OÜ SAMMAS ARHITEKTUURIBÜROO

AADRESS: Laulu 11a, Tallinn 10918
Tel. + 372 56 42 996
REG. NR. 10716573 MTR:
EP 107106573-0001

ASUKOHT: KOMBINAADI TN 7, 9A, 9B ja FOSFORIIDI TN 2/5

MAARDU LINN

TELLIJA: MAARDU LINNAVALITSUS

HUVITATUD ISIKUD: MAARDU RAUDTEE AKTSIASELTS

Kombinaadi 7, Maardu

valdis@raudtee.ee

TÖÖ NR. 0109/2020

DP ESKIIS

KOMBINAADI TN 7, 9A, 9B, FOSFORIIDI TN 2/5 KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

ARHITEKT: EINIKE LAIDSAAR

TALLINN, 2020

Projekti nimetus: KOMBINAADI TN 7, 9A, 9B, FOSFORIIDI TN 2/5 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0109/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Kombinaadi tn 7, 9a, 9b ja Fosforiidi tn 2/5, Maardu linn	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 05.11.2020	Leht/lehti: 1/8

OÜ SAMMAS ARHITEKTUURIBÜROO

AADRESS: Laulu 11a, Tallinn 10918
Tel. + 372 56 42 996
REG. NR. 10716573 MTR:
EP 107106573-0001

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Maardu Linnavalitsuse 29.10.2019 korraldus nr 767

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED....3

2 VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE JA VALLA ARENGUKAVALE....3

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS....4

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS....4
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS....4
3.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD....4
3.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS....4
3.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND....4
3.6 KEHTIVAD PIIRANGUD....5

4 PLANEERINGUETTEPANEK....5

4.1 KRUNDIJAOTUS....5
4.2 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS....5
4.3 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED....5
4.4 VERTIKAALPLANEERIMINE....6
4.5 TULEOHUTUSNÕUDED....6
4.6 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS....6
4.6.1 ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED....6

5 KESKKONNATINGIMUSED....6

5.1 KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD....6
5.2 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED....7
5.3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA....7

JOONISED

1 Situatsiooniskeem joonis 01
2 Põhijoonis (eskiis) joonis 02

AADRESS: Laulu 11a, Tallinn 10918
Tel. + 372 56 42 996
REG. NR. 10716573 MTR:
EP 107106573-0001

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Planeerimisseadus
2. Maakatastriseadus
3. Maardu Linnavolikogu 28.01.2014 määrusega nr 5 kinnitatud Maardu linna ehitusmäärus
4. Maardu Linnavalitsuse 29.10.2019 korraldus nr 767 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“
5. Maardu linna üldplaneering kuni 2015
6. Koostamisel olev Maardu linna üldplaneering (vastuvõetud Maardu Linnavolikogu 22.09.2020 otsusega nr 100)
7. Maardu linna arengukava 2014 – 2025
8. Maardu linnavolikogu 29.03.2016 määrus nr 52 „ Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2016-2027“
9. Maardu Linnavolikogu 28.08.2018 määrus nr 24 „Maardu linna heakorraeeskiri“
10. Maardu Linnavolikogu 26.02.2019 nr 41 vastu võetud „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“
11. Maardu Linnavolikogu 29.03.2011 määrus nr 48 „Raieloa andmise tingimused ja kord Maardu linnas“
12. Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
13. Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine
14. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
15. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]“
16. Aktsiaselts ELISOR poolt 2020.a mais koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr GE-39-19.

2 VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE JA VALLA ARENGUKAVALE

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk muuta katastriüksuste piire, määrata juurdepääsuteede asukohad, maakasutus- ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete püstitamiseks ning lahendada üldised heakorrastuse haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega põhimõtteline varustamine.

Kehtiva Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on käesoleva planeeringuga haaratud alale ette nähtud tootmismaa ning kaubandus- teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon (TB).

Koostamisel oleva Maardu linna üldplaneeringu (vastuvõetud Maardu Linnavolikogu 22.09.2020 otsusega nr 100) kohaselt jääb planeeringuala äri- ja tootmise maa-alale (ÄT), mis on erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala, kus segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks krundil on lubatud 55%. Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa on ette nähtud 20%, millest osa kõrghaljastatakse.

Maardu linna arengukava 2014-2025 kohaselt on Kroodi majanduspiirkonna arendamise põhisuunaks paindlikust nõudlusest tuleneva äri- ja tootmiskeskonna loomine.

Käesolev detailplaneering on nii kehtiva kui ka koostamisel oleva üldplaneeringu kohane.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Maardu linnas Kroodi majanduspiirkonnas Fosforiidi, Kroodi ja Lao tänavate vahelisel alal. Planeeritava territooriumi suurus on ca 3,6 ha ja hõlmab Kombinaadi tn 7, 9a, 9b ja Fosforiidi tn 2/5 kinnistuid.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Kombinaadi tn 7 // Maatükk I (44603:002:0061) kinnistu pindala on 23 008 m^2 ja maakasutuse sihtotstarve 80% transpordi- ja 20% tootmismaa. Kinnistu on hoonestatud vagunidepoo (Ehitisregistrikood 116059629) ja haldushoonega (Ehitisregistrikood 116059627).
Kombinaadi tn 9a (44603:002:0167) kinnistu pindala on 2 589 m^2 ja maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa. Kinnistule ulatub osa Kombinaadi tn 7 // Maatükk I asuvast vagunidepoost (Ehitisregistrikood 116059629).

