

Lao tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering

DETAILPLANEERING KÕIDE I

Tallinn, 2023

TELLIJA:
HUVITATUD ISIK:

KONTAKTISIK:

Maardu linn
Osäühing AVP Integral
Reg kood 10011720
Sergei Pehhov
+372 55585670
Priit Toomikas
+372 5161482
priit.toomikas@mail.ee

PLANEERIJA:

PROJEKTIJUHT/ PLANEERIJA:
Ruumilise keskkonna planeerija,
tase 7

ConArte OÜ

Helen Leiger
helen@conarte.ee

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
1.1	Asukoht.....	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	2
3	VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	2
4	OLEMASOLEV OLUKORD	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused.....	5
4.3	Ruumilise arengu eesmärgid ja kaalutud asukohtade valik	5
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU.....	6
5.1	Krundijaotus	6
5.2	Krundiehitusõigus	6
5.3	Kitsendused ja muud piirangud.....	7
5.4	Ehitise arhitektuurinõuded.....	8
5.5	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	8
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
5.8	Vertikaalplaneerimine	9
5.9	Tehnovõrkude lahendus	9
5.10	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
5.10.1	Jäätmekäitlus.....	13
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
5.12	Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise nõuded.....	14
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED	14
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Planeeringu põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude põhimõtteline joonis	DP-05
3D visualiseering	

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Maardu linnas Lao tn 10 maaüksusel.
Planeeritava ala suuruseks on ca 2,1 ha.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine kolmeks äri – ja tootmismaa krundiks, maa sihtotstarbe ja hoonete ehitusõiguse ulatuse määramine, tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine, parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsu(de) määramine, haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine ja keskkonnaalaste tingimuste sätestamine.

2 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Maardu linn on planeeringust huvitatud isiku, maaomaniku ja planeeringu koostajaga sõlminud 29.07.2023 halduslepingu lepingu detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks;
- Maardu Linnavalitsuse 11.07.2023 Lao tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise korraldus nr 438;
- Maardu Linnavolikogu 31.03.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneering;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja –põõsaste istikute kvaliteedinõuded;
- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015), ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan on koostatud AAMOS ATLAS OÜ poolt, töö nr 329-G-21, mõõdistatud juuli 2023. Koordinaadid L-EST '97 kõrguste süsteemis: Euroopa kõrgusvõrk EH2000.

3 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Maardu Linnavolikogu 31. märtsi 2023 otsusega nr 42 kehtestatud üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala tihehoonestusalasse kus juhtsihtotstarbe on äri- ja tootmismaa.

Üldplaneeringu kohaselt äri- ja tootmise maa-ala on erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat

kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoodidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Piirkonna arengusuunad ja koostatav detailplaneering on kooskõlas Maardu linna üldplaneeringus toodud juhtsihtotstarbega ja vastab sätestatud tingimustele ning põhimõtetele, vt. joonis kontaktvõõndi skeem DP-02.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeringuala hõlmab Lao tn 10 maaüksust (kü 44603:002:0014, suurusega 20553 m²), mille maakasutuse sihtotstarve osakaal on 100 % ulatuses tootmismaa. Ala on hoonestatud. Kinnistul asub kaks tootmishoonet.

Ehitisregistri väljavõte (seisuga 10.08.2023):

Aadress	EHR kood	Nimetus	Ehitis	Korruste arv	Ehitisealune pindala (m ²)
Lao tn 10	116058459	Tootmishoone nr 1	hoone	4	2064,0
	116058460	Tootmishoone nr 3	hoone	4	1371,0



Foto 1. Alus fotoladu.maaamet.ee, foto 2023a. Vaade Lao tänavalt Lao tn 10 kinnistule.



Foto 2. Alus google.com.map, foto 2023 a. Vaade Lao tänavalt olemasolevatele Lao tn 10 kinnistu hoonetele.

Planeeritud ala piirneb Lao tn 12 kinnistuga, Lao tn 12a kinnistuga, Lao tn 16a kinnistuga, Lao tn 10 kinnistuga, Fosforiidi tn 2/3 kinnistuga ja Lao tänavaga (Lao tn L3 kinnistuga), vt asukohaskeem DP-01.

Planeeringuala naaberkinnistud:

Adress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Lao tn 12	44603:002:0134	Tootmismaa 50% ja ärimaa 50 %
Lao tn 12a	44603:002:0159	Tootmismaa 50% ja ärimaa 50 %
Lao tn 16a	44601:001:0694	Tootmismaa 50% ja ärimaa 50 %
Lao tn 10a	44601:001:0738	Tootmismaa 50% ja ärimaa 50 %
Fosforiidi tn 2/3	44603:002:0100	Tootmismaa 100 %
Lao tänav L3	44601:001:0383	Transpordimaa 100%

Juurdepäas planeeritavale alale toimub eraomandis Lao tänav L3 kinnistult, eraomandis Fosforiidi tänav L4 kinnistult, eraomandis Fosforiidi tänav L7 kinnistult (tähtajatu IKÕ Maardu linna kasuks- teed avalikuks kasutamiseks), munitsipaalomandis Fosforiidi tänav L1 kinnistult, riigiomandis Fosforiidi tänav L2 kinnistult ja riigiomandis Kombinaadi tänav L1 kinnistult, vt DP Lisad, Lisa 4 Juurdepäas.

Planeeringuala jääb välja kujunenud äri- ja tööstuspiirkonda. Vaetus läheduses paiknevad erineva kõrgusega hooned (7 kuni 32 meetrit), vt kontaktvööndi skeem DP-02.

Lao tn 10 kinnistu maapind langeb kirdest läände. Absoluutkõrgused jäävad 24.24 m - 26.43 m vahemikku.

Maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmete alusel katab planeeringuala peenliiv. Purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust.

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 25.05.2020) ei paikne planeeringualal ega selles vaetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitsealset väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2020. aasta seisuga, Eesti Geoloogiateenistus, <https://kliimaministerium.ee/radon>) alusel on tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega. Ehitusprojekti koostamisel järgida EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ja kasutada radoonivastaseid ehituslikke meetmeid. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Planeeringuala naabrusesse jäävad mitmed kehtestatud detailplaneeringud, vt kontaktvööndi skeem DP-02.

Kehtestatud detailplaneeringud:

Lao tn 13 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud 2003. Katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%.

Laotänav tn 12 ehituskruundi detailplaneering. Kehtestatud 2002. Katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%.

Lao tn 16 kinnistu ja lähiala ümbruse detailplaneering. Kehtestatud 27.05.2014. Lao tn 16 kinnistu ning lähiala ca 4,8 ha suurusel planeeringualal ehituskruundide moodustamine ning ehitusõiguse määramine äri/tootmishoonete püstitamiseks. Katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad ohtlike ettevõtete ohualad

Maardu linna on koondunud palju kõrge riskitasemega ettevõtteid. Ohualad kattuvad ka planeeringu alaga.

Lao tn 10 kinnistu jääb terves ulatuses Hromium OÜ Tolliladu, A - kategooria ohutsooni (r-800 m; kemikaalid: kaaliumdikromaat, kroomtrioksiid, naatriumdikromaat).

Lao tn 10 kinnistut jääb osaliselt NCC & PO AS, B - kategooria ohutsooni (r-408 m; kemikaalid: kütteõli, kütteõli LFGO, diiselmootor, kütte HSGO, autobensiin E95 ja E98).

Lao tn 10 kinnistut jääb osaliselt Maardu Terminal AS, B - kategooria ohutsooni (r-502 m; kemikaalid: diiselmootor, bensiin).

Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbivad nii madal- kui ka keskpinge kaablid, vee- ja reoveetorustikud ning sidekaablid.

Lao tn 10 kinnistul hoonete tarbeks on olemas vee- ja reovee liitumispunktid ning elektri ühendus Fosforiidi 2/3 kinnistul paiknevast alajaamast.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on planeeringuala ulatuses joonisel kajastatud kaitsevööndite ulatus. Kinnistu oma tarbeks kasutatavaid trasside kaitsevööndeid joonisel ei kajastata.

