

KAT-Arhiitektid OÜ
Registrikood: 11332047
Sütiste 43-94 Tallinn 13414

Proj.juht Katrin Uibo
56 906 371

Arhitekt Katrin Oidjärv
52 88 158

Töö : 2011-8

Objekt: Maardu linn Vana-Narva maantee 24g kinnistu ja lähiala detailplaneering

Kinnistu omanik ja detailplaneeringu algataja:

OÜ Kepstom VM
Vana-Narva mnt 24g
Tel 6379434

Maardu linn
Vana - Narva mnt 24g kinnistu ja lähiala
DETAILPLANEERING

Projekti juht: Katrin Uibo
Arhitekt: Katrin Oidjärv

Tallinn , aprill 2013

PROJEKTI KOOSSEIS

I Kõite kosseis

II Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu koostamise algatamine
25.04.2011. korraldus nr 157
2. Vana-Narva mnt 24g kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad
3. Väljavõte ajalehest „Harju Elu“, teade detailplaneeringu algatamisest kinnistul Vana – Narva mnt 24g
4. Väljavõte ajalehest „Maardu Panoraam“, teade detailplaneeringu algatamisest kinnistul Vana – Narva mnt 24g
5. Maardu Linnavolikogu otsus 27.august 2013 nr 215
Vana-narva mnt 24g kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

III Lisad

IV Seletuskiri

- | | |
|--|---|
| 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid. | 3 |
| 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk | 3 |
| 3. Olemasolev olukord | |
| 3.1 Planeeritava ala üldiseloomustus | 3 |
| 3.2 Haljastus | 4 |
| 4. Kontaktvööndi analüüs | 4 |
| 5. Planeeringu ettepanek | 4 |
| 5.1 Planeerimislahendus | 4 |
| 5.2 Krundi ehitusõigus | 5 |
| 6. Tehnovõrgud | 5 |
| 6.1 San-tehnilised võrgud | 5 |
| 6.1.1 Olemasolevad võrgud | 5 |
| 6.1.2. Planeeritavad võrgud | 5 |
| 6.1.3 Tuletõrjevee varustus | 5 |
| 6.2 Küttevareustus | 6 |
| 6.3. Elektrivarustus | 6 |
| 6.4. Sidevarustus | 6 |
| 7. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord | 6 |
| 8. Jäätmekäitlus | 6 |
| 9. Tuleohutus | 6 |

V Joonised

- | | |
|---|-----|
| 1. Situatsiooniskeem | DP1 |
| 2. Kontaktvöönd | DP2 |
| 2. Tugiplaan | DP3 |
| 3. Põhijoonis | DP4 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | DP5 |
| 5. Detailplaneeringut illustreeriv joonis | |

VI Kooskõlastused

IV SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Käesolevaga on antud Harjumaal Maardu linnas Vana-Narva mnt 24g paikneva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Maardu Linnavalitsuse poolt väljastatud (korraldus nr 157, 25. aprill 2011) detailplaneeringu lähteseisukohtades toodule.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1.Planeerimisseadus § 9 ja 10.
- 2.Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008.a otsusega nr 170
3. Maardu linna ehitismäärus, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 27.06.2006.a määrusega nr 114.
- 4.Maardu Linnavalitsuse korraldus 25.04.2011.nr 157 „Detailplaneeringu koostamise algatamine”
- 5.OÜ Kepstom VM detailplaneeringu algatamise taotlus

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringuga määratakse kinnistule ehitusõigus ärihoone laiendamise eesmärgil ja piiritletakse hoonestusala.

Samuti määratakse tehnovõrkude –ja rajatiste ning juurdepääsuteede asukohad, kavandatakse parkimine ning liikluskorraldus.

Detailplaneeringuga määratakse haljastuse ja heakorra põhimõtted ning servituutide vajadus.

3.OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala üldiseloomustus

Kinnistu aadressiga Vana-Narva mnt 24g paikneb Maardu edelaosas, tööstus-ja ärirajoonis. Planeeritava kinnistu rekvisiidid:

Vana-Narva	44 604:002:0052	1032 m2 sihtotstarve
mnt 24 g		ärimaa 100%

Maardu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala piirkond segafunktsiooniga:tootmis-ning kaubandus-teenindus ja büroohonete maa. Antud lahendus ei muuda üldplaneeringut.

Planeeritav ala on piirneb

-põhjast Vana-Narva maanteega, idast kinnistuga aadressiga Vana -Narva mnt 24b 100% tootmismaa, lõunast kinnistuga Vana-Narva mnt 24, läänest kinnistuga aadressiga Vana –Narva mnt 22, 100% tootmismaa sihtotstarbega.

Planeeritav kinnistu on hoonestatud 2006 aastal valminud kauplusehoonega (registrinumber 120283309). Krundi täisehitusprotsent on 54%, parkimine toimub Vana-Narva mnt laiendusel.

Ühekorruseline kauplus tegeleb tööriistade ja metalltarvikute (peamiselt) hulgimüügiga.

Müügisaali suurus on ca 400m².

Kinnistu on varustatud kanalisatsiooni ja joogiveetrassidega, elektriliitumiskilp paikneb maantee ja selle laienduse vahelisel rohealal.

3.2 Haljastus

Haljastus planeeritaval alal praktiliselt puudub, vaid krundi edelaosas hoone läheduses kasvab üksik lehtpuu. Krundi lõunaosas kasvab muru, hoone esine on asfalteeritud.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Kinnistu Narva mnt 24g paikneb Maardu linna ettevõtlusalal, kus vastavalt üldplaneeringule on juhtsihtotstarbeks äri-tootmismaa. Piirkond on suure arengupotentsiaaliga.

Planeeritava ala läheduses on areng ja ehitustegevus toimunud põhiliselt Vana- Narva mnt lõunapoolsel alal. Lähikonna hoonestus on erinev, rajatud 1980ndatel aastatel; põhiliselt ühe-kahekorruseline, on ka kõrgemaid ehitisi (büroohoone aadressil Vana Narva mnt 20b). Planeeritaval kinnistul paiknevale hoonele teise korrusel planeerimine pigem parandab Vana-Narva mnt tänavafondi ilmet.

Piirkonna ettevõtted tegelevad suures osas mitmesuguste autoteenuste pakkumisega (Vana Narva mnt 7, 24b jne), samuti paikneb lähikonnas tolli-ja logistikapark, mitmed laod; tunda annab meresadama lähedus.

Lähim bussipeatus paikneb hoone Vana - Narva mnt 20b ees (Pähklikmäe peatus).

Mitmed ettevõtted pakuvad võimaluse ka kehakinnistuseks.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1 Planeerimislahendus

Planeeringuga tehakse ettepanek lisada olemasolevale kaupluse hoonele üks korrus lao- ja kontoriruumide rajamiseks ja osaline kolmas korrus tehniliste ruumide tarvis.

Väljaspoole olemasolevat hoone gabariiti tuleb rajada kaks trepikoda. Seetõttu on tehtud ettepanek nihutada osaliselt hoonestusala piir (krundi põhjaosas) krundi piirile.

Olemasolev hoone kujutab endast ühekorruselist r/b karkasshoonet, välisviimistluseks krohv ja plekk. Hoonet ilmestab erinevate materjalide ja värvide kasutamine.

Kavandatava laienduse kujundamisel on planeeritud kasutada samuti värvide kontrasti põhimõtet, välisviimistluses kasutatakse plekki, krohvi ja klaaspindu.

Autode parkimine ei ole omal kinnistul võimalik.

Parkimise korralduseks on planeeringuga tehtud ettepanek kasutada parkla-alana kinnistu ette jäävat munitsipaliseerimisel olevat Vana-Narva mnt teeosa, nagu seda tehakse ka praegusel hetkel, kuhu saab parkida 6 autot

Parkimiskohti on kavandatud ka kinnistu lõunakülge naaberkiinnistu nõusolekul.

Parkimiskohtade arvutamisel on toetutud EVS 843:2003.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on toodud järgnevas tabelis:

Parkimiskohtade kontrollarvutus

pos. Nr.	Ehitise otstarve	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Kauplus	1vahevöönd 1/100 450	4.5 kohta	6
	Ladu	Vahevöönd 1/300 750	2.5 kohta	2 kohta
	Büroo	Vahevöönd 1/150 500	3 kohta	3 kohta
Planeeritud maa-alal kokku			10	11

Normikohane planeeritav

Kauplusehoone: vahevöönd	1/100	4 kohta	6
Ladu : vahevöönd	1/300	2 kohta	2
Büroo vahevöönd	1/150	1 koht	3

11 autot

5.2 Krundi ehitusõigus

Krunt nr 1

Sihtotstarve:	ärimaa 100%
Krundi pind	1032 m ²
Suletud brutopind	1700 m ²
Hoonestusalune pind	720 m ²
Hoone maksimaalne kõrgus:	11m
Maksimaalne korruselisus	3 (2+1tehniline)
Katuse kalle	0 - 10 kraadi
Tulepüsisivus:	TP1

6.TEHNOVÕRGUD

6.1. Santehnilised võrgud

6.1.1. Olemasolevad võrgud

Olemasolev kinnistu veeühendus De32 on Vana-Narva mnt torustikust O 110, olmeveed on juhitud Vana-Narva mnt olemasse isevoolsesse torustikku.De 200.Vee-ja reoveetorustikud kuuluvad Technomar & Adrem AS-le.

Sademeveed on juhitud olemasolevasse restkaevu kinnistul Vana-Narva mnt 24., milline on ühendatud torustikuga läbi kinnistute Vana –Narva mnt 24b ja 24a vana-narva mnt sademevee torustikuga.

6.1.2. Planeeritud võrgud

Hoone joogivee vajadus (0.5m³/d), reovee ja sademevee hulgad ei suurene. Uusi torustikke ei ole planeeritud, toimima jäävad olemasolevad ühendused. Trassi valdajaga sõlmitud lepingu järgi on liitumispunktid sõlmedes „1“ja „3“.

6.1.3. Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevarustus vastab EVS 812-6:2012 nõuetele.

Lähikonnas paikneb kaks hüdranti (ca 30m kaugusel planeeritavast alast,vt ka lisa 2):

- kinnistul vana-Narva mnt 24
- kinnistul Vana-Narva mnt 24b

Veevajadus väliseks tulekustutuseks on 10l/sek.

6. 2.Küttevarustus

Kinnistul paiknevat hoonet köetakse soojus-õhkpumpadega. Olemasolev küttesüsteem säilib, seda laiendatakse vastavalt hoone vajadusele.

6.3. Elekter

Vana-Narva mnt 24 g elektriosa lahendamiseks on väljastatud tehnilised tingimused nr 195687, millega on lubatud vajadusel muuta olemasoleva liitumiskilbi asukohta. Liitumiskilbi asukoha muutmise ei ole osutunud otstarbekaks, mistõttu olemasolev tehniline lahendus ei muutu.

6.4. Side

Olemasolev kauplusehoone on lepinguline klient AS-ga Tele 2. Seoses detailplaneeringu realiseerumisega sidekommunikatsioonid ei muutu.

7.KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistule kavandatav ehitustegevus ei kujuta endast keskkonnale ohtu. Teedest, platsidest ja hoonest vabale alale rajada või taastada muru.Kinnistuloodeosas paiknev üksik lehtpuu on ette nähtud säilitada. Kaupluse ees, krundi põhjaküljes kasutada konteiner-haljastust.

8.JÄÄTMEKÄITLUS

Maardu haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikuks kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Maardu jäätmehoolduseeskiri, mille eesmärgiks on säilitada Maardus puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Olmejäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil. Jäätmekonteinerid paigutatakse vastavalt jäätmeliikidele prügiautodele ligipääsetavatesse kohtadesse, võib ka hoonete mahus.

Kinnistu juurdepääsuteed ja parkimise- ning jäätmekonteinerite platsid on ette nähtud asfalkattega. Jäätmekonteinerite tühendamiseks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava firmaga. Jäätmete kogumine on ette nähtud sorteeritult.

9.TULEOHUTUS

Tuleohutuse kindlustamisel lähtutakse Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määruses nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" toodule.Tuletõrjeveresi peab vastama standardile EVS -812-6:2012 Vesi tulekustutuseks saadakse Vana.Narva mnt 24 ja 24b paiknevatest maaalustest hüdrantidest. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone ehitusprojekti mahus. Laiendatav hoone kuulub tulepüsivusklassi TP1.

Arhitekt Katrin Oidjärv

