EESTI VABARIIK
MAARDU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Maardu 25. märts 2025 nr 112

Kütte tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud Maardu Linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Maardu linnas Kütte tn 9 kinnistul (pindala 4431 m^2, katastritunnus 44603:003:0159, sihtotstarve tootmismaa 100%, registriosa 9820902).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnisasja sihtotstarve elamumaa-alaks, määrata krundi hoonestusala, korterelamu ehitusõiguse ulatuse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,44 ha.

Detailplaneeringu algatamisettepaneku kohaselt soovitakse ette näha ehitusõigus ühele korterelamule kuni 5 korrust ning kahele abihoonele. Täpsed hoonestusmahud ja lahendus selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) § 126 lg 1 p 1–9, 11, 12 ja 17, 21, 22 loetletud ülesanded.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmiseks Kütte tn 9 kinnistul. PlanS § 142 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Planeeringualal kehtib Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa

juhtotstarbeks äri ja tootmise maa-ala (ÄT). Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks äri- ja tootmise maa-alast elamumaaks.

Teisi asjakohaseid planeeringuid planeeringualal ei ole.

Maardu linna üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.9. kohaselt on äri- ja tootmise maa-ala (ÄT) erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Üldplaneeringu peatükis 3 on sätestatud, et juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve (vähemalt 51% peab vastama juhtotstarbele), mis annab perspektiivse maakasutuse põhisuunad.

Kütte tn 9 kinnistu asub Kallavere keskosas väljakujunenud korterelamute piirkonnas. Äri ja tootmise juhtotstarbega kinnistud Kallavere keskosas puuduvad, mistõttu on Kütte tn 9 kinnistule korterelamu kavandamine sobiv ja loogiline ning ei oma negatiivset mõju juba väljakujunenud keskkonnale. Äri ja tootmise sihtotstarve kinnistule määrati üldplaneeringus vastavalt juba olemasolevale kasutusotstarbele, mis käesoleval hetkel ei ole enam põhjendatud. Piirkond tervikuna on väljakujunenud korterelamute ala, mille keskele olemasolev tootmise juhtotstarve ei sobi ja selle muutmine elamumaa juhtotstarbeks on sobilik, arvestades väljakujunenud keskkonda.

Antud piirkonnas on äri- ja tootmismaa juhtotstarve määratud üksnes Kütte tn 9 (pindala 4431 m^2), Kütte tn 9a (264 m^2) ja Kütte tn 9b (204 m^2) kinnistutele. Kuivõrd üldplaneering ei näe antud alal ette elamute ehitust ning kinnistu, mille osas soovitakse algatada detailplaneeringut korterelamu ehitamiseks, hõlmab valdava osa äri ja tootmise maa-ala juhtotstarvet antud piirkonnas, on Maardu linn seisukohal, et tegemist on juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

PlanS § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) koostamise vajalikkust, lähtudes Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" sätestatust. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1-3 sätestatud juhul.

KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lg 2 sätestatust ning asjaomase asutuse seisukohtadest. Maardu Linnavalitsuse koostatud Kütte tn 9 detailplaneeringu KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine kavandatud tegevuse puhul vajalik alljärgnevatel põhjustel:

1) detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müratasеme suurenemist. Tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, müratasеme ja õhusaaste suurenemist, mistõttu ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist;

2) detailplaneeringuga ei kaasne olulist mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 aladele;

3) lähtudes detailplaneeringuga hõlmatud ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatav tegevus antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed. Samuti on avariiolukordade esinemise tõenäosus väike, juhul kui järgitakse korrektseid ehitusvõtteid. Ehitustööde käigus tuleb arvestada eelhinnangus toodud kõigi ettepanekutega ning neid rangelt järgida. Tegevus ei paikne kaitsvate loodusobjektide läheduses.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid. KSH eelhinnangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

Vastavalt KeHJS § 11 lg 2^2 alusel küsitakse asjaomastelt asutustelt seisukohta keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta. Koostatud eelhinnang oli 21.01.2025 kirjaga nr 9-3/158 edastatud Keskkonnaametile arvamuse esitamiseks. Keskkonnaamet on oma 13.02.2025 kirjas nr 9-3/158-1 seisukohal, et Kütte tn 9 kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2^2 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik detailplaneeringu menetluse käigus PlanS § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, siis otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Maardu Linnavolikogu 28.02.2006 määruse nr 96 „Maardu linna põhimäärus“ § 22 lg 1 p 32 ja PlanS § 139 lg 1 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Maardu Linnavalitsus (Kallasmaa tn 1, Maardu linn, 74111, tel 6060 702). Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja on Maardu Linnavolikogu (Kallasmaa tn 1, Maardu linn, 74111, tel 6060 717). Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda peale otsuse teatavakstegemisest Maardu linna kodulehel: https://maardu.kovtp.ee/detailplaneeringud või vastuvõtuaegadel (E 15:30-17:00, N 9:00-13:00) Maardu Linnavalitsuse planeerimis- ja majandusosakonnas, Kallasmaa tn 1, Maardu; linnavalitsus@maardu.ee, 606 0731.

Täiendavate uuringute koostamise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Võttes aluseks eeltoodu ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Maardu linna põhimääruse § 22 lg 1 p 32, planeerimisseaduse § 124 lg 1, 2 ja 10, § 128 lg 1 ja § 142 lg 1 p 1, lg 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, § 35 lg 3 ja 5

1. Algatada Kütte tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering ca 0,44 ha suurusel maa-alal eesmärgiga muuta kinnisasja sihtotstarve elamumaa-alaks, määrata krundi hoonestusala, korterelamu ehitusõiguse ulatuse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2. Kinnitada Kütte tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.

3. Jätta Kütte tn 9 detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine algatamata.

4. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida huvitatud isikuga detailplaneeringu finantseerimise üleandmise leping ja haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks vastavalt Maardu Linnavalitsuse 24.05.2023 määrusele nr 1 „Detailplaneeringukohaste rajatiste ehitamise ja kulude kandmise kord".

5. Juhul kui otsuse punktis 4 nimetatud leping(ud) jääb sõlmimata, lõpetatakse detailplaneeringu koostamine.

6. Maardu Linnavalitsuse planeerimis- ja majandusosakonnal korraldada detailplaneeringu algatamisest teavitamine vastavalt planeerimisseaduse § 77 lg-tele 5-8 ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest vastavalt KeHJS § 33 lg-le 6.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

MAARDU LINNAVOLIKOGU

Ailar Lyra
Esimees