



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.11.2019 nr 1302

J. Kuperjanovi tn 8, Tartu linn ehitusloa andmine ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud ehitusloa taotlus ja eelprojekt Tartu linnas J. Kuperjanovi tn 8 korterelamu püstitamiseks ning ehitusteatis abihoone püstitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 09.06.2016. a otsusega nr 353 kehtestatud J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneering.

1.2. Seoses J. Kuperjanovi tn 8 krundile abihoone rajamise, garaaži likvideerimise ja juurdepääsuservituutide seadmise nõudega kaasas osakond ehitusloa ja ehitusteatiselise menetlusse naaberkinnistute Tiigi tn 23, J. Kuperjanovi tn 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 10/4, 10/5, 10/6 ja 10/7 omanikud.

1.3. Reaalservituut naaberkinnistute J. Kuperjanovi tn 10/5, 10/6, 10/7, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8 omanikega on sõlmitud 09.10.2019. a notariaalaktiga. Vastavalt detailplaneeringule ei laiene servituudiala seadmise kohustus J. Kuperjanovi tn 10/4 krundile ja seda ka käesolevaga ei ole taotletud.

1.4. J. Kuperjanovi tn 10/4 omanik esitas omapoolsed vastuväited ehitusprojekti osas.

II Vastavus detailplaneeringule

2.1. Kehtivas detailplaneeringus sätestatud arhitektuurinõuete kohaselt on hoone 0-kõrgus maksimaalselt lubatud 1,5 m maapinnast. Projekteeritud hoone 0-kõrgus on aga keskmiselt 2,01 m maapinnast. 0-kõrgus on viidud kõrgemale, et tagada mõistlikum ja asjakohasem parkimine hoone all ning tagada esimese korruse elanike privaatsus. 0-kõrgusest on visuaalselt olulisem hoone projekteeritud soklijoon, mis on toodud 0-kõrgusest 62 cm allapoole, st soklijoone kõrgus vastab detailplaneeringu arhitektuurinõuetele. Hoone absoluutkõrgus (80,57 m EH2000) vastab detailplaneeringuga määratud suurimale lubatud kõrgusele, milleks on abs 81,00 m (BK77). Projekteeritud lahendus on sobilik ja ei oma halvendavaid mõjutusi.

2.2. Vastavalt detailplaneeringu ehitusõigusele ei arvestata rõdusid ehitisealuse pinna hulka, küll aga on ette nähtud need rajada hoonestusala piires. Ehitusprojektiga on ette nähtud rõdud kolmel hoone küljel, eesmärgiga tagada hoone arhitektuurse kompositsiooni terviklikkus. Ehitusprojektis ulatuvad hoone põhjafassaadi rõdud üle maapealse hoonestusala piiri, kuid jäävad maa-aluse hoonestusala ja parkimiskorruse projektsiooni piiresse. Hoone põhjakülge jääb parkimisala, mistõttu rõdude paiknemine ei riiva naabusõigusi ning avalikku huvi.

2.3. Detailplaneeringu ehitusõigusega on lubatud lisaks elamule rajada krundile jäätmemaja ja üks kuni 20 m² suurune kõrvalhoone. Jäätmehoone suurus on planeeringuga täpsustamata. Krundi parema heakorrastatuse eesmärgil on ehitusprojektiga kõrvalhoone ja jäätmemaja liidetud üheks suuremaks mahuks, mille pindalad eraldiseisvalt jäävad alla 20 m², kuid koondatuna (koos varikatusega) on abihoone ehitisealune pind 31,5 m². Abihoone kohta on esitatud ehitusteatist.

III Naaberkinnistu J. Kuperjanovi tn 10/4 omaniku vastuväited

3.1. J. Kuperjanovi tn 10/4 omanik on seisukohal, et tähelepanuta on jäetud asjaolu, et kehtestatud detailplaneering reguleerib parkimiskohtade suurust. EVS 843:2003 standardile viidatakse detailplaneeringus ainult seoses jalgrataste parkla/hoidla rajamisega. Muus osas on parkimiskohtade suurus reguleeritud põhijoonise näitel, kus üks parkimiskoht peaks olema laiusega vähemalt 2,5 m ja juhul kui manööverdusala on väiksem kui 7 m, siis tuleks kavandada parkimiskohad veelgi laiemad.

3.2. Naaberkinnistu omanikule jääb arusaamatuks, millisest põhimõttest lähtuvalt kavandab J. Kuperjanovi 8 omanik naaberkinnistutel ehitustegevust, kui nende kinnistute omanikud sellest midagi ei tea. Tõenäoliselt J. Kuperjanovi tn 8 omanik ei peaks muretsema naaberkinnistute heakorra pärast, iga kinnistuomanik on kohustatud ise oma kinnistul heakorra tagama. See on naabri arvates kahtlemata tervitatav, kui J. Kuperjanovi tn 8 omanik on valmis kokkulepet leidma. Suured muutused J. Kuperjanovi tn 8 ümbruses on ju ennekõike J. Kuperjanovi tn 8 arendaja huvist tingitud. Heatahtemärgiks, arvestades, et naaberkinnistute omanike huvid ei saaks kahjustatud, võiks J. Kuperjanovi tn 10/4 omaniku arvates J. Kuperjanovi tn 8 omanik siiski kaaluda piirde (piirdeaia) paigaldamist J. Kuperjanovi tn 10/4 katastriüksuse ja J. Kuperjanovi tn 8 manööverdusala piirile nagu see on näidatud detailplaneeringus. Arvestades kogu uusarenduse mastaapsust, siis mõned meetrid piirdeaeda paigaldada ei ole kindlasti keeruline ega ka kulukas.

IV Linnavalitsuse seisukohad naabri vastuväidetele

4.1. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud liiklus- ja parkimiskorralduse võimalik lahendus, kus parkimiskohtade laiuseks on märgitud tavapäraselt 2,5 m. Vähema kui 7 m manööverdusala puhul on detailplaneeringu kohaselt vajalik kavandada laiem parkimiskoht. Ehitusprojektiga on tagatud planeeringus nõutud üks parkimiskoht korteri kohta ja täiendavalt kaks külaliste parkimiskohta. Krundi loodeossa kavandatud parkimiskohtade taga olev manööverdusmaa on väiksem kui 7 m, mistõttu on ehitusprojektis parkimiskohtade laiust seal suurendatud 2,85 meetrini. Täiendused ehitusprojektis on sisse viidud pärast naaberkinnistu omanikult laekunud seisukohtade saamist.

4.2. Detailplaneeringuga on lubatud rajada piire J. Kuperjanovi tn 8 ja 10/4 vahelisele krundipiirile (põhijoonisel "planeeritud võimalik piire"). Planeeringuga ei ole ühelegi kinnistuomanikule pandud vastavasisulist kohustust, mistõttu on see kinnistuomanike omavahelise kokkuleppe küsimus. Linnavalitsuse hinnangul ei saa sellise kokkuleppe puudumine olla aluseks ehitusloa andmisest keeldumiseks.

V Katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajadus

5.1. Tartu Linnavalitsuse 29.03.2001. a korraldusega nr 1310 nõustuti J. Kuperjanovi tn 8 maa ostueesõigusega erastamisega ning määrati nimetatud kinnistu maa sihtotstarbeks 100% tootmishoonete maa.

5.2. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud ehitusloa taotlus ja eelprojekt Tartu linnas J. Kuperjanovi tn 8 korterelamu püstitamiseks ning ehitusteatis abihoone püstitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 09.06.2016. a otsusega nr 353 kehtestatud J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneering, mis näeb J. Kuperjanovi tn 8 maa sihtotstarbeks 100% elamumaad (korterelamu maa).

5.3. J. Kuperjanovi tn 8 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% elumumaaks.

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 osakonnal anda välja ehitusluba J. Kuperjanovi tn 8 korterelamu püstitamiseks.
2. Muuta Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, J. Kuperjanovi tn 8 (katastritunnus 79507:030:0016, kinnistu registriosa nr 4298503, sihtotstarve 100% tootmismaa) katastriüksuse sihtotstarvet ning määrata katastriüksuse uueks sihtotstarbeks 100% elumumaad.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Tartu linn, J. Kuperjanovi tn 8 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)
Raimond Tamm
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteestuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes