

HARJU MAAKOND  
MAARDU LINN

**Vana-Narva mnt 8a maaüksuse ja lähiala detailplaneering**



DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	MAARDU LINNAVALITSUS Reg nr 75011470 Kallasmaa 1, Maardu linn 74111, Harjumaa Tel: 6060702
DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:	Casa Planeeringud OÜ Reg nr 11647744 Kontaktaadress: Liivalaia 29-57 10118 TALLINN Telefon: +372 5072826 e-post: <a href="mailto:casa@casa.ee">casa@casa.ee</a> ARHITEKT: Gert Sarv, volitatud arhitekt tase 7 PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1.Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Kristabour Agop Melkoun 27.02.2023 taotlus Vana-Narva mnt 8a detailplaneeringu algatamiseks
- Maardu Linnavalitsuse 07.06.2023 korraldus nr 342 „Vana-Narva mnt 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitise 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“
- Kliimaministri 12.09.2023 määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste kaitsevööndite ulatused“
- 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“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
  - Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded"
  - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- 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 24.11.2020 otsusega nr 82 kinnitatud „Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2033“
- Maardu Linnavolikogu 22.11.2022 määrus nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“
- Maardu Linnavolikogu 28.08.2018 määrus nr 24 „Maardu linna heakorra eeskiri“.
- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid
- Transpordiameti 17.07.2023 kiri nr 7.2/23/13794-2 „Seisukohtade väljastamine Vana-Narva mnt 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“
- 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 tehnovõrkudega (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. Lähinaabruses paiknevad järgmised detailplaneeringualad:

- Vana-Narva mnt 8a kinnistu detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalikogu 30.05.2006 otsusega nr 72), milles kavandati kinnistu jagamine ärimaa krundiks ja tootmismaa krundiks ning määrati kruntide kasutustingimused;
- Vana-Narva mnt 10, Vana-Narva mnt 10e, Vahe tn 3 kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 21.11.2017 korraldusega nr 780), milles määrati kinnistutele ehitusõiguse ning seati tingimused äri/tootmishoonete püstitamiseks;
- Vana-Narva mnt 10a ja Nurmevälja kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 26.06.2012 otsusega nr 177), milles määrati maa-ala kasutustingimused, Vana-Narva mnt 10a ja Nurmevälja kinnistutest ning riigireservmaadest kruntide moodustamine ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse tootmis-, laojärihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu on planeeritav ala jagatud kaheks äri/tootmismaa krundiks ja üheks transpordimaa üksuseks. Ehitusõiguse alusel on igale krundile lubatud püstitada kuni 3 hoonet ehitusaluse pinnaga kuni 12000/13000m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 16m. Transpordimaa üksus on ette nähtud juurdepääsutee rajamiseks;
- Vana-Narva mnt 10b kinnistu detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalikogu 20.12.2005 otsusega nr 35), milles määrati kinnistu jagamine ehituskruntideks, kruntide ehitusõigus, kasutustingimused, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning servituutide vajadus ja ulatuse. Jagatud kaheks tootmismaa krundiks, tehnorajatise krundiks ning on määratud kruntidele kasutustingimused ja ehitusõigus;
- Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 16.05.2017 korraldusega nr 339), milles määrati Peterburi tee 105 kinnistu kruntimine, hoonestusalade ja ehituslike tingimuste määramine; peamine eesmärk on maa otstarbekamaks kasutamiseks kinnistu jagamine, moodustatud kruntidele uurdepääsuteede, tehnovõrkudega varustamiseks vajalike rajatiste kavandamine ja ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks;
- Saha-Loo tee 5b kinnistu ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 05.06.2018 korraldusega nr 475), milles määrati kinnistu jagamine ja ehitusõigus laojärihoonete püstitamiseks;
- Vana-Narva mnt 8b kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalikogu 26.09.2006 otsusega nr 85), milles on määratud planeeringualal 3 äri- ja tootmismaa krundi moodustamine ning kruntide kasutustingimused ja ehitusõigus;
- Vana-Narva mnt 8 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalikogu 28.10.2003 otsusega nr 82), milles on kavandatud neli uut krunti, määratud on kruntide ehitusõigus (kavandatud on olemasoleva tootmishoone laiendus, planeeritud on valmis ehitada pooleliolevad hooned -2tk);
- Vana-Narva maantee, Fosforiidi tänava, Kroodi tänava maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 20.06.2017 korraldusega nr 435) detailplaneeringu planeeringuala jagamine tee- ja tänavate maa kruntideks, liikluskorralduse ning servituutide vajaduse määramine;

