



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.10.2016 nr 1104

Ülikooli tn 2a ehituslubade kehtetuks tunnistamine ja hoonele uue ehitusloa väljastamine

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus, ehitusteatis ja arhitektuurne muudatusprojekt Ülikooli tn 2a ärihoone ja tugimüüri püstitamisel ehitamise käigus tehtud muudatuste fikseerimiseks. Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 31.07.1997. a korraldusega nr 1717 kehtestatud Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsas tänavatega piirneva ala detailplaneering.

30.06.2015. a väljastati Ülikooli tn 2a hoonele ehitusluba nr 1512219/07746 püstitamiseks ning tugimüürile 26.06.2015. a ehitusluba nr 1512219/07556 püstitamiseks.

Ülikooli tn 4 omanikud on 30.06.2015. a väljastatud ehitusloa (nr 1512219/07746) pärast pöördunud kohtusse esitades kahju hüvitamise nõude. Vastuväidete esitajate põhiseisukohad on, et 30.06.2015. a ehitusloa aluseks olnud ehitusprojekt tugineb vananenud detailplaneeringule, mis lisaks ei arvesta ka tänaseid seadusandlikke nõudeid tuleohutusele. Leitakse, et väheneb nii omandi väärtus, loomuliku valguse üldine osakaal ja privaatsus. Lisaks halvendab rajatav hoone olemasolevat elu- ja töökeskkonda, teeb võimatuks õigusteenuse jätkuva osutamise advokaadibüroos Lillo & Lõhmus ning ehitatav hoone rikub Ülikooli tn 4 korteriomanike eraelu puutumast.

Käesolevas ehitusprojektis nimetatud muudatused ei mõjuta naaberkinnistu Ülikooli tn 4 omanike õiguseid ja nende poolt esitatud vastuväiteid rohkem või teisiti võrreldes esialgse ehitusprojekti ja ehituslubadega. Muudatusprojektile on andnud oma heakskiidu Päästeameti Lõuna päästekeskus ja hoone kasutamise otstarvete muutumise tõttu ka Terviseameti Lõuna talitus.

Vastavalt esitatud ehitusprojekti muudatustele on olulisemad muudatused järgmised:

1. Seoses olemasoleva naaberkinnistul asuva Ülikooli tn 2 hoone reaalse asukoha erinevusega ehitusprojektis 30cm võrra, oli vajalik Ülikool tn 2a hoone projekteerida kitsamaks. Kitsa tänavaga paralleelselt kulgev sein jäeti paigale, kuid hoone projekteeriti lühemaks telgede 1 ja 2 vahel. Loodepoolne välissein (telg F) pöörati telje F1 suunaliseks.
2. Kõikidel korrustel on tehtud muudatusi siseseinte osas, mis on tingitud konkreetsete rentnike vajadustest.
3. Hoone fassaadidele on lähtuvalt rentnike vajadustest lisatud reklaamid. Fassaadi ülaosas asuvad valgustatud tähed ning sisehoovi klaasväravale kleebitud tähed. Ülikooli tn 4 poolsele hoone

küljele on lisatud üks reklaam.

4. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse tellitud Kitsa tänava trepi valgustuse rekonstrueerimisprojektiga korrigeeriti Kitsa tänava poolset tugimüüri, valgustuslahendust ja muudeti tugimüüris asuva elektrikilbi asukohta. Seoses tugimüüri oluliste tehniliste andmete muutumisega, on esitatud uus ehitusteatis ja eelmise ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotlus.

5. Keldris asuva liftiesise tamburi (002) garaaži poolne uks ja ventilatsioonikambri poolne uks tehti 100 mm laiemaks.

6. Tulenevalt klaaspakettide ja tulekindlate klaaspakettide liialt suurest mõõdust, muudeti Kitsa ja Ülikooli tänavate fassaadidel akende jaotust. Kitsa tänava poolsel vaatel on ära jäetud kaks välisust.

7. Klaasfassaadi profiil muutus ca 35 mm sügavamaks vastavalt fassaaditegija poolt kasutatud profiilitüübile.

8. Seoses rentnike soovidega on osa välis- ja siseuksi kaotatud, nihutatud ning nende avade suurusi muudetud. Samuti on muudetud sisehoovi klaasfassaadide jaotust vähesel määral.

9. Viiendal korrusel E teljel nihutati tuletõrjekapp šahtist väljapoole.

10. Kõrvalasuva pangahoone välisseinale selle hoone poolsetes siseruumides paigaldati kipsplaadist metallkarkass-sein. Sarnane sein tehti ka tualettide šahtipoolsele seinale, et oleks võimalik paigaldada seina külge kinnitatavaid wc-potte.

11. Sisehoovi on kavandatud jalapuhastusrest.

Eelneva ehitusloa järgselt olid Ülikooli tn 2a hoone kasutamise otstarbed: 12311 - kaubandushoone ja 12201 - büroohoone. Käesoleva muudatusprojektiga taotletakse hoone kasutamise otstarveteks: 12201 - büroohoone, 12311 - kaubandushoone, 12644 - ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, 12314 - kiosk, 12331 - ilu- ja isikuteenuste hoone.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et ehitusprojektis nimetatud muudatused ei mõjuta Ülikooli tn 4 omanikke ühelgi viisil teisiti, kui 30.06.2015. a väljastatud ehituslubade aluseks olnud ehitusprojektis näidatud lahendused ning ei pea seega vajalikuks ehitusloa ja ehitusteatisel menetlusse uuesti Ülikooli tn 4 omanike kaasamist. EhS § 42 lg 6 sätestab muuhulgas, et pädev asutus kaasab vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Linnavalitsus on seisukohal, et kaasamiseks puudub vajadus võttes arvesse, et tegemist on tavapärase muudatusprojektiga ning sealsed muudatused ei halvenda Ülikooli tn 4 omanike õigusi. EhS § 44 sätestab ehitusloa andmisest keeldumise alused. Käesoleval juhul puuduvad alused ehitusloa andmisest keeldumiseks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ja ehitusseadustiku § 39 lg 1 ning § 46 lg 1 p 1 ja lg 2, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks:

1.1. Tartu Linnavalitsuse 22.06.2015. a korralduse nr 724 "Ülikooli 2a ehituslubade väljastamine ja katastriüksuse aadressi muutmine" p. 1.1., millega otsustati väljastada ehitusluba Ülikooli tn 2a teenindus- ja büroohoone püstitamiseks kõrvaltingimusega enne ehitustööde alustamist esitada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale konstruktiivse osa ehitusprojekti ekspertiis ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 30.06.2015. a väljastatud ehitusluba nr 1512219/07746, seoses ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotluse ning uue ehitusloa taotlemisega Ülikooli tn 2a ärihoone püstitamiseks;

1.2. Tartu Linnavalitsuse 22.06.2015. a korralduse nr 724 "Ülikooli 2a ehituslubade väljastamine

ja katastriüksuse aadressi muutmine" p. 1.2., millega otsustati väljastada ehitusluba Ülikooli tn 2a tugimüüri püstitamiseks ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 26.06.2015. a väljastatud ehitusluba nr 1512219/07556, seoses ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotluse ning ehitusteatise esitamisega. Muutunud on ehitusloale kantud ehitise tehnilised andmed.

2. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Ülikooli tn 2a ärihoone püstitamiseks.

3. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.

4. 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 saama 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