

KÖITE SISUKORD

A.	MENETLUSDOKUMENDID	3
B.	SELETUSKIRI	4
1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE.....	5
2.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	6
3.	PLANEERINGUS KAVANDATU	6
3.1.	LINNARUUMI SOBIVUS	6
3.1.1.	Vastavus üldplaneeringule.....	6
3.1.2.	Linnaehituslikud ideed	7
3.2.	KRUNDIJAOTUS	7
3.3.	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	8
3.4.	TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD.....	10
3.5.	NÕUDED PLANEERITUD EHITISTELE	10
3.5.1	Tuleohutuse nõuded	10
3.5.2	Arhitektuurinõuded.....	11
3.5.3	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	11
3.6.	LIKLUSKORRALDUS	12
3.7.	VERTIKAALPLANEERING	13
3.8.	PLANEERITAV HALJASTUS, KESKKONNAKAITSETINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING KURITEGEVUSRISE VÄHENDAVAD NÕUDED	13
3.8.1	Planeeritav haljastus.....	13
4.	KOKKUVÖTE KSH ARUANDEST	14
4.1.1.	Mõju pinnaveele (sademevesi)	14
4.1.2.	Mõju inimeste heaolule ja tervisele	15
4.1.3.	Haljastus	15
4.1.4.	Jäätmehooldus.....	15
4.1.5.	Pinnaseseisund.....	15
4.1.6.	Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded	16
4.1.7.	Müra hinnangust tulenevad nõuded.....	16
4.1.8.	Vibratsioon.....	16
4.1.9.	Õhusaaste	17
4.1.10.	Suurõnnetuse oht.....	17
4.1.11.	Valgusreostus.....	17
4.1.12.	Maastikuilme	17
4.1.13.	Liikluskorraldus	18
4.1.14.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	18
4.1.15.	Maakasutus.....	18
5.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	19
6.	TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JONIS DP-AS-4-05).....	20
7.	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	22
7.1.	KEHTIVAD KITSENDUSED.....	22
7.2.	KAVANDATUD KITSENDUSED	22
8.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
9.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	23
C.	LISAD	24
D.	JOONISED	25
E.	KOOSKÖLASTUSED	26

KÄESOLEVA KÖITE KOOSTAJAD:

Amet	NNimi	Telefon	E-post
Projektijuht	Andrei Klimov	+372 5598 4443	info@artepolitan.eu
Arhitekt	Andrei Klimov		
VK insener	Andrei Malõšov		
Teede insener	Aleksei Solovjov		

A. MENETLUSDOKUMENDID

1. Maardu Linnavalitsuse korraldus 03.11.2006.a nr 514 Detailplaneeringu koostamise algamise;
2. Maardu Linnavalitsuse poolt väljastatud Rööpa IA kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad;
3. Planeeringute ja ehitusprojektide komisjoni protokoll 22.01.2013 Rööpa tn IA, Maardu linn, Harju maakond, kinnistu detailplaneeringu eskiis;
4. Planeeringute ja ehitusprojektide komisjoni protokoll 13.08.2013 Rööpa tn IA, Maardu linn, Harju maakond, kinnistu detailplaneeringu eskiis;
5. Planeeringute ja ehitusprojektide komisjoni protokoll 21.08.2013 Rööpa tn IA, Maardu linn, Harju maakond, kinnistu detailplaneeringu eskiis.

B. SELETUSKIRI

● DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

● *Detailplaneeringu koostamise alused:*

- Maardu Linnavalitsuse korraldus 03.11.2006 nr 514 Rööpa IA kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks;
- Maardu Linnavalitsuse poolt väljastatud Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- Ehitusseadustik¹ (vastu võetud 11.02.2015);
- Jäätmeseadus¹ (vastu võetud 28.01.2004);
- Raudteeseadus¹ (vastu võetud 15.10.2020);
- Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneering;
- Maardu Linnavolikogu 21.06.2022 otsusega nr 20 kehtestatud Maardu linnaarengukava 2022–2030;
- Maardu Linnavolikogu 22.11.2022 määrusega nr 25 vastu võetud Maardu linna jäätmehoolduseeskiri;
- Maardu Linnavolikogu 27.04.2021 otsusega nr 99 kehtestatud Maardu linna jäätmevaldajate registri põhimäärus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008/AC:2016 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides; teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

● *Detailplaneeringu lähtedokumendid:*

- Siseministri määrus nr 17 / 30.03.2017 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Sotsiaalministri määrus nr. 42 / 04.03.2002 „Müra normtasemed elu- ja puhkealadel ning ühiskasutusega hoonetes mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 57 / 05.06.2015 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Kehtivad õigusaktid, detailplaneeringud, projekteerimismid ja Eesti Standardid;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused (vt. C köite kaust);
- Rööpa IB ja Rööpa IV kinnistu detailplaneering, kehtestatud 13.05.2008 nr 181, Tartu Arhitektuurbüroo OÜ töö nr AB48/06;
- AS ETP Grupp töö „Lasnamäe perspektiivse trammiliini pikendamine Maardu linna.“;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

● *Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud*

- Planeeritava ala määrdistas ja alusplaani koostas Geodeesia 24 OÜ. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est süsteemis ning kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, mõõtkava M 1:500.;

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rööpa IA kinnistu jagamine kruntideks äri ja laomajanduse arendamiseks. Moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, parkimise, heakorra ja haljastuse, tehnilise infrastruktuuri lahenduste koostamine.

Asendiplaaniline lahendus on koostatud koostöös huvitatud isikuga.

PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (joonis DP-1)

Käsitletav ala paikneb klindiesisel Soome lahe rannikumadalikul, reljeef on kohati künklik, madalamates kohtades esineb ajutist või alalist liigniiskust.

Territoorium on hoonestamata, kraavitud poollooduslik ala maapinna absoluutkõrgustega 17-24 m. Maapinna reljeef on tasane, tõustes idast lääne suunas.



VAADE ALALE IDAST

Rööpa IA kinnistu põhjapiiril kulgevad maapealne soojatorustik ning toornafta ja masuudi eksporttorustik (ohualaga 70m). Rööpa IA kinnistut läbivad kesk- ja kõrgepinge õhuliinid ning maakaabelliinid.

Planeeringuala lõunapiiril kulgeb kraav, mis suubub Kroodi oja. Piirkonna peamine sademevee suubla, Kroodi oja, jääb planeeringualast ca 370 m kaugusele itta.

Lähimad elamud jäävad planeeritava ala põhjapiirist ca 90 m kaugusele Muuga elupiirkonda.

Rööpa IA kinnistu piirneb: põhjast Altmetsa tee lõik 8 (44601:001:0755), idast Maardu-Muuga 10,0-13,3 km raudteega (44603:002:0205), lõunast Rööpa IB (44603:002:0124) ja Pärtli (44603:002:0190) kinnistutega ning läänest Rööpa tee (44603:002:0213) kinnistuga.

AS-le Milstrand kuuluv Miiduranna sadama raudtee (Raudtee V 44601:007:0268) jääb Rööpa IA kinnistust ca 25 m kaugusele läände.

Juurdepääs planeeringualale on Altmetsa teelt.