Märkus: eespool olevas loetelus on nimetatud Vana-Narva mnt 8a katastriüksuse naabrusala detailplaneeringud, täpsem info on kätte saadav planeeringute andmekogust <https://planeeringud.ee/plank-web/#/map>

#### Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Maardu Linnavalitsuse 07.06.2023 korralduse nr 342 kohaselt on Vana-Narva mnt 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk jagada kinnistu kolmeks äri- ja/või tootmismaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks, lahendada juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkude ja haljastuse küsimused. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha

Maardu Linnavalitsuse 07.06.2023 korraldusele nr 342 LISA 1 „Vana-Narva mnt 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu läheteisukohad) p 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- kinnistu jagamine kolmeks äri – ja tootmismaa krundiks;
- maa sihtotstarbe ja hoonete ehitusõiguse ulatuse määramine;
- tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine;
- parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsu(de) määramine;
- haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- keskkonnavalaste tingimuste sätestamine.

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



### 3. LÄHTEOLUKORD.

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Vana-Narva mnt 8a katastriüksus paikneb Maardu linnas (läänealal) Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas, 11608 Vana-Narva mnt, 4464024 Nurmevälja tänav ja 4464028 Vahe tänavavahelisel 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	11349 m <sup>2</sup>	100% tootmismaa

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

<i>Pos nr</i>	<i>hoone nimetus</i>	<i>kasutusstarve</i>	<i>EHR kood</i>	<i>ehiti-sealune pind</i>	<i>mõõdetuna topo-plaanilt</i>	<i>neto-pind</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, aar 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 paikneb Vana-Narva mnt 8a katastriüksusel kaks riiklikus ehitisregistris kajastamata hoonet (tugiplaani hoone pos nr 6 ja pos nr 7) ja varikatus. Kohviku (hoone pos nr 3) kõrvale on paigutatud konteinerhoone.

Vana-Narva mnt 8a katastriüksuse piiril paikneb amortiseeruv 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) - munitsipaalomand;
- 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 44601:001:0733) - munitsipaalomand;
- loodenurgast Vana-Narva maantee L11 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0355) – munitsipaalomand.

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

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on 11608 Vana-Narva mnt-lt (riigitee) ja võimalik on ka 4464028 Vahe tänavalt. Vahe tänav on tupiktänav. Vahe tänav sõidutee ääres jalgteed puudub. 11608 Vana-Narva mnt ääres paiknevad jalgteed.

#### 3.5. Olemasolev tehovarustus.

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 keskkonnaohtlikku tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust.

### 3.7. Kehtivad kitsendused

Vastavalt Maa- ja Ruumameti kaardiserveri *Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus* rakenduse 2025.aasta märtsikuu infole ulatub detailplaneeringualale Alekon Cargo OÜ Maardu linna Saha-Loo põik 4 paikneva käitise B ohtlikkusega (ülerõhk – väetised - väline dominoefekt) ala (ohtliku ala raadius 772.0m).

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu üldplaneeringu seletuskirja 6.5.3.1. *TEED JA LIIK-LUSKORRALDUSE 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 mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 5 m.

