



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24.09.2019 nr 982

#### **Nelgi tn 24, Tartu linn ehitusloa andmine**

##### **I Asjaolud ja menetluskäik**

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud 16.07.2019. a ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt Nelgi tn 24 abihoone püstitamiseks. Projekteerimistingimused PTH-19-043 on välja antud Tartu Linnavalitsuse 02.07.2019. a korralduse nr 698 alusel.

1.2. Arhitektuuri ja ehituse osakonna (edaspidi osakond) 23.08.2019. a kirjaga nr 7-1/EPD-19-0725 kaasati ehitusloa menetlusse Nelgi tn 26 kinnistu omanikud.

1.3. Tartu Linnavalitsuse 27.08.2019. a korraldusega nr 879 anti välja vaideotsus Tartu Linnavalitsuse 02.07.2019. a korraldusele nr 698 "Nelgi tn 24 projekteerimistingimuste määramine" esitatud vaide kohta. Tartu Linnavalitsus otsustas jätta Nelgi tn 26 omaniku poolt esitatud vaide rahuldamata.

1.4. 02.09.2019. a laekusid osakonnale Nelgi tn 26 kinnistu omanike esindaja Advokaadibüroo EMERALDLEGAL OÜ vastuväited Nelgi tn 24 ehitusprojekti osas, mille osakond edastas ehitusloa taotlejale selgituste saamiseks.

1.5. 11.09.2019. a laekusid osakonnale ehitusloa taotleja poolsed selgitused.

##### **II Nelgi tn 26 omanike vastuväited 02.09.2019. a**

2.1. Nelgi tn 26 omanikud esitavad enda vastuväited ehitusloa väljastamisele ning paluvad ehitusluba jätta väljasta andmata.

2.1.1. Nelgi tn 26 omanikud on seisukohal, et nad on oma eelmistes kirjades piisavalt põhjendanud Nelgi 24 kinnistule planeeritava 15,2 m pikkuse, 3,2 m kõrguse ja 5,3 m laiuse abihoone ja varjualuse projekteerimise ja ehitamise sobimatust – sellise hoone püstitamiseks puuduvad tehnilised võimalused ning hoone asukoht rikub ebaproportsionaalselt Nelgi tn 26 omanike õiguseid. Nelgi tn 26 omanikud jäävad nende vastuväidete juurde ning paluvad neid arvestada ilma, et Nelgi tn 26 omanikud peaksid neid siinkohal üle kordama.

2.1.2. Nelgi tn 24 planeeritav abihoone blokeerib Nelgi tn 26 elamu praktiliselt kogu ulatuses – 6 aknast avaneva vaate ja halvendab olulisel määral eluruumide loomulikku valgust.

2.1.3. Nelgi tn 24 poolt esitatud insolatsioonijoonis on äärmiselt pealiskaudne ega vasta kehtivatele nõuetele (standard EVS-EN 17037:2019).

2.1.4. Projekteeritud 200 mm sandwich-paneelidel ja ühel talal PPE220 põhinev katusekonstruktsiooni lahendus ei saa vastata kehtivast õigusest tulenevatele REI60 tulepüsivuse nõuetele. Arvestades asjaolu, et linn võimaldab hetkel rajada abihoone praktiliselt vastu Nelgi tn 26 elumaja, pole kuja vähendamine kuidagi põhjendatud ning kehtiva õiguse alusel lubatav.

2.1.5. Kokkuvõtvalt tuleb jätta ehitusluba väljastamata.

### **III Ehitusloa taotleja selgitused naabri 02.09.2019. a vastuväidetele**

3.1. Nelgi tn 26 kinnistu omanike esindaja poolt edastatud arvamuses olevad teemad on juba varasemalt läbi arutatud ning vastused on esitatud Tartu Linnavalitsuse kirjades 02.07.2019. a, 21.08.2018. a ning 27.08.2019. a korralduses nr 879. Ehitusloa taotleja seisukohad antud teemade suhtes on edastanud Evelin Jõgar oma kirjas linnavalitsusele 08.05.2019. a ja 27.05.2019. a. Aruteludes mitte olnud teemasid kõnesolevas kirjas ei esine, kuid selguse huvides on antud selgitused veelkord.

3.1.1. Nelgi tn 26 omanike esindaja on seisukohal, et planeeritav abihoone on sobimatu, puuduvad tehnilised võimalused ning hoone rikub ebaproportsionaalselt Nelgi tn 26 omanike õigusi. Antud kirjast, nagu ka eelnevatest aruteludest ei selgu, milliseid Nelgi tn 26 omanike õigusi planeeritav abihoone ebaproportsionaalselt rikub. Väide, et hoone püstitamiseks puuduvad tehnilised võimalused, on vale ja väide on jäetud põhjendamata.

3.1.2. Nelgi tn 26 omanike esindaja on seisukohal, et planeeritav abihoone blokeerib Nelgi tn 26 elamu 6st aknast avaneva vaate ja halvendab olulisel määral eluruumide loomulikku valgustust. Nelgi tn 24 abihoone on planeeritud Nelgi tn 26 hoone suhtes põhja-kirde suunas, kus ei ole ühtegi eluruumi. Antud küljes on pesuruum, leiliruum, trepihall ja garaaž. Nelgi tn 26 garaaži asemele eluruumi projekteerimisel oli Nelgi tn 26 omanik teadlik planeeritavast abihoonest ning pidi sellega arvestama. Lisaks on päikesevalgus Nelgi tn 26 planeeritavate eluruumide akendesse piiratud hoone kõnesoleva seina paiknemise tõttu: sein asub hoone põhja-kirde poole. Samale suunale planeeritav Nelgi tn 24 abihoone ei muuda valgusolusid märkimisväärselt.

3.1.3. Nelgi tn 26 omanike esindaja väidab, et insolatsioonijoonis ei vasta kehtivatele nõuetele. Ehitusloa taotleja rõhutab esmalt, et planeeritava abihoone ehitamiseks ei ole vaja insolatsiooniarvutusi. Joonise näol on tegemist päikesevarju langemist kujutava skeemiga ning see on koostatud hea tahte märgina leevendamaks Nelgi tn 26 hirmu, et planeeritav hoone blokeerib täielikult garaažiruumi asemele planeeritava eluruumi päevavalguse. Teiseks, päevavalguse normide määramisel lähtutakse Eesti Vabariigi standardist EVS 894:2008, mille kohaselt peab 2,5 tunnine päevavalgus olema tagatud vähemalt ühes toas, suuremate eluruumide puhul kahes toas. Nelgi tn 26 eluhoones on vähemalt 8 eluruumi, seega on elamul normikohane päevavalgus tagatud planeeritavast abihoonest sõltumata. Kolmandaks, kõnesolevalt päikesevarju-jooniselt selgub, et planeeritav abihoone vähendab garaaži asemele planeeritava eluruumi suuremaks ehitatavate akende valgustatust väga minimaalselt.

3.1.4. Nelgi tn 26 omanike esindaja on seisukohal, et antud abihoone ei vasta tuleohutusnõuetele. Vastavust tuleohutusnõuetele kontrollib Eesti Vabariigis Päästeamet, kes on antud projekti heaks kiitnud.

#### IV Tartu Linnavalitsuse seisukoht

4.1. Osakond möönab, et naaberkinnistu omanik viitab küll enda õiguste rikkumisele, kuid ei ole konkreetselt välja toonud, milline on see ülemäärane riive, mis kaasneb kavandatava abihoone püstitamiseega. Osakond on seisukohal, et taotletava abihoone asukoht ei riiva ülemääraselt naaberkinnistu omaniku huve ja õigusi. See, kas hoone sobitub või ei sobitu olemasolevasse keskkonda, ei riiva vahetult Nelgi tn 26 omanike omandiõigust, eraelu ega nende tervist. Varasemad vastuväited ja Tartu Linnavalitsuse seisukohad on põhjalikult käsitletud Tartu Linnavalitsuse 27.08.2019. a korraldusega nr 879 välja antud vaideotsuses. Vaie oli esitatud Tartu Linnavalitsuse 02.07.2019. a korralduse nr 698 "Nelgi tn 24 projekteerimistingimuste määramine" kohta.

