

Paemurru tn 8 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad

Planeeringualal asuvad kinnistud
Paemurru tn 8, katastritunnus 44604:002:0120, suurus 28900 m², registriosa nr 906802
Reformimata riigimaa ca 1,6 ha
Planeeritava ala suurus: ca 4,5 ha
Taotleja: OÜ Tolliteenused, Paemurru tn 8, 74117 Maardu, reg. kood 10238375

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 18.04.2013a nr 190 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“
- 1.5. OÜ Tolliteenused taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- 2.1. Planeeringualale jääva kinnistu Paemurru tn 8 ja reformimata riigimaast moodustatud krundi ehitus- ja kasutusõiguse määramine.
- 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. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- 2.7. Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- 2.8. 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 4,5 ha. Planeeringuala piirneb idast raudteega, lõunast hoonestatud Paemurru tn 6 kinnistuga, läänest Paemurru tänavaga. Põhjast on piir tinglik haarates planeeringualasse ca 20-30 meetri ulatuses reformimata riigimaad olemasolevast kinnistu piirist põhja suunas. Planeeringuala põhjapoolne piir täpsustub eskiislahendusega. Reformimata riigimaad läbivad kõrgepinge õuliinid ja magistraalne sade- ja drenaažvete kraav.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmismaa ärimaa kõrvalsihtotstarbega.

4.2. Autotranspordiga pääseb planeeritavale alale Paemurru tänavalt.

4.3. Planeeringualas oleva Paemurru tn 6 olemasolev sihtotstarve on tootmismaa 100%;

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, näha ette nii kõrg- kui madalhaljastus. Planeeringuga kavandatud ehituskruntidel peab haljastuse osa olema vähemalt 10% krundi pindalast.

5.6. Transport, liikluskorraldus:

- lahendada planeeringuala kruntidele juurdepääsud;
- planeeringualal parkimine tuleb lahendada krundisisiselt;
- määrata tänava kaitsevöönd;
- anda lahendus jalakäiguteedele ja vajadusel kergliikluseteedele;

5.8. Tehnovõrgud:

- esitada detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude mahud;
- esitada planeeringualalt välja jäävate kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga;
- lahendada tehovarustus koos uute tehnovõrkude magistraalorustikega, majaihendustega krundi piirini ja vajalike võimsuste äranäitamisega 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:

- detailplaneeringus seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatud tegevuse elluviimiseks ja vajadusel ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine .

5.11. Kitsendused ja servituudid:

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

6. Projekt kooskõlastada:

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

7. Vormistamine

7.1. Planeering koostada topo-geodeetilisel alusplaani 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