



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

10.05.2016 nr 452

Kraavi tn 8a ehitusloa väljastamine

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud Kraavi tn 8a garaažihoone põhiprojekt, millega nähakse ette minimalistliku stiiliga ühekordse garaažihoone ehitamine. Hoone katuse tüübiks on kahepoolne katus. Alal kehtib 3. märtsil 1979. a kehtestatud Variku mikrorajooni detailplaneering. Projekteerimistingimused PTH-15-075 on väljastatud Tartu Linnavalitsuse 14. juuli 2015. a korraldusega nr 800.

9. märtsil 2015. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus PTH-15-075 garaažihoone püstitamiseks Kraavi tn 8a kinnistule. Projekteerimistingimuste koostamise käigus tutvustati lahendust piirinaabritele, kellelt laekus vastuväiteid.

12. juunil 2015. a toimus arhitektuuri ja ehituse osakonnas Kraavi tn 8a omaniku soove ja ümbritseva kvartali perspektiivset elukeskkonda tutvustav arutelu, mille käigus arutati järgnevaid naabrite ettepanekuid:

1. Garaažikompleksi seina kõrguseks määrata 3-4 või 6 m. Oluliseks peetakse kõrguse juures, et valgus paistaks akendesse.
2. Kauguseks Variku tn 8 majast 20 m, vastasel juhul kaob päikesevalgus.
3. Kõrghaljastus oleks elupuud, kadakad või mänd. Kõrghaljastus varjaku garaaže.
4. Hoone oleks 1-kordne.
5. Et ei esineks vargusi.
6. Muretsetakse jäätmekäitluse ja sademevee äravoolu osas.
7. Muretsetakse liikluskoormuse pärast. Kas praegused tänavad on piisavad selle jaoks. Kuna kõnniteed puuduvad, ollakse mures koolilaste teekonna pärast.
8. Muretsetakse kanalisatsiooni puudumise pärast.

Koosoleku protokollis fikseeriti järgmised vastused ja otsused: Hoone maksimaalseks kõrguseks on u 7,8 m, räästa kõrgus u 4 m soklijoonest. Hoonetevaheliseks kauguseks projekteerida 13 m, mis 4 m kõrguse räästajoone juures ei halvenda naabrite valgustingimusi. Variku tn 8 hoone ning kavandatava garaaži vahele istutatakse visuaalseks barjääriks haljasriba okaspuudega, et ei tekiks lehtede koristamise ja hekkide pügamise koormust, mis oli naabrite soov. Garaažihoone on ühekorruseline. Eeldatav varguste oht ei ole seotud planeeringujärgse hoonestuskava realiseerimisega. Jäätmekonteinerid varjestatakse, sadevesi suunatakse kinnistu kirdeosas paiknevale haljasalale. Liikluskoormuse tõus on paratamatu, kõnniteede väljaehitamine sõltub

sadeveekanaliseerimise võimalikkusest. Rajatavas hoones tuleb lahendada kanalisatsioon ning ette näha tualeti rajamine kompleksi. Täiendavalt arutati Kraavi tn 8a ja Variku tn 8 vahelise ligipääsu tee lahendust. Selles osas peavad naabrid täiendavalt koostööd tegema nii, et leitaks mõlemale osapoolale sobiv lahendus. Linnavalitsus soovib sealjuures tagada ligipääs Variku tn 8 hoonele ja samas leida ka kohti haljastuse jaoks. Projekteerimistingimusi korrigeeriti koosoleku protokollis järgi.

Projekteerimistingimuste punkti 3.14 („Haljastus: Krundi pindalast 10% peab olema haljastatud ala, sh krundi loode poolsele piirile näha ette haljastus kokkuleppel Variku tn 8 omanikega. Haljastamisel soovitame vältida lehtpuid. Projekti asendiplaanil anda haljastuse kujunduslik-funktsionaalne lahendus.“) järgi kaasas Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi AEO) ehitusloa menetlusse kõik naaberkinnistu Variku tn 8 omanikud 13. aprilli 2016. a kirjaga nr 7-1/EPD-16-0045, milles palus anda võimalikud motiveeritud vastuväited või esitada osakonnale nõusolek hiljemalt 25. aprilliks 2016. a.

Naaberkinnistu Variku tn 8 kinnistuomanike vastuväited

Variku tn 8 viielt kinnistuomanikult laekusid vastuväited, ülejäänud omanikud arvamust ei avaldanud. Esitatud vastuväited on kokkuvõtlikult järgmised:

1. Variku mikrorajooni detailplaneering (1979) võib küll seaduse järgi kehtida, kuid on ebatäpne ja vananenud. Detailplaneeringu järgi ei ole Variku tn 8 hoone kortermaja vaid ärihoone. Korteriid, milles inimesed praegu elavad, olid tollel ajal laopinnad. Kraavi tn 8a kinnistule tuleks ehitada ainult elukondlikku kinnisvara koos kõrghaljastusega.
2. Puudub haljastusprojekt. Hetkel avaneb vaade kõrghaljastusele, mis likvideeritakse. Ehitusprojektis ettenähtud kadakahekk ei tagaks piisavat eraldatust Variku tn 8 hoone ja projekteeritava garaaži vahel.
3. Projektis ei ole aluseks võetud Variku tn 8 kinnistupiirist piisav kaugus. Projekteeritav hoone peab olema Variku tn 8 hoonest vähemalt 20 m kaugusel, et oleks tagatud privaatsus ja turvalisus. Maksimaalseks harjakõrguseks võib olla 4 m. Aknad koos rõduga avanevad kavandatava garaažihoone poole, mistõttu püstitamisel väheneb privaatsus ning rõdu pole võimalik kasutada senisel otstarbel (pesukuivatamiseks ja ajaviitmiseks).
4. Antud garaažid plaanitakse ehitada ärilisel eesmärgil, mis tähendab, et suureneb liiklus Variku tn 8 hoone ümbruses. See muudaks Variku rahuliku linnaosa paigavaimu ja tooks endaga kaasa probleeme liikluskorralduses.
5. Liikluskoormuse suurenemise tõttu tõuseb keskkonna (müra ja õhusaaste) saastatus.
6. Kuritegevuse tõus.
7. Kraavi 8a garaaži ehitus vähendab Variku tn 8 kinnisvara väärtust.
8. Kraavi 8a omanik peab enne projekteerimistingimuste väljastamist Variku tn 8 kinnistuomanikega kooskõlastama, kuidas on lahendatud sademevee äravool (tuleb lahendada oma krundi piires), kuidas on lahendatud prügimajandus (soovituslik on eskiislahendus). Kas Tartu linnas on lubatud imbväljaku rajamine nagu on näidatud asendiplaanil?

Tartu Linnavalitsuse seisukoht Variku tn 8 omanike vastuväidetele

Ehitusprojekti on korrigeeritud Variku tn 8 omanike vastuväidete ja projekteerimistingimuste järgi, projekt on kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga.

1. Linna ehitustegevus tugineb kehtivale üldplaneeringule ja detailplaneeringutele vaatamata nende kehtestamise ajale. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muude kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektiioonelamute, suvilate ja aiamajade ning maapealsete garaažide maa.

Tegemist on kehtiva detailplaneeringuga. Kehtiva planeerimisseaduse (jõustunud 1. juulil 2015) § 140 lg 1 p 14 annab võimaluse detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamiseks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Enne seda kehtinud planeerimisseaduse § 27 lg 1 sätestas, et kehtestatud detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Praegusel juhul on asutud aja jooksul detailplaneeringut ellu viima ning ei Tartu Linnavalitsus ega kinnistu omanik ei ole seda meelt, et planeeringu elluviimisest praegu kehtival kujul tuleks loobuda. Kui detailplaneeringus ettenähtu viiakse ellu, oleks ebaõiglane, kui isikud, kelle kinnistule ette nähtud hoone on varem valmis saanud, püüaksid n-ö vetostada detailplaneeringuga ja ka üldplaneeringuga kooskõlas oleva ning keskkonda sobiva hoone ehitamist. Juba detailplaneeringu kehtestamisel arvestati asjaoluga, et detailplaneeringuga hõlmatud ala on tihedalt asustatud ning seal elavad või töötavad isikud peavad arvestama tiheasustusalale omaste piirangutega nende õigustele. Ei saa väita, et küllaltki suur ajaline vahe detailplaneeringu kehtestamise ja ehitusloa väljastamise vahel saanuks isikutele luua illusiooni, et kõrvalkinnistule, mis on hoonestamata, ei kerki detailplaneeringus ette nähtud hoonet. Ehitisega kaasneb alati keskkonna muutmine ja sellega seoses võib tekkida kellegi huvide riive.

Linnavalitsus peab vajalikuks märkida, et vahetus läheduses, aadressil Kraavi tn 8, on samuti planeeringu järgi ehitatud garaažikompleks. Kuna vaidlusalune kinnistu asub tiheasustusega alal, tuleb isikutel taluda seda, et nende õigusi on teatud määral piiratud, mis on aga proportsionaalne ja vajalik.

Lisaks sellele pöörab linnavalitsus tähelepanu asjaolule, et Variku tn 8 kinnistu maa kasutamise sihtotstarve on 75% ärimaa ja 25% elamumaa ning hoone kasutusotstarve on ehitisregistri andmetel korterelamu ja ärihoone, kusjuures ärifunktsioon moodustab kogu hoonest 81%, mistõttu on vale väita, et Variku tn 8 kinnistul on ainult elamu funktsioon. Kraavi tn 8a nõue, et Variku tn 8 kinnistule tuleks ehitada ainult elukondlik kinnisvara koos kõrghaljastusega ei ole asjakohane nõue. Linnavalitsusele jääb arusaamatuks, kuidas rikub kavandatav garaažikompleks ettevõtete OÜ Investment Grupp, kellele kuulub 22 korteriomandit ja Variku Varad OÜ, kellele kuulub 2 korteriomandit, subjektiivseid õigusi. Piirkonnas tegutseb veel ettevõtteid, näiteks Pagariäri OÜ, mis asub Variku tn 8.

2. Tiheasustusega alad püüdleval võimalusel alati tihenemise suunas: mistahes maa, mis seisab kasutuseta, väljendab tõenäosust, et varem või hiljem ala hoonestatakse või muudetakse muul moel funktsionaalseks. Tihe linnaruum tagab efektiivse ressurside kasutamise. Kuna kinnistu on olnud pikka aega hoonestamata, on seal rohkem isetekkelist kõrghaljastust, mis on linnavalitsuse

hinnangul väheväärtuslik. Selleks, et kinnistule saaks üldse midagi ehitada, antud juhul garaažikompleksi, on isetekkelise haljastuse mahavõtmine lubatud, sest see on eesmärgi suhtes proportsionaalne ja ei mõjuta oluliselt sealset elukeskkonda. Haljastusprojekt ei ole nõutud.

Antud juhul on hoonestaja, linna ning naabrite omavahelise koostöö käigus jõutud kõigi osapoolte huve arvesse võtva lahenduseni: esialgu kavandatud hoone mahtu vähendati ühe korruseni (räästa kõrgus 4 m). Projekteerimistingimuste menetluse raames oli naabrite soov, et krundipiirile ei istutataks lehtpuid. Selle asemel otsustati kavandada kinnistule okaspuud, mis oli naabrite soove arvestav. Olemasoleva Variku tn 8 hoone ning kavandatava hoone vahele rajatakse hoonestaja poolt krundipiirile mägimännihekk, et tekitada visuaalne eraldatus. Mägimännid kasvavad kohevaks ja piisavalt kõrgeks. Vanemas eas liituvad võrad tugevasti, ent kuna haljasmaterjal kasvab ajapikku, ei ole kohest tulemust võimalik saavutada. Projekteerimistingimustele vastavalt on okaspuudega haljastus näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Eraldi piirdeaeda ei ole kavandatud.

3. Piisav tuleohutuskaja hoonete vahel on 8 m. Projekteerimistingimuste koostamise protsessi käigus toimunud arutelu käigus fikseeriti hoonetevaheliseks kauguseks 13 m, kuna kavandatava hoone kõrgust vähendati kahelt korruselt ühele korrusele, räästa kõrgusega 4 m. Uue hoone ehitamine tõstab paratamatult mõnevõrra piirkonna kasutusaktiivsust, ent linnakeskkonnas tuleb leppida naabrite olemasoluga.

Vastuväidete esitajad ei ole tõendanud, kuidas põhjustab 13 m kaugusele ehitatav garaažikompleks olulist varjavat mõjutust, kahjustab oluliselt isiku omandiõigust ning mil määral pole ehitise kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega. Linnavalitsus on seisukohal, et 13 m kaugusele ehitatav 1-kordne garaažikompleks ei ole Variku tn 8 hoonele liiga lähedal, mistõttu ei kaotaks rõdu oma otstarvet (nt pesukuivatamine) ja avanev vaade ei kaotaks oma sisu.

4. ja 5. Linnavalitsus saab tugineda ainult informatsioonile, mis on esitatud ehitusloa taotluses ja ehitusprojekti. Garaaži ehitamine väikeelamumaale on Tartu üldplaneeringu alusel lubatud.

Linnavalitsus pöörab tähelepanu asjaolule, et Variku tänava puhul on tegemist avaliku ruumiga. Piirkond on rahustatud liiklusega, kus on kehtestatud samaliigiliste teedega ristumine ja kiirusepiiranguna 30 km/h ala liikluskorraldus.

6. Väide kuritegevuse tõusu kohta ei ole tõendatud ja ei ole asjakohane. Kuritegevust võib esineda mistahes olukorras. Situatsiooni muutumine võib potentsiaalset kuritegevust ka vähendada, mistõttu esitatud vastuväide tuleb jätta tähelepanuta.

7. Väide kinnisvara väärtuse vähenemise kohta on hüpoteetiline, väheusutatav ja tõendamata. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud kehtiva üld- ja detailplaneeringuga ja sobib ümbrusse ning on õiguspärane. Ehitusloa andmisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri vara väärtuse vähenemine uue ehitise tõttu. Ka naabri omandiõigus ei ole piiramatult. Naabri huve riivava ehitusloa võib anda ka naabri nõusolekuta, kui ülekaalukamad omaniku või avalikud huvid seda tingivad.

8. Ehitusprojektile küsitakse naabrite nõusolekut juhul, kui ehitustegevus mõjutab naabrite ehitusõigust, näiteks kui tekivad tuleohutusest tulenevad ehituslikud piirangud. Antud juhul nõusoleku saamise nõuet ei rakendata. Kinnistu vertikaalplaneerimine on lahendatud projekteerimise käigus; sademevee juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud; sademevee

immutamine oma krundi haljasalal on levinud hea tava. Jäätmekäitlus on lahendatud kavandatava hoone Kraavi tn 8 poolisel küljel varjestatult.

Ehitusprojekt vastab 14. juulil 2015. a väljastatud projekteerimistingimustele ja alal kehtivale detailplaneeringule.

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

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Kraavi tn 8a garaaži püstitamiseks.
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 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