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 järgmiselt:

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

Kehtestatud 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** maakasutusplaani kohaselt paikneb Vana-Narva mnt 8a katastriüksus Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas, äri- ja tootmise (ÄT) juhtotstarbega maa-alal. Piirkonda on kavandatud arendada tööstus- ja logistikapargina, kus on lubatud keskkonnavalasid 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, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusootidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Äri- ja tootmise maa-alale võib ehitada nt kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid; büroo- ja pangahooneid, tanklat, turuhooneid ja -rajatise, piirkonda sobivaid äri- ja tootmisettevõtteid, hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide ja kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskooresga seotud ettevõtte); tehnoehitisi; jäätmejaama, muid piirkonda teenindavad ning keskkonda sobituvad äriotstarbel rajatavad või äritegevust toetavaid hooned ja/või rajatised.

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

### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Vana-Narva mnt 8a katastriüksusest ette nähtud moodustada **kolm** krunti:

- kaks äri- ja/või tootmismaa (liit)sihtotstarbega krunti,
- üks ärimaa sihtotstarbega 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, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivsehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa;
- **tootmismaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga *T*) on tootmisesmärgil kasutatav maa. Tootmis-maa 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-, toitlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, 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-hoone, laoplati maa)

#### 4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud hoonestatavatele kruntidele kavandatud hoonete ehitusõigus järgnevalt:

**Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Vana-Narva mnt 8a**

- krundi pindala: 223 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- kasutusotstarve: ÄK
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 105 m<sup>2</sup> (so 47% krundi pinnast)
- hoonete suurim lubatud arv: 1
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 1
- hoonete suurim lubatud brutopind: 105 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 6 m

**Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Vana-Narva mnt 8b**

- krundi pindala: 3503 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 0 - 100% äri- või 0 - 100% tootmismaa (liit)sihtotstarve (Ä/T)
- kasutusotstarve: ÄB/ÄK/ÄV/TT/TL
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1700m<sup>2</sup> (so 48,5% krundi pindalast)
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 2550 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 14 m

**Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek Vana-Narva mnt 8c**

- krundi pindala: 7623 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 0 - 100% äri- või 0 - 100% tootmismaa (liit)sihtotstarve (Ä/T)
- kasutusotstarve: ÄB/ÄK/ÄV/TT/TL
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 3500 m<sup>2</sup> (so 46% krundi pindalast)
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 5250 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 14 m

Käesolevas detailplaneeringus on perspektiivis pos nr 2 ja pos nr 3 võimalik liitmine lihtsustatud 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 hoonete 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 detailplaneeringus on krundi pos nr 1 hoone lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks kavandatud ca 47% ja kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 hoonestuse lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks 40% planeeritud krundi pinnast.

Maardu üldplaneeringu kohaselt on äri/tootmishoonete lubatud kõrgus põhimahul kuni 15 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Käesolevas detailplaneeringus on kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 hoonete lubatud suurimaks kõrguseks kuni 12 m ning krundi pos nr 1 hoone lubatud suurimaks kõrguseks kuni 6 m. Käesolevas detailplaneeringus on kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 hoonestusala piir määratud planeeringuala välisperimeetril 6m 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.

Kuni 20 m<sup>2</sup> 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.

Kavandatavate 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 20m<sup>2</sup> 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 nt metall-võrk või -paneelpiire või puitpiire kõrgusega kuni 2,0 m. Läbipaistmatute piirete rajamine on lubatud, kui see on vajalik müratõkke ja turvalisuse eesmärgil. Autovärvad 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.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Riigiteel parkimine on keelatud.

Maardu linna teede ja tänavate kaitsevööndi laius on üldplaneeringus määratud mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 5 m.

Transpordiameti 17.07.2023 kirja nr 7.2-2/23/13794-2 „Seisukohtade väljastamine Vana-Narva mnt 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“ punktis 10 on märgitud, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeritud hoonestatavate kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ 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) 105 m <sup>2</sup>	Min 5 kohta	5	0
2	Äri-tootmishoone / 2550 m <sup>2</sup>	Normatiiv 1/250	10	10
3	Äri-tootmishoone / 5250 m <sup>2</sup>	Normatiiv 1/250	21	21

Märkus: Käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud ärihoonet, mille all mõeldakse parkimisnormatiivis viidatud asutuste hoonele (büroohoone). Kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 ei ole ette nähtud siseministeeriumi poolt välja antud soovituslikes

leppemärkides „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ märgitud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, st suure külastajate arvuga hoonestusega krundi kasutusotstarvet (lühend - ÄK).

