

EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu … 2025

Kärmu tn 19 kinnistule projekteerimistingimuste

määramine detailplaneeringu olemasolul

Maardu Linnavalitsusele esitati 09.09.2025 ehitisregistri kaudu taotlus nr 2511002/14740 projekteerimistingimuste väljastamiseks Kärmu tn 19 kinnistule äri- ja laohoone püstitamiseks.

Kinnistu omanik soovib püstitada äri- ja laohoone 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 Kärmu tn 19 asuv kinnistu (katastritunnus 44604:001:0199, pindala 5898 m2, sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) tiheasustusalas ja detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala segafunktsiooniga alal.

Kärmu tn 19 kinnistu osas kehtib Maardu Linnavolikogu 29.05.2007 otsusega nr 121 kehtestatud Vana-Narva mnt 9a-9f ja Vana-Narva mnt 11-11g kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu põhijoonisel on Kärmu tn 19 kinnistu eraldi välja krunditud positsiooni numbriga 14. Detailplaneeringuga on ette nähtud hoonestusala kaugus krundipiiridest 7,5 meetri kaugusel. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada hoonestusala asukoht 10% ulatuses. Arvestades, et Kärmu tn 19 kinnistu paikneb Vana-Narva mnt tööstuspiirkonna keskmes ning on ümbritsetud kinnistutega, kus asuvad vaba hoonestusalaga ehitised, 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 (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 äri- ja laohoone püstitamiseks ning kavandatava ehitise hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks 10% ulatuses, sealjuures ei muudeta olemuslikult Maardu Linnavolikogu 29.05.2007 otsusega nr 121 kehtestatud detailplaneeringut ega krundile pos nr 14 määratud ehitusõigust.

EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Kärmu tn 19 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 seisukohti esitatud.

Kärmu tn 19 asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on saadetud naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks ja Päästeametile kooskõlastamiseks X.2025 kirjaga nr 7-2.14/X. Projekteerimistingimuste osas ei ole naaberkinnistute poolt kirjalikke seisukohti esitatud. Päästeamet on projekteerimistingimuste eelnõu vaikimisi kooskõlastanud. EhS § 31 lg 6 sätestab, et  kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

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. Kärmu tn 19 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 ja 7, § 31 ja arvestades taotlust nr 2511002/14740

1. Määrata projekteerimistingimused Kärmu tn 19 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44604:001:0199, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) äri- ja laohoone püstitamiseks ja ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

2. Projekteerimistingimused ei muuda Maardu Linnavolikogu 29.05.2007 otsusega nr 121 kehtestatud Vana-Narva mnt 9a-9f ja Vana-Narva mnt 11-11g kinnistu detailplaneeringu krundi pos nr 14 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