



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.08.2020 nr 892

Uus tn 49 projekteerimistingimuste määramine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. 20.02.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-035 Uus tn 49 kortermaja püstitamiseks.

1.2. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud asendiplaani eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1.3. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: 1) hoone püstitamiseks, 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks, 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

1.4. PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Uus tn 49 kinnistu maakasutuse sihtotstarve korterelamumaa. Üldplaneeringus määratud korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Uus tn 49 kinnistu jääb Tartu linna üldplaneeringu järgi arhitektuuriasumisse Ü11, kus maa-alad on peamiselt hoonestatud 2-3 korruseliste korterelamutega, mis erinevad nii ehitamise aja, hoonestuslaadi kui arhitektuurilise välisilme poolest.

1.4.1. Arvestades kesklinna lähendust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise ja mitteväärtuslike hoonete järk-järgulist asendamist uutega. Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3. Hoonete kõrgus, ehitisealune pindala ja asukoht määratakse igakordselt vastavalt kas detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2-1,5 m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

1.5. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks Uus tn 47, Uus tn 45, Uus tn 41 // 43, Uus tn 35 ja Uus tn 37 kinnistu omanikele.

II Uus tn 47 kinnistu omanike vastuväited

2.1. Uushoonestuse paigutamisel ei ole arvestatud tuleohutuskujaga. Uus tn 47 kinnistu piiril asuvad puukuurid.

2.2. Planeeritava hoone kõrgus võiks olla sama, mis lammutataval hoonel.

III Uus tn 43 // 41 ja Uus tn 35 kinnistu omanike vastuväited

3.1. Täna sel päeval puudub kinnistule Uus tn 49 juurdepääs kavandis näidatud alalt. Kuivõrd siiani on Uus tn 49 kinnistule pääsemiseks kasutatud muid võimalusi, siis jääb mõistetamatuks, miks on vaja olemasolevat ja toimivat korraldust muuta.

3.2. Kavandis näidatud lahendus puudutab olulisel määral kõiki Uus tn 41, Uus tn 43 ja Uus tn 35 elanikke ja kõnealuse juurdepääsutee praeguseid kasutajaid. 7 korteriomandi jagu uusi teekasutajaid tooks endaga paratamatult kaasa suurema liiklustiheduse, müra-, tolmu- ja ohutaseme tõusu, mis kokkuvõttes langetab elukvaliteeti ja kinnisvara väärtust oluliselt.

3.3. Tee tegelik laius on täna sel päeval kohati alla 2 meetri (võimalus tuvastada paikvaatluse käigus), mis tähendab seda, et Uus tn 41 ja Uus tn 43 vahele jääv praegune avatud õueala muutub sisuliselt läbisõiduhooviks. Uus tn 43-2, Uus tn 35-1 ja Uus tn 35-2 elanikud ja külastajad hakkavad uue korra järgi astuma korterist otse sõiduteele. Eriti ohtlikuks muutub uus liikluskorraldus majades elavatele väikestele lastele. Ohu vähendamiseks ei ole realistlik lahendus ka krundi piiridele piirdeaia ehitamine, sest värvast tuleks ikkagi väljuda otse sõiduteele ning sõidukite jaoks puudub vajalik manööverdamisruum sootuks.

3.4. Kavandatav muudatus hakkab oluliselt takistama Uus tn 35 praeguse elaniku, kellele on määratud täielik töövõimeetus, elektrilise ratastooliga liikumise võimalusi, sest elamu juurde rajatud kaldtee jääb osaliselt planeeritavale juurdepääsuteele ette.

3.5. Tee seisund ei pea suurenevale koormusele lihtsalt vastu. Ammugi ei ole reaalne ega ohutu praeguse tee kasutamine raskete ehitusmasinate ja ehitusmaterjale vedavate veoautodega.

3.6. Uurimist vääriva asjaoluna mainime, et teadaolevalt asub Uus tn 49 hoonetes nahkhiirte kogukonna elupaik, mis võib omakorda piirata lubatavaid tegevusi kõnealusel kinnistul ja selle lähikümbruses, s.h liiklustiheduse suurendamine, mürataseme tõus jms.

3.7. Enne praeguse lahenduse juurde jäämist tuleb kaaluda kõiki alternatiivseid võimalusi (s.h servituudid jms) ja teid, s.h läbi transpordimaa Uus tn T27 osa, mis jääb Uus tn 49 ja Uus tn 53 vahele või läbi kinnistu Uus tn 45, mille omanikud kattuvad Uus tn 49 omanikega (nt-ks juhatuse liige/osanik Erkki Purret jt).

3.8. Täiendavalt palume selgitada missugune on kinnistule Uus tn 49 projekteeritava abihoone planeeritav kasutusotstarve ja asukoht. Selle ehitusalune pind on kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, mis tähendab, et tegemist on küllaltki suuremahulise hoonega, mis võib oluliselt mõjutada päikesevalguse langemist meie kinnistutele.

3.9. Tulenevalt eelpool loetletud vastuväidetest ja põhjendustest oleme seisukohal, et meil ei ole võimalik Uus tn 49 projekteerimistingimustega antud kujul nõustuda ning me ei saa sellele kavandile nõusolekut anda.

Projekteerimistingimustele saadetud vastuväited ja küsimused saadeti tutvumiseks projekteerimistingimuste taotlejale seisukoha küsimiseks.

IV Projekteerimistingimuste taotleja vastused naaberkinnistu omanike seisukohtadele

4.1. Uus tn 49 kinnistu maakasutus on elamumaa.

4.2. Tartu LV poolt koostatud projekteerimistingimustest lähtuvalt on Uus 49 kinnistule ligipääs ette nähtud linna tänavalt- transpordimaa Uus tn T27 katastritunnusega 79514:028:0024

4.3. Tänav T27 on linna maa, mis on sisuliselt välja ehitamata ja mille lõpus asub peremeheta ehitis – ilmselt kuur või abihoone. Tänav lõpus on aed, mille taga on pärmivabriku detailplaneeringu ala –pärmivabriku kvartal. Selle ehitusala hoonestamisel on arvestatud ka T27 tänavavärgiga.

4.4. Seni on Uus 49 ligipääs olnud kõnniteelt, mis ei vasta autoga liikumise nõuetele. Sealt ei ole võimalik teha parempöört ja väljasõit Uuele tänavale ei ole ristmik, vaid on parkimisalalt läbipääs.

4.5. Projekteerimistingimustega sätestatakse linna tänava eesmärgipärane kasutuselevõtt ja ka vajadus linna tänav korrastada. Samuti kaovad lagunened ehitised meid ümbritsevast ruumist. Korras tänav aga suurendab kinnisvara väärtust ja lammutatud vanad hooned vähendavad tuleohtlikkust.

4.6. Korrastatud hooviala liiklust reguleeritakse liiklusemärgistusega ja teekatemärgistusega. Võimalik on projekteerida ka tee alla kaugkütte torustik majadeni, kus seda pole. Piirdeala ehitamine pole otstarbekas.

4.7. Ehitustööde teostamiseks on võimalik kasutada senist ligipääsu ja T27 tänava kaudu ehitustegevust ei kavandata.

4.8. Uus 49 nakkhiiri ei ela.

4.9. Ehitustegevus ei ole võimalik läbi Uus tn 45 kinnistu.

4.10. Kavandatud abihoonesse on kavandatud panipaigad ja hobiruumid. Abihoone ei varja naaberkinnistute valgust ja sobitub teiste hoonetega. Uus 49 kinnistule tuleb kaasaegse arhitektuuriga korterelamu, mida ei piirata T27 suunalt aiaga. Ruumi jätkub kõigile ja hoone väljund on piirkonda sobilik ja kaasaegne.

Projekteerimistingimuste taotleja vastus saadeti tutvumiseks uuesti vastuväiteid esitanud naaberkinnistu omanikele.

V Uus tn 43 // 41 ja Uus tn 35 kinnistu omanike vastused projekteerimistingimuste taotlejale

5.1. Ei saa nõustuda kavandis näidatud viisil planeeritud juurdepääsuga Uus tn 49 kinnistule (läbi transpordimaa Uus tn T27).

5.2. Jääme kõigi oma varasemas arvamuskirjas toodud vastuväidete juurde ning esitame neile alljärgnevad täiendavad selgitused:

5.3. Uus tn 49 omaniku esindaja on muu hulgas väitnud, et transpordimaa Uus tn T27 on välja ehitamata ning selle n-ö avamisega on arvestatud ka nn Pärmivabriku kvartali detailplaneeringus. Meile teadaolevalt ei hõlma eelmainitud detailplaneering kõnealust transpordimaa (Lisa nr 1 - põhijoonis). Detailplaneeringu põhijooniselt ei nähtu, et planeeringuala oleks Uus tn T27-ga ühendatud, mistõttu ei saa mingisugusest avamisest juttugi olla. Olemasolev tee sobib suurepäraselt olemasolevate hoonete teenindamiseks, kuid uute, Uus tn 49 kinnistule planeeritavate, korteritega kaasneva liikluskooormuse suurenemise korral tekib sinna piirkonda paratamatult