Parkimine on ette nähtud omal krundil, va planeeritud krundil pos nr 1. Hoonete kasutusotstarve, pindalad ja sellest tulenev parkimisvajadus, parkimisalade täpne asukoht ja krundisisene 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 tulev võimalik õline sademevesi tuleb enne looduskeskonda või sademeveekanalisatsiooni 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 <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
pos nr 2	3503 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
pos nr 3	7626 m <sup>2</sup>	1525 m <sup>2</sup>

Hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmemdamiseks rajada kõrghaljastus tänavapoolse küljele.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud soovituslikud haljasalade asukohad. Konkreetne haljastuse lahendus koos taimeliikide äranäitamise esitada hoone(te) ehitusprojektis.

##### Jäätmete käitlemine.

Jäätmete käitlemisel juhendada 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. Segaoimejäätmete 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 tootmistevõime.

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

Käesolevas detailplaneeringus 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 veekaitsemeetmete tagamine (st meetmed vee reostuse 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 käitiste rajamisel või olemasolevate käitiste tegevuste muutmisel teostada igakordselt piirkondlikud õhusaasteainete ja lõhnaainete leviku modelleerimised kõikide olemasolevate ja perspektiivsete allikate koosmõjus. Teisisõnu, tuleb hinnata, kas planeeritav tegevus/rajatav käitis 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 käitise tegevus vastab õigusaktides toodud parima 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 ehitusprojekti vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Tule levik ühelt ehitistelt 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 tuletõrjeevarustuse 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. Tuletõrje veevarustus.

**Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.**

### **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

**Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mis täpsustada ehitusprojektide mahus.**

#### 5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Maardu Linnavolikogu 24.11.2020 otsusega nr 82 kinnitatud „Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2033“, AS Tallinna Vesi 31.07.2024 tehnilised tingimused PR/2434920-1 ja AS Technomar & Adrem 25.03.2025 tehnilised tingimused KS/P 4.2-02-V2 L.1.

Planeeringuala vajalik veevarustuse vooluhulk on ca 3 m<sup>3</sup>/ööpäevas, 2,0 l/sek.

Käesoleval ajal toimub Vana-Narva mnt 8a katastriüksuse hoonestuse veega varustamine Vana-Narva maantee L13 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusel (44601:001:0358) paikneva Technomar & Adrem AS kuuluva olemasoleva veetorustiku baasil.

Vana-Narva mnt 8a lähinaabruses, Vana-Narva mnt L12 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuse (44601:001:0357) põhjaservas paikneb AS Tallinna Vesi opereerimisel olev, suhteliselt hiljuti rajatud DN200 mm veetorustik.

Tulenevalt eelnimetatud asjaoludest on käesolevas detailplaneeringus kavandatud 2 võimalikku veevarustuse lahendust, millest üks (variant 1) on Technomar & Adrem AS olemasoleva veetorustiku baasil ja teine (variant 2) AS Tallinna Vesi opereerimisel oleva veetorustiku baasil (lahendused on esitatud põhijoonisel).

Ühe variandina on planeeritud hoonestatavate kruntide liitumine Technomar & Adrem AS olemasoleva veetorustikuga; rajatava torustiku pikkus ca 7m.

Teise variandi realiseerimiseks on planeeritud kruntide liitumiseks AS Tallinna Vesi opereerimisel oleva veetoruga vajalik uue veetoru rajamine Vana-Narva mnt L12 katastriüksusele (44601:001:0357, 100% transpordimaa, munitsipaalomand), Vana-Narva maantee L3 katastriüksusele (44601:001:0356, 100% transpordimaa, riigiomand) ja Vana-Narva maantee L13 katastriüksusele (44601:001:0358, 100% transpordimaa, munitsipaalomand). Rajatava veetorustiku pikkus on ca 150m.

