



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.12.2018 nr 1454

Põik tn 12, Tartu linn ehitusloa andmine

I Asjaolud

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud arhitektuurne eelprojekt Tartu linnas Põik tn 12 korterelamu püstitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 08.10.2009. a otsusega nr 562 kehtestatud Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Lisaks on detailplaneeringu nõuete täpsustamiseks välja antud projekteerimistingimused PTH-17-167 Tartu Linnavalitsuse 13.03.2018. a korralduse nr 222 alusel. Ehitusloa menetlusse on kaasatud naaberkinnistu Põik tn 14 omanikud.

II Menetluskäik

2.1. Arhitektuuri ja ehituse osakonna (edaspidi osakond) 03.10.2018. a kirjaga nr 7-1/EPD-18-0355 kaasati ehitusloa menetlusse naaberkinnistu Põik tn 14 omanikud ning selgitati täiendavalt, et vastavalt esitatud ehitusprojektile on projekteeritud vaivundamentidel 4-korruseline ja 12 korteriga korterelamu, mille kagupoolne sein Põik tn 14 kinnistupiiril on vastavalt detailplaneeringule kavandatud tulemüürina. Hoone soklikorrusele on kavandatud garaaž 8-le sõiduautole, tehno- ja abiruumid ning ülemistele korrustele korterid. Garaaži kaudu tagatakse tulevikus rajatava hoone tarbeks naaberkinnistule Põik tn 14 sõiduautode juurdepääs. Ehitusprojekti seletuskirjas on kirjeldatud meetmed naaberkinnistul paiknevate hoonete kaitseks: "Enne rajatava Põik tn 12 hoone vaiade ja vundamendikaeviku rajamist tuleb külgnevatel naaberkruuntidel olevate hoonete vundamentide juures rajada šurfid ja selgitada nende vundeerimissügavus. Juhul kui külgnevate hoonete vundamentide taldmik asub kõrgemal kui rajatava hoone kaeviku põhi, tuleb tööprojekti ette näha meetmed olemasolevate hoonete vundamentide kindlustamiseks või tugevdamiseks (nt mikrovaiade abil). Olemasoleva naaberhoonestuse seisukord fikseeritakse enne ehitustööde algust protokolliga. Kõik ehitustegevusest tulenevad kahjud naaberkinnistutele kannab kahjude põhjustaja." Oma arvamus Põik tn 12 ehitusprojekti osas paluti Põik tn 14 omanikel osakonnale esitada hiljemalt 17.10.2018. a (k.a) kuupäevaks.

2.2. Seoses Põik tn 14 ühe omaniku Aino Koseri volitatud esindaja Kalle Kulboki pöördumisega pikendas osakond Põik tn 12 projektile antava arvamuse esitamise tähtaega ning korraldati koosolek arhitektuuri ja ehituse osakonnas, millest võttis osa ehitusloa taotleja, projekteerija, osakonna ametnikud ning Põik tn 14 omaniku esindaja. Lisaks koosolekul räägitule on K. Kulbokile korduvalt e-posti teel selgitatud ehitusprojekti ja kehtiva detailplaneeringuga seotud asjaolusid ning põhjendatud projektlahenduse vastavust detailplaneeringus määratule. Põik tn 14 omaniku esindaja jäi siiski oma seisukohtadele ning esitas pikema kirjaliku selgituse osakonnale 26.11.2018. a.

2.3. Samuti on palunud menetluses seisukoha esitamise tähtaja pikendamist teine Põik tn 14 kinnistu kaasomanik Elvi Nassar, kes on ka osakonnas Põik tn 12 projektiga tutvumas käinud.

Kaasomanikule võimaldati arvamuse andmise tähtaja pikendamist, kuid määratud tähtjaks ega tänaseni ei ole kaasomanikult osakonnale kirjalikku vastust laekunud, mistõttu eeldab linnavalitsus, et isik ei soovi arvamust ehitusprojekti osas anda.

2.4. Oma seisukohad naabri esindaja vastuväidetele on ehitusloa taotleja esitanud osakonnale 30.10.2018. a e-kirjaga.

2.5. Naaberkinnistu Põik tn 10 omaniku nõusolek on esitatud Põik tn 12 ehitusprojekti koosseisus.

III Põik tn 14 omaniku esindaja seisukohad osakonna selgitustele

3.1. Arhitektuuri ja ehituse osakond on Põik tn 14 omaniku esindajale K. Kulbokile peale osakonnas toimunud koosolekut ka kirjalikult selgitanud 26.11.2018. a kirjaga nr 7-1/EPD-18-0355, et Tartu Linnavalitsuse 13. märtsi 2018. a korraldusega nr 222 määrati projekteerimistingimused Põik tn 12 korterelamu püstitamiseks, millega suurendati krundil lubatud korterite arvu planeeritud 8 korterilt 12 korterini. Projekteerimistingimuste menetlusse kaasati ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 alusel Põik tn 14 ja Põik tn 10 kinnistute omanikud. Tulenevalt krundipiirile ehitamisest kaasas osakond naaberkinnistute omanikud ka ehitusloa menetlusse. Projekteerimistingimustega ei muudetud teisi detailplaneeringus sätestatud ehituslike tingimusi, seega Põik tn 14 või Põik tn 10 kinnistute omanike ehitusõigus ei ole muutunud. Detailplaneeringu seletuskiri selgitab, et planeeringut realiseeritakse krundikaupa, seadmata täiendavaid piiranguid detailplaneeringu elluviimise võimalustele selles osas, et naaberkinnistutele püstitatavad hooned peaks püstitama korraga. Osakonna hinnangul Põik tn 14 kinnistu ehitusõigus ei ole riivatud sellega, et Põik tn 12 kinnistul alustatakse detailplaneeringu realiseerimist varem kui Põik tn 14 kinnistul.

3.1.1. Põik tn 14 esindaja selgitab, et on juba varem väitnud, et Aino Koser (Põik tn 14 omanik) kaasati menetlusse vaid naabusõigusi silmas pidades. Projekteerimistingimuste menetluses küsiti temalt vaid nõusolekut korterite arvu suurendamiseks. Aino Koser andis tingimusliku nõusoleku. Kuivõrd tema tingimus ei olnud vastuvõetav, siis seetõttu on nüüdseks selgunud, et Aino Koser nõusolekut ei ole andnud. Detailplaneeringus kavandatud fassaadilahenduse muutmiseks Aino Koserilt nõusolekut ei küsitud, samuti ei küsitud tema nõusolekut detailplaneeringust erineva parkimislahenduse kavandamiseks. Põik tn 14 ehitusõigus on riivatud sellega, et on kavandatud detailplaneeringust erinev lahendus Aino Koserit kaasamata, mitte sellega, et detailplaneeringuga kavandatud hakatakse teostama varem. Detailplaneering kavandas hooned Põik tn 12, 14 ja 16 ühe ansamblina ja ühesuguse fassaadilahendusega. Seejuures Põik tn 12 ja 14 krundil nähti ette ühine parkimislahendus. Nimetatu muutmiseks tulnuks Põik tn 14 esindaja arvates kaasata menetlusse kõik nende kruntide omanikud. Esindaja küsib, kas osakonnale on arusaadav mõistete 'naabusõigus' ja 'ehitusõigus' erinevus?

3.2. Põik tn 14 esindaja on seisukohal, et detailplaneeringus on kavandatud parkimine hoone alusena ja selle sissesõit võimaldab sõidukitel üksteisest mööduda. Ehitusprojekti on aga loobunud detailplaneeringu lahendusest ning parklasse sisse- ja väljasõit toimub hoone ja metallpiirde vahelises koridoris, kus 2 sõidukit teineteisest mööduda ei saa.

3.2.1. Põik tn 14 esindaja selgitab oma kirjas osakonnale lisaks, et detailplaneeringuga nähti Põik tn 12 krundil ette 8 parkimiskohta. Määratleti ka kahe krundi ühistelt parkimiskohtadelt juurdepääsutee asukoht avalikule tee. Juurdepääsutee laius on mõõtkavas jooniselt nähtuvalt kahe parkimiskoha laiune. Ehitusprojekt ei täpsusta detailplaneeringus kavandatud, vaid muudab seda. Linnavalitsuse inseneriteenistus olevat esindajale avaldanud, et olukorras, kus puuduvad möödumisvõimalused juurdepääsuteel, tulnuks juba ehitusprojekti ette näha reguleerimisvahendid (näiteks valgusfoori paigaldamise vajadus). Ehitusõigust omava isiku

esindajana taotles Kalle Kulbok tüüp mõtudest suuremate, ent täiesti olemasolevate sõiduautode manööverdamise analüüsi. Seda ei ole tehtud. Põrduja küsib, kas osakond nõustub, et on esitanud kallutatud seisukoha?

3.3. K. Kulboki sõnul on maa-aluse parkla absoluutkõrgus 31,50 m, mis tähendab, et Emajõe kõrge veeseisu juures tekib üleujutusohu ja võivad kahjustada parkivad sõidukid. Detailplaneeringus kavandatud hoonealune parkla võimaldab parklat kasutada ka Emajõe kõrge veeseisu juures (eeldusel, et selle seinad on isoleeritud), kuid Põik tn 12 projektlahendus hõlmab täiendavaid riske, mis ei pruugi olla Põik tn 14 omanikule vastuvõetavad. Esindaja küsib, miks osakond eeldab, et Põik tn 14 kinnistu omanik peab taluma täiendavat riivet isegi juhul, kui see osakonna hinnangul ei ole ülemäärane (hõlmates ilmselt ka juhtumit, kus üleujutus sünnib ajal, mil sõiduki omanik Eestist ära on ning sõiduk seeläbi kahjustada saab)?

3.4. Naaberkinnistu Põik tn 14 esindaja juhib tähelepanu, et detailplaneeringuga ei ole kooskõlas kavandatud Põik tn 12 hoone korruselisus. Ehitusprojekt kavandab selgelt neljakorruselist hoonet, kuid detailplaneering lubab ehitada kuni 3 maapealset korrust. Kalle Kulboki sõnul osakond mõõnab, et projektlahenduses on parkimiskorrus kavandatud maapealsena, kuid tegelikult on kerge veenduda, et ehitusprojektis ei käsitata mitte esimese korruse põranda 0-kõrgust, vaid teise korruse põranda 0-kõrgust. Ehitusprojekt kavandab ilmselgelt 4 korrust (seda ei ole isegi üritatud varjata), kuid detailplaneering lubab ehitada kuni 3 maapealset korrust. On teada mõiste 'kuni kolm' tähendus sõnade üldlevinud tähenduses. Väites, et hoone korruselisuse osas puudub vastuolu projekteeritud lahenduse ja detailplaneeringu vahel on osakond väitnud, et $4 < 3$ või $4 = 3$.

3.5. Detailplaneeringuga on lubatud hoone suhteline suurim kõrgus 12,0 m, kuid ehitusprojektiga on kavandatud hoone suhteline kõrgus 12,2 m. Põik tn 14 esindaja selgitab, et kui detailplaneeringus on nimetatud nii suurim suhteline kõrgus kui ka suurim absoluutne kõrgus, on oluline mõlema näitaja püsimine lubatu piires. Mõiste 'suhteline kõrgus' tähendab sõnade üldlevinud tähenduses hoone kõrgust ümbritsevast maapinnast (ka DP põhijoonise tabel ei sisalda teistsugust definitsiooni). Vastuolu absoluutkõrguse ja suhtelise kõrguse näitajate vahel ei ole. Kuna DP käsitas suuremat territooriumi ja kontseptsioonis oli ka maapinna tõstmise, eeldati ilmselt, et mõne hoone puhul võib hoone 0-kõrgus maapinna kõrgusega kokku langeda.

3.6. Tulenevalt eeltoodust leiab Põik tn 14 omaniku esindaja, et ehitusprojekt riivab oluliselt Põik tn 14 kaasomanikule detailplaneeringuga antud ehitusõigusi, projekteeritud ehitist ei vasta kehtivale detailplaneeringule ning vastavalt EhS § 44 lg 1 p 1 peaks linnavalitsus kaaluma ehitusloa andmisest keeldumist.

IV Taotleja seisukohad naabri esindaja vastuväidetele

4.1. 30.10.2018. a esitas ehitusloa taotleja omapoolsed selgitused Kalle Kulboki vastuväidetele.

4.2. Sissesõit ja väljasõit krundile Põik tn 12 ja Põik tn 14 on kavandatud korraga ühele sõiduautole ning kontrollmodelleering on tehtud standardse sõiduautoga, mille mõõdud standardi järgi on 1,8 x 5,0 m. Detailplaneeringus ei ole toodud konkreetset lahendust parkimise ja sisse-väljasõidu kohta, vaid põhimõtteline skeem, kus nooled osutavad sellele, et sisse- ja väljasõit toimub samast kohast, mitte ilmtingimata kaherealiselt. Kuna tegemist on üsna kitsa kinnistuga, siis pole kaherealise sissesõidu rajamine võimalik sellisel moel, et vajalikud parkimiskohad säiliks. Sisse- ja väljasõit kinnistult toimub üksteisega arvestamisega viisakuse alusel. Juhul kui tekib vajadus reguleerida väljumise ja sisenemise korda kinnistul, siis võib paigaldada reguleerimisvahendid (märgid, kumer peegel, foor vms). Käesoleva projektiga reguleerimisvahendeid ei ole ettenähtud.

4.3. Hoone +0.00 ja sellest lähtuvalt ka parkimiskorruse põranda kõrgus lähtub detailplaneeringust. Detailplaneeringuga on määratud parkimiskorruse paiknemine kõrgusel 31,50 m, mis on ka projekteeritud parkimiskorruse ehk soklikorruse kõrguseks.

4.4. Hoone korruselisis lähtub detailplaneeringu põhimõttest: parkimine keldrikorruusel ja kolm eluruumidega korrust. Detailplaneeringuga on ettenähtud Põik tänava tõstmine ca 1 m so. kõrgusmärgini 33,20..33,30 m. Sellest on ilmselt ka lähtunud detailplaneeringu põhimõte, parkimine maa-alusel korrusel. Täna ses olukorras ei saa parkimiskorrust nimetada maa-aluseks. Kui tulevikus tänavapinda tõstetakse, muutub olemasolev soklikorruus maa-aluseks korruseks. Igal juhul puudub siin vastuolu detailplaneeringu mõttega, kus on toodud abs. kõrgusmärgid nii parkimiskorrusele, hoone nullile kui ka absoluutkõrgusele.

4.5. Detailplaneeringuga on lubatud Põik tn 12 krundile kavandatava hoone absoluutseks kõrguseks 46,5 m. Käesoleva projektiga on hoone absoluutseks kõrguseks kavandatud 44,2 m. Seega on hoone lubatust kavandatud 2,3 m madalam. Hoone suhteline kõrgus antud detailplaneeringu kontekstis on kõrgus hoone nullist kuni kõrgeima osani (abs. +34,50- +46,50 m).

4.6. Põik tn 12 ehitusloa taotleja loeb Kalle Kulboki vastuväiteid põhjendamatuks.

V Tartu Linnavalitsuse seisukohad

5.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond on korduvalt nii suuliselt kui ka kirjalikult selgitanud Põik tn 14 esindajale ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule. Tartu Linnavalitsuse seisukohad esitatud vastuväidetele on alljärgnevad.

5.2. Nagu osakond varasemalt Põik tn 14 esindajale kirjalikult (26.11.2018 kirjas nr 7-1/EPD-18-0355) selgitas, siis Tartu Linnavalitsuse 13.03.2018. a korraldusega nr 222 määrati projekteerimistingimused Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu muutmiseks Põik tn 12 krundi osas, millega suurendati krundil lubatud korterite arvu 12-ni. Korterite arvu suurendamisega seoses muutus ka parkimiskohtade vajadus. Detailplaneeringuga oli Põik tn 12 krundile ette nähtud 8 parkimiskohta maa-aluses parklas, kuid ehitusprojektiga on kavandatud 8 kohta maa-aluses parklas ja täiendavalt 4 parkimiskohta krundil. Ehitusprojektis esitatud maa-aluse parkimise lahendus vastab kehtivale detailplaneeringule, k.a selles osas, mis puudutab võimalust projekteeritud maa-alusest parklast tulevikus pääseda Põik tn 14 krundi maa-alusesse parklasse siis, kui Põik tn 14 krundil nimetatud planeeringut realiseerima asutakse.

5.2.1. Projekteerimistingimuste menetluses esitas Aino Koser alljärgneva tingimusliku kooskõlastuse. Väljavõte Aino Koseri 12.02.2018. a kirjast: "*Vastuseks Teie 25.01.2018. a kirjale nr 7-12.2/PTH-17-167 kirjutan, et ma ei ole vastu Põik 12 ehitatava maja korterite arvu suurendamisele, kui „negatiivset mõju naaberkinnistu valgustingimustele ei kaasne*". Nagu osakond on selgitanud, suurendati projekteerimistingimustega korterite arvu, aga mitte krundi ehitusõiguse näitajaid nagu hoone maht, ehitisealune pind, kõrgus jmt, seega puudub sellel mõju naaberhoone valgustingimustele.

5.2.2. Osakonna 03.10.2018. a kirjaga nr 7-1/EPD-18-0355 kaasati ehitusloa menetlusse naaberkinnistu Põik tn 14 kinnistu kõik kaasomanikud, milles paluti esitada oma arvamus Põik tn 12 ehitusprojekti osas. Ehitusprojektis olid kõik ehitustehnilised ja arhitektuursed lahendused välja toodud, mis tähendab, et arvamust ei küsitud mitte konkreetse ühe muudatuse kohta, vaid kogu ehitusloa taotluses esitatud ehitusprojekti kohta. Seega on väär Aino Koseri väide, et osakond ei küsinud arvamust ehitusprojektis kajastatud, sh fassaadlahenduse ja parkimislahenduse

ja teiste muudatuste ning täpsustamiste kohta. Projekteerimistingimuste kaasamise menetlus ja ehitusloa menetlus on erinevad menetlused, kuid mõlema menetluse kaasamise eesmärk on olnud küsida arvamust kogu lahenduse kohta.

5.2.3. Detailplaneering kavandas hooned Põik tn 12, 14 ja 16 ühe ansamblina ja ühesuguse fassaadilahendusega. Seejuures Põik tn 12 ja 14 krundil nähti ette ühine parkimislahendus. Nimetatute muutmiseks tulnuks Põik tn 14 esindaja arvates kaasata menetlusse kõik nende kruntide omanikud. Kõikide kruntide omanike kaasamiseks puudub linnavalitsuse hinnangul aga vajadus, sest kavandatavad muudatused ei riku teiste kruntide omanike õigusi ega huve. Detailplaneeringu seletuskirja p 4.9 kohaselt: *"Iga hoone peab moodustama visuaalselt eraldiseisva arhitektuurse mahu"*. Samuti selgitab peatükk: *"Vaadete kaardil esitatud mahulised illustratsioonid ei viita projekteeritavatele hoonetele, ehituses kasutatavatele materjalidele, arhitektuursetele elementidele ega värvitoonidele, vaid illustreerivad planeeritavat miljööd ja ehitusmahtusid"*. Seega pole tõene ka väide, et detailplaneeringus on hooned Põik tn 12, 14 ja 16 kavandatud täpselt ühesuguse fassaadilahendusega.

5.3. Linnavalitsus jääb oma seisukoha juurde, et detailplaneeringuga kruntidele POS 18 ja POS 19 kavandatud maa-alune parkimine koos ühise sissesõiduga Põik tn 12 krundilt on detailplaneeringus põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse iga konkreetse hoone projekteerimisel (ehitusprojekti staadiumis). Kehtiva planeerimiseseaduse (PlanS) kui ka detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud PlanS v.r. kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks nii liikluskorralduslike põhimõtete kui ka avalikule teele juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine. Detailplaneeringu koosseisus olevatel joonistel „Maa-alune parkimine“ ja „Liikluskorraldus“ esitatud lahendus on seega põhimõtteline ja illustratiivne ega ole tööprojektiga võrdväärne. Täpsemad lahendused antakse iga konkreetse hoone ehitusprojektiga.

5.3.1. Ehitusprojektiga kavandatud juurdesõit krundile on projekteeritud silmas pidades arvestusliku sõiduauto tüüpimõõtmeid ja on mõeldud korraga ühele sõiduautole. Juhul kui tekib vajadus reguleerida sissesõitu krundile, on võimalik paigaldada krundisisesele juurdepääsuteele sõidueesõigust määravad reguleerimisvahendid. Tegemist ei ole avalikkusele suunatud parklaga ning kuna projekteeritud juurdepääsutee lahendus vastab üldtunnustatud projekteerimismäärustele, ei ole tüüpimõõtmetest suuremate sõidukite manööverdusvõimaluse nõudmine põhjendatud. Selline ehituspraktika erakinnistutel, mis ei ole suunatud avalikuks kasutamiseks, on Eestis väljakujunenud ehitustava. Ühine parkimislahendus Põik tn 12 ja 14 kinnistutel tulevikus ei kao, kui Põik tn 12 kasutab detailplaneeringujärgset ehitusõigust kinnistu uushoonestada.

5.3.2. Linnavalitsus nõustub Põik tn 12 arendaja seisukohaga, et kuna manööverdamise analüüs (Lisa 1) on tehtud tüüpsuurusele sõiduautole, mille mõõdud standardi järgi on 1,8 x 5,0 m, mahub auto liikuma parklasse ja sealt välja. Detailplaneeringus ei ole toodud konkreetset lahendust parkimise ja sisse-väljasõidu kohta, vaid põhimõtteline skeem, kus nooled osutavad sellele, et sisse- ja väljasõit toimub samast kohast, mitte tingimata kaherealiselt. Kuna tegemist on üsna kitsa kinnistuga, siis pole kaherealise sissesõidu rajamine võimalik, aga liiklemiskorra selgitamiseks on võimalik vajadusel paigaldada krundisisesele juurdepääsuteele sõidueesõigust määravad reguleerimisvahendid.

5.3.3. Linnavalitsus ei nõustu Kalle Kulboki väitega, et juurdepääsutee laius detailplaneeringus on kahe parkimiskoha laiune. Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu lahendus ei määra juurdepääsutee laiust, vaid et kinnistule on planeeritud juurdepääs mootorsõidukiga. Projektilahendus tagab Põik tn 12 ja Põik tn 14 kinnistutele juurdepääsutee kaudu nii sisse- kui väljasõidu mootorsõidukile. Juurdepääsutee on kahesuunalise liiklusega, aga arvestades eeldatavat liiklusintensiivsust juurdepääsuteel (mis tuleneb kinnistutele rajatavatest parkimiskohtade arvust) ei pea liiklemine toimuma mõlemas suunas sama-aegselt. Juurdepääsuteel liiklemise eesõiguse

määramiseks on erinevaid lahendusi. Esmaseks lahenduseks soovitame sõiduõigust määravate liikluskäitumise ja lisaks liikluskäitumisele sõiduki juhte juurdepääsuteel toimuvast liiklusest informeeriva kollast värvi ohutule "vilkuri" paigaldamist.

5.3.4. Linnavalitsus on seisukohal, et puudub põhjendatud vajadus sõiduautode täiendava manööverdamise analüüsiks, kuna detailplaneering sätestab, et juurdepääs peab olema tagatud mootorsõidukile kahes suunas. Projekteerija poolt on koostatud sõiduauto pöörderaadiustega asendiplaan, mille alusel võib väita, et on tagatud võimalik ja ohutu liiklemine mootorsõidukile. Täna puudub põhjendatud vajadus juurdepääsute sõidueesõigust määrava foorisüsteemi rajamiseks.

5.3.5. Vastavalt planeeringu seletuskirja punktile 4.4.3 on parkimise lahendamisel lähtutud parkimismääratist (EVS 843:2003) arvestusega üks parkimiskoht korterile. Põik tn 12 hoone ehitusprojektiga on vastavalt detailplaneeringule ette nähtud igale korterile üks parkimiskoht.

5.4. Põik tn 12 ehitusprojektiga on lahendatud sademevee ärajuhtimine ja käsitletud võimaliku üleujutusohuga seonduvaid küsimusi. Ehitusprojektiga (Veisman projekt OÜ, töö nr 007-18) on Põik tn 12 kinnistule projekteeritud sademeveekanalisatsioon koos pumplaga. Projekti arhitektuurse osa seletuskirjas on peatükk võimalikust üleujutusest tulenevate kahjude minimeerimise kohta. Arvestades, et hoone parkimiskorruse põranda kõrgus vastab detailplaneeringule ja projektiga on käsitletud sademevee ja üleujutusrisi küsimusi, ei ole põhjust eeldada Põik tn 12 projektlahendusest tulenevat ülemäärast riivet Põik tn 14 kinnistu omanikele. Osakond on esindajale kirjalikult selgitanud, et parkimiskorruse põranda 0-kõrgus vastab detailplaneeringus antud kõrgusele abs 31,50 m (BK77). Maa-aluse parkimiskorruse rajamisega kaasnevad tahes tahtmata riskid, mis on seotud pinnasevee kõrge tasemega. Linnavalitsus on seisukohal, et vastuväidete esitaja poolt viidatud täiendavad riskid on ainult teoreetilised ja põhinevad hüpoteetilistel arvamustel. Projektis esitatud lahendusega on veekahjustuste tekkimise oht viidud minimaalseks. Üleujutuse ohu korral on ette nähtud soklikorruse sulgemine ning sõidukite hoonest ja kinnistult ära viimine. Ehitus- ja planeerimismääratiste esmaseks eesmärgiks ei ole reguleerida hüpoteetilisi olukordi võimaliku üleujutuse korral sõiduautode ega vara evakueerimist hoonest.

5.5. Arhitektuuri ja ehituse osakond on vastuväite esitajale nii kirjalikult kui suuliselt selgitanud, millistel alustel loetakse hoone korrus maapealseks korruseks vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrusele nr 57. Ühtlasi on vastuväite esitajale selgitatud, et ehitusprojektiga ette nähtud soklikorrus tuleb lugeda maapealseks korruseks alljärgnevatel põhjustel:

- 1) Tänapäevaks ei ole realiseeritud Põik tänava tõstmist detailplaneeringus toodud kõrgusmäärgini.
- 2) Hoonet ümbritseva maapinna madalaim kõrgusmäär on ligikaudu sama soklikorruse põranda kõrgusega, kuna soklikorrusele viiv juurdesõit asub vahetult hoone kõrval.

Kuna soklikorrus loetakse vastavalt eelnimetatud määrusele maapealseks korruseks, on seda projektis nimetatud "esimeseks korruseks". Ehitusprojektis korruse nimetamine esimeseks korruseks ei muuda sisuliselt asjaolu, et tegemist on planeeringukohase parkimiskorrusega. Ehitusprojektis kavandatud soklikorruse ja selle peal asuva korruse põranda kõrgusmäärgid vastavad detailplaneeringule. Osakond on pöördujale selgitanud, et hoone maapealsete ja maa-aluste korruste arv sõltub otseselt hoonet ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest (madalaima ja kõrgeima punkti aritmeetiline keskmine).

5.5.1. Maa-aluse korruse definitsiooni on vastavate õigusaktidega korduvalt muudetud. Detailplaneeringu kehtestamise ajal (08.10.2009. a) arvestati hoone soklikorrus maapealseks korruseks juhul, kui selle lagi oli hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast enam kui 2 m kõrgusel (MKM 24.12.2002. a määrus nr 69). Hetkel kehtiva majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määruse nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" alusel

loetakse korrus maapealseks juhul, kui selle põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgusest ning kui maapinna kalde tõttu on hoone korrusest osa maa-aluse ja osa maapealse korruse tunnustega. Põik tn 12 hoone ehitusprojektiga on kavandatud maapinna langetamine kõvakatendiga sissesõidutee ja parkimisala osas ning maapinna tõstmine krundi tagaosas oleval haljasalal. Kuna sissesõit ja parkimisala on vahetult hoone kõrval, on arvestuslikult hoonet ümbritseva maapinna keskmine kõrgus ainult abs 32,00 m (BK77). Selle tõttu tuleb hoone parkimiskorrus lugeda maapealseks korruseks. Hoone parkimiskorruse ja esimese korruse põranda 0-kõrgus vastab detailplaneeringus antud absoluutkõrgusele. Samuti vastab detailplaneeringule hoone absoluutkõrgus. Eelnevast tulenevalt puudub linnavalitsuse hinnangul vastuolu projekteeritud lahenduse ja detailplaneeringu vahel nii hoone korruselisuse kui kõrguse osas.

5.6. Detailplaneeringu suhtelise kõrguse mõiste sisustamisel on vastuväite esitaja seisukoht meelevaldne. Osakond selgitas naabri esindajale, et hoone kõrgust arvestatakse vastavalt MTM 05.06.2017. a määrusele nr 57 hoonet ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest, saadud kõrgus kantakse numbriliselt ka ehitusloa taotlusele, kuid detailplaneeringu põhijoonise tabelis esitatud hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus on hoone arvestuslik kõrgus alates esimese korruse põranda 0-kõrgusest. Detailplaneeringus ei ole defineeritud "suhtelise kõrguse" mõistet, kuid põhijoonise tabelis vastab iga hoone suhtelise kõrguse väärtus alati hoone absoluutkõrguse ja 0-kõrguse vahele. Planeeringu lõigetel on hoonemahtude kõrgus näidatud sama arvulise väärtusena (nagu põhijoonisel) hoonete 0-kõrgusest alates. Linnavalitsuse hinnangul on seega täidetud ehitusprojektiga nii hoone absoluutkõrguse kui suhtelise kõrguse nõue. Kuna Põik tn 12 projekteeritud hoone 0-kõrgus vastab detailplaneeringule ja absoluutkõrgus on madalam planeeritud suurimast lubatud kõrgusest, puudub osakonna hinnangul vastuolu ehitusprojekti ja detailplaneeringu ehitusõiguse vahel. Ehitusloa taotlusel ehitise tehniliste andmete kohaselt on Põik tn 12 projekteeritud hoone absoluutne kõrgus 44,20 m ja kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest arvestuslikult 12,2 m. Detailplaneeringuga määratud suurim lubatud hoone kõrgus (POS 19) on abs 46,50 m. Seega on hoone projekteeritud 2,3 m madalam, kui detailplaneeringuga on lubatud.

5.7. Kokkuvõtvalt on linnavalitsus seisukohal, et kuna ehitusloa andmisega ei kaasne püsivat negatiivset mõju kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada, ei ole linnavalitsusel alust keelduda ehitusloa andmisest (EhS § 44 p 4). Lisaks vastab ehitusprojekt kehtivale detailplaneeringule ja välja antud täiendavatele projekteerimistingimustele ning ehitusprojektile esitatavatele nõuetele.

VI Linnavalitsuse otsus

6. Tulenevalt eeltoodust leiab Tartu Linnavalitsus, et kavandatav Põik tn 12 ehitis vastab detailplaneeringule, ei riiva üleliia Põik tn 14 omanike detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ega naabrusõigusi. Vastavalt EhS §-le 44 ehitusloa andmisest keeldumise alused puuduvad.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 3 lg 3, § 39 lg 1 ja Tartu linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal anda välja ehitusluba Põik tn 12 korterelamu püstitamiseks.
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