

# Vana-Narva mnt 18 kinnistu ja lähiala detailplaneering

**Huvitatud isik**

Talboks OÜ  
heli@talboks.ee

**Planeeringu koostamise korraldaja**

Maardu linn  
Kallasmaa 1, Maardu, 74111

**Planeerija/Projektijuht**

Liina Ollema  
liina@plannum.ee  
53316603

**Koordinaator**

Jaanus Aavik  
jaanus@plannum.ee





## SISUKORD

<b>A – MENETLUSDOKUMENDID</b>	<b>5</b>
<b>B – SELETUSKIRI</b>	<b>7</b>
<b>1. SISSEJUHATUS</b>	<b>7</b>
<b>2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD</b>	<b>7</b>
2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs	7
2.3. Vastavus Maardu linna üldplaneeringule planeerimisdokumentidele	8
2.3.1. Maardu linna üldplaneering	8
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	9
2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	9
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b>	<b>9</b>
3.1. Planeeringu kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus	9
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded	10
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	10
3.3.2. Elektrivarustus	11
3.3.3. Sidevarustus	12
3.3.4. Gaas	12
3.4. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	12
3.5. Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks	12
3.6. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.7. Haljastus ja heakord	13
3.8. Planeeringu elluviimine	14
<b>C – LISAD</b>	<b>16</b>
<b>D – JOONISED</b>	<b>17</b>
<b>E – KOOSKÕLASTUSED</b>	<b>19</b>



## A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Algamise ettepaneku skeem;
2. 10.07.2024 Maardu Linnavalitsuse korraldus nr 401 „Vana-Narva mnt 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;



## B – SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Maardu linnas, Vana-Narva mnt 18 kinnistul (44604:001:0014), ala suurus on 27537 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tankla ja äri- ja tootmishoonete ehitusõiguse ulatuse määramine. Ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. Tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine. Parkimise ja juurdepääsude ning liikluskorralduse põhimõtete määramine. Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtte määramine. Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine. Keskkonnaalaste tingimuste sätestamine.

Detailplaneering on kooskõlas Maardu linna üldplaneeringuga (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 a. otsusega nr 42).

### 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.
- Maardu linna üldplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023. a otsusega nr 42).
- 10.07.2024 Maardu Linnavalitsuse korraldus nr 401 „Vana-Narva mnt 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine”;

Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.”
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad”,
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;

Alusplaan:

- koostatud EXACT Geomark AS-i poolt, töö nr 10118, 13.06.2024.

#### 2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Planeeritav ala asub Maardu linnas, Vana-Narva mnt 18 kinnistul (44604:001:0014), ala suurus on 27537 m<sup>2</sup>. Ala paiknemine on nähtav jooniselt „Asukohaskeem”.

Nimetus	Katastriüksuse number	Sihtotstarve
Vana-Narva maantee L13	44601:001:0358	Transpordimaa
Vana-Narva mnt 20a	44604:002:0045	Ärimaa
Vana-Narva mnt 20	44604:002:0059	Tootmismaa
Vana-Narva mnt 18d	44604:001:0269	Tootmismaa
Vana-Narva mnt 18a	44604:001:0015	Tootmismaa

Nimetus	Katastriüksuse number	Sihtotstarve
Vana-Narva maantee L8	44604:001:0250	Transpordimaa

Juurdepääs planeeritavale alale on Vana-Narva maanteelt.

Planeeritav ala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad alal järgmised hooned ja rajatised:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitise liik	Ehitisealune pind, m <sup>2</sup>
116033130	Haldus-Olmehoone	2	Hoone	633
116038971	Tootmishoone	2	Hoone	5523

Lisaks paikneb alal Jetoili tankla ja ~98 m<sup>2</sup> suurune rajatis Vana-Narva mnt 20 kinnistu piiril.

Alal on kõvakatteline parkla ja teenindusala. Ala Vana-Narva maantee poolsele küljele jääb ulatuslik haljasala, lisaks on alal ka kõrghaljastust.

#### Kehtivad piirangud:

- katastriüksusele ulatub vähesel määral maapealse vedelkütusetorustiku kaitsevöönd (kaitsevöönd on 5 m)
- vahetult läänepoolses küljes ulatub piirini maapealse sooja- ja veetorustiku (üle 6 bar) kaitsevöönd (ulatus 5 m).
- katastriüksuse põhjapoolsel küljel kulgeb A ja B kategooria gaasitorustik, mille kaitsevöönd ulatub minimaalselt planeeritavale katastriüksusele.
- katastriüksusel on olemasolev juurdepääsu servituudi ala Vana-Narva mnt 18d katastriüksuse (44604:001:0269) kasuks.

