

EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu … 2025

Kiltri tee 10 kinnistule projekteerimistingimuste

määramine detailplaneeringu olemasolul

Maardu Linnavalitsusele esitati 19.05.2025 ehitisregistri kaudu taotlus nr 2511002/11661 projekteerimistingimuste väljastamiseks Kiltri tee 10 kinnistule remondihoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul remondihoone (ehitisregistri kood 116046318, ehitisealune pind 455 m2) ja mehaanikatöökoda (ehitisregistri kood 116046320, ehitisealune pind 1619 m2). Kinnistu omanik soovib laiendada olemasolevat remondihoonet, 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 Kiltri tee 10 asuv kinnistu (katastritunnus 44603:002:0208, pindala 17 435 m2, sihtotstarve tootmismaa 100%) tiheasustusalas ja detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala segafunktsiooniga alal.

Kiltri tee 10 kinnistu osas kehtib Maardu Linnavalitsuse 22.08.2017 korraldusega nr 543 kehtestatud Kiltri tee 10 kinnistu ning lähiala detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringuga on ette nähtud kavandatavate ehitiste orienteeruvad asukohad ehk hoonestusalad. Maardu Linnavalitsus väljastas 18.03.2025 korraldusega nr 158 projekteerimistingimused tootmishoonete püstitamiseks olemasoleva detailplaneeringu alusel ning hoonestusala täpsustamiseks kuni 5,5% ulatuses. Käesoleva korraldusega soovitakse hoonestusala asukohta täpsustada täiendavalt 4,5% ulatuses, mis teeb täpsustuste kogusummaks 10%. Arvestades, et Kiltri tee 10 kinnistu paikneb Kroodi majanduspiirkonna lõunapoolses osas ning on ümbritsetud kinnistutega, kus asuvad vaba hoonestusalaga ehitised, on kinnistu hoonestusala täiendav laiendamine 4,5% ulatuses kooskõlas piirkonna väljakujunenud keskkonnaga. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitis ei riiva kolmandate isikute 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 Kroodi majanduspiirkonnas ette 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 remondihoone laiendamiseks ning kavandatava ehitise hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks 4,5% ulatuses, sealjuures ei muudeta olemuslikult Maardu Linnavalitsuse 22.08.2017 korraldusega nr 543 kehtestatud detailplaneeringut ega krundile määratud ehitusõigust ja Maardu Linnavalitsuse 18.03.2025 korraldusega nr 158 väljastatud projekteerimistingimusi.

EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Kiltri tee 10 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu avalikust väljapanekust teatati Maardu kodulehel X.2025 ja kohalikus ajalehes Maardu Panoraam X.2025. Avaliku väljapaneku jooksul X.2025 ei ole kirjalikke arvamusi esitatud.

Kiltri tee 10 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 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. Kiltri tee 10 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 ja arvestades taotlust nr 2511002/11661

1. Määrata projekteerimistingimused Kiltri tee 10 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44603:002:0208, tootmismaa 100%) remondihoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

2. Projekteerimistingimused ei muuda Maardu Linnavalitsuse 22.08.2017 korraldusega nr 543 kehtestatud Kiltri tee 10 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu krundi ehitusõigust ja Maardu Linnavalitsuse 18.03.2025 korraldusega nr 158 väljastatud projekteerimistingimusi.

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