



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

23.10.2018 nr 1152

Herne tn 57, Tartu linn ehitusloa väljaandmisest keeldumine

I Asjaolud

1.1. Tartu linnas Herne tn 57 katastriüksusel kehtib Tartu linnavalitsuse 04.09.2003. a korraldusega nr 3043 kehtestatud Kauna, Herne ja Piiri tänavate vahelise kvartali detailplaneering, mille põhijoonisel on Herne tn 57 korterelamu kujutatud olemasoleva rekonstrueeritava hoonena (pos 11), kuid põhijoonise ehitusõiguse tabelis on pos 11 lubatud põhihoone korruselisuseks 2-2,5 korrust, mis ei vasta olemasoleva hoone korruselisusele. Herne tn 57 asub Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal.

1.2. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud 11.06.2018. a ehitusloa taotlus, ehitusteatised ja ehitusprojekt Herne tn 57 olemasoleva korterelamu ja kuuride täielikuks lammutamiseks ning uue korterelamu püstitamiseks. Ehitusprojekti juurde oli lisatud hoone ajalooline õiend (lisa 1) ning ehitustehniline ekspertiis (lisa 2).

II Menetluskäik

2.1. Kuna esitatud ehitusprojektiga oli ette nähtud olemasoleva korterelamu ja kuuride lammutamine ning uue 3-korruselise korterelamu püstitamine, kuid kinnisvaraportaalis www.kv.ee/3033394 oli üleval kuulutus, milles müüdi Herne tn 57 elamut ära viimiseks, siis asjaolude selgitamise vajaduse tõttu peatas osakond Herne tn 57 korterelamu lammutamise ja püstitamise ehituslubade ning kuuride lammutamise ehitusteatiste menetluse kuni linna poolt tellitud ehitustehnilise ekspertiisitulemuste saabumiseni. Osakond selgitas taotlejale 26.06.2018. a kirjaga nr 7-1/EPD-18-0519, et Herne tn 57 kinnistul paiknev korterelamu on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslik hoone, mida on detailplaneeringuga ette nähtud rekonstrueerida mitte lammutada. Taotleja esitas osakonnale ekspertiisi, mis hindab hoone amortiseerunuks ning teeb ettepaneku lubada hoone lammutada. Arvestades, et Herne tn 57 palkmaja on kinnisvaraportaalis müügis, kahtlustas osakond, et esitatud ekspertiis ei ole pädev ning linnavalitsus pidas vajalikuks tellida omapoolse täiendava eksperthinnangu. Osakond palus tagada ligipääsu Herne tn 57 kinnistule eelnevalt kokkulepitud ajal linna poolt määratud ekspordile ning maha võtta kuulutus kinnisvaraportaalist kuniks ei ole väljastatud hoonele lammutusluba.

2.2. Peale arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt tellitud ekspertiisi valmimist (lisa 3), 06.08.2018. a esitas projekteerija Herne tn 57 korterelamu püstitamise ehitusprojekt muutmata kujul arhitektuuri ja ehituse osakonnale uuesti menetlemiseks. Linna poolt tellitud ekspertiis kinnitas, et korterelamu on amortiseerunud, mistõttu on linnavalitsus nõustunud hoone lammutamise ning uue korterelamu püstimisega. Seoses uue projekteeritud 3-korruselise hoone lahendusega toimus 06.09.2018. a arhitektuuri ja ehituse osakonnas koosolek, kus arutati projekti vastavust detailplaneeringule ning jõuti järeldusele, et kuna Herne tn 57 hoone on planeeringus märgitud

rekonstrueeritavaks, kuid ehitustehniline ekspertiis hindab hoone amortiseerunuks, on võimalik see siiski lammutada, kuid uus hoone tuleb projekteerida 2-korruselise korterelamuna arvestades olemasoleva hoone põhimahtu, millele on lubatud väikesemahuliste juurdeehituste kavandamine. Ehitusloa taotleja on aga seiskohal, et kuna detailplaneeringu ehitusõiguse tabelis on märgitud pos 11 korruselisuseks 2-2,5, siis peaks käesolevaga olema lubatud 3-korruselise hoone püstitamine.

2.3. Kuna hoonete lammutusprojektide ja taotluste kohta vaidlust ei ole, palus osakond arhitektil esitada ehtisregistris lammutuste kohta eraldi menetlusena ehitusloa taotluse ja 3 ehitusteatist ning juurde lisada omaniku ja arhitekti poolt allkirjastatud lammutusprojekti. Herne tn 57 korterelamu ja kuuride lammutamiseks esitati ehtisregistri kaudu eraldi lammutusprojekt ja taotlused 06.09.2018. a, millele on välja antud 12.09.2018. a ehitusluba ning registreeritud ehitusteatistid hoonete täielikuks lammutamiseks.

III Taotleja seisukohad

3.1. Koos ehitusloa taotlusega on osakonnale esitatud Advokaadibüroo Tark (edaspidi büroo) arvamus seoses Herne tn 57 krundi hoonestamisega vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

3.1.1. Selgitatakse, et kinnistule aadressiga Herne tn 57, Tartu linn, on 04.09.2003. a linnavalitsuse korraldusega nr 3043 kehtestatud Kauna tn, Herne tn ja Piiri tn vahelise kvartali detailplaneeringu alusel lubatud ehitada hoone, millel on 2 täiskorrust ning üks katusealune korrus (ehk nn „2,5 korruse kõrgune“ hoone), kuna detailplaneeringu kohaselt asub kinnistu detailplaneeringus positsioonil 11 ning vastavalt sellele on kinnistul: (i) lubatud korruselisuseks 2-2,5 korrust (ehk minimaalselt kaks korrust ning maksimaalselt kaks korrust + katusealune korrus); ning (ii) maapinna absoluutsete kõrguste vahemik ja suhteline räästakõrgus on detailplaneeringu kohaselt võrdeline olemasoleva kõrgusega.

3.1.2. Samas asub täna kinnistul ühe täiskorrusega ja ühe katusealuse korrusega hoone (ehk nn 1,5 korruseline), mistõttu on detailplaneeringus toodud kinnistu hoonestuse osas teineteist vastandavad lubatud parameetrid olemasoleva korruselisuse (ehk üks täiskorrus + katusealune korrus) ning lubatud maksimaalne korruselisuse (ehk kaks täiskorrust + katusealune korrus) näol. Kuna tegemist on teineteist välistavate parameetritega, tuleb konkreetse detailplaneeringu tõlgendamisel keskenduda küsimusele, milline oli detailplaneeringu koostaja tegelik tahe ja eesmärk seoses kinnistuga ning suhestades seda kogu piirkonna detailplaneeringuga. Detailplaneeringu eesmärk on vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) §-le 126 lg 1 muuhulgas ehitise ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste määramine. Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) §-ile 42 antakse ehitusluba juhul, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele. Ehitusloa andmisel tuleb seega lähtuda 04.09.2003. a korraldusega nr 3043 kehtestatud Kauna tn, Herne tn ja Piiri tn vahelise kvartali detailplaneeringust, kuna vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §-le 2 kehtivad kõik seni kehtinud planeeringud ka edaspidi nii kaua, kuni pole neid kehtetuks tunnistatud või koostatud uut sama liigi planeeringut.

3.1.3. Sealjuures on kohalikul omavalitsusel ehitusloa andmise suhtes kaalutusõigus olenemata planeeringu täpsusest. See tähendab, et isegi ülimalt täpse detailplaneeringu korral võib kohalik omavalitsus otsustada väljastada ehitusloa juhul, kui leiab et projekt on üldiselt õigusaktidega kooskõlas. Riigikohus on sedastanud oma kohtuasjas nr 3-3-1-42-03, et ehitusnormide ja -nõuete kohaldamine võib tihti vajada tõlgendamist ja väärtusotsuste tegemist avaliku võimu kandja poolt. Lisaks, haldusmenetluse seaduse § 4 kohaselt tuleb kaalutusõigust teostada arvestades kõiki olulisi asjaolusid ja kaaludes kõikide osapoolte põhjendatud huve. Tulenevalt Eesti Vabariigi põhiseaduse §-st 12 on kõik isikud seaduse ees võrdsed, millest tuleneb asjaolu, et kaalutusõiguse teostamisel peab sarnaste juhtumite erinevalt kohtlemine olema selgelt põhjendatud.

3.2. Arvamuses on jõutud järelduseni, et kinnistul kehtiva detailplaneeringu kohaselt on õigus ehitada praeguse ühe täiskorruse ja ühe katusekorrusega maja asemel kuni kahe täiskorrusega ja ühe katusekorruse kõrgune hoone hoolimata detailplaneeringus räästa kõrgusele seatud kitsendustest, alljärgnevatele asjaoludele tuginedes:

3.2.1. Esiteks on detailplaneeringu koostamisel eksitud asjaoluga, et kinnistule detailplaneeringuga seatud ehitusnõuded ei sobi kokku kinnistul täna eksisteeriva hoonega. Positsioonil 11 on rajatava hoone korruselisuseks detailplaneeringu kohaselt märgitud 2-2,5 korrust ning absoluutsete kõrguste vahemik ja suhteline räästakõrgus on detailplaneeringu kohaselt olemasolevaga võrdne. Ajalooline kinnistul paiknev hoone ei ole kehtiva detailplaneeringuga kooskõlas, kuna on 1,5 korruse kõrgune, ega sobitu detailplaneeringus sätestatud korruselisusega. Ehk tegemist on konkreetse vasturääkivusega detailplaneeringus ning tegelikkuses eksisteeriva hoonega.

3.2.2. Teiseks ei lähe detailplaneeringu tabelis 1 sätestatud Herne 57 kinnistule rajatava hoone korruselisus (2-2,5), absoluutne kõrguste vahemik (olemasolev) ja suhteline räästakõrgus kokku teistele sarnase kõrgusega hoonetele kehtestatud korruselisuse ja sätestatud räästa kõrgusega. Praegune kinnistul asetsev hoone sarnaneb arhitektuuriliselt eelkõige positsioonidel 7 ja 4 asuvate hoonetega, mis on sarnaselt kinnistul asuva hoonega 1,5 korruselised ning mille ehitusalune pind on kinnistuga sarnane. Positsioonidel 7 ja 4 asuvate hoonete puhul on detailplaneeringuga aga ette nähtud, et põhihoone korruselisuseks on 1-2,5 ning põhihoone räästa suurimaks suhteliseks kõrguseks on seatud 6 meetrit. Samas on Herne 57 kinnistule ette nähtud korruseliseks 2-2,5 (mitte 1) ning räästakõrguseks olemasolev (ega ole piiratud 6 meetriga). Detailplaneeringus ei ole märgitud, mis on sellise erisuse aluseks või põhjenduseks.

Samas on siinkohal oluline välja tuua, et Herne tänaval asuvad teised hooned on kahekorruselised ning detailplaneeringus samade nõuetega nagu Herne 57 kinnistu puhul. Näiteks Herne 57 kinnistule seatud ehitusnõuded on samad positsioonidel 8, 14, ja 17 asuvatele kahe täiskorrusega + katusekorrusega hoonetele seatud ehitusnõuetega. Seetõttu on igati loogiline, et Herne 57 kinnistule mõeldi detailplaneeringu koostamisel rajada samuti kahe täiskorrusega ning katusealuse korrusega hoone, et tagada ühtlane hoonete kõrgus Herne tänava sellel osal. Suurima tõenäosusega on tegu olnud detailplaneeringu koostamisel tööveaga ja detailplaneeringu koostaja soov oli, et Herne tänava hooned oleksid sarnaste mõõtmetega ehk kahe täiskorrusega + katusekorrusega (nn 2,5 korruse kõrgused). Selle tõttu on kinnistule ka sellised parameetrid seatud.

3.2.3. Kolmandaks, vastavalt Tartu linna üldplaneeringu punktile 6.8.2.3 peab uute püstitatavate hoonete maht sobituma ümbritsevate ajalooliste hoonete mahtudele. Herne tänava osal, kus paikneb kinnistu, on ajalooliselt kõik hooned kahe täiskorrusega + katusekorrusega (nn 2,5 korruse kõrgused). Taolised hooned paiknevad näiteks positsioonil 14, Herne tn 59 ja positsioonil 17, Herne tn 63 hoone. Sarnaste mahtude säilitamise põhimõttest tulenevalt lubati ka üle tee asetsevale Herne 64 krundile ehitada kahe täiskorrusega + katusekorrusega (nn 2,5 korruselise) hoone 3. Kahekorruselise on ka positsioonil 8 asuv hoone. Eelnevat arvesse võttes ei ole põhjendatud asjaolu, et Herne 57 kinnistul asuva hoone suurimaks maksimaalseks kõrguseks oleks vaid 1,5 korrust, kuna ehitatav maja ei läheks sellisel juhul kokku ümbritsevate ajalooliste hoonete kõrguse ega mahtudega ning jääks tänaval ebavajalikult silma paistma rikkudes nõ „ühtse räästajoone“. Kõrgema hoone ehitamine oleks seega kooskõlas piirkonnas kehtestatud ehituse üldpõhimõtetega.

3.2.4. Neljandaks, vastavalt detailplaneeringus sätestatule on Supilinna linnaosas konkreetse kehtiva planeeringuga kavas „*anda võimalus kruntidel rekonstrueerida/laiendada olemasolevaid elamuid ja püstitada uued eramud või 2-6 korteriga elamud.*“ Eelnev tähendab, et detailplaneeringu eesmärk ei ole välistada olemasolevate hoonete mahu muutumist, vaid seada mahu suurenemisele kindlad piirid. Detailplaneeringus sätestatu alusel on aga eeldus eeldada, et

detailplaneeringu koostamisel on ekslikult piiratud Herne 57 kinnistul asuva hoone maksimaalset kõrgust liialt radikaalselt. Enamgi veel, 1,5 korruselise hoone ning 250 m² maksimaalse ehitusaluse pinnaga ei ole mõeldav ka kuni 6 korteriga elamu rajamine.

3.2.5. Viiendaks, 7.05.2018. a kirjas kliendile leiab arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja ning linnaarhitekt Tõnis Arjus ekslikult, et kinnistu kõrgust piirab ka Tartu linna üldplaneeringu punkt 6.8.2.15. Samas on Tartu linna üldplaneeringu punktis 6.8.2.15 sätestatu eesmärk aga hoopis erinev. Nimelt on konkreetse punkti eesmärk ära hoida hoonete mahu suurenemise piirkonnas selliselt, et need ei oleks liialt silmapaistvad ning ei erineks tavapärastest piirkonnas leiduvatest hoonetest. Lisaks tuleb siinkohal arvestada asjaoluga, et eelnevalt viidatud dokumendi puhul on tegemist üldplaneeringuga. Tulenevalt PlanS § 124 lg 4 peab aga ehitusprojekti koostamisel lähtuma eelkõige kehtivast detailplaneeringust, mis on ülimuslik üldplaneeringu suhtes. Seega ei tohiks viidatud üldplaneeringu säte mõjutada ehitusloa andmise otsust ning linnaarhitekti poolt tehtud viide üldplaneeringule ei ole ajakohane.

3.2.6. Kuuendaks, Tartu linnavalitsus on oma praktikas varasemalt kaalutusõiguse piires tõlgendanud detailplaneeringu vasturääkivusi reeglina hoone omaniku või arendaja kasuks. Näiteks: (i) Raatuse 18 asuv hoone, kus lubatud korruselisus oli detailplaneeringu kohaselt 2-4 korrust, kuid Tartu linnavalitsuse poolt väljastatud ehitusloa alusel lubati kinnistule ehitada 5 korruse kõrgune hoone; ning (ii) Sõbra tn 54 asuv hoone, kus detailplaneeringu alusel oli lubatud 2-5 korruselise maja, kuid Tartu linnavalitus väljastas ehitusloa 6 korruselise hoone rajamiseks.

3.3. Seega on Tartu linnavalitsus oma varasemas praktikas lahendanud detailplaneeringu vasturääkivused kinnistu omaniku või arendaja kasuks, mistõttu on ka Herne 57 Kinnistu omanikul õigustatud ootus, et tal võimaldatakse rajada kinnistule kahe täiskorrusega ja katusekorrusega hoone, kuna seda lubab detailplaneering. Eeltoodut kokku võttes on käesoleva memorandumi koostaja seisukohal, et kinnistule on seatud ekslikult valed ehituslikud nõuded ning kohalik omavalitsus peaks võrdse kohtlemise tagamiseks lähtuma hoopis sarnastele rajoonis asuvatele hoonetele seatud ehituslikest nõuetest. Herne 57 kinnistule kahe täiskorrusega ja katusekorrusega hoone rajamine on kooskõlas detailplaneeringuga, Herne tänava teiste ajalooliste hoonetega ja võimaldab säilitada tänaval hoonete ühist joont. Seega on arvamuse koostaja arvates õigustatud Herne 57 kinnistule kahe täiskorrusega ja katusekorrusega hoone rajamiseks ehitusloa väljastamine.

IV Linnavalitsuse seisukohad ja ehitusloa väljastamisest keeldumise põhjendus

4.1. Tartu Linnavalitsuse 04.09.2003. a korraldusega nr 3043 kehtestatud Kauna, Herne ja Piiri tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu aluseks oli Tartu Linnavolikogu 18.10.2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnosa üldplaneering, mille punktis 2.4 on täpsustatud kvartali üldised ehitus- ja kasutustingimused: kruntide soovitatav suurus kvartalis, tänavafondi hoonestamise tingimused, säilitatavad hooned, korruselisus, uushoonestuse tüüp, piirangud ja haljastus ning mille kohaselt kvartalis B-4 (seletuskiri lk 16), kuhu kuulub ka Herne tn 57 hoone, kuuluvad krundil asuvad hooned säilitamisele.

4.2. Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga määrati Supilinna linnaosa miljöövärtuslikuks hoonestusalaks, mille eesmärk on tagada 19. sajandil kujunenud Supilinna miljöölise omapära, säilinud algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajaloolise väärtusega tänavakatete, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine.

4.3. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringusse 2030+ kanti muutmata kujul sisse Tartu Linnavolikogu 18.09.2014. a otsusega nr 110 kehtestatud teemaplaneering "Supilinna linnaosa miljöövärtusliku ala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine"

ning tunnistati kehtetuks Tartu Linnavolikogu 18.10.2001. a otsusega nr 88 "Supilinna linnaosa üldplaneering" ja Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

4.4. Herne tn 57 asub Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal ning on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslik hoone. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule kuulub Herne tn 57 hoone säilitamisele 1,5 korruselise hoonena. Vastav nõue on toodud detailplaneeringu põhijoonisel vastava tingmärgiga kui olemasolev, rekonstrueeritav hoone. Lisaks on sätestatud, et hoone räästakõrgus on olemasolev ning katusekalded 30-45 kraadi.

4.5. Linnavalitsusele jääb arusaamatuks arvamuse koostaja tõlgendus detailplaneeringust, pidades ehitusõiguse tabelis ülemuslikuks korruselisuse sätet 2-2,5 korrust ning järeldades, et hoopis ajalooline hoone on vastuolus detailplaneeringu mõttega, kuid sealjuures on jäetud tähelepanuta, et planeeringu eesmärk on olnud eelkõige ajaloolise hoone säilitamine ja renoveerimine, millest annab tunnistust vastav tingmärk planeeringu põhijoonisel. Arvestades, et ajalooline 1,5 korruseline hoone on juriidilises mõttes 2-korruseline, siis puudub ka vastuolu detailplaneeringu korruselisusega, mis lubab (mitte ei kohusta) tagada kinnistul 2-2,5 kordne hoone.

4.6. Oluline on mõista, et detailplaneering on terviklik dokument, mida ei ole võimalik lugeda vaid kohtades, mis on arendajale meelepärased ja majanduslikult otstarbekamad. Kuigi korruselisuses on tõepoolest toodud antud juhul välja 2-2,5 korrust, siis seda sätet täiendavad omakorda arhitektuurinõuded, mis on omased just sellele kinnistule ja täiendavad üldist korruselisuse mõistet. Antud kinnistule on määratud peale korruselisuse konkreetsed nõuded nii räästakõrgusele kui ka maja katusekaldele. Nagu juba eelpool öeldud, toetab seda nõuet täiendavalt põhijoonisel toodud tingmärk, et olemasolev hoone on säilitatav ja renoveeritav. Kuna tegemist on just ainult selle kinnistule seatud sätetega, siis on ilmne, et planeeringu koostaja mõte ongi olnud tuua antud kinnistule erisus ja tagada kinnistul ajaloolise, madalama mahu säilimine. Linnavalitsus on seega seisukohal, et 1,5 kordse ajaloolise mahu säilitamine on kooskõlas detailplaneeringu eesmärgiga, mis seab punktis 3.4 hoonestuse arhitektuurse nõudena Herne 57 krundil korterite arvuks 3-5 (tabel 2) ja välisviimistlusmaterjaliks horisontaalselt paigutatud laia (ca 15-20 cm) puitlaudise. Herne tn 57 puhul on piiratud hoone kõrgus, samas on antud hoonele täiendava ehitusõiguse võimalus hoovialale ning seatud sellega seondult maksimaalne ehitusalune pindala 160-280 m², mille hulka peavad mahtuma ka abihooned. Nii nagu korruselisus on ka korterite arv (3-5) üksnes maksimaalne võimalik number, mille tegelikkuses realiseeritav võimalus sõltub kõigist erinevatest parameetritest.

4.7. Eeltoodut toetab ka üldine Supilinna hoonestuslaad, kus ei ole omane väga ühtne 2,5-korruseliste hoonete domineerimine (nagu näiteks Karlova linnaosas), vaid vastupidi - väga mitmekesine hoonete paiknemine ja kõrguselised erinevused. Supilinna miljööala hoonestuse omapära on selles, et see on kujunenud järk-järgult alates 18. sajandist. Sellest tulenevalt on seal säilinud hooneid väga mitmest ajastust. Valdav osa hoonestusest pärineb 19. sajandi teisest poolest ja 20. sajandi alguskümnenditest. 19. sajandil ehitatud hooneid iseloomustab ühe täiskorrusega maht, mis paiknevad tänava suhtes nii esi- kui otsafassaadiga. Selliseks näiteks on muuhulgas ka Herne tn 57 hoone. Hiljem lisanduvad kahekorruselised, keske trepikojaga, kõrge või keskmise viilkatusega üürimajad (näiteks Lepiku tn majad) ja alates 1920. a teisest poolest modernistliku arhitektuurikeelega hooned. Supilinna on pidevalt edasi ehitatud ka sõjajärgsel ajal. Ülalöeldust tulenebki Supilinna miljööala omapära, milleks on hoonestuslaadi mitmekesisus ja seda mitmekesisust peamegi hoidma, et säilitada miljööala ajalooliselt kujunenud ilme.

4.8. Herne tn 57 ajaloolise hoonemahu olulisust toetab ka Tartu linna üldplaneeringu Supilinna osa, mille kohaselt on Herne tn 57 hoone miljööväärtuslik hoone. See tõendab täiendavalt, et Supilinna linnaehituslikus kontekstis on tegemist olulise panusega terviklikku miljöösse ning antud kinnistule suurema mahuga hoone kavandamine rikuks Supilinnas seatud linnaehituslikke eesmärke. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on miljööväärtuslik hoone, mis oma arhitektuuriselt lahenduselt on Supilinna miljööalale kõige omasem ning moodustab koos teiste samalaadsetega

miljööala tuumiku. Need on peamiselt tsariaegsed puitlaudisega ühe- ja kahekorruselised viilkatusega hooned, samuti 1920ndatel – 1930ndatel ehitatud krohvviimistlusega kahe- kuni kolmekorruselised mansard- või kelpkatusega hooned, mille esialgne välisilme on säilinud.

