



MAARDU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Maardu

16. jaanuar 2024 nr 27

Rajaniidu põik 2 kinnisasja ja Ringi tn 12 asuva reformimata riigimaa ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine

Maardu linn soovib algatada detailplaneeringu Maardu linnas Rajaniidu põik 2 (pindala 25530 m², katastritunnus 44601:001:0203, registriosa 3924950) kinnisasjal ja Ringi tn 12 (pindala 12625 m², katastritunnus 44601:001:0664) asuval riigi omandis oleval reformimata riigimaal (koos nimetatud kinnisasi).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnisasjade sihtotstarve väikeelamu, äri- ja ühiskondliku hoone maa-alaks, määrata kinnisasjade ehitusõigus ja hoonestustingimused haljas- ning pargiala rajamiseks, lahendada juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse küsimused. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,8 ha.

Detailplaneeringuga soovitakse kinnisasjadele ette näha terviklikult lahendatud pargiala kaasaegse ning kõrgetasemelise erineva funktsiooniga mängualad. Täpsed hoonestusmahud ja lahendus selgub detailplaneeringu koostamise käigus. Algatatava detailplaneeringuga kavandatakse reformimata riigimaale moodustada krundid ja täpsustada ala juhtfunktsiooni väikeelamu, äri- ja ühiskondliku hoone maa-alaks. Kehtestatud detailplaneeringu alusel kavandatakse moodustatud krundid munitsipaliseerida kui linna ülesannete täitmiseks vajalik maa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeritava maa juhtotstarbeks väikeelamu, äri- ja ühiskondliku hoone maa-ala (EV/Ä/AA). Üldplaneeringu kohaselt võib korterelamu, äri- ja ühiskondliku hoone maa-ala lisaks rajada haljas- ning pargialasid.

Linnalises keskkonnas on rohealad olulised kvaliteetse elukeskkonna tagajad, aitavad hoida, kaitsta ja soodustada linna looduslikku mitmekesisust ning leevendada kliimamuutustest tulenevaid mõjusid. Nii puhketingimuste kui rohealade puhveralana toimimise tagamiseks tuleb aladel väärtuslik kõrghaljastus säilitada ning madal- ja kõrghaljastust täiendavalt istutada.

Körghaljastuse säilitamine ja rajamine on oluline looduslikuma ilmega haljastatavate alade saavutamiseks (nt elamute ja tööstusalade või elamute ja transpordikoridoride vahelised haljaspuhvrid). Haljaspuhvrite rajamiseks on soovitatav kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike ning kujunduslikult luua võimalikult looduslähedane ja ökoloogiliselt mitmekesine keskkond.

Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 1 või 3 nimetatud detailplaneeringuks. Samuti ei ole kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lg-s 2 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ sätestatust. Seega ei ole antud juhul kavandatava tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle jaoks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine. Keskkonnakaitsete küsimuste lahendamise on võimalik detailplaneeringu menetluse raames vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 8 ja 22.

Täiendavate uuringute koostamise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2 ja planeerimisseaduse § 124 lg 1-4, 10, § 125 lg 1 p 3, § 126 lg 1-8, § 128 lg 1 ja lg 5

1. Algatada Rajaniidu põik 2 kinnisasja ja Ringi tn 12 asuva reformimata riigimaa ning lähiala detailplaneering ca 3,8 ha suurusel maa-alal eesmärgiga muuta kinnisasjade sihtotstarve väikeelamu, äri- ja ühiskondliku hoone maa-alaks, määrata kinnisasjade ehitusõigus ja hoonestustingimused haljas- ning pargiala rajamiseks, lahendada juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse küsimused.

2. Planeerimis- ja majandusosakonnal korraldada detailplaneeringu algatamisest teavitamine vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg-tele 6-8.

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)

Vladimir Arhipov
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Julia Saveljeva
Linnasekretär