



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.02.2019 nr 176

Meruski tn 8, Tartu linn ehitusloa andmine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt Tartu linnas Meruski tn 8 asuva ehitusjärgus ridaelamu lammutamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 27.03.2008. a otsusega nr 342 kehtestatud Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneering.

1.2. Vastavalt esitatud Meruski tn 8 lammutusprojektile nähakse ette 1980ndate lõpus püstitamisega alustatud hoone täielik lammutamine, säilitades vaid Meruski tn 6 katastriüksusele jääva osa. Lammutusprojekti asendiplaanile on kantud ehitusjäätmete transporditee Meruski tn 6 kinnistu kaudu ning näidatud servituudiala. Seoses sellega kaasas Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi osakond) ehitusloa menetlusse puudutatud Meruski tn 6 kinnistuomaniku, kellelt laekusid osakonnale 29.01.2019. a vastuväited. Osakond edastas vastuväited ehitusloa taotlejale selgituste saamiseks. 12.02.2019. a laekus osakonnale Meruski tn 8 esindaja seisukoht.

II Meruski tn 6 omaniku vastuväited

2.1. Meruski tn 6 omanik teatab, et tema poole ei ole Meruski tn 8 omanikud pöördunud, et vajalikke kokkuleppeid arutada ja sõlmida, mistõttu ei ole mõttekas arutleda ehitise seisukorra üle tänasel päeval. Vastuväidete esitaja leiab, et linnavalitsus peaks esitama küsimusi Meruski tn 8 omanikule, miks nad on tahtlikult ja teadlikult kümneid aastaid kestnud hoone lagunemise protsessil lasknud kulgeda, kui omanik on algusest peale teadnud, et neil on vaja olemasolev ehitis ümber ehitada. Miks on jäetud peremehe kohustused ehitist kaitsta täitmata ning miks on kinnistu piiramata ja vaba juurdepääsuga kõigile.

2.2. Meruski tn 6 omanik viitab, et Tartu Linnavolikogu 27.03.2008. a otsusega nr 342 kehtestatud Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) määrati ära hoone põhikonstruktsioonide kasutamine uue elamu ehitusel. Kui need konstruktsioonid tänaseks omanike süül ei vasta enam nõuetele, tuleb naabri sõnul nõuda nende konstruktsioonide renoveerimist esialgse olukorra tasemele.

2.3. Vastuväidete esitaja ei ole rahul, et üks naaber ei soovi mingeid kokkuleppeid, korraldab piirkonna elu ja tema põliselanikuna peab seda taluma ning jagama vastuseid ametkondadele. Meruski tn 6 omanik on avaldanud soovi hoonet säilitada olemasoleval kujul ja mahus ning kui Meruski tn 8 omanik ei soovi kokkuleppeid saavutada, soovib vastuväidete esitaja, et talle selgitataks tema õiguseid ja võimalusi nimetatud detailplaneeringu tühistamiseks.

2.4. Meruski tn 6 omanik teeb ettepaneku jätta jõusse Tartu Linnavalitsuse 09.10.2018. a korraldus nr 1062, millega keelduti Meruski tn 8 lammutamiseks ehitusloa andmisest.

III Taotleja esindaja seisukohad

3.1. Meruski tn 8 esindaja Advokaadibüroo Derling Primus vandeadvokaat Margo Lemetti sõnul väide, et Meruski tn 6 omanikuga ei ole kokkuleppeid arutatud ja nende sõlmimiseks tema poole pöördutud, ei vasta tõele. Meruski tn 8 omanike esindajad on korduvalt arutanud ühist võimalikku arendust kehtiva detailplaneeringu raames, samuti pidanud läbirääkimisi ühe või teise kinnistu võimaliku väljaostmise osas. Lisaks on naabrid suhelnud Meruski tn 8 kinnistule juurdepääsu ja Meruski tn 8 kinnistul paikneva varisemisohtliku ehitise lammutamise osas. Ehitusloa nõuetele vastavuse hindamise kontekstis ei ole aga naabrite vaheline suhtlus iseenesest asjassepuutuv teema, mistõttu ei pea Meruski tn 8 omanik vajalikuks linnavalitsust suhtlust tõendava informatsiooniga koormata.