Põhjavesi on kaitsmata ja reostusohhtlikkuse tase on väga kõrge. Õhukese pinnakattega ala, paksus <1 m ehk alvar. Äärmiselt oluline on tagada olemasolevate ning kavandavate tööstusettevõtete puhul veekaitsenõuete tagamine (st meetmed veereostuse tekke vältimiseks, meetmed tekkinud reostuse leviku tõkestamiseks ning lokaliseerimiseks, meetmed tekkinud reostuse likvideerimiseks).

Planeeritav lahendus on piirkonda sobiv, sest ala paikneb Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas (vt ka Ruumilise keskkonna analüüsi joonis), alal on toimiv tootmishoone ja tankla, seega ei muutu ka maaüksuse kasutamise otstarve planeeringu kehtestamisel.

## 2.3. Vastavus Maardu linna üldplaneeringule planeerimisdokumentidele

### 2.3.1. Maardu linna üldplaneering

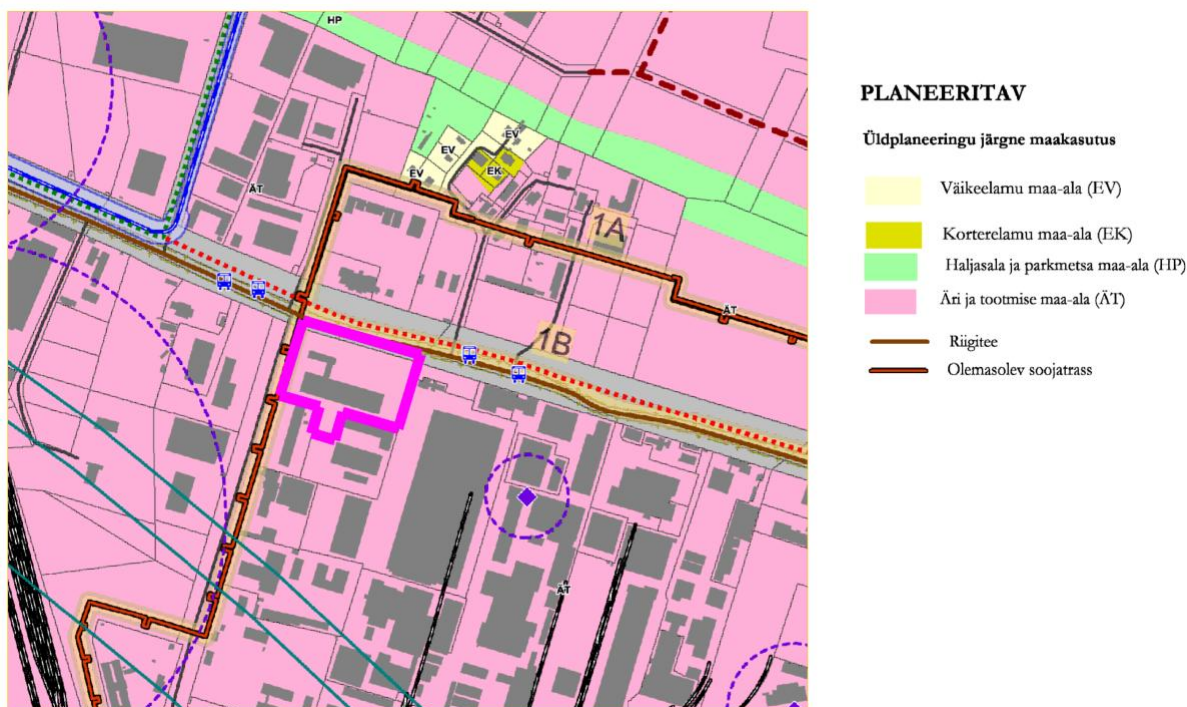
Maardu linna üldplaneeringus (kehtestatud Maardu Linnavolikogu otsusega 31. jaanuar 2023 nr 42) on planeeritava ala juhtotstarve äri- ja tootmise maa-ala (ÄT).

