



MAARDU LINNAVALITSUS

PLANEERIMIS- JA MAJANDUSOSAKOND

Detailplaneeringu menetlusse
kaasatud ametiasutused

13.10.2025 nr 7-1.3/3229

Rööpa IA kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks

Maardu Linnavalitsus algatas Rööpa IA kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi: detailplaneering) 03.11.2006 korraldusega nr 514. Rööpa IA kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Maardu Linnavalitsuse 06.10.2010 korraldusega nr 342.

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on kinnistu jagamine kruntideks ning kruntidele maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu ala suurus on 8,5 ha

Detailplaneering sisaldas üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 170 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt oli Rööpa IA kinnistu (katastritunnus 44603:002:0126, pindala 71 985 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega alal. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Rööpa IA kinnistu tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala juhtotstarbega alal. Käesoleval ajal on detailplaneeringu lahendus kooskõlas kehtiva Maardu linna üldplaneeringuga, mis näeb ette Kroodi majanduspiirkonnas äri- ja tootmishoonete rajamist.

Detailplaneeringu koostamise eelselt või selle käigus on teostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine. Lisaks oli koostatud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva müra modelleerimise aruanne ning õhusaaste modelleerimise aruanne.

Maardu Linnavalitsus võttis vastu Rööpa IA kinnistu ja lähiala detailplaneeringu 18.11.2014 korraldusega nr 433. Detailplaneeringu materjalide ja KSH aruande avalik väljapanek toimus 15.06.-17.07.2017. Avaliku väljapaneku jooksul laekus neli asjakohast kirja – kaks ametiasutustelt ja kaks juriidilistelt isikutelt. Detailplaneeringu materjale on vastavalt korrigeeritud ja täiendatud. Detailplaneeringu materjalide hulka on lisatud kooskõlastuste koondtabel märkustega.

Arvestades, et detailplaneeringu vastuvõtmisest on möödunud mitu aastat, on planeeringu materjale ajakohastatud ning täiendatud vastavalt ametiasutuste esitatud märkustele. Praeguseks on detailplaneeringu menetlus jõudnud korduvkooskõlastamise etappi. Pärast kooskõlastuste saamist korraldab Maardu Linnavalitsus detailplaneeringu korduva avaliku väljapaneku. Detailplaneeringu lahendus näeb ette Rööpa IA kinnistu jagamist kaheksaks krundiks: seitse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning üks

transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lisaks kavandatakse põhjaossa reformimata riigimaale veel üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni viie hoone rajamiseks, maksimaalse täisehitusprotsendiga 60% ning lubatud hoonete kõrgusega kuni 12 meetrit või kaks korrust. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Altmetsa teelt Rööpa tee kaudu. Juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud juurdepääsu servituudi seadmise vajadus Rööpa tee IA planeeringuala kruntide igakordsete omanike ja kasutajate kasuks. Detailplaneeringu joonistel on kajastatud Harju maakonnaplaneeringust tulenev Rail Balticu trassikoridor, mis kulgeb paralleelselt olemasoleva Muuga sadama raudteega. Tegemist on väljakujunenud ehitatud keskkonnaga, mille piires kulgeva trassikoridori laius on 150 meetrit.

Võttes arvesse eeltoodut, esitab Maardu Linnavalitsus Rööpa IA kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamiseks vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1. Juhul kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja, algataja ja kehtestaja on Maardu Linnavalitsus (aadress Kallasmaa tn 1, 74111, Maardu, linnavalitsus@maardu.ee), koostaja Artepolitan OÜ (Paasiku 4, 13916, Tallinn, info@artepolitan.eu).

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Danel Suurtamm

Osakonna juhataja

LISAD:

- Rööpa IA kinnistu ja lähiala detailplaneering, 19.09.2025 versioon;
- Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (11.07.2011 versioon);
- Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva müra modelleerimise aruanne;
- Rööpa IA kinnistu õhusaaste modelleerimise aruanne.

Annabel Mett-Mælde 6060731
annabel.mett@maardu.ee

