

LISA 1
Maardu Linnavalitsuse
07.06.2023
korraldusele nr 342

Vana-Narva mnt 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

- Vana-Narva mnt 8a, katastritunnus 44604:001:0023, suurus 11350 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, registriosa 6431002.

Taotleja ja esindaja: Kristabour Agop Melkoun (isikukood 39101040079), aadress: Pirita tee 20-A44, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Harjumaa 12011; telefon: 5227105; e-post: marguspihelgas@hotmail.com.

Planeeritava ala suurus: ligikaudu 1,2 ha (vt joonis 1)

1. Detailplaneeringu koostamise alus:

- 1.1. Planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lg 10; § 125 lg 1 p 1; § 126; § 127; § 128;
- 1.2. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- 2.1. kinnistu jagamine kolmeks äri – ja tootmismaa krundiks;
- 2.2. maa sihtotstarbe ja hoonete ehitusõiguse ulatuse määramine;
- 2.3. tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine;
- 2.4. parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsu(de) määramine;
- 2.5. haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- 2.6. keskkonnavalaste tingimuste sätestamine.

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

- 3.1. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42;
- 3.2. Planeeritava ala vahetus läheduses väljastatud projekteerimistingimused ja ehitusload, tehnorajatiste ehitusprojektid;
- 3.3. Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“ ja Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“.

4. Planeeritav ala, olemasoleva olukorra iseloomustus:

4.1. Planeeritav ala asub Maardu linna Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas 4464024 Nurmevälja tänava ja 4464028 Vahe tänava-vahelisel maa-alal. Planeeringuala lähipiirkond on kasutusel äri-toomisotstarbel.

4.2. Hoonestus:

- i. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul ladu (ehitisregistri kood 120852421, ehitisealune pind 485 m²), kaarhall-galerii nr 2 (ehitisregistri kood 116043185, ehitisealune pind 469 m²), kuivati (ehitisregistri kood 120851187, ehitisealune pind 298 m²), kaarhall nr 1 (ehitisregistri kood 116043183, ehitisealune pind 453 m²) ja kohvik (ehitisregistri kood 120282284, ehitisealune pind 102 m²).

4.3. Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala ulatuses maa kasutamise juhtotstarve äri- ja tootmise maa-ala (ÄT).

4.4. Sõidukite ning jalakäijate ligipääs planeeritavale alale on soovitatav lahendada „Vahe tänav“ ja „Vana-Narva maantee L13“ kinnistute poolt.

5. Nõuded ja tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Vähim jooniste koosseis peab olema: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis. Vajadusel koostada eraldi tehnovõrkude joonis. Lisaks peab olema koostatud planeeringulahendust iseloomustav ruumiline illustratsioon ehk 3D joonis, mis illustreeriks lubatud ehitusmahtusid.

Detailplaneeringu vormistamisel tuleb järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (edaspidi: riigihalduse ministri määrus nr 50) sätestatud tingimusi.

5.1. Linnaruum:

- kontaktvööndi plaanil näidata planeeringualaga vahetult külgnevate kruntide hoonestusmahud (kas olemasolevad või kavandatavad), teedevõrk jmt linnaruumiliselt olulised elemendid;
- tugiplaanile kanda kõik õigusaktidest tulenevad kitsendused ja piirangud.

5.2. Kruntimine:

- Vana-Narva mnt 8a kinnistut on kavas ümber kruntida selliselt, et moodustub kolm äri- ja tootmise kinnistut.

5.3. Maakasutus:

- planeeritava katastrüksuste maa kasutamise sihtotstarveteks on äri- ja tootmismaa.

5.4. Krundi ehitusõigus:

- määrata suurim lubatud hoonete arv või hoonete puudumine krundil;
- määrata hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, näidates võimaliku hoonestuse paiknemise krundil ja arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil;
- määrata ehitiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus.

5.5. Ehitistevahelised kujud lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.6. Haljastus:

- anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus, näidata kõrg- ja madalhaljastuse osa. Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% ehituskruundi territooriumist, osa sellest kõrghaljastatud;
- võimalikult suures ulatuses säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

5.7. Keskkond:

- Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 25.05.2020) ei paikne planeeringualal ega selles vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Keskkonnakaitselisi küsimusi on asjakohane lahendada detailplaneeringu koostamise käigus.

5.8. Transport, liikluskorraldus:

- lahendada planeeringualale kavandatavatele ehitistele juurdepääs Vahe tänav ja Vana-Narva maantee L13 kinnistutelt;
- parkimine lahendada omal krundil; vältida suurte lagedate parkimisalade tekkimist;
- määrata tänava kaitsevöönd;
- anda lahendus jalakäiguteedele ja vajadusel kergliiklusteedele;
- määrata liikluskorraldus.

5.9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

5.10. Tehnovõrgud:

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

5.11. Vertikaalplaneerimine:

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

5.12. Kitsendused ja servituudid:

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

6. Kooskõlastused ja koostöö

Detailplaneeringu koostamisel teeb koostööd (sh esitab kooskõlastamiseks) valitsusasutustega (riigiasutused) ning planeeringust huvitatud isikutega (näiteks piirinaabrid) detailplaneeringu koostamise korraldaja. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd (hangib tehnilised tingimused, kooskõlastused) planeeringu koostaja. Kooskõlastused tuleb esitada koondtabelina, kuhu lisada ka Maardu linnavalitsuse poolsed kooskõlastused valitsusasutustega. Koondtabelis peab olema kajastatud, kuidas on kooskõlastuste märkustega planeeringus arvestatud.

7. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks

7.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Maardu Linnavalitsusele:

- vastuvõtmiseks PDF, DWG formaadis joonised esituskujul ja seletuskiri DOC või PDF formaadis. Lisaks vähemalt üks planeeringulahendust iseloomustav ruumiline illustratsioon (st 3D joonis võimalikust hoonestuse lahendusest);
- avaliku väljapaneku korraldamiseks täiendavalt üks eksemplar paberil;
- peale seadusejärgse menetluskorra läbimist lisaks üks eksemplar paberkandjal (ainult juhul kui planeeringus on pärast avalikustamist tehtud muudatusi), lisada detailplaneering digitaalselt
 - i. esituskujul joonised DWG ja PDF formaadis;
 - ii. kehtestatud kihtide fail DWG formaadis;
 - iii. tärkandmete tabel;
 - iv. jooniste digitaalsete kihtide üldine info ja kehtestatud kihtide nimekiri;
 - v. seletuskiri DOC või PDF formaadis;
- esitada varukoopia CD või DVD peal koos paberkaustaga.
- Pärast detailplaneeringu kehtestamist on planeeringute arhiveerimisega tegelevale riigiasutusele esitatavate failide võimalike vormistusvigade parandamine detailplaneeringu koostaja ülesandeks.

Koostanud:

Ehitus- ja planeerimisosakond
Maardu Linnavalitsus



Joonis 1. Vana-Narva mnt 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala skeem