LISA

Maardu Linnavalitsuse

26.05.2021

korraldusele nr 402

**Kroodi tn 2 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad**

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksused:

* Kroodi tn 2, katastritunnus 44603:002:0111, suurus 33 104 m2, sihtotstarve tootmismaa 100%, registriosa 8451902;
* Kroodi tn 2e, katastritunnus 44601:001:0751, suurus 123 m2, sihtotstarbeta maa 100%, reformimata maa.

Huvitatud isik: Kroodi Tehnopark OÜ (reg kood 12202269), aadress Kroodi tn 2, Maardu linn, 74114, Harju maakond

Kontaktisik: Kirill Sergejev, juhatuse liige, telefon +372 56905136, e-post info@krooditehnopark.ee

Planeeritava ala suurus: ligikaudu 3,31 ha.

1. Detailplaneeringu koostamise alus:
   1. Planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lg 10; § 125 lg 1 p 1; § 126; § 127; § 128;
   2. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008.a otsusega nr 170;
   3. Maardu linna ehitusmäärus, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 28.01.2014.a otsusega nr 5;
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:  
   1. ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete rajamiseks;
   2. tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
   3. parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine;
   4. haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
   5. keskkonnaalaste tingimuste sätestamine;
   6. servituutide vajaduse ja ulatuse määramine;
3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid:  
   1. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008.a otsusega nr 170;
   2. Planeeritava ala vahetus läheduses koostatavad ja kehtestatud detailplaneeringud; tänavate, kõnniteede, hoonete, tehnorajatiste ja tehnovõrkude ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused;
   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:  
   1. Planeeritav ala asub Kroodi majanduspiirkonnas.
      * Kinnistu piirneb põhjast Kroodi raudteeharu 4 maaüksusega, millel asub raudteeharu ning AS Petkam naftasaaduste terminali rongide (maha)laadimissõlm;
      * Kroodi tn 2 kinnistuga piirneb idas Kroodi tn 4 maaüksus, millel asub AS Petkam kütuseterminal ja mahutid. Ettevõte näol on tegemist B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõttega. Vastavalt ettevõtte ohutusabinõude teabelehele on suurimaks ohuks põleva raudteetsisterni plahvatus, millega kaasneb tulekahju leviku oht, soojuskiirgus, lööklaine ja lendavate kildudega vigastamise oht. Sellise juhtumi korral on ohuala raadiuseks inimestele 448 meetrit inimestele ja 195 meetrit ehitistele;
      * Planeeritavast alast lõunas asub Kroodi raudteeharu 2 maaüksus, mis kuulub AS-ile Maardu Raudtee. Kinnistul asub raudteeharu, mis teenindab muuhulgas Kiltri tee 12 kinnistul asuvat laadimissõlme. Nimetatud raudteeharu kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale;
      * Kinnitust lõuna suunas jääb ka põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva maantee, mille kaitsevöönd laiusega 50 m ulatub samuti osaliselt planeeringuale. Teekinnistu ise planeeringualaga ei piirne;
      * Planeeringualast läänes asuvad riigi omandis olevad Kroodi tn 2b ja 2c maaüksused, mille sihtotstarve on ärimaa 50%, tootmismaa 50%, kuid millele pole ehitusõigust määratud.
      * Lääne pool asub ka munitsipaalomandis olev Kroodi tänav L2 kinnistu, mille kaudu toimub ühtlasi planeeringualale juurdepääs.
   2. Planeeritava ala piires kehtivad detailplaneeringuid pole.
   3. Hoonestus:
      * Kroodi tn 2 kinnistul asub ehitisregistri andmetel:
        1. Rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks mahuga 3600 m3, EHR koodiga 220231472;
        2. Garaaž-töökoda, ehitisealuse pinnaga 315 m2;
        3. Tootmishoone, ehitisealuse pinnaga 325,4 m2;
        4. Alajaam nr 19, ehitisealuse pinnaga 47 m2;
        5. Riietusruum, ehitisealuse pinnaga 144 m2;
        6. Bituumenbaasi tee, pikkus on teadmata;
        7. Pumbamaja, ehitisealuse pinnaga 40 m2;
        8. Olmehoone-kontor, ehitisealuse pinnaga 107 m2;
        9. Piirdeaed;
        10. Kasvuhoone, ehitisealuse pinnaga 391 m2,
        11. Naftasaaduste laadimispunkt, ehitisealuse pölinnaga 278,3 m2;
        12. Külmladu, ehitisealuse pinnaga 166 m2.

