EESTI VABARIIK
MAARDU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Maardu 28. aprill 2026 nr 31

Karjääri tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud Maardu Linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Maardu linnas Karjääri tn 11 kinnistul (pindala 1676 m^2, katastritunnus 44603:003:0129, sihtotstarve riigikaitsemaa 100%, registriosa nr 6153102).

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 0,17 ha.

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

Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse (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 Karjääri tn 11 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 riigikaitse maa-ala (R). Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks riigikaitse maa-alast elamumaaks.

Teisi asjakohaseid planeeringuid planeeringualal ei ole.

Maardu linna üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.15. kohaselt on riigikaitse maa-ala (R) riigikaitseliste ehitiste (hoonete ja rajatiste), piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatava juhtotstarbega maa-ala. Riigikaitse juhtotstarbega maa-alana on määratletud Ida-Harju konstaablijaoskond Karjääri tänaval ning Muuga päästekomando asukoht Muuga sadama territooriumil. Täiendavalt riigikaitse juhtotstarbega maa-alasid ei määrata. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3 on sätestatud, et juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve (vähemalt 51% peab vastama juhtotstarbele), mis annab perspektiivse maakasutuse põhisuunad.

Karjääri tn 11 kinnistu asub Kallavere keskosas miljööväärtuslikus alas väljakujunenud korterelamute ja ühiskondlike ehitiste piirkonnas. Riigikaitse juhtotstarbega kinnistud Kallavere elamupiirkonnas puuduvad, mistõttu on Karjääri tn 11 kinnistule korterelamu kavandamine sobiv ja loogiline ning ei oma negatiivset mõju juba väljakujunenud keskkonnale, kus arendustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud miljööväärtusliku linnakeskkonna säilitamise vajadusega. Riigikaitse sihtotstarve kinnistule määrati üldplaneeringus vastavalt juba olemasolevale kasutusotstarbele, mis käesoleval hetkel ei ole enam põhjendatud. Karjääri tn 11 kinnistut kasutas varasemalt politseijaoskond, mis on seal tegevuse lõpetanud, ning kinnistu on omandatud eraisiku poolt. Piirkond tervikuna on väljakujunenud korterelamute ja ühiskondlike ehitiste ala, mille keskele olemasolev riigikaitse juhtotstarve ei ole enam põhjendatud ega vajalik ja selle muutmine elamumaa juhtotstarbeks on sobilik arvestades väljakujunenud keskkonda.

Antud piirkonnas on riigikaitsemaa juhtotstarve määratud üksnes Karjääri tn 11 (pindala 1676 m^2) kinnistul.

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. Antud juhul koostati KSH eelhinnang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt. KSH eelhinnangu (käesoleva otsuse Lisa 2) on koostanud Maardu Linnavalitsus. Karjääri tn 11 kinnistu 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 väljatoodud kõigi ettepanekutega ning rangelt vajadust neid järgida. Tegevus ei paikne kaitsvate loodusobjektide läheduses.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 12. Samuti saab detailplaneeringu koostamisel teha vajadusel täiendavaid 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. Täiendavate uuringute koostamise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 6 alusel küsitakse asjaomastelt asutustelt seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Koostatud eelhinnang oli edastatud 08.12.2025 kirjaga nr 9-3/3903 Keskkonnaametile ja 06.01.2026 kirjaga nr 9-3/30 Maa- ja Ruumiametile seisukoha võtmiseks.

Keskkonnaamet viitas 05.01.2026 kirjas nr 6-5/25/23144-2 ebatäpsusele Maardu Linnavolikogu otsuse eelnõus, millega on arvestatud. Maa- ja Ruumiamet juhtis 02.02.2026 kirjas nr 6-3/26/137-3 tähelepanu eelhinnangu puudustele, millega on keskkonnamõjude strateegiline hindamine eelhinnangus arvestatud. Keskkonnaamet ning Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et Karjääri tn 11 kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2^2 mõistes ja keskkonnamõjude strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik detailplaneeringu menetluse käigus PlanS § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Maardu Linnavalitsus kinnitas Karjääri tn 11 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise eelhinnangu 14.04.2026 korraldusega nr 187. Detailplaneeringu algatamise otsusega ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Maardu linna kodulehel: https://maardu.ee/menetluses-detailplaneeringud või eelneva kokkuleppe alusel Maardu Linnavalitsuse planeerimis- ja majandusosakonnas.

Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Maardu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, siis otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Maardu Linnavolikogu 28.02.2006 määrusega nr 96 kinnitatud Maardu linna põhimääruse § 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).

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, § 139 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 Karjääri tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneering ca 0,17 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 Karjääri tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale.

3. Jätta Karjääri tn 11 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine algatamata.

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

5. Juhul kui korralduse punktis 4 nimetatud leping jääb sõlmimata, lõpetatakse detailplaneeringu koostamine.

6. Maardu Linnavalitsuse planeerimis- ja majandusosakonnal korraldada käesolevast otsusest teavitamine.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

MAARDU LINNAVOLIKOGU

Ailar Lyra
Esimees