

**Maardu linnas**  
**Peterburi tee 105 kinnistu**  
**ja lähiala detailplaneering**

PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:  
Kallasmaa 1, 74111 Maardu

Maardu Linnavalitsus

PLANEERINGU KOOSTAMISE  
TELLIJA:  
Reg kood 10421629  
Lelle tn 22, 11318 Tallinn

Eesti Energia Aktsiaselts  
Iru Elektriijaam

KONTAKTISIK:  
Tel 5201861  
E-post [malle.vool@energia.ee](mailto:malle.vool@energia.ee)

Malle Vool

.....  
PLANEERIJA:

ConArte OÜ

PROJEKTIJUHT:  
Tel 5041371  
E-post [egni@conarte.ee](mailto:egni@conarte.ee)  
.....

Egni Muuga

## KÖITE SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

1. Maardu Linnavalitsuse 12. juuni 2012 korraldus nr 209 „Peterburi tee 105 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.
2. Maardu Linnavalitsuse 23. oktoober 2012 korraldus nr 377 „Peterburi tee 105 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
3. Maanteeameti kiri 27.05.16 nr 15-2/16-00032/345 „Maardu linn Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks.

### II DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Maardu Linnavalitsuse 12. juuni 2012 korraldus nr 209 „Peterburi tee 105 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.
  2. Maardu Linnavalitsuse 23. oktoober 2012 korraldus nr 377 „Peterburi tee 105 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
  3. Maanteeameti kiri 27.05.16 nr 15-2/16-00032/345 „Maardu linn Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks.
- |      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....   | 3  |
| 2    | PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL..... | 3  |
| 3    | PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED .....   | 5  |
| 4    | PLANEERINGUS KAVANDATU.....  | 6  |
| 4.1  | Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....  | 6  |
| 4.2  | Krundi ehitusõigus .....   | 7  |
| 4.3  | Krundi hoonestusala piiritlemine .....   | 8  |
| 4.4  | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....   | 8  |
| 4.5  | Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....  | 9  |
|      | Haljastus .....  | 9  |
|      | Vertikaalplaneerimine.....   | 10 |
|      | Heakord .....  | 10 |
| 4.6  | Ehitistevahelised kujud.....   | 10 |
| 4.7  | Tehnovõrkude ja rajatiste planeerimise põhimõtted .....  | 10 |
|      | 4.7.1 Elektrivarustus.....   | 11 |
|      | 4.7.2 Sidevarustus .....   | 12 |
|      | 4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon .....  | 12 |
|      | 4.7.4 Gaasivarustus .....  | 15 |
|      | 4.7.5 Soojavarustus .....  | 16 |
| 4.8  | Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....   | 16 |
| 4.9  | Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse ežiimi täpsustamiseks .....  | 17 |
| 4.10 | Ehitiste ja rajatiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....   | 17 |

4.11	Servituudid ja kitsendused .....	18
4.11.1	Kehtivad kitsendused .....	18
4.11.2	Planeeritud kitsendused .....	18
4.12	Tuleohutusnõuded .....	19
4.13	Mürakaitse .....	19
4.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
5	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	20
6	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD MUUD NÕUDED....	20

### III LISAD

1. Kinnistusraamatu väljavõte kinnistu kohta
2. Kinnistusraamatu väljavõte hoonestusõiguse kohta
3. Mälestisregistri väljavõte
4. Tehnilised tingimused

### IV JOONISED

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Asukohaskeem                        | DP-01   |
| 2. Tugiplaan                           | DP-02   |
| 3. Põhijoonis                          | DP-03   |
| 4. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus | DP-04-1 |
| 5. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus | DP-04-2 |

## II DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise huvitatud isik on Eesti Energia Aktsiaselts.

Eesti Energia Aktsiaselts tegi Maardu Linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringu eesmärk on Peterburi tee 105 kinnistu kruntimine maa paremaks sihtotstarbeliseks kasutamiseks.

Käesoleva planeeringuga piiritletakse hoonestusalad, määratakse hoonestuse kõrgus ja korruselisus, lahendatakse liikluskorraldus ja parkimine, antakse haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning samuti seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### 2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Planeeritav maa-ala asub Maardu linna edelaosas, Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas Vana-Narva mnt, Saha-Loo tee ja Peterburi tee vahelisel alal.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 59 ha.

Planeeritav ala koosneb järgmistest maaüksustest:

- Peterburi tee 105 kinnistu pindala on 577 050 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve tootmismaa. Kinnistul asuvad Eesti Energia Aktsiaseltsi kontserni kuuluva Iru Elektriijaama soojuse- ja elektrienergia koostootmisjaam, AS Vopak E.O.S.-ile kuuluv „EOS-Trendgate“ kütteõli ja toornaftata terminal (hoonestusõigus) ja veduridepoo mis on koormatud isikliku kasutusõigusega Aktsiaselts E.R.S. kasuks.
- Reformimata riigimaa lõik suurusega 2124 m<sup>2</sup>. Maatükil asub juurdepääsutee Peterburi tee 105 kinnistule.
- Reformimata riigimaa lõik suurusega 6603 m<sup>2</sup>. Maatükil asub samuti juurdepääsutee Peterburi tee 105 kinnistule.
- Reformimata riigimaa lõik suurusega 541 m<sup>2</sup>. Maatükil asub raudteeharu (juurdepääsutee), mis suundub Peterburi tee 105 kinnistule.

Peterburi tee 105 kinnistu on Eesti Energia Aktsiaseltsi omandis vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 02.08.2007. a korraldusele nr 368.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega 1 Tallinn-Narva km 11,0-11,67, 11605 Loo km 0-0,39 ning 1191 Saha-Loo km 0-0,127.

Peterburi tee 105 kinnistu on koormatud järgnevalt (kinnistusraamatu väljavõte):

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Eesti Gaas (registrikood 10178905) kasuks. Isiklik kasutusõigus kinnistul maagaasitorustiku omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks ning maagaasitorustiku kaudu ööpäevaringselt maagaasi juhtimiseks.
- Hoonestusõigus tähtajaga 29.01.2033 AS Vopak E.O.S. (registrikood 10715645) kasuks. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 12798302.
- Isiklik kasutusõigus Eesti Vabariik kasuks. Tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse teerajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal suurusega seitseteist tuhat kaheksasada kolmkümmend ruutmeetrit (17 830 m<sup>2</sup>).
- Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast.
- Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (uue nimega Telia Eesti AS, registrikood 10234957) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise sidevõrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Maardu Vesi (registrikood 10807888) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspuateerimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 01.05.2035 Aktsiaselts E.R.S. (registrikood 10676715) kasuks.
- Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Loo Elekter (registrikood 10017616) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.

Kehtivaid isiklikke kasutusõiguseid ja hoonestusõiguseid saab muuta ainult vastavalt asjaõiguseseadusele ja lepingutes kehtivatele muutmise tingimustele. Kinnistut koormavad olemasolevad hoonestusõigused jäävad pärast detailplaneeringu kehtestamist ning selle alusel kinnistu jagamist planeeringuga ettenähtud eraldiseisvateks kinnistuteks koormama muutmisel (ühinemisel/jagamisel) tekkivaid kinnistuid ja kantakse muutmise tulemusel tekkivate kinnistute registriosa vastavasse jakku ning saavad pärast kinnistute muutmist registriosa vastavas jaos ühe ja sama järjekoha.

Planeeritav ala on tehnovõrkudega hästi varustatud, alal asuvad raudtee haruteed.

Planeeritaval alal asub arheoloogimälestis nimetusega Kultusekivi, reg nr 18586, mille kaitsevööndi ulatus on 50 m. Mälestise moodustab tehnilike lohkudega suur rändrahn (ümbermõõt on veidi üle 13 m ja kõrgus 2,8 m) ja teaduslikku informatsiooni sisaldav kultuurikiht kivi vahetus ümbruses. Arvatavasti Iru Elektri jaama ehituse ajal 1980ndatel aastatel teisaldati rändrahn elektri jaama büroohoone ees olevale haljasalale.

Autotranspordiga on planeeritavale alale juurdepääsud Saha-Loo teelt, Vana-Narva maanteelt ning Peterburi mnt ja Saha-Loo tee liiklusringilt.

Planeeritaval maa-alal on haljastust võrdlemisi vähe, enamuse puid on noored, istutatud mõned aastad tagasi.

Planeeringuala maapind on suhteliselt lauge reljeefiga, suuremad kõrguste vahed on ala põhjaosas asuvate setebasseinide juures.

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

Ülevaade olemasolevast olukorrast on antud tugiplaanil, joonisel 2.

### **3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED**

Planeeritav ca 59 ha suurune ala asub Maardu linnas Vana-Narva maantee tööstuspiirkonna lääneosas. Maardu linna üldplaneeringus on ca 585 ha suurune Vana-Narva tööstuspiirkond piiritletud lõunast Peterburi teega, idast Saha-Loo teega, põhjast Muuga aedlinnas asuva Altmetsa teega ja läänest Miiduranna raudteeharuga. Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna juhtfunktsiooniks tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon. Piirkonnas tegutsevate ettevõtete peamised tegevused on seotud tootmise, laomajanduse ja logistikaga.

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva tööstuspiirkonna tihendamise. Detailplaneering vastab Maardu linna üldplaneeringule.

Planeeritav ala on valdavalt põhja-, ida-, lõuna- ja lääneküljest ümbritsetud tootmis-, äri- ja transpordimaadega. Loodesse jääb Iru küla elamumaadega. Lähimad elamud jäävad Iru Elektriijaamast ca 500 m kaugusele.

Planeeritaval alal paiknevad Eesti Energia Aktsiaseltsile kuuluv Iru Elektriijaam ja suurematest ettevõtetest AS-ile Vopak E.O.S. kuuluv kütteõli ja toornaftata terminal. Planeeritaval alal asuvaid raudtee haruteid kasutavad oma majandustegevuseks piirkonnas paiknevad tootmis- ja äriettevõtted.

Planeeringuala keskele jäävad Saha-Loo tee 5, Saha-Loo tee 5a ja Saha-Loo tee 5b kinnistud, mis ei ole arvatud planeeritava maa-ala hulka.

Planeeringuala lõunapiiriks on Maardu linna ja Jõelähtme valla vaheline halduspiir.

Planeeritaval alal asuvad 2 piirkonna maamärki – Iru Elektriijaama korsten ja gradiir.

Planeeritav ala paikneb suure liiklustihedusega teede, Peterburi tee, Saha-Loo tee ja Vana-Narva mnt vahel. Planeeritavale alale on kolm juurdepääsu. Kaks sissesõitu alale asuvad Saha-Loo teel, millelt on võimalik sooritada Iru Elektriijaama territooriumile sisse ja väljasõidul nii vasak kui ka parempöördeid. Üks juurdepääs alale on ringristmikult (1191 Saha-Loo km 0-0,127), kust on võimalik sooritada parempöördeid Saha-Loo teele ja Peterburi teele Tallinna suunas.

Iru-Loo liiklussõlm ehitati mõni aasta tagasi ümber kolmetasandiliseks liiklussõlmeks. Olemasoleva raudteeviadukti ja maantee alt ehitati läbi tunnel tagamaks ühenduse Loo ja Iru

asulatega. Peale kolmetasandilise liiklussõlme rajamist on planeeringualal asuvad Iru Elektriijaama jäätme põletusplokk ja gaasiturbiinelektriijaam logistiliselt soodsas asukohas. Transpordi juurdepääs neile objektidele on Peterburi maantee poolt uuelt ringristmikult. Kuna jäätmeveokid kasutavad Peterburi tee poolset juurdepääsu, on jäätmete transpordiga seotud häiringud (müra, õhusaaste) Saha-Loo tee Vana-Narva mnt poolses osas paiknevale Iru külale minimaalsed.

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

### 4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse olemasolev Peterburi tee 105 kinnistu 20-ks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks moodustatakse kahest reformimata riigimaa lõigust 3 transpordimaa sihtotstarbega krundi.

**Krunt pos 1** maa sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Krunt pos 1 on krundile Vana-Narva mnt 2a liidetav ajutine krunt.

**Krunt pos 2** Planeeritud ajutine krunt, mis liidetakse krundiga Vana-Narva mnt 2. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T) ja ärimaa (Ä).

**Krunt pos 3** Krundil asub Iru Elektriijaama tehnoloogilise heitvee settebassein, mis ei ole elektriijaama tööks enam vajalik. Krundile on määratud planeeringuga ehitusõigus. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T) ja ärimaa (Ä).

**Krunt pos 4** Krundil asub Iru Elektriijaama betoneeritud-asfalteeritud põhjaga tehnoloogilise heitvee bassein. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T).

**Krunt pos 5** Krundil asub kaks basseini. Üks bassein on loodusliku põhjaga, teise betoneeritud-asfalteeritud põhjaga basseini lastakse veepuhastusfiltrite neutraliseeritud regenereerimisveed ning Jägala basseini liigveed. Planeeringuga määratakse krundi sihtotstarbeks tootmismaa (T).

**Krunt pos 6** Krunt on moodustatud reformimata riigimaa lõigu (pos 6a) ja Peterburi tee 105 (pos 6b) osade liitmisel. Krunt pos 6a on ajutine krunt, mis on loodud katastrimöödistamise vea parandamiseks.

Krundil asub olemasolev haruraudtee, mis suundub Iru Elektriijaama hoonesse. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud transpordimaa (L).

**Krunt pos 7** Hoonestamata haruraudtee äärne ala. Krundile on määratud ehitusõigus. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T) ja ärimaa (Ä).

**Krunt pos 8** Hoonestamata haruraudtee äärne ala, mis piirneb Saha-Loo tee 5b krundiga. Krundile on määratud ehitusõigus. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T) ja ärimaa (Ä).

**Krunt pos 9** Krundil asub Iru Elektriijaama 8 korruselise administratiivhoone. Krundile uusehitusi planeeritud ei ole. Planeeringuga määratakse krundi sihtotstarbeks ärimaa (Ä).

**Krunt pos 10** Krundil asub Iru Elektriijaama administratiivhoone parkla. Krundile on antud ehitusõigus. Planeeringuga määratakse krundi sihtotstarbeks ärimaa (Ä).

**Krunt pos 11** Krundil asub Peterburi mnt ja Saha-Loo tee uus liiklussõlm. Krundil asuv tee on riigitee. Planeeringuga määratakse krundi sihtotstarbeks transpordimaa (T). Krunt võõrandatakse riigile.

**Krunt pos 12** Krundil asub Iru Elektriijaama puurkaev. Krundi sihtotstarbeks jääb senine sihtotstarve tootmismaa (T).

**Krunt pos 13** Krundil asub depoohoone. Krundile on antud täiendav ehitusõigus. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T).

**Krunt pos 14** Hoonestamata ala. Krundile on antud ehitusõigus, maa sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T).

**Krunt pos 15** Krundil asub juurdepääsutee Saha-Loo tee 5, 5a, 5b kinnistutele, kruntidele pos 7, 8, 14 ja 17, AS Vopak E.O.S. kütuseterminalile mis asub krundil pos nr 17 ja Iru Elektriijaama krundile pos 18. Planeeringuga määratakse krundi sihtotstarbeks transpordimaa (L).

**Krunt pos 16** Hoonestamata ala. Krundile on antud ehitusõigus, maa sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T).

**Krunt pos 17** Pos 17 on moodustatud vastavalt AS Vopak E.O.S. ja Eesti Energia Aktsiaseltsi vahel sõlmitud võlaõiguslikule kokkuleppele, millega seati hoonestusõigus terminali ja raudteid hõlmavale alale AS Vopak E.O.S. kasuks. Krundil asub AS Vopak E.O.S. kütuseterminal. Krundile on antud täiendav ehitusõigus. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T) ja transpordimaa (L).

**Krunt pos 18** Krundil asuvad Iru Elektriijaama hooned ja rajatised. Krundile on antud täiendav ehitusõigus. Krundi sihtotstarbeks jääb senine sihtotstarve tootmismaa (T).

**Krunt pos 19** Krunt on moodustatud reformimata riigimaa lõigust. Krundil asub juurdepääsutee Saha-Loo tee 5 kinnistule ning planeeritud kruntidele pos 7 ja 8. Planeeringuga määratakse krundi sihtotstarbeks transpordimaa (L).

**Krunt pos 20** Krunt on moodustatud reformimata riigimaa lõigust. Krundil asub juurdepääsutee mille kaudu pääseb Elering AS-ile kuuluva Iru alajaamani ning läbi pos 15 Saha-Loo tee 5, 5a, 5b kinnistutele, kruntidele pos 7, 8, 14 ja 16, AS Vopak E.O.S. kütuseterminalile mis asub krundil pos nr 17 ja Iru Elektriijaama krundile pos 18. Planeeringuga määratakse krundi sihtotstarbeks transpordimaa (L).

**Krunt pos 21** Hoonestamata ala. Krundile on antud ehitusõigus, maa sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T).

**Krunt pos 22** Hoonestamata ala. Krundile on antud ehitusõigus, maa sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa (T).

## 4.2 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel asuvas tabelis.

Hoonestatavate kruntide täisehituse protsendiks on kavandatud 45-60%. Kruntide täisehituse protsent on kavandatud järgides olemasolevat tööstuslikku hoonestusstruktuuri.



### 4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringus on määratud kõikidele ehitusõigusega kruntidele hoonestusala, täpsemalt vt joonis DP-03 Põhijoonis.

Kruntide pos 18 ja 22 hoonestusala on määratud osaliselt planeeritava krundi piirile (idapoolisel küljel), et anda võimalus rajada võimalikult raudtee lähedale hooneid seoses raudteetranspordiga.

### 4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala asub Maardu linna edelaosas Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas, Vana-Narva maantee ja Peterburi tee ning nende vahelise ühendustee - Saha-Loo tee - ääres. Olemasolevad juurdepääsud planeeritavale alale on Vana-Narva maanteelt ja Saha-Loo teelt. Olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel ei muudeta. Planeeringu põhijoonisel on näidatud juurdepääsud moodustuvatele kruntidele.

Planeeritava ala krundil pos nr 18 asuva jäätmepõletusploki juurde toimub veotransport (jäätmete ja reagentide vedu) Peterburi mnt ja Saha-Loo tee liiklusringilt. Selleks on rajatud tee liiklusringilt kuni elektriijaama olemasolevate betoonkattega siseteedeni.

Krundil pos 19 asub juurdepääsutee Saha-Loo tee 5 kinnistule ning planeeritud kruntidele pos 7 ja 8.

Krundil pos 20 asub juurdepääsutee mille kaudu pääseb Elering AS-ile kuuluva Iru alajaamani ning läbi pos 15 Saha-Loo tee 5, 5a, 5b kinnistutele, kruntidele pos 7, 8, 14 ja 16, AS Vopak E.O.S. kütuseterminalile, mis asub krundil pos nr 17 ja Iru Elektriijaama krundile pos 18.

Sõiduautode juurdepääs pos 9 asuvale Iru Elektriijaama administratiivhoonele toimub olemasolevat juurdepääsuteed mööda Saha-Loo teelt ning samuti pääseb krundile olemasoleva tee kaudu, mis asub krundil pos 18. Juurdepääsuks on planeeringuga tehtud servituudi seadmise ettepanek.

Kruntidele pos 21 ja 22 pääseb ringristmikult (1191 Saha-Loo km 0-0,127) läbi krundil pos 18 asuva tee. Juurdepääsuks on planeeringuga tehtud servituudi seadmise ettepanek.

Planeeritav ala paikneb riigiteede 11605 Loo ning 1191 Saha-Loo kaitsevööndis. Ehitusseadustiku § 71 kohaselt on planeeritaval alal asuvatel ning ala ümbritsevatel teedel järgmised kaitsevööndid:

- Peterburi tee kaitsevöönd 50 m
- Vana-Narva maanteel ja Saha-Loo tee kaitsevöönd 30 m
- Kavandatud tänavatel pos 15, 19 ja 20 tänava kaitsevöönd 10 m
- Raudtee kaitsevöönd 30 m

Tegevusel riigitee kaitsevööndis tuleb juhinduda Ehitusseadustiku § 72.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud juurdepääsuteede jne kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (Planeerimisseadus § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise (uue juurdepääsutee kavandamise) või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustiku § 99 lg 3) annab nõuded tee ehitusprojektile Maanteeamet. Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Planeeritaval alal on normatiivne parkimine ette nähtud lahendada krundi piires v.a krundil pos 9 asuva administratiivhoone parkla, mis asub positsioonil 10. Täpsemalt kui olemasolevad parklad, ei ole planeeritaval alal parkimiskohti näidatud, kuna planeeringuga määratud ehitusõigus on maksimaalne võimalik ning kavandatavate hoonete kasutamise täpne otstarve, sh ka külastajate arv kruntidel, ei ole hetkel teada. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb iga planeeritud krundi parkimiskohtade arv täpsustada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.1 toodud parkimismääradele.

Pos 10 asub 105 olemasolevat parkimiskohta. Parkimiskohtadele seatakse servituut krundi pos 9 igakordse omaniku kasuks. Juhul kui krundil pos 10 viiakse ellu ehitusõigus kuni 8-korruselise hoone püstitamiseks tuleb nii pos 9 kui pos 10 parkimiskohtade normatiivne vajadus lahendada krundil pos 10 hoonesisest ja/või hoone väliselt.

Krundil pos 13 asub 11 olemasolevat parkimiskohta.

Krundil pos 17 asub 20 olemasolevat parkimiskohta.

Krundil pos 18 Saha-Loo tee äärses parklas on 84 olemasolevat sõiduauto parkimiskohta.

Riigiteede keskmine ööpäevane liiklussagedus 2015. a seisuga on: 1 Tallinn-Narva - 26269 autot /ööp, 11605 Loo - 7418 autot /ööp, 1191 Saha-Loo – 7433 autot /ööp.

Planeeritava ala arendusega kaasneb mõningane liikluse kasv, prognoositavalt on tegemist veokitega, kuna planeeritaval alal on tegemist valdavalt tootmismaadega. Põhusel, et suurem osa planeeritud kruntidest on juba kasutuses (Iru Elektri jaam, AS Vopak E.O.S. jt), on liikluskooresse riigitee ristumiskohas (pos 18 väljasõit krundil pos 11 asuvale ringristmikule) marginaalne ning ei mõjuta ringristmiku läbilaskevõimet (olemasolevale kasutusele lisandub 2 tootmismaa sihtotstarbega krundi liikluskooresse).

#### 4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

##### Haljastus

Planeeritaval alal puudub märkimisväärne kõrghaljastus. Vähesel määral on kõrghaljastust Saha-Loo tee ääres. Uushaljastus on istutatud krundil pos 18 asuva jäätmepeletusploki ümber.

Vastavalt Maardu linna ehitusmääruse §20 (5) peab ärimaa ning tootmismaa kruntide detailsel planeerimisel vähemalt 10% hoonestusest vabaks jäävast krundi pindalast olema haljastatud.

Pea kõikidel planeeritud ehitusõigusega ärimaa ja tootmismaa kruntidel on tagatud haljastusprotsent vähemalt 10%, eranditeks on vaid krundid pos 2 ja 13, kus olemasoleva olukorra tõttu haljastust pole võimalik rajada. Samas on mitmel krundil haljastusprotsent

suurem, nt krunt pos 3 on vastav näitaja 31%. Kogu planeeringuala keskmine haljastusprotsent on peaaegu **12%**.

Detailplaneeringus on näidatud haljasalade soovituslikud asukohad. Ehitusprojektide koostamise käigus tuleb jälgida, et minimaalselt 10% haljastuse nõue oleks täidetud igal krundil, v. a pos 2 ja 13. Haljasalade rajamise juurde kuulub ka kõrghaljastuse rajamine.

Planeeringuga on ette nähtud täiendada kõrghaljastust Saha-Loo teega piirneval alal nii palju kui seda maa-alused tehnovõrgud võimaldavad.

### **Vertikaalplaneerimine**

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega ning olemasolevate teede-tänavatega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Võimalikult maksimaalselt imutada sademevesi oma kinnistul pinnasesse. Välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimise antakse hoonete, rajatiste ning teede projektides.

### **Heakord**

Planeeritav maa-ala on ette nähtud heakorrastada vastavalt edaspidise projekteerimistöö käigus tehtavatele ehitusprojektidele.

Pärast ehitustööde lõppemist rajada murupinnad, istutada kõrghaljastus. Paigaldada valgustid, pingid ja prügikastid ning muud vajalikud väikevormid nagu näiteks jalgrataste hoiuraam vms. Istutuse asukoht ja istikud peavad vastama Eesti Vabariigi standarditele EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Kinnistutele juurdesõiduteed ja parkimiskohad on kavandatud asfaltkattega või betoonkattega, kõnniteed asfalt, plaat- või kivikattega.

Olmejäätmete kogumine planeeritaval maa-alal lahendada edaspidiste projekteerimistööde käigus vastavalt jäätmeseadusele ja Maardu linna jäätmekava nõuetele.

Kogumismahutid jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud kõikidele hoonestatavatele kruntidele võimalikult juurdepääsutee lähedale.

## **4.6 Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised kujad lahendada vastavalt kehtivatele normdokumentidele.

## **4.7 Tehnovõrkude ja rajatiste planeerimise põhimõtted**

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Hoonestusalal ehitiste alla jäävad tehnovõrgud tuleb ringi tõsta sobivasse asukohta.

Planeeringualalt välja ulatuvad skemaatiliselt näidatud tehnovõrkude asendiplaanilised lahendused täpsustuvad tööprojekti käigus.

Planeeringus on määratud ka servituudivajadusega alad olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses. Tehnovõrkude projekteerimisel tagada tehnovõrkude minimaalselt 2 meetrine kaugus puutüvest.

Tehnovõrkude lahendust vt jooniseid DP-04-1 ja DP-04-2 Tehnovõrkude ja rajatiste põhimõtteline lahendus.

#### 4.7.1 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 237534 26.01.2016. a.

Arvutuslik võimsus kruntide kaupa:

Positsioon 3	450 kW
Positsioon 4	550 kW
Positsioon 5	750 kW
Positsioon 7	400 kW
Positsioon 8	550 kW
Positsioon 10	750 kW
Positsioon 13	olemasolev liitumine
Positsioon 16	150 kW
Positsioon 17	olemasolev liitumine
Positsioon 21	150kW
Positsioon 22	300kW

Peterburi tee 105 tehnapargis planeeritavate tootmishoonete varustamine elektrienergiaga on ette nähtud kinnistute piiridele paigaldatavatest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toiteks on ette nähtud projekteeritavad 0,4 kV kaabelliinid alates planeeritavatest 10/0,4 kV alajaamadest, kokku 4 alajaama.

Planeeritavatele alajaamadele on ette nähtud maa-alad koos teenindusmaadega. Alajaamade asukohad on planeeritud koormuskeskmetesse, millede teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritavate alajaamade toide on ette nähtud teede äärde projekteeritavatest 10 kV kaabelliinidelt ringtoiteskeemina alates IRU 110/10 alajaamast.

Olemasoleva 10 kV kaabelliini nr 24423 (suunaga alajaama nr 5901, Aasa tee 1a poole) toiteks projekteeritakse IRU 110/10 alajaamast uus 10 kV kaabelliin. Ringtoiteskeemi ühendada olemasolev 10/0,4 kV alajaam nr 4775.

Madalpingel liitumisel võrguühenduse läbilaskevõimega alates 630 A on liitumispunkti soovituslik asukoht alajaama 0,4 kV jaotusseadmes.

Tarbija liitumist keskpingel võimaldatakse võrguühenduse läbilaskevõimega alates 630 kW-st. Keskpingel liitumisel asub liitumispunkt alajaama jaotusseadmes. ELV-le kuuluv keskpinge jaotusseade peab asuma eraldi hoones.

Lisaks on ette nähtud 4 projekteeritavat 10 kV kaabelliini alates IRU 110/10 alajaamast kuni Peterburi tee 105 kinnistul asuva AS Vopak E.O.S. Trendgate kaablite estakaadini.

Kaabelliinide toitele näha ette planeeritav alajaam.

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 10 kV kaabelliinid nr 21412(17912), 24423(18521) (IRU 110/10 alajaamast väljuvad 10 kV kaabelliinid nr 21409, 21408, 21407,

21406, 21405, 24422(17016)), 10/0,4 kV alajaam nr 4775 (Saha-Loo 5b), 0,4 kV kaabelliinid nr 16766 ja 16767.

Uue survekanalisatsiooni planeerimise tõttu olemasolevad keskpinge kaablid Saha-Loo tee 4 piirkonnas kuuluvad ümbertõstmisele (täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus).

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

Detailplaneeringu elektrivarustuse planeeris MELIOR PROJEKT OÜ, töö nr DP008.

#### 4.7.2 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt 03.02.2016 koostatud tehnilistele tingimustele nr 25935721.

Olemasolev olukord. Planeeritaval ja sellega vahetult piirneval alal paiknevad Telia sideliinirajatised, kuni 5-avaline sidekanalisatsioon. Kinnistul Peterburi tee 105 olemasolevas sidekanalisatsioonis, kaabliredelitel, piirdeaial ning estakaadil paiknevad Teliale kuuluvad optilised kaablid. Kinnistul olemasolevates hoonetes paiknevad sidejaotlad ja korstnas Telia võrgusõlm ja mobiilside tugijaam.

Detailplaneeringuga on planeeritud igale kinnistule sidekanalisatsiooni sisestus alates Telia Eesti AS-le kuuluvast sidekanalisatsioonist.

Planeeritavatavale sidekanalisatsioonile seatakse servituudiala koridori laiusega 2 m. Kinnistute liitumispunktid on märgitud kinnistu piirile või kinnistul paiknevale sideliinirajatisele. Planeeritav sidekanalisatsioon ehitatakse välja üheavalisena (täpsustatakse järgmistes projekti staadiumites), diameetriga 100mm PVC torudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Detailplaneeringu sidevarustuse planeeris Itelec Consult OÜ, töö nr 15111.

#### 4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala moodustavad kinnistud varustada veega planeeringuala lõunapiiril paiknevast AS-i Tallinna Vesi opereerimisel olevast de400mm veetorst ning Kaldase teel paiknevast AS-i Tallinna Vesi opereerimisel olevast de400mm veetorst.

Planeeringuala moodustavad kinnistud kanaliseerida Peterburi tee ja Saha-Loo tee ristmiku piirkonnas paiknevasse de630mm isevoolsesse ühiskanalisatsioonitorusse ning AS-i Tallinna Vesi opereerimisel olevasse Vana-Narva mnt de400mm kanalisatsioonitorusse.

Töö teostamisel on aluseks võetud AS TALLINNA VESI tehnilised tingimused nr PR/1606418-2, 01.03.2016. a.

##### 4.7.3.1 Veevarustus

Planeeritav veehulk planeeringualale on 67m<sup>3</sup>/ööp.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada planeeringuala veevarustuse maksimaalne vooluhulk (l/s) ja tulekustutusvee vajadus (l/s).

Planeeringuala varustatakse veega planeeringuala lõunapiiril paiknevast de400mm veetorst ning Kaldase teel paiknevast de400mm veetorst. Veetorst hargnemisele on mõlemal juhul ette nähtud veemõõdukaev (min d1500mm).

Peterburi tee 105 kinnistu (pos. 18) jääb veega varustatuks oma puurkaevude (katastri numbrid 136 ja 137) baasil, mis asuvad kinnistul pos. 12.

Pos. 2 jääb veega varustatuks olemasoleva veevõrgu baasil.

Planeeringuala moodustatavate kinnistute välistulekustutusvesi on planeeritud lahendada tuletõrjehüdrantide/ tuletõrjemahutite baasil.

Sõltumata tulekahju kustutamiseks vajalikust kustutusvee hulgast on eraldiseisvate ehitiste varustamiseks kustutusveega lubatud rajada umbtorustik (ka ühine koos olmeveega) juhul, kui selle pikkus ei ületa 200m. Erandina võib üle 200m pikkust umbtorustikku ette näha tulekustutuseks tingimusel, et selles piirkonnas on tagatud tulekustutuseks vajaminev veehulk.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada ühisveetorustikul paiknevatest hüdrantidest saadav tulekustutusvee kogus (l/s).

Tingimusena on vajalik arvestada, et kui konkreetse kinnistu tuletõrje veevarustuse vajadus on suurem, kui on tagatud ühisveetorustikul paiknevatest hüdrantidest, siis tuleb kinnistu omanikul järgmistes projekteerimisstaadiumites ette näha täiendava veemahuti paigaldus omal kinnistul.

Saha- Loo teele on planeeritud de200mm ühisveetorustik. Samuti on planeeritud de200mm ühisveetorustik Vana-Narva maanteele. Piirkonna veevõrgu arendamisel on perspektiivis võimalik antud torud ühendada, tekitades ringvõrgu.

Vana-Narva maanteel on käesoleval hetkel de110mm veetoru. Antud veetoru on puurkaevu toitel ning ei kuulu AS-ile Tallinna Vesi.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud ehitada PE PN10 plasttorudest ning paigaldada min. 1,8m sügavusele maapinnast.

Moodustatavate kinnistute veeühendused on varustatud sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks (vt joonis DP-04-1 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus).

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad veetorustikud likvideerida hargnemisel töötavatest toitetorustikest.

#### 4.7.3.2 Kanalisatsioon

Planeeritava ala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 67m<sup>3</sup>/ööp.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala moodustatavate kinnistute reoveed on osaliselt ette nähtud pumbata Peterburi tee ja Saha- Loo tee ristmiku piirkonnas paiknevasse de630mm isevoolsesse ühiskanalisatsioonitorusse. Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele saab eelvoolu suunatav reovee vooluhulk olla maksimaalselt 15l/s.

Peterburi tee 105 kinnistu (pos. 18) jääb kanaliseerima olemasoleva süsteemi baasil Vana-Narva maantee de400mm kanalisatsioonitorusse. Peterburi tee 105 kinnistul on reoveepumpla, mis käesoleval hetkel pumpab pos. 18, 9, 13 ja 17 reoveed Vana- Narva maantee de400mm kanalisatsioonitorusse. Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele ei saa Vana-Narva maantee de400mm kanalisatsioonitorusse juhitavat reovee kogust suurendada. Planeeringuga on ette nähtud pos. 9, 13 ja 17 kanaliseerida Peterburi tee ja Saha-Loo tee ristmiku piirkonnas paiknevasse de630mm isevoolsesse ühiskanalisatsioonitorusse ning planeeringuala põhjapoolsed moodustatavad kinnistud on ette nähtud kanaliseerida Vana- Narva maantee de400mm kanalisatsioonitorusse.

Pos. 2 jääb kanaliseerima olemasoleva kanalisatsioonivõrgu baasil.

Planeeringualale on ette nähtud kaks uut reoveepumplat. Esimesest pumplast pumbatakse reovesi isevoolsesse kanalisatsioonitorusse de200mm Saha-Loo teel. Teisest pumplast

TÕÕ NR 2015/123

Maardu linnas Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneering

SELETUSKIRI 16.11.2016

pumbatakse reovesi olemasolevasse eelvoolu – Peterburi tee ja Saha-Loo tee ristmiku piirkonnas paiknevasse de630mm isevoolsesse ühiskanalisatsioonitorusse. Riigiteega ristumisel tuleb planeeritud reoveekanaliseerimise survetorustik rajada topelt liinina ning kinnisel meetodil. Survetorud riigitee all jäävad paigaldatuna hülssidesse. Planeeritud reoveekanaliseerimise survetorustikule on ette nähtud siibrikaevud (2tk).

Vana- Narva maanteel on käesoleval hetkel eraomandis olev kanalisatsioonitorustik. Perspektiivis on otstarbekas, et tänaval on üks kanalisatsioonitoru ning kinnistud ühendatakse ümber uuele võrgule. Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada ümberühendatavate kinnistute kanaliseeritavad kogused.

Moodustatavate kinnistute kanalisatsioonihendused on varustatud liitumispunktidega (vt joonis DP-04-1 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus).

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorustikud likvideerida hargnemisel töötavatest torustikest.

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Pirita jõkke suubuv olemasolev kraav ning Vana-Narva maantee d500mm sademeveetoru.

Välja teel ja Ämma teel (Iru küla, Jõelähtme vald) on olemasolev sademeveetorustik d200mm - d400mm väljavooluga Pirita jõkke suubuvasse kraavi. Vee-ettevõtja antud piirkonnas on OÜ Loo Vesi. Juhul kui järgnevas projekteerimisstaadiumis sõlmitakse OÜ-ga Loo Vesi leping lisa sademevee juhtimiseks nende väljalasust (HA255), tuleb antud torustiku asendamisel järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada olemasolevad / lisanduvad vooluhulgad.

Uue eraldiseisva sademevee väljalasu rajamisel tuleb veeseaduse § 8 lõike 2 punkti 4 kohaselt taotleda vee erikasutusluba.

Pirita jõkke suubuvasse olemasolevasse kraavi suunatakse kinnistute sademevesi planeeringuala 45,4 hektarilt. Antud alasse jäävad suuremas osas kõvakattega pinnad (platsid, parklad) ning hoonete katused. Arvestuslik sademeveekogus on 2530l/sek.

Vana-Narva maantee d500mm sademeveetorustikku suunatakse kinnistute sademevesi planeeringuala 7,5 hektarilt. Arvestuslik sademeveekogus on 440l/sek.

Kinnistutelt juhtida sademevesi ühisorustikku läbi ühtlustusmahuti ülevoolu, max 10l/sek.

Kinnistutelt kogutavate sadevete puhastamiseks enne ühisorustikesse juhtimist nähakse vajadusel järgmistes projekteerimisstaadiumites ette kinnistusisesed õlipüüdurid.

Moodustatavate kinnistute sademeveehendused on varustatud liitumispunktidega (vt joonis DP-04 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus).

Pos 2 jääb kanaliseerima olemasoleva sademeveevõrgu baasil.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad sademeveetorustikud likvideerida hargnemisel töötavatest torustikest.

#### 4.7.3.3 Põhilised ehitustööde mahud (ühisorustikud)

-	Veetorustik	2484 m
-	Reoveekanaliseerimise torustik	2495 m
	sh. isevoolne torustik	1246 m
	survetorustik	1249 m
-	Sademeveekanaliseerimise torustik	2168 m

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse planeeris Merindorf OÜ, töö nr 016008.

#### 4.7.4 Gaasivarustus

##### 4.7.4.1 Üldosa

Moodustatavate kruntide gaasiga varustamiseks on käesolevas töös planeeritud B kategooria maagaasi jaotustorustik olemasolevast Vana-Narva mnt-l paiknevast jaotustorustikust ja krundi pos 22 kõrval olevast gaasiregulaatorjaamast.

Vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele 10.02.2016 nr PJ-170/16 on torustik projekteeritud rõhule kuni MOP 5,0 bar.

Gasitorustiku planeerimise aluseks on võetud EV-s kehtivate normide kohaselt, jälgides EVS-EN 1775:2008, EVS-EN 12007-2:2012 ja EVS-EN 12007-4:2012 standardeid ja Eesti Gaasiliidu juhendi G1-1, G2-1 ja G3-1 nõudeid, majandus- ja kommunikatsiooniministri 7. juuli 2015. a määrus nr 87.

##### 4.7.4.2 Arvutuslikud parameetrid

Projekteeritud B-kategooria gaasitorustiku arvutuslikud parameetrid on:

* Torustiku maksimaalne töö rõhk (MOP)	5,0 bar
* Torustiku surve- ja lekkeproovi rõhk	7,5 bar
* Prooviaeg	24 tundi

##### 4.7.4.3 Tehnilised lahendused

Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud maa-alusena plasttorust. Enne kinnistu piiri paigaldatakse pika spindliga maa-alune kraan, mis on liitumispunktiks.

##### 4.7.4.4 Üldised nõuded

Planeeritav torustik on ette nähtud paigaldada lahtisel meetodil ca 1,0 m sügavusele. Toruna kasutatakse plasttoru SDR 11 PE100 .

Plastiktoru külge on ette nähtud kinnitada impulssjuhe NYY0-2x2,5.

Gaasitorustiku ristumisel teiste kommunikatsioonidega peab nende vahe olema vähemalt:

- \* vee- ja survekanalisatsiooni torust -0,2 m;
- \* side- ja isevoolise kanalisatsiooni torust -0,3 m;
- \* el. ja sidekaablist -0,3 m,

Toruarmatuur ja torustik ühendatakse elekterkeevismuhvkeevitusega.

Elekterkeevismuhvkeevitus teostada automaatse keevitusaparaadiga, mis väljastab iga keevise kohta sertifikaadi.

Keevitustöid peab tegema Eesti standardile vastava kvalifikatsiooniga personal. Elekterkeevismuhvkeevituse korral tuleb kasutada keevisseadmeid ja meetodeid, mis on heaks kiidetud torude ja toruliitmike tootjate poolt.

Maa-alune kraan paigaldada betoonaluse peale, spindlipikendus kape alla.

Surve- ja lekkeproov on ettenähtud rõhuga 7,5 bar ja proovirõhu kestvus 24 tundi.

TÖÖ NR 2015/123

Maardu linnas Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneering

SELETUSKIRI 16.11.2016



#### 4.7.4.5 Erinõuded

- \* Töövõtja kohustub jälgima ja täitma EV ehitamisel kehtestatud seadusi (sh Ehitusseadustikku) ja määrusi ning Maardu linnas kehtestatud õigusakte.
- \* Töövõtja on kohustatud jälgima ja täitma projekti kooskõlastustes toodud nõudeid.
- \* Töövõtja kohustub järgima Töötervishoiu ja Tööohutuse Seadust ning sellest tulenevalt EV Valitsuse määrust nr 377 (08/12/1999) "Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses".
- \* Töövõtja on ehitus- ja lammutustööde tekkivate jäätmete valdajaks ja teostab oma kulul kõik jäätmekäitlusest tulenevad kohustused ja vastutab jäätmekäitlusest käsitlevate õigusaktide täitmise eest

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse planeeris Gaas-Soojusprojekti Osaühing, töö nr 16018.

#### 4.7.5 Soojavarustus

AS Tallinna Küte on väljastanud tehnilised tingimused 22.02.2016 nr 21300-01-16/6 Peterburi tee 105 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

Kuigi alal paiknevad mitmed AS-ile Tallinna Küte kuuluvad maapealsed ja maa-alused torustikud, ei kuulu planeeritav ala vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ AS Tallinna Kütte kaugküttepiirkonda ning käesoleva detailplaneeringuga ei ole kaugküttevarustus lahendatud.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringus kavandatud hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb vajaduse ilmnedes taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

#### 4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuala keskkonnaseisund on hea ning visuaalsel vaatlusel territooriumil ja külgnevatel aladel saasteallikaid ja reostuskoldeid ei tuvastatud. Planeeritaval alal puuduvad kaitsealused looduse üksikobjektid.

Iru Elektriijaama peahoone ees haljasalal asuvas rändrahnus asub reeper nr 8060. Kaitsevöönd 0,5 m.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduslikke maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatu võib mõjutada.

Detailplaneeringuga kavandatud edaspidine ehitus ja tegevus ei too kaasa olulist mürahäiringut. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust ega olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Planeeritud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhnateket. Valgust tekib valgustuse põlemisel ja autode tuledest. Vibratsioon võib kaasneda tegevusega hoonestuse ehitamise ajal, samuti on jäätmetekke seotud ehitustöödega. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse

TÖÖ NR 2015/123

**Maardu linnas Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneering**

SELETUSKIRI 16.11.2016

keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta täiendavad juurdeehitused antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Vastavalt Maardu linna ehitismääruse §20 (5) peab ärimaa ning tootmismaa kruntide detailsel planeerimisel vähemalt 10% hoonestusest vabaks jäävast krundi pindalast olema haljastatud.

#### **4.9 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks**

Planeeritaval alal asub arheoloogimälestis nimetusega Kultusekivi, reg nr 18586, mille kaitsevööndi ulatus on 50 m. Mälestise moodustab tehislise lohkudega suur rändrahn (ümbermõõt on veidi üle 13 m ja kõrgus 2,8 m).

Arvatavasti Iru Elektriijaama ehituse ajal 1980ndatel aastatel teiseldata rändrahn elektriijaama büroohoone ees olevale haljasalale. Planeeringu koostamise käigus käis Muinsuskaitseamet uurimas lohukivi endist asukohta, kivi endises paigas ei olnud kivi ümbritsenud kultuurikiht säilinud.

Kultusekivi jäetakse asukohta kuhu ta viidi 1980ndatel aastatel kuna antud asukohas on kivi paremini juurdepääsetav ja vaadeldav (elektriijaama territoorium on kinnine territoorium).

Arheoloogiamälestis Kultusekivi (reg nr 18586) kaitsevööndi ja seal kehtivate kitsenduste leevenduste kohta on väljastatud Riigi kaitse all oleva kinnismälestise kaitsekohustuse teatis nr 25794, 28.04.2016 (vt Lisa 4).

#### **4.10 Ehitiste ja rajatiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Detailplaneeringus ei tehta ettekirjutusi arhitektuurilise stiili osas, kuid kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti arvestav.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

lubatud katusekaldeid: 0 - 20°

Nõuded välisviimistlusele:

Välisviimistluses kasutada kestvaid naturaalseid materjale nagu betoon, krohv, silikaat- või savitellist või looduskivi, ka puitu, klaasi, metalli.

Värvitoonid peavad olema heledad, pastelsed, lähedased naturaalsele materjalidele. Vähesel määral võib kasutada tumedaid või erksaid toone vajadusel arhitektuursete eesmärkide teostamiseks või kontrasti rõhutamiseks.

Keelatud on:

Püstitada palkehitiisi ja ehitada rookatusi.

Suletud netopinnata krundi rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, piirdeaiaid, tehnilised rajatised) kõrgusi ja ehitusalust pindala käesolev detailplaneering ei reguleeri, arvestada tuleb rajatiste kokkusobivust olemasoleva ja kavandatava keskkonnaga.

Piirdeaedade kujundustingimused:

Piirde lubatud suurim lubatud kõrgus on kuni 2,5 m maapinnast.

Lubatud on nii läbipaistvad kui läbipaistmatud piirded (paneelaed, keevisvõrkaed, metallsepsaed, betoonist plankaed vm).

Piirde asukohti käesoleva detailplaneeringuga täpsemalt ei reguleerita, v.a pos 9 ja 10 ning nende vahelise pos 18 juurdepääsutee Saha-Loo tee äärsel küljel (kruntide pos 9 ja 10 lääneküljel), kus on arheoloogimälestise Kultusekivi (reg nr 18586) vaadeldavuse tagamiseks keelatud paigaldada piirdeid tee kaitsevööndi ulatuses – tee servast 30 m.

Piirete lahendus peab sisaldama ehitusprojekti koosseisus.

#### 4.11 Servituudid ja kitsendused

##### 4.11.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeritaval maa-alal on kaitstavast loodusobjektist tulenev kitsendus – arheoloogiamälestis Kultusekivi, kaitsevöönd 50 m (vt Lisa 4)
- Reeper nr 8060, kaitsevöönd 0,5 m
- Raudtee kaitsevöönd 30 m
- Teekaitsevöönd 30 m
- Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala 50 m

##### 4.11.2 Planeeritud kitsendused

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

Tehnovõrkudest tulenevad servituudi vajadusega alad ja muud kitsendused (kaitsevööndid) on toodud põhijoonisel asuvas tabelis (vt joonis DP-03).

Juurdepääsuservituutide vajadus:

- Pos 6 krundile pos 8 ja Saha-Loo tee 5b igakordse omaniku kasuks – 136 m<sup>2</sup>
- Pos 14 krundile pos 13 igakordse omaniku kasuks – 655 m<sup>2</sup>
- Pos 9 krundile Saha-Loo tee 1 igakordse omaniku kasuks – 410 m<sup>2</sup>
- Pos 10 krundil asuvatele parkimiskohtadele krundi pos 9 igakordse omaniku kasuks – 2725 m<sup>2</sup>
- Pos 18 krundile pos 9 ja 10 igakordse omaniku kasuks – 515 m<sup>2</sup> ning pos 21 igakordse omaniku kasuks 2170 m<sup>2</sup> ja pos 22 igakordse omaniku kasuks 3550 m<sup>2</sup>

Avalikult kasutatavad teed-tänavad on krundid pos 11, 15, 19 ja 20.

#### 4.12 Tuleohutusnõuded

Detailplaneeringus kavandatud hoone tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele ET-1 0109-0235 „Ehitiste tuleohutus“ ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Olemasoleva elektriijaama ja kütuseterminali tulepüsivusklassiks on TP-1.

Tulekustutusvesi saadakse kinnistul paiknevatest olemasolevatest ja planeeritud hüdrantidest. Planeeritud alal peab olema tagatud päästetööde teostamise võimalikkus.

#### 4.13 Mürakaitse

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega tuleb edasiselt projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Müra leevendamiseks on planeeritava ala lõuna-edelaküljele rajatud müratõkkesein. Häiringute leevendamiseks tuleb hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Projekteerimistööde käigus tuleb liiklusemüra summutamiseks rakendada konstruktiivseid meetmeid, näiteks nagu 3-kordsete klaasidega pakettaknad või topelfassaad.

Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

#### 4.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitustest.

Detailplaneeringut koostades on välisruumi kujundamisel oluliseks peetud ja arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- Tänavate ja platside ning hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevate kuritegevusriske vähendavate nõuete ja tingimustega:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Tähelepanu tuleb pöörata krundisisesele valgustusele. Olulisematele liikumisteedele on soovituslik paigaldada videovalve.

## 5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Maa-ala kruntimisega alustatakse koheselt.

## 6 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD MUUD NÕUDED

### AS Tallinna Kütte nõuded:

Üksikute objektide projekteerimiseks kaugküttetorustiku kaitsevööndi läheduses on vaja taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused. Projekteerimisel on vaja arvestada soojustorustiku kaitsevööndist (5 meetrit mõlemale poole torustikku piiravast äärmisest torustiku isolatsiooni välispinnast) tulenevate piirangutega, muu hulgas on vaja arvestada järgmiste piirangutega:

- a. Igal ajahetkel peab olema tagatud soojustorustike toimimine, terviklikkus ja ohutus. Järgmises projekteerimise staadiumis peab määrama kaugküttetoru läheduses toimivate tööde läbiviimise ohutu tehnoloogia. Ohu ilmnemisel tööd peatatakse ja neid lubatakse jätkata peale uue ohutu tehnoloogia valimist.
- b. Projekteerimistöö järgmiste staadiumite projektdokumentatsioon (nn tehniline projekt /põhiprojekt, tööprojekt) tuleb kooskõlastada AS Tallinna Küte.
- c. AS-ile Tallinna Küte tagatakse vajalikus ulatuses ja piiramatult ligipääs Tallinna soojusenergiaga varustamise tagamiseks üliolulistele torustikele nende remondiks ja asendamiseks eluringi täissaamisel.

### AKTSIASELTS TALLINNA VESI nõuded:

Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

### OÜ Loo vesi nõuded:

Sademetevee juhtimisel Pirita jõkke moodustada eraldi väljalask.

### AS Gaasivõrgud nõuded:

Ehitusprojekti koostamiseks küsida AS-ilt Gaasivõrgud täiendavalt tehnilised tingimused.

### **Elektrilevi OÜ nõuded:**

1. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

### **Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") nõuded:**

1. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast: jah
2. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel: jah
3. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 6524000
4. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah
5. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: jah
6. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv liinirajatis: Kaablikanaliseatsioon, Õhuliin, Kommunikatsiooniseadmed
7. Projekt kooskõlastatakse märkustega: Trassivalik aktsepteeritav. Tööprojekti näha ette ol.oleva Telia Eesti AS-le kuuluva rajatise kaitsmeetmed (eriti-ristumised ja paralleel kulgemised). Kooskõlastus ei kohusta Telial trasse välja ehitama.

### **Maanteeameti nõuded:**

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
2. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
3. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need rajada kinnisel meetodil.
4. Tehnovõrkude paigaldamisel riigitee alusele maale peab tehnovõrgu omanik enne projekti realiseerimise asumist esitama Maanteeametile vormikohase taotluse koos projektis kooskõlastatud asukoha skeemiga tehnovõrgu paigaldamise ja talumise lepingu sõlmimiseks (vorm saadaval <http://www.mnt.ee/index.php?id=11956>). Sõlmitud leping on aluseks riigitee alusel maal projektijärgsete tööde teostamiseks vajaliku liiklusväliste tööde loa väljastamiseks.
5. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

### **Keskkonnaameti nõuded:**

- Kui tehakse eraldi sademevee väljalask, on vajalik taotleda veeseaduse § 8 lõike 2 punkti 4 kohaselt vee erikasutusluba (toimub saasteainete juhtimine suublasse).
- Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 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“ (edaspidi määrus) § 5 lõige 4 ütleb, et kui sademevee reostusnäitajad ei vasta sama § lõikes 3 nimetatud reostusnäitajate ning muude reostusnäitajate poolt kehtestatud piirväärtustele, käsitletakse sademevett saastatud sademeveena, mis vajab enne suublasse juhtimist puhastamist. Määruse § 5 lõike 3 kohaselt tohib sademeveekanaliseatsioonist sademeveelaskme kaudu veekogusse juhtida sademevett, mille reostusnäitajad ei ületa lisas 1 sätestatud reostusnäitajate

piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille reostuskoormus on 2000-9999 ie, välja arvatud heljuvaine sisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l. Naftasaaduste sisaldus sademevees ei tohi ületada 5 mg/l.

Koostasid:

Egni Muuga

Tiina Vilberg