* 1. Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala peamine maakasutus tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon (TB);
  2. Autotranspordi ning jalakäijate ligipääs planeeritavale alale on Kroodi tänava poolt, täpsemalt Kroodi tänav L2 kinnistult.
  3. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotluses esitatud joonisele on planeeringuala lõunaosasse kavandatud teekoridor olemasolevale raudteele. Raudteeharusid Kroodi tn 2 kinnistu teenindamiseks ette nähtud pole.

1. Nõuded ja tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

Planeeritava ala kohta tuleb koostada topo-geodeetiline alusplaan ning see edastada arhiveerimiseks linnavalitsus@maardu.ee.

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.

* 1. Linnaruum:
     + esitada planeeringualaga külgnevate alade linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed, mis sisaldavad eelkõige teedevõrku, liikluskorraldust, kruntide struktuuri, hoonestuse mahte jms; kontaktvööndi plaanil näidata algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud;
     + tugiplaanile kanda kõik õigusaktidest tulenevad kitsendused ja piirangud.
  2. Kruntimine:
     + Krundipiiride muutmist kavas pole.
  3. Maakasutus:
     + planeeritava krundi maa kasutamise sihtotstarve on tootmismaa 50%, ärimaa 50%. Täpne sihtotstarvete osakaalude jaotus selgub ehitusprojekti koostamise käigus;
  4. Krundi ehitusõigus:
     + suurim lubatud hoonete ehitisealune pind selgub detailplaneeringu koostamise käigus;
     + põhijoonisel tuleb näidata hoonestuse võimalik paiknemine krundil, arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil;
     + määrata tuleb ehitiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus;
  5. Ehitistevahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.
  6. Haljastus:
     + minimaalselt 20% planeeringuala pindalast peab olema haljastatud. Joonisel lisaks näidata võimalik kõrghaljastuse paiknemine.
  7. Keskkond:
     + Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 25.03.2020) 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.
     + Jäätmekäitlustegevust või muid olulist keskkonnamõju omada võivaid tegevusi pole kinnistule ette nähtud. Juhul kui detailplaneeringu menetluse käigus kavandatud tegevused muutuvad, tuleb täiendavalt hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust.
  8. Transport, liikluskorraldus:
     + lahendada planeeringualale juurdepääs Kroodi tänavalt;
     + näidata ära põhimõtteline kinnistusisene liiklusskeem võimalike hoonestusmahtude korral;
     + näha ette parkimiskohtade arv vastavalt EVS 843:2016 normatiivile. Normist kõrvalekalde puhul tuleb seda vastavalt põhjendada;
     + vältida tuleb suurte ja lagedate parkimisalade teket, vaid liigendada võimalusel parkimisalad n-ö haljastaskutega.
  9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.
  10. Tehnovõrgud:
      + esitada detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude mahud;
  11. Vertikaalplaneerimine:
      + anda põhimõtteline lahendus vertikaalsele planeerimisele;
      + mitte juhtida sadevett kõrvalkinnistutele, välja arvatud juhul, kui see on kinnistuomanikuga kooskõlastatud;
      + sadevee puhul on eelistatud kombineeritud lahendus;
      + tehnilised tingimused sadeveekanalisatsiooniga liitumiseks küsida vee-ettevõtjalt (OÜ Kroodi Vesi);
  12. Kitsendused ja servituudid:
      + anda vajadusel ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks (teeservituudid, liiniservituudid, veejuhtimisservituudid ja muud servituudid);
      + tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude koondplaanile.

1. 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.

1. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks  
   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
        1. esituskujul joonised DWG ja PDF formaadis;
        2. kehtestatud kihtide fail DWG formaadis;
        3. tärkandmete tabel;
        4. jooniste digitaalsete kihtide üldine info ja kehtestatud kihtide nimekiri;
        5. 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. Kroodi tn 2 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu ala skeem