Veevarustuse liitumispunktid peavad paiknema kuni 1m kaugusel väljaspool moodustatavate hoonestatavate kruntide piire, avalikult kasutataval transpordimaa sihtotstarbega alal.

**Planeeritud kruntide veevarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda piirkonna vee-ettevõtjalt ja/või torustiku valdajalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused**

Iga krundi sisene veevarustuse lahendus täpsustada hoonestuse ehitusprojektis.

## **5.2. Väline tulekustutusveevarustus.**

Planeeringuala arvutuslik vajalik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 20 ... 25 l/s 3 tunni jooksul. Ühisveevärgi torustikule rajatavatest tuletõrjehüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul.

Edasise projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada, kavandada alternatiivsed lahendused.

Tulenevalt äri- ja tootmistegevusest tuleb täiendav tule kustutamiseks vajaminev veevaru tagada omale hoonestatavale krundile paigaldatava(te)st aastaringsest kasutatava(te)st tulekustutusvee mahuti(te)st. Veevõtukoha asukoha valikul tuleb jälgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata iga hoonestatava krundi hoone(te) ehitusprojektis.

Tulekustutusvesi peab vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised“, siseministri 18.08.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ jt asjasse puutuvatele normidele.

## **5.3. Reoveekanaliseerimine.**

Käesoleva detailplaneeringu reoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on Maardu Linnavalikogu 24.11.2020 otsusega nr 82 kinnitatud „Maardu linna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2020-2033“, AS Tallinna Vesi 31.07.2024 tehnilised tingimused PR/2434920-1.

Planeeritud hoonestatavate kruntide reoveekanaliseerimine on ette nähtud Vana-Narva maantee L13 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusel (44601:001:0358) paikneva de400mm ühiskanaliseerimistorustiku baasil.

Planeeritud ärajuhitava reovee kogus on ca 3 m<sup>3</sup>/d, 3,1 l/s (2,4 l/s).

Reoveekanaliseerimise liitumispunktid peavad paiknema kuni 1m kaugusel väljaspool moodustatavate hoonestatavate kruntide piire, tänava/tee maa-alal.

**Reoveekanaliseerimise ehitusprojektide koostamiseks taotleda kohalikult vee-ettevõtjalt ja/või torustiku valdajalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.**

Iga krundi reoveekanaliseerimine lahendus täpsustada hoonestuse ehitusprojektis.

**Planeeringuala kanaliseerimine on ette nähtud lahkvoolne, st sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanaliseerimisele ei ole lubatud.**

## **5.4. Sademevee ärajuhtimine.**

Planeeritud hoonestatavate kruntide sademeveekanaliseerimine on ette nähtud osaliselt immutada omal krundil, osaliselt drenaaži- ja sademevesi suunata torustikuga Vana-Narva maantee L13 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusel (44601:001:0358) paiknevasse olemasolevasse sademevee-ühiskanaliseerimistorustiku.

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk Eesti standardi EVS848:2021 meetodika alusel on ca 60 l/s, aastane ärajuhitav sademevee kogus praeguses olukorras on ca 2558 m<sup>3</sup>/aastas.

Planeeringualalt sademevee ühiskanaliseerimise suunatavate drenaaži- ja sademevee vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel arvestada AS-i Tallinna Vesi tehniliste nõuetega.

Asfaltkattega pindadelt tulevad sademeveekanaliseerimise suunatavad võimalikud õlised sademeveed puhastada omale krundile paigaldatavates lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojekti(de)s.

Planeeringuala sademe- ja liigvee hulgad ja torustike tehnilised parameetrid ning paiknemine täpsustada hoonestatavate kruntide ehitusprojektides.

