



EESTI VABARIIK  
**MAARDU LINNAVOLIKOGU**

**OTSUS**

Maardu

26. veebruar 2019. a nr 67

Roobu II kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 31, planeerimisseaduse § 124 lg-te 6 ja 10, § 126, § lg-te 1 ja 5, § 142 lg-te 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 4 ja 5, § 35 lg-te 3 ja 5, Maardu Linnavolikogu 28.01.2014. a määruse nr 5 „Maardu linna ehitusmäärus“ alusel, tulenevalt Osaihingu Altepark 12.11.2018. a algatamisettepanekust.

1. Algatada Roobu II kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu maa-ala skeem on esitatud otsuse lisas. Maardu linna Kallavere elupiirkonna lõunaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on u 5,5 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus kuni 6 maapealse korrusega korterelamute, ridaelamute, ühiskondliku ehitise ehitamiseks, jagada planeeringuala elamumaa, tootmismaa, ühiskondlike ehitiste maa ning transpordimaa kruntideks.

2. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta planeeritaval alal Maardu Linnavolikogu 25. märtsi 2008 otsusega nr 170 kehtestatud „Maardu linna üldplaneering aastani 2015“ kohane maakasutuse juhtotstarve Roobu II kinnistul tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maast korterelamute maaks.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgmisi lähteseisukohti ja lisanõudeid:

3.1. uued hoonestusmahud planeerida liigendatult, arvestades võimalusel olemasoleva pinnamoe isäärasusi;

3.2. hoonestusalad planeerida maksimaalselt kuue maapealse ja kahe maa-aluse korrusega;

3.3. näha ette haljastus vähemalt 30% ulatuses elamumaa kinnistute osas, seejuures vähemalt 20% kinnistu pindalast peab olema maapinnaga vahetult ühendatud haljastus;

3.4. säilitada maksimaalsel määral olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust rühmadena. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, maa-alust korrust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;

3.5. kavandada mänguväljakud ja puhkealad igas eas inimestele;

3.6. planeerida liiklusskeem ja parkimislahendus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Tänav planeerida kohaliku jaotustänavana projektkiirusega 40 km/h. Minimaalne planeeritud parkimiskohtade arv leida vastavalt linnakeskusele kehtestatud



normidele tabeli 9.2 alusel. Tänavamaa piiride määramisel lähtuda tabelist 6.8, lähtetase: „rahuldav“;

3.7. teostada radoonitaseme mõõtmised planeeringualal või näha ette radoonikindla hoone ehitamine, kuna Maardu linna territooriumil võib esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases;

3.8. hinnata nii liiklusest kui planeeringuala ümbruse asutustest tulenevaid müratasemeid ning teostada müratasemete mõõtmised nii päeval kui ka öisel ajal;

3.9. läbi viia insolatsioonianalüüs nii olemasoleva kui ka perspektiivse olukorra kohta.

4. Detailplaneeringu koostajal teha koostööd Maardu Linnavalitsuse linna arengu- ja majandusosakonna, Päästeameti, Terviseameti, Maa-ameti, naaberkinnisasjade omanike, olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajate ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

5. Mitte algetada Roobu II kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang on esitatud otsuse lisas. Eelhindangu põhjal ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgnevatel põhjustel:

5.1. Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

5.2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel esialgse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

5.3. planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

5.4. DP-ga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Samuti ei kaasne liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist, mis võiks tingida KSH vajaduse;

5.5. DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või ehitustegevusele;


5.6. DP-ga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

6. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Maardu Linnavalitsus (aadress Kallasmaa tn 1, 74111, Maardu), algataja ja kehtestaja Maardu Linnavolikogu (aadress Kallasmaa tn 1, 74111, Maardu), koostaja Scandic Home Group OÜ (aadress Lastekodu tn 3, 10115, Tallinn).

7. Maardu Linnavalitsuse linna arengu- ja majandusosakonnal avaldada otsus väljaannetes Maardu Panoraam ja Harju Elu, Ametlikes Teadaannetes ja Maardu linna kodulehel. Lähteseisukohtade osas küsida ettepanekuid käesoleva otsuse punktis 4 nimetatud isikutelt ja teha otsus teatavaks valdkonna eest vastutavale ministrile.

8. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vastava kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

  
**Ailar Lyra**  
Esimees

