



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.12.2015 nr 1300

#### **Vaksali tn 25 ehitusloa väljastamine ja maakasutamise sihtotstarbe muutmine**

Tartu Linnavalitsuse 26. juuni 1996. a korraldusega nr 1171 tagastati Vaksali tn 25 maa õigustatud subjektidele ning määrati maa sihtotstarbeks 100% ärimaa.

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja eelprojekt Vaksali tn 25 elamu-ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks, millega nähakse ette olemasoleva hoone 2. korruse lammutamine ja uue peale ehitamine, ühekorruselise osa kahekorruseliseks laiendamine, hoone lisasoojustamine ning osaline kasutamise otstarbe muutmine. Ehitusprojektiga on ette nähtud kolme eluruumi ning ühe mitteeluruumi rajamine.

Kehtiv detailplaneering Vaksali tn 25 kinnistu osas puudub. Tartu linna üldplaneeringus on nimetatud kinnistu osas juhtfunktsioonina ette nähtud segahoonestusala (elamu- ja ärimaa).

Antud juhul on otstarbekas määrata maa sihtotstarve ehitusloa väljastamisel maakatastriseaduse § 18 lg 5 järgi ehitusloas märgitud hoone kasutamise otstarvete alusel. Ehitusloa taotluses toodud ehitise oluliste tehniliste andmete alusel moodustavad äripinnad 132,1 m<sup>2</sup> eluruumide ja mitteeluruumide üldpindalast (511,2 m<sup>2</sup>-st) 25,8%, mis 5 protsendi suuruse astmena ümardades on 25%. Ülejäänud osas jääb maa sihtotstarbeks elamumaa (3 korterit).

Kuna hoone laiendatav osa piirneb naaberkinnistutega A. Haava tn 1 // 3 // 5, A. Haava 7 // 7a ning Vaksali tn 27, kaasas Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi osakond) ehitusloa menetlusse kõik eelnimetatud naaberkinnistute omanikud ning määras arvamuse esitamise tähtajaks 27. oktoobri 2015. a.

26. oktoobril 2015. a laekusid osakonnale A. Haava tn 5-2 omaniku ja A. Haava 5-3 omaniku taotlused ehitusprojektile antava hinnangu tähtaja pikendamiseks. Osakond pikendas arvamuse andmise tähtaega kuni 6. novembrini 2015. a ning teavitas pikendusest ka Vaksali tn 25 ehitusloa taotlejat ja põhjendas taotlejale pikendamise vajadust oma 28. oktoobri 2015. a kirjaga.

27. oktoobril 2015. a laekus osakonnale A. Haava 5-3 omaniku esialgne arvamus, milles omanik viitab järgmistele punktidele:

1. Kavandatava ehitise puhul ei ole garanteeritud mehaaniline vastupidavus ja stabiilsus (EhS § 11 lg 2 p 1), sest olemasolevatele kandvatele struktuuridele (sh A. Haava tn 5 omadele) avaldub mõju on põhjalikult analüüsimata, mistõttu projekti realiseerimine võib põhjustada pöördumatut kahju

naaberkinnistutele.

2. A. Haava 5 rajamise käigus varises puudulike uuringute tõttu ehituse käigus kokku osa kinnisasju ühendavast tulemüürist, mis asendati kergplokkidega. Analüüsitud ei ole ka seda, et tulemüüriга eraldatud kinnisasjadel asuvatel hoonetel on eri tüüpi vundamendid, mis asuvad eri tasanditel - hindamata on tulemüüri ja Vaksali tn 25 võimalik vajumine, mis võib pöördumatult kahjustada A. Haava tn 5 hoonet. Arvamuse esitaja leiab, et kavandatav ehitis on eeltoodud põhjustel suurema ohupotentsiaaliga, mistõttu on vaja teha ehitusprojekti koostajast sõltumatu ekspertiis (EhS § 14 lg 3 p 1).

3. Kavandatav ehitis ei ühildu olemasoleva hoonestusega (EhS § 11 lg 2 p 9), sest A. Haava on arhitektuuriline tervik, mis on kujundatud koos toimima muinsuskaitsealuse A. Haava tn 1 hoonega, ent tulemüüri kõrgemaks ehitamine lõhub selle terviku. A. Haava tn 5-3 omanik on seisukohal, et Vaksali tn 25 omanikul on võimalus realiseerida oma õigusi A. Haava tn 5 omanike õigusi vähemriivaval viisil - Vaksali tn 25 hoonele on võimalik anda värske välisilme ja saada juurde täiendavat pinda ka muul viisil kui lahenduse abil, mis hõlmab A. Haava tn 5-ga ühise tulemüüri, mis ei ole Vaksali tn 25 omaniku ainuomand, kergitamist sellises ulatuses.

6. novembril 2015. a esitas A. Haava tn 5-3 omanik arhitektuuri ja ehituse osakonnale täienduse oma esialgsetele seisukohtadele, milles tõi taaskord välja tehnilised riskid nagu nihked ja vajumised tulemüüris, võimaliku pideva ehitismüra ja A. Haava tn 5 omanike õiguste riive olukorras, kus Vaksali tn 25 hoone ei ühildu A. Haava tn 5 poolega. Omanik soovib riivete minimeerimist ja konsensuslikku lahendust Vaksali tn 25 omanikuga ja loodab selles osas kohaliku omavalitsuse abile.

6. novembril 2015. a laekus osakonnale ka A. Haava tn 5-2 omaniku arvamus, milles toodi välja järgmised asjaolud, kus Vaksali tn 25 omanik ei ole kinnitanud naabritele oma vastutust planeeritava rekonstrueerimise ja laiendamisega, kuigi A. Haava tn 5 omanikud on esitanud talle lihtkirjalikud tingimused A. Haava tn 5-2 hoone korstnate pikendamise kulude katmiseks. Sellega seoses annab A. Haava tn 5-2 omanik oma nõusoleku vaid tingimusel, et Vaksali tn 25 omanik on sõlminud kirjaliku kokkuleppe neile sobivatel tingimustel.

3. detsembril 2015. a laekus Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale vastavasisuline kokkulepe Vaksali tn 25 ja A. Haava tn 5-2 omaniku esindaja vahel, millega Vaksali tn 25 omanik katab A. Haava tn 5-2 korstnate pikendamise kulud.

Arhitektuuri ja ehituse osakond edastas esitatud naaberkinnistu omanike arvamused Vaksali tn 25 ehitusloa taotlejale, kellelt laekusid 16. novembril 2015. a osakonnale seisukohad naabrite arvamusele:

1. Vaksali tn 25 omanik on arvamusel, et hoone mehaanilist vastupidavust saab hinnata vaid pädev ehitusala asjatundja, mitte sellele asjaolule viidanud naaberkinnistu omanik.

2. Vaksali tn 25 hoone all asub kelder, kus on visuaalselt vaadeldav ja selgelt eristatav kahte hoonet eraldava tulemüüri vundament, mis lubab asuda seisukohale, et tegemist on Vaksali tn 25 hoone olulise osaga ja mitte hoone A. Haava tn 5 asuva hoone olulise osaga. Vundament on ilma kahjustusteta ning seega on küsitava väärtusega A. Haava tn 5-3 omaniku väide avariilise seisukorra osas. Maa-ameti informatsiooni põhiseil asub kogu tulemüür Vaksali tn 25 kinnistul.

3. A. Haava tn 5 hoone rekonstrueerimise käigus on selle konstruktsioonid toetatud ja tugistatud hoone Vaksali tn 25 olulisele osale ning on ebaselge, kas hoone ehitusprojektil oleva pr Otsa-Višnjova kooskõlastus käsitles sellist ehitustehnilist tegevust või üldist asendiplaani kooskõlastust. Samuti ei ole kooskõlastatud konkreetseid ehitustehnilisi lahendusi, mille alusel A. Haava tn 5 ja Vaksali tn 25 hooned seotakse omavahel. Seetõttu nendib Vaksali tn 25 omanik, et

seni eksisteeriv lahendus on A. Haava tn 5 ehitajate ja/või omanike poolne omavoli, mille ehitustehniliste nõuetelevastavus on kasutusloa puudumiseni seni tõendamata.

4. Taotleja peab oluliseks tuua välja asjaolu, et Vaksali tn 25 hoone rekonstrueerimiseks koostatud ehitusprojekt ei saa ega peagi elimineerima A. Haava tn 5 hoone osas juba eksisteerivaid vajumisi ning ei saa võtta vastutust antud vajumiste eest kavandatud ehitustööde teostamise järgselt vaid saab võtta vastutuse vaid vajumise selles mahus, milline on tegelikkuses põhjustatud Vaksali tn 25 ehitustegevusest. Vaksali tn 25 omanik kinnitab, et tulenevalt menetlusstaadiumist, on ehitusprojekti vastavus ehitusseadustikule saanud kinnitust Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnast ehitusprojekti heakskiitmisega ning arutelud antud ehitusprojekti vastavuse osas on kohatud.

5. Ehitusloa taotleja väidab, et A. Haava tn 5 hoone on kasutuses juba aastast 2005. ning sellel puudub kasutusluba, mis viitab sellele, et kõrgendatud ohupotentsiaal, millele A. Haava tn 5-3 omanik viitab, on A. Haava tn 5 omanikel endale vabatahtlikult võetud. Ehitusprojekti ekspertiis ja ehitise audit annavad võimaluse hinnata A. Haava tn 5 hoone tegelikku seisukorda, mis omakorda oleks aluseks hilisemate võimalike kahjustuste ja deformatsioonide hindamisele.

**Ehitusloa taotleja on seisukohal, et A. Haava tn 5-3 omaniku selgitused ei lisa uusi asjaolusid ehitusloa menetlemise osas, v.a ehitustöödega kaasneda võib müra, mille taseme ja esinemise kellaaegade osas tuleks lähtuda kehtivatest Tartu linna heakorrareeglitest ja ehitusseadustikust. Täiendavate piirangute seadmine ehitusloa väljastamise tulemusena ei ole taotleja arvates kohane ja riivab tema õiguseid.**

A. Haava tn 5-2 omanikuga on ehitusloa taotleja sõlminud omavahelise lepingu.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht A. Haava 5-3 omaniku arvamusele:

Ehituse käigus ehitatakse 2,4 m kõrgemaks Vaksali 25 ja A. Haava tn 1 // 3 // 5 kinnistute vahele jääva tulemüüri 21 m pikkuses osas. Eelprojekti asendiplaanilt nähtub, et tulemüür asetseb enamuses Vaksali 25 kinnistul lõigates kinnistu piiri diagonaalselt. Tulemüüri kõrgemaks ehitamisest tuleneva koormuskindluse tagamiseks annab lahenduse pädevust omav ehitusprojekti konstruktiivse osa koostaja. Konstruktiivne ehitusprojekti osa koostatakse järgmises projekteerimisetapis.

A. Haava 5-3 omanik viitab asjaolule, et tulemüüri kõrgemaks ehitamise tagajärjel võib tekkida tulemüüri vajumine, mis kahjustab teisel poolt tulemüüri tema omandis olevat olemasolevat hoone osa. Vaksali tn 25 kinnistu omanikul on sama suur huvi tulemüüri terviklikkuse ja koormuskindluse järele, sest kõrgemaks laotav tulemüür on püstitatava hoone osa. Antud juhul soovib omavalitsus enne ehitustegevuse algust fikseerida naaberkinnistul oleva hoone seisukord ning sõlmida kokkulepe Vaksali tn 25 ja A. Haava tn 1 // 3 // 5 kinnistute omanike vahel võimalike ehitusaegsete kahjude hüvitamiseks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseaduse § 23 lg 1 ja Tartu linna ehitusmääruse § 28 lg 3, maakatastriseaduse § 18 lg 5, Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kinnitatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" ning Tartu linna ehitusmääruse § 28 lg 3, § 31 lg 5, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Vaksali tn 25 elamu-ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

2. Muuta Vaksali tn 25 (katastritunnus 79506:002:0002, kinnistu registriosa nr 59903, sihtotstarve

100% ärimaa) katastriüksuse sihtotstarvet ning määrata uueks katastriüksuse sihtotstarbeks 75% elamumaa (001; E) ja 25% ärimaa (002; Ä).

3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Vaksali tn 25 katastriüksuse sihtotstarbe muutmise registreerimine maakatastris.

4. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.

5. 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 saama 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