Tabel 1. *Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega*

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Altmetsa tee lõik 8	44601:001:0755	Transpordimaa 100%
Maardu-Muuga 10,0-13,3 km	44603:002:0205	Transpordimaa 100%
Rööpa IB	44603:002:0124	Tootmismaa 100%
Pärtli	44603:002:0190	Tootmismaa 100%
Rööpa tee	44603:002:0213	Transpordimaa 100%

Tabel 2. **Maaomand planeeritava alal:**

Nr	Aadress	Pindala, m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Rööpa IA	71985.0	9374302	4463:002:0126	Tootmismaa 100%	OÜ Nikamol

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Olemasoleva elektrimaakaabelliini AHXAMK-W.3x300+35Cu 24kV kaitsevöönd koridoris laiusga 1 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 35-110kV (Kõrgepingeliin) Iru - Kallavere kaitsevöönd koridoris laiusga 25 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (Keskipingeliin) kaitsevöönd koridoris laiusga 3 m;
- Olemasoleva elektrimaakaabelliini AABL-10.3x240 kaitsevöönd koridoris laiusga 1 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (Keskipingeliin) AS-70 kaitsevöönd koridoris laiusga 3 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (Keskipingeliin) AS-70 kaitsevöönd koridoris laiusga 3 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (Keskipingeliin) AS-70 kaitsevöönd koridoris laiusga 3 m;
- Olemasoleva maapealse vedelkütusetorustiku kaitsevöönd koridoris laiusga 5 m;

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr DP-AS-4-03-Tugiplaan.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS

Maardu linna üldplaneeringu järgi kuulub planeeritav ala koos kontaktvööndiga Kroodi majanduspiirkonda, mille arendamise põhisuunaks on paindliku, nõudlusest tuleneva tootmis- ja ärikeskkonna loomine.

Piirkonnas tegutsevate ettevõtete peamised tegevusalad on seotud laomajanduse ja logistikaga. Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad ka tootmis- ja ärifunktsiooniga hooned.

Planeeringuala asub logistiliselt väga soodsas asukohas: Muuga sadama, Maardu raudteejaama ning Tallinn-Peterburi maantee vahetus läheduses, Muuga ja Kallavere elupiirkonna naabruses, pealinna Tallinna külje all (ca 15 km Tallinna lennujaamast, ca 7 km Lasnamäe elurajoonist).

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. Linnaruumi sobivus

3.1.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeritava maa juhtotstarbeks äri- ja tootmise maa-ala (ÄT).

Maardu linna üldplaneeringu järgi moodustab planeeritav ala osa Muuga elurajooni ja Vana-Narva tööstuspiirkonna vahelisest puhveralast (haljasala ja parkmetsa maa). Vastavalt üldplaneeringule on nimetatud puhvertsooni eesmärgiks tootmistegevusega kaasneva müra, õhusaaste ning mehhaanilise häirituse ning võimalike suurõnnetuste ohu leevendamine. Maakasutusele kaasnevat mõju on järgnevalt hinnatud puhverala eesmärkide täitmise efektiivsuse alusel.

Samas puhvertsoon ei pea tähendama ainult haljasala. Puhverala võib olla mõjudest lähtuvalt ka elamute ja suurtööstuse vaheline maakasutus – näiteks äri-, logistika- või teenindusmaa, kus võib olla ka laohooneid.

Puhverala on põhjalikumalt käsitletud Rööpa IA kinnistule OÜ Alkranel poolt koostatud KSH aruandes. Sealjuures leiab KSH aruande koostaja, et mentaalset häiritust võivad põhjustada kõikides peatükkides hinnatud teemad.

KSH aruande kirjeldatu alusel ei ole välistatud arendustegevus detailplaneeringualal, kuna ka siis säilib puhverala sisuline tähendus. Lisaks jääb ala läbiva eksporttorustiku ning kõrgepinge õhuliinide tõttu alles maad, mida kasutatakse peamiselt haljasalana. Elektriõhuliinide kaitsevööndisse ei tohi ohutusest lähtuvalt kõrghaljustust planeerida, küll aga tuleb kaitsevööndi ala säilitada madalhaljastatuna. Detailplaneeringuga kavandatu tagab planeeritava ala eesmärgipärase kasutamise ning säilib puhvertsoon Muuga elupiirkonna ja Vana-Narva tööstuspiirkonna vahel.

3.1.2. Linnaehituslikud ideed

Detailplaneeringuga on igale kinnistule ette nähtud maksimaalne hoonete arv **4-5** (vt Põhijoonist) maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni **60%**.

Maardu-Muuga 10,0-13,3 km raudtee äärne tsoon on küllalt mürarikas ning tee äärde kavandatavad hooned täidavad müratõkkefunktsiooni, tagades sujuvat üleminekut raudteetsoonile ja elamupiirkondade vahel.

3.2. KRUNDIJAOTUS

Planeerimislahendusega on ette nähtud:

- maa-ala kruntideks jaotamine
- kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused
- liikluskorraldus
- territooriumi haljastus ja heakord
- kruntide tehnovarustus
- servituutide vajadus

Ehitusseadustiku¹ §73 punkt 1 järgi on olemasoleva Maardu jaam – Muuga sadam raudtee kaitsevööndi laius äärmise rööpme teljest - 30 meetrit.

Arvestada raudtee kaitsevööndiga, mille laius on määratud ehitusseadustiku (EhS) § 73 lõikes 1 ning raudtee kaitsevööndis kehtivate piirangutega vastavalt EhS §-des 70, 73 toodule.

Detailplaneeringu joonistele on kantud Harju maakonnaplaneeringust Rail Baltic trassikoridor, mis kulgeb olemasoleva Muuga sadama raudteega paralleelselt. Maakonnaplaneeringutega määratav raudtee trassikoridor on raudtee rajamiseks vajaminev maa ja raudtee kaitsevöönd koos trassi „nihutamisruumiga”. Hajaasustuses on trassikoridori laiuseks 350 m. Tallinnas, Pärnus ja suuremates asustatud kohtades s.h Maardus, kus trassikoridor kulgeb mööda olemasolevat raudteeliini (tegemist on väljakujunenud ehitatud keskkonnaga), on koridori laiuseks 150 m. Rail Baltic Estonia OÜ projektlahendused valmivad 2027 a. III kvartaliks, seoses millega raudteetrassi, tehnovõrkude, hooldusteede, kuivendusrajatiste ning ümberehitatavate teede lõplik paiknemine ja tehniline lahendus täpsustatakse peale projekti valmimist.

Altmetsa tee ja raudtee eritasandilise riste lahenduse aluseks on Rail Baltic Estonia trassivariantide eskiisprojekti Altmetsa tee variant 1b. Arvestada tuleb sellega, et eskiislahenduses ei ole määratud teede täpsed asukohad ega ristmike tüübid, täpsusaste on määratletud maakonnaplaneeringuga: teid on võimalik vajadusel puhvri piires nihutada. Lahenduse koostamisel on lähtutud põhimõttest, et Altmetsa teelõik kulgeks olemasolevatest maapealsetest nafta- ja soojatorustikest põhja pool (maapealsete torustike paiknemised on lahtised, kaalutakse nende ümbertõstmist. Lõplik lahendus ja torustike täpne maht selgub Altmetsa tee pikenduse projekteerimise käigus).

Detailplaneeringus kavandatakse Rööpa IA kinnistu jagamist kaheksaks krundiks: seitse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lisaks kavandatakse põhjaossa reformimata riigimaale veel üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritud kruntidele on lubatud kuni 20% ulatuses rajada äripindu (kontor, büroo, kaubandus) ja kuni 80% ulatuses laohooneid. Kavandatud kruntidel ulatuvad hoonestusalad krundi piirideni, et vajaduse korral neid omavahel liita.

Kokku on planeeritud 9 krunti. Planeeritavate kruntide suurus jäävad vahemikku 859m² (pos nr 01) kuni 14 319m² (pos nr 08).

Tabel 3. **Maakasutuse bilanss**

Krunt	Planeeringu eelne pindala, m²	Planeeringu järgne pindala, m²	Planeeringu eelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringu järgne maakasutuse sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)
Rööpa IA	71985,0	-	100% T*	-
Pos 01	-	859,0	-	L100
Pos 02	-	9 561,0	-	L100
Pos 03	-	8 296,0	-	Ä20 Th80
Pos 04	-	9 096,0	-	Ä20 Th80
Pos 05	-	7 965,0	-	Ä20 Th80
Pos 06	-	7 016,0	-	Ä20 Th80
Pos 07	-	7 948,0	-	Ä20 Th80
Pos 08	-	14 319,0	-	Ä20 Th80
Pos 09	-	7 784,0	-	Ä20 Th80

Katastriüksuse sihtotstarbed:

Ä - ärimaa

T – tootmismaa

L - transpordimaa

(vastavalt detailplaneeringute maakasutuse sihtotstarbe liikidele).

Detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarbed:

Ä - kontori- ja büroohoone maa

Th – laohoonete maa

L - tee- ja tänavamaa

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse realiseeritavus selgub pärast raudtee ja raudtee ehitamisest tingitud kavandatavate/ümberehitatavate teede projekteerimise etappi, millega täpsustakse täpne maavajadus.

3.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kavandatud kruntidel ulatuvad hoonestusalad krundi piirideni, et vajaduse korral neid omavahel liita.

Planeeritud lahendus jätab vabaduse hoone paiknemise kavandamisel.

PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Krundi ehitusõigusega (vt tabel 4) määratakse:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 3) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- 5) asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Tabel 4. **Kruntide ehitusõigused ja piirangud**

Krundi pos. nr	Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Suurim lubatud ehitisealune pind, m ² (maapealne / maa-alune)	Suurim korruselisus (maapealne / maa-alune)	Suurim hoone kõrgus maapinnast m	Suurim hoone abs kõrgus m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa m ² – maapealne / maa-alune	Tulepüvisus	Parkimiskohtade arv – normatiivne / kavandatud
01	Rööpa tee	859	-	-	-	-	-	L 100	L 100	-	-	-
02	Rööpa põik	9 561	-	-	-	-	-	L 100	L 100	-	-	-
03	Rööpa põik 2	8 296	2139	2/-	12.0	32.8	4	Ä20 TL80	Ä20 T80	Ä856 T3422 4278	TP3	17/17
04	Rööpa põik 4	9 096	3940	2/-	12.0	32.8	5	Ä20 TL80	Ä20 T80	Ä1576 T6304 7880	TP3	32/32
05	Rööpa põik 6	7 965	4221	2/-	12.0	32.8	5	Ä20 TL80	Ä20 T80	Ä1688 T6754 8442	TP3	34/34
06	Rööpa põik 8	7 016	3719	2/-	12.0	32.8	5	Ä20 TL80	Ä20 T80	Ä1488 T5950 7438	TP3	30/30
07	Rööpa põik 10	7 948	4391	2/-	12.0	32.8	5	Ä20 TL80	Ä20 T80	Ä1756 T7026 8782	TP3	35/35
08	Rööpa põik 12	14 319	8056	2/-	12.0	32.8	5	Ä20 TL80	Ä20 T80	Ä1611 T6445 8056	TP3	32/32
09	Rööpa põik 14	7 784	-	-	-	-	-	Ä20 TL80	Ä20 T80	-	-	-

Ä* - kontori-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, toitlustushooned

Th* –lao- ja tootmishooned

(vastavalt detailplaneeringute maakasutuse sihtotstarbe liikidele).

- Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri määrus nr 30 14.08.2018. "Katastriüksuse moodustamise kord";
- Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013": ÄK, ÄV, ÄB – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa; büroohoone maa;
- Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06. 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Krundile ehitusõiguse ja hoonete asukoha kavandamisel arvestada EhS § 8 ja § 14 lg 1 p 2 tooduga. Arvestada, et vastavalt EhS §73 lõikes 4 sätestatule on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.

3.4. Tehnilis-majanduslikud näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus	~8,5 ha
Kruntide arv	9
2. Krunditud maa sihtotstarvete bilanss	
ärimaa	Ä 17% 12 485 m ²
tootismaa	T 70% 49 939 m ²
transpordimaa	L 13% 9 561 m ²
3. Parkimiskohtade arv	
planeeritud	180
normatiivne	180
4. Suletud brutopind	Ä 8 975 m ²
	T 35 901 m ²

Planeeritud **hoonestustihedus** hoonestatavatel krunditel on **Ä 0,13; T 0,50**.

3.5. Nõuded planeeritud ehitistele

3.5.1 Tuleohutuse nõuded

Planeeritava hoone asukoht krunditel on näidatud detailplaneeringu põhiplaani hoonestusalana (vt joonis 04). Planeeritavale hoonestusalale on lubatud ehitada kuni 5 hoonet.

Vastavalt EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus ning Siseministri määrusele nr 17 / 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on planeeritavad hooned määratud TP3 tulepüsivusklassi.

Väline tulekustutusvesi 10 l/s*3 tunni jooksul tagatakse projekteeritavatest hüdrantidest.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud olevatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP3 tuleohutusklassile vastavana.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2.
- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ toodud nõudeid.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Päästetööde tegemiseks tuleb päästemeeskonnale tagada piisav juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

3.5.2 Arhitektuurinõuded

Käesolev detailplaneering näeb ette igale krundile ehitusõiguse 2 maapealse korrusega kuni 5 (viie) hoonete ehitamiseks.

Olulised arhitektuurinõuded planeeritavale hoonestusele on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded

Lubatud maksimaalne korruselisus	2
Katuse kallete vahemik	5-30 kraadi
Katuseharja suund	vaba
Maksimaalne kõrgus	12 m
Kandekonstruksioonid	raudbetoon, väikeplokk, teraspostid
Piirdekonstruksioonid	raudbetoon, väikeplokk, klaas, puitprofiil
Välisviimistluse materjalid	Planeeritava hoone fassaadide välisviimistluses kasutada klaasi, krohvi, betooni, kivi, puidu, komposiitplaate ning plekki. Fassaadikatematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.
Katusekate materjalid	Katusekatteks kasutada lamekatuse puhul – rullmaterjale (bituumen) või betoonplaadi.
Piirded	Piirete rajamine ei ole lubatud, va raudteega piirnev kinnistu.

Planeeritav hoone peab oma mahult, skaalalt, materjalide ja detailide valikult sobituma harmooniliselt keskkonda. Samas peab hoone arhitektuur olema kaasaegne, mis aitab tõsta keskkonna üldilmet.

Aknad ja ukSED lahendada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.

Ehitusprojektis määrata välisfassaadile kavandatavate välireklaamide täpsed asukohad.

Laadimisalade täpne asukoht määrata ehitusprojektis. Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus või katuse peal.

Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi sh uushaljastuse lahendus. Kaasata projekteerimistöösse vastavat pädevust omav maastikuarhitekt.

Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega, sademeveett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.

Liiklusohutuse tagamiseks rajada raudteemaa ja planeeringu ala piirile katkematu piire kogu raudteemaa ulatuses, et nii sõidukite, kui jalakäijate pääs raudteemaale, selleks mitte ettenähtud kohtades, oleks takistatud. Piirdeaia kavandamise korral arvestada, et aluspinnasega ühendatud piirdeaia osad (aiapostid, aiavundament), samuti piirdeaia elemendid ja konstruktsioonid ei ulatuks üle raudteemaa kinnistu piiri raudteemaale ning piirdeaia minimaalne kõrgus oleks 1,5 m.

3.5.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Parklate ja platside reostusohklikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist vastavalt nõuetele. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus;
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav järgida energiasäästu põhimõtet, kasutades kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrust nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Planeeritavad lahendused ei tohi takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit, ohustada raudtee liiklust ning raudtee sideehitiste ja elektripaigaldiste hoolduse, remondi ja ehitamise teostamist;

- Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks;
- Raudteemaale ja/või raudtee kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused koos eskiislahendusega e-posti aadressil infra@evr.ee;
- Detailplaneeringu realiseerimise korral ehitustööde käigus planeeringu alalt tagada masinate ning muude mehhanismide raudteemaale mittesattumine.

3.6. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on lahendatud Altmetsa teelt Rööpa tee kaudu, mille tagamiseks on Rööpa teele ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadus Rööpa tee IA planeeringuala kruntide igakordsete omanike ja kasutajate kasuks.

Praegusel ajal on piirkonna teede liiklussagedused väikesed. Peamine liiklus tuleb detailplaneeringualast põhja poole jäävast elupiirkonnast, millele on praktiliselt ainult üks juurdepääs – Altmetsa tee.

Planeeritud on transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 02) kütusetorustiku ja kõrgepinge õhuliini vahelisele alale juurdepääsuks moodustatud kruntidele. Kuue meetri laiuse sõidutee kõrvale on planeeritud kergliiklustee.

Planeeringualale juurdepääsuks kavandatud Rööpa tee ja Altmetsa tee vahele jääb reformimata riigimaa, kuhu on samuti planeeritud transpordimaa krunt (pos 01). Planeeritud krunt (pos 01) ristub Altmetsa teega vahetult Miiduranna sadama raudtee ülesõidukoha läheduses (ca 15m raudteest).

Moodustatavad krundid pos 01 ja 02 on avalikud teed. Kuna Rail Baltic raudtee projektiga kavandatud Altmetsa tee pikenduse ehitamiseks vajaliku maa täpne ulatus ei ole tänaseks teada, taotletakse krunt pos 01 riigi omandisse. Liiklusmaa krundi avaliku kasutuse tagamiseks antakse krundi pos 02 tee üle Maardu Linnavalitsusele.

Kuna planeeritavalt alalt suunduvad enamuses sõidukeid (vähemalt enne Altmetsa tee pikenduse väljaehitamist) üle Miiduranna raudtee, on äärmiselt oluline pöörata tähelepanu sealsele liiklusohutusele. Ohutuse seisukohast on oluline tagada raudtee ülesõidukohal sõiduki- ja rongijuhtide hea nähtavus. Detailplaneeringu elluviimisega nähtavust vähendatavaid takistusi ei kavandata ning olulist ohutuse vähenemist ette näha ei ole. Küll aga tuleb Rööpa teele paigaldada raudteega ristumise hoiatusmärgid. Koostöös AS-ga Milstrand kaaluda võimalust raudteeületuse muutmist reguleeritud ja tõkkepuuga varustatud ülesõidukohaks.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisestelt. Ligipääsu ja parkimise korraldamisel on lähtutud, et oleks tagatud autotranspordi mugav juurdepääs hoonestusalale. Sõidukite parkimis- ja liiklemisalad kaetakse kõvakatttega.

Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad, Eesti linnade ehitiste parkimismäärat. Planeeringualal on tegemist uute projekteeritavate hoonetega, mille otstarbest ja asukohast linnas on valitud parkimismäärat.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm parkimiskohtade arvutus	Normatiivne arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
03	Kontor, ladu	$4278/250 = 17,1$	17	17 kohta omal krundil
04	Kontor, ladu	$7880/250 = 31,5$	32	32 kohta omal krundil
05	Kontor, ladu	$8442/250 = 33,8$	34	34 kohta omal krundil
06	Kontor, ladu	$7438/250 = 29,8$	30	30 kohta omal krundil

07	Kontor, ladu	8782/250= 35,1	35	35 kohta omal krundil
08	Kontor, ladu	8056/250= 32,2	32	32 kohta omal krundil
KOKKU			180	180

Parkimiskohtade arvutamise valem:

$$P=A \times n$$

P parkimiskohtade arv

A suletud brutopind

n parkimisnormatiiv

3.7. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneeringu koostamisel on lähtutud:

- absoluutkõrgustest olemasolevate teede, platside katetel ja looduslikel pindadel
- raudteede kõrgusarvudest
- projekteeritavate katete normikohastest kalletest
- sademevee ärajuhtimisvõimalustest, välditud on sademee valgumine naaberkruntidele.

Aastate jooksul on planeeritud ala täidetud ning käesoleval ajal jäävad absoluutkõrgused vahemikku 17 kuni 24 m. Vertikaalplaneeringu lahendus jälgib maapinna olevaid kaldeid, mille tulemusena suunatakse sademevesi planeeringuala lõunapiiril kulgevasse kraavi.

Planeeritava ala vertikaalplaneeringu lahendus on esitatud põhijoonisel.

3.8. Planeeritav haljastus, keskkonnakaitsetingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning kuritegevusriske vähendavad nõuded

3.8.1 Planeeritav haljastus

Planeeritaval alal puuduvad kaitse alla võetud maa-alad või üksikobjektid. Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblikud puud, võsa likvideeritakse. Juurdeistutatav haljastus peab sobima ümbruskonnaga, kõrgepinge õhuliinide kaitsevööndis on lubatud ainult madalhaljastus.

Planeeritavale alale takistavad eesmärgipärase puhverala haljastuse rajamist kõrgepinge õhuliinid, naftaproduktide torustik, perspektiivne Altmetsa tee, vee- ja kanalisatsiooni magistraaltorustikud, raudteed. Eelnevast tulenevalt on tehtud ettepanek haljaskoridori (kaitsehaljastuse) rajamiseks perspektiivse Altmetsa tee ja Muuga elamuala vahele.

Vajalik on koos ehitusprojektidega koostada ka haljastusprojektid. Parkimiskohtade vihmavee äravoolud tuleb vajadusel varustada õlipüüduritega. Teekatendid täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

Jäätmekäitluse korraldamiseks peab kruntidel olema liigiti kogutavate jäätmete mahutid. Jäätmekäitlus peab vastama Maardu Linnavolikogu 22.11.2022.a määrusega nr 25 kehtestatud „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele. Jäätmevedu toimub vastavalt Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määruse nr 71 „Korraldatud jäätmeveo rakendamise kord Maardu linnas“ alusel.

Ehitusperioodil tekkivad erinevad ehitusjätmed tuleb kohapeal sorteerida ja vastavalt materjalile taaskasutada või üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele. Planeeringualale on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Kokkuvõtte nimetatud aruandest vt ptk 4.

Hoonest, teedest ja parklast vabad pinnad tuleb haljastada. Kuna kinnistul asuvad suured parklad, tuleb erilist tähelepanu pöörata parkla haljassaartele ning liigendada parkla haljastusega.

Kõikide nimetatud punktidega on arvestatud detailplaneeringu koostamisel v.a see, et parkimis- ja kaubalaadimisplatsid on kaetud asfaltkattega.

Teeäärse haljastusena on ette nähtud kasutada väiksemaid lehtpuid, mis on tänavahaljastusena vastupidavamad kui okaspuud. Puude ja põõsaste kauguse määramisel ehitistest ja rajatistest järgida EVS 843:2016 tabel 9.13 nõudeid.

4. KOKKUVÕTE KSH ARUANDEST

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid.

4.1.1. Mõju pinnaveele (sademevesi)

Planeeringuala reljeef on kohati künklik, madalamates kohtades esineb ajutist või alalist liigniiskust. Planeeringu mahus on koostatud territooriumi vertikaalplaneering.

Planeeritava ala kaguosas tuleb säilitada olemasolev tiik. Planeeritud maakasutusest tulenevalt on tiiki ca 0,12 ha võrra suurendatud.

Saastunud sademevett tuleb koguda, puhastada ning suublasse juhtida - Veeseaduse ja Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 5, § 8 ja lisa 1, lisa 3.

Mittesaastunud sademevett, mis lähtub näiteks enamike hoonete katustelt ja/või inertse toorme ja/või kaubamaterjalide ladustuspaikadelt (minimaalse liiklusintensiivsuse või kasutatava tehnika spetsiifika tõttu puudub reostusohu), ei ole vaja eraldi puhastada ning sademevee võib juhtida otse kavandatavasse kraavi või olemasolevasse tiiki.

Lähtuvalt ehitusgeoloogilistest tingimustest ja maapinna vertikaalplaneeringust, saab rakendada sademevee immutamist nt kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse jääval haljasalal. Veeseaduse § 2 lg 10 kohaselt on suubla veekogu või maapõue osa, sh on suublaks ka pinnas. Seega tulenevalt veeseaduse § 2 p-st 4, tuleb taotleda vee erikasutusluba ka sademevee immutamiseks.

Peamiselt teedelt ja parklatest tekkiv, hinnanguliselt 20-30% sademeveest, peab aga olema puhastatud enne selle suublasse juhtimist, st sademevee käitlust korraldada vastavalt kehtivale õiguskorrale ja kinnistutel asuvate objektide spetsiifikale. Valdav osa kõvakatetega aladelt tekkivast sademeveest tuleb koguda, puhastada ja suublasse juhtida. Seejuures tuleb nii puhta kui ka puhastatud sademevee suublasse juhtimiseks taotleda vee erikasutusluba.

Leevendavate meetmete rakendamisel ei ole sademevee perspektiivsel käitlemisel ette näha mõjusid pinnasele, naaberkinnistutele, tehnorajatistele (sh Maardu - Muuga raudtee ja joogiveallikad) ja Kroodi oja.

Leevendavad meetmed:

- Alal vertikaalplaneerimise läbiviimine, avatud betoonkaevude ja –mahutite sulgemine
- Säilitada planeeringuala kaguosas tiik. Laiendada tiiki võimalusel kuni Pärtli maaüksuseni. Peale tööde lõppu taastada rikutud haljastus vähemalt mahus, mis jääb kõrgepinge õhuliini 25 m kaitsevööndisse. Erosiooniohu vähendamiseks võib kasutada nt hüdrokülv vms meetodit, mis tagab pinnase suurema erosioonikindluse;
- Hoonete katustelt formeeruva sademevee kogumine lahendada hoonete projekteerimise käigus nii, et vesi ei satuks parklatesse vms aladele, kus võib toimuda vee saastumine. Nõuetekohaselt kogutud ja mittesaastunud sademevesi suunata kavandatud kraavi või olemasolevasse tiiki. Tagada kasutatava tehnika valve ka töövälisel perioodil ning varuda reostustõrje vahendid (absorbent jms);
- Kõvakattega pindadelt kokku kogutava sademevee nõuetekohaseks puhastamiseks tuleb kasutada kohtpuhastit või -puhasteid (nt AS Schöttli Keskkonnatehnika, <http://www.schottli.ee/>, 2017), mis on dimensioneeritud vastu võtma tekkiva sademevee vooluhulga ja puhastama vett vähemalt määrani, mille sätestab Veeseadus;
- Kohtpuhastite ja proovivõtukaevude tööprojektid tuleb koostada eraldi projektina ning soovitatavalt peale kruntide hoonestuse, teede ja parklate projektide valmimist.

Kruntide suurust arvesse võttes, võiks võimaluse korral kohtpuhasteid grupeerida 3-4 krundi kaupa, arvestades ka kruntidele kavandatud tegevuse iseloomu.

4.1.2. Möju inimeste heaolule ja tervisele

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Kõvakattega teedelt ja parklatest mitte lasta sademeveel voolata naaberkinnistutele, vaid immutada see murualadel. Saastatud sademevee tekke vältimiseks või selles reoainete koguse vähendamiseks peab reovee kogumisala (teid, väljakuid ja muid alasid), millelt sademevett ära juhitakse, regulaarselt kuivalt puhastama. Parkla varustada õlipüüdjatega.

Krundi jäätmete kogumise ja sorteerimise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses koguda olmejäätmed liikide kaupa eraldi konteineritesse, mis on planeeritud oma krundile ja on naaberkrundist vähemalt 3 m kaugusel.

Prügikonteinerite asukohad on planeeritud paigutada hoonestusala sees.

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtivale jäätmeseadusele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale füüsilisest isikust ettevõtjale või firmale.

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud igale krundile. Jäätmeoidla täpne asukoht hoones või krundil täpsustatakse ehitusprojektis. Jäätmete kogumiskoht kavandada võimalikult hea juurdepääsuga, visuaalselt mittehäirivasse asukohta.

4.1.3. Haljastus

- Avalikule alale haljastuse rajamisel arvestada Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Täiendava haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis sobivad koha kasvutingimustega ning Haabersti miljöoga. Põõsastest sobivad dendroloogi hinnangul must aroonia (*Aronia melanocarpa*), põõsasmaranad (*Potentilla fruticosa*), kurdlehise roosi madalad sordid (*Rosa rugosa*). Puudest soovitab dendroloog läiklehist või suurelehist pärna, arukaske, ruumirohkusel ka harilikku hobukastanit. Haljastust võib täiendada ka oksapuudega, sobilikud oleksid näiteks ebatsuuga või mõni kuuse liik.
- Ehitustööde ajal rakendada säilitatavate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid, nt kasvukoha katmine laudisega, kaevisse seina toestamine, puu kastmine ehituse ajal jm.

4.1.4. Jäätmehooldus

Jäätmete kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses Jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmed kogutakse kruntidel paiknevatesse prügikastidesse ja – konteineritesse ning organiseeritakse nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitlusaltsentsi omavale ettevõttele. Tagatakse kinnistute heakord, lähtudes kohalikus omavalitsuses kehtivast korrast.

Leevendavad meetmed:

- Ehitusperioodil tekkivad erinevad ehitusjäätmed tuleb kohapeal sorteerida ja vastavalt materjalile kas taaskasutada või üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele;
- Tegevuse lõppemisel krundil likvideerida keskkonnaohtu või terviseriske põhjustada võivad objektid. Jäätmed likvideerida sõltumatult omandisuhetest.

4.1.5. Pinnase seisund

Kinnistul ei esine pinnase reostust.

4.1.6. Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

- Planeeritav ala paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas (<150 kBq/m³). Soovitav rakendada täiendavaid meetmeid, mis lahendatakse ehitusprojekti.

4.1.7. Mürä hinnangust tulenevad nõuded

Piirkonna mürä olukorra iseloomustamiseks viidi käesoleva töö raames detailplaneeringualal ja selle lähialal läbi mürä modelleerimine. Modelleerimise tulemused näitasid, et olemasoleva olukorra puhul on piirkonna peamised müraallikad Põhjaranna tee ja Maardu - Muuga raudtee.

Perspektiivse olukorra puhul suureneb piirkonna müratase eelkõige tulenevalt uute teede (Altmetsa tee pikendus, Maardu – Tallinn trammiliin, Rail Baltic raudtee) lisandumisega ja olemasolevate raudteede (eelkõige Miiduranna sadama raudtee) ning Põhjaranna tee liiklussageduse suurenemisega. Planeeringualale tehnopargi kavandamise ja sellega kaasneva liikluse lisandumisega ei ole ette näha olulist müraolukorra halvenemist võrreldes olemasoleva olukorraga ning seda nii päevasel kui ka öisel ajal.

Arvestades mürä modelleerimise tulemusi ja asjaolu, et detailplaneeringuga kavandatakse tehnopargi rajamist, kus inimesed viibivad valdavalt päevasel ajal (mürä on probleemiks eelkõige öisel ajal), ei pea aruande koostaja detailplaneeringualale müraseina rajamist vajalikuks.

Leevendav meede:

Vältida ehitustegevust öisel ajal (23:00 – 7:00)

Hoonete projekteerimisel mürä leevendavad meetmed:

- hoonete ehituspaikade valikul eelistada hoonestusalade neid külgi või osasid, mis asuvad olemasolevatest ja perspektiivsetest müra-allikatest (nt teed) kaugemal;
- hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõudeid;
- kasutada hoonetel mürakindlaid aknaid;
- olemasolevatest elamutes lähtudes tuleb äri- ja tootmishoonete ventilatsioonisüsteemid ja kliimaseadmed kui võimalikud täiendada müraallikad, paigaldada kavandatavate hoonete tagakülgedele (hoonete kagu- lõunakülgedele);
- raudteedele lähimate hoonete ventilatsiooniavad tuleb võimalusel projekteerida raudteest kaugemale küljele, vastavalt hoonete ida-kirde ja lääne-edelaosadele.

Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ettenähtud meetmeid:

- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Ehitusprojekti koostamisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada Altmetsa tee liiklusest tulenevate mõjudega sh vibratsioon ja müra.

4.1.8. Vibratsioon

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei ole ette näha olulist piirkonna vibratsioonitaseme tõusu. Planeeringualale kavandatavates hoonetes ei ole samuti ette näha olulist negatiivset mõju seoses piirkonnas asuvatelt raudteedelt ja tänavatelt tuleneva vibratsiooniga. Siiski tuleb raudteede äärde kavandatavate hoonete projekteerimisel pidada silmas raudteest tingitud ja tavapärasest kõrgemat vibratsioonitaset. Arvestades olemasolevate elamute ja planeeritavate hoonestusalade vahelist kaugust, ei ole ette näha olulist lühiajalist mõju seoses

ehitustegevusega. Vibratsioonist lähtuv pikaajaline mõju inimeste heaolule ja tervisele on sellisel juhul sama, mis variandis, kus ala säilib haljasalana.

Leevendav meede:

- Raudteedele lähimate kavandatavate hoonete projekteerimisel arvestada raudteest tingitud ja tavapärasest kõrgema vibratsioonitasemega.

4.1.9. Õhusaaste

Käesoleval ajal ei ole teada ettevõtted, kes kavandatavatel kruntidel perspektiivselt tegutsema hakkavad. Üldistades võib öelda, et tegemist on väikesemahulise tehnopargi arendusega, kus tulevikus asuvad nii äri – ja laomajandusega tegelevad ettevõtted, mille tegevus piirkonna üldist õhusaaste fooni eeldatavalt oluliselt ei mõjuta.

Arvestades elamualade lähedust ning asjaolu, et tegemist on nõ tööstuspiirkonnast elamupiirkonnaks üleminekualaga, siis tohib alale lubada vaid neid ettevõtteid, mille puhul piirväärtusi ületav õhusaaste ei välju tehnopargi piiridest või tuleb nende puhul läbi viia eraldiseisev KMH protsess, mis analüüsib muuhulgas eeldatavate leevendusmeetmete võimalikkust ja tõhusust.

Kokkuvõttes ei ole lühiajaliselt olulist negatiivset mõju ette näha. Pikaajaliselt võib kaasneda mõõdukas negatiivne mõju, kui ei arvestata esitatud leevendava meetmega.

Leevendav meede:

- Tehnoparki võib rajada vaid neid ettevõtteid, mille puhul piirnorme ületav õhusaaste ei välju tehnopargi piiridest või tuleb koostada KMH, mis analüüsib muuhulgas eeldatavate leevendusmeetmete võimalikkust ja tõhusust. Vastavate analüüside ja/või KMH koostamist tuleb kohalikul omavalitsusel korraldada iga uue ettevõtte puhul ehitusprojekti staadiumis.

4.1.10. Suurõnnetuse oht

Maardus paikneb mitmeid ohtlikke ja suurõnnetuse ohuga ettevõtteid. Samas ühegi ettevõtte ohuala ei ulatu kavandatava tehnopargini, küll aga ulatub planeeringualale ala põhjaosas paikneva toornafta ja masuudi eksporttorustiku 70 m laiune ohutsoon.

Tulenevalt AS Vopak E.O.S Trendgate terminali ja eksporttorustiku Trendgate – Termoil – Muuga sadam riskianalüüsist (2014) peab käesoleva KSH koostaja oluliseks vältida detailplaneeringualal hoonete ehitamist eksporttorustiku 70 m ohuala sees

Leevendavad meetmed:

- Tulenevalt lähedal asuvatest elamutest ja eksporttorustikust ei tohi alale lubada Kemikaaliseaduse § 6 ja § 11 lg 2 punkt 4 alusel määratletud A- ja B- kategooria suurõnnetusohuga ning ohtlikke ettevõtteid.
- Hoonestusaladele hoonete rajamiseks on vajalik ala lõunaosa läbivad õhuliinid viia maakaabelliinidesse ning paigutada need väljapoole hoonestusalasid.

4.1.11. Valgusreostus

Planeeringualale nähakse ette tänavavalgustus ja hoonete kõrval asuvate platside kohtvalgustus. Arvestades ala kaugust lähimatest elamutest (ca 90 m), toornafta ja masuudi eksporttorustiku paiknemist ning osalist kõrghaljastust, siis ei kaasne piirkonna elanike heaolule lühiajalist olulist negatiivset mõju. Üldvalgustus võib pigem paikkonna turvalisust tõsta, kuid seda eelkõige siiski tulevase tehnopargi alal. KSH leevendavaid meetmeid ette ei näe.

4.1.12. Maastikuilme

Praegusel ajal on Altmetsa teelt avanevates vaadetes domineeritavateks elementideks tehnogeensed objektid (kütuse- ja kaugküttetorustikud, kesk- ja kõrgepinge elektriõhuliinide mastid). Osaliselt piirab avanevat vaadet Altmetsa tee ja planeeringuala vahelisel alal paiknev

kõrghaljastus ja võsa. Käesoleval ajal ei ole planeeringuala aktiivses kasutuses, mis suurendab ohtu, et alale tuuakse prügi.

Leevendavad meetmed:

- Soovitav kinnistu perioodiline ülevaatus (nt üks kord aastas) ning heakorra tagamine;
- Altmetsa tee äärne olemasolev kõrghaljastus säilitada ja elamute vahetu lähiümbrus korrastada (üldine leevendusmeede, mis on käsitletav konkreetsest KSH-st eraldiseisvalt).

4.1.13. Liikluskorraldus

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva liiklussageduse suurenemisega olulist negatiivset mõju piirkonna liiklusohutusele ette näha ei ole.

Detailplaneeringuga kavandatava tehнопargi juurdepääs on ette nähtud Altmetsa teelt Rööpa tee kaudu. Praegusel ajal on piirkonna liiklussagedused väikesed. Peamine liiklus tuleb detailplaneeringualast põhja poole jäävast elumupiirkonnast, millele on põhimõtteliselt ainult üks juurdepääs – Altmetsa tee kaudu. Arvestades kavandatava tehнопargi suurust ja analoogsete tehнопarkide liiklussagedust, siis lisandub detailplaneeringu elluviimise järgselt piirkonda arvestuslikult 260 autot ööpäevas (sh raskeliiklus; perspektiivselt võib tulenevalt trammiliini rajamisest autode arv väheneda).

Kuna Altmetsa tee näol on piirkonnas tegemist peamiselt elumupiirkonda teenindava tänavaga, siis moodustab tipptunni liiklussagedus hinnanguliselt 9% ööpäevasest liiklussagedusest

Detailplaneeringualale Altmetsa teelt täiendava juurdepääsutee (lisaks Rööpa tee) rajamine on raskendatud, kuna see eeldaks suuremahulisi rekonstrueerimistöid toornafta ja masuudi eksporttorustiku ning kaugküttetorustiku osas. Samuti saab takistuseks perspektiivse Altmetsa tee pikenduse eritasandiline ristumine Maardu – Muuga sadama raudteega. Kuivõrd täiendava juurdepääsu jaoks puudub ka otsene vajadus, siis seda ei kavandata.

Juurdepääsuks planeeritud kruntidele ja perspektiivsele trammipeatusetele on kavandatud kergliikusteed.

Leevendavad meetmed:

- Ohutuse seisukohast on oluline Rööpa tee paigaldada raudteega ristumise hoiatusmärgid. Koostöös AS-ga Milstrand ja Tehnilise Järelevalve Ametiga kaaluda raudteeületuse muutmist reguleeritud ja tõkkepuuga varustatud ülesõidukohaks;
- Tehнопargile täiendava juurdepääsu (lisaks Rööpa tee) jaoks puudub otsene vajadus, seda mitte kavandada.