3.2. Meruski tn 6 omanik väidab oma pöördumises, et Meruski tn 8 ehitise halb seisund on omaniku poolt kunstlikult ja tahtlikult tekitatud ning heidab linnavalitsusele ette, et miks on lubatud lagunemisprotsessil kulgeda. Esitatud etteheideteks alus Meruski tn 8 esindaja sõnul puudub. Meruski tn 8 kinnistul paiknev ehitis on varisemisohtlik ning kasutamiskõlbmatu enam kui 20 aastat. Ridaelamu ehitamist alustati 1988. a aasta ehitusprojekti alusel ca 30 aastat tagasi ja ehitustegevus on olnud seiskunud vähemalt 25 aastat. Ajal, kui kinnistu praegune omanik kinnistu omandas, oli sellel paiknev ehitis juba sisuliselt kasutamiskõlbmatu. Ka 2004. aastal algatatud ja 2008. aastal kehtestatud Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a ja 28b kruntide ning lähiala detailplaneeringu (s.o DP-04-039) seletuskirjast nähtuvalt on Meruski 8 kinnistul (varasema aadressiga Aruküla tee 28) paiknev korterelamu ehitusjärgus ning selle põhikonstruktsioonide kasutamise võimalus kortermaja püstitamiseks seati sõltuvusse hoone põhikonstruktsioonide tehnilisest seisukorrast. Varisemisohtliku ehitise säilitamine ei ole mõistlik ja selle linnavalitsuse poolseks nõudmiseks puuduks õiguslik alus.

3.3. Esitatud pöördumises asub Meruski tn 6 omanik vaidlustama kehtiva detailplaneeringu sisulist lahendust, avaldades arvamust, et planeeringuga on Meruski tn 8 kinnistule ehitusõigus antud alusetult. On ilmselge, et Meruski tn 8 poolt esitatud ehitusloa menetluses ei ole asjakohane arutleda detailplaneeringu sobivuse ja kehtivuse üle. Lisaks tõlgendab Meruski tn 6 omanik kehtivat planeeringut väärtalt, kui leiab, et planeeringu kohaselt tuleb hoone põhikonstruktsioone kasutada uue elamu ehitusel. Detailplaneeringu seletuskirja punkt 2.5 määratleb ära hoonestusala ning nõuded ehitiste arhitektuurile. Selles kohaselt: „*Aruküla 28 ja 32c kruntidele on ette nähtud kuni neljakorruselise korterelamu. Antud krundil asub olemasolev ehitusjärgus korterelamu, mille põhikonstruktsioone on lubatud võimalusel ära kasutada (sõltub uue hoone projektist ja olemasoleva hoone põhikonstruktsioonide tehnilisest seisukorrast).*“ Viidatu alusel on üheselt selge, et põhikonstruktsioonide kasutamise nõuet ei ole määratud, vastupidi, selle kasutamine on vaid üks võimalus ja sedagi sõltuvalt konstruktsioonide tehnilisest seisukorrast. Antud juhul ehitise tehnilise seisund, mis on tuvastatud OÜ Rispeto ekspertiisiga, ei võimalda konstruktsioonide ära kasutamist ja kinnistu omanik seda ka ei soovi. Detailplaneeringus esitatud käsitus on ka igati loogiline, kuna tegemist oli juba 2008. aastaks pikalt kasutusest väljas oleva ehitisega, millise olemasoleval kujul säilitamise vajadust ei olnud. Ehitise säilitamise ja/või taastamise nõudmine oleks arusaadav näiteks muinsuskaitselist väärtust omava ehitise puhul, millist Meruski tn 8 kinnistul paiknev nn nõukogude ajast pärinevate materjalide ja ehituskvaliteediga pooleliolev ehitis aga ei oma.

3.4. Meruski tn 6 kinnistu omanik ei ole oma seisukohas esitanud ühtegi sisulist vastuväidet linnavalitsuse menetluses oleva ehitusloa taotluse suhtes, mis õigustaks ehitusloa mitteväljastamist. Pöördumises ei selgitata, kas ja mis viisil on ehitusloa taotlus vastuolus seadusega või konkreetsete ehitusloa taotluse nõuetega. Samuti ei väideta, et taotletud kujul ehitusloa kahjustaks või riivaks naaberkinnistu omaniku seadusega kaitstud õigusi või muul viisil ohustaks kinnistul paiknevat vara. Linnavalitsusele on esitatud ehitusloa taotluse koosseisus nõuetele vastav projekt, samuti Meruski tn 8 hoone tehnilist seisukorda kirjeldav eksperthinnang.

Projektis ja eksperthinnangus esitatud järeldusi ei ole Meruski tn 6 omanik kahtluse alla seadnud, järelikult ei ole naaberkinnistu omanikul ehitusloa väljastamisele sisulisi vastuväiteid. Meruski tn 8 kinnistu omaniku arusaamise kohaselt soovib Meruski tn 6 omanik lihtsalt takistada naaberkinnistu arendustegevust eesmärgiga sundida naabrit kas omandama tema kinnisasja või sõlmima enda kasuks sobilikke rahalisi kokkuleppeid. Selleks puudub aga õiguslik alus ja ka objektiivne põhjendus.

3.5. Meruski tn 8 esindaja peab vajalikuks selgitada ka Meruski tn 8 kinnistule ligipääsu küsimust, kuna arhitektuuri ja ehituse osakond on oma kirjas palunud arvestada, nagu tuleks enne ehitusloa andmist naabriga jõuda läbipääsu osas kokkuleppele. Vaidlust ei ole selles, et Meruski tn 8 kinnistu paikneb selliselt, et sellel puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele (Meruski tänavale ja Aruküla teele). Meruski tn 8 asukohta ja paiknemist arvestades on seega ainumõistlik ja –võimalik tagada juurdepääs Meruski tn 8 kinnistule läbi Meruski tn 6 kinnistu. Ajalooliselt on selline ligipääs ka eksisteerinud, see nähtub varasematelt kaartidelt ning on ka looduses arusaadavalt tajutav. Sellise lahendus on otseselt ette nähtud ka Tartu Linnavolikogu 27.03.2008. a otsusega nr 342 kehtestatud Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a ja 28b kruntide ning lähiala detailplaneeringus. Nii on detailplaneeringu seletuskirja p-s 2.6 „Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus“ sätestatud, et juurdepääs Aruküla tee 28 (praegune Meruski tn 8) krundile toimub läbi Aruküla tee 32c (praegune Meruski tn 6) kinnistu ning et antud teelõigule seatakse teeservituut (vt seletuskirja lk 8 keskel). Teeservituudi kandmist Aruküla tee 32c (Meruski tn 6) kinnistule Aruküla tee 28 (Meruski tn 8) kinnistu kasuks näeb ette ka detailplaneeringu seletuskirja p 2.11 „Servituudid ja maade avalik kasutus“ lõpus olev tabel (lk 14). Samuti nähtub detailplaneeringu põhikaardilt, et ligipääs avalikult teelt Aruküla tee 28 (ja Aruküla tee 32c) kinnistutele planeeritavale korterelamule hakkab toimuma läbi Aruküla tee 32c (Meruski tn 6) kinnistul paikneva teelõigu. Vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 156 lõikele 1 on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus.

3.5.1. Arvestades ülaltoodud asjaolusid, s.o seda, et Meruski tn 8 kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavale Meruski tänavale ning et kinnistute paiknemist ja asukohas kehtivat detailplaneeringut arvesse võttes on vastav juurdepääs ette nähtud üle Meruski tn 6 kinnistu, siis ei saa sisuliselt tõusetuda küsimust, kas Meruski tn 8 kinnistu omanikul on õigus nõuda tähtajatut ja tasuta reaalservituudi (teeservituut) seadmist kinnistu igakordse omaniku kasuks ja Meruski tn 6 kinnistu omanikul kohustus vastav juurdepääs tagada. Juurdepääsu tagamise kohustus on seega ilmne ja sisuliselt detailplaneeringuga lahendatud.

3.5.2. Teeservituudi seadmine on naabritevaheline eraõiguslik küsimus ja asjakohase kokkuleppe puudumine ei saa olla takistuseks ehitusloa väljastamisele. Servituudikokkuleppe olemasolu puudumine ei ole seega ehitusloa väljastamisest keeldumise aluseks ehitusseadustiku § 44 tähenduses. Näituse Arenduse OÜl puudub alus arvata, et Meruski tn 6 kinnistu omanik teeks takistusi kinnistule pääsemisel. Juhul, kui Meruski tn 6 kinnistu omanik peaks siiski asuma takistama Meruski tn 8 kinnistule ligipääsu ja seetõttu ei ole ehitusloa alusel võimalik ehitustegevust alustada, siis pöördub Meruski tn 8 kinnistu omanik vastava nõudega kohtusse. Asjaolusid arvestades oleks Meruski tn 6 kinnistu omaniku käitumine pahauskne ning suunatud teadlikult kahju tekitamisele. Näituse Arenduse OÜ loodab siiralt, et linnavalitsus ei hakka ehitusloa menetluses looma Meruski tn 6 omanikule alusetut ettekujutust õigusest takistada Meruski 8 kinnistule juurdepääsu või õigustada kokkuleppe sõlmimise vältimatut vajalikkust, pannes ehitusloa väljastamise Meruski tn 6 omaniku tahtest sõltuma.

3.6. Kokkuvõtteks palub Meruski tn 8 kinnistu omanik ehitusloa taotluse nr 1911271/01187 rahuldada ja väljastada ehitusluba taotluses toodud ulatuses.

IV Linnavalitsuse seisukohad

4. Tartu Linnavalitsus nõustub Meruski tn 8 ehitusloa taotleja esindaja seisukohtadega ning põhjendab seda alljärgnevalt.

4.1. Meruski tn 8 ja 6 kinnistutel kehtib Tartu Linnavolikogu 27.03.2008. a otsusega nr 342 kehtestatud Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneering, mille seletuskirja punkt 2.5 kohaselt: „*Aruküla 28 ja 32c kruntidele on ette nähtud kuni neljakorruselise korterelamu. Antud krundil asub olemasolev ehitusjärgus korterelamu, mille põhikonstruktsioonide on lubatud võimalusel ära kasutada (sõltub uue hoone projektist ja olemasoleva hoone põhikonstruktsioonide tehnilisest seisukorrast).*“ Linnavalitsus on seisukohal, et olemasoleva ridaelamu põhikonstruktsioonide kasutamine on vastavalt detailplaneeringule lubatud, kuid mitte kohustuslik ja sõltub ehitise konstruktsioonide tehnilisest seisukorrast. Ridaelamu konstruktsioonidele on koostatud ekspertarvamus (Meelis Rohtmaa, Rispeto OÜ, 2018, Tartu), millega kinnitatakse, et hoone konstruktsioonid on sellises mahus sademetest ja külmatsüklitest kahjustunud, et hoone on kasutuskõlbmatu ja varisemisohulik. Eksperti hinnangul on hoone kandekonstruktsioonid täielikult amortiseerunud ning ilma hoone täieliku lammutamiseta pole võimalik saavutada korrektset, nõuetele vastavat ajas püsivat lahendust. Lammutatava hoone osasid on võimalik eraldada (lammutada) viisil, mis ei kahjusta naaberkinnistul asuvat hoonet. Lammutamisel säilitatakse hoonega ühenduses olev naaberkinnistul asetsev ridaelamu osa. Linnavalitsus on seisukohal, et Meruski tn 8 hoone lammutamine on mõistlik ja detailplaneeringukohane. Linnavalitsus nõustub taotleja seisukohtadega, et sisulisi vastuväiteid Meruski tn 6 omanik esitanud ei ole, mis oleksid asjakohased.

4.2. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale ei ole laekunud kaebusi või juhitud tähelepanu, et pooleliolevale ehitusele oleks varasemalt sattunud lapsed või asotsiaalse eluviisiga kodanikud. Sellele on kaasa aidanud asjaolu, et Meruski tn 8 hoone ei paikne lihtsasti ligipääsetavas kohas ning hoone pole silmatorkav. Nüüd, mil Kvissentali asumisse kerkib üha uusi elamuid, suureneb ka laste hulk nimetatud piirkonnas, kus uudishimulikud lapsed võivad tunda huvi poolelioleva ehitise vastu. Seega osakond toetab hoone lammutamist kui võimaliku ohuallika likvideerimist.

4.3. Lammutusprojekti asendiplaanile on kantud Meruski tn 8 ehitusjäätmete transporditee Meruski tn 6 kinnistu kaudu ning näidatud servituudiala. Samuti on kehtiva detailplaneeringu põhijoonisel määratud Meruski tn 8 katastriüksusele juurdepääs läbi Meruski tn 6 ning seletuskirja punktis 2.6 „Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus“ sätestatud, et juurdepääs Aruküla tee 28 (praegune Meruski tn 8) krundile toimub läbi Aruküla tee 32c (praegune Meruski tn 6) kinnistu ning et antud teelõigule seatakse teeservituut (vt seletuskirja lk 8 keskel). Teeservituudi kandmist Aruküla tee 32c (Meruski tn 6) kinnistule Aruküla tee 28 (Meruski tn 8) kinnistu kasuks näeb ette ka detailplaneeringu seletuskirja p 2.11 „Servituudid ja maade avalik kasutus“ lõpus olev tabel (lk 14). Samuti nähtub detailplaneeringu põhikaardilt, et ligipääs avalikult teelt Aruküla tee 28 (ja Aruküla tee 32c) kinnistutele planeeritavale korterelamule hakkab toimuma läbi Aruküla tee 32c (Meruski tn 6) kinnistul paikneva teelõigu. Linnavalitsus on seisukohal, et käesolevaga on ehitusluba lammutamiseks võimalik välja anda, kuna lammutusprojekt vastab nõuetele ning ehitise lammutamise lubamiseks takistused puuduvad. Vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 156 lõikele 1 on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel ja vajadusel tsiviilkorras. Linnavalitsus naabrite eraõiguslikesse vaidlustesse ei sekku.

4.4. Kohalik omavalitsus ei saa keelduda ehitusloa andmisest, kui puudub EhS §-s 44 toodud keeldumiseks õiguslik alus. EhS § 44 nimetatud alused on ammendavad ning puudutavad põhiliselt ehitusprojekti, aga ka ehitise või ehitamisega kaasnevat püsivat negatiivset mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada või leevendada (EhS § 44 punktis 4). Osakond on seisukohal, et kuna olemasoleva ehitise lammutamine on vastavalt kehtivale detailplaneeringule võimalik, tuleb naabritel omavahel juurdepääsu ja servituutide küsimus kokku leppida vajadusel tsiviilkorras ning käesolevaga tuleb ehitusluba välja anda.

4.5. Meruski tn 6 omanik palub jätta jõusse Tartu Linnavalitsuse 09.10.2018. a korralduse nr 1062, millega keelduti 26.02.2018. a esitatud ehitusloa taotluse alusel ehitusluba välja andmast. Linnavalitsus selgitab, et korralduses nr 1062 põhjendati, miks keelduti ehitusloa välja andmisest, mida käesolevaga linnavalitsus kordab. Kuna Meruski tn 8 ridaelamu lammutamine puudutab otseselt Meruski tn 8 küljes alles jäävat Meruski tn 6 ridaelamuboksi ning lammutusjäätmete transporditee on näidatud üle Meruski tn 6 katastriüksuse, kaasas arhitektuuri ja ehituse osakond puudutatud naaberkinistu omaniku ehitusloa menetlusse. 30.04.2018. a esitas Meruski tn 6 omanik osakonnale vastuskirja, milles selgitab kehtiva detailplaneeringu mõtet ning et läbi Meruski tn 6 jäätmete transporditeed olemas ei ole. Meruski tn 6 omanik soovib leida pooli rahuldava lahenduse, kus oleks kaitstud mõlema poole huvid. Osakond edastas naabri kirja 02.05.2018. a taotlejale selgituste saamiseks ning lisas omaltpoolt, et alal kehtib Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneering, millega on Aruküla 28 ja 32c kruntidele ette nähtud kuni 4-korruselise korterelamu. Antud krundil asub olemasolev ehitusjärgus ridaelamu, mille põhikonstruktsioone on lubatud võimalusel ära kasutada (sõltub uue hoone projektist ja olemasoleva hoone põhikonstruktsioonide tehnilisest seisukorrast). Käesoleva detailplaneeringuga on sätestatud, et planeeritud korterelamu peab Aruküla tee poolisel küljel säilitama olemasoleva katuseharja kõrguse, räästakõrguse ning viilkatuse (hoone kõrguste mõõdistus on planeeringu koostamisel teostatud). 05.06.2018. a palus taotleja esindaja seisukohtade esitamiseks tähtaja pikendust, mida osakond ka võimaldas kuni 18.06.2018. a kuupäevani. Kuna ehitusloa taotleja seisukohta osakonnale ei esitatud, saatis 13.08.2018. a osakond taotlejale kirja, et ei ole Meruski tn 8 ehitusloa taotleja käest saanud selgitusi määratud tähtajaks ning sellega seoses pikendab osakond vastavalt haldusmenetluse seaduse § 33 lg 5 oma algatusel taotleja poolt esitatava arvamuse esitamise tähtaega ja ehitusloa menetlust kuni 24.09.2018. a kuupäevani. Osakond selgitas, et kui määratud tähtajaks arvamust ei esitata, on linnavalitsusel õigus ehitusseadustiku § 44 alusel teha ehitusloa väljastamisest keeldumise otsus.

4.5.1. Vastav otsus ka tehti, sest ei laekunud taotlejapoolseid seisukohti Meruski tn 6 vastulausetele. Seetõttu eelmine ehitusloa menetlus lõpetatigi keelduva otsusega. Käesolevaga on esitatud uus ehitusloa taotlus olemasoleva ehitise lammutamiseks ja ära on kuulatud mõlema poole lõplikud seisukohad. Mõistõttu on linnavalitsus seisukohal, et käesolevaga saab ehitusloa anda välja, sest vastulaused ei ole sedavõrd Meruski tn 6 omaniku õigusi ülemääraselt riivavad, et seetõttu peaks ehitusloa välja andmisest keelduma. Meruski tn 8 seisukohad on asjakohased ja on põhjendatud, mistõttu ei ole alust keelduda ehitusloa väljaandmisest. On arusaadav, et ehitusluba ei anna alust võõral maal tegutsemiseks ja linnavalitsuse korraldusega ei sõlmita teeservituuti, mida tehakse omavahelise kokkuleppe alusel notariaalses vormis. Iseenesest ei anna ka tulevikus võimalik ehitusluba ehitise püstitamiseks õigust tegutseda või ehitada võõral maal. Selleks on vajalik omanikevaheline kokkulepe, mida linnavalitsuse korraldus ei asenda.

4.6. Meruski tn 6 omanik on muuhulgas palunud linnavalitsusel selgitada, mis võimalused ja õigused on temal planeeringu kehtetuks tunnistamisel. Linnavalitsus selgitab, et planeeringu kehtetuks tunnistamise menetlus ei kuulu käesoleva ehitusloa menetlusse, vaid see menetlus tuleneb planeerimisseadusest (PlanS) mitte ehitusseadustikust. PlanS § 140 sätestab planeeringu kehtetuks tunnistamise menetluskäigu. Detailplaneeringu elluviimisest loobumisel võib detailplaneeringu tervikuna või osaliselt kehtetuks tunnistada vastavalt PlanS § 140 lg 1 kuni 3. Kehtetuks tunnistamise üldiseid aluseid on kaks: esiteks, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või teiseks, et planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel peab olema tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Kui planeeringuala omanikud lepivad kokku, et nad ei soovi planeeringu ellu viia, siis konsensuse olemasolul saab pöörduda linnavalitsuse poole. Põhjusel, et käesoleva korralduse (ehitusluba ehitise lammutamiseks) raames on asutud planeeringut ellu viima ja selleks on ehitussoov olemas, siis nende asjaolude pinnalt ei ole võimalik planeeringut kehtetuks tunnistada, sest puuduvad selleks seadusest tulenevad alused.

V Otsus

5. Arhitektuuri ja ehituse osakond saab otsuse tegemisel lähtuda vaid sellest, mida on vajalik avalik-õiguslikult ehitusloa andmiseks, mitte niivõrd eraõiguslikult. Esitatud ehitusloa taotlus ja lammutusprojekt vastavad nõuetele. Naabrite omavahelised ehk eraõiguslikud vaidlused tuleb lahendada osapooltel omavahel tsiviilkorras. Tulenevalt eeltoodust leiab Tartu Linnavalitsus, et Meruski tn 8 ridaelamu lammutamine vastab kehtivale detailplaneeringule ning vastavalt EhS §-le 44 ehitusloa andmisest keeldumiseks alused puuduvad.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ja ehitusseadustiku § 3 lg 3, § 39 lg 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 anda välja ehitusluba Meruski tn 8 ridaelamu lammutamiseks.
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 /

Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär