



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.01.2016 nr 6

Küütri tn 14 ehitusloa väljastamine

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud Küütri tn 14 esimese korruse ümberehitamise eelprojekt, millega nähakse ette olemasoleva hoone 1. korruse kandvatesse seintesse tehtud ukseavade ning ruumide siseplaneeringu ja tehnosüsteemide muudatuste seadustamine, ruumide kasutamise otstarbe muutmine kaubanduse ning ilu- ja isikuteenuste ruumideks.

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond (hiljem osakond) kaasas ehitusloa menetlusse kõik Küütri tn 14 kinnistuomanikud 21. detsembri 2015. a kirjaga nr 7-1/EPD-14-0500, milles palub võimalikud motiveeritud vastuväited või nõusolek esitada osakonnale hiljemalt 28. detsembriks 2015. a. 21. detsembril 2015. a laekus osakonnale Küütri tn 14-7 omaniku nõusolek, 22. detsembril 2015. a Küütri tn 14-5 nõusolek ning 23. detsembril 2015. a laekus osakonnale Küütri tn 14-6 omaniku nõusolek. Küütri tn 14-2 omanikult ei laekunud määratud tähtajaks ei vastuväiteid ega heakskiitu.

Küütri tn 14-3 ja 14-4 omanike seisukohad:

28. detsembril 2015. a laekusid arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbi Advokaadibüroo Aivar Pilv Küütri tn 14-3 ja Küütri tn 14-4 omanike seisukohad Küütri tn 14 esimesel korrusel teostavate tööde ehitusprojekti kohta. Esitatud pöördumises kinnitatakse, et on ehitusprojektiga tutvunud ning esitatakse alljärgnevalt oma motiveeritud vastuväited.

1. Projektis esitatud ventilatsioonitööd ei ole kooskõlas muinsuskaitse erinõuetega.

1.1. Küütri tn 14-3 ja 14-4 omanikud ei nõustu esitatud ventilatsioonisüsteemi lahendusega ning viitavad muinsuskaitse eritingimustele p 7, mis sätestab üheselt mõistetavalt, et ventilatsioon on lubatud ehitada ventilatsioonikorstnate kaudu, mis tuleb kavandada traditsiooniliste kivist pitsidega kandiliste korstnate mahus. Allakirjutanu rõhutab, et tegemist on muinsuskaitsealuse majaga, mille osas eritingimused ei võimalda väljapoole hoone kontuure paigaldada mingisuguseid agregaatide. Lisaks on projektdokumentatsioonile esitatavate nõuete punktis 1 ära märgitud, et säilitada tuleb olemasolevate avade suurus, asukoht ja jaotuse kujundus, kuid vastavalt ehitusprojekti joonisele VT-1 (ventilatsioon ja küte) nähtub, et projekteeritud on kahe täiendava ventilatsiooniava teostamine hoone välistarindisse. Seega on projektis esitatud ventilatsioonilahendus vastuolus muinsuskaitse eritingimustega ning vastuolu ei kõrvalda projektis pakutud lahendus, mille kohaselt tuleks agregaadid värvida fassaadiga ühte värvi.

1.2. Lisaks asjaolule, et projekteeritud ventilatsioonisüsteem on muinsuskaitse eritingimustega

vastuolus, jääb selle rajamise eesmärk täielikult arusaamatuks. Projektis on esitatud väide, et ventilatsioonisüsteem on vajalik, kuivõrd kaupluse ruume on vajalik suvekuudel jahutada - tänavapoolsed aknad ei käi lahti ja ruume ei saa tuulutada. Projektis ei ole täpsustatud ega põhjendatud, millest tulenevalt ei käi tänavapoolsed aknad lahti. Kõnealustes ruumides on ka varasemalt tegutsenud ettevõtted (vastavalt kasutusloal märgitud otstarbele) ning suvekuudel on jahutus ja loomulik ventilatsioon toimunud läbi avatud akende ilma mingisuguste probleemideta. Seega on Esindatavad seisukohal, et täiendavat ventilatsioonisüsteemi ei ole tegelikkuses vaja ning piisav ventilatsioon on tagatud nõuetekohasel viisil. Allakirjutanu märgib lisaks, et muinsuskaitse eritingimused on haldusorgani poolt kooskõlastatud 18. novembril 2014. a ning seega ei ole asjakohane taotleja väide, et ventilatsioonisüsteem vajab kaasajastamist. Allakirjutanu lisab, et eelduslikult ei käi tänavapoolsed aknad lahti seetõttu, et paigaldatud on ebaõiged aknad. Juhul, kui taotleja vahetab välja aknad, st paigaldab aknad, mida on võimalik ka faktiliselt avada, on väidetav jahutusprobleem lahendatud, ilma et oleks vajalik teostada hoone välistarinditesse ventilatsiooniavad ning paigaldada ventilatsiooniagregaadid. Seeläbi oleks võimalik kõrvaldada ka vastuolu muinsuskaitse eritingimustega.

1.3. Arusaamatuks jääb projekti seletuskirja punktis nr 8 esitatud kinnitus, et isegi, kui ventilatsiooniseade töötaks täisvõimsusel, ei ületaks müra õist ja päevast seadusest tulenevat normi. Projektile on küll lisatud ventilatsiooni mõõdistuspass, kuid see ei anna kinnitust agregaadid poolt tekitatava müra taseme osas. Samuti jääb selgusetuks projektis esitatud kinnituse ulatus, st kas müratase jääb lubatud normi piiresse ühe agregaadiga või mõlema agregaadid töötamisel. Advokaadibüroo kliendil on vastupidiselt põhjendatud kahtlus, et arvestades agregaatide arvu ja asukohta, tekitavad need müra sellisel määral, mis häirib normaalset elutegevust. Teised korteriomandite omanikud on sunnitud suvekuudel ruume jahutama akende avamisega, samuti asub teise korteriomandi rõdu otse agregaatide kohal, seega suvekuudel kanduks agregaatide poolt tekitatud müra vältimatult otse naabritele. Arvestades, et ka esimese korruse ruumide ventilatsiooni- ja jahutamisküsimuse saab (ja tegelikult tuleb) lahendada akende avamisega, ei ole põhjendatud nõuda naabritelt pideva müraallika talumist (isegi kui eeldada, et müra tase jääb normipiiridesse). EhS § 44 p 4 kohaselt keeldub pädev asutus ehitusloa väljastamisest kui ehitise või ehitamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Arvestades, et (I) ülejäänud korteriomandid on alalises kasutuses elupindadena, (II) puudub vaidlus asjaolu osas, et ventilatsiooniagregaadid tekitavad müra, (III) teistel naabritel on suvekuudel vajadus aken avada, (IV) puudub tegelik vajadus esimesele korrusele täiendava ventilatsioonisüsteemi rajamiseks, (V) projektis esitatud ventilatsioonisüsteem on vastuolus muinsuskaitse eritingimustega, on ventilatsiooniagregaatide paigaldamisest tekkivad mõjutused naabrite osas ebaproportsionaalsed.

1.4. Samuti tuleb vältimatult märkida, et ventilatsiooniavade tegemiseks (ja agregaatide paigaldamiseks) hoone väliskonstruktsiooni ei ole kaasomanikud kooskõlastust andnud. Kavandatava ehitustegevuse suhtes on ehitusloa taotlejal vajalik kõigi kaasomanike nõusolek korteriomandiseaduse § 15 lg 1 järgi, mida paraku kaasomanikud andnud pole. Riigikohus on oma 27. märtsi 2015. a lahendis tsiviilasjas nr 3-2-1-155-14 (p 13) üheselt märkinud: „KOS § 1 lg 2 järgi on kaasomandi esemeks sama seaduse tähenduses maatükk ning ehitise osad ja § 2 lg 2 järgi ei ole korteriomandi reaalosaks ehitise ja selle osad. Seega on ehitise osaks olevad kõik seinad, s.o nii välis- kui ka siseseinad korteriomandike kaasomandis sõltumata sellest, kas need asuvad korteriomandi reaalosas või mitte.“ Analoogselt on vajalik kaasomanike nõusolek ka vee- ja kanalisatsioonitorustiku muudatuste tegemisel, kuivõrd ka see on käsitletav kaasomandina. Advokaadibüroo selgitab, et T. Vaaderpass ega M. Mälksoo ei anna projektile kooskõlastust ega enda aktsepti kaasomandile tehtavate muudatuste osas.

2. Kokkuvõte

2.1. Vastavalt esitatud eelprojektile soovib ehitusloa taotleja võtta ruumid kasutusele vastavalt väljastatud kasutusloal märgitud otstarbele (kauplus- büroo).

T. Vaaderpass ja M. Mälksoo on seisukohal, et ruumide kasutamisel sellel otstarbel ei ole vajalik täiendava ventilatsioonisüsteemi rajamine (st ventilatsiooniavade teostamine ja agregaatide paigaldamine). On teadaolev fakt, et ehitusloa taotleja soovis ruume kasutusele võtta tegelikult baar-ööklubina ning just sellest tingituna rajas nõuetele mittevastava ventilatsioonisüsteemi. Viidatud asjaolu kinnitab üheselt ka projektile lisatud mõõdistuspass, kus objekti nimetusena on märgitud „baar“. Kui eeldada taotleja väidete korrektsust (et baar-ööklubi ideest on loobunud), siis puudub tegelik vajadus ka sellise ventilatsioonisüsteemi järele. Arvestades, et ventilatsiooniavade puurimine ja agregaatide paigaldamine ei ole kooskõlas muinsuskaitse eritingimustega, kaasomanikud ei ole selleks andnud nõusolekut ja ehitusloa taotleja ei ole projekteerimistingimustega vastuolus oleva ventilatsioonisüsteemi ehitamise vajadust sisuliselt motiveerinud, ei ole allakirjutanu hinnangul põhjendatud ehitusloa taotlus rahuldada. Tulenevalt EhS § 44 p-st 1 ja p-st 4 paluvad T. Vaaderpass ja M. Mälksoo ehitusloa väljastamisest keelduda.

Küütri tn 14 I korruse omaniku seisukohad:

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond edastas Küütri tn 14-3 ja Küütri tn 14-4 omanike seisukohad ehitusloa taotlejale arvamuse avaldamiseks, mille peale 29. detsembril 2015. a laekus osakonnale taotleja vastus. Oma vastuses viitab taotleja muinsuskaitse eritingimuste täpsustamisele ventilatsiooni osas, mis on lisatud ehitusprojekti koosseisu ja allkirjastatud muinsuskaitse eritingimuste koostaja Uku Põllumaa poolt. Ventilatsioonisüsteemi vajadus tuleneb taotleja sõnul ilu- ja isikuteenuste ning kaubanduse ruumides nõuetekohase õhutuse vajalikkuse tagamisest, kuna tänavapoolsed aknad ei ole avatavad ning vastasel korral ei väljastaks Terviseamet ruumide kasutamiseks vajalikku nõusolekut. Taotleja kinnitab, et ruumide jahutamiseks kasutatav ventilatsiooni müratase on minimaalne ja ei kahjusta 3. korrusel elava M. Mälksoo elukvaliteeti ja viitab asjaolule, et M. Mälksoo on paigaldanud ebaseaduslikult katusekorrusele õhksoojuspumba, mis võib samuti müra tekitada. Ehitusloa taotleja on seisukohal, et kaasomanike väited on põhjendamata ja alusetud, takistamaks igasugust äritegevust 1. ja 2. korruse äriruumides.

Tartu Linnavalitsuse seisukohad:

Muinsuskaitse eritingimuste p 1 käsitleb olemasolevaid akna- ja ukseavasid, mitte kommunikatsioonide läbiviike: "Säilitada tänaväärse osa maht (kaks korrust koos katusekorruse väljaehitisega viilkatuses) ning olemasolevate avade suurus, asukoht ja jaotuse kujundus hiljuti asendatud puitraamistuses akendena olemasoleval kujul". Kommunikatsioone keelatakse vanalinna muinsuskaitseala majadel müüridest läbi viia väga harva, peamiselt võlvide ja väärtuslike viimistluskihtide (maalingud, karniisid jm selline) puhul. Kuna Küütri tn 14 hoonel need puuduvad (vt muinsuskaitse eritingimused lk 3, 4), siis puudus vajadus seda teemat käsitleda.

Muinsuskaitse eritingimuste p 7 käsitleb korstnaid: "Ventilatsiooni- ja muud korstnad kavandada traditsiooniliste kivist pitsidega kandiliste korstnate mahus." Ühe levinud lahendusena võetakse ventilatsiooniks vajalik puhas õhk maja välisseina tehtud restiga augu kaudu ja kasutatud õhk viiakse välja korstna kaudu. Vältimaks tänapäeval kütteks ja ventilatsiooniks kasutatavate metallist korstnate lisandumist katusele, näevad muinsuskaitse eritingimused ette traditsioonilisi korstnaid. Küütri tn 14 puhul leiti ka kasutatud õhule seina kaudu toimiv lahendus. Tavapäraselt kaetakse seina tehtud augud majaga sama tooni restidega. Küütri tn 14 hoonel lisandusid restidele metallist

kastid. Muinsuskaitse komisjon arutas teemat 25. novembril 2015. a ja leidis, et metallkastid ei ole tänavalt nähtavad ja on mõõdult väiksemad kui hooviküljele tavapäraselt lubatavad teised tehnoseadmed (nt õhksoojuspumbad), seetõttu võib lahendusega nõustuda, kui välisosad värvitakse majaseinaga ühte tooni. Projekti ventilatsiooni joonise oli allkirjastanud ka muinsuskaitse eritingimuste koostaja arhitekt Uku Põllumaa.

Ehitusprojekti ventilatsiooniosas on esitatud ventilatsiooni lahendus, mis on lahendatud plaatsoojusvaheti baasil. Plaatsoojusvaheti ehk võimalik õhumüra tekitaja asub siseruumis ning välisfassaadil on õhuvõtu ja -väljaviske element, kus puuduvad liikuvad elemendid ning millel on õhuvoo suunamise ülesanne. Värske õhk ammutatakse otse suunast ja kasutatud õhk suunatakse allapoole mööda fassaadi maa poole. Tootjapoolsed andmed ehitusprojekti toodud plaatsoojusvaheti tüübile RECU 1200VE, Komfovent (http://www.komfovent.com/files/kompakt/EN/2015/RECU_1200H_en.pdf) õhumüra tekitamise osas on antud seistes 3 m kaugusele nimetatud agregaadist ning need on alla lubatud kehtivate normpiiride päeval 40 dB ja öösel 30 dB. Määruses esitatud normtasemed on kehtestatud kinniste akende ja ustega möbleeritud ruumidele. Välitingimustes kostub alati lisaks tehniliselt tekitavatele müradele tänavamüra, looduslikud helid, olmemüra jmt. Seega ei ole võimalik avatud aknaga ruumis või rõdul olles eraldada väljast kostuvaid ainult rajatud ventilatsioonisüsteemi poolt tehtavat õhumüra. Arvestades asjaolu, et agregaat on paigaldatud eluruumidest kaugemale kui 3 m ning lisaks asub see siseruumides, siis võimalik kostuv õhuliikumisest tekkiv heli saab kostuda ainult õhuvõtu ja -väljaviske toru seina läbiviigu lähiümbruses. Läbiviikude otsas on õhu suunajad, mis samas summutavad õhuliikumisest tekkivat heli.

Õhuvahetuse vajadus ja nõuded värske õhu varustamisele on ajan muutunud ning nõuda akna kaudu ruumide tuulutamist pole energiatõhus, sest avatud akendel puuduvad õhufiltrid, ruumidesse kostub tänavamüra ja ruumidesse valguvat õhuvoolu ei ole võimalik suunata ega reguleerida. Lisaks külastajatele mõeldud ruumidele on kaasajastatud ka tualettide ja pesuruumide ventilatsioon, mille ventileerimine läbi olemasolevate akende ei ole asjatundlik. Arvestades loodavatele töökohtadele esitatavaid nõudeid ning esimese korruse tualettide ventileerimise vajadust on esitatud ventilatsiooni lahendus energiatõhus, optimaalne ja mõistlik ning ei ole üleliia koormav korteriomanike suhtes.

Lisaks on pöördunud vastu avade tegemisele ühises omandis olevatesse piirdekonstruktsioonidesse, milleks korteriomanikud nr 3 ja nr 4 ei ole oma nõusolekut andnud, viidates KOS põhimõtetele. Linnavalitsus on seisukohal, et korteriomandi, aga ka kaasomandi puhul tuleb teha vahet, mida on ehitamise jaoks vaja avalik-õiguslikult ja mida eraõiguslikult. See, et mingiks tegevuseks on vaja avalik-õiguslikku luba (ehitusluba), ei ütle midagi selle kohta, mida on selleks vaja kaasomanike vahelises suhtes. Seda ka suuresti sellepärast, et kaasomanikud ei saaks põhjendamatult takistada teise kaasomaniku ehitusõigust.

Ventilatsioonisüsteemi tarvis on tehtud hoovipoolsesse fassaadi 4 ava, mis ei ole ohtlikud inimesele, ega kahjusta kandvaid ega piirdekonstruktsioone, kuna projektis on esitatud levinud lahendus, kus on kasutatud standardseid tooteid. Piirdekonstruktsioon omab piisavat paksust, seega puuritud avad ei nõrgesta ega vähenda välispiirete funktsiooni. Iga kaasajastatud ventilatsioonilahendus parandab ruumides olevat õhukvaliteeti ning on säästlikum keskkonna suhtes, sest kulub vähem kütteenergiat, mis on hoonete energiatõhususe seisukohast väga oluline.

Ehitusprojekti hulgas esitatud ventilatsioonimõõdistus on teostatud eelmise kasutusotstarbega ruumidele, mis oli kohvik, baar või söökla, mille loomisest taotleja kaasomanike ja naabrite vastuseisu tõttu loobus. Ventilatsioonimõõdistuse näol on tegemist dokumendiga, mis antakse

välja ehitatud tehnosüsteemi nõuetele vastavuse kohta. Kasutusloa taotlemisel selgitatakse täiendavate mõõdistuste vajadus.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseaduse § 23 lg 1 ja Tartu linna ehitusmääruse § 28 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Küütri tn 14 rekonstrueerimiseks.
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 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