



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.10.2011 nr 1088

Võru tn 94 ehitusloa väljastamine ja katastriüksuse sihtotstarbe määramine

Arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusprojekt ja ehitusloa taotlus Võru tn 94 ärihoone-korterelamu laiendamiseks. Olemasolev ärihoone-korterelamu on kahekorruseline puithoone Võru tn ääres, mille esimesel korrusel asub kauplus ja eluruumid, teisel korrusel eluruumid. Projektiga kavandatakse ehitist laiendada kinnistu hoovipoolses osas. Ehitise laiendatavasse osasse on kavandatud ruum kaupluse töökojaks.

Ehitusprojekt vastab ehitusprojektile esitatavatele nõuetele ning ehitusprojekti koostamise lähteandmetele, sealhulgas arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 13.09.2009. a väljastatud juhiste ehitusprojekti koostamiseks. Juhistega nähti muuhulgas ette, et ehitusprojekt tuleb kooskõlastada naaberkruntide omanikega, kui nende krundi piirile ehitatakse lähemale, kui pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest. Antud juhul tuleb ehitusprojekt kooskõlastada Võru tn 98 kinnistu omanikega, kuna ehitise laiendatav osa ulatub Võru tn 94 ja Võru tn 98 piirini. Projekti on kooskõlastanud kõik Võru tn 98 omanikud välja arvatud Võru tn 98 korteri nr 8 omanikud.

16.09.2011. a kirjaga tegi arhitektuuri ja ehituse osakond Võru tn 98 korteri nr 8 omanikele ettepaneku tutvuda koostatud ehitusprojektiga, anda oma kooskõlastus või esitada kirjalikult motiveeritud vastuväited ehitusloa väljastamise suhtes hiljemalt 26. septembriks 2011. Käesolevaks ajaks ei ole Võru tn 98 korteri nr 8 omanikud projekti kooskõlastanud ega esitanud ka ehitusloa väljastamise suhtes vastuväiteid. Ehitusloa taotleja poolt on arhitektuuri ja ehituse osakonnale edastatud Võru tn 98 korteri nr 8 omaniku 1.08.2011. a e-kiri ehitusloa taotlejale, milles Võru tn 98 korteri nr 8 omanik esitas ehitusloa taotlejale tingimused piiriäärsete ehitustööde läbiviimiseks Võru tn 98 kinnistut kasutades. Nimetatud kirjast võib järeldada, et Võru tn 98 korteri nr 8 omanikepoolse kooskõlastuse andmata jätmise põhjuseks on naaberkinnistute omanike poolt läbi rääkimata küsimused, kuidas piiriäärseid ehitustöid Võru tn 98 kinnistut kasutades täpsemalt teha kavatsetakse, kuid nimetatud kirjast ei tulene, et Võru tn 98 korteri nr 8 omanikel oleks sisulisi vastuväiteid ehitusloa väljastamise suhtes.

Tartu Linnavalitsus juhib tähelepanu, et vastavalt asjaõigusseaduse §-le 147, kui ehitada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale tuleb ehitada tellingud või üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine. Küsimused naaberkinnistu kasutamise kohta tuleb konkreetsel juhul lahendada kinnistute omanike endi vahel.

Eelnimetatud kokkuleppe puudumine, ei saa olla aluseks ehitusloa kui haldusakti väljastamisest keeldumisele. Linnavalitsus märgib, et ka ehitusloa väljastamise järel tuleb ehitusloa saajal arvestada, et ehitustööde läbiviimisel ei tohi rikkuda teistele isikutele kuuluvaid asjaõigusi.

Arvestades eeltoodut, samuti asjaolu, et ehitusloa taotlus vastab nõuetele ja ehitusprojekt vastab ehitusprojektile esitatavatele nõuetele, isiku õigust realiseerida talle kuuluvat ehitusõigust ning naaberkinnistute, sealhulgas Võru tn 98 kinnistu omanike seaduslikke õigusi ja vabadusi on linnavalitsus seisukohal, et ehitusloa väljastamisest keeldumise aluseid käesoleval juhul ei esine ning selliseks aluseks ei ole ka asjaolu, et ehitusprojekti Võru tn 94 ärihoone-korterelamu laiendamiseks ei ole kooskõlastanud (oma keeldumist põhjendamata) Võru tn 98 korteri nr 8 omanikud.

Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2000. a korraldusega nr 2648 määrati Võru tn 94 maa sihtotstarbeks 50% väikeelamumaa ja 50% ärimaa.

Kehtiv detailplaneering nimetatud kinnistu osas puudub. Tartu linna üldplaneeringus on Võru tn 94 kinnistu osas juhtfunktsioonina ette nähtud segahoonestusala (elamu- ja ärimaa).

Kuna ärihoone-korterelamu laiendamiseks väljastatakse ehitusluba, siis on otstarbekas antud juhul määrata maa sihtotstarve maakatastriseaduse § 18 lg 5 järgi ehitusloas märgitud hoone kasutamise otstarvete alusel.

Ehitusloa taotluses toodud ehitise oluliste tehniliste andmete alusel moodustab Võru tn 94 ärihoone-korterelamu äripind 228,1 m² hoone üldpindalast (367,0 m²-st) 62,2 %, mis 5 protsendi suuruse astmena ümardades on 60%. Ülejäänud osas jääb maa sihtotstarbeks elamumaa.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseaduse § 23 lg 1, maakatastriseaduse § 18 lg 5, Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kinnitatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" ning Tartu linna ehitusmääruse § 28 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Võru tn 94 ärihoone-korterelamu laiendamiseks.
2. Muuta Võru tn 94 katastriüksuse (katastritunnus 79508:004:0010, registriosa nr 8703, sihtotstarve 50% elamumaa ja 50% ärimaa) sihtotstarvet ning määrata uueks katastriüksuse sihtotstarbeks 60% ärimaa (Ä) ja 40% elamumaa (E).
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Võru tn 94 katastriüksuse sihtotstarbe muutmise registreerimine maakatastris.
4. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavastegemisest.
5. 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 Kruuse
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär