



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24.09.2019 nr 981

Lai tn 17, Tartu linn ehitusloa andmine ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine

I Asjaolud ja menetluskäik

- 1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja arhitektuurne eelprojekt Tartu linnas Lai tn 17 asuva laohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks lühiajalise majutuse hooneks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 01.02.2001. a otsusega nr 281 kehtestatud Lai 11, 13, 15 ning Lutsu 4, 8, 10 kruntide detailplaneering.
- 1.2. Arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi osakond) kaasas 04.06.2019. a kirjaga nr 7-1/EPD-19-0064 Lai tn 17 ehitusloa menetlusse naaberkiinnistute Lutsu 12, Jaani tn 18, Lai tn 19 ja Lai tn 15 omanikud ning määras seisukohtade esitamise tähtjaks 17.06.2019. a (k.a).
- 1.3. Lai tn 15 korteriühistu esindajalt laekusid osakonnale 17.06.2019. a vastuväited, mille osakond edastas ehitusloa taotlejale selgituste saamiseks.
- 1.4. Jaani tn 18 omanikelt laekusid osakonnale 17.06.2019. a vastuväited, mille osakond edastas ehitusloa taotlejale selgituste saamiseks.
- 1.5. Lai tn 19 ja Lutsu tn 12 omanikelt arhitektuuri ja ehituse osakonnale seisukohti laekunud ei ole, mistõttu eeldab osakond, et nad ei soovi arvamust avaldada.
- 1.6. Projekteerija soovil tagastas osakond Lai tn 17 ehitusprojekti taotlejale paranduste tegemiseks. 18.07.2019. a esitati osakonnale taotlejapoolsed selgitused naabrite vastuväidetele, lisati skeemid hoonete varjudest, muudeti parkimislahendust ja täiendati seletuskirja. Osakond vaatas esitatud ehitusprojekti uuesti üle.
- 1.7. 24.07.2019. a kaasas osakond uuesti Lai tn 15 ja Jaani tn 18 omanikud ehitusloa menetlusse, tutvustades neile täiendatud ehitusprojekti ja lisatud valgusanalüüsi.
- 1.8. Lai tn 15 omanike soovil toimus arhitektuuri ja ehituse osakonnas 19.08.2019. a koosolek arutamaks üldiseid piirkonna arenguplaane ning lepiti kokku, et Lai tn 15 esitab omapoolsed lõplikud seisukohad osakonnale 26.08.2019. a.
- 1.9. Jaani tn 18 omanikud jäävad oma esialgse seisukoha juurde ning ei anna 05.08.2019. a kirjaga kooskõlastust Lai tn 17 ehitusprojektile.
- 1.10. 26.08.2019. a esitas Lai tn 15 korteriühistu omapoolsed vastuväited Lai tn 17 ehitusprojektile, mille osakond edastas ehitusloa taotlejale selgituste saamiseks.

1.11 Ehitusloa taotleja ei soovi enam naabrite vastuväidetele vastata ning palub arhitektuuri ja ehituse osakonnal ehitusluba välja anda.

II Jaani tn 18 omanike vastuväited

2.1. Peale valgusanalüüsiga tutvumist Jaani tn 18 omanikud Lai tn 17 ehitusprojektile oma nõusolekut siiski ei anna, kuna Lai tn 17 projekteerija selgitustest nähtub, et ühel kuupäeval aastas (20.04) pikeneb vari 2 m võrra kõne all oleva planeeringu puhul. Jaani tn 18 omanikud leiavad, et ühe päeva põhjal aastas ei ole võimalik saada piisavat ülevaadet tegelikust päikesevalguse mõjutusest ning kindlasti oleks valgusanalüüsi tarvis kaasata iga aastaaja (parem veel kui iga kuu) andmed.

2.2. Lisaks on arhitekti tagasisides ja seletuskirjas viidatud, et detailplaneeringu (kruntide Lai 11, 13, 15, ning Lutsu 4, 8, 10, kehtestatud 01.02.2001. a) kohaselt on lubatud katusekalle *kuni* 30 kraadi (mitte 15-30 kraadi). See tähendab, et vaadates jooniseid (L6IGE01; VAADE03), on hoone kõrgust võimalik katusekalde vähendamise arvelt oluliselt madalamaks teha (kuni 5,98 m kõrguseks vastavalt katuse madalama serva kõrgusele).

III Lai tn 15 korteriühistu vastuväited

3.1. Peale linnavalitsuses Lai tn 15 esindajatega toimunud koosolekut esitasid Lai tn 15 omanikud oma lõpliku seisukoha Lai tn 17 ehitusprojekti osas.

3.1.1. Lai tn 15 omanikud on seisukohal, et garaažide ümberehitus hooneks, milles hakkab tegutsema lühirendil põhinev majutusasutus, muudab oluliselt seda ümbritsevat elukeskkonda. See puudutab Lai tn 15 kinnistut väga olulisel määral ning see mõju tuleneb kahest asjaolust. Ühelt poolt tuleneb see hoone otstarbest, teiselt poolt aga detailplaneeringus määratud võimalikust servituudialast, mis kulgeb üle Lai tn 15 kinnistu ning mida sisulisest küljest ei saa planeerimise mõttes vaadelda hoonest või selle otstarbest lahus seisvana. Planeeritud majutusteenuse puhul liiguvad territooriumil igapäevaselt uued külastajad, kellele antakse ööpäevaringne ligipääs majutuskohale. Kuna seda tüüpi majutusasutuse puhul ei ole (erinevalt hotellist) administraatorit pidevalt koha peal, siis puudub operaatoril praktikas igasugune võimalus tagada külastajate liikumine vaid servituudialal. See muudab aga Lai tn 15 kinnistu de facto avalikuks ruumiks, kuna viimane moodustab sissekäigutee ning Lai 17 hoone esisega tunnetusliku terviku.

3.1.2. Lai tn 15 omanike seisukohast vaadatuna on tegemist Lai tn 15 elanike huve väga oluliselt riivava olukorraga, millise tekkimist ei saanud ette näha endiselt piirkonnas kehtiv ammune detailplaneering. See sätestab hoone aluse maa ärimaana ning määrab kindlaks võimaliku servituudiala, pärinedes aastast 2001, mis on üle 5 aasta enne kõnealusesse hoonesse planeeritud lühiajalise rendi vormi kui ärivaldkonna esile kerkimist ning vastavat tegevust võimaldavate tarkvaraplatvormide tekkimist.

3.1.3. Vastuväidete esitajate hinnangul riivab ümberehitatava hoone muutuv otstarve ning sellega vältimatult kaasnev servituudi olemuse muutumine Lai tn 15 kinnistul asuvate korteriomanike huve määral, mida toonases detailplaneeringus ette ei nähtud. Alternatiivina näevad Lai tn 15 omanikud kas planeeritava hoone otstarbe muutmist või hoone sissepääsu muutmist ning servituudi määramise võimaldamist läbi Lutsu 12 kinnistu.

3.1.4. Lai tn 15 omanikele saadetud ehitusprojekti sisalduv asendiplaan näeb ette parkimiskohti, mis asuvad mitte Lai tn 17, vaid Lai tn 15 kinnistul. Hetkeseisuga puudub kokkulepe ja/või seatud servituut, mille alusel need parkimiskohad võiksid asendiplaanis määratud kohal paikneda.

IV Linnavalitsuse seisukoht

4.1. Linnavalitsus selgitab Jaani tn 18 kinnistu omanikele, et insolatsioonialaüüsi koostamisel tuleb aluseks võtta Eestis kehtivat standardit EVS 894:2008+A1:2010/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides". Standardi kohaselt tuleb tagada 2,5 m tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Uusehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate korterite katkematu insolatsiooni säilimine vähemalt 2,5 tunni ulatuses ja katkestuse korral 3 tunni ulatuses, kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest.

4.1.1. Ajavahemiku mõiste ja mõte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsiooni tingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad. Standardi p 4.3.3 kohaselt tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Standard ei nõua kogu perioodi kõikidel päevadel insolatsiooni mõõtmist. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalise korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka siis, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas.

4.1.2. Ehitusprojekti koosseisu on lisatud täiendavad skeemid Lai tn 17 hoone uue mahu varjudest 20. aprill kell 9.00, 12.00 ja 17.00. Antud kellaajal vari Jaani tn 18 kinnistule jäävatele elamutele ei lange. Kell 12.00 mõjutab uus hoonemaht naaberkinnistu hooneid kõige vähem, kuna päike on kõige kõrgemal ning valgustingimuste muutus antud mahu puhul minimaalne ning elamuruumideni ei ulatu. Kell 17.00 langeb hoone vari Lai tn 19 kinnistule jäävale garaažile.

