EELNÕU

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Maardu 2025 nr…..

Mäeotsa tn 7 kinnistule projekteerimistingimuste

määramine detailplaneeringu olemasolul

Maardu Linnavalitsusele esitati 22.05.2025 ehitisregistri kaudu taotlus nr 2511002/10129 projekteerimistingimuste väljastamiseks Mäeotsa tn 7 kinnistule korterelamu ümberehitamiseks.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul korterelamu (ehitisregistri kood 121334748, ehitisealune pind 778 m2). Korterelamu äripindade omanikud soovivad muuta äripinnad elamispinnaks. Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Mäeotsa tn 7 asuv kinnistu (katastritunnus 44603:003:0207, pindala on 2367 m2, sihtotstarve elamumaa 75%, ärimaa 25%) tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal (EK).

Mäeotsa tn 7 kinnistu osas kehtib Maardu Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 240 kehtestatud Kütte tn 8a kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu kohaselt on korterelamu esimesele korrusele kavandatud äripinnad ning ülemistele kolmele korrusele eluruumid, järgides funktsionaalset jaotust: 25% äri- ja 75% elamufunktsioon. Käesoleva korraldusega soovitakse täpsustada hoone kasutamise otstarvete osakaalu, vähendades mitteeluruumide pindala 9% võrra ning suurendades vastavalt eluruumide pindala. Arvestades, et Mäeotsa tn 7 kinnistu paikneb Kallavere elamupiirkonna keskosas ning on ümbritsetud peamiselt elamispindadega korterelamute kinnistutega, on kavandatav muudatus kooskõlas piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ja keskkonnaga. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitis ei riiva kolmandate isikute õigusi.

Mäeotsa tn 7 kinnistu asub üldplaneeringuga määratud Kallavere elamupiirkonna miljööväärtuslikus alas, kus arendustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud linnakeskkonna säilitamise vajadusega. Miljööväärtuse oluliseks osaks on hoonetevaheline reeglina hästi heakorrastatud avalik ruum, kus puuduvad krundipiirded.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Maardu linna üldplaneeringuga, mis näeb ette Kallavere elamupiirkonnas korterelamute rajamist.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 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 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse hoone kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Vastavalt EhS § 27 lg 4 p 7 täpsustatakse projekteerimistingimustega haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid. Arvestades, et käesoleva korraldusega soovitakse suurendada eluruumide pindala, tuleb arvestada kehtivaid parkimisnormatiive, mis on ette nähtud eluruumide teenindamiseks.

Käesoleva korraldusega nähakse ette tingimused korterelamu kasutamise otstarvete osakaalu täpsustamiseks, sealjuures ei muudeta olemuslikult Maardu Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 240 kehtestatud detailplaneeringut ega krundile määratud ehitusõigust.

EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Mäeotsa tn 7 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu avalikust väljapanekust teatati Maardu kodulehel X.2025 ja kohalikus ajalehes Maardu Panoraam X.2025. Avaliku väljapaneku jooksul X.2025 ei ole kirjalikke arvamusi esitatud.

Mäeotsa tn 7 asuvale kinnistule määratavad projekteerimistingimused on saadetud naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks ja Päästeametile kooskõlastamiseks X.2025 kirjaga nr 7-2.14/X. Projekteerimistingimuste osas pole kirjalikke seisukohti esitatud. EhS § 31 lg 6 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

EhS § 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. Mäeotsa tn 7 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 ja 7, § 31 ja arvestades taotlust nr 2511002/10129

1. Määrata projekteerimistingimused Mäeotsa tn 7 asuvale kinnistule (katastritunnus: 44603:003:0207; elamumaa 75%, ärimaa 25%) korterelamu ümberehitamiseks vastavalt korralduse lisale 1.

2. Projekteerimistingimused ei muuda Maardu Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 240 kehtestatud Kütte tn 8a kinnistu detailplaneeringu krundi 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)

Aurika Sin-kerra

Linnapea Julia Saveljeva

Linnasekretär