**EELNÕU**

**MAARDU LINNAVALITSUS**

**K O R R A L D U S**

Maardu …. 04 2021 nr \_\_\_

Pirnipuu pst 176 projekteerimistingimuste määramine

Maardu Linnavalitsusele esitati 16.02.2021 ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Pirnipuu pst 176 asuvale kinnistule kolme korteriga ridaelamu projekteerimiseks. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 20111002/01999. Pirnipuu pst 176 kinnisasi , katastritunnus 44601:007:0237, suurusega 1006 m2 asub Maardu Linnavolikogu 31.05.2005.a otsusega nr 178 kehtestatud Soosaare I (maatükk I) kinnistu detailplaneeringu alal. Detailplaneeringuga on määratud krundi kasutustingimused ja ehitusõigus kahekorruselise kuni 7,5 m kõrguse hoone püstitamiseks hoonestusaluse pinnaga kuni 200 m2. Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisi kohaselt soovitakse püstitada kolme korteriga ridaelamu ehitisealuse pinnaga 260,6 m2 Projekteerimistingimuste taotleja soovib kinnistule projekteerimistingimusi, mis vastavad üldjoontes planeeringule, kuid milles on ehitisealust pinda suurendatud varikatuste võrra. Ehitusseadustiku § 27 kohaselt antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, kui projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ning tingimused ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õigustega ega avaliku huviga. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 kohaselt on projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi, hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem, kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse projekteeritava hoone asukohas väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ning tingimusi ei väljastata detailplaneeringu lahenduse olemuslikuks muutmiseks. Pirnipuu puiestee äärsetele kinnistutele on juba rajatud analoogsed ridaelamud, seega säilib väljakujunenud hoonestuslaad. Maardu Linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta Pirnipuu pst 176 maaüksusele detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Maardu Linnavolikogu 31.05.2005.a otsusega nr 178 kehtestatud Soosaare I (maatükk I) kinnistu detailplaneeringu lahendust, kuna detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigust ei muudeta olulises osas. Projekteerimistingimuste taotlusega kavandatav ehitus ei ole vastuolus Maardu linna üldplaneeringus sätestatud üldiste maakasutus- ja ehitustingimustega. Projekteerimistingimuste väljastamise menetlus on antud juhul kohane viis tingimuste ja nõuete määramiseks koostatavale ehitusprojektile. Ehituseadustiku § 31 lg 1 sätestab, et projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena juhul, kui antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul. Avatud menetlusel lähtutakse haldusmenetluse seaduse 3.peatükist. Maardu Linnavalitsus teavitas e-kirja teel Pirnipuu pst 176 kinnistuga piirneva Pirnipuu pst 174, kinnistu omanikke projekteerimistingimuste menetlusest ning esitas projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks andes vastamiseks tähtaja. Tähtajaks ei laekunud arvamusi ega ettepanekuid. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus ….03.2021 kuni ...04.2021. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati Maardu linna kodulehel ning eelnõu oli avalikult väljas arvamuste avaldamiseks alates …03.2021 kuni ….04.2021. Ehitusseadustiku § 31 lg 6 kohaselt loetakse projekteerimistingimuste eelnõu vaikimisi kooskõlastatuks, kui arvamuse andja või kooskõlastaja ei ole tähtajaks arvamust avaldanud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1, 2, 3 ja 4 p2 , Maardu Linnavolikogu 28.01.2014 määruse nr 5 kehtestatud „Maardu linna ehitusmäärus“ § 2 lg 4 p 9 ja arvestades esitatud Märt Penjam taotlust nr 2111002/01999

1. Määrata projekteerimistingimused Pirnipuu pst 176 (katastritunnus 44601:007:0237, elamumaa) kinnistule kolme korteriga ridaelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest,

esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus

sätestatud korras või vaide Maardu Linnavalitsuse haldusmenetluse seaduse

sätestatud korras.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Vladimir Arhipov

Linnapea

Julia Saveljeva

Linnasekretär