EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu 2025 nr…..

Fosforiidi tn 20 kinnistule

projekteerimistingimuste määramine

Maardu Linnavalitsusele esitati 14.05.2025 ehitisregistri kaudu taotlus nr 2511002/11484 projekteerimistingimuste väljastamiseks Fosforiidi tn 20 kinnistule ajutise ehitise – tootmishoone püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul garaaž (ehitisregistri kood 116069006, ehitisealune pind 407 m2), tootmishoone (ehitisregistri kood 116069002, ehitisealune pind 4612 m2) ja töökoda (ehitisregistri kood 116069122, ehitisealune pind 885 m2). Kinnistu omanik soovib laiendada olemasolevat tootmishoonet, käsitledes laiendust ajutise ehitisena. Ajutise ehitise asukoht kinnistul on esitatud korralduse lisas 2. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Fosforiidi tn 20 asuv kinnistu (katastritunnus 44603:002:0164, pindala on 25204 m2, sihtotstarve tootmismaa 100%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala segafunktsiooniga alal.

Maardu Linnavalitsus algatas Fosforiidi tn 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu 27.02.2024 korraldusega nr 135. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa kasutamise sihtotstarbe ning äri- ja tootmishoonete ehitusõiguse ulatuse määramine ning juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse küsimuste lahendamine. Projekteerimistingimustega taotletav tootmishoone ajutine laiendus on kooskõlas menetluses oleva detailplaneeringu lahendusega ning vastab üldplaneeringus määratud maakasutuse põhimõtetele.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 4 kohaselt ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusseadustikus sätestatud ajutise ehitise püstitamiseks.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lg 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks.

Käesoleva korraldusega nähakse ette tingimused ajutise ehitise püstitamiseks. Arvestades, et Fosforiidi tn 20 kinnistu paikneb Kroodi majanduspiirkonna keskosas ning on ümbritsetud kinnistutega, kus asub valdav osa äri- ja tootmishooneid, on kinnistule tootmishoone laiendamine kooskõlas piirkonna väljakujunenud keskkonnaga. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitis ei riiva kolmanda isiku õigusi. Ajutise ehitise püstitamine 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 Kroodi majanduspiirkonnas äri- ja tootmishoonete püstitamist.

EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Fosforiidi tn 20 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. Fosforiidi tn 20 asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on saadetud naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks 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. Fosforiidi tn 20 kinnistu omanik on antud projekteerimistingimuste menetlusse kaasatud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseadusse § 125 lg 4, ehitusseadustiku § 26 lg 1, 2, 3 ja 4, § 3 lg 4 ning arvestades taotlust nr 2511002/11484

1. Määrata projekteerimistingimused Fosforiidi tn 20 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44603:002:0164, tootmismaa 100%) ajutise ehitise – tootmishoone laienduse ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

2. Lammutada ajutise ehitisena püstitatud tootmishoone laiendus viie aasta möödumisel alates käesoleva korralduse jõustumisest juhul, kui menetluses olev detailplaneering jääb kehtestamata.

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