



TARTU LINNAVALITSUS
ARHITEKTUURI JA EHITUSE OSAKOND
OTSUS

Tartu

12.07.2021 nr O-21-0006

**Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse
osakonna otsus Pärna tn 28 ehitusteatisel kohta**

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud ehitusteatis ja eelprojekt Tartu linnas Pärna tn 28 olemasoleva kauplusehoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks üksikelamuks. Hoone soojustatakse ja viimistletakse, muudetakse ruumide plaanilahendust, välisfassaadis olevaid avatäiteid ning hooviküljele rajatud juurdeehitus seadustatakse, soojustatakse ning võetakse kasutusele esiku ja tehnoruumina. Hoone põhjapoolsele küljele rajatakse terrass ning ehitise kasutamise otstarve muudetakse üksikelamuks.

1.2. Arhitektuuri ja ehituse osakond kaasas ehitusteatisel menetlusse naaberkinnistu Pärna tn 28a // 28b korteriühistu juhatusel ja Jaama tn 62e omaniku.

1.3. 07.06.2021 laekus osakonnale Pärna tn 28a // 28b korteriühistu lõplik seisukoht, mille osakond edastas ehitusteatisel esitajale temapoolse arvamuse saamiseks.

1.4. 14.06.2021 esitas Jaama tn 62e omaniku esindaja vastuväited, mille osakond edastas taotlejale.

1.5. Ehitusteatisel esitaja on naabritega jooksvalt suhelnud ning nende vastuväidetele esitanud omapoolsed selgitused ja ettepanekud.

1.6. Peale naabrite seisukohtade saamist korrigeeris taotleja ehitusprojekti ning eemaldas Jaama tn 62e kinnistule ulatuva algselt projekteeritud lisasoojustuse ja esitas sellekohase löike. Osakond edastas muudetud lahenduse Jaama 62e omanikule uuesti tutvumiseks.

1.7. Jaama 62e omanik jäi rahulolematuks ning ei andnud oma nõusolekut.

II Pärna tn 28a // 28b korteriühistu vastuväited

2.1. Pärna tn 28a majarahva seas tekitab hirmu Pärna tn 28 planeeritavate õhksoojuspumpade agregaadid Pärna tn 28a maja poolses seinas. Pärna tn 28 hoonel oli ka eelnevalt üks sedasorti seade seina peal ning see oli talvel äärmiselt häirivalt lärmakas. Seetõttu tehakse ettepanek, et need seadmed paigutatakse Jaama tänava poole, mitte Pärna tn 28a maja poole.

2.2. Pärna tn 28a // 28b ühistu mõistab, et varjatud paigaldamine tänava poole on võimalik. Pärna tn 28 hoone Jaama tänava poolne sein on tänavast 4 m eemal. Sinna paigaldatavat soojuspumpa saaks lihtsate vahenditega muuta hoone fassaadiga ühetaoliseks nii, et see poleks tänavalt nähtav. Varjatud soojuspumba müra ei oleks tänaval kellegi jaoks häiriv. Ühistu hinnangul ei tooks see muutus arendajale ebamõistlikke lisakulutusi ning soojuspumba paigaldamine Jaama tn poolsele seinalle on Pärna tn 28a kortermajas elavate inimeste parema elukeskkonna huvides vajalik (väiksem mürareostus). Ühistul on äärmiselt häiriv negatiivne kogemus eelmise soojuspumbaga Pärna tn 28 seinal, mis tänaseks on sealt eemaldatud.

2.3. Tulenevalt eeltoodust jääb Pärna tn 28a // 28b korteriühistu juhatus arvamusele, et soojuspumba müra tuleks suunata Jaama tänava poole, mitte naabrite hoovi.

III Jaama tn 62e omaniku vastuväited

3.1. Jaama tn 62e omanik juhib tähelepanu, et EHR andmetel on Pärna tn 28 kinnistul asuva hoone puhul tegemist kaubandushoonega. Seega ei saa antud hoone ümberehitamist menetleda kui eluhoone ümberehitamist, vaid tuleb lähtuda ehitusseadustiku lisa1 järgselt mitteelamutele esitatud nõuetest. Seega on antud hoone ümberehituseks vajalik ehitusluba. See, et võimalikus tulevikus ja ümberehituse tulemusel võib antud mitteelamust saada eluhoone ei tähenda, et hetkel saaks seda menetleda eluhoonena.

3.2. Rekonstrueerimisprojekt on hetkel koostatud arvestades vaid Pärna tn 28 kinnistu omanike huve ning kooskõlastust soovitakse projektile, mille koostamise käigus pole Jaama tn 62e kinnistu omanikega kordagi konsulteeritud. Arvestades asjaolu, et rekonstrueerimise käigus soovitakse olemasolevat ehitist veelgi (hetkel ulatub Pärna tn 28 kaubandushoone katus niigi *ca* 40cm Jaama 62e kinnistule) laiendada Jaama 62e kinnistule, siis jääb senine asjade käik arusaamatuks.

3.3. Projektis puuduvad täpsed andmed, milline on lõpptulemus Jaama tn 62e poolse fassaadi ja katuse soojustamisel. Ainus info, mida selle kohta projektist leiab on: “Mineraalvillaga soojustatakse Jaama tn 62e poolne hoone ots 4 m ulatuses.” Jääb arusaamatuks, mida projekteerija on sellega silmas pidanud, kuna Pärna tn 28 kaubandushoone seina laius, mis asub Jaama tn 62e kinnistu poolses küljes on 6400mm?

3.4. Projektis puudub informatsioon, millised on töövõtted ning kuidas lahendatakse Jaama tn 62e poolse seina ja katuse soojustamine selliselt, et oleks tagatud Jaama tn 62e abihoone katusekatte säilimine ja võimalus seda tulevikus vahetada (hetke lahendus näeb projekti järgi ette otsaseina soojustamist, mida on võimatu teha ilma soojustuse ja Jaama tn 62e abihoone katusekatte kokkupuuteta), mis raskendab tulevikus oluliselt Jaama tn 62e abihoone katusekatte vahetust.

3.5. Pärna tn 28 kinnistule on plaanis rajada terrass, mis projekti järgi piirneks Jaama tn 62e abihoone seinaga (hetkel puukuur). Projektis puudub informatsioon, kuidas tagatakse sellise lahenduse puhul tuleohutus – kuna terrassi kasutatakse suure tõenäosusega elava tulega grillimiseks.

3.6. Projekt on koostatud vaid Pärna tn 28 kinnistu omanike huvidest lähtuvalt ning Jaama tn 62e kinnistu omanikku pole kaasatud. Kuna esitatud projekti järgi tehtavad muudatused on otsese ning püsiva mõjuga Jaama tn 62e kinnistul asuvale abihoonele ning lisaks soovitakse projekti järgselt laiendada veelgi Jaama tn 62e kinnistule, siis oleks projekti koostamisel tulnud esimese sammuna kaasata projekti koostamisel Jaama tn 62e kinnistu omanik.

3.7. Lähtuvalt eeltoodust teavitab Jaama tn 62e omanik, et ei anna nõusolekut Pärna tn 28 kaubandushoone rekonstrueerimise ja laiendamise projektile.

3.8. Ka peale projektlahenduse muutmist ei olnud naaber valmis oma nõusolekut andma.

IV Ehitusteatise esitaja selgitused

4.1. Pärna tn 28 majale on planeeritud üks õhk-vesisoojuspumba välisosa ning see peaks olema kaasaegne ning vaiksem kui see, mille senine rentnik maja seinalt eemaldas. Lisaks on ehituslikud võtted juba kasutusele võetud. Paigaldatav pumba välisosa asub naabermajast võimalikult kaugel ning jääb Pärna tn 28 maja sisenurka selliselt, et võimalik müra kandub naabermajast võimalikult kaugele. Pump asub senisest ka oluliselt madalamal ning jääb kinnistute vahelisest aiast alla poole selliselt, et aed töötab ka summutava elemendina. Seadme müra vastab tootja info järgi kõigile kehtestatud nõuetele ning Pärna tn 28 omaniku soov oleks seadme välisosa paigaldada projektis määratud kohale. Häda korral nõustuvad selle ka tänava poole paigaldama, kuid seadme poolt talvel tekitatav jää võib tänava pool oleva kalde tõttu siiski keeruliseks probleemiks osutuda.

4.2. Jaama tn 62e omaniku vastuväited on osaliselt valed ning tunduvad koostöö asemel kiuslikud. Taotleja selgitab, et nad kohtusid üle kuu aja tagasi Jaama tn 62e kinnistul kinnistu omaniku Tatjana Nei ja tema poja Paul Neiga. Tatjana ütles, et kõikide teemadega tegeleb tema poeg ning seega käidi koos poja Pauliga nende kuuris Pärna tn 28 maja seina vaatamas. Üheskoos jõuti otsusele, et kuna kuuril on eraldi oma sein, siis Jaama tn 62e soovil seda (nõ. väljast) soojustama ei hakata ning soojustus paigaldatakse Pärna tn 28 sisse poole (kuuri osas). Taotleja väidab, et nad leppisid ka kokku, et kuuri ja Pärna tn 28 katuste vahelise osa võib soojustada ning krohvida väljast ning need tööd saab teha katuse kaudu, ilma Jaama tn 62e kinnistul käimata. Pärna tn 28 omanik selgitas ka, et linn soovib naabri kooskõlastust ning Paul palus asendiplaani saata tema e-mailile ning lubas võtta ema allkirja. Korra tuli ka juttu sellest, et kumb hoone on varem ehitatud, aga seda ei teadnud kumbki osapool. Ehitusregistrist järgi vaadates tundub, et Jaama tn 62e kuur on ebaseaduslik ehitis.

4.3. Pärna tn 28 omanik viitab, et talle saadetud kirjale tuli üllatuslikult vastuseks: " Tere, pole projektiga nõus" ning seda ilma ühegi lisaselgituse ega projekti muutmise soovita. Lisatud on nende vahel toimunud kirjavahetus, kus on viited ka linnavalitsuse seisukohtadele. On olnud juttu kompromissist ja ka servituudist, kuid Jaama tn 62e ei ole siiani välja toonud, mida ta soovib, et edasi liikuda saaks. Pärna tn 28 omanik on hiljem ka telefonis seda teemat paar korda meelde tuletanud, kuid sai alati vastuseks, et "ei tea veel", "peame arutama" ja "ei ole veel mõelda jõudnud". Enamus kordi on kahjuks kõned jäänud vastamata.

4.4. Taotleja loobus naabri maale ulatuva seinaosa soojustamisest ning eemaldas soojustuse ehitusprojektist.

4.5. Vastuseks naabri kirjas välja toodud punktidele

4.5.1. Naabrile 23.05.21 saadetud kirjale on lisatud projekt, kus seletuskirjas on kirjas, et ärihoone rekonstrueeritakse üksikelamuks.

4.5.2. Jaama tn 62e'le on projekti ja plaane tutvustatud mitmel korral nii telefonis, e-mailiga, kui kohapeal käies ning tema soove on ka arvestatud (tema kuuri osas soojustus tuleb Pärna tn 28 majas sisse poole). Samuti on pakutud ka servituudi seadmist, kuid naaber pole selles osas vastust andnud. Nii naabri kuur, kui Pärna tn 28 maja on seal seisnud juba väga pikka aega ning mõlema kinnistu omanikud on pikalt teadlikud, kuidas need hooned seal asuvad.

4.5.3. Pärna tn 28 hoonet ei laiendata Jaama tn 62e suunas üle senise olemasoleva katuse serva asukoha (paigaldatav soojustus oleks vähem üle kinnistu piiri minev kui olemasolev katuse serv). Hoone katus on hoone ehitamise ajast veidi üle kinnistu piiri (hoone ehitati enne kinnistu loomist) ning hoonete katuste vahelisele kitsale ribale on plaanis paigaldada soojustus, et kaasajastada energiatõhusamalt Pärna tn 28 hoone. Võimalik, et hoone piir kujundati just naabri ebaseaduslikust kuurist tingituna nii Pärna tn 28 maja serva. Projektis välja toodud Jaama tn 62e kinnistu poolne soojustamine ei kahjusta kuidagi Jaama tn 62e huve ning ei takista ka tulevikus kuuri seadustamist, ümberehitamist ega ka katuse vahetamist. Kui peaksid mingid täiendavad ettenägematud kulud tekkima, siis on Pärna tn 28 omanik tõenäoliselt nõus neid ka kompenseerima.

4.5.4. Projektis on nii joonistel kui seletuskirjas kõik teostatavad tööd kenasti välja toodud ja visualiseeritud. Lisaks on antud lisaselgitusi ka e-posti teel. Lause "Mineraalvillaga soojustatakse Jaama tn 62E poolne hoone ots 4 m ulatuses." selgitab tuleohutuseks villa paigaldamist Pärna tn 28a kinnistu poolsele küljele ning see tagab tuleohutuse seoses Jaama tn 62e ebaseadusliku kuuriga.

4.5.5. Katuse lähedal toimuvate soojustustööde kohta on antud lisaselgitusi e-posti teel ning abihoone katusekatte vahetus tulevikus soojustuse tõttu keerulisemaks ei muutu. Vana plaadi saab villa alussiini alt kenasti kätte ning uue saab samasse kohta tagasi lükata.

4.5.6. Rajataval terrassil viiakse läbi tegevusi lähtudes Eestis kehtivatest seadustest ning päästeamet on selle projekti osa juba kooskõlastanud.

4.5.7. Jaama tn 62e kinnistu omanik on olnud kaasatud. Laienemist tema kinnistu suunas olulises määras ei toimu. Olemasoleva üle piiri oleku ning lisatava soojustuse on Pärna tn 28 omanik nõus servituudi näol kooskõlastama. Selles osas naaber ise koostööd ei tee ning pidurdab protsessi kiuslikult.

V Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna (edaspidi osakond) seisukoht

5.1. Vastavalt ehitusseadustiku lisa 1 tabelile on vajalik elamu ümberehitamisel ja laiendamisel kuni 33% olemasolevast mahust esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt. Osakond selgitab, et tabelit võrreldakse esitatud ehitusteatis andmetega ehk siis sellega, mida on taotletud. Kuna käesolevaga taotletakse kauplusehoone ehk mitteelamu ümberehitamist üksikelamuks, siis ehitusteatis järgi saab tegemist olema elamuga ning hoone peab vastama elamule esitatavatele nõuetele. Seetõttu on igati õigustatud ehitusteatis esitamine mitte ehitusloa taotlemine.

5.2. Pärna tn 28a // 28b korteriühistu juhatus tegi ettepaneku paigaldada Pärna tn 28 hoonele paigaldatava soojuspumba välisosa Jaama tänava poolsele seinale. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu seletuskirja p 3.2.19 peavad hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidiantennid jms) olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldavad. Arhitektuuri ja ehituse osakond on seisukohal, et Jaama tänava poolsele fassaadile välisosa paigaldamine ei ole sobilik. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 3.2.1 tuleb hoone ümberehitamisel tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks linna. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda. Soojuspumba välisosasid on võimalik varjestada, kuid see ei tähenda, et välisosasid võib paigaldada tänavapoolsele fassaadile. Pärna tn 28 hoone õhksoojuspumba välisosa on projekteeritud hoovi poole maapinnale (terrassi kohale) nii, et see ei oleks tänavalt vaadeldav. Lisaks jääb välisosa naaberkinnistu hoonest üle 10 m kaugusele ning kahe kinnistu vahel on kõrgem piirdeaed. Õhksoojuspumba välisosa müratase peab vastama sotsiaalministri 3.02.2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" toodud nõuetele. Arhitektuuri ja ehitusosakonna hinnangul on soojuspumba välisosa asukoht sobilik ja naaberkinnistu omanike elukeskkonda mittekahjustav.

5.3. Osakonnale teadaolevalt on Pärna tn 28 ehitusteatis esitaja korduvalt suhelnud Jaama tn 62e omaniku esindajaga nii e-maili teel, telefonitsi kui ka käinud füüsiliselt kohapeal olukorda hindamas. Seetõttu jääb osakonnale arusaamatuks väide, et projekti koostamise käigus ei ole temaga konsulteeritud. Isegi, kui ei oleks konsulteeritud, siis võimaldas osakond naabritel ehitusprojektiga tutvuda ning omapoolse arvamuse esitada.

5.4. Jaama tn 62e abihoone püstitamiseks on 11.10.1957. a kinnitatud autogaraaži projekt, mistõttu ei saa väita, et tegemist on omavolilise abihoonega. Küll aga on abihoonet aja jooksul ümber ehitatud ja laiendatud, kuid oma olemasolevas asukohas on see olnud sellest ajast alates. Naabritel on olnud aastakümneid võimalus ülepiirist olukorda lahendada ja vajadusel servituut seada, kuid siiani seda tehtud ei ole.

5.5. Kuna Jaama tn 62e omanik ei nõustunud Pärna tn 28 hoone otsaseina lisasoojustamisega, tegi projekteerija projektis muudatuse, mille kohaselt Jaama tn 62e poolset Pärna tn 28 otsaseina ei soojustata ning ehitustegevust naaberkinnistul ei toimu. Projekteeritud lahendus ei halvenda olemasolevat olukorda ning kuna käesolevaga puudub riive naaberkinnistuomaniku õigustele, peab arhitektuuri ja ehituse osakond võimalikuks ehitusteatis ehtisregistris registreerida.

5.6. Ehitusprojekti asendiplaanil on korrektselt tähistatud nii Pärna tn 28 projekteeritav terrass kui ka Jaama tn 62e olemasolev abihoone. Kuna tuleohutuse osas teeb riiklikku järelevalvet Päästeamet, siis on projektlahendus saadetud Päästeameti Lõuna päästeskusele kooskõlastamiseks. Päästeamet kooskõlastas projekti 07.05.2021.

6. Arhitektuuri ja ehituse osakonna otsus

Tulenevalt eeltoodust leiab Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, et Pärna tn 28 ehitusprojekt vastab nõuetele ning esitatud ehitusteatis ehisregistris registreerimisest keeldumiseks alused puuduvad.

Ehitusteatis registreeritakse ehisregistris.

Käesoleva haldusakti peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud haldusaktist teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates haldusakti teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu

Lubade- ja registriteenistuse juhataja