Äri- ja tootmise maa-alale võib ehitada: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid; büroo- ja pangahooneid; tanklat; turuhooneid ja -rajatisi; piirkonda sobivaid äri- ja tootmisettevõtteid; piirkonda sobivaid hulgi-kaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide ja kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte); tehnoehitisi; jäätmejaama; muid piirkonda teenindavad ning keskkonda sobituvad äriotstarbel rajatavad või äritegevust toetavaid hooned ja/või rajatised.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on kuni 60%. Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa on 20%, millest osa kõrghaljastatakse. Hoonete kõrgus põhimahul kuni 15 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Olemasolevate hoonete laiendamisel on lubatud suurendada kõrgust 18 meetrini, eeldusel, et projekteerimistingimuste menetlus korraldatakse avatud menetlusena. Põhimahult kõrgemate hoonete kavandamisel tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringuga kõrgema hoone planeerimine ei

ole üldplaneeringuga vastuolus. Hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmendamiseks rajada kõrghaljastus tänavapoolsele küljele. Parkimine lahendada omal krundil.

Planeeringuga kavandatud lahendus on kooskõlas Maardu linna üldplaneeringuga.



**Skeem 1. Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse skeemist, planeeritav ala on ümbritsetud roosa joonega.**

## 2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Luua võimalus kaasaegseks äri- ja tootmistegevuseks, võimaldades mitmekesise äri- ja ettevõtluskeskkonna arengut.
- Olemasoleva tootmiskeskonna tihendamise, et tagada taristu tõhusam kasutamine.
- Luua võimalus olemasoleva tankla kaasajastamiseks ja laiendamiseks.

## 2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Detailplaneeringu kehtestamisel on võimalik realiseerida üldplaneeringuga lubatud maksimaalset ehitisealust pinda, mis on 60% krundi pinnast, seejuures on hoonestusala piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest ja perspektiivse võimalusega vajadusel olemasoleva hoone asemele ehitada uued hooned. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni.
- Lahendus näeb ette tankla ümberpaigutamise ja laiendamise võimaluse.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. Planeeringu kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga ei kavandata krundipiiride muutmist.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )*	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	Suurim lubatud kõrgus maapinnast, m
1	ÄK ja/või ÄV ja/või ÄB ja/või TT ja/või TH ja/või TL ja/või TK 0-100%	Ä ja/või T 0-100%	16522	3/2	15

\* Ehitisealuse pinna sisse on arvestatud ehitusloakohustuslikud hooned.

Planeeringuga nähakse ette olemasoleva tankla asukoha muutmine ja rekonstrueerimine ning äri- ja tootmishoone ehitusõiguse määramine.

### 3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonete arv krundil: kuni 3 põhihoonet, kuni 2 abihoonet.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m, maapinnast.
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud kvaliteetsed ja kaasaegsed materjalid (näiteks: laudis, krohv, klaas, kivi, betoon, metall, tellis, fassaadiplaat, plekk jne), lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete seintele, katustele.
- Katusetüüp: tingimusi ei seata;
- Katusekalded: tingimusi ei seata;
- Katusekattematerjalid: tingimusi ei seata (katusetüübile sobiv);
- Piirete rajamine on lubatud. Piirete kõrgus ja asukoht määratakse ehitusprojekti.
- Tankla kütusemahuti rajatakse maa-alusena.

### 3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

#### 3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi

AS Tallinna Vesi on väljastanud tehnilised tingimused 04.11.2024 PR/2444996-1. Tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta. Uusküla peapumpla vastuvõtuvõime on tänaseks ammendunud ja täiendavaid reoveekoguseid ei ole võimalik vastu võtta. Detailplaneeringu ala ühiskanalisatsiooniga liitumise, ning teenuse osutamise eelduseks on kehtiva Maardu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohaselt Uusküla pumpla täiendava survetorustiku rajamine. Tallinna Vesi ei vastuta kõnealuse survetorustiku projekteerimise ja ehitamise eest. Detailplaneeringule arvamuse andmisega ei võta AS Tallinna Vesi endale kohustust ega mistahes vastutust liitumisvõimaluse tagamise ja/või ehitustööde käigu eest. Tallinna Vesi saab järgnevatel projekteerimise staadiumitel väljastada tehnilised tingimused alles peale seda kui Uusküla pumpla täiendav survetoru on rajatud.

#### Veevarustus

Planeeringuala olmevesi (5 l/s) on lahendatud Nurmevälja tn de400 ühisveetorust. Ühisveevärgitorustikud koos liitumispunktidega on planeeritud avaliku kasutusega tänava maa-alale ega jää piirdeaiaga piiratud territooriumile. Veetorustikule on tagatud vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga. Veetorustiku kaitsevööndisse ei ole kavandatud hooneid, kõrg- ja madalhaljastust, kohtkindlaid arhitektuurseid väikevorme jm objekte, mis takistavad torustikule kiiret ligipääsu, selle hooldust, remonti ja renoveerimist. Liitumispunkt on planeeritud seadusekohaselt kuni 1m kaugusele väljaspoole krundi piiri, tänava maa-alale.

Planeeritav veetorustiku pikkus krundi piirist kuni Nurmevälja tn de400 ühisveetoruni on 50,2 meetrit.

## Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovesi (13 l/s) juhtida Vana-Narva mnt de400 reoveekanaliseerimisele. Drenaaži ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud. Reoveetorustik on planeeritud avaliku kasutusega tänava maa-alale ega jää piirdeaiaga piiratud territooriumile. Reoveetorustiku liitumispunkt on ette nähtud magistraaltoru olemasolevasse kaevu. Reoveetorustikele on tagatud vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga. Reoveetorustiku kaitsevööndisse ei ole kavandatud hooneid, kõrg- ja madalhaljastust, kohtkindlaid arhitektuurseid väikevorme jm objekte, mis takistavad torustikule kiiret ligipääsu, selle hooldust, remonti ja renoveerimist. Liitumispunkt on planeeritud seadusekohaselt kuni 1m kaugusele väljaspoole krundi piiri, tänava maa-alale.

Planeeritav reoveetorustiku pikkus krundi piirist kuni tänaval paikneva Vana-Narva mnt de400 reoveekanaliseerimise kaevuni on 1,3 meetrit.

## Sademeveelahendus

Piirkonnas ei paikne AS-ile Tallinna Vesi kuuluvaid sademevee eelvoole. Olemasoleva sademeveetorustiku valdaja on Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM. Nende väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt tuleb säilitada olemasolev lahendus sademevee ärajuhtimiseks ja ette näha võimalus äravooluks drenaažiks pinnasesse. Planeeringulahendusega ei juhita sademevett naaberkinnistutele ega ka tänavamaale. Olemasolev sademevee ärajuhtimise lahendus säilib. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis, maapinda oluliselt ei muudeta, maapinna tõstmine on lubatud hoonealuse maa osas. Vajaduse korral rajatakse täiendav drenaaž. Pindadelt 1h jooksul kogunev sajuvee maht on kokku 1399 m<sup>3</sup>, mis teeb keskmiseks 0,39m<sup>3</sup>/s, kui see ühe tunnise saju ajal ära juhtida.

## Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käsitatud ala reljeef on üldiselt tasane, maapind veidi tõuseb Vana-Narva mnt suunas. Absoluutkõrgused jäävad 38,00 kuni 39,48 vahemikku.

Vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojekti, sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud.

## Tuletõrjeverustus

Ehitise tuleohutusest tulenevalt liigitub planeeritud ehitise V ja VI kasutusviisi (kontorid ja tööstus- ja laohooned) alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP2, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik maksimaalne veevooluhulk veevõtukohas 30 l/s 3 tunni jooksul. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Planeeritud hoonete tulekustutusvesi lahendatakse Vana-Narva mnt ääres, sissesõidutee ääres paiknevast hüdrantist. De400 veetorustikust on maksimaalselt tagatud välistulekustutusvett 10 l/s, ehk 36m<sup>3</sup>/h. Vana-Narva mnt ja Nurmevälja tn ristmikul tagame veetorus normaalolukorras vabarõhu 300 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa. Samuti on projekteeritud tuletõrjeverustuse suurus 216 m<sup>3</sup>.

Hoonesisene tulekustutussüsteem lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

Juhul kui ei ole tagatud tule leviku takistamiseks hoonetevahelised kujud (vähemalt 8 m), tuleb tule leviku piiramiseks rakendada ehituslikke abinõusid nt rajada tulemüür.

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrjeverustusele peavad vastama siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

## 3.3.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud 19.08.2024 tehnilised tingimused nr 478154. Tehnilistest tingimustest lähtuvalt on planeeritud uus komplektalajaam, mis peab olema teenindatav ja vaba juurdepääsuga ööpäevaringselt. Uue alajaama toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga, sissesõikega olemasolevasse keskpinge kaablis 105374 (18213) Vana-Narva mnt L8 kinnistul. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja

eraldi fiidri 0,4kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida alajaama kõrvale 0,4kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav. Läbilaskevõimsusest alates 630A planeerida kinnistu liitumispunkt alajaama 0,4kV jaotusseadmest. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudiga.

### 3.3.3. Sidevarustus

Olemasolevat sideühendust ei muudeta. Vajadusel esitada projekteerimisel tehniliste tingimuste taotlus võrguvaldajale.

### 3.3.4. Gaas

Olemasolev liitumine on arvestusega kuni 400MvH aastas. Planeeringuga lahendust ei muudeta, vajadusel esitada projekteerimisel võrguvaldajale tehniliste tingimuste taotlus.

## 3.4. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

Ehitusprojektide koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.

### Elektrilevi OÜ

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### AS Tallinna Vesi

Detailplaneeringu ala ühiskanaliseerimisega liitumise, ning teenuse osutamise eelduseks on kehtiva Maardu ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arengukava kohaselt Uusküla pumppla täiendava survetorustiku rajamine.

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.

- Tallinna Vesi saab järgnevatel projekteerimise staadiumitel väljastada tehnilised tingimused alles peale seda kui Uusküla pumppla täiendav survetoru on rajatud.

## 3.5. Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tulepüsimisklass tuleb asjakohaste õigusaktide ja standardite alusel määrata ehitusprojekti.
- Tankla tehnoloogiliste seadmete (mahutid, tankurid, tuulutuspüstikud) asukohavalikul lähtuda tuleohutusküla suuruselt ja tingimustest, mis on kirjeldatud Eesti standardis EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus, osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus.
- Tankla kütusemahuti rajatakse maa-alusena.

## 3.6. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeritava alale on olemasolev juurdepääs riigimandis olevalt katastriüksuselt Vana-Narva maantee L3 ja juurdepääsu ei muudeta. Vana-Narva mnt äärde on võimalik perspektiivselt rajada kergliiklustee.

Planeeritava alal on olemasolev juurdepääsu servituut Vana-Narva mnt 18d katastriüksuse kasuks (tähistatud põhijoonisel).

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade orienteeruva arvu kajastamiseks on võetud aluseks, et 1/3 planeeritava hoone ehitisealusest pinnast on äriotstarbega ja 2/3 tootmise/lao otstarbega. Suletud

brutopinna arvutamisel on arvestatud, et äriotstarbega osa on kuni 2-korruseline ja tootmise/lao otstarbega 1-korruseline. Suletud brutopinna täpne suurus antakse ehitusprojektis. Parkimiskohtade arvutusel on aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad. Parkimiskohtade arv ja lahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasistes etappides. Parkimine (sh jalgrattaparkla) tuleb lahendada katastriüksusel selle siseselt tegelikku vajadust arvestades (lähtuda nt töötajate arvust). Parkla tuleb liigendada haljastusega.

**Table 1. Parkimiskohtade arvutus**

Äriotstarve	Tootmise/lao otstarve	Parkimiskohade arvutus	Kavandatud
16522/3*2=11015 m <sup>2</sup>	16522/3*2*1=11015 m <sup>2</sup>	11015/90+11015/250=166	166

## 3.7. Haljastus ja heakord

### 3.7.1. Haljastus

Ehitustööde ajal rakendada meetmeid olemasoleva haljastuse säilitamiseks. Juhinduda standardist EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal. Kujundada ja täiendada haljastust ka uusistutustega, haljastuse täpsem lahendus anda hoone ehitusprojektiga. Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 20. Haljastuse protsendi hulka on arvestatud haljaspind ja kõrghaljastus. Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele. Parklad liigendada haljastusega.

### 3.7.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale (01.03.2023). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkeid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal. Planeeringu realiseerimise järgselt suureneb piirkonnas sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, minimaalselt st see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

### 3.7.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Planeeritaval alal on olemas tänavavalgustus, vajadusel tuleb seda täiendada. Soovitav on sissepääsud valgustada. Vandalismi ja sissemurdmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke.

### 3.7.4. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused

Planeeritaval krundil pos 1 on olemasolev juurdepääsu servituut, suurusega ~3366 m<sup>2</sup>, katastriüksuse Vana-Narva mnt 18d kasuks (44604:001:0269).

