

Vastus Tartu Linnavalitsusele teie 9. septembril 2019.a. saadetud kirjale J. Kuperjanovi 8 kinnistu omanikult

Tiigi tn 23 korteriühistu

Saime kätte Teie poolt saadetud kirja uue hoone ja abihoone ehituse kohta aadressile J. Kuperjanovi 8. Mulle jäi natuke selgusetuks, kas servituudi kehtestamine puudutab ka Tiigi 23 ja 21 maju või ainult Ugala korporatsiooni kinnistut?

Samuti sooviksin täpsustust, miks on plaanis uue uue plaanitava hoone ja Tiigi 21 ning 23 kinnistute piiril olev võrkaed maha lõhkuda ja uut mitte ehitada? Uue kortermaja inimesed hakkavad sellisel juhul läbi meie tagahoovi kõndima ja see ei ole kindlasti meie soov ega huvi. Lisaks sellele on meie kinnistul kahe maja vahel aed, nii et inimesed satuvad Kuperjanovi 8 maja poolt tulles meie majade hoovi, aga nad ei pääse sealt otse läbi.

- Servituudi vajadus ei puuduta Tiigi 21 ja Tiigi 23 kinnistuid.
- Vana võrkaed tuleb likvideerida kuna see asub J.Kuperjanovi 8 kinnistu piirist seespool ja piirab sellega ka uue parkimiskorralduse loomist. Samuti ei ole piire täielik - osa piirdest on täna ümbertõstmist vajav Tiigi 23 moodulgaraaž (mis osaliselt asub tänasel päeval J.Kuperjanovi 8 kinnistul). Kuna kehtiv detailplaneering ei näe ette piirde rajamise kohustust ning osal kinnistust on see lausa keelatud, siis ei näe J.Kuperjanovi 8 kinnistu omanik vajadust uue piirde rajamiseks. Detailplaneeringu järgi võib huvitatud isik planeerida aedu Tiigi 21, 23 ja 23a küljele.

J. Kuperjanovi tn 12

Kas antud ehitusprojekt hõlmab ka Kuperjanovi tn 10, 12 kinnistul sõidutee asfalteerimist ning kelle kanda jäävad sellega kaasnevad kulutused?

Kuidas lahendatakse liikluskorralduslikult Prügimaja teenindamine suurte ja raskete veokitega?

- Detailplaneering ei sätesta, kelle kohustus on Kuperjanovi 10 ja 12 kinnistul tee ehitus. J.Kuperjanovi 8 omanik peab servituudide ja heakorrastuse tõttu mõistlikuks ehitusprojektiga rajada uus asfalttee ka Kuperjanovi 10 ja 12 ette. Hea tahte märgiks on valmis J.Kuperjanovi 8 kinnistu omanik kandma kõik sellega seonduvad kulud.
- Prügimajani on tagatud piisava laiusena tee, et prügiveok saab sinna tagurdada või vajadusel ka J.Kuperjanovi 8 kinnistul ümber pöörata.

J. Kuperjanovi tn 10 ja 12

Kuperjanovi 8 kinnistul on väljapääs tänavale olemas. Kinnistutel Kuperjanovi 10/5; 10/6; 10/7 ning Kuperjanovi 12/1; 12/2; 12/3; 12/4; 12/5; 12/6; 12/7 ja 12/8 (edasipidi nimetatud „garaažikinnistud“) see aga puudub. Ainuke väljapääs tänavale on siiaaani olnud ja on läbi naaberkrundi Kuperjanovi 8 kinnistu.

Detailplaneeringus paikneb servituut järgmiselt:

- Kuperjanovi 8 kinnistu ja garaažikinnistute piiril
- Garaažikinnistutele kuuluval ja garaažide ette jääval 4 meetri laiusel maa-alal mis algab vahetult garaažide uste juurest ja lõpeb kinnistu piiri juures.

Oleme seisukohal, et selline servituudi paiknemine kahjustab otseselt garaažikinnistute omanike huve ja takistab garaažide kasutamist.

Garaažide kasutamine on seotud selle ees paikneva 4 meetri pikkuse ja garaaži laiuse maa alaga, mida kinnistu valdaja kasutab peatumiseks või parkimiseks, maha- ja pealelaadimiseks, erinevate tööde (sealhulgas autoremontööde, kuna autouste avamiseks on garaažiks kitsas) tegemiseks ning garaažiuste avamiseks sulgemiseks.

Servituudi laiendamine garaaži ees olevale ja garaažikinnistule kuuluvale alale vähendab oluliselt selle kinnisvara väärtust.

Kogu teadaoleva aja jooksul, alates garaažide ehitamisest, ning kinnistute tekkimise ajast on garaažikinnistute väljapääs tänavale toimunud läbi Kuperjanovi 8 krundi. Väljapääsuks tänavale on kujunenud teeosa, mis jääb vahetult garaažikinnistute ette Kuperjanovi 8 kinnistule ja on umbes 3-4 m laiune tähistamata ala. Ühine väljasõidutee on toiminud aastakümneid ja on väljakujunenud kasutustava kõigile kinnistul liikujatele.