Kombinaadi tn 9b (44603:002:0168) kinnistu pindala on 2 327 m^2 ja maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa. Kinnistu on hoonestatud ajutise angaariga (Ehitisregistrikood 120816418).
Fosforiidi tn 2/5 (44603:002:0052) kinnistu pindala on 3 815 m^2 ja maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa. Kinnistul paikneb vare.

3.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs alale toimub Fosforiidi tänavalt läbi eraomandis oleva Fosforiidi tn 4 (44603:002:0104) maaüksuse.

3.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeringuala on varustatud erinevate tehnovõrkudega – vesi, kanalisatsioon, elekter ja side.

3.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeringualal on hooldamata haljastus.

3.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeringuala kitsendavad olemasolevate raudteede 30 m kaitsevöönd. Samuti planeeringuala läbivad sidepaigaldised. Kombinaadi tn 7 // Maatükk I asuva hoone ja Kombinaadi tn 9a põhjaküljel asuvad geodeetilised märgid ja nende kaitsevöönd.

4 PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS

Siiani vaadeldava ala kohta kehtiv detailplaneering puudub.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Kombinaadi tn 7 // Maatükk I, Kombinaadi tn 9a ja 9b omavaheliste piiride muutmist, sh Kombinaadi tn 9b laienemist riigimaa arvelt ning Fosforiidi tn 2/5 maaüksusest raudteemaa tarbeks krundi moodustamise.

4.2 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdesõit planeeringuaale on kavandatud Fosforiidi tänavalt läbi eraomandis oleva Fosforiidi tn 4 (44603:002:0104) maaüksuse.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Parkimiskohtade kavandamisel lähtutakse Eesti standardist EVS 843:2016 Linnatänavad detailplaneeringu koostamise käigus.

4.3 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kruntidel on säilitatud maksimaalselt olemasolevat olulist ja väärtuslikku haljastust ning kavandatakse täiendav kõrg- ja madalhaljastus lähtudes koostamisel olevast Maardu linna üldplaneeringust (vastuvõetud Maardu Linnavolikogu 22.09.2020 otsusega nr 100).

Enne heakorra- või ehitustöid tuleb kindlaks määrata võimalused säilitatavate puude ja põõsaste kaitseks või ümberistutamiseks. Vältida tuleb liiklemist, pinnase tihendamist ja maapinna kõrguse muutmist (ka kasvupinnase koorimist) säilitatavate puude läheduses. Kaevetööd tuleb teha käsitsi. Kahjustada ei tohi naaberkinnistutel kasvavate puude juuri. Vajadusel katta maapind killustiku ja katteplaatidega, samuti tuleb kaitsta puutüved puitkilpidega. Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad.

Vastavalt Maardu heakorra eeskirja § 28 p 4 kohaselt on Maardu haldusterritooriumil keelatud omavoliliselt raiuda või hävitada puid ja põõsaid. Looduskeskkonna taastamise eesmärgil on linnavalitsusel õigus raieloa väljastamise kõrvaltingimuseks seada raiutava puu (puude) asendusistutus.

4.4 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga, kui on teada projekteeritava hoone täpsem asukoht. Vajadusel tõstetakse hoonealust pinda. Sademete vesi hajutada kinnistu piires. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tootmishoonete tuleohutuse tasemeks on määratud TP2. Tagatud on hoonetevahelised

tulekaitsenormidega nõutavad kujad – minimaalselt hoonetevaheline kaugus 8 meetrit. Tagatud on tuletõrjemasinate juurdepääs kruntidele.

4.6 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.6.1 Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Käesoleva planeeringu puhul on lähtutud keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest ning hoone projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]“. Hoone vastavust energiatõhususe nõuetele tuleb hinnata hoone projekteerimisel ehitusprojekti alusel. Laohoone energiatõhususarv ei tohi ületada 80 kWh/(m^2·a) ja tööstushoone ei tohi ületada 140 kWh/(m^2·a).

5 KESKKONNATINGIMUSED

5.1 KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonda saastavaid objekte. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse katastriüksuste piire ning määratakse maakasutus- ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Esineda võib ajutine ehitusaegne müra ja vibratsioon. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Jäätmete kogumine tuleb korraldada kooskõlas Maardu linna jäätmehoolduseeskirjaga (Maardu Linnavolikogu 26.02.2019 määrus nr 41).

5.2 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on juhindutud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- vastupidavad uksed, aknad ja lukud
- süttimatust materjalist prügikonteinerid
- hea valgustus hoonele ja sissepääsudele
- turvasüsteem (signalisatsioon ja videovalve)
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi

5.3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kogu detailplaneering on ehitusprojekti aluseks.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Maardu linna arhitektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]“

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnovõrkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnovõrkude valdajatega.