

Paemurru tn 5, Kaarle, Risti, Keldre 1, Keldre 2, Riigimaa 1, Riigimaa 5, Riigimaa 6, Riigimaa 21 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad

Planeeringualal asuvad kinnistud:

Paemurru tn 5, katastritunnus 44604:002:0017, suurus 83261 m², registriosa nr 5474002;
Kaarle, katastritunnus 44604:002:0075, suurus 18438 m², registriosa nr 13659102;
Risti, katastritunnus 44604:002:0032, suurus 20505 m², registriosa nr 9547502;
Keldre 1, katastriüksus 44604:002:0034, suurus 17994 m², registriosa nr 9551402;
Keldre 2, katastriüksus 44604:002:0033, suurus 7035 m², registriosa nr 9551402;
Riigimaa 1, katastriüksus 44604:002:0066, suurus 9617 m², registriosa nr 13841102;
Riigimaa 5, katastriüksus 44604:002:0069, suurus 4,82 ha, registriosa nr 13841202;
Riigimaa 6, katastritunnus 44604:002:0071, suurus 11000 m², registriosa nr 13821602;
Riigimaa 21, katastritunnus 44604:002:0067, suurus 18500 m², registriosa nr 13821802

Planeeritava ala suurus: ca 28 ha

Taotleja: AS Vopak E.O.S. Regati pst 1, 11911 Tallinn, reg. kood 10715645

1.Detailplaneeringu koostamise alus:

1.1. Planeerimisseaduse § 9 ja § 10;

1.2. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008.a otsusega nr 170;

1.3. Maardu linna ehitusmäärus, kehtestatud, kinnitatud Maardu Linnavolikogu 27.06.2006.a määrusega nr 114;

1.4. Maardu Linnavalitsuse korraldus 30.05.2012. a nr 190 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõtjude strateegilise hindamise koostamise algatamine“

1.5. AS Vopak E.O.S. taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

2.1. Planeeringualale jäävate kinnistute Paemurru tn 5, Kaarle, Risti, Keldre 1, Keldre 2, Riigimaa 1, Riigimaa 5, Riigimaa 6, Riigimaa 21 kinnistute Paemurru tn 5, Kaarle, Risti, Keldre 1, Keldre 2, Riigimaa 1, Riigimaa 5, Riigimaa 6, Riigimaa 21 kinnistute ja lähiala ehitus- ja kasutusõiguse määramine, kaaludes omaniku, hoonestaja, naabrite ning üldisi avalikke huve.

- 2.2. Planeeringualal olevatest kruntidest uute kruntide moodustamine, nende kruntide ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine;
- 2.3. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- 2.4. Juurdepääsuteede asukoha määramine;
- 2.5. Parkimise korraldamine ja liikluskorralduse määramine;
- 2.6. Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- 2.7. Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine;

3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid:

- 3.1. Maardu linna üldplaneering, kinnitatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008.a otsusega nr 170;
- 3.2. Planeeritava ala vahetus läheduses olevad planeerimisprojektid ; tänavate, kõnniteede, hoonete, tehnorajatiste ja tehnovõrkude ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused;
- 3.3. Eesti Standard 809-1:2002 – kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.
- 3.4. Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooni ning soojavarustuse skeemid ja arengukavad.

4. Planeeritav ala , olemasoleva olukorra iseloomustus:

4.1. Planeeritav ala asub Maardu linna lääneosas, Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas. Planeeringuga hõlmatava ala suurus on ca 28 ha. Planeeringuala piirneb idast Vana-Narva mnt 27a kinnistuga, lõunast hoonestamata Riigimaa 7, Jürihansu 4 ja Riigimaa 8 kinnistutega, läänest hoonestamata Kriibi maaüksusega ning põhjast Altmetsa teega, hoonestamata Riigimaa 22 ja Soosaare I kinnistutega..

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

4.2. Autotranspordiga pääseb planeeritavale alale Paemurru tänavalt.

4.3. Planeeringualas olevate Paemurru tn 5, Keldre 1, Keldre 2 kinnistute olemasolev sihtotstarve on tootmismaa 100%; Kaarle ja Risti kinnistute olemasolev sihtotstarve on sihtotstarbeta maa. Riigimaa 1, Riigimaa 5, Riigimaa 6 ja Riigimaa 21 olemasolev sihtotstarve on ärimaa 30% ja tootmismaa 70

5. Nõuded ja tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

5.1. Linnaruum:

- esitada eskiislahenduses planeeringualaga külgnevate alade linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed, mis sisaldavad eelkõige liikluskorraldust, kruntide struktuuri, hoonestuse mahte, ettepanekuid tööstusala ja elamuala vahelise rohealale jms;
- planeeringualal asuvatele kruntidele korruselisuse ja kõrguse määramisel arvestada piirkonna väljakujunenud hoonestusega;

5.2. Maakasutus:

- määrata moodustatavatele kruntidele hoonestusala;
- määrata planeeritavate kruntide maa kasutamise sihtotstarbed.

5.3. Krundi ehitusõigus:

- määrata suurim lubatud hoonete arv krundil;
- määrata hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, näidates võimaliku hoonestuse paiknemise krundil;
- määrata ehitiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus, arvestades naaberkruntide normatiivsete valgustustingimuste tagamisega

5.4. Ehitistevahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.5. Anda haljastuse lahendus, näidata kõrg- ja madalhaljastus. Planeeringuga kavandatud ehituskrundidel peab haljastuse osa olema vähemalt 10% krundi pindalast.

5.6. Üldplaneeringule vastava puhverala laiust Muuga elamuala ja kütuseterminali vahel ei ole lubatud vähendada.

5.7 Transport, liikluskorraldus:

- lahendada planeeringuala kruntidele juurdepääsud;
- planeeringualal parkimine tuleb lahendada krundisisiselt;
- määrata tänava kaitsevöönd;
- anda lahendus jalakäijate teedele ja vajadusel kergliiklusteedele;

5.8. Tehnovõrgud:

- esitada detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude mahud;
- esitada planeeringualalt välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga;
- lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude magistraalorustikega, majajühendustega krundi piirini ja vajalike võimsuste äranäitamiseks vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Tingimused taotleda detailplaneeringu algatamist taotlenud isikul.

5.9. Vertikaalplaneerimine:

- anda põhimõtteline lahendus vertikaalsele planeerimisele;
- lahendada sadevete ja drenaažvee kõrvaldus eelvooluni, välistades vee valgumise naaberkruntidele;

5.10. Keskkonnatingimused:

- detailplaneeringu menetluse käigus tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine. Hinnata tuleb võimalikku olulist negatiivset mõju, välja pakkuda konkreetseid mõju vältimis- ja leevendusmeetmed ning hinnata nende kasutamise eeldatavat efektiivsust; kavandatav tegevus ei tohi halvendada elukeskkonna kvaliteeti ega suurendada ohtu elamualadele.

- säilitada tuleb Maardu linna üldplaneeringus määratud Muuga elupiirkonna ja tööstusala vaheline rohekoridor;

- huvitatud isiku taotluses soovitud mahus naftasaaduste mahutipargi rajamine sõltub keskkonnamõjude strateegilise hindamise tulemustest .

5.11. Kitsendused ja servituudid:

- anda ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks (teeservituudid, liiniservituudid, veejuhtimisservituudid ja muud servituudid).
- tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude koondplaanile.

6. Projekt kooskõlastada:

- Päästeameti Põhja-Päästkeskusega;
- Terviseameti Põhja talitusega;
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga;
- planeeringualas olevate kinnisasjade , hoonestusõiguste ja ehitiste omanikega;
- planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnorajatiste ja - võrkude valdajatega;
- naaberkinnisasjade omanikega ja vajadusel teiste siin nimetamata isikutega; täiendavate kooskõlastuste vajadus selgub pärast detailplaneeringu eskiisi esitamist Maardu Linnavalitsusele.

7. Vormistamine

7.1. Planeering koostada topo-geodeetilisel alusplaanel M 1:500 või M 1:1000; esitada situatsiooniskeem.

7.2. Detailplaneering koos kõigi nõutavate kooskõlastustega (kooskõlastused esitada lisaks originaalidele ka koondtabeli kujul) esitada Maardu Linnavalitsusele kahes eksemplaris menetlemiseks. Peale seadusejärgse menetluskorra läbimist esitada planeering kokku neljas eksemplaris paber kandjal, neist kahele eksemplarile lisada detailplaneering elektronkandjal;

7.3. Detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Koostas

Riina Liivamägi
Linna arengu ja majanduse osakond
arhitekt