Elektrikaablite ja kõrgpinge kaablite kaitsevöönd:

- maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 meetri kaugusest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni.

Vastavalt Eesti Vabariigi 16.12.2005 a. määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ alusel (hetkel kehtetu, koostamisel „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“) on arvestatud kaitsevööndite ulatusega. Kinnistu oma tarbeks kasutatavaid trasside kaitsevööndeid joonisel ei kajastata.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus (torustiku telgjoonest mõlemale poole):

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele on 2 m (laiusega 4m).

Avalikult kasutatava tee teekaitsevöönd

Vastavalt ehitusseadustik¹ §-le 71 on tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Eraomandis Lao tänava (Lao tänav L3, kü 44601:001:0383) teekaitsevöönd on 0 meetrit.

4.3 Ruumilise arengu eesmärgid ja kaalutud asukohtade valik

Planeeringuala jääb varasemalt välja kujunenud äri- ja tootmismaa piirkonda kus on olemas vajalik taristu – juurdepääsu teed, hooned, kommunikatsioonid jne. Planeeringu eesmärk on piirkonda uuendada ja tagada piirkonnas lähitulevikus kaasaegsed ja tänapäevastele ootustele vastavad äri- ja tootmistegevused.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt äri- ja tootmismaa on suunaks perspektiivis näha ette linnakeskkonda sobiv ning olulist keskkonnamõju mitteomav äri- ja tootmistegevus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Maardu Linnavalikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeritava maa juhtotstarbeks äri- ja tootmise maa-ala.

Vastavalt Maardu Linnavalitsuse 11.06.2023 korraldusele nr 438 tuginedes ei ole vajadust läbi viia Keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH) eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ja kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Eeldatavalt pole kavandatava tegevus olulise keskkonnamõjuga, lähtudes Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg-s 2 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ sätestatud. Seega ei ole antud juhul kavandatava tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle jaoks eelhinnangu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Maardu linna üldplaneeringu arengu eesmärkidega.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Planeeritud krundijaotust on ette nähtud muuta.

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada Lao tn 10 kinnistust (suurusega 20553 m²) kolm äri- ja tootmismaa krunti.

Pos 1 - krundi aadressi ettepanek Lao tn 10, krundi suurus 7857 m²; 0-100% tootmismaa ja/või 0-100% ärimaa;

Pos 2 - krundi aadressi ettepanek Lao tn 10b, krundi suurus 8030 m²; 0-100% tootmismaa ja/või 0-100% ärimaa;

Pos 3 - krundi aadressi ettepanek Lao tn 10c, krundi suurus 4666 m²; 0-100% tootmismaa ja/või 0-100% ärimaa;

5.2 Krundiehitusõigus

Positsioon nr 1 krundil paikneb tootmishoone nr 3. Planeeringuga antakse võimalus hoonestusmahte suurendada. Positsioon nr 1 aadressi ettepanekuga Lao tn 10 krundile on kavandatud kuni kolm 4. maapealse korrusega äri ja/või tootmishooned.

Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisesaalune pind	
maapealne	2200 m ²
maa-alune	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus	4
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus	0
Hoonete lubatud suurim kõrgus	
suhteline	23,0 m
absoluutne	47,82 m
Krundi kujunev hoonestustihedus on 1,12.	

Positsioon nr 2 krundil paikneb tootmishoone nr 1. Planeeringuga antakse võimalus hoonestusmahte suurendada. Positsioon nr 2 aadressi ettepanekuga Lao tn 10b krundile on kavandatud kuni üks 4. maapealse korrusega äri ja/või tootmishooned.

Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitiseselune pind	
maapealne	2300 m ²
maa-alune	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus	4
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus	0
Hoonete lubatud suurim kõrgus	
suhteline	23,0 m
absoluutne	48,81 m

Krundi kujunev hoonestustihedus on 1,15.

Positsioon nr 3 krundil hoonestus puudub. Planeeringuga antakse võimalus krundile kavandada hoonestus. Positsioon nr 3 aadressi ettepanekuga Lao tn 10c krundile on kavandatud kuni kolm 4. maapealse korrusega äri ja/või tootmishooned.

Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitiseselune pind	
maapealne	1000 m ²
maa-alune	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus	4
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus	0
Hoonete lubatud suurim kõrgus	
suhteline	23,0 m
absoluutne	49,23 m

Krundi kujunev hoonestustihedus on 0,80.

Krundile määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone/abihoone/mobiilsidemasti asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutusest aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Hoonete ja rajatiste paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

Krundi ehitusõigus vaata ka planeeringu põhijoonis DP-04.

5.3 Kitsendused ja muud piirangud

Kitsendus: planeeringuala jääb terves ulatuses Hromium OÜ Tolliladu A- kategooria ohutsooni r-800 m.

Positsioon nr1

Kitsendus: NCC & PO AS B - kategooria ohutsooni r-408 m.

Servituut: olemasoleva sidekaabli teenindamiseks ja hooldamiseks koridori ulatusega kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Positsioon nr 2

Kitsendus: NCC & PO AS B - kategooria ohutsooni r-408 m.

Positsioon nr 3

Kitsendus: NCC & PO AS B - kategooria ohutsooni r-408 m.

Kitsendus: Maardu Terminal AS B - kategooria ohutsooni r-502 m.

Servituut: olemasoleva elektrimaakaabelliini teenindamiseks ja hooldamiseks koridori ulatusega kuni 2 m, pos 2 ja võrgu valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva sidekaabli teenindamiseks ja hooldamiseks koridori ulatusega kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks.

5.4 Ehitise arhitektuurinõuded

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev;
- Välisviimistlus: materjalide valik vaba – lahendatakse koos hoone projektiga. Kasutada kestvaid materjale nagu betoon, puit, klaas, terasplekk jne;
- Hoonete lubatud katusekalle 0 - 15 kraadi;
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

5.5 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedu võib rajada vahetult krundi piirile või selle vahetus lähedusse. Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada: piirded peavad olema osaliselt läbipaistvad, keelatud on üle 1,5 m kõrguste aedade rajamine, arvestada olemasolevate kommunikatsioonidega.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub eraomandis Lao tänav L3 kinnistult, eraomandis Fosforiidi tänav L4 kinnistult, eraomandis Fosforiidi tänav L7 kinnistult (tähtajatu IKÕ Maardu linna kasuks- teed avalikuks kasutamiseks), munitsipaalomandis Fosforiidi tänav L1 kinnistult, riigiomandis Fosforiidi tänav L2 kinnistult ning riigiomandis Kombinaadi tänav L1 kinnistult, vt DP Lisad Lisa 4 Juurdepäas.

Ehitusseadustik § 71 lõige 2 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Lao tänava L3 tänava kaitsevööndi ulatus on 0 m.

Detailplaneeringus on kavandatud juurdepääsud Lao tänav L3 teemaa kinnistult. Olemasolev kõvakattega tee ulatus on ca 6 m. Lao tänava juurdepäas on ette nähtud rekonstrueerida. Tee kasutamisega seotud tingimused (kasutamise tasu, kasutamise kord ja tee hooldamise ning remondiga seotus kulude kandmine jne) ja ulatus lepatakse kokku edasises servituudi seadmise lepingus, vt DP Lisad kaust, Lisa 4 Juurdepäas. Kergliiklusteed Lao tänav L3 kinnistul puuduvad. Planeeringu sisesealt on ette nähtud autode liiklus ringistada. Kavandatud on ka laiema ulatusega kõvakattega manööverdamise alad, tagamaks kinnistu sisesealt normide kohast liiklemist ka suurema gabariidi ulatusega autodele. Samuti on planeeringus kavandatud jalakäijate liiklemise võimalused. Juurdepääsu ja sõidutee kattematerjalina on ette nähtud freesasfalt, mustkate või asfalt kate. Jalakäijate teede puhul on kasutada sillutuskivi või eelnimetatud tee katted. Sõiduautode parkimiskohtadel on soovitatav kasutada murukivi - ja/või sillutuskivi. Murukivi tagab parema vihmavee filtratseerumise pinnasesse. Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega. Planeeringus kavandatud teede ja juurdepääsude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti faasis.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on EVS 843:2016, Tabel 9.1 (valem, $P=A$ (suletud brutopind)*n (parkimisnormatiiv)), koefitsient 1/250. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti koostamise käigus. Sõltuvalt ärist ning selle kasutamisetstarbest arvutada parkimiskohtade arv täpsemalt ehitusprojekti raames.

