EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu ………2023 nr…..

Rõikheina tee 22 kinnistule

projekteerimistingimuste määramine

Maardu Linnavalitsusele esitati 13.07.2022 ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Rõikheina tee 22 asuvale kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2211002/08639.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul aiamaja (ehitisregistri kood 121374807, ehitisealune pind 21 m2) ning drenaažitorustik ja kraav (ehitisregistri kood 221370134). Kinnistu omanik soovib lammutada olemasoleva aiamaja ning püstitada kinnistule uue üksikelamu. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Rõikheina tee 22 asuv kinnistu (katastritunnus 44601:001:0722, pindala on 846 m2, sihtotstarve elamumaa 100%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindava rajatise kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning on kooskõlas üldplaneeringu maakasutus-, ehitus- jm tingimustega. Muuga elamupiirkond on tiheda asustusega, kuni kahekorruseliste väikeelamute piirkond, mille iseloom ja struktuur on omane aedlinnale. Elamupiirkonna ruumilist iseloomu kujundavad kitsad tänavad, rikkalik haljastus ja mitmepalgeline hoonestus. Seega kavandatud hoone sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning on kooskõlas üldplaneeringu maakasutus-, ehitus- jm tingimustega.

Ehitusseadustiku § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Rõikheina tee 22 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu avalikust väljapanekust teatati Maardu kodulehel ja Maardu Panoraamis. Avaliku väljapaneku jooksul pole vastuväiteid laekunud. Rõikheina tee 22 asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on esitatud piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks. Projekteerimistingimuste osas pole seisukohti esitatud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 1, 2, 3 ja 4 ja arvestades Katherina Laan taotlust nr 2211002/08639

1. Määrata projekteerimistingimused Rõikheina tee 22 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44601:001:0722, elamumaa 100%) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele.

2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Maardu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Vladimir Arhipov

Linnapea Julia Saveljeva

Linnasekretär