



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.05.2016 nr 407

#### **Aleksandri tänava ehitusloa väljastamine**

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud Aleksandri tänava lõigus Riia tn kuni Soola tn ümberehituse põhiprojekt, millega nähakse ette tänava lõigu muutmine peamiselt jalakäijate alaks ning Aleksandri tn 1 poolsele küljele on projekteeritud Aleksandri tn 1, ja Aleksandri tn 1a ja Riia tn 4 kinnistuid teenindavate sõidukite liikluse ja jalakäijate ala.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 3. oktoobri 2002. a otsusega nr 614 kehtestatud Riia, Aleksandri, Soola, Kalevi tänavatega piirneva ala detailplaneering. Tartu Linnavalitsus on 21. aprilli 2015. a korraldusega nr 425 välja andnud projekteerimistingimused "Riia tn 2 kinnistuga külgnevate tänavate rekonstrueerimiseks projekteerimistingimuste määramine".

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi AEO) kaasas ehitusloa menetlusse kõik Aleksandri tn 1 kinnistuomanikud 20. aprilli 2016. a kirjaga nr 7-1/EPD-16-0058, milles palus võimalikud motiveeritud vastuväited või nõusolek esitada osakonnale hiljemalt 27. aprillil 2016. a.

#### **1. Naaberkinnistu Aleksandri tn 1-28, 1-40 ja 1-48 omanike vastuväited**

27. aprillil 2016. a laekusid AEOle Aleksandri tn 1-28, Aleksandri tn 1-40 ja Aleksandri tn 1-48 vastuväited:

##### **1.1. Aleksandri tänavale ettenähtud tammed hakkavad varjama Aleksandri tn 1 valgust**

Vastuväidete esitajad on seisukohal, et Aleksandri tänavale ette nähtud punased tammed kasvavad 30 m kõrguseks ja võra läbimõõduga 15 m, mistõttu vähendaksid puud Aleksandri tn 1 loomulikku üldvalgust ja päikesevalgust ning hakkaksid tekitama korterelamu seinale suurt niiskuscoormust. Taolist kõrghaljastust palutakse Aleksandri tn 1 hoone ette mitte tekitada. Puud soovitatakse asendada mõne teise puuga, mille pikkus oleks maksimaalselt 10 m ja võra läbimõõt kuni 1,5 m, näiteks püramiid haavaga. Lisaks soovitakse, et puude arvu vähendataks paari võrra.

Linnavalitsus on seisukohal, et Aleksandri tänava ja haljastuse ehitusprojektiga ette nähtud tänavahaljastuse lahendus nelja punase tammega Riia tn 2 ning Aleksandri tn 1 hoonete vahel tõstab oluliselt tänavamiljöö kvaliteeti. Liigi valik on tehtud koostöös vastava spetsialistiga ning valitud on punane tamm, mis on võrdlemisi aeglasekasvuline ja tugeva võraga puu. Piiratud kasvukohast ning ümbritsevast linnaehituslikust situatsioonist tingituna hoitakse puude võrad regulaarse tagasilõikuse teel kompaktsetena. Viimane on käidavatele tänavatele istutatavate puude

juures oluline eeldus, et kõrghaljastus areneks elujõuliseks (õrnad puud ei pea tugevale kasutuskooormusele, sh vandalismile vastu). Lisaks eelnevale paikneb kõrghaljastus korterelamu suhtes põhjaküljel, seega ei mõjuta puud Aleksandri tn 1 hoone valgustatust. Puud tagavad täiendavat privaatsust vastastikku asetsevate akende vahel ning parendavad tänavaruumi akustilisi omadusi.

## **1.2. Aleksandri tn sõidukite ja jalakäijate ühiseks liiklemiseks mõeldud rada on liiga kitsas**

1.2.1 Vastuväidete esitajad leiavad, et istutuskastid tuleks viia keskjoonelt 1 m võrra Riia tn 2 poole, kuna muidu jääb jalakäijatele ja teenindusautodele liikumiskorraldada liiga kitsaks.

Linnavalitsus on seisukohal, et istutuskastide ja Aleksandri tn 1 vaheline ala on mõeldud jagatud liiklusega alaks, kus jalakäijad ja sõidukid liiguvad koos, mistõttu on sõidukite liikumiskiirused aeglased. Jalakäijad ja sõidukijuhid peavad liiklemisel üksteisega arvestama. Võttes aluseks Eesti standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabeli 6.7 "Juurdepääsude ristlõiked" vastab projekteeritud juurdepääsutee laius 4 m projektkiirusel 10-20 km/h tasemele "hea". Tänavalõigule on ette nähtud aeglane ja rahustatud liiklus, sarnaseid jagatud ruumiga, rahustatud ja piiratud sõidukite liiklusega tänavaid on Tartu kesklinnas rajatud varasematel aastatel. Aleksandri tänava rekonstrueerimine kergliiklejasõbraliku keskkonnaga tänavaruumiks on jätkuks Rüütli, Kүүitri ja Kүүini tänava rekonstrueerimisele.

1.2.2. Lisaks soovitakse, et Aleksandri tn 1 elamu esise muru äärekivide kõrgust tõstetaks kõrgemale, et vältida muru kahjustust võimaliku tallamise ja pealesõitide eest.

Linnavalitsus on seisukohal, et äärekivide kõrguseks Aleksandri tn 1 kinnistupiiril on projekteeritud 10 cm, mis on Eesti standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" kohane, mistõttu kõrguse tõstmine ei ole põhjendatud.

## **1.3. Juurdepääsud Riia tn 4 ja Aleksandri tn 1 kinnistule Aleksandri tänavalt**

Aleksandri tn 1-28 omanikule jääb ebaselgeks, kuidas on lahendatud ligipääs Pallase hotelli parkimisalasse ja Aleksandri tn 1 Pallase hotelli poolsesse parkimisalasse.

Linnavalitsus on seisukohal, et projektis esitatud lahendusega säilib planeeringukohane ligipääs Pallase hotelli parkimisalasse, Aleksandri tn 1a ja Aleksandri tn 1 kinnistutele [vastavalt Riia, Aleksandri, Soola, Kalevi tänavatega piirneva ala detailplaneeringule (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 3. oktoobri 2002. a otsusega nr 614)] mööda jalakäijate ja teenindava transpordi ala Aleksandri tänaval. Samas tuleb välja tuua, et kirjas mainitud Aleksandri tn 1 Pallase hotelli poolne parkla on kehtivas detailplaneeringus määratud juurdepääsuservituudiga Aleksandri tn 1a kinnistut teenindavaks ligipääsualaks.

## **2. Naaberkinnistu Aleksandri tn 1- 38, 1-47, 1-43 1-48 omanike ja 26 korteriomandi omaniku vastuväited**

27. aprillil 2016. a laekusid osakonnale Aleksandri tn 1- 38, 1-47, 1-43 1-48 omanike ja 26 korteriomandi omaniku ühised seisukohad. Vastuseks linnapoolsele kaasamise kirjale vastasid nad, et pole Aleksandri tänava ehitusprojektis kavandatuga nõus ning paluvad ehitusluba mitte väljastada.

### **2.1. Ehitusprojekt ei vasta Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tn piirneva ala detailplaneeringule**

Vastuväidete esitajad toovad välja, et projektis on viidatud alusdokumendina planeeringutele Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tn piirneva ala detailplaneering (OÜ AB Siim & Põllumaa) ning Riia - Aleksandri - Soola - Kalevi detailplaneering (Ott Ojamaa), kuid vastavad detailplaneeringud kavandavat ehitusõigust ette ei näe, seega ei vasta ehitusprojekt detailplaneeringule.

Nende sõnul muutub Aleksandri tänav jalakäijate alaks Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tn piirneva ala detailplaneeringu järgi alles pärast Aleksandri tn 1 hoonet ning Aleksandri tn 1 hoone ees on parkimiskohad alles. Lisaks tuuakse välja, et detailplaneeringud ei näe ette kõrghaljastuse rajamist keset Aleksandri tänavat.

Seega on vastuväidete esitajad seisukohal, et vastavalt ehitusseadustiku § 44 p 1 järgi on ehitusloa väljastamise keeldumise alus detailplaneeringuga vastuolu ning ainuüksi seetõttu ei saa ehitusluba väljastada.

Linnavalitsus on seisukohal, et Aleksandri tänava projekteeritud lahendus vastab Riia, Aleksandri, Soola, Kalevi tänavatega piirneva ala detailplaneeringule ja projekteerimistingimustele PTR-15-027 (väljastatud Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 2015. a korraldusega nr 425). Tartu Linnavalitsuse 10. augusti 1999. a korraldusega nr 2295 kehtestatud Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tänavatega piirneva kvartali detailplaneeringu lahendus Aleksandri tänava osas ei kuulu arvestamisele vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 8, mille kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tänavatega piirneva kvartali detailplaneering kehtib osas, mida Riia, Aleksandri, Soola, Kalevi tänavatega piirneva ala detailplaneering ei käsitle. Detailplaneeringutes määratakse eelkõige haljastuse põhimõtted, kuid ei anta terviklikku haljastuse lahendust. Seega haljastuse lisamine tänavamiljöö kvaliteedi tõstmiseks on lubatav. Riia, Aleksandri, Soola, Kalevi tänavatega piirneva ala detailplaneering näeb ette Aleksandri tn 1 ees olnud linnale kuuluvate parkimiskohtade kaotamise.

Linnavalitsus jääb seisukohale, et kehtiva planeeringuga vastavuses oleva ehitusloa väljastamine ei kahjusta mitte kuidagi vastuväidete esitajate subjektiivseid õigusi ega huve, kuivõrd vastuväidete esitajate subjektiivsete õiguste (valguse, privaatsuse jne) osas tulenevad kitsendused on reguleeritud kehtivas planeeringus. Vastuväidete esitajate õigused oleksid kahjustatud vaid juhul, kui ehitusprojekt oleks vastuolus kehtiva planeeringuga. Antud juhul aga sellist olukorda ei ole tekkinud.

Riigikohus on lahendis nr 3-3-1-42-03 punktis 20 märkinud, et kehtiv haldusakt on kõigile täitmiseks kohustuslik, mistõttu ei saa asjaosalised, kes pole planeeringut vaidlustanud, esitada ehitusloa üle käivas vaidluses vastuväiteid detailplaneeringu lahendustele, isegi kui detailplaneering on vastuolus seadusega. Kui detailplaneeringuga ettenähtud ehitusõigust saaks hilisema ehitusloa andmise korral piiramatult vaidlustada, puuduks detailplaneeringus ehitusõiguste kindlaksmääramisel mõte. Planeeringu kehtivuse kaitse on vajalik õiguskindluse huvides. Samas lahendis punktis 21 on Riigikohus märkinud, et "Eelnevast ei tulene, et planeerimismenetluses mitteosalenud isikul puuduks üldse õigus ehitusluba kohtus vaidlustada. Kui detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõiguse piires on võimalikud erinevad lahendused, on kohalik omavalitsus kohustatud ehitusloa välja andmisel kontrollima, et ehitusloaga aktsepteeritav projekt arvestaks tasakaalustatult kõigi puudutatud isikute õigusi ja huve, samuti avalikke huve."

Linnavalitsus peab vajalikuks eeltoodu põhjal märkida, et on jätkuv avalik huvi kehtiva detailplaneeringu teostamisse tervikliku ja ühtse kesklinnale omase linnaruumi kujundamisel ning

eeltoodud seisukohti toetab ka hetkel menetluses olev Tartu kesklinna üldplaneering, kus vastuväidete esitajad ei ole ka vastuväiteid ega ettepanekuid esitanud. Ka menetluses olevas Tartu kesklinna üldplaneeringu liiklusskeemis (joonis nr 3. kättesaadaval: [http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/fc7763c017c9f110c22568cd004625d4/5acb0cd21a9087fac2257d7100322703/\\$FILE/Joonis\\_3\\_liikluskseem.002.pdf/Joonis\\_3\\_liikluskseem.pdf](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/fc7763c017c9f110c22568cd004625d4/5acb0cd21a9087fac2257d7100322703/$FILE/Joonis_3_liikluskseem.002.pdf/Joonis_3_liikluskseem.pdf)) on märgitud Aleksandri tn 1 esine ala jalakäijate alaks. Jalakäijate ala tähendab, et maa-ala on mõeldud jalakäijate ja jalgratturite liikumiseks, kus puudub mootorsõidukite liikumine, aga alale võib sõita loaga. Nii on ka projekteerimistingimustes PTR-15-027 (väljastatud Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 2015. a korraldusega nr 425) liiklusskeemis näidatud, et Soola tn nurgale tuleb vastav liiklusmärk, mis lubab sinna sõita teenindaval transpordil ja sõidukiirus on lubatud seal kuni 20 km/h.

## **2.2. Aleksandri tn sõidukite ja jalakäijate ühiseks liiklemiseks mõeldud rada on liiga kitsas**

Vastuväidete esitajad märgivad, et kavandatud lahendus on sisuliselt lubamatu ega arvesta Aleksandri tn 1 kinnistu omanike huvide ja õigustega. Nad toovad välja, et ehitusprojektis on teenindava transpordi liikumine nihutatud Aleksandri tn 1 hoone ette endisele kõnniteele, vaadates aga igapäevast olukorda ning arvestades, et Riia tn 4 hoones asub palju ettevõtteid (hotell, postkontor jne), maja taga asuvad garaažid ning Aleksandri tn 1 majataguse parkla väljasõitjad kasutavad kavandatava teenindava transpordi rida, võib prognoosida tihedat liiklust ning olulist liikluskorrumuse tõusu.

Lisaks rõhutavad naaberkinnistu omanikud, et vastav rida pole kasutatav kahesuunalisena (kaks autot kõrvuti ei mahu). Nad toovad ka välja, et Aleksandri tänavalt väljuvad autod peavad tegema pöörde Soola tänavale ja Aleksandri tänavasse sissesõitvad autod pöörde Soola tänavalt (mis on peatee), mille tulemusel kaubanduskeskuse igapäevasel toimimisel muutub Aleksandri tänav tiheda liiklusega tänavaks. Mistõttu usuvad vastuväidete esitajad, et tekib olukord, kus kaubanduskeskusele kena jalutusala saamiseks on suunatud liiklus korterelamu krundipiiri äärde ning on väga reaalne, et üksteisest möödasaamiseks põikavad sõidukid ka elamu muruplatsile ning Soola tänavale väljasõitu oodates seisavad autod maja ees. Vastav olukord on nende sõnul tekkinud maja teisel poolel Aleksandri tn 1 krundi piirnemisel Soola tn 2 elamuga, kus tihtipeale Soola tn 2 hoonet külastavad sõidukid pargivad Aleksandri tn 1 haljasalal. Naaberkinnistu omanikud on seisukohal, et Aleksandri tänaval kulgev nn teenindava transpordi raja kasutamine osutub paljude sõidukijuhtide jaoks ebamugavaks ning läbisõiduks hakatakse kasutama järjest rohkem Aleksandri tn 1 majatagust parklat, mida juba praegu kasutatakse väga intensiivselt ning mis on korteriomanikele vastuvõetamatu.

Linnavalitsus on seisukohal, et lisaks punktile 1.2 ja 1.3 toodud seisukohtadele ei saa linnavalitsuse hinnangul Aleksandri tänav juurdepääsutee kasutamine kujuneda intensiivseks, kuna nimetatud kinnistutel on piiratud arv parkimiskohti. Isegi juhul, kui tunni jooksul vahetuvad parkivad sõidukid, ei kujune juurdepääsuteel liiklevate sõidukite arvuks üle 30 sõiduki tunnis - üks sõiduk kahe minuti jooksul. Sellise intervalliga liiklevad sõidukijuhid suudavad omavahel kokku leppida sõidueesõiguses alal, kus kaks sõidukit teineteisest mööda ei mahu. Vajadusel paigaldab liikluskorraldusteenistus sõidueesõigust määravad liiklusmärgid. Seoses parkimistasku kadumisega Aleksandri tn 1 hoone eest ja asjaolust, et Aleksandri tn 1a ning Riia tn 4 kinnistutel ei ole suuremahulisi parkimisalasi, siis on linnavalitsus seisukohal, et Aleksandri tänaval sõidukite liiklemine ei kujune intensiivseks. Selleks, et vältida Aleksandri tn 1 hoone tagant läbisõitu on võimalik omanikel paigaldada vastavad liikluskorralduslikud vahendid.

## **2.3. Aleksandri tänaval tuleks säilitada praegune lahendus**

Vastuväidete esitajad soovivad esile tuua, et KÜ-1 Aleksandri Haldus ei ole võimalik laiendada oma majatagust parklat tulenevalt linnavalitsuse nõudest säilitada haljastus. Samas on naaberkinnistud sisuliselt täielikult täisehitatud (Riia tn 2 ja Soola tn 2) või äärmiselt komplitseeritud juurdepääsuga (Kalevi tn 4 ja Riia tn 4) ega oma haljasalasid (Vaatomata Riia tn 2 väga suurele alale) ja vajalikke parkimiskohti ning olukorra leevendamiseks soovitakse nüüd, et Aleksandri tn 1 kinnistul tuleb säilitada Soola tn 2 piirneva alal puud ja lisaks soovitakse täiendavalt teenindava transpordi talumist vahetult majaesiselt. Nad leiavad, et tegemist on oluliselt koormava muudatusega Aleksandri tn 1 kinnistu suhtes. Naaberkinnistu omanikud on seisukohal, et Aleksandri tn 1 kinnistuga piirnevas osas tuleb Aleksandri tänav säilitada olemasoleval kujul, st tänav koos mõlemapoolsete jalakäijate lõikudega, senises laiuses ning sõidukite parkimisvõimalustega.

Linnavalitsus on seisukohal, et Aleksandri tn 1 kinnistu parkimisala laienduse osas toodud väide ei puutu antud tänava ehitusprojekti ja ehitusloa väljastamisesse ja ei ole asjakohane argument. Lisaks on linnavalitsus seisukohal, et hoone teenindamiseks vajaminev parkimine tuleb lahendada omal kinnistul ning ei saa olla korraldatud tänavamaal. Aleksandri tn 1 kinnistul olevat parkimist on võimalik reguleerida täiendavate liikluskorralduslike vahenditega.

#### **2.4. Aleksandri tänavale ette nähtud tammed hakkavad piirama Aleksandri tn 1 valgust**

Samuti on vastuväidete esitajad kategooriliselt vastu kavandatava haljastusega, kuna puud kasvavad kõrgeteks ning hakkavad piirama nii vaateid hoonest kui väheneb oluliselt korterite loomulik valgus.

Linnavalitsus on seisukohal, et nagu eelnevalt juba punktis 1.1 on välja toodud, siis tammed ei vähenda oluliselt Aleksandri tn 1 hoone valgustingimusi.

#### **2.5. Kokkuvõte**

Vastuväidete esitajad on vastu ehitusprojekti kavandatule ning paluvad ehitusluba mitte väljastada, kuna ükski detailplaneering ehitusprojekti kavandatavat ehitusõigust ette ei näe. Lisaks usuvad nad, et ehitusprojekti kavandatu tulemusel tõuseb oluliselt liikluskoormus Aleksandri tn 1 hoone ees ning on reaalne oht, et sõidukid satuvad Aleksandri tn 1 esisele haljasalale ning läbisõiduks hakatakse kasutama aina rohkem Aleksandri tn 1 hoone tagust parklat ja vähenevad parkimisvõimalused. Vastuväidete esitajad on seisukohal, et kavandatav haljastus piirab hoone vaateid ja valgust, mistõttu halveneb Aleksandri tn 1 kinnistu omanike igapäevane heaolu ja elukeskkond ning vara väärtus.

Linnavalitsuse hinnangul ei riku Aleksandri tänava ehitusloa välja andmine korteriomanike õigust heaolule ja elukeskkonnale. Samas arvestades, et kaebuse esitajate puhul on enamuse puhul tegemist juriidiliste isikutega, siis tekib küsimus, kas antud juhul saab üldse rääkida vastuväidete esitajate subjektiivsete õiguste puutumast. Eeltoodu tõttu jääb linnavalitsus seisukohale, et kavandatav tänavaruumi lahendus ei riiva vastuväidete esitajate igapäevast heaolu, elukeskkonda, vara väärtust, vaateid ja valgust. Linnavalitsus märgib samuti, et arvestades, et tegemist on varasema kahesuunalise liikluse ja suure liikluskoormusega Aleksandri tn ala muutmisega jalakäijate ja teenindava transpordiga tänavaks, paraneb elanike jaoks senine olukord ning tänavaruum muutub turvalisemaks. Vara väärtuse vähenemise etteheide on vastuväidete esitajatel tõendamata.

Linnavalitsus on seisukohal, et kuivõrd enamus vastuväidete esitajate puhul on tegemist juriidilise isikuga, siis ei saa üldse rääkida mittevaralisest kahjust. Juriidilisele isikule ei ole võimalik

tekitada füüsilist ja hingelist valu ning kannatusi. Eeltoodu tõttu ei saa antud juhul mitte kuidagi rääkida mittevaralise kahju hüvitamisest juriidilisele isikule ega ka füüsilisele isikule.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ja ehitusseadustiku § 3 lg 3, § 39 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Aleksandri tänava ümberehitamiseks.
2. Korraldus jõustub ehituslubade taotlejatele 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 /  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja  
linnasekretäri ülesannetes