



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24.01.2017 nr 56

#### **Piiri tn 16 ehitusloa kehtetuks tunnistamine**

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud Piiri tn 16 korterelamu rekonstrueerimise muudatusprojekt eelprojekti staadiumis, ehitusteatis ja kehtiva ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotlus.

Esitatud ehitusprojekti järgi muudetakse hoone kasutamise otstarve üksikelamust muu kolme või enama korteriga elamuks ning seadustatakse hooneosas nr 1 tehtud ümberehitustööd.

Hooneosa nr 1 asub esimesel korrusel ning sinna kuuluvad ruumid 1-5. Hooneosa nr 2 asub teisel korrusel, kuhu kuuluvad ruumid 16-23. Hooneosa nr 3 asub esimesel korrusel, mille moodustavad ruumid 6-15.

#### **I Asjaolud**

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond (hiljem osakond) kaasas 27.06.2016. a kirjaga nr 7-1/EPD-15-0914 Piiri tn 16 ehitusteatise menetlusse kaasomanikud, andes arvamuse avaldamise tähtjaks 07.07.2016. a. Hooneosa nr 3 kasutajatelt laekusid 07.07.2016. a vastuväited. 04.07.2016. a esitas hooneosa nr 2 kasutaja taotluse arvamuse avaldamise tähtaja pikendamiseks. Arhitektuuri ja ehituse osakond pikendas 04.07.2016. a kirjaga nr 7-1/EPD-15-0914 arvamuse avaldamise tähtaega kuni 11.07.2016. a. Hooneosa nr 2 kasutajalt laekusid 11.07.2016. a vastuväited inglise keeles. 15.07.2016. a esitas hooneosa nr 2 kasutaja vastuväited osakonnale ka eesti keeles.

#### **II Piiri tn 16 kaasomanike vastuväited**

##### **2.1. Hooneosa nr 3 kasutajate vastuväited**

2.1.1. Hooneosa nr 3 kasutajad ei ole nõus 01.08.2014. a ehitusloa nr 3015/14 kehtetuks tunnistamisega, kuna hooneosade 2 ja 3 kasutajad kulutasid aega ja raha selle projekti koostamiseks ning ehitusloa taotlemiseks. Hooneosa nr 1 kasutaja ei olnud nõus 2014. aastal koos teiste kaasomanikega ehitusprojekti koostama. Lisaks ei ole hooneosa nr 1 kasutaja küsinud kaasomanike nõusolekut ehitusloa kehtetuks tunnistamiseks.

2.1.2. Ehitusteatise lisas 1 korteriks nr 2 nimetatav majaosa (esimesel korrusel) kannab seni numbrit 3 ja korteriks nr 3 nimetatav majaosa (teisel korrusel) kannab seni numbrit 2. Hooneosa nr

3 kasutajad ei ole nõus korterite numbreid muutma, kuna muudatusel puudub põhjendus ja see tekitaks asjatult probleeme aadresside kasutajatele.

2.1.3. Ehitusteatise lisa 1 on viga eluruumide andmetes – korteriks nr 1 nimetataval majaosal ei ole tegelikkuses 3 tuba ja avatud kööki, vaid 2 tuba ja avatud köök.

2.1.4. Põhikorruse joonisel asuv tehnoruumiks nimetatud ruum (nr 13) on jäetud korteriks nr 2 nimetatud majaossa kuuluvate pindade hulgast välja. See ruum ei ole ette nähtud hoone kui terviku tehniliseks teenindamiseks ja seega ei tule seda määratleda tehnopinnana. Ruumi algne otstarve on hooneosa nr 3 teenindamine ja ruumis olevad seadmed on ehitatud selle majaosa teenindamiseks, tegemist on katlaruumiga. Hooneosa nr 3 kasutajad ei ole nõus sellest ruumist loobuma, kuna ruumi ühiskasutusse viimine ehk tehnopinnaks nimetamine tähendaks neile kuuluva pinna võõrandamist.

2.1.5. Muudatusprojekti koosseisus lisa 2 on esialgse ehitusprojekti „Elamu osaline rekonstrueerimine, 31.05.2013” (ehitusluba nr 3015/14, 01.08.2014) seletuskiri, kuid sellesse on tehtud muudatusi, mida muudatusprojekti seletuskiri ei kajasta või isegi ütleb selgesõnaliselt „muudatusi eelneva projektiga võrreldes ei ole”. Tegemist on valeväidetega. Tundub, et nende muudatustega tahetakse saada soodsamaid ehitustingimusi. Taoline varjatud muudatuste sisseviimine on ebaetiline ja projekti koostaja poolt ebaprofessionaalne.

Konstruktiiivses osas tehtud muudatused:

- Peatükist "Välisseinad" on välja jäetud lause „Seina  $U=0,18$ . ( $R=0,013/0,23+0,2/0,04+0,013/0,034=5,44$ )”
- Peatükist "Avatäited" on välja jäetud lause „Käesoleva projektiga juba paigaldatud nõuetele mittevastavaid aknaid ei seadustata.”
- Peatükist "Vahelaed" on välja jäetud laused „Esimese korruse ruumides 2, 3, 5 paigaldatakse lisasoojustus põrandakonstruktsioonide vahele. Kui põrandakatte eemaldamisel ilmneb vajadus konstruktsioone uuendada, siis seda tehakse.”

Kütte- ja ventilatsiooniosas tehtud muudatused:

- Lisast 2 on välja jäetud lause „Katusekorruse WC ja vannitoa mehhaaniline väljatõmme on suunatud läbi seinu õue.”

Veevarustuse- ja kanalisatsiooniosas tehtud muudatused:

- Lisast 2 on välja jäetud laused „Katusekorruse WC kanalisatsioonipüstak on ehitatud ca 10 aastat tagasi ning läbib alumise korruse ruume. Käesolevaga seda muudetud ei ole.”

Muudatusprojekti seletuskirjas eeltoodud väljavõtteid ei mainita vaid öeldakse: „Rohkem muudatusi võrreldes eelneva projektiga ei ole.”

2.1.6. Muudatusprojekti seletuskiri ei käsitle mitut paikvaatlusega (Paikvaatluse akt, 06.02.2013. a) tuvastatud puudust ja nende kõrvaldamist:

- Esiku ja elutoa vahelisse kande- ja jäigastavasse vaheseina on ehitatud ukseava (plaanil ruumide nr 10 ja 11 vahele). Muudatusprojekti puuduvad uue ava mõõdud, joonis ja arvutused, et oleks näha, et kandeseina tehtud ava ei kahjusta maja.
- Endine käimla ja tuulekoja ruum on ümberehitatud ning sinna on rajatud wc- ja duširuum. Muudatusprojekti põhikorruse plaanil on näha sinna ehitatud WC, kuid ei ole märgitud duširuumi.
- Endise tuulekoja ja käimla aken on kinniehitatud ning ehitatud on uus aken. Muudatusprojekti ei

ole kirjeldatud uue akna materjali ja konstruktsiooni, puudub uue akna joonis koos mõõtudega. WC-poti kohal oleva akna suurus on oluline, kuna see avaneb ühiskasutuses olevale õuele.

2.1.7. Korteriks nr 1 nimetatavasse majaossa on paigaldatud plastaknad. Muudatusprojektis tuleb kirjeldada, kuidas (joonised) ja millal taastatakse miljööväärtusliku ala nõuetele vastavad aknad. Plastikaknad rikuvad miljööväärtusega maja välisilmet ja vähendavad maja väärtust. Kuna hoonesoa nr 3 kasutajad on juba alates 2013. aastast oodanud algse, nõuetelevastava olukorra taastamist, eeldavad nad, et selle tegemiseks kehtestatakse tähtaeg.

2.1.8. Hooneosa nr 3 kasutajad ei nõustu kavaga värvida õhksoojuspumba välisosa maja välisseinaga sama värvi, kuna see ei ole piisav meede muutmaks õhksoojuspumpa esteetiliselt ja miljööväärtuslikult vastuvõetavaks. Muudatusprojekti tagantvaatel on õhksoojuspump esitatud oluliselt väiksemana, kui see tegelikult on, seda kinnitavad kohapeal tehtud mõõtmised. Hooneosa nr 1 kasutaja paigaldas õhksoojuspumba majale kaasomanikelt nõusolekut küsimata ja miljööväärtusliku piirkonna nõudeid arvestamata. Õhksoojuspump tekitab müra ja häirib teisi majaelanikke. Hoonesoa nr 3 kasutajad soovivad, et jääks kehtima eelnevas, ehitusloa saanud projektis, otsustatu: "Õhksoojuspumba paigaldus ei ole kooskõlastatud ning seetõttu tuleb see eemaldada".

2.1.9. Hooneosa nr 1 kasutaja soovil vähendati eelnevas ehitusprojektis sissepääsude kohal oleva varikatus suure, et mitte varjata tema aknasse paistvat valgust. Muudatusprojekti vaadetes on varikatus endine suurus taastatud. Hooneosa nr 3 kasutajad on nõus suurema varikatusega, kuid soovivad, et see muudatus oleks ka seletuskirjas selgelt välja toodud. Lisaks juhivad nad tähelepanu, et muudatusprojekti erinevatel joonistel on varikatus erineva suurusega.

2.1.10. Konstruktiivses osas kirjeldatakse tubadevahelise seina ava suurendamist, väites, et seina jäigastusvõime säilitamiseks on säilitatud ülemised raiekorrad. See ei ole piisavalt täpne kirjeldus, et anda kindlust, et kandva seina eemaldamine ei põhjusta majale kahjusid. Mitu raiekorda peab olema säilitatud? Puuduvad arvutused, mis näitavad, et niisugune meede on piisav. Kas on lisatud toetust? Puudub toetuse joonis. Puudub ehitusinseneri hinnang.

2.1.11. Tõele ei vasta väide, et konstruktiivses osas ei ole eelneva projektiga võrreldes rohkem muudatusi kui eelmainitud tubadevahelise vaheseina ava suurendamine. 2011. aastal renoveerimistöde käigus asendas hooneosa nr 1 kasutaja välis- ja siseseintes kahjustunud palkide osi, osaliselt ka vundamenti kergplokkidega (teadaolevalt ruumide 5 ja 6 vahel, ruumide 4 ja 7 vahel, Piiri tänava poolne välissein, Herne tänava poolne välissein). Puitseinast on saanud osaliselt kivisein.

2.1.12. Muudatusprojektis on märkimata, et välja on lõhutud ahi (ruum nr 3) ja pliit (ruum nr 4), ja mil viisil see on tehtud. Kas on tagatud tuleohutus?

2.1.13. 2011. aastal hooneosa nr 1 kasutaja poolt teostatud renoveerimistöde käigus soojustati maja sees seinu ja põrandaid. Kuidas on tagatud niiskuse tõkestamine? Soovitakse näha soojustuse plaani.

2.1.14. Muudatusprojektiga tahetakse seadustada korteriks nr 1 nimetatud majaosa WC (esimesel korrusel ruum nr 2; tegelikkuses on seal lisaks WC-le ka duširuum) laiendamine osaliselt ruumi, mis kehtiva notariaalse kasutuskorra järgi ei kuulu hooneosa nr 1 kasutaja kasutatavate pindade hulka. Hooneosa nr 3 kasutajad ei ole nõus, et hooneosa nr 1 kasutaja laiendab oma WC ja

duširuumi majaossa, mis ei ole tema kasutada. Hooneosa nr 1 kasutaja on eemaldanud seinu, mis eraldas tema kasutatavat pinda ühispinnast, ning kaasomanikele kuuluva pinna füüsiliselt enda kasutusse võtnud, küsimata kaasomanike nõusolekut, ja tahab nüüd selle seaduslikult enda omandisse hõivata. Selline olukord erineb põhimõtteliselt teise korruse laiendusest, kus ei hõivatud varem olemasolevat ühiskasutuses olevat pinda ning praeguse omaniku puhul on tegemist heauskse ostjaga. Hooneosa nr 3 kasutajatele teeb muret asjaolu, et ühispinnale on ehitatud torustik, millel pole ehitusprojekti (torustiku paiknemine, kasutatud liidesed jms) ning mille paiknemise ja kvaliteedi kohta puudub meil igasugune info. Kui aga ühispinnal juhtub mingisugune probleem, vastutavad selle eest kõik kaasomanikud. Palume kõigi nende punktide juures arvesse võtta, et hooneosa nr 1 kasutaja ei ole heauskselt ostanud ega pärinud majaosa, milles on varem tehtud omavolilisi ehitustöid. Hooneosa nr 1 kasutaja on omavolilised muudatused ise teha lasknud 2011. aastal, küsimata nõusolekut kaasomanikelt või luba kohalikult omavalitsuselt ning olles teadlik nii notariaalsest kasutuskorrast kui ka Piiri 16 maja kuulumisest miljöövärtuslikku piirkonda. Kas niisuguse meetodiga: teha kõigepealt ära kõik soovitud ehitustööd, alles siis teatada kaasomanikele ja linnavalitsusele ning apelleerida sellele, et tegemist on juba valmis ehitatud asjaga, saab hooneosa nr 1 kasutaja oma soovid realiseerida?

2.1.15. Hooneosa nr 3 kasutajaid ei saa nõustada, et hoonet käsitletaks kolme ja enama korteriga elamuna, kuna puudub kokkulepe selle osas, missugused pinnad peaksid millisele korterile kuuluma. Vastavad ettepanekud täpse joonisega lubas hooneosa nr 1 kasutaja kaasomanikele esitada (koosolek linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas 17.11.2014. a, olemas videosalvestus), kuid ei ole esitanud. Korteri moodustamisel on probleemid: põhikorruse joonisel asuv tehnoruumiks nimetatud ruum (nr 13) kuulub hooneosa nr 3 koosseisu, seda ei tohi nimetada kogu maja tehнопinnaks. Hooneosa nr 3 kasutajad ei ole nõus, et korterisse 1 hakkaks kuuluma teisele korrusele viiva trepi alune osa, mis liidetakse muudatusprojektis korteriga 1, kuid mis kehtiva notariaalse kasutuskorra järgi ei kuulu korteri 1 kasutatavate pindade hulka. Kuni ei ole võimalik tõmmata kõigile vastuvõetavat piiri korterite vahele, ei ole võimalik kaasomandit lõpetada ega käsitleda maja mõttelisi osi korteritena. Muudatusprojektiga välja pakutud korteriteks jaotamise plaaniga kavatakse vähendada teiste kaasomanike omandiosa ja kahjustada kaasomanike huve. Projekt on aluseks korterite moodustamisele, kuid hooneosa nr 3 kasutajad ei ole nõus nende moodustamisega sellisel viisil.

## **2.2. Hooneosa nr 2 kasutaja vastuväited**

2.2.1. Hooneosa nr 2 kasutaja leiab, et 31.05.2013. a ehitusprojekti ei tohi tühistada, kuna selleks, et saada see projekt heaks kiidetud nõudis hooneosa nr 2 ja hooneosa nr 3 kasutajatelt aja ja raha kulu, millesse hooneosa nr 1 kasutaja ei soovinud panustada.

2.2.2. Hooneosa nr 2 kasutaja ei anna oma nõusolekut, kuna OÜ Aarti oli ka nende ehitusprojekti koostaja. Hooneosa nr 2 kasutaja leiab, et tema ja hooneosa nr 3 kasutaja poolt tellitud ehitusprojekt on konfidentsiaalne ja muudatusprojekti koostamine OÜ Aarti poolt on ebaeetiline. Lisaks jäetakse projektist välja olulist informatsiooni: endise hooneosa nr 2 kasutaja poolt paigaldatud äravoolutoru ja majaosa nr 2 ventilatsioonisüsteemi, mille hooneosa nr 1 kasutaja ise palus mul paigaldada. Lisaks on hoone seinale paigaldatud õhk-soojuspump näidatud plaanil tegelikust väiksemana.

2.2.3. Hooneosa nr 2 kasutaja ei ole seinale paigaldatud õhk-soojuspumba/ konditsioneeriga nõus, kuna see rikub Supilinna miljööalasse kuuluva maja esteetikat ja on müraallikaks, seda eriti suvel, kui see on tihti terve päeva konditsioneerina töös. Lisaks on soojuspumba tagaseinas avaused,

mida projektis ei mainita.

2.2.4. Hooneosa nr 1 kasutaja soovib oma plastikaknad säilitada, jättes eelmisest projektist välja lõigu, mille kohaselt plastikust aknaraamid tuleb puitraamide vastu välja vahetada.

2.2.5. Hooneosa nr 2 kasutaja on vastu kahe kandva seina osalisele eemaldamisele. Et sellega nõus olla, soovib ta korralikku eksperdi poolt tehtud inspeksiooni, skemaatilisi jooniseid ja vajadusel lisatoetuse paigaldamist. Hooneosa nr 2 kasutaja usub, et nende seinte eemaldamine on põhjustanud teise korruse põrandate ebatasasust ja pragude tekkimist ahjudesse. Lisaks väidab ta, et hooneosa nr 1 kasutaja on lammutanud oma korterist välja ahju ja pliidi, mida loetakse kandvateks struktuurideks ja mille loata eemaldamine on samuti maja stabiilsust vähendanud.

2.2.6. Kõige suuremaks probleemiks peab hooneosa nr 2 kasutaja seda, et hooneosa nr 1 kasutaja on laiendanud oma korterit alasse, mis tema arvamusel kuulub talle ning mis kasutuskorra plaanide kohaselt asub korter 2 piirides, või mis teise variandi kohaselt on ühiselt kasutatav. Antud kaasomanik on seisukohal, et Linnavalitsus ei saa võõrandada eraomandit lubades selle ühe kaasomaniku ainuvaldusse, mida ta teeks kui ta hooneosa nr 1 kasutaja projekti heaks kiidaks. Hooneosa nr 2 kasutaja väidab, et on hooneosa nr 1 kasutajale pakkunud uue kasutuskorra arutamist 17.02.2015. a, kuid hooneosa nr 1 kasutaja advokaat vastas 02.04.2015. a, et nad seda ei tee. Hooneosa nr 2 kasutaja väidab, et tema ei küsi selle ruumi kasutamise eest raha, lihtsalt tsiviliseeritud kokkulepet. Tema arvamuse järgi hooneosa nr 1 kasutaja planeerib legaliseerida enda korteris tehtud muudatused (tehtud tema enda poolt) ja seejärel küsida kompensatsiooni teisel korrusel tehtud muudatuste (tehtud eelmise omaniku poolt) eest. Seetõttu ei ole hooneosa nr 2 kasutaja muudatusprojekti arhitektuuriliste plaanidega ega korteriteks jagamisega nõus enne, kui tehtud on uus ametlik kasutusleping.

2.2.7. Olen vastu hooneosa nr 1 tualettruumi akna asukoha muutmisele ühelt seinalt teisele, kuna see paistab hooneosa nr 2 köögiaknasse, eriti kuna aken on otse tualettpoti kohal.

2.2.8. Muudatusprojekti järgi järgi on trepialune ruum vaid tualettruum, aga tegelikkuses on see ka duširuum. Miks ei ole muudatusprojekti infot ventilatsiooni ja torustiku kohta? Kuna see on ühiskasutusse kuuluv ruum, siis olen mina samuti vastutav, kui seal mingi probleem tekib.

2.2.9. Plaanil on korterite numbrid valed ( 2 ja 3 on vahetuses).

2.2.10. Ehitusteatisel lisas 1 - eluruumide andmed - on minu korteri (nr 2) andmetes viga. Minu korteris on soojusallikateks katlale lisaks ka kaks ahju (ahjud kahes toas, pluss soemüür kolmandas toas ja köögis).

2.2.11. Ülemise korruse juurdeehituse sein on ikka märgitud kui „planeeritud“, kuigi arhitektuuri ja ehituse osakond teab, et see on juba ehitatud (neil on selle kohta pildimaterjal, et sein on ehitatud ja valmis). Ma ei kirjuta alla projektile enne, kui sein on seaduslikuks tunnistatud (mulle väideti, et on vaja täita mingid dokumendid, mida olen valmis tegema).

2.2.12. Märkan, et projektis ei mainita keldrit, kuhu hooneosa nr 1 kasutaja ehitas omavoliliselt vaheseina, mis ei lase teistel kaasomanikel kasutada tema korteri all asuvat ühiskasutusse kuuluvat keldri osa. Lisaks on ta eemaldanud välimise juurdepääsu ruumi. Soovin, et projekt kajastaks, milline see välja näeb, et selle saaks taastada.

2.2.13. Ma eelistan, et Piiri 16 jääks üksikelamuks. Kolme või enama korteriga elamuks muutmine tähendaks, et me peaksime looma korteriühistu, mis põhjustab lisabürokraatiat ning teeb igasuguse asjaajamise keerulisemaks, eriti kuna üks liige ei ole nõus midagi arutama ega milleski osalema. Hooneosa nr 1 kasutajad tahavad korteriteks jagamist vaid selleks, et enda osa kergemini müüa. Seega maja korterelamuks muutmine ei mõjuta neid edaspidi, kuid meie peaksime selle tagajärgedega elama.

2.2.14. Minu arvates on ebaõiglane, et linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnal võttis hooneosa nr 1 kasutajate ettekirjutuse jõustamine nii kaua aega, eriti kuna vahepeal on seadus muutunud ja tal ei ole vaja täita nii rangeid nõudmisi kui oli hooneosade 2 ja 3 kasutajatel.

### **III Piiri tn 16 ehitusprojekti ja ehitusprojekti muudatuste koostaja seisukohad**

3.1. Kõik kaasomanike väited, mis sisaldavad viidet kaasomanike vahelistele rahalistele nõuetele, heausksetele või mitteheausksetele tehingutele, omavahelistele kokkulepetele, tulevikuplaanidele oma kinnisvara võõrandamiseks või mitte, jätab projekteerija käsitlemata, sest ta ei oma ega ka pea omama selle kohta informatsiooni.

3.2. Projekteerija ei näe eetilist konflikti selles, et ta on nõustunud tegelema nii hooneosa nr 2 ja 3 kasutajate kui ka hooneosa nr 1 kasutaja poolt tellitud tööga. Vastupidi, see oluliselt lihtsustab protsessi, kuna käsitletakse ühte ja sama hoonet. Kuna hooneosa nr 1 kasutaja poolt tellitud projekt on muudatusprojekt eelmisele ehitusprojektile ning hakkab käsitlema kogu hoonet, on osakonna poolt tegemist väga loogilise nõudega, sest selle tulemusel saab käsitletud hoone tervikuna. Muudatusprojekti koostamise aluseks nagu ka esialgse projekti puhul, oli OÜ Formios poolt teostatud mõõdistus, millest tuli lähtuda kõigi hooneosade projekteerimisel. Kuna tegu on kaasomandis oleva hoonega, siis ei saa ühe osa ehitusprojekt olla konfidentsiaalne teise kaasomaniku suhtes. Samuti tahan kinnitada, et olen suhtunud mõlematesse tellijatesse võrdse erapooletusega ning süüdistused pettuses, sooviga seada eelisolukorda ühte või teist, on alusetud.

3.3. Praegu kehtiva ehitusloa kehtetuks tunnistamine ei tähenda sisuliselt, et kehtetuks tunnistatakse kogu 2014. a projekt. Kuna ühel hoonel ei saa olla mitu ehitusluba, saab hooneosa nr 1 liita muudatusprojektiga. Nii on praeguse projektiga püütud teha, liites enne puudunud osa ja selle omaniku muudatussoovid ning esitatud kõigile kaasomanikele kompromissi leidmiseks ning uue ehitusloa väljastamiseks. See oli osakonna nõue ning projekteerija leiab, et see on ainuvõimalik edasiliikumise viis.

3.4. Korteriomandite seadmine sõltub kaasomanike otsusest.

3.5. Kaasomandi osade/korterite numbrid võib nimetada nii nagu omanikud soovivad.

3.6. Tehnoruumi hooneosa nr 3 pinna peal võib ümber nimetada abiruumiks ning siis saab selle jätta hooneosa nr 3 pinna sisse.

3.7. Hooneosa nr 3 kasutaja vastuväide punkt 2.1.3. - korteriks nr 1 nimetatud majaosal on 3 tuba, üks neist kööginiššiga.

3.8. Hooneosa nr 3 kasutaja punktis 2.1.5. toodud väiteid saab kontrollida ja vajadusel parandada.

3.9. Hooneosa nr 3 kasutaja vastuväidete punktis 2.1.6 toodud küsimused on muudatusprojekti

kajastatud, lisainformatsiooni küsimine kuulub osakonna kompetentsi. WC asemel märgitakse WC – duširuum.

3.10. Kultuuriväärtuste teenistus nõuab kõigi plastraamis akende ning teise korruse tänavapoolse ebasobiva ruudujaotusega akna väljavahetamist järgmise remondi käigus. On kena, kui kaasomanikud lepivad kokku tähtjas ning teavitavad sellest ise kultuuriväärtuste teenistust.

3.11. Õhksoojuspumba välisosa värvimine on kultuuriväärtuste teenistuse nõue, nii on kombeks toimida miljööladel. Kui õhksoojuspump on paigaldatud vastavalt juhendile, ei ületa ka müra lubatud. Eelprojekti koostamisel me eeldame normikohast paigaldust ning kui teil on kahtlusi, tuleb tellida eksperthinnang. Mõõdud parandatakse.

3.12. Hooneosa nr 3 kasutaja vastuväidete punkt 2.1.9. - kontrollime varikatuse ulatust projektides ja tegelikkuses.

3.13. Hooneosa nr 3 kasutaja vastuväidete punkt 2.1.10 - kuna projekteerija omab majandustegevuse registris ehitiste ekspertiisi õigust, siis on ta seisukohal, et tubadevahelise ava suurendamine on tehtud ehitustehniliselt sobivalt.

3.14. Kui hoones on olnud küttekoldeid, mis on praeguseks lammutatud, siis neid ei ole seal ning mõõdistuste ja paikvaatluse käigus need ei avaldu. Kui asendatakse mingite konstruktsioonide osi samaväärsetega, siis see ei klassifitseeru ehitamiseks. Tulemuse kvaliteedi eest vastutab ehitise omanik. Muudetud küttekoldeid kontrollib enne kasutusloa andmist Päästeamet.

3.15. Kui kaasomanikest keegi soovib täiendavaid plaane, jooniseid, ekspertarvamusi teise kaasomaniku osas toimunud/toimuvate muudatuste osas, siis tuleb omavahel kokku leppida, kes need tellib. Hetkel on kokku pandud vajalikus mahu eelprojekt hoonele ehitusloa saamiseks. Selline projekt ei sisalda torustike jooniseid. Ka torustike paigalduse kvaliteedi tagab omanik, kes tellib töö vastavat tegevusluba omavalt spetsialistilt.

3.16. Kui projektis on käsitletud ebaõigesti kaasomandite vahelisi piire, siis palub projekteerija esitada talle kõigi kaasomanike allkirjadega plaan, kus on õiged piirid näidatud, vastasel korral puudub tal tõene info.

#### **IV Tartu Linnavalitsuse seisukoht**

4.1. Vastuväidete esitajad ei ole nõus 2014. a ehitusloa kehtetuks tunnistamisega (punktid 2.1.1. ja 2.2.1.). Vastavalt ehitusseadustiku § 46 lg 1 tunnistab pädev autus ehitusloa kehtetuks, kui ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojekti muudetakse selliselt, et ehitise olulised tingimused muutuvad oluliselt, näiteks ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitajad. Antud juhul muudetakse hoone kasutamise otstarvet ning lisaks ei saa hoonel kehtida korraga ehitusluba ja ehitusteatis, mis ehitise tehniliste andmete poolest üksteisest erinevad. Seega on vajalik eelmise ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja ehitusteatise teavitatuks lugemine õigete andmetega.

4.2. Korterite numbrid on Piiri tn 16 muudatusprojektis muudetud vastavalt kaasomanike soovile (vastuväited 2.1.2. ja 2.2.9.).

4.3. Vastuväidete punktile 2.1.3 vastuseks selgitame, et hooneosas nr 1 on 3 tuba koos avatud

köögiga. Kuna avatud kööki ei loeta eraldi köögiks, vaid arvestatakse tubade arvu sisse (MKM 05.06.2015. a määrus nr 57 §17 lg 6), siis on andmed muudatusprojekti ja ehitusteatise lisas 1 õigesti märgitud.

4.4. Vastavalt vastuväidete punktile 2.1.4. on muudatusprojekti tehtud parandus - ruum nr 13 on määratud hoonesoa nr 3 ruumide hulka.

4.5. Muudatusprojekti vahele on lisatud eelmise ehitusprojekti koopiat, kus lisamuudatusi ei ole tehtud. Kuna OÜ Aarti koostas 2014. aasta Piiri tn 16 ehitusprojekti, siis on tervitatav, et muudatusprojekti koostaja on sama isik, kuna niimoodi saab kogu hoone ühtselt lahendatud. Seega on Tartu Linnavalitsus seisukohal, et vastuväidete punktid 2.1.5. ja 2.2.2. on selles küsimuses lahendatud.

4.6. Vastavalt vastuväite punktile 2.1.6. ja 2.2.8. on muudatusprojekti seletuskirja lisatud, et hooneosa nr 1 koridori ja elutoa vahele on tehtud uus ukseava ning põhiplaanile on lisatud märke wc-duširuum. Vastavalt seletuskirjale on hooneosa nr 1 wc-duširuumis mehaaniline väljatõmme. Avatäidete osas on muudatusprojekti seletuskirja lisatud märkus, et selles osas jääb kehtima 2014. a ehitusprojekt. Seega on lahendatud vastuväidete punktid 2.1.7. ja 2.2.4. Antud muudatusprojekti puhul on tegemist eelprojektiga, koos kasutusteatise esitatakse täpsem ehitusdokumentatsioon ka tehnovarustuse kohta (lahendatud vastuväide 2.2.2.).

4.7. Linnavalitsus on seisukohal, et vastuväidete punktid 2.1.8. ja 2.2.3. ei ole põhjendatud, kuna nimetatud õhksoojuspump on paigaldatud hoone trepikoja seinale ja seega ei tekita olulist mõju ega müra kaasomanikele. Linnavalitsus nõustub Piiri tn 16 projekteerijaga, kelle sõnul ei ületa õhksoojuspumba müra lubatud, kui seade on paigaldatud nõuetelevastavalt. Õhksoojuspumba värvimine hoonega sama värvi on aktsepteeritav lahendus miljööväärtsel hoonestusaladel ning on kooskõlastatud Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse poolt. Õhksoojuspumba paiknemine fassaadil on ehitusprojekti näidatud ning sellest piisab soojuspumba sobivuse hindamiseks. Kuna õhksoojuspumba välisagregaat on hoonega võrreldes väga väike objekt, siis on linnavalitsus seisukohal, et selle täpsetes mõõtudes näitamine vaatejoonisel ei ole mõistlik ning seetõttu on sobilik vastava tingmäärgi kasutamine (lahendatud vastuväide 2.2.2.).

4.8. Vastuseks vastuväidete punktidele 2.1.10. ja 2.2.5. anname teada, et kuna Piiri tn 16 muudatusprojekti koostajal on majandustegevuse registris olemas ka ehitiste ekspertiisi koostamise õigus, siis leiab linnavalitsus, et täiendava ehitusinseneri kaasamine ei ole vajalik. Antud muudatusprojekti puhul on tegemist eelprojektiga ning alles koos kasutusteatise esitatakse täpsem ehitusdokumentatsioon.

4.9. Vastavalt vastuväite punktile 2.1.11. on muudatusprojekti seletuskirja parandus seinte kohta sisse viidud.

4.10. Vastavalt vastuväite punktile 2.1.12. on muudatusprojekti seletuskirja parandus seoses küttekollete likvideerimisega sisse viidud. Muudatusprojekt on Päästeameti Lõuna Päästekeskuse poolt heaks kiidetud, seega leiab linnavalitsus, et tuleohutus on tagatud.

4.11. Muudatusprojekti seletuskirjas on kinnitatud: "Kuna seintel ei ole märgatavaid jälgi, mis viitaksid valele teostusele, ei ole põhjust konstruktsioone põhjalikumaks uurimiseks avada". Seega leiab linnavalitsus, et täiendavate plaanide nõudmine (vastuväide punkt 2.1.13.) ei ole käesolevaga



õigustatud. Konstruktsioonide avamisega võivad kaasomanikud tegeleda vastavalt vajadusele omavahelisel kokkuleppel.

4.12. Kaasomanikud on vastu hooneosas nr 1 wc-duširuumi ehitamisega trepi alla (vastuväited punktides 2.1.14 ja 2.2.6), kuid juba eelmises 2014. a ehitusprojektis oli antud pind ainult hooneosa nr 1 kasutaja poolt kasutatavaks määratud sellises mahus nagu ka käesolev projekt seda käsitleb. Lisaks puudub teistel kaasomanikel nimetatud ruumi osale ligipääs. Linnvalitsus kaasomanike vahelistesse omandisuhetesse ei saa sekkuda. Juhul, kui soovitakse muuta ruumide kasutuskorda, tuleb selleks kaasomanikel jõuda omavahel kokkuleppele. Linnavalitsus ei tegele eraomandi vaidlustega.

4.13. Ühepereelamu: (varem kasutatud ka mõisteid eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaalelamu või üksikelamu vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad või suvemajad, mis on vastavalt seaduse nõuetele kohandatud aastaringseks elamiseks. Muu kolme või enama korteriga elamu on mitme pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kolm või enam korterit ja kortereid kasutatakse iseseisvalt.

On üheselt arusaadav, et Piiri tn 16 hoone puhul ei ole tegemist ühepereelamuga, sest seda kasutavad kolm erinevat leibkonda, kes ei moodusta ühte perekonda. Piiri tn 16 hooneosa nr 1 omanik soovib seetõttu ehtisregistris (edaspidi EHR) hoone kasutamise otstarbeks "muu kolme või enama korteriga elamut". Viimane ei mõjuta kaasomandi vormi jätkamist, vaid EHR-i tehakse kanne vastavalt tegelikule olukorrale. Tartu linn peab seisma selle eest, et EHR-s oleksid kajastatud õiged hoonete andmed. Linnavalitsus ei lahenda omanikevahelisi eraomandivaidlusi.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" § 2 sätestab, et enne 2013. aasta 1. jaanuari määratud ehitise kasutamise otstarve viiakse ehtisregistris käesoleva määrusega kooskõlla ehitus- või kasutusteatise esitamisel või ehitus- või kasutusloa andmisel. Täna on hooneosa nr 1 kasutaja esitanud ehitusteatise vastavalt ettekirjutusele ja seetõttu on Tartu linn kohustatud viima ehtisregistris kooskõlla ka hoone kasutamise otstarbe, mis on Piiri tn 16 hoone puhul "muu kolme või enama korteriga elamu". Vastavalt määruse nr 51 lisale on vaja muuta EHR-i kanne järgnevalt: 11222 (kood) - "Muu kolme või enama korteriga elamu". Tartu Linnavalitsusel on veendumus, et Piiri tn 16 puhul on tegemist korterelamuga. Vastuväiteid punktides 2.1.15 ja 2.2.13 Tartu Linnavalitsus ei arvesta, kuna kaasomanikel tuleb korteriomandite seadmise või seadmata jätmise osas omavahel kokkuleppele jõuda.

4.14. Tartu Linnavalitsus leiab, et vastuväite punkt 2.2.7. ei ole põhjendatud, kuna II korruse aknast ei ole võimalik vaadata otse I korruse aknasse. Ruumide valdaja piirab vajadusel iseseisvalt ruumis toimuvat kardinatega või muu taolisega. Akna avamisega ruumide tuulutamise võimalus puitkonstruktsiooniga hoone pesuruumis on mõistlik lahendus.

4.15. Vastavalt vastuväite punktile 2.2.10. on ehitusteatise lissasse ahjude kohta parandus sisse viidud.

4.16. Vastavalt vastuväite punktile 2.2.11. on muudatusprojekti seina kohta parandus sisse viidud.

4.17. Eelmises 2014. aasta ehitusprojekti seletuskirjas (tellitud hooneosa nr 2 ja 3 kasutajate poolt) on juba sätestatud, et hoone kelder on likvideeritud. Seega ei ole arusaadavad vastuväite punktis 2.2.12. hooneosa nr 2 kasutaja poolt esitatud kommentaarid olemasolevast keldrist.

4.18. Vastuseks vastuväitele punktis 2.1.9. anname teada, et projekteerija sõnul on varikatused näidatud joonistel reaalsusele vastavalt ning erinevused plaanidel puuduvad.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et Piiri tn 16 hoone muudatusprojektis esitatud ehituslikud lahendused on mõistlikud, tõesed, vastavad nõuetele ja arvestavad miljööväärtusliku hoonestusala piiranguid.

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

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 30. juuli 2014. a korralduse nr 772 "Piiri tn 16 ehitusloa väljastamine", millega otsustati väljastada ehitusluba Piiri tn 16 üksikelamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 01.08.2014. a väljastatud ehitusluba nr 3015/14, seoses ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotluse esitamisega ning ehitusteatise esitamisega.

2. Korraldus jõustub taotluse esitajale 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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri

ülesannetes