EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu ………2024 nr…..

Rõikheina tee 24 kinnistule

projekteerimistingimuste määramine

Maardu Linnavalitsusele esitati 05.07.2024 ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Rõikheina tee 24 asuvale kinnistule aiamaja laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2411002/05416.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul aiamaja (ehitisregistri kood 116070595, ehitisealune pind 67 m2), kasvuhoone (ehitisregistri kood 220424078, ehitisealune pind 14 m2) ja saun (ehitisregistri kood 116070598, ehitisealune pind 17 m2). Kinnistu omanik soovib lammutada kasvuhoone ja sauna ning laiendada olemasoleva aiamaja üle 33% esialgsest mahust ühtlasi ümber ehitades aiamaja üksikelamuks. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Rõikheina tee 24 asuv kinnistu (katastritunnus 44601:006:0074, 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 24 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu avalikust väljapanekust teatati Maardu kodulehel ja Maardu Panoraamis. Avaliku väljapaneku jooksul pole vastuväiteid laekunud. Rõikheina tee 24 asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on esitatud piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks. 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. Rõikheina tee 24 kinnistu omanik on antud projekteerimistingimuste menetlusse kaasatud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 1, 2, 3 ja 4 ja arvestades taotlust nr 2411002/05416

1. Määrata projekteerimistingimused Rõikheina tee 24 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44601:006:0074, 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