4.9. Linnavalitsus leiab, et antud juhul tõlgendab arvamuse andja Tartu linna üldplaneeringut valikuliselt ning tsiteerib üldplaneeringu osast punkti, mis seab üldised tingimused rajatavate uute hoonete jaoks. Antud juhul tuleb aga arvesse võtta, et Herne tn 57 hoone näol on tegemist miljööväärtusliku hoonega, mis vastavalt punktile 6.8.2.31 tuleb „säilitada hoone maht, katuseharja- ja räästajoon“. Kuivõrd tegemist on amortiseerunud hoonega, siis rakendub antud olukorras üldplaneeringu punkt 6.8.2.44, mille kohaselt on „lammutamine lubatud vaid juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%“ ning uue hoone rajamise korral vana mahu asemele rakendub punkt 6.8.2.15, mille kohaselt „hävinenud või lammutada lubatud miljööväärtuslike hoonete asemele tuleb uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus. Lubatud on tänapäevastele ehitistele esitatavatest nõuetest tulenevad muudatused“. Kuigi tänane üldplaneering on kehtestatud oluliselt hiljem kui kinnistul kehtiv detailplaneering on ilmne, et detailplaneeringu ja üldplaneeringu mõtte ja eesmärk Supilinnas on olnud samased, eesmärgiga tagada ajalooliste hoonemahtude ja mitmekesisuse säilimise. Linnavalitsus märgib ühtlasi, et vastavad sätted on omased just Supilinna peatükile, millede eesmärgiks on mitmekesise mahulise linnaruumi säilitamine. Mujal miljööaladel on antud suurem valikuvabadus punktiga 6.6.4, millekohaselt võib uue hoone rajamisel lähtuda ka ümbritsevatest hoonetest ning ei pea järgima tingimata lammutamisele kuuluva hoone mahtu. Supilinna linnaosa miljööväärtuslikule hoonestusalale üld-, teema- ja detailplaneeringuga kehtestatud tingimusi ja nende järjepidevust on linnavalitsus käsitlenud käesoleva otsuse punktides 4.1-4.3.

4.10. Ehitusloa taotleja poolt tellitud arvamuses on juhitud tähelepanu, et Tartu Linnavalitsus on oma praktikas varasemalt kaalutlusõiguse piires tõlgendanud detailplaneeringu vasturääkivusi reeglina omaniku või arendaja kasuks. Linnavalitsus on seisukohal, et kaalutlusõiguse puhul on äärmiselt oluline kohaliku omavalitsuse otsustuste põhjendatus ning iga kaalutlus peab olema kohaspetsiifiline ja arvestama kõiki olulisi asjaolusid. Sellest tulenevalt ei ole võimalik seostada iga korruselisusega seotud kaalutlust koheselt ka antud kinnistul paikneva hoonega. Seda tõendavad ühtlasi arvamuses endas toodud näited, mis erinevad igas mõttes antud olukorrast ega ole käesoleval juhul kohased. Esiteks Raatuse tn 18 ja Sõbra tn 54 puhul ei olnud küsimus selles, et detailplaneeringus oleks olnud hoone ehitusõigus väiksem kui määratud korruselisus, vaid vastupidi. Nii Raatuse tn 18 kui ka Sõbra tn 54 hoonete kõrgused vastavad detailplaneeringutes sätestatud hoonete ehitusõigusega antud kõrgustele. Teiseks ei asunud antud hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal ja selle tõttu puudusid detailsemad kaalutlusotsuse vasturääkivad sätted.

4.11. Eelnevate selgituste kokkuvõttena on linnavalitsus seisukohal, et kehtivas detailplaneeringus puudub kaalutlusruum lubada Herne tn 57 kinnistule uue 2,5-korruselise hoone rajamist. Detailplaneeringu mõtte on olnud Herne tn 57 miljööväärtusliku hoone säilitamine ja rekonstrueerimine. Seda sätet toetab detailplaneeringu põhijoonisel seatud piirangud kinnistu ehitusõigusele, seades räästakõrguseks olemasoleva 1,5-korruselise hoone järgi. Arvestades, et antud säte on omane just eelkõige antud kinnistule, siis on üheselt mõistetav, et detailplaneeringu mõtte on olnud säilitada antud juhul mitmekesine hoonestuslaad madalamate ja kõrgemate hoonetega. Ühtlasi annab tänane üldplaneering ühesed reeglid, kuidas käituda varem säilitamisele kuulunud hoone lammutamise otsuse korral. Kui aga lubada lammutatava hoone asemele püstitada 3-korruselise hoone, läheks see otsus vastuollu lisaks detailplaneeringule ka kehtiva üldplaneeringuga.

V Otsus

5. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale esitatud Herne tn 57 hoone püstitamise ehitusprojekt ja ehitusloa taotlus ei vasta kehtivale detailplaneeringule ega üldplaneeringule, mistõttu ei ole ehitusloa välja andmine võimalik.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ja ehitusseadustiku § 44 p 1 ja Tartu linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal keelduda Herne tn 57 korterelamu püstitamiseks ehitusloa andmisest.
2. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Mihkel Lees
abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär