



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

29.05.2007 nr 688

#### **Soola 2 ehitusloa väljastamine**

Tartu Linnavalitsusele on esitatud Soola 2 korterelamu-ärihoone ehitusprojekt ja taotlus nimetatud ehitusprojekti alusel ehitusloa väljastamiseks. Soola 2 kinnistu ehitusõigus tuleneb Tartu Linnavolikogu 03.10.2002 otsusega nr 614 kehtestatud "Riia, Aleksandri, Soola, Kalevi, tänavatega piirneva ala detailplaneeringust". Ehitusprojekti eelnimetatud detailplaneeringule ja teistele õigusaktidele vastavuse kontrollimisel tegi linnavalitsus kindlaks järgmised olulised küsimused.

Detailplaneeringus on vastuoluliselt fikseeritud hoone korruselisus - planeeringu kohaselt võib Soola 2 kinnistule püstitatav hoone olla kuni 6- või 7-korruseline (planeeringu põhijoonisel ja seletuskirja erinevatel lehekülgedel on see number erinev). Ehitusloa taotlus on esitatud 7-korruselise hoone püstitamiseks. Asjaolude täiendaval uurimisel selgus, et nimetatud viga sisaldus planeeringus juba avaliku väljapaneku ajal. Ükski isik nimetatud veale tähelepanu ei juhtinud, samuti ei laekunud detailplaneeringu koostamise käigus argumente ei kuue ega ka seitsme korruse vastu. Tagantjärei pole võimalik kindlaks teha, mis asjaoludel selline viga sai tekkida. Küsimuse lahendamisel on oluline ka fakt, et detailplaneeringu algatamisel nähti püstitatava hoone korruselisusena kuni seitset korrust.

Linnavalitsus on seisukohal, et 7-korruseline hoone sobib arhitektuurselt nimetatud asukohta. See ei kahjusta ebamõistlikul määral ühegi naaberkiinnistu omaniku õigusi. Kuna 7-korruselise hoone püstitamist ei keela otsesõnu ka kehtiv detailplaneering, siis arvestades eeltoodud argumente peab linnavalitsus võimalikuks otsustada püstitatava hoone korruselisuse küsimus kehtivat detailplaneeringut muutmata. Vastupidine lahendus oleks aja ja rahalise ressursi kadu arvestades ebamõistlik.

Linnavalitsus peab vajalikuks ka mainida, et selline lahendus on õige ka hea usu põhimõttest lähtuvalt. Linnavalitsus on nimelt suhtluses Soola 2 kinnistu omanikega korduvalt viidanud kehtivast detailplaneeringust tulenevale võimalusele püstitada Soola 2 kinnistule 7-korruseline hoone. Vastupidise lahenduse korral käituks linnavalitsus sõnamurdlikult.

Riia, Aleksandri, Soola, Kalevi, tänavatega piirneva ala detailplaneeringu koostamise ajal oli planeeringu keeruliseimaks küsimuseks Kalevi 4 omanike juurdepääs oma kinnistule üle Soola 2 kinnistu. Detailplaneeringus lahendati nimetatud küsimus läbipääsuservituudi sätestamise läbi. 08.03.2002. a sõlmisid KÜ Kalevi 4 ja Soola 2 omanikud lepingu, mille kohaselt tuleb detailplaneeringus märgitud servituut kanda kinnistusraamatusse.

Detailplaneering sätestab läbipääsuservituudi seadmise vajalikkuse. Planeering ei täpsusta, et seda tuleks teha enne ehitusloa andmist. Soola 2 kinnistu omanik on pöördunud kõikide Kalevi 4

omanike poole ettepanekuga teeservituudi seadmise lepingu sõlmimiseks järgmistel tingimustel:

- Servituut seatakse tasuta ja tähtajatult;
- Servituut annab Kalevi 4 korteriomandi igakordsele omanikule õiguse kasutada Kalevi 4 kinnistule pääsemiseks Soola 2 kinnistul paiknevat teed;
- Tee on kasutatav nii jalg- kui sõiduteena
- Tee ehitab omal kulul Soola 2 omanik
- Kalevi 4 korteriomandi omanikel tuleb tasuda teel paikneva värava või tõkkepuu kasutamiseks vajalike seadmete ( pult, kaart vms) eest vastavalt soovitud seadmete arvule.

Soola 2 omanik on hetkel teinud kõik endast oleneva, et servituut saaks seatud. Linnavalitsuse hinnangul on pakutud tingimused mõistlikud ja kooskõlas detailplaneeringus sätestatud servituudi eesmärgiga. Ebamõistlik oleks panna Soola 2 omanikele kohustus kõikide servituudilepingute sõlmimiseks enne ehitusloa väljastamise otsustamist. Linnavalitsuse hinnangul sõltub nüüd detailplaneeringus sätestatud läbipääsuservituudi seadmise tingimuse täitmine eelkõige Kalevi 4 omanikest endist. Tartu linn kui Kalevi 4 asuvate osade korteriomandite omanik on näiteks juba otsustanud sõlmida lepingu pakutud tingimustel (Tartu Linnavalitsuse 17.04.2007 korraldus nr 468).

Kuna Soola 2 tulevane ehitustegevus tõkestab ligipääsu Kalevi 4, 4A ja Aleksandri 1A kinnistutele, siis tuleb lahendada nimetatud kinnistute omanike juurdepääs oma kinnistule Soola 2 hoone ehitamise ajal. Linnavalitsusele teadaolevalt toimuvad hetkel läbirääkimised Soola 2 omanike, KÜ Kalevi 4 ja KÜ Aleksandri Haldus (Aleksandri 1 hoonet haldav korteriühistu) vahel ülalmainitud juurdepääsu tagamiseks. Kuna Soola 2 ehitustöödega alustamise korral saab Kalevi 4, Kalevi 4A ja Aleksandri 1A omanike juurdepääs nende kinnistule olema takistatud, siis on oluline saavutada kokkulepped juurdepääsu tagamiseks enne ehitustegevuse reaalset algust. Linnavalitsusele edastatud andmete kohaselt on nimetatud kokkuleppe saavutamine reaalne. Linnavalitsus ei pea vajalikuks nõuda kokkuleppe saavutamist enne ehitusloa väljastamise otsustamist, sest kokkuleppe vormistamine võib olla aeganõudev ja tuua kaasa koheseid kohustusi (kulused) Soola 2 omanikele. Võimalike kulude kandmine on mõistlik pärast ehitusloa väljastamist, sest siis on Soola 2 omanikel ka kindlus ehitustegevuse võimalikkuse osas.

Soola 2 ehitatav äri- ja korterelamu külgneb vahetult olemasoleva Kalevi 4 korterelamuga. Käsitletava hoone vundeerimise juures on kõige keerulisemaks probleemiks ehitussüvendi rajamine kahe maa-aluse parklakkoruse jaoks naaberhoone vundamenti taldmiku alla injektsooniankrute puurimise ja kinnitamise teel. Soola 2 hoone vundeerimise kohta on esitatud ka täiendavad ekspertiisid.

Ekspertidid on seisukohal, et ehitustööde nõuetekohase läbiviimise korral ohtu Kalevi 4 hoonele ei ole. Oluline on siiski teostada enne ehitustööde algust Kalevi 4 hoone ülevaatus ja selle seisukord ära hinnata. Samuti tuleb jälgida Kalevi 4 hoone seisukorda ehitamise ajal. Siis on võimalik tekkida võivate kahjude korral otsustada nende Soola 2 ehitustegevusega seotuse üle. Linnavalitsus kinnitab samas, et planeerib jälgida ehitustegevust Soola 2 kinnistul kõrgendatud valvsusega.

Kuna Tartu tingimustes on tegemist uudse vundeerimise lahendusega ja sellega kaasneda võivaid kõiki kõrvalmõjusid on keeruline ette näha, siis peab linnavalitsus oluliseks nõuda ehitajalt ehitustegevuse ajaks vastutuskindlustuse lepingut. Seeläbi tagatakse tekkida võivate kahjude operatiivne hüvitamine.

Soola 2 ehitustegevus mõjutab olulisel määral Kalevi 4 omanikke. Sel põhjusel kaasas linnavalitsus Soola 2 ehitusloa väljastamise menetlusse ka Kalevi 4 omanikud, kellelt ehitusloa väljastamise otsustamise hetkeks on linnavalitsusele laekunud kirjad viie korteriomaniiku seisukohaga. Esitatud seisukohtade läbivaks tõstatatud probleemideks on Kalevi 4 kinnistule

juurdepääsu tagamine ja Kalevi 4 hoone ohutus Soola 2 ehitamise ajal. Arella Kook püstitas oma kirjas ka hoone lubatud korruselisuse küsimuse. Kõikidele nendele küsimustele on käesolevas korralduses vastatud ja linnavalitsuse poolt kehtestatud täiendavate tingimuste läbi on Kalevi 4 kinnistu omanike õigused tagatud. Linnavalitsuse hinnangul ei ole Kalevi 4 omanike kirjades toodud seisukohad takistuseks ehitusloa väljastamisele.

Ehitusloa taotluse läbivaatamise käigus esitas Soola Arenduse OÜ 24. mail 2007. a ka kirja, milles kinnitas, et on nõus punktides linnavalitsuse poolt kehtestatavad kõrvaltingimused (s.o. Kalevi 4, Kalevi 4A ja Aleksandri 1A omanikele juurdepääsu tagamine nende kinnistule Soola 2 ehituse ajal, Kalevi 4 hoonele ülevaatus teostamine ja hoone seisukorra jälgimine ehitamise ajal ja ehitajalt vastutuskindlustuse lepingu sõlmimise nõudmine) enne reaalse ehitustegevuse algust täitma. Linnavalitsuse hinnangul on nimetatud kõrvaltingimuste täitmine kolmandate isikute õiguste tagamise seisukohast väga oluline. Seetõttu kavatses linnavalitsus nimetatud kõrvaltingimuste mittetäitmise korral Soola 2 ehitusloa kehtetuks tunnistada.

28. mail 2007. a saabus linnavalitsusele kiri KÜ Aleksandri Haldus juhatuse liikmelt Naresh Modylt. Kirjas on rõhutatud järgmist:

- 1) korteriühistul pole ehitustööde mahtu, ajalist kestvust ja teisi olulisi asjaolusid teadmata võimalik otsustada ajutise läbipääsu lubamiseks omapoolse nõusoleku andmist või sellest keeldumist;
- 2) korteriühistul pole olnud võimalik tutvuda kavandatava hoone projektiga ja esitada omapoolset seisukohta projekti osas;
- 3) korteriühistu pole sõlminud mistahes kokkulepet Soola 2 kinnistu omanikuga. Soola 2 kinnistu omanik pole tutvustanud hoone ehitusprojekti, võrkude projekte ega muid ehitusprotsessiga kaasnevaid asjaolusid;
- 4) Soola 2 hoone on kavandatud Aleksandri 1 krundini, millega korteriühistul pole võimalik nõustuda. See on vastuolus ehitusnormidega;

Ülalnimetatud asjaolusid arvestades palub Naresh Mody võimaldada korteriühistul Aleksandri Haldus tutvuda Soola 2 ehitusprojektiga, anda korteriühistule võimalus omapoolsete seisukohtade esitamiseks ja alles seejärel otsustada ehitusloa väljastamine või väljastamisest keeldumine kaaludes kõiki olulisi asjaolusid.

Naresh Mody kirjaga seoses peab linnavalitsus vajalikuks mainida järgmist.

Ajutine läbipääs üle Aleksandri 1 kinnistu on vajalik alles reaalse ehitustegevuse ajaks. Samas ei ole see ainus võimalus Kalevi 4, Kalevi 4A ja Aleksandri 1A kinnistutele juurdepääsu tagamiseks. Sellekohase kokkuleppe sõlmimine on otseselt seotud erinevate kohustuste võtmisega Soola 2 omanike poolt. Ei ole mõistlik nõuda selliste kohustuste täitmist olukorras, kus Soola 2 omanikel puudub kindlus ehitusloa väljastamise ja ehitamise alustamise aja suhtes. Linnavalitsus on taganud juurdepääsu võimaldamise kokkuleppe sõlmimise ehitusloa kehtivuse sidumisega juurdepääsu tagamise tingimusega.

Soola 2 omanikel on enne ehitustegevuse algust võimalik edastada Aleksandri 1 omanikele nende poolt soovitud informatsioon. Soola 2 omanike kinnitusel on KÜ Aleksandri Haldus juhatuse liikmetele juba tutvustatud kavandatava hoone projektiga seotud küsimusi. Kokkuleppe sõlmimise protsessis on võimalik seda ka täiendavalt teha. Ka on hoone projektiga võimalik tutvuda linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas. Sellega on tagatud Aleksandri 1 omanikele kogu vajaliku informatsiooni andmine.

Soola 2 hoone püstitamine Soola 2 ja Aleksandri 1 kinnistute vahelise piiri vahetusse lähedusse on kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Ka tuleneb selline lahendus Riia, Aleksandri, Soola, Kalevi,

199  
tänavatega piirneva ala detailplaneeringust, mille menetlemise käigus pole Aleksandri 1 omanikud kõnealust lahendust vaidlustanud. Linnavalitsus peab vajalikuks ka mainida, et linnakeskuses tuleb inimestel paratamatult taluda suuremat hoonestustihedust ja seeläbi suuremat privaatsuse kadu. Linnavalitsuse hinnangul on Soola 2 korterelamu-ärihoone lahendus kesklinna hoonestutihedust arvestades tavapärane ja konkreetseesse asukohta sobiv.

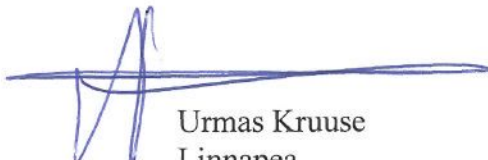
Linnavalitsus on Soola 2 ehitusloa taotluse läbivaatamisel seotud seadusest tulenevate menetlustähtaegadega. Linnavalitsuse hinnangul ei riku ehitusloa väljastamine Aleksandri 1 omanike õigusi. Samas on Aleksandri 1 omanikel võimalus väljendada oma seisukohta Soola 2 ehitusprojekti suhtes ka pärast ehitusloa väljastamise otsustamist. Sellised seisukohad peaksid aga linnavalitsusele laekuma mõistliku aja jooksul, et neile oleks võimalik vastata ja otsustada ehitusloa kehtivuse küsimus seaduses sätestatud ühekuulise vaidlustamistähtaja jooksul.

Linnavalitsuse hinnangul ei ole Naresh Mody kirjas toodud seisukohad takistuseks ehitusloa väljastamisele.


Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks ehitusseaduse § 23 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lg 1 p 2 ja Tartu linna ehitusmääruse § 28 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Soola 2 korterelamu-ärihoone püstitamiseks.
2. Kehtestada Soola 2 korterelamu-ärihoone ehitusloa kõrvaltingimusteks Soola 2 kinnistu omanike kohutused:
  - 2.1. tagada Soola 2 ehituse ajaks Kalevi 4, Kalevi 4A ja Aleksandri 1A kinnistu omanikele juurdepääs oma kinnistutele;
  - 2.2. viia enne ehitustegevuse algust läbi ülevaatus Kalevi 4 hoone seisukorra kindlakstegemiseks ja tagada hoone seisukorra jälgimine ehitustegevuse ajal;
  - 2.3. tagada enne ehituse algust ehitustöid teostava isiku poolt Soola 2 ehitamisega kaasneva võivate riskide maandamiseks vastutuskindlustuse lepingu sõlmimine.
3. Korralduse punktis 2 nimetatud kõrvaltingimuste täitmata jätmise korral tunnistab linnavalitsus ehitusloa kehtetuks.
4. Arhitektuuri ja ehitusosakonnal avaldada kahe nädala jooksul informatsioon ehituslubade väljastamise kohta ajalehes "Postimees" ja Tartu linna koduleheküljel.
5. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavastegemisest.
6. 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 teatavastegemisest.



Urmas Kruise  
Linnapea



Jüri Mölder  
Linnasekretär