

MAARDU LINNAS PAEMURRU 5, KAARLE,
RISTI, KELDRE 1, KELDRE 2, RIIGIMAA 1,
RIIGIMAA 5, RIIGIMAA 6, RIIGIMAA 21
KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU
ESKIIS

MAARDU LINN
PAEMURRU 5, KAARLE, RISTI,
KELDRE 1, KELDRE 2, RIIGIMAA 1,
RIIGIMAA 5, RIIGIMAA 6,
RIIGIMAA 21 KINNISTUTE JA SELLE
LÄHIALA DETAILPLANEERINGU
ESKIIS

ALGATATUD: 30.05.2012. a korraldus nr 190

VASTUVÕETUD:

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **957/12**

TELLIJA: **Maardu Linnavalitsus**

PROJEKTIJUHT: **Piret Põllendik**

AS Entec Eesti 2013

TEKST: JANNE TEKKU, PIRET PÖLLENDIK
JONISED: JANNE TEKKU, PIRET PÖLLENDIK

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA MAARDU LINNAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI SISEMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA AS ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

OTSUSED

ALGATAMISE KORRALDUS 30.05.2012. A NR 190

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

SELETUSKIRI

SISUKORD	1
EESSÕNA	2
1 OLEMASOLEV OLUKORD	4
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDINE ISELOOMUSTUS.....	4
1.2 OLEMASOLEVAD KATASTRÜKSUSED PLANEERITAVAL ALAL.....	5
1.3 HOONED.....	5
1.4 TEED JA LIIKLUSKORRALDUS.....	5
1.5 MAASTIKULINE KESKKOND JA HEAKORD.....	5
1.6 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVATE ALADE LINNAEHTUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	6
2 PLANEERINGU LAHENDUS	7
2.1 ÜLDISEMATE PLANEERINGUTEGA ARVESTAMINE.....	7
2.2 PLANEERITUD KRUNDID.....	8
2.3 JUURDEPÄÄSUD JA PARKIMINE.....	8
2.4 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS.....	9
3 KESKKONNATINGIMUSED	10

LISAD

LISA 1	VÄLJAVÕTE MAARDU LINNA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST
LISA 2	KINNISTUREGISTRI VÄLJAVÕTTED
LISA 3	KATASTRÜKSUSTE PLAANID

JOONISED

JOONIS 1	SITUATSIOONISKEEM	
JOONIS 2	TUGIPLAAN	M1:1000
JOONIS 3	ESKIISJOONIS	M1:1000

EESSÕNA

Maardu Linnavalitsuse 30.05.2012. a korraldusega nr 190 algatati Paemurru tn 5, Kaarle, Risti, Keldre 1, Keldre 2, Riigimaa 1, Riigimaa 5, Riigimaa 6, Riigimaa 21 kinnistute ja lähiala detailplaneering ja planeeringu keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (vt *OTSUSED*). Töö koostamise aluseks on Maardu Linnavalitsuse poolt 30.05.2012.a väljastatud lähteseisukohad (vt *DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD*) ning AS Vopak E.O.S. poolt 27.10.2011.a esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on AS Vopak E.O.S. Vana-Narva mnt 27A ja Paemurru 5 asuva „TERMOIL“ terminali mahutipargi laiendamine, terminali kinnistute korrastamine, puhver- ja turvaalade moodustamine. Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistute ehitusõiguse ja kasutusõiguse määramine naftasaaduste mahutipargi rajamiseks kuni 330 000 m³ kogumahuga. Detailplaneeringuga toimub kruntidel ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Antakse haljastuse, heakorra- ja keskkonkakaitseleised põhimõtted koos vajalike piirangute ja servituutide määramisega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varemkoostatud tööde ja uuringutega:

- *Maardu linna üldplaneering aastani 2015* (kehtestatud Maardu Linnavalikogu 25.03.2008.a otsusega nr 170; OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 439/03) ;
- *Maardu linna ehitusmäärus* (kinnitatud Maardu Linnavalikogu 27.06.2006.a määrusega nr 114);
- *AS Vopak E.O.S. TERMOIL kütuseterminali laienduse eskiis* (koostaja AS Sweco Projekt , töö nr 12320-0002, 2012. a);
- *Geodeetiline alusplaan* (koostaja OÜ REIB, mõõdistatud ~2011. aastal, töö nr TT-2843);
- *Soosaare I ja Lillpere III kinnistute detailplaneering* (koostaja Merton Projekt OÜ, töö nr 07-025);
- *Koridoride uuring Lasnamäe perspektiivse trammiliini pikendamiseks Maardu linna* (koostaja AS ETP Grupp, töö nr 1475, 2006 a).

Planeeringu eskiislahendus valmis AS Entec Eesti, Maardu Linnavalitsuse ja AS Vopak E.O.S. vahelises koostöös.

Planeeringu eskiisi koostamist konsulteeris töögrupp koosseisus:

Andres Piirsalu	AS Entec Eesti juhataja;
Piret Põllendik	AS Entec Eesti projektijuht ja maastikuarhitekt-planeeriija;
Janne Tekku	AS Entec Eesti projektijuht ja arhitekt-planeeriija;
Mihkel Vaarik	AS Entec Eesti keskkonnaekspert.

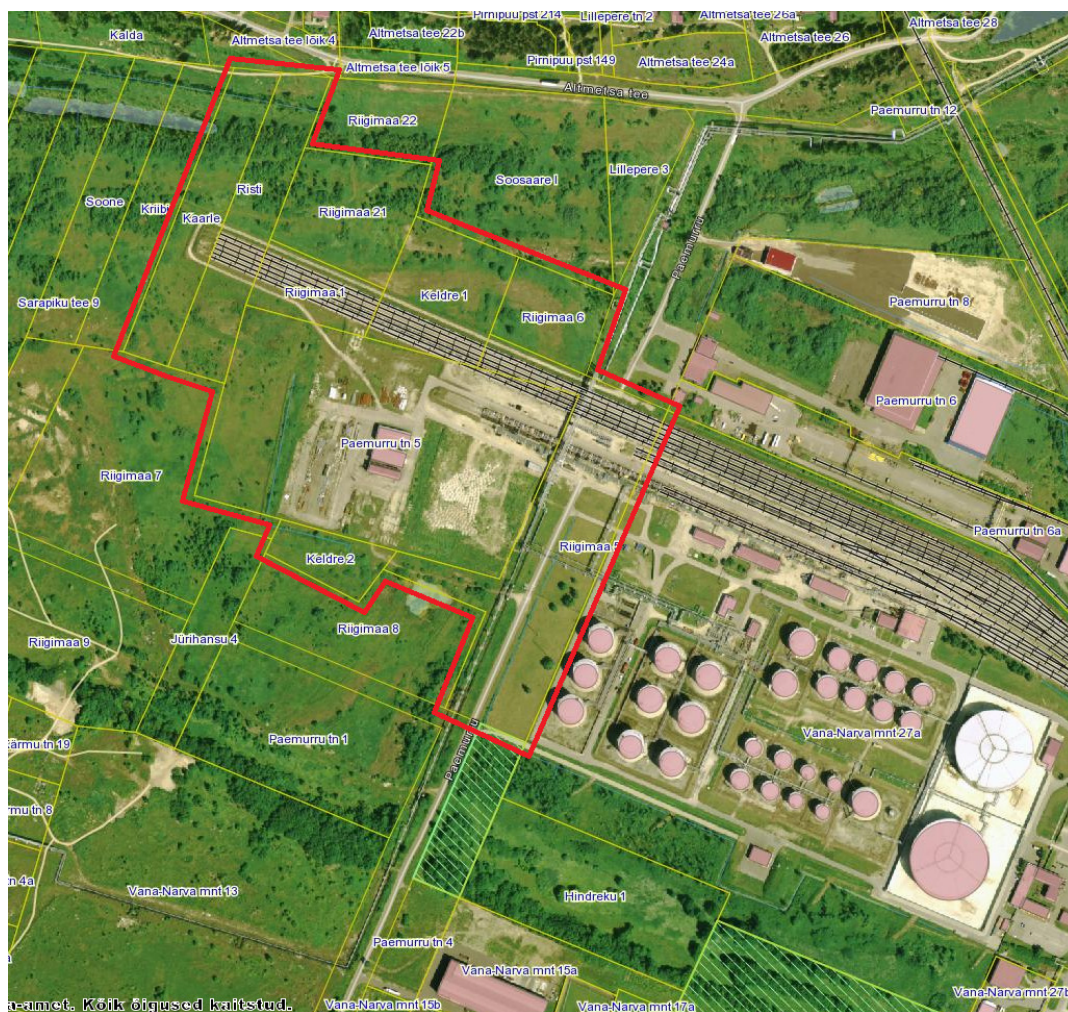
Maardu Linnavalitsuse ja AS Vopak E.O.S. poolt tegeles planeeringu koostamisega järgmine töögrupp:

Silvia Riige	Maardu Linnavalitsuse linnaarengu- ja majandus- osakonna juhataja asetäitja;
Riina Liivamägi	Maardu linnavalitsuse arhitekt;
Aivar Lääne	AS Vopak E.O.S.;
Sten Haamer	AS Vopak E.O.S.;
Teet Nurmeoja	AS Vopak E.O.S.

1 OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldine iseloomustus

Detailplaneeringuala asub Harjumaal Maardu linna lääneosas, olemasolevas Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas (vt Joonis 1 *Situatsiooniskeem*). Ala on piiratud olemasolevate kinnistutega: Paemurru tee (Maardu linnale kuuluv maatükk), Soosaare 1, Riigimaa 22 (Maardu linnale kuuluv maatükk), Kriibi, Riigimaa 7, Jürihansu 4, Riigimaa 8 (Maardu linnale kuuluv maatükk), Vana-Narva mnt 27A (kinnistul paikneb AS-le Vopak E.O.S. kuuluv olemasolev mahutipark).



Autotranspordiga pääseb planeeritavale alale Paemurru tänavalt ja ida pool asuvalt olemasoleva kütuseterminali alalt (Vana-Narva mnt 27A).

Planeeringuga hõlmatava ala suurus on ca 28 ha.

1.2 Olemasolevad katastriüksused planeeritaval alal

Planeeringuala hõlmab üheksat katastriüksust:

Tabel 1. Planeeritaval alal asuvad katastriüksused

Katastriüksuse aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve
Paemurru tn 5	44604:002:0017	83261	tootmismaa
Kaarle	44604:002:0075	18438	sihtotstarbeta maa
Risti	44604:002:0032	20505	sihtotstarbeta maa
Keldre 1	44604:002:0034	17994	tootmismaa
Keldre 2	44604:002:0033	7035	tootmismaa
Riigimaa 1	44604:002:0066	9617	ärimaa/tootmismaa
Riigimaa 5	44604:002:0069	48200	ärimaa/tootmismaa
Riigimaa 6	44604:002:0071	11000	ärimaa/tootmismaa
Riigimaa 21	44604:002:0067	18500	ärimaa/tootmismaa

1.3 Hooned

Paemurru tn 5 kinnistul asuvad käesoleval hetkel 6 ehitist, nendest 1 hoone ning 6 rajatist:

- Kolm alajaama (igäühe ehitisealune pindala ca 130 m²).
- Kahekorruseline tööstushoone (ehitisealune pindala 358 m²).
- Metallhall (ehitisealune pindala 568 m²).
- Metallhall (ehitisealune pindala 568 m²).

Riigimaa 5 kinnistul asub üks olmehoone. Teistel kruntidel hooneid ei asu.

1.4 Teed ja liikluskorraldus

Detailplaneeringuala on hästi juurdepääsetav. Juurdepääsud alale on tagatud idast läbi olemasoleva mahutipargi kinnise territooriumi (Vana-Narva maantee 27A kinnistu) ja lõunast Paemurru tänavalt ning tagavara juurdepääs põhja poolt Paemurru teelt.