Hetkel puudub kokkulepe naaberkinistu Kuperjanovi 8 omanikuga servituutide seadmise osas. Oleme seisukohal, et garaažikinnistute ja Kuperjanovi 8 kinnistu omanike vahel peaks enne ehitusloa väljastamist olema kokkulepe väljasõidutee lahenduse ja servituudi seadmise kohta. Oleme ka ühendust võtnud Kuperjanovi 8 kinnistu omanikuga, kes väljendas valmisolekut leida sissesõidutee nihutamisega lahendus, nii et see jääks ainult Kuperjanovi 8 kinnistu alale.

Soovime sõlmida kokkulepet Kuperjanovi 8 valdajaga väljasõidutee ja servituudi osas nii et see ei kahjustaks garaažikinnistute omanike huve.

- Nagu kirjas öeldud, on garaažikinnistutele J.Kuperjanovi 10 ja 12 kahesuunalise autoliikluse ligipääs tagatud **ainult** läbi J.Kuperjanovi 8 kinnistu. Kokkulepped normaalse ligipääsu tagamiseks läbi J.Kuperjanovi 8 kinnistu täna puuduvad. Olime valmis kaaluma sissesõidutee paiknemist vaid Kuperjanovi 8 kinnistu piirides, kuid arvutused andsid vastuse, et haljastusala protsendi nõue ei saaks nii täidetud ning kahjuks ei saa me siinkohal garaažiomanikele vastu tulla. Detailplaneering ongi lähtunud mõlema naabri huvidest ja näinud ette võrdselt jagatud servituudi. Leiame, et servituudi vajadus on põhjendatud ja vajalik ning see on mõlema naabri parimates huvides.
- Uuendatud ja heakorrastatud garaažide ja J.Kuperjanovi 8 nõ jagatud hooviala pigem tõstab sealse kinnisvara väärtust.
- Garaažide ja J.Kuperjanovi 8 kinnistu vahele jääb asfaltee on planeeritud laiusega 7,2 m, mis võimaldab üksteisega arvestavat liikluskorraldust. St ka garaaži ette ajutiselt autot parkides on võimalik pääseda J.Kuperjanovi 8 kinnistule ja seal välja.
- Uue juurdepääsu tee täies mahus rajamine J.Kuperjanovi 8 kinnistule tekitaks garaažide ja uue hoone vahele ca 10-11m laia asfaltee sh garaažidepoolne korrastamata teekate, **tekitades nii väiksema haljastatud pinna osakaalu, näotu heakorrastuse ja ilmetu hoovi mõlema naabri jaoks. Soovime, et hoonete vaheline ruum oleks väärtustatud ja linna uusarendused tegeleks olemasoleva linnaruumi parandamisega.**

- Leiame, et servituudilepingu seadmine ei peaks takistama ehitusloa väljastamise protsessi, kuid võib olla seotud kasutusloa saamisega.

Kuperjanovi tn 10/4

- J.Kuperjanovi 8 parkimiskorraldus vastab detailplaneeringule, kus ei ole parkimiskohtade arvu limiteeritud, vaid seotud see korterite arvu ja piisava haljastatud krundipinnaga. DP nõuded on tagatud.
- Detailplaneeringu järgi ei laiene servituudi seadmine Kuperjanovi 10/4 kinnistule ja seda ka ei taotleta. Ehitusprojekti asendiplaanil on selles kohas servituudiala märgitud ekslikult ja see parandatakse esimesel võimalusel.
- Kuperjanovi 10/4 omanikul on õigus, et detailplaneering lubab kinnistule nurgakujulise piirde rajada ning J.Kuperjanovi 8 omanik ei saa seada takistusi piirde rajamiseks. Detailplaneering ei sea kohustusi piirde rajamiseks ning garaaži omanik võib selle sinna soovi korral rajada.

Leiame aga, et heakorrastuslikus mõttes oleks väga ilmetu, kui J.Kuperjanovi 10/4 esine osa jääb ainsana korrastamata ja piiratuks lühikese ja nurgakujulise fragmentaarse aiaga (kinnistul paikneb täna osa praeguse piirde väravast). Sel juhul oleks see garaažikinnistu ainus, kuhu uut pinnakatet ei rajata ja kus säilib värav, mis ei vii kuhugi.

Tänavamaal taastatakse trasside ehituse tõttu kogu Kuperjanovi põiktäna katend sh Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna palvel J.Kuperjanovi 10/4 ukseni. Samuti on plaanitud uus katend teiste J.Kuperjanovi 8 poolsete garaažibokside ette. Piirkonna heakorrastus tõstab kindlasti garaažibokside kinnisvara hindu. Huvi puudumisel võime ka J.Kuperjanovi 10/1...4 kinnistute ette uue katendi rajamata jätta.

- Oleme valmis muutma ehitusprojekti teekatendit planeeringus ettenähtud korras (ühesuunaline kitsam sisse- ja väljasõit J.Kuperjanovi 8 kinnistu kaudu), kuid eelistame paremat heakorrastust ja kokkulepet J.Kuperjanovi 10/4 omanikuga.

J.Kuperjanovi 8 kinnistu omanik ja esindaja

Ergo Mõttus

Allkirjastatud digitaalselt