pos. nr.	ehitise liik	Eesti standardi EVS 843:2016 normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	tööstusettevõtte, ladu	$8800/250=35$	35
2	tööstusettevõtte, ladu	$9200/250=37$	37
3	tööstusettevõtte, ladu	$3750/250=15$	15
Kokku:		87	87

5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud alal jääb tööstuspiirkonda. Lao tn 10 kinnistul kõrghaljastus praktiliselt puudub.

Planeeringulahenduses on antud üldine uushaljastuse kontseptsioon. Ette on nähtud nii madal- kui ka kõrghaljastus.

Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% ehituskruundi territooriumist, osa sellest kõrghaljastatud.

Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastus- ja heakorraprojekt. Haljasala kontseptsiooni välja töötamiseks kaasata soovitatavalt maastikuarhitekt. Maastikuarhitektil määrata liigiliselt ja plaaniliselt kõrg- ja madalhaljastus tagades haljasalade esteetilise ja kvaliteetse kujunduse, arvestades eelpool toodud tingimustega.

Uushaljastuse rajamisel lähtuda: Eesti standardi EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja – pöösaste istikute kvaliteedinõuded“ nõuetega, Eesti standardi EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ nõuetega ja Eesti standardi EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“ nõuetega.

5.8 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Sademevesi immutada oma kinnistu piires. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

5.9 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda määrusest nr 73 "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".

Tehnovõrkude lahendust vt joonis tehnovõrkude põhimõtteline lahendus DP-05.

Vee ja kanalisatsiooni varustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on Osäühing Kroodi Vesi e-kirjaga 18.09.2023 edastatud tehnilised tingimused.

Praegune veetarbimine on Lao tn 10 kinnistul 50 m³ kuus. Planeeringus on ette nähtud moodustada kolm äri ja/või tootmismaa sihtotstarbega krunti.

Perspektiivne vee tarbimine on ette nähtud 150 m³ kuus (pos nr 1 - 70 m³ kuus, pos nr 2 - 50 m³ kuus, pos nr 3 - 30m³ kuus). Perspektiivne reovesi on ette nähtud 150 m³ kuus (pos nr 1 - 70 m³ kuus, pos nr 2 - 50m³ kuus, pos nr 3 - 30 m³ kuus).

Kinnistu Lao tn 10 jagamisel on võimalik ühendada moodustatud kinnistud olemasolevate ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) torustikega Lao tänaval. Arvestada et, Lao tn 10 on tegemist endise keemia kombinadi territooriumiga kus kinnistusesed võrgud on rajatud 40 - 60 aastat tagasi (kanalisatsioon oli siis ühisvoolne). Ehitada tuleb kõik kinnistu sisesed uued torustikud hoonete ühendamiseks. Kanalisatsioon näha ette lahkvoolsena.

Planeeringus säilitatakse olemasolevad liitumispunktid. Ette on nähtud ka uued võimalikud liitumispunktide asukohad. Täpsemad liitumispunktide asukohad ja tarbimisvajadus määratakse hoonete ehitusprojektide koostamisel. Edasise projekteerimise faasis peab pos 1 kuni pos 3 kinnistu omanik kinnistu kohta taotlema Osühing Kroodi Vesi-It täpsustavad tehnilised tingimused ÜVK-ga kinnistu liitumiseks.

Sademeveevarustus

Sademeveevarustuse planeerimise aluseks on Osühing Kroodi Vesi e-kirjaga 10.10.2023 edastatud tingimused, Lisa piiriltusakt Lao tn 10.

Pos 1 ja pos 2 puhul on sademevee liitumispunktid välja ehitatud. Planeeringus on ette nähtud võimalik pos 3 liitumispunkt. Liitumispunktide täpne asukoht määrata hoonete ehitusprojektis.

Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Liigne pinnasevesi, mida ei ole võimalik oma krundil immutada või taaskasutada võib osaliselt juhtida Lao tänav paiknevasse olemasolevasse ühissademevee torustikku.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Sademevee pealevoolu sademeveekanaliseerimise reguleerida kinnistu piires vooluhulgale kuni 10 l/s;
- Süsteemi ühendatavad restkaevud näha ette liivakotiga min 300 l;
- Eelvoolu surve alla sattumisel ja vee tagasivoolu vältimiseks näha sademeveetorustikule ette vastavad tagasilöögiklapid või ülepumpamine;
- Sademevee- ja kanalisatsioonitorustikesse on lubatud juhtida ainult Maardu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetele vastavat sademevett ning reovett;
- Edasise projekteerimise faasis peab pos 1 kuni pos 3 kinnistu omanik kinnistu kohta taotlema täpsustavad tehnilised tingimused.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Aktsiaselts MAARDU ELEKTER poolt 20.09.2023 edastatud tehnilised tingimused nr TT-116.

Pos 1, pos 2 ja pos 3 kinnistute energiavarustus on ette nähtu kahe trafo-alajaamast RTP-2, mis asub aadressil Fosforiidi 2/3. Alajaama vaba läbilaskevõime tehnilise tingimuse väljastamise päeval on 2600A (AVP Integral OÜ kasutab 250A).

Kinnistute piiridele on ette nähtud liitumiskilpide asukohad. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektriõide liitumiskilbist objektini on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga. Alajaamast kaablitrasside ja liitumispunktide jaoks on ette nähtud IKÕ kaitsevööndi ulatuses trassi valdaja kasuks.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Elektripaigaldiste ühendamine objektide kaupa eeldab liitumislepingute sõlmimist Aktsiaselts MAARDU ELEKTER-ga .
- Liitumisprojekt kooskõlastada Aktsiaselts MAARDU ELEKTER-iga.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 20.09.2023 edastatud tehnilised tingimused nr 38262264.

Moodustatud pos 1 kinnistu ühendus sidekanalisatsiooniga on ette nähtud Telia olemasolevast sidekaevust nr 17443. Moodustatud pos 2 ja pos 3 kinnistute ühendus sidekanalisatsiooniga on ette nähtud Telia olemasolevast sidekanalisatsiooni trassidele paigaldavatest kaevudest. Kahe kaevu vahele on ette nähtud sidekanalisatsioonirajatis võimaldamaks pos 2 kavandada elektri liitumis- ja jaotuskappi.

Liitumispunktid on ette nähtud vahetult kinnistu piirini. Liitumispunktide asukoht ja vajadus täpsustada ehitusprojekti faasis.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

Planeeritavale hoonestusele näha ette 100 mm sidekanalisatsiooni põhitrass ja individuaalsed 100 mm sidekanalisatsiooni torud põhitrassist igale kinnistule vajadusel kasutada KKS sidekaevusid.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse ja rajatiste alla. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

Telia sideehitiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele § 15-le".

Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused. Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest.

Geodeetilisele alusplaani ja projekti koostamisel tuleb arvestada järgnevate määruste ja dokumentidega:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016 aasta määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded";
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele";
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine v4.";
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis."

Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000.

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt ehitusseadustik (edaspidi EhS) §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Tuletõrjeeve varustus

Väline tulekustutusvesi on lahendatud Lao tänaval ja Fosforiidi tänaval paiknevatest olemasolevatest tuletõrjeeve hüdrantide baasil. Hooned ja rajatised ei tohi paikneda kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrjeevevõtu kohast. Vajadusel näha ehitusprojekti ette täiendav tulekustutussüsteem või hüdrant.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. „Ehitiste tuleohutus“ Osa 6: Ehitiste tuleohutus, tabel 2 nõuetele tuleb tagada tulekustutusvesi 25 l/s kolme tunni jooksul.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoone juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m lai.

Tuletõrjesüsteem ja veevajaduse maht täpsustada ehitusprojekti faasis.

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusega“. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on AS Gaasivõrk poolt 27.09.2023 edastatud tehnilised tingimused nr 3-6/229-23.

Lao tn L3 kinnistul paikneb „B“-kategooria gaasitorustik. Moodustatud pos 1 kinnistul on olemas gaasivarustuse ühendus. Planeeringus on kajastatud liitumispunkt kinnistu piiril.

Moodustatud pos 2 ja pos 3 kinnistute gaasiga varustamiseks on planeeritud „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustiku Lao tn L3 (44601:001:0383) kinnistul. Liitumispunktid on ette nähtud kinnistu piirile. Ühendus hoonetega täpsustada ehitusprojekti faasis kui on teada hoonete mahud, kuju ja vajadus.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Uute moodustatavate kinnistute jaoks projekteerida kinnistu piirile võimalikult lähedale nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meetri teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktide ning mitte sissesõiduteede alla.
- Detailplaneeringu poolt hõlmata ala on AS Gaasivõrk võrgupiirkonnas. Alal paiknevad järgmised AS-le Gaasivõrk kuuluvad gaasipaigaldised: B kategooria PE100 200x18,2mm, 2005a, kaitsevöönd 1,0m toru seinast. Detailplaneeringu poolt hõlmata ala näeb ette järgmised AS Gaasivõrk jaotusvõrgu laiendamised/liitumispunktide väljaehitamised: B-kategooria, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast.
- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistusiseste) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata

planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.

- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuete kohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

5.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktile 3 ei kavandata detailplaneeringuga KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lg-s 2 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ sätestatust.

Seega ei ole antud juhul (Maardu Linnavalitsuse 11.07.2023 otsus nr 438) kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine. Kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga, mis tooks kaasa ohu inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale.

5.10.1 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Maardu linna 22.11.2022 määrusele nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“.

Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või kui see ei ole võimalik, siis vähendada. Tekkinud jäätmeid tuleb võimaluse korral eelistatult korduskasutuseks ette valmistada, ringlusse võtta või muul viisil taaskasutada. Jäätmeid tuleb tekkekohas liigiti koguda, et võimaldada nende ringlusse võtmine ja seejärel muu taaskasutamine võimalikult suures ulatuses. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

Prügi tuleb koguda ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule sissesõidutee äärde. Iga kinnistu peab olema varustatud jäätmete kogumismahutitega.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;

- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territooriumi korrashoid;
- kestvad ja kvaliteetsed materjalid (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid).

5.12 Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise nõuded

Lammutustööde tegemiseks on vajalik koostada lammutusprojekt.

Täielikult lammutamisele kuuluvad hooned tuleb piirata tööde ajaks piirdeaiaga.

Lammutuse käigus peab pitsima vett konstruktsioonidele, et vähendada tolmu levikut.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED

- Ette on nähtud üldplaneeringu kohaste eesmärkide täitmine – äri- ja tootmispiirkonna kohane areng.
- Tööstuspiirkonna taristu kohane areng elavdab piirkonna majandusliku keskkonda.
- Tööstuspiirkonna taristu uuendus aitab parendada keskkonda – luues juurde uusi kaasaegsetele tingimustele vastavaid töökohti ning arvestades rohkem looduskeskkonnaga.
- Ette on nähtud krundi kohta peab olema tagatud vähemalt 20% haljasala, millest osa peab olema kõrghaljastatud.
Elurikkust soosiv mitmerindelne haljastus aitab säilitada ökoloogilise sidususe lindudele ja putukatele ning loomadele.
- Ette on nähtud jalakäijate tingimuste parendamine – kinnistusesised jalakäijate teed.
- Kaasajastatud ja heakorrastatud tööstuspiirkond muudab keskkonna turvalisemaks – valgustatud juurdepääsu teed, valgustatud planeeritud ala või isegi videoavalega alad.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringus on antud võimalus kaasaegse äri- ja tootmistegevuse arendamiseks. Määratud on üldised kasutamise põhimõtted, haljastuse osakaal, liikluslahendus ja tehnovarustuse lahendamine.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt tuleb teha järgnevad toimingud:

- Kruntimine;
- Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
- Hoonete rajamine.

Planeeritud ehituskrundiga seotud taristu (parklad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja planeeringu huvitatud isik.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatis ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik/planeeringu huvitatud isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.