Planeeritaval alal asuvad AS-le VOPAK E.O.S. kuuluvad raudteed, raudtee estakaad, angaarid ja üks tööstushoone. Paemurru tn 5 kinnistule jääb kolm alajaama. Planeeritaval alal asuvad nii maa-alused kui ka maa-pealsed tehnovõrgud.

1.5 Maastikuline keskkond ja heakord

Kogu planeeringuala on tasase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 18...23 meetrit. Reljeef langeb ühtlaselt põhja suunas.

Käsitleva ala põhjaosas on kohati liigniiskeid alasid ning sinna jääb ka suurema alana võsastunud looduslik haljasala.

Ülejäänud aktiivses kasutuses olev ala on valdavalt avatud murualad, millel kasvab kõrghaljastust vähesel määral. Puud kasvavad enamasti üksikult või gruppina, kus enamlevinud puuliikideks on kask (*Betula*) ja mänd (*Pinus*).

Aktiivses kasutuses olevad alad on heakorrastatud ja regulaarselt hooldatavad.

1.6 Planeeringualaga külgnevate alade linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed

Detailplaneeringuala asub Maardu linna lääneosas, olemasolevas Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas. Maakasutuse sihtotstarvete poolest on kontaktvööndis ülekaalus tootmismaad, mis on kaubandus-, teenindus- ja büroohonete segafunktsiooniga (vt Lisa 1 *Väljavõte Maardu linna üldplaneeringu kaardist*). Külgnevatele aladele jääb veel kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa sihtotstarbega alasid ning haljasala ja parkmetsa maa funktsiooniga alasid.

Asustusstruktuur on planeeringualaga külgnevatel aladel suhteliselt hõre: valdavalt asuvad külgnevatel aladel kõrghaljastusega kaetud looduslikud haljasalad, hoonestatud on vaid ida poole jääv olemasolev kütuseterminali ala (Vana-Narva mnt 27A). Lähim hoonestus on planeeritud rajada kehtiva *Soosaare I ja Lillpere III kinnistute detailplaneeringu* järgselt planeeringuala põhjapiirile, kuhu on äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundile planeeritud suuremahuline hoone.

Planeeringualast ca 350 m põhja suunda jääb Muuga aedlinn. Tööstuspargi ja aedlinna vahele jääb puhvrina Maardu linna üldplaneeringuga määratud rohevöönd ja Altmetsa tee.

Planeeringualaga külgnevatel aladel kehtestatud detailplaneeringud:

- *Vana-Narva mnt 27a krundi detailplaneering* (koostaja AS K-Projekt, töö nr 05231-GE, 2007. a).
- *Vana-Narva mnt 27a ja Paemurru tn 5 detailplaneering* (koostaja AS ETP Grupp, 2002. a, töö nr 903).
- *g* (koostaja Merton Projekt OÜ, töö nr 07-025).

2 PLANEERINGU LAHENDUS

Planeering teeb ettepaneku olemasoleva kütuseterminali (mis jääb planeeringualast idapoolsele ja asub kinnistul Vana-Narva mnt 27A) laiendamiseks planeeringuala kruntidele 1 ja 2. Olemasoleva terminali laiendamise uueks mahuks on planeeritud neli mahutiparki kogumahuga 330 000 m³ raske kütteõli, põlevkiviõli ja toornafta hoiustamiseks.

Planeeringuala põhjaossa on tekitatud kruntide 4, 5, 7 ja 8 näol haljasaladest puhvertsoon, et tagada 300 m ohutsooni laius, mis tuleneb kehtivast üldplaneeringust, mille seletuskirjas on järgnev lause: *Minimaalne vahemaa igasuguse kavandatava terminali ja elamute vahel peab olema 300 meetrit.*

Planeering määrab ära hoonete ehitamiseks hoonestusalad ja mahutite rajamiseks rajatiste ehitusala (vt Joonis 3 *Eskiisjoonis*).

2.1 Üldisemate planeeringutega arvestamine

Käesolev detailplaneeringu eskiis on üldplaneeringu kohane ega tee ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks (vt Lisa 1 *Väljavõte Maardu linna üldplaneeringu kaardist*).

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmismaa ärimaa kõrvalsihtotstarbega. Planeeringuala põhjaosas on osaliselt haljasala ja parkmetsa maa.

Detailplaneeringu eskiisis väljapakutud haljasalade paiknemine täpsustab üldplaneeringus näidatud haljasala ja parkmetsa maa asukohta vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas toodud soovitusel (vt Maardu linna üldplaneeringu seletuskiri lk 10): *„Oma krundist väljapoole avalduvat keskkonnamõju omavate ettevõtete jaoks määratakse keskkonnamõjudest tulenevalt ning sotsiaal-majanduslikult kõige sobivam asukoht vajadusel koos roheline puhveralaga, mis tagab mõju minimeerimise.“*

Rohealade paigutamine vahetult mahutipargi ümber tagab keskkonnamõjude vähendamise.

Üldplaneeringust tulenevad üldised tingimused detailplaneeringute koostamiseks tootmismaadel:

- Ala funktsiooniks on äri- või tootmismaa;
- Piirkondade arendamisel rakendatakse terviklikkuse põhimõtet – planeerimistegevus toimub piirkondlike üldplaneeringute kaudu;
- Hoonest või rajatisest väljapoole ulatuva negatiivse keskkonnamõju puhul tuleb ümbritseda ehitada roheline puhvertsooniga;
- Soovitav on paralleelselt detailplaneeringuga koostada keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõjude hindamine on kohustuslik naabrusesse jäävate elamualade puhul. Juhul, kui mõjude hindamine näitab, et negatiivne keskkonnamõju väljub krundi piirest, tuleb ettevõtte laienemist piirata või leida olemasolevatele elamutele uus asukoht.

2.2 Planeeritud krundid

Krunt 1 on moodustatud osaliselt kinnistutest Paemurru 5, Kaarle, Risti ja tervenisti Keldre 2 kinnistust. Krunt 1 suuruseks on 82606 m², sihtotstarbeks on määratud 100% tootmishoone ja -rajatise maa. Krundile võib ehitada maksimaalselt 12 kahekorruselist hoonet ja 5 rajatist (üks mahutipark on võetud ühe rajatisena) kõrgusega 31,5 m. Maksimaalne ehitusalune pindala on 43 600 m².

Krundile 1 on planeeritud järgnevad objektid: mahutipark nr 10 (kuuele 15 000 m³ mahutile); mahutipark nr 11 (kuuele 15 000 m³ mahutile); mahutipark nr 12 (kolmele 30 000 m³ mahutile) ja pumbamaja. Krundile on näidatud hoonete ehitamiseks viis hoonestusala ja mahutite rajamiseks üks rajatiste ehitusala.

Krunt 2 on moodustatud Riigimaa 5 kinnistust. Krunt 2 suuruseks on 48 186 m², sihtotstarbeks on määratud 40% raudteemaa ja 60% tootmishoone ja -rajatise maa. Krundile võib ehitada maksimaalselt 3 kahekorruselist hoonet ja 1 rajatise kõrgusega 24 m.

Krundile 2 on planeeritud rajada mahutipark nr 9 (neljale 15 000 m³ mahutile).

Krunt 3 on moodustatud osaliselt kinnistutest Paemurru 5, Kaarle ja Risti. Krunt 3 suuruseks on 33 944 m², sihtotstarbeks raudtee- ja teemaa. Krundile hoonestustingimusi seatud ei ole. Krundil asuvad raudteed ja raudtee estakaad.

Krunt 4 on moodustatud Riigimaa 6 kinnistust. Krunt 4 suuruseks on 10 968 m² ja sihtotstarbeks on määratud haljasala maa. Krundile hoonestustingimusi seatud ei ole.

Krunt 5 on moodustatud osaliselt Keldre 1 kinnistust. Krunt 5 suuruseks on 11 530 m² ja sihtotstarbeks on määratud haljasala maa. Krundile hoonestustingimusi seatud ei ole.

Krunt 6 on moodustatud Riigimaa 1 kinnistust. Krunt 6 suuruseks on 9616 m² ja sihtotstarbeks on määratud raudtee- ja teemaa. Krundile hoonestustingimusi seatud ei ole. Krundil asuvad olemasolevad raudteed.

Krunt 7 on moodustatud Riigimaa 21 kinnistust. Krunt 7 suuruseks on 18 545 m² ja sihtotstarbeks on määratud haljasala maa. Krundile hoonestustingimusi antud ei ole.

Krunt 8 on moodustatud osaliselt kinnistutest Kaarle ja Risti. Krunt 8 suuruseks on 19 159 m² ja sihtotstarbeks on määratud haljasala maa. Krundile hoonestustingimusi antud ei ole. Krundi põhjaosas asub perspektiivse trammiliini pikendamiseks (Lasnamäe – Maardu) vajaminev koridor.

Kruntide ehitusõiguse näitajad on täpsemalt antud detailplaneeringu eskiisjoonisel.

2.3 Juurdepääsud ja parkimine

Uusi juurdepääse moodustatavatele krundile ei planeerita. Säilivad olemasolevad juurdepääsud. Lõunast Paemurru tänavalt on juurdepääs Krundile 2 ning sealt omakorda pääseb edasi mööda krundisiseseid teid Krundile 1. Ida poolt on tagatud

juurdepäas olemasolevalt terminalialalt ja estakaadide vaheliselt vahetänavalt Krundile 2. Samuti on tagavarajuurdepäas Krundile 2 tagatud põhjast Paemurru teelt.

Kuna planeeringualale laieneb kütuseterminali mahutipark, siis puudub alale vaba juurdepäas. Kütuseterminali territoorium piiratakse aiaga ja teed suletakse väravatega.

Planeeritaval alal on olemas juurdepäas ka kaubarongidega, millega transporditakse alale vedelkütuseid. Vedelkütuste transport terminali toimub rongidega ning terminalist välja torude abil. Sellest tulenevalt ei suurene terminali laiendamisest tingituna ka autoliiklus planeeritava ala vahetus läheduses asuvatel teedel.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualast lõunapoole planeeritud rajada Sarapiku tee pikendus, mis on kavas ühendada Paemurru tänavaga.

Parkimine lahendatakse kruntide siseselt.

Jalakäijate liikumist planeeringuala vahetus ümbruses ei toimu. Vajadusel on võimalik liikuda olemasolevate teede servades, sest kergliiklusteed puuduvad. Jalakäijatel puudub võimalus alalt läbi jalutada, sest tegemist on kinnise territooriumiga. Jalakäijad saavad liikuda põhjapoole jääva Altmetsa tee äärsel kergliiklusteel ja lõunapoole jääva Vana-Narva maantee äärde planeeritaval kergliiklusteel.

Altmetsa tee äärde on planeeritud rajada ka perspektiivne Kallavere ja Maardu keskust Tallinnaga ühendav trammitee.

Lähim bussipeatus nimega Koplímäe asub Vana-Narva maantee ääres (peaaegu Paemurru tänava ristumiskohal).

2.4 Haljastus ja heakorrastus

Planeeringuala põhjapoolsesse serva on ette näha haljastuse tsoon (moodustub kruntidest 4, 5, 7 ja 8). Selle rajamise vajadus tuleneb mahutipargi ohutsoonist ja kehtivast üldplaneeringust.

Tootmismaa kruntidel uut kõrghaljastust ettenähtud ei ole. Vajadusel tuleb uue haljastuse rajamisel arvestada ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama päästetöid jms. Samuti ei tohi kasutada projekti(de)s kergestisüttivat haljastust. Soovitav on haljastuse puhul kasutada lehtpuid.

3 KESKKONNATINGIMUSED

Maardu Linnavalitsuse 30.05.2012. a korraldusega nr 190 algatati Paemurru tn 5, Kaarle, Risti, Keldre 1, Keldre 2, Riigimaa 1, Riigimaa 5, Riigimaa 6, Riigimaa 21 kinnistute ja lähiala detailplaneering ning planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (vt *OTSUSED*).

Keskkonnatingimused määratakse keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise käigus ning lisatakse detailplaneeringule põhilahenduse koostamise staadiumis.