EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu 2024 nr…..

Avar tn 8 kinnistule projekteerimistingimuste

määramine detailplaneeringu olemasolul

Maardu Linnavalitsusele esitati 24.05.2024 ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Avar tn 8 kinnistule korterelamu püstitamiseks. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2411002/03024.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul büroohoone (ehitisregistri kood 116059610, ehitisealune pind 1102 m2). Kinnistu omanik soovib ümber ehitada olemasoleva büroohoone äripindadega korterelamuks, mis enamjaolt vastab kehtivale detailplaneeringule. Korterelamu asukoht kinnistul on näidatud korralduse lisas 2. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Avar tn 8 asuv kinnistu (katastritunnus 44603:003:0196, pindala on 5400 m2, sihtotstarve ärimaa 100%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega korterelamu maa-ala juhtotstarbega alal.

Avar tn 8 kinnistu osas kehtib Maardu Linnavolikogu 22.12.2008.a otsusega nr 219 kehtestatud Avar tn 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu põhijoonisel on Avar tn 8 kinnistu eraldi välja krunditud positsiooni numbriga 1. Detailplaneeringuga on krundi sihtotstarveteks ette nähtud elamumaa 80% ja ärimaa 20% ning haljastatud ala osakaal 37%. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga on ette nähtud haljastatud ala osakaal 37% Avar tn 8 ja Avar tn 6a kruntide tarbeks kokku, siis on võimalik anda Avar tn 8 krundi tarbeks 30% haljastatud ala osakaalu võrreldes detailplaneeringuga, kuna Avar tn 6a on eraldi krunt. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada kavandatava ehitise kasutamise otstarvete osakaal elamumaa 90% ja ärimaa 10% ja haljastuse osakaal vähemalt 30%.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu koostamisest on möödas üle viia aasta. EhS § 27 lg 4 p 1 ja 7 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud ja haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitis ei riiva kolmanda isiku õigusi.

Käesoleva korraldusega nähakse ette tingimused korterelamu püstitamiseks, kavandatava ehitise kasutamise otstarvete osakaalu ja haljastuse osakaalu täpsustamiseks, sealjuures ei muudeta olemuslikult Maardu Linnavolikogu 22.12.2008.a otsusega nr 219 kehtestatud detailplaneeringut ega krundile pos nr 1 määratud ehitusõigust.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Avar tn 8 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu avalikust väljapanekust teatati Maardu kodulehel ja Maardu Panoraamis. Avaliku väljapaneku jooksul pole vastuväiteid laekunud. Avar tn 8 asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on esitatud naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks. Projekteerimistingimuste osas pole seisukohti esitatud.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 kohaselt kaasab pädev asutus menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Avar tn 8 kinnistu omanik on antud projekteerimistingimuste menetlusse kaasatud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, lg 2 p 1-3, lg 3, lg 4 p 1, 7; § 31 lg 1 – 3, 5, 6 ja arvestades taotlust nr 2411002/03024

1. Määrata projekteerimistingimused Avar tn 8 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44603:003:0196, ärimaa 100%) korterelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

2. Projekteerimistingimused ei muuda Maardu Linnavolikogu 22.12.2008.a otsusega nr 219 kehtestatud Avar tn 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu krundi pos nr 1 ehitusõigust.

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)

(allkirjastatud digitaalselt)

Vladimir Arhipov

Linnapea Julia Saveljeva

Linnasekretär