4.1.3. Täiendavalt esitatud skeemidelt (koostatud 20. aprilli kuupäevaga, kell 8.00, 9.00, 10.00 ja 11.00) on näha, et vari võib tekkida Lai tn 15 akendele vaid osaliselt kella 8 ajal hommikul, kuid ühtegi akent täielikult ei varja. Päeva edenedes liigub vari hoone pealt ära, seega ei muutu ka Lai tn 15 eluruumide valgustingimused.

4.1.4. Arvestades, et naaberelamute eluruume projekteeritav maht ei varja ning nõuetekohased valgustingimused on naaberkinnistute elamuruumidele tagatud, ei pidanud arhitektuuri ja ehitusosakond vajalikuks täiendava valgusanalüüsi esitamist.

4.2. Detailplaneeringuga on määratud katusekalle 15-30°. Lubatud korruselisus on kuni 2. Linnavalitsus on seisukohal, et antud lahendus vastab detailplaneeringule, ning ei mõjuta naabrusõigusi. Lai tn 17 laiendataval hoonel on 2 korrust ning katuse alla jääv lavats. Lavats ei vasta eluruumi normidele ning lavatsiga ruumi käsitletakse kui ühe korruselise ruumi. Kuna lahendus vastab kehtivale detailplaneeringule ning lahendus ei mõjuta naaberkinnistu omanike ehitusõigust ega ka naabrusõigusi, ei ole alust linnavalitusel nõuda hoone laienduse lahenduse (sh kõrguse) muutmist.

4.3. Detailplaneering Lai tn 17 kinnistul on kehtiv seni, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistatud. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on Lai tn 17 kinnistu lubatud otstarve ärimaa. Ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa sihtotstarbe alla kuuluvad ka majutusehitised, sh ka muu lühiajalise majutuse hoone.

4.4. Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 4 alusel on detailplaneeringu olemasolul detailplaneering ehitusprojekti koostamise aluseks. Detailplaneeringuga määrati planeeringualal säilitatavate/renoveeritavate ehitiste ehitusõigus kui ka uushoonestusealad. Lai tn 17 ehitusprojekt vastab detailplaneeringule. Linn on tiheasustusala, kus ei ole võimalik ehitada nii, et naaberkruntide elukeskkond üldse ei muutuks. Antud juhul on ehitusõigus määratud detailplaneeringuga, mis on ühiskondlik kokkulepe. Detailplaneeringu menetlusse kaasati ka planeeringualale jäävate kinnistu omanikud. Samuti märgib linnavalitsus, et linnakeskkonnas elades on isikutel suurem kohustus taluda sellest keskkonnast tingitud paratamatuid ebamugavusi kui väljaspool linnakeskkonda elades. Isikutel tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda.

4.5. Hoone kasutusotstarve on planeeringuga määratud ärimaa. Ehitusprojekti järgi kavandatakse Lai tn 17 hoonesse muu lühiajalise majutuse hoone. Ehitusprojekti menetluse käigus ei saa hinnata ega otsustada inimeste liikumise aegasid. Juurdepääsuservituudi osas tuleb leida mõlemaid osapooli rahuldav tulemus. Vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lg 1 kohaselt on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel arvestatakse koormatava kinnisasja omaniku huve.

4.6. Sõidukite juurdepääs Lai tn 17 krundile toimub Laialt tänavalt, üle Lai tn 15 kinnistu. Hoone parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks EVS 843:2016 „Linnatänavad” ning „Lai 11,13,15 ning Lutsu 4,8,10 kruntide detailplaneering” nr DP-01-026, 01.02.2001. EVS 843:2016 „Linnatänavad” kohaselt on hotelli parkimisnorm 1 koht 180 m² suletud brutopinna kohta. Projekteeritava hoone suletud brutopind on 164 m², mis tähendab, et normatiivi järgne parkimisvajadus seega on 1 koht. Detailplaneeringuga oli hoone juurde aga planeeritud 5 parkimiskohta. Vältimaks parkimist servituudi alal ning et minimaalselt koormata Lai tn 15 kinnistu hoovi, on hoone juurde kavandatud vaid 2 parkimiskohta. Lai tn 17 jääb Tartu üldplaneeringu järgi V6 asumisse, kus asumikirjelduses on kirjas, et üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Uued parkimiskohad on ette nähtud ainult Lai tn 15 servituudi ida osas, nagu on märgitud detailplaneeringu põhijoonisel nr 3A. Tartu linna üldplaneering on seadnud eesmärgiks rajada vanalinna asumisse võimalikult vähe parkimiskohti, mistõttu on loobutud detailplaneeringuga määratud 5 parkimiskoha nõudest. Ka hoone funktsioon, olemus ja asukoht (väikeste külaliskorteritega hoone linna südames) ei näe vajalikuks nii paljude parkimiskohtade olemasolu.

4.7. Servituudialad on detailplaneeringu asendiplaanil näidatud tinglikena ning samas mahus on need ka ehitusprojekti asendiplaanile kantud. Vajadusel täpsemad kokkulepped ja lahendused tuleb kinnistute omanikel omavahel kokku leppida ja notariaalselt kinnitada. Ehitusseadustiku regulatsioon on siiski vaid avalik-õiguslikke nõudeid sisaldav ja eraõiguslike probleemide lahendamiseks tuleb kasutada muid kanaleid. Ehitusluba ei asenda asjaõiguslikke kokkuleppeid ega anna alust naaberkinnistule ehitada või seda kasutada. Ka Riigikohus on oma otsuses nr 3-3-1-51-08 märkinud, et kui ehitusluba anti välja isikule, kellel ehitamist võimaldavat asjaõigust ei olnud, ei andnud see isikule õigust ehitada võõrale kinnisasjale. Sellisel juhul tuleb isikul hankida ehitamist võimaldavat asjaõigust pärast ehitusloa saamist.

4.7.1. Detailplaneeringu järgi on Lutsu tn 12 kinnistule Lai tn 17 kinnistu poolsele küljele kavandatud parkimisala. Lutsu tn 12 kinnistule on väljastatud 16.03.2016. a ehitusluba ehitise püstitamiseks. Ehitusprojektiga on kinnitatud ka Lutsu tn 12 asendiplaaniline lahendus, mis näeb ette Lai tn 17 kinnistu poolsele küljele parkimiskohad.

4.7.2. Juurdepääsu kavandamisel läbi Lutsu 12 kinnistu eeldaks Lutsu tn 12 kinnistu omanikega omavahelisi kokkuleppeid, samuti Lutsu tn 12 asendiplaanilise lahenduse muutmist. Arvestades

kehdivat detailplaneeringut, ei ole linnavalitsuses alust nõuda juurdepääsu kavandamist läbi Lutsu tn 12 kinnistu. Vastavalt kehdivale detailplaneeringule on Lai tn 17 kinnistule määratud juurdepääs läbi Lai tn 19 kinnistu.

4.7.3. Samuti märgib linnavalitsus, et servituudi määramine on kinnistu omanike omavaheline kokkulepe ning käesoleva korraldusega ei muudeta Lai tn 15 kinnistu maad avalikuks kasutamiseks, olenemata Lai tn 17 hoone kasutusotstarbest.

V Maasihtotstarbe muutmise vajadus

5.1. Tartu Linnavalitsuse 04.03.1999. a korraldusega nr 697 nõustuti Lai tn 17 maa ostueesõigusega erastamisega ning määrati nimetatud kinnistu maa sihtotstarbeks 100% tootmismaa.

5.2. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja arhitektuurne eelprojekt Tartu linnas Lai tn 17 asuva laohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks lühiajalise majutuse hooneks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 01.02.2001. a otsusega nr 281 kehtestatud Lai 11, 13, 15 ning Lutsu 4, 8, 10 kruntide detailplaneering, mis näeb Lai tn 17 maa sihtotstarbeks 100% ärimaad.

5.3. Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 2 punkti 5 järgi katastriüksuse sihtotstarbe määramisel kuulub majutusehitiste maa ärimaa sihtotstarbe hulka.

5.4. Lai tn 17 katastriüksuse maa sihtotstarve määratakse maakatastriseaduse §18 lg 1 punkti 2 järgi kehtestatud detailplaneeringu järgi ning ehitusloa väljastamisel maakatastriseaduse § 18 lg 1 punkti 3 järgi ehitusloas märgitud hoone kasutamise otstarbe alusel 100% ärimaaks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1, maakatastriseaduse § 18 lg 1 p 2 ja 3 ning 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 osakonnale anda välja ehitusloa Lai tn 17 laohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks muu lühiajalise majutuse hooneks.

2. Muuta Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Lai tn 17 (katastritunnus 79507:008:0012, kinnistu registriosa nr 3722303, sihtotstarve 100% tootmismaa) katastriüksuse sihtotstarvet ning määrata katastriüksuse uueks sihtotstarbeks 100% ärimaa.

3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale korraldada Tartu linn, Lai tn 17 katastriüksuse sihtotstarbe muutmise registreerimine maakatastris.

4. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.

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 /

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

Jüri Mölder
linnasekretär