4.1.14. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonest ning teest ja parkimisalast eemale. Kõvakattega teedelt ja parklatest mitte lasta sadeveel voolata naaberkinnistutele, vaid immutada see murualadel. Saastatud sadevee tekke vältimiseks või selles reoainete koguse vähendamiseks peab reovee kogumisala regulaarselt kuivalt puhastama. Parkla sadeveed juhatakse sademeveekanaliseerimise läbi õlipüüduuri. Sade- ja pinnasevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

4.1.15. Maakasutus

Planeeringuala jääb Maardu linna üldplaneeringu järgi Muuga elamu- ja Vana- Narva tööstuspiirkonna vahele, piki Altmetsa teed kulgevasse puhveralasse. Vastavalt KSH koostaja hinnangule, ei täida nimetatud puhverala konkreetsetes asupaigas haljasala ja parkmetsa maaalale seatud eesmärgi määral, mis õigustaks nii ulatusliku maa-ala reserveerimist vaid sotsiaalmaa tarbeks.

Puhvertsoon ei pea tähendama ainult haljasala ning puhverala võib olla mõjudest lähtuvalt ka elamute ja tööstuste vaheline maakasutus – näiteks äri-, logistika- või teenindusmaa.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega säilib puhverala sisuline tähendus. Olemasoleva nafta eksporttorustiku ning olevate kõrgepinge elektriõhuliinide tõttu jääb alles maad mida kasutatakse peamiselt haljasalana.

Kuna kavandatud on äri- ja laohoonete rajamine, siis on lisaks tootmismaa sihtotstarbele planeeritavatele kruntidele ette nähtud ka osaline ärimaa funktsioon. Suurendatakse planeeritava maa-ala kasutusefektiivsust.

Detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta üldplaneeringuga kavandatud puhverala toimimise halvenemist, kui arvestatakse KSH-s toodud leevendavaid meetmeid.

Leevendav meede:

- Detailplaneeringuala läbivate kõrgepinge elektriõhuliinide kaitsevööndis säilitada madalhaljastust.
- Kavandatavast tegevusest tulenevalt koostada ehitusprojektides territooriumi vertikaalplaneeringud. Pinnasetööde lõpus taastada rikutud haljastus, vähemalt mahu, mis jääb kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse. Erosiooniohu minimeerimiseks võib kasutada nt hüdrokülv viimsi meetodit, mis tagab pinnase suurema erosioonikindluse.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Kuritegevuse riski vähendamiseks planeeritaval alal lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuna linnaplaneerimine avaldab mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohirmule läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ja tunnete, siis tuleb ka käesolevas detailplaneeringus neid aspekte käsitleda.

Vastavalt EVS 809-1, 2002, 4.2.3. on käsitletava piirkonna tüüp – tööstusrajoon. See on keskkond, kus teoreetiliselt võimalikud kõik kuus kuriteoliiki ja ka kuriteohirm.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik vaid teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised: nähtavus, territoriaalsus, vastupidavus.

Detailplaneeringus on neid strateegiaid rakendatud, aga põhilised on loetletud juhtimisstrateegiad, mida saavad rakendada asjatundjad ning need aitavad leevendada ka kuriteohirmu.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud kuritegevust vähendavate meetmetega:

- juurdepääsutee ja kogu ala hea nähtavuse ja valgustatuse tagamine;
- ala heakorrastamine (hoone ehitamine, kõrg- ja madalhaljastuse ning kõnniteede rajamine);
- autode parkimine on lahendatud omal krundil.

Käesolevas detailplaneeringus soovitatakse:

- hea valgustus parkimiskohtadel, hoonetel ja sissepääsudel;
- haljastuse rajamine, mis ei soodustaks kurjategijate varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, mis vähendab süütamise ohtu;
- tulekindlate materjalide kasutamine, näiteks prügianumate puhul;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- turvasüsteemid (signalisatsioon).

6. TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JONIS DP-AS-4-05)

Tehnorajatiste lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimine
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine

Töö teostamisel on aluseks võetud:

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonivõrkude lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 04.09.17 PR/1750304-1 ja Maardu ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni korrigeeritud arengukava aastateks 2009-2020 (Infragate Eesti OÜ töö nr 607-08), kehtestatud Maardu Linnavolikogu 05.08.2008 otsusega nr 190.

Majandus-joogiveevarustus

Planeeritava ala veega varustamine on ette nähtud lahendada Altmetsa tee De160 veetorust. Nimetatud magistraaltorustikust on planeeritud harutorustik planeeringuala kruntide varustamiseks majandus-joogiveega. Igale krundile on ette nähtud liitumispunkt tänavatorustikuga. Veevarustuse liitumispunktid on paigutatud teemaale kuni 1m kaugusele krundipiirist. Planeeritud majandus-joogivee ühendustorustikele tuleb tagada Keskkonnaministri määrusega nr 76 16.12.2005 kinnitatud kaitsevöönd, millest lähtuvalt on ette nähtud servituudiala 2+2 m torustiku omaniku kasuks.

Tuletõrje veevarustus

Tulekustutusvesi alal saadakse kahest hüdrantist, mis on planeeritud kruntide pos 04 ja pos 07 naabrusesse. Hüdrantide teenindusraadius on 150m, kruntidel on tagatud sisemine tulekustutusvee vooluhulk 2,5 l/s ja välistulekustutusveele 10 l/s. Kui kruntidele planeeritavate hoonete tarbeks tekib välistulekustutusvee vajadus 25 l/s, siis tuleb rajada lokaalsed mahutid. Tuletõrjeveemahutid ei kuulu käesoleva planeeringu mahtu, lahendatakse vajadusel ehitusprojektides. Hoonete projektides arvestada EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus; Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus; Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ kirjeldatud nõuetega.

Kanaliseerimine

Olmereovee kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeritavat ala läbib Maardu tööstusrajooni d400mm iseveolne reovee kanalisatsiooni ühistorustik. Reovesi planeeritud kruntidelt juhitakse nimetatud magistraaltorustikku. Planeeringu reovee vastuvõtmiseks tuleb oluliselt suurendada Uusküla pumppla reguleeritavat mahtu. Infragate Eesti AS koostab Kroodi piirkonna vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustike projekti (töö nr. 45-17, MA19), mis käsitleb ka Uusküla reoveepumpla reguleeritava mahu suurendamist. Planeeritud reovee kanalisatsiooni ühendustorustikele tuleb tagada Keskkonnaministri määrusega nr 76 16.12.2005 kinnitatud kaitsevöönd, millest lähtuvalt on ette nähtud servituudiala 2+2 m torustiku omaniku kasuks.

Sademevee kanalisatsioon

Planeeritav Rööpa IA kinnistu jääb V-kujulisele kahe raudteeharu vahelise ala põhjaossa. Lõunapoolsete Rööpa IB ja IV kinnistutele on varasemalt koostatud detailplaneering, kus planeeritud ala kõvakattega aladelt on sademevee ärajuhtimine ette nähtud olemasolevasse sademevee kollektorisse D=1200. Kõrguste vahest tingituna on Rööpa IB kinnistu põhjaosa katuste sademevesi juhitud olemasolevasse kraavi, mis tagab sademevee äravoolu raudteesilla alt Kroodi oja. Rööpa IA planeeringuala arvutuslik maksimaalne sademevee vooluhulk on 150

l/s, mille eelvooluks on Maardu Linnavalitsuse 30.08.2017 nr 7-2.14/3934 tehniliste tingimuste järgi Kroodi oja. Sademevesi kogutakse ja juhitakse planeeringuala lõunaosas asuvasse kraavi, mis suubub Kroodi oja. Põhjaranna tee all on kaks D1500 raudbetoontruupi, mille maksimaalne läbilaskevõime kokku on ca 2600 l/s. Planeeringuala kõvakattega platside sademevesi tuleb vastavalt vajadusele enne kraavi juhtimist I klassi liiva-õlipüüdurites puhastada.

Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 30.08.2017 tehnilised tingimused nr 302232. Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks on ette nähtud uus 10/0,4 kV alajaam. Alajaama toide on lahendatud keskpinge kaabelliiniga alajaama nr 1110 keskpinge jaotlast. Planeeritavate hoonete elektrivarustuseks paigaldada krundi piiridele liitumiskilbid ning nendeni uuest alajaamast madalpinge kaabelliinid. Hoonete liitumispunktide eeldatav peakaitsme suurus on 160 A ja tänavavalgustuse liitumispunktil 16 A. Liitumispunktist planeeritavate hoonete elektripaigaldise peakilpideni on ette nähtud paigaldada hoonete vajadustele vastavad toitekaablid. Elektrienergia saamiseks ja olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada võrguettevõtjale liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Planeeritud hoonestusaladele jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad keskpinge õhuliinid on ette nähtud asendada maakaabelliinidega liini nr 7615 õhuliini mastide nr 2A-15 ja liini nr 7625 mastide nr 13-25 vahel. Uued kaabelliinid ehitada olemasolevast alajaamast nr 1110 kuni õhuliinide uute postideni. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub arendaja kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Tänavavalgustus

Planeeritava ala tänavavalgustuse elektrivarustuseks on ette nähtud pos 07 lähedale uus liitumispunkt. Liitumispunkti kõrvale paigaldada tänavavalgustuse juhtimiskilp. Sõidutee ja jalgteede valgustamiseks paigaldada kõnnitee äärde valgustuspunktid. Valgustite võimsused, postide kõrgused ja kaablite ristlõiked määratakse projekteerimise järgnevatel etappidel. Planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhi rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel.

Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks on Telia Eesti AS väljastanud 25.09.2017 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29173145. Nimetatud tehnilistes tingimustes teatatakse, et detailplaneeringu piirkonnas Telia sidevõrk puudub. Alternatiivvariandina pakub Telia interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil. Planeeritava ala sidevarustus tagatakse mobiilsidega.

Gaasivarustus

Rööpa IA kinnistule planeeritavate kruntide lao- ja ärihoonete sooja- ja soojaveevarustuses võib ühe alternatiivse võimalusena ette näha gaasikütet. Põhjaranna teele on planeeritud maagaasi B-kategooria gaasijaotustorustik (Sweco Projekt AS töö nr 1611 Põhjaranna tee 19 ja 19a kinnistute detailplaneering; töö nr 18410-0001 Lao 17-1, 17-2, 17-3 kinnistute detailplaneering). Rööpa IA kinnistule nähakse ette haruühendus planeeritud Põhjaranna tee B-kategooria gaasitorustikust. Gaasitorustik on planeeritud moodustatavale transpordimaale.

Projekteerimiseks tellida võrguvaldajalt tehnilised tingimused ning kooskõlastada tööprojektid kõigi võrguvaldajatega.

7. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

7.1. Kehtivad kitsendused

- Olemasoleva elektrimaakaabelliini AHXAMK-W.3x300+35Cu 24kV kaitsevöönd koridoris laiussega 1 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 35-110kV (Kõrgepingeliin) Iru - Kallavere kaitsevöönd koridoris laiussega 25 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (Keskipingeliin) kaitsevöönd koridoris laiussega 3 m;
- Olemasoleva elektrimaakaabelliini AABL-10.3x240 kaitsevöönd koridoris laiussega 1 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (Keskipingeliin) AS-70 kaitsevöönd koridoris laiussega 3 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (Keskipingeliin) AS-70 kaitsevöönd koridoris laiussega 3 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (Keskipingeliin) AS-70 kaitsevöönd koridoris laiussega 3 m;
- Olemasoleva maapealse vedelkütusetorustiku aitsevöönd koridoris laiussega 5 m;

7.2. Kavandatud kitsendused

Planeeritud tehnovõrkude kitsendused on kantud graafiliselt joonistele ning kirjeldatud põhijoonise DP-AS-4-04 kitsenduste tabelis.

Kinnistu valdajatel tuleb arvestada olemasolevatest ja planeeritud tehnilise infrastruktuuri objektidest tulenevate piirangutega.

Pos nr	Servituudi vajaduse kirjeldus
01	- Juurdepääsu servituudi vajadus planeeringuala kruntide igakordsete omanike ja kasutajate kasuks
02	- Servituudi vajadus planeeritavale reoveekanaliseerimise torustikule laiussega 2+2 m torustiku omaniku kasuks; - Servituudi vajadus planeeritavale veetorustikule laiussega 2+2 m torustiku omaniku kasuks; - Raudteetrassi, tehnovõrkude, hooldusteede, kuivendusrajatiste ning ümberehitatavate teede lõplik paiknemine ja tehniline lahendus täpsustatakse peale Rail Baltic ja Altmetsa tee projekti valmimist; - Altmetsa teelõik kulgeks olemasolevatest maapealsetest nafta- ja soojatorustikest põhja pool (maapealsete torustike paiknemised on lahtised, kaalutakse nende ümbertõstmist) Lõplik lahendus ja torustike täpne maht selgub Altmetsa tee pikenduse projekteerimise käigus.
03	- Servituudi vajadus olemasolevale kraavile
04	- Servituudi vajadus olemasolevale kraavile
05	- Servituudi vajadus olemasolevale kraavile
06	- Servituudi vajadus olemasolevale kraavile
07	- Servituudi vajadus olemasolevale kraavile
08	- Servituudi vajadus olemasolevale kraavile
09	- Servituudi vajadus olemasolevale kraavile - Servituudi vajadus planeeritud keskpinge maakaabelliinile 2 m (1+1m)kaabli omaniku kasuks - Servituudi vajadus planeeritud gaasitorustikule koridoriga 2+2m torustiku omaniku kasuks

- Gaasitorustiku väljaehitamisel ette näha servituudi vajadus ka Eesti Raudtee maa-ala ulatuses;
- Servituudi vajadus planeeritud alajaamale 2 m välispiirdest alajaama omaniku kasuks;

- Rööpa tee juurdepääsu servituudi vajadus Rööpa tee IA planeeringuala kruntide igakordsete omanike ja kasutajate kasuks;
- Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse realiseeritavus selgub pärast raudtee ja raudtee ehitamisest tingitud kavandatavate/ümberehitatavate teede projekteerimise etappi, millega täpsustakse täpne maavajadus.

8. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Seletuskirja koostas / Projektijuht:

Andrei Klimov, arhitekt, Kutsetunnistuse nr 206651.

Artepolitan OÜ MTR reg. nr.: EEP002162

August 2025

C. LISAD

Lisa 1 KOOSKÖLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel.

Lisa 2 TEHNILISED TINGIMUSED

1. Tallinna Vesi tehnilised tingimused 27.01.2025 PR/2501107-1;
2. AS Gaasivõrk tehnilised lähteandmed Maardu Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu koostamiseks 12.05.2025 nr 3-6/114-25;
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 495045 15.04.2025;
4. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39572395 17.04.2025;
5. Maardu Linnavalitsuse Linnamajanduse osakonna tehnilised tingimused 30.08.2017 nr 7-2.14/3834;
6. AS Eesti Raudtee lähtetingimused 23.05.2011 nr 4-1,5,7/1155-1.

D. JOONISED

Situatsiooniskeem	DP-AS-4-01	M 1:20000
Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	DP-AS-4-02	M 1:5000
Tugiplaan	DP-AS-4-03	M 1:1000
Põhijoonis	DP-AS-4-04	M 1:1000
Tehnovõrkude koondplaan	DP-AS-4-05	M 1:500
Elektrivarustuse üldskeem	DP-AS-4-06	M 1:2000
Vertikaalplaneering	DP-AS-4-07	M 1:1000
Liiklusskeem	DP-AS-4-08	M 1:2000
Kruntide moodustamine	DP-AS-4-09	M 1:1000

E. KOOSKÖLASTUSED