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

## **5.5. Elektrivarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 31.07.2024 tehnilised tingimused nr 476791.

Planeeringuala peakaitsete summa on kavandatud 3x225A.

Planeeritud hoonestatavate kruntide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama 4436:(Maardu) baasil (Vana-Narva mnt 5a kinnistu). Planeeritud kruntide liitumispunktideni on ette nähtud rajada 0,4 kV maakaabelliinid (AXPK või samaväärsega ringtoite süsteemis).

Planeeritud krundile pos nr 1 on hiljuti rajatud liitumine elektrivarustusega, olemasolevat olukorda ei ole vaja muuta. Hoonestatavate kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 elektriga varustamiseks on ette nähtud paigaldada avalikult kasutatavale transpordimaale, kruntide piirile, kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide planeeritud liitumiskilbist objektini teostada maakaabliga. Kaablite ristlõiked määrata tööprojekti staadiumis.

**Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Elektri-levi OÜ-lt. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.**

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### 5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus avaliku tee valgustust ei käsitleta – Vana-Narva mnt ääres on olemasolev tänavavalgustus.

### 5.7. Sidevarustus.

Vana-Narva mnt 8a katastriüksusel olev sidevarustuse kaabel ei ole töökorras. Vastavalt Vana-Narva mnt 8a kinnistu omaniku soovile on sidevarustus plaanitud raadioside baasil.

**Vajadusel planeeritud kruntide sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda vastavad tehnilised tingimused sidevõrgu valdajalt.**

### 5.8. Soojavarustus.

Planeeritud hoonete küte on ette nähtud erinevate küteliikide ja -viiside baasil (nt erinevad soojuspumbad, elektriküte, gaasikatel jms) või küttevariantide kombinatsioonina.

**Konkreetne hoonete kütelahendus esitada hoonestuse ehitusprojektides.**

## **6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.**

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas
  - 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“
- Ehitusprojektis anda hoone(te) täpsed fassaadide lahendused.
- Ehitusprojektis esitada piirdeaia lahendus.
- **Hoone(te) eskiislahendused kooskõlastada Maardu Linnavalitsusega.**
- Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada 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“ ja asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojektis.
- **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt tehnilised tingimused. **Kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.** 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.
- Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojektis.
- Hoone ehitusprojektis 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 VÄHENDAVAD 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 kuriteoriske
- 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
- süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski
- korrashoid, eriti kergesti süttiva prügi eemaldamine, vähendab süütamise ohtu
- territooriumi ümbritsemine piirdega vähendab kõrvaliste isikute territooriumile sattumise võimalust.

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

Planeeringus kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojekti peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

### Detailplaneerimise kehtestamisele järgnevat toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) uute katastriüksuste moodustamine vastavalt käesolevas detailplaneeringus määratule;
- 2) servituudi/isiklike kasutusõiguse lepingute sõlmimine. Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud servituudi/isikliku kasutusõiguse seadmine
  - planeeritud **veetorule V1** kaitsevööndi (koriori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks järgmistele kinnistutele:
    - Vana-Narva maantee L13 katastriüksusele (44601:001:0358, munitsipaalomand)
  - planeeritud **veetorule V2** kaitsevööndi (koriori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks järgmistele kinnistutele:
    - Vana-Narva mnt L12 katastriüksusele (44601:001:0357, munitsipaalomand)
    - Vana-Narva maantee L3 katastriüksusele (44601:001:0356, riigiomand)
    - Vana-Narva maantee L13 katastriüksusele (44601:001:0358, munitsipaalomand)
  - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule K1** kaitsevööndi (koriori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks järgmistele kinnistutele:
    - Vana-Narva maantee L13 katastriüksusele (44601:001:0358, munitsipaalomand)
  - planeeritud **madalpingekaablile W1** kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks järgmistele kinnistutele:
    - Vana-Narva maantee L13 katastriüksusele (44601:001:0358, munitsipaalomand)
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse ühenduspunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.

Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms).