



MAARDU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Maardu

27. detsember 2022 nr 738

Keemikute tn 45 ja 45a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, planeerimisseaduse § 131 lg 6 ja § 139 ja arvestades järgmiste motiivide ja kaalutlustega:

- detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on uute kruntide moodustamine ja planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine korterelamute ning ärihoonete rajamiseks. Lisaks sätestatakse haljastuse, heakorrastuse ja parkimise põhimõtted, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude võimalikud asukohad, servituutide vajadus ning muud seadustest ja õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused;
- detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Maardu linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeritava ala maa kasutamise juhtotstarve korterelamute maa (EK) ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) segafunktsioon;
- detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavasti tegevusi, mis omaksid olulist keskkonnamõju;
- detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Kaitseministeerium ning andsid positiivsed arvamused AS Tallinna Vesi, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Tallinna Vesi, AS Utilitas Tallinn ja Elering AS;
- detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal 10.11.2022 kuni 24.11.2022 detailplaneeringu lahenduse kohta esitati kirjalik ettepanek Maa-ameti poolt, millega on detailplaneeringus arvestatud;
- Maardu linn on sõlminud detailplaneeringust huvitatud isikutega (edaspidi huvitatud isik või huvitatud isikud) halduslepingu (edaspidi haldusleping) detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks, mille kohaselt huvitatud isik finantseerib halduslepingus nimetatud detailplaneeringu kohaste rajatiste projekteerimist ja ehitamist ning muude vajalike tööde teostamist. Kõigi halduslepingus nimetatud haldusülesannete ja muude lepinguliste kohustuste täitmise tagamiseks annab OÜ Orki Maardu linna kasuks tagatisena ehitusaegse ja linna poolt aktsepteeritud panga või kindlustusseltsi garantii summas 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat) eurot. OÜ Orki kohustub panga või kindlustusseltsi garantii linnale esitama enne esmakordset ehitusteatiset ja/või ehitusloa alusel ehitusõiguse taotlemist.
- vastavalt halduslepingule on Maardu linnal õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga võetud kohustusi.

1. Kehtestada Keemikute tn 45 ja 45a kinnistute ning lähiala detailplaneering ligikaudu 1,7 ha suurusel alal, koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2691/16, detailplaneeringu number 110217.

Keemikute tn 45 ja 45a kinnistutele on detailplaneeringu kohaselt ette nähtud ehitusõigus kuni kolmele korterelamule ja kuni kolmele ärihoonele maksimaalse ehitisealuse pinnaga 2300 m², kõrgusega kuni 38 m. Elamukrundi haljastuse minimaalne osakaal peab olema vähemalt 30%, ärimaa kruntidel vähemalt 15%.

2. Maardu Linnavalitsusel on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva(d) kinnisasja(d) pärast detailplaneeringu kehtestamist.

3. Kehtestada detailplaneeringu kõrvaltingimusena, et Maardu Linnavalitsus ei väljasta Keemikute tn 45 kinnistule (või selle kinnistu jagamise teel tekkinud kinnistutele, st halduslepingu lisaks oleval skeemil märgitud krunt nr 1 ja krunt nr 2):

3.1 detailplaneeringuga kavandatud hoone(te) ehitamiseks ehitusluba enne, kui punktis halduslepingu 2.1. nimetatud OÜ Orki tänavarajatised, tehnorajatised, huvitatud isikute tänavarajatised ja tehnorajatised on saanud kasutusload;

3.2 detailplaneeringuga kavandatud hoone(te)le kasutusluba enne, kui halduslepingu punktis 2.2. nimetatud Aktsiaseltsi AQUA MARINA tänavarajatis ja punktis 2.1. nimetatud huvitatud isikute tehnorajatised on saanud kasutusload.

4. Korralduse punktides 2 ja 3 nimetatud tingimus kehtib või tingimused kehtivad ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva(d) kinnisasja(d) pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5. Ehitus- ja planeerimisosakonnal tagada detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine planeerimisseaduses ettenähtud korras.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest

7. 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)

Vladimir Arhipov
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Neeme Sild
Õigusnõunik
linnasekretäri ülesannetes