EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu 2025 nr…..

Fosforiidi tn 4a kinnistule projekteerimistingimuste

määramine detailplaneeringu olemasolul

Maardu Linnavalitsusele esitati 15.12.2024 ehitisregistri kaudu taotlus nr 2411002/09516 projekteerimistingimuste väljastamiseks Fosforiidi tn 4a kinnistule viilhalli püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul veetorustik (ehitisregistri kood 220860802) ja kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220863850). 2019.aastal on kinnistu omanik püstitanud ebaseaduslikult viilhalli, mida soovib seadustada suurendades ja nihutades detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Seadustatava viilhalli asukoht kinnistul on näidatud korralduse lisas 2. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Fosforiidi tn 4a asuv kinnistu (katastritunnus 44603:002:0182, pindala on 972 m2, sihtotstarve tootmismaa 80%, ärimaa 20%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala segafunktsiooniga alal.

Fosforiidi tn 4a kinnistu osas kehtib Maardu Linnavolikogu 26.06.2007.a otsusega nr 125 kehtestatud Fosforiidi tn 4a kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu põhijoonisel on Fosforiidi tn 4a kinnistu eraldi välja krunditud positsiooni numbriga 1. Detailplaneeringuga on ette nähtud kavandatavate ehitiste minimaalne hoonestusala 3 meetri kaugusel krundipiirist. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada hoonestusala asukoht 10% ulatuses.

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. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitis ei riiva kolmanda isiku õigusi.

Käesoleva korraldusega nähakse ette tingimused viilhalli püstitamiseks ning kavandatava ehitise hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks 10% ulatuses, sealjuures ei muudeta olemuslikult Maardu Linnavolikogu 26.06.2007.a otsusega nr 125 kehtestatud detailplaneeringut ega krundile pos nr 1 määratud ehitusõigust.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Fosforiidi tn 4a kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu avalikust väljapanekust teatati Maardu kodulehel ja Maardu Panoraamis. Avaliku väljapaneku jooksul pole vastuväiteid laekunud. Fosforiidi tn 4a asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on esitatud naaberkinnistute omanikele ja Päästeametile arvamuse avaldamiseks. Päästeamet kooskõlastas eelnõu vaikimisi.

Ehitusseadustiku § 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. Fosforiidi tn 4a 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 2411002/09516

1. Määrata projekteerimistingimused Fosforiidi tn 4a asuvale kinnistule (katastritunnus: 44603:002:0182, tootmismaa 80%, ärimaa 20%) viilhalli ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

2. Projekteerimistingimused ei muuda Maardu Linnavolikogu 26.06.2007.a otsusega nr 125 kehtestatud Fosforiidi tn 4a kinnistu detailplaneeringu krundi pos nr 1 ehitusõigust.

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

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Aurika Sin-Kerra

Linnapea Julia Saveljeva

Linnasekretär