Planeeritud servituutide vajaduse (SV) ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

#### Krunt pos 1:

SV ala planeeritavale keskpingekaablile, koridoris laius 2 m, võrguvaldaja kasuks.

SV ala planeeritavale alajaamale, ulatusega 2 m alajaama seinast, võrguvaldaja kasuks.

Krundil on maa-aluse kütusemahuti (30 m<sup>3</sup>) kuja ulatusega 15 m (märgitud põhijoonisel ja tehovõrkude koondplaanil);

#### Vana-Narva maantee L13 (44601:001:0358)

SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laius 4 m, võrguvaldaja kasuks.

SV ala planeeritava alale reoveetorustikule, koridoris laius 4 m, võrguvaldaja kasuks.

SV ala planeeritava keskpingekaablile, koridoris laius 2 m, võrguvaldaja kasuks.

## 3.8. Planeeringu elluviimine

### 3.8.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Kuna planeeritav alal paikneb täna toimiv tootmishoone ja tankla, siis planeeringu realiseerudes olulist liikluskoormuse kasvu võrreldes olemasolevaga ei lisandu. Planeeringu elluviimisel tiheneb olemasolev tootmis- ja äripiirkond, mis suurendab turvalisust. Piirkonna tihendamine võimaldab taristut kasutada tõhusamalt ja heakorraks kasutatavate ressursside kasutus on optimaalsem. Üldise positiivse sotsiaalse mõjuna võib välja tuua Vana-Narva mnt äärse perspektiivse kergliiklustee, mis arendab tulevikus piirkonna liikuvust ja suurendab kergliiklejate turvalisust.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeritav ala põhjavesi on kaitsmata ja reostusohhtlikkuse tase on väga kõrge. Kuna täna on alal olemasolev tootmine ja tankla, siis on sellega juba täna arvestatud. Uue kaasaegse hoone rajamine ja tankla asukoha muutmine ning kaasajastamine ei too endaga kaasa suurenevat ohtu põhjaveele. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1). Tööohutusreegleid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus minimaalne. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähiümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskoormuse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv.

### 3.8.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

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

Planeeritava krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoone asukoht, parkimisala, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega.

### 3.8.3. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku

poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule. Planeeringuala arendus toimub arendaja poolt ja arendaja kulul.

#### **Planeeringulahendus viiakse ellu kahes etapis:**

I etapp – olemasoleva tankla asukoha muutmine ja rekonstrueerimine.

II etapp – äri- ja/või tootmishoone rajamine/laiendamine, see saab toimuda pärast Uusküla pumpla täiendava survetorustiku rajamist (vt ptk 3.3.1).

#### **II etapi teostamiseks on vaja teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras:**

- Ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste projekteerimise alustamine. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunkti, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunkti, alajaam, elektrikaablid koos liitumiskappidega.
- Ehituslubade taotlemine/ehitusteate esitamine ühiste tehnorajatiste ehitamiseks.
- Vajadusel servituutide seadmine.
- Tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteate esitamine. Ühised tehnorajatised peavad arendaja poolt olema välja ehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele/võrguvaldajale üle antud enne hoonete ehituslubade väljastamist.
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

## C – LISAD

### 1. Tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ, tehnilised tingimused nr 478154, koostatud 19.08.2024, kehtivad kuni 19.08.2026.
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr PR/2444996-1, väljastatud 04.11.2024, kehtivad kuni 04.11.2025.

### 2. Illustratsioon

## **D – JOONISED**

**Joonis 1. Asukohaskeem**

**Joonis 2. Tugiplaan**

**Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis**

**Joonis 4. Põhijoonis**

**Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan**



## E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 2. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ	23.12.2024 nr 0422565481	<b>KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL</b> * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu kaust	Lisatud seletuskirja ptk 3.4.
2.	AS Tallinna Vesi	10.01.2025 PR/2463026-1	Vastavalt planeerimisseadus § 133 esitab AS Tallinna Vesi pädevale asutusele arvamuse detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: - Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. - Tallinna Vesi saab järgnevateks projekteerimise staadiumiteks väljastada tehnilised tingimused alles peale seda kui Uusküla pumpla täiendav survetoru on rajatud. AS-i Tallinna Vesi arvamus kehtib 2 aastat.	Detailplaneeringu kaust	Lisatud seletuskirja ptk 3.4.