EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu 2025 nr…..

Vana-Narva mnt 28 kinnistule projekteerimistingimuste

määramine detailplaneeringu olemasolul

Maardu Linnavalitsusele esitati 22.08.2025 ehitisregistri kaudu taotlus nr 2511002/14191 projekteerimistingimuste väljastamiseks Vana-Narva mnt 28 kinnistule tootmishoonete püstitamiseks.

Kinnistu omanik soovib püstitada kinnistule kaks tootmishoonet, suurendades ja nihutades detailplaneeringuga määratud hoonestusala ning muuta ehitiste kõrgust. Hoonestusala asukoht kinnistul on näidatud korralduse lisas 2. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Vana-Narva mnt 28 asuv kinnistu (katastritunnus 44604:002:0055, pindala on 42 342 m2, sihtotstarve tootmismaa 70% ja ärimaa 30%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala segafunktsiooniga alal.

Vana-Narva mnt 28 kinnistu osas kehtib Maardu Linnavolikogu 28.11.2006 otsusega nr 94 kehtestatud Vana-Narva mnt 28, 28E, 28F, 28G ja 28 D kinnistute ja lähiala detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu põhijoonisel on Vana-Narva mnt 28 kinnistu eraldi välja krunditud positsiooni numbriga II. Detailplaneeringuga on ette nähtud hoonestusala suurus 15 849 m2 ning ehitiste kõrgus kuni 15 meetrit. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada hoonestusala asukoht 10% ulatuses ning kavandatava ehitiste kõrgus 10% ulatuses. Arvestades, et Vana-Narva mnt 28 kinnistu paikneb Vana-Narva mnt tööstuspiirkonna keskmes ning on ümbritsetud kinnistutega, kus asuvad vaba hoonestusalaga ja erineva kõrgusega ehitised, on kinnistu hoonestusala suurendamine ja nihutamine 10% ulatuses ning ehitiste kõrguse muutmine 10% ulatuses kooskõlas piirkonna väljakujunenud keskkonnaga. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitis ei riiva kolmanda isiku õigusi. Hoonestusala laiendamine ja ehitise kõrguse muutmine 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 ja 3 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ja kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Käesoleva korraldusega nähakse ette tingimused tootmishoonete püstitamiseks, hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks 10% ulatuses ning ehitiste kõrguse muutmiseks 10% ulatuses, sealjuures ei muudeta olemuslikult Maardu Linnavolikogu 28.11.2006 otsusega nr 94 kehtestatud detailplaneeringut ega krundile pos nr II määratud ehitusõigust.

EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Vana-Narva mnt 28 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. Vana-Narva mnt 28 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 3; § 31 lg 1 – 3, 5, 6 ja arvestades taotlust nr 2511002/14191

1. Määrata projekteerimistingimused Vana-Narva mnt 28 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44604:002:0055, tootmismaa 70% ja ärimaa 30%) hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks, kõrguse muutmiseks ning tootmishoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

2. Projekteerimistingimused ei muuda Maardu Linnavolikogu 28.11.2006 otsusega nr 94 kehtestatud Vana-Narva mnt 28, 28E, 28F, 28G ja 28 D kinnistute ja lähiala detailplaneeringu krundi pos nr II 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