EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu 2025 nr…..

Sarapiku tee 14 kinnistule projekteerimistingimuste

määramine detailplaneeringu olemasolul

Maardu Linnavalitsusele esitati 06.09.2025 ehitisregistri kaudu taotlus nr 2511002/14679 projekteerimistingimuste väljastamiseks Sarapiku tee 14 kinnistule tööstushoone püstitamiseks.

Kinnistu omanik soovib püstitada kinnistule ühe tööstushoone, 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 Sarapiku tee 14 asuv kinnistu (katastritunnus 44604:001:0151, pindala on 7397 m2, sihtotstarve tootmismaa 70% ja ärimaa 30%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala segafunktsiooniga alal.

Sarapiku tee 14 kinnistu osas kehtib Maardu Linnavolikogu 27.11.2007 otsusega nr 154 kehtestatud Sarapiku ja lähiala detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu põhijoonisel on Sarapiku tee 14 kinnistu eraldi välja krunditud positsiooni numbriga 3. Detailplaneeringuga on ette nähtud hoonestusala kaugus põhja-, ida- ja läänepoolsetest krundipiiridest 10 meetri kaugusel, suurusega ligikaudu 2720,5 m2. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada hoonestusala asukoht 10% ulatuses. Arvestades, et Sarapiku tee 14 kinnistu paikneb Vana-Narva mnt tööstuspiirkonna keskmes ning on ümbritsetud kinnistutega, kus asuvad vaba hoonestusalaga kinnistud, on kinnistu hoonestusala suurendamine ja nihutamine 10% 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 ette Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas äri- ja tootmishoonete rajamist.

Ehitusseadustiku § 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 tööstushoone püstitamiseks, hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks 10% ulatuses, sealjuures ei muudeta olemuslikult Maardu Linnavolikogu 27.11.2007 otsusega nr 154 kehtestatud detailplaneeringut ega krundile pos nr 3 määratud ehitusõigust.

EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Sarapiku tee 14 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu avalikust väljapanekust teatati Maardu kodulehel X.2025 ja kohalikus ajalehes Maardu Panoraam 30.10.2025. Avaliku väljapaneku jooksul 31.10.-09.11.2025 ei ole kirjalikke arvamusi esitatud. Vana-Narva mnt 28 asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on saadetud naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks ja Päästeametile kooskõlastamiseks X.2025 kirjaga nr 7-2.14/X. 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. Sarapiku tee 14 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 2511002/14679

1. Määrata projekteerimistingimused Sarapiku tee 14 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44604:001:0151, tootmismaa 70% ja ärimaa 30%) hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks ning tööstushoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

2. Projekteerimistingimused ei muuda Maardu Linnavolikogu 27.11.2007 otsusega nr 154 kehtestatud Sarapiku ja lähiala detailplaneeringu krundi pos nr 3 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