



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.09.2016 nr 955

Luigelahe tn 22 ehitusloa väljastamine

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja arhitektuurne eelprojekt Luigelahe tn 22 suvila ümberehitamiseks ja laiendamiseks üksikelamuks. Käesoleva laiendusprojektiga soovitakse seadustada suvila laiendamine üksikelamuks, mille ehitustööd teostati projekteerija sõnul 2003. a, kuid ilma vajaliku dokumentatsiooni esitamiseta kohalikule omavalitsusele. Hoonet on laiendatud mööda Luigelahe tn 24 poolset katastriüksuse piiri, mille kohta on esitatud 2006. aasta asendiplaan koos tollase Luigelahe tn 24 kinnistuomaniku nõusolekuga. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 9. septembri 1999. a määrusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneering ning arhitektuursed ja ehituslikud juhised on väljastatud Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna 9. mai 2016. a kirjaga nr 7-12.1/PTH-16-047.

Seoses hoone laiendamise seadustamisega Luigelahe tn 24 krundipiiri läheduses, pidas Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond vajalikuks ehitusloa menetlusse kaasata Luigelahe tn 24 kinnistuomanikud oma 13. septembri 2016. a kirjaga nr 7-1/EPD-16-0377. Arhitektuuri ja ehituse osakonnale laekus 21. septembril 2016. a Luigelahe tn 24 omanike vastuskiri, millega nad nõustuvad Luigelahe tn 22 ehitusprojektiga järgmistel tingimustel:

"Kui tulevikus igakordne Luigelahe tn 24 omanik soovib oma elamut laiendada selliselt, et Luigelahe tn 22 ja Luigelahe tn 24 elamute vaheline kuja jääb väiksem kui 8 meetrit, siis kohustub Luigelahe tn 22 kinnistu igakordne omanik Luigelahe tn 24 poolse seina ehitama tulekindlaks."

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond edastas naaberkinnistuomanike vastuskirja ehitusloa taotlejale seisukoha võtmiseks.

21. septembril 2016. a laekus arhitektuuri ja ehituse osakonnale ehitusloa taotleja seisukoht Luigelahe tn 24 kinnistuomanike poolt antud vastuskirjale, milles taotleja kinnitab, et ei saa nõustuda Luigelahe tn 24 uute omanike poolt seatud kooskõlastamise tingimustega, kuna Luigelahe tn 22 hoone Luigelahe tn 24 poolses küljes on eluruumide aknad ja uksed, mida ei ole võimalik kinni müürida ning nende avatäidete asendamine tulekindlate vastu oleks liialt kulukas. Tulemüüri ehitamine hoonele ei oleks ehitustehniliselt võimalik, kuna see ei ühti katuselahendusega ja eeldaks elamu täielikku ümber ehitamist, milleks taotlejal ei ole soovi ega võimalust. Taotleja leiab, et alternatiivne lahendus oleks tulemüüri ehitamine kinnistupiirile, kuid ilmselt ei ole see Luigelahe tn 24 omanike suhtes parim lahendus, kuna kõrge müür hakkaks päikest varjutama ning ei oleks ei esteetilistel ega praktilistel kaalutustel mõistlik. Samuti on

Luigelahe tn 22 omanik seisukohal, et hoone on sellisena laiendatult kinnistul olnud üle 10 aasta, olemas on Luigelahe tn 24 tollase omaniku nõusolek ning samuti Päästeameti kooskõlastus antud lahendusele. Luigelahe tn 22 ehitusloa taotleja palub linnavalitsusel mitte arvestada Luigelahe tn 24 omanike poolt antud kõrvaltingimusega kooskõlastust ning väljastada ehitusluba olemasoleva hoone seadustamiseks.

Linnavalitsus leiab, et Luigelahe tn 22 hoone koos laiendusega on paiknenud katastriüksusel selliselt juba aastal 2002 (ortofoto aastast 2002) ning samale lahendusele on andnud oma heakskiidu Luigelahe tn 24 tollane omanik 2006. aastal. Lisaks on ehitusprojektis täidetud tänased tuleohutusnõuded, mille tõestamiseks on ehitusprojektile oma heakskiidu andnud 12. septembril 2016. a Päästeameti Lõuna päästekeskus. Seetõttu on Tartu Linnavalitsus seisukohal, et Luigelahe tn 22 hoone Luigelahe tn 24 poolse seina tulekindlaks ehitamise nõue ei ole käesolevaga piisavalt põhjendatud ning on ebaproportsionaalne nõuda ka õiguslikul alusel püstitatud hoone ümberehitamist, kui omavoliline on hoone juurdeehitus. Koostatud ehitusprojekt sisaldab Päästeameti Lõuna päästekeskuse heakskiitu. Hetkel on hoonetevaheline kaugus ~17 m. Tuleohutusnõuete täitmine ja täpsemad lahendused hoonete laiendamisel, paiknemisel ja ümberehitamisel tuleb lahendada igakordselt ehitusprojektidega.

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

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Luigelahe tn 22 suvila ümberehitamiseks ja laiendamiseks üksikelamuks.

2. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale 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 saada 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