



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.09.2020 nr 945

#### **Põik tn 12, Tartu linn ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja uue ehitusloa andmine**

#### **I Asjaolud**

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud Põik tn 12, Tartu linn varasemalt välja antud ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotlus ja ehitusprojekti muudatused uue ehitusloa taotlusega. Muudatusprojektiga nähakse ette Põik tn 12 korterelamu asukoha muutmine, millega nihutatakse hoonet Põik tn 14 kinnistupiirist keskmiselt 23 cm võrra loodepoole.

1.1. Muudatus tuleneb krundipiiride aktualiseerimisest ja uute piiride määramisest. Täpsemalt paikneb hoone idanurk 16 cm kaugusel ja lõunanurk 30 cm kaugusel kinnistu Põik tn 12 ja Põik tn 14 vahelisest piirist. Sellise paigutusega tagatakse Põik tn 14 kinnistu omandis oleva ja kinnistu piiri ületava kuuri säilimine ehituse ajal ning peale ehitust. Lisaks on käesoleva projektiga vähendatud tugimüüri pikkust hoone soklikorruse sissepääsu ees 2,0 m võrra ja tänava pool 3,3 m võrra. Kinnistul ja hoones paiknevate parkimiskohtadele pääsuks on arvestatud standardmõõtudega sõiduautodega, mis tähendab, et standardmõõtudest erineva suurusega autode sissesõidul kinnistule ja garaaži võib esineda ebamugavusi.

1.2. Lisaks on tehtud teisi väiksemaid muudatusi ning asendiplaanile kantud Põik tn 14 kasuks seatav võimalik juurdepääsuservituudi ala ja võimalik variant 10 sõiduauto parkimiseks Põik tn 14 kinnistul. Sealhulgas vähendati mängulinnaku laiust 24 cm võrra.

1.3. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 08.10.2009. a otsusega nr 562 kehtestatud Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Detailplaneeringu nõuete täpsustamiseks on välja antud projekteerimistingimused PTH-17-167 Tartu Linnavalitsuse 13.03.2018. a korralduse nr 222 alusel. Ehitusloa menetlusse kaasati naaberkinnistu Põik tn 14 omanikud.

1.4. Põik tn 14 ühe omaniku Aino Koseri volitatud esindaja Kalle Kulboki poolt laekusid 19.08.2020. a osakonnale vastuväited Põik tn 12 ehitusprojekti osas.

#### **II Põik tn 14 omaniku vastuväited**

2.1. Põik tn 14 omaniku Aino Koseri volitatud esindaja Kalle Kulbok viitab, et detailplaneeringu mõtte kohaselt on vajalik lisaks servituudiala paiknemise määramisele sätestada ka servituudi seadmise tingimused.

2.2. Vajalik on välja selgitada, kas võrreldes detailplaneeringuga muutunud servituudiala tagab üldse normaalse juurdepääsu planeeringuga kavandatud Põik tn 14 parklasse hoonestusala mahus. Vastuväidete esitaja viitab, et parklasse sisenemiseks ei ole piisavalt ruumi. Lisaks palub Kalle Kulbok arvestada oma 28. mail saadetud kirjas sisalduvat ja käsitleda seda käesoleva vastuväite osana (mh viidatakse piiriprotokollile, hoone kõrgusele ja korruselisusele, hoonestusalast välja jäävale sissepääsule ja kitsale pääsule parklasse).

2.3. Põik 14 omaniku esindaja on seisukohal, et Põik tn 12 parklasse sissesõit puudutab Aino Koseri õigusi ning et kui sissesõiduservituut on seatud Põik tn 14 kasuks, siis peaks ka Aino Koser saama krundile sissesõitvate autode laiuse üle otsustada.

2.4. Kalle Kulbok viitab, et detailplaneeringus on kavandatud piire Põik tn 12 krundil asukohas, kus asendiplaanil on kavandatud liivakast. Kohtuotsus, mis puudutas piirdeaeda Fortuuna tn 17 krundil, ei jätnud ära piirdeaeda teistel kruntidel.

2.5. Põik tn 14 omaniku esindaja jääb varem avaldatu juurde, et korruselisuse ja suhtelise kõrgusega seotud teemad ei ole selged ning uute kaalutluste tegemisel tuleks arvestada, et 2018. a on Raatuse tn naabruses detailplaneering osaliselt muudetud ning ainsaks ehitusõiguse kriteeriumiks on jäetud absoluutne kõrgus. Analoogia põhjal saaks lähtuda vaid absoluutsest kõrgusest ka Põik tn 12 ja Põik tn 14 kavandatud hoonete puhul. Kuivõrd detailplaneeringus sätestatud absoluutsed kõrgused on suure varuga, võimaldaks see ehitada Põik tn 12 krundile 4-korruselise hoone ning Põik tn 14 ja Põik tn 16 krundile 5-korruselised hooned ilma maapinna alandamiseta.

### **III Tartu Linnavalitsuse seisukoht**

3.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond on korduvalt nii suuliselt kui ka kirjalikult selgitanud Põik tn 14 esindajale Põik tn 12 hoone ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule. Samuti on hoone korruselisust, korterite arvu, suhtelist kõrgust ja üleujutusriski ja muid vastulauseid analüüsitud Tartu Linnavalitsuse 27.12.2018. a korralduses nr 1454 ning Tartu Linnavalitsuse 27.03.2019. a korralduses nr 313 "Tartu Linnavalitsuse 27.12.2018. a korralduse nr 1454 "Põik tn 12, Tartu linn ehitusloa andmine" peale esitatud vaide läbivaatamine". Linnavalitsus jääb enda varasemate seisukohtade juurde ega pea vajalikuks neid käesolevas korralduses uuesti korrata.

3.2. Kehtiv detailplaneering annab võimaluse juurdepääsuservituudi seadmiseks, mitte ei kohusta selleks võimalikus asukohas märgituna. Naaberkinnistute omanikud peavad omavahel kokku leppima servituudi seadmise vajaduse ja tingimused. Linnavalitsus naabritevahelistesse eraõiguslikesse vaidlustesse ei sekku.

3.3. Planeerimisseaduse seletuskirjas on selgitatud, et detailplaneeringuga saab määrata servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse. Samas tuleb arvestada, et servituudi seadmine ise toimub siiski asjaõigusseaduses sätestatud korras ja seda ei määra kohalik omavalitsus. Riigikohus on 22.06.2006. a otsuses nr 3-2-1-5-06 p-s 22 asunud seisukohale: "Detailplaneering on avalik-õiguslik kokkulepe ja see ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet eratee kasutamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus.". Riigikohus on 15.05.2013. a otsuses nr 3-3-1-78-12 p-s 11 selgitanud, et kohalik omavalitsus kui detailplaneeringu koostajana ei anna lõplikku hinnangut, kas teeservituudi seadmine planeeringuala kinnistutele on asjaõigusseaduse järgi võimalik ja põhjendatud. Seda saab otsustada üksnes kohus hagita menetluses.

3.4. Detailplaneering peab näitama ära võimaliku juurdepääsu asukoha (servituudi ala), kuid vastav asjaõiguslik kokkulepe tuleb sõlmida kinnistuomanikel omavahel. Vältida ei saa siiski, et juurdepääs kinnistule hakkab olema mujalt, kui planeeringus näidatud kohas, kui vastavate kinnistute omanikud selles osas kokkuleppele jõuavad. Juurdepääsu asukoha muutmiseks ei ole vaja muuta detailplaneeringut.

3.5. Põik tn 12 hoonest Põik tn 14 krundile pääsu asukohas on Põik tn 14 planeeritud väljaaste (konnsool, rõdud vmt) alates teisest korrusest, st esimesel ja soklikorruusel selles asukohas hoonestusala ei ole. Ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on kinnistul ja hoones paiknevate parkimiskohtadele pääsuks arvestatud standardmõõtudega sõiduautodega, mis tähendab, et standardmõõtudest erineva suurusega autode sissesõidul kinnistule ja garaaži võib esineda ebamugavusi. Juhul, kui Põik tn 14 omanikud soovivad tagada juurdepääsu oma kinnistule standardmõõtudest suuremate sõidukitega või ei soovi manööverdada läbi naaberhoone, tuleb arvestada, et juurdepääs kinnistule on olemas ka otse avalikult tänavamaalt.

3.6. Detailplaneeringu p 4.5 kohaselt on piirete kasutamine lubatud põhikaardil näidatud asukohtades. Linnavalitsus rõhutab asjaolu, et piirete rajamine ei ole kohustus vaid võimalus. Vastuväite esitaja viitab piirdele, mis paikneb täielikult Põik tn 12 krundil. Planeeritud piirde ära jätmine ei riiva naaberkinnistu omanike õigusi ega huve, sest tegemist on võimalusega piire paigaldada, kui selleks ehitussoov tekib.

3.7. Kokkuvõtvalt on linnavalitsus seisukohal, et ehitusprojekt vastab kehtivale detailplaneeringule ja välja antud täiendavatele projekteerimistingimustele ning ehitusprojektile esitatavatele nõuetele. Uue ehitusloa välja andmisega ei kaasne püsivat negatiivset mõju kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Seetõttu ei ole linnavalitsusel alust keelduda ehitusloa andmisest EhS § 44 p 4 alusel.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 ning § 46 lg 1 p 1 ja lg 2 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. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 27.12.2018. a korralduse nr 1454 "Põik tn 12, Tartu linn ehitusloa andmine" ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 28.12.2018. a välja antud ehitusluba nr 1812271/32953 Põik tn 12 korterelamu püstitamiseks, seoses ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotluse ja uue ehitusloa taotluse esitamisega.

2. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal anda välja ehitusluba Põik tn 12 korterelamu püstitamiseks.

3. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.

4. 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