4.2. Osakond selgitab, et vastavalt majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määruse nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded" § 3 lg-le 3 eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumi tuulutamiseks ning tagab ruumis piisava loomuliku valguse. Nelgi tn 26 kirdefassaadi aknad on abiruumide ja trepikoja aknad. Lisaks avanevad kirdefassaadile garaaži aknad, mis on planeeritud ümber ehitada elutoaks. Naaberkinnistu omanik on oma hoones garaažist eluruumi ümberehitamisel teadlik taotleja soovist abihoone püstitamiseks teisele poole krundi piiri. Arvestada tuleb asjaoluga, et Nelgi tn 26 suuremaks ehitatavad aknad paiknevad hoone põhja-kirde suunas, kus päikesevalgus akendes on piiratud hoone paiknemise tõttu. Osakond on seisukohal, et piisav loomulik valgus on eluruumis tagatud. Linnas asuva eluruumi omanik ei saa eeldada, et tema akendega külgnevale kinnistule kunagi midagi ei ehitata ja et vaadet tema aknast üldse ei piirata. Tegemist ei ole seni kasutusest väljas olnud kinnistuga, vaid tegemist on tiheasustusega asumiga, kus eelnevalt asuvad nii põhihooned kui abihooned lähestikku ja tihedalt. Käesoleval juhul on Nelgi tn 26 kinnistupoolne abihoone osa madalamal, et säiliks samaväärne vaade. Oluline on asjaolu, et seni on Nelgi tn 26 hoonepoolses osas, kus nüüd soovitakse ehitada eluruum, asetsenud garaaž ja muud abiruumid, mis ei olnud eluruumid. Linnakeskkonnas elades on isikul paratamatult suurem kohustus taluda sellest keskkonnast tingitud paratamatuid ebamugavusi kui väljaspool linnakeskkonda elades (vt ka RKHKO 3-3-1-25-02, p 21). Samuti ei ole miljöõ ja olemasoleva keskkonna säilimine subjektiivsete õigustena kaitstavad väärtused (vt Riigikohtu lahend asjas nr 3-3-1-29-10, p 22). Ei saa eeldada, et naaberkinnistu esteetilised kriteeriumid säilivad muutumatuna.

4.3. Taotleja on koostanud omal soovil projekti täiendava lisana insolatsioonianalüüsi, mis ei ole ehitusprojekti kohustuslik osa. Koostatud päevavalgusanalüüsi kohaselt varjab abihoone Nelgi tn 26 akendele langevat päevavalgust ainult minimaalsel määral hommikutundidel, varjutades 22. aprilli seisuga Nelgi tn 26 elamu aknaid kell 7:00 osaliselt ja kell 8:00 hommikul enam üldse mitte. Ühtegi akent abihoone päevavalguse osas täielikult ära ei varja. Seega ei ole abihoone püstitamisel tekkiv riive naaberkinnistul asuva elamu valgustingimustele sedavõrd suur, et seetõttu ei ole võimalik abihoonet kavandatud asukohta püstitada.

4.4. Kavandatav abihoone paikneb Nelgi tn 26 elamu tuleohutuskujas ja on projekteeritud tulekindlana. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Abihoone ehitusprojektiga soovitakse katusematerjaliks kasutada sandwich-paneeli tulepüsivusega EI60. Sellise tulepüsivusega katusekonstruktsiooni korral ei ole katuse tasapinnast kõrgemale ulatava tulemüüri rajamine vajalik. Eelprojekt ei pea määrama konkreetset toodet, oluline on, et toode oleks katsetatud ja sertifitseeritud. Tuleohutusnõuetele vastavus on kontrollitud Päästeameti poolt ehitusprojekti läbivaatamisel.

4.5. Osakonna seisukoht on, et kavandatav ehitus on kooskõlas üldplaneeringu tingimuste ja väljakujunenud hoonestuslaadiga, vastab määratud projekteerimistingimustele ning ehitusloa andmisest keeldumiseks puudub alus.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 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 Nelgi tn 24 abihoone 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