

RINGI TN 64A KINNISTU DETAILPLANEERING

Ringi tn 64a, Maardu linn, Harju maakond,
töö nr 036/2017

Huvitatud isik: Vedru AS

Reg nr. 10235359
Ringi 64a, Maardu linn, Harju maakond, 74112
Tel. 519 8167
kilkvadim@gmail.com

Projekt: OÜ RE Plan

Reg nr. 12269428
Kadaka pst 169B-29 Tallinn 12615
Tel. 51 995 509
replan.info@gmail.com

Arhitekt:
Vastutav spetsialist:

Ilona Rõzenkova
Irina Sibul

TALLINN 10.12.2017

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.2 Kontaktvööndi analüüs	3
3.3 Alusplaan.....	4
3.4 Maaomand planeeritaval alal	4
3.5 Haljastus	4
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	4
4.1 Linnaruum.....	4
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule	4
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid.....	4
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele.....	4
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	5
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	5
4.3 Tehnovõrgud.....	5
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted	5
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	6
4.3.3 Elektrilahendus.....	6
4.4 Haljastus, heakorrastus keskkonnakaitse abinõud ja müra.....	6
4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
4.4.2 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
4.5 Tuleohutusnõuded.....	6
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7

II JOONISED

1. GEODEETILINE ALUSPLAAN		1:500
2. SITUATSIOONISKEEM	AS-1	1:2500
3. PÕHIJONIS	AS-2	1:500
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	AS-3	1:2500
5. TEHNOVÕRKUDE KOONDLPLAAN	AS-4	1:500

MAARDU LINNA RINGI TN 64a KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Maardu linna ehitismäärus;
- Maardu Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamisest, 21.11.3017, nr 779
- Vadim Kilk taotlus detailplaneeringu algatamisest, 01.11.2017

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Maardu linna üldplaneering.
- Planeeritava ala katastriplaan.
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused Woge OÜ töö nr 0038, 08.04.2016.a.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine ühe elamumaa sihtotstarvega krundiks ja ühe ärimaa sihtotstarvega krundiks, sellega eraldatakse projekteeritud korterelamud spordihoonest. Kinnistu ehitusõigus jääb olemasolev.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on 0,98 ha ning see asub Maardu linnas, Harjumaal.

Planeeritav ala maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 35,5 kuni 36,0 m. Kinnistul on olemasolev spordihoone ja projekteeritud kaks korterelamut, millele on välja antud ehitusluba. Pos 1 krundile jäävad korterelamud, Pos 2 kinnistule jääb ainult spordihoone. Kinnistu piirneb läänest Ringi tänavaga, idast koolistaadioniga ning põhjast koolihoonega. Planeeringualal on kaks juurdepääsu Ringi tänavalt: kinnistu loode nurgast ja lääne küljest.

Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiümbruse maakasutuseks on peamiselt elamumaa ja üld- ja ühiskondlike ehitiste maa. Enamuse hoonestusest moodustavad korterelamud.

Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 1500m²–32ha ning hoonestusalused pinnad ca 300-1700 m² vahele.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Woge OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr 0038, 08.04.2016.a.

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala, ha	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik(ud)
1	Ringi tn 64a	0,98	66702	24504:004:0270	Elamumaa 50%, ärimaa 50%	AS Vedru

3.5 Haljastus

Ringi tn 64a 6 kinnistu on haljastatud madalhaljastusega ning põõsastega, lisaks on olemas ka neli üksik puud. Antud planeeringuga ei ole kavandatud puude likvideerimine.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud olemasoleva kinnistu jagamine kinnistu jagamine ühe elamumaa sihtotstarvega krundiks ja ühe ärimaa sihtotstarvega krundiks, mõlema planeeritava kinnistute ehitusõigus jääb olemasolev.

4.1 Linnaruum

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandataV vastab Maardu linna üldplaneeringule.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(ha)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Ringi tn 64a	0,98	50% E, 50%Ä	Ringi tn 64a	3433	100% E
			Ringi tn 64b	6318	100% Ä

Maa-alale on ette nähtud moodustada kaks krunti, üks elamumaa sihtotstarvega, teine ärimaa sihtotstarvega.

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Mõlema kinnistu ehitusõigus jääb olemasolev, uushoonestust ei planeerita.

- avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritav uus hoone ja selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda;
- lubatud korruselisus: kuni 4;
- lubatud katusekalded: 0-45
- lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid;
- välisviimistlusmaterjalid: krohv, looduslik kivi, tellis, betoon, hele värv;
- hoonete maksimaalne kõrgus: 14 m

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi aadress; krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Pos nr 1	Ringi tn 64a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	2 korterelamut
Korruselisuus:	4
Ehitisealune pindala:	881 m ²
Hoone kõrgus:	14,0 m
Parkimiskohtade arv krundil:	50

Pos nr 2	Ringi tn 64b
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% ärimaa
Hoonete arv krundil:	1 spordihoone
Korruselisuus:	1
Ehitisealune pindala:	5314 m ²
Hoone kõrgus:	6,0 m
Parkimiskohtade arv krundil:	16

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust.

Kogu krundi liiklusskeem on toodud Põhijoonisel. Juurdepääs krundile on väikese liiklustihedusega Ringi tänavalt lääne poolt ja kinnistu loode nurgast. Detailplaneeringuga on ette nähtud 50 parkimiskohta Pos 1 krundile, ning 16 parkimiskohta Pos 2 krundile. Kinnistuisestele teedele on planeeritud asfaltkatted.

4.3 Tehnovõrgud

Ringi tn 64a kinnistu kõrval asuvad järgmised tehnovõrgud: elektritrass ja tänavavalgustuse trass, veetrass, olmekanaliseerimisvõrk, kaugkütetrass ja sademevetetrass. Projekteeritud korterelamud varustatakse tehnovõrkudega läbi spordihoone ja olemasolevatest kinnistu liitumisest, ei ole vaja uut liitumispunkte rajada.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Mõlemale planeeritavale krundile on ette nähtud kaugküte.

Pos 2 hoones on olemas 2 soojussõlm, mõlemad asuvad keldrikorruel. Üks soojussõlm korraldab soojavarustuse basseini hoones (küte ja soojavesi) Teine soojussõlm oli välja ehitatud basseini hoone sissepuhkeventilatsiooni kalorifeeride jaoks (kokku oli 7 SP süsteemi võimsusega 790 kW). Kuna basseini hoones olid hiljem välja ehitatud korralikud energiasäästlikud ventilatsiooni süsteemid, see soojussõlm jäi reservesse ja katab sooja vajaduse varem projekteeritud Pos 1 korterelamu hoonetele.

Olemasolevast Pos 2 reservsoojussõlmest on varem projekteeritud Eurostudio OÜ tööga nr EP-17-18 Pos 1 korterelamute varustamine kaugküttega.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Pos 2 kinnistu omab vee- ja kanalisatsiooniga liitumist. Pos 1 korterelamud liituvad vee- ja kanalisatsioonivõrguga läbi Pos 2 vastavalt Eurostuudio OÜ tööle nr EP-17-18.

4.3.3 Elektrilahendus

Pos 2 kinnistu omab elektriühendust. Pos 1 korterelamud liituvad elektrivõrguga läbi Pos 2 vastavalt Eurostuudio OÜ tööle nr EP-17-18.

4.4 Haljastus, heakorrastus keskkonnakaitse abinõud ja müra

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul kasvavad mõned puud ja põõsad. Puud planeeritakse säilitada, põõsad aga kas likvideeritakse või korrastatakse, lisaks planeeritakse kruntidele murukate. Pos 1 krundile planeeritakse istutada kõrghaljastust kinnistu lõuna poolele.

Mõlema kinnistu prügikonteinerid paiknevad kohe sissesõitude läheduses.

4.4.2 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad jäätmed paigutatakse kruntidel paiknevasse prügikonteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping.

4.5 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on:

- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitavad tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

Pos 1 ja Pos 2 ehitiste tuletõkkeseksiooni piirdeala kuni 800m² ning põlemiskoormus kuni 600MJ/m². Ühe tulekahju normvooluhulk $Q_0=10l/s$, arvestuslik tulekahju kestvus 3h.

Piirkonna tuletõrje hüdrant asub Ringi tänaval va 45m Pos 1 krundist. Piirkonna veettevõtja tagab olemasolevast hüdrandist väliskustutuseks vett 10 l/s 3 tunni vältel.

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Projekteeritud korterelamudeluhooned vastavad TP-2 tulepüsivusklassile.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

Seletuskirja koostas Ilona Rõzenkova 10.12.2017