EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu 2025 nr…..

Kiltri tee 10 kinnistule projekteerimistingimuste

määramine detailplaneeringu olemasolul

Maardu Linnavalitsusele esitati 21.01.2025 ehitisregistri kaudu taotlus nr 2511002/00408 projekteerimistingimuste väljastamiseks Kiltri tee 10 kinnistule tootmishoonete püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul remondihoone (ehitisregistri kood 116046318, ehitisealune pind 455 m2) ja mehaanikatöökoda (ehitisregistri kood 116046320, ehitisealune pind 1619 m2). Kinnistu omanik soovib püstitada kinnistule tootmishooned, suurendades ja nihutades detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Hoonestusala asukoht kinnistul on näidatud korralduse lisas 2. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Kiltri tee 10 asuv kinnistu (katastritunnus 44603:002:0208, pindala on 17 435 m2, sihtotstarve tootmismaa 100%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala segafunktsiooniga alal.

Kiltri tee 10 kinnistu osas kehtib Maardu Linnavalitsuse 22.08.2017 korraldusega nr 543 kehtestatud Kiltri tee 10 kinnistu ning lähiala detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringuga on ette nähtud kavandatavate ehitiste orienteeruvad asukohad ehk hoonestusalad. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada hoonestusala asukoht 5,5% ulatuses. Arvestades, et Kiltri tee 10 kinnistu paikneb Kroodi majanduspiirkonna lõunapoolses osas ning on ümbritsetud kinnistutega, kus asuvad vaba hoonestusalaga ehitised, on kinnistu hoonestusala laiendamine 5,5% ulatuses kooskõlas piirkonna väljakujunenud keskkonnaga. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitis ei riiva kolmanda isiku õigusi. Hoonestusala laiendamine ei piira naaberkinnistute kasutamist ega kahjusta avalikku ruumi, vaid aitab kaasa piirkonna arengule, suurendades kinnistu kasutusvõimalusi funktsionaalses mõttes.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Maardu linna üldplaneeringuga, mis näeb Kroodi majanduspiirkonnas ette äri- ja tootmishoonete rajamist.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu koostamisest on möödas üle viia aasta. EhS § 27 lg 4 p 2 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Käesoleva korraldusega nähakse ette tingimused tootmishoone püstitamiseks ning kavandatava ehitise hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks 5,5% ulatuses, sealjuures ei muudeta olemuslikult Maardu Linnavalitsuse 22.08.2017 korraldusega nr 543 kehtestatud detailplaneeringut ega krundile määratud ehitusõigust.

EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Kiltri tee 10 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu avalikust väljapanekust teatati Maardu kodulehel 01.03.2025 ja kohalikus ajalehes Maardu Panoraam 28.02.2025. Avaliku väljapaneku jooksul 01.03.-10.03.2025 ei ole kirjalikke arvamusi esitatud. Kiltri tee 10 asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on saadetud naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks ja Päästeametile kooskõlastamiseks 03.03.2025 kirjaga nr 7-2.14/… . Projekteerimistingimuste osas pole kirjalikke seisukohti esitatud.

EhS § 31 lg 3 kohaselt kaasab pädev asutus menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Kiltri tee 10 kinnistu omanik on antud projekteerimistingimuste menetlusse kaasatud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, lg 2 p 1-3, lg 3, lg 4 p 2; § 31 lg 1 – 3, 5, 6 ja arvestades taotlust nr 2511002/00408

1. Määrata projekteerimistingimused Kiltri tee 10 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44603:002:0208, tootmismaa 100%) tootmishoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

2. Projekteerimistingimused ei muuda Maardu Linnavalitsuse 22.08.2017 korraldusega nr 543 kehtestatud Kiltri tee 10 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu krundi ehitusõigust.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Maardu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Aurika Sin-Kerra

Linnapea Julia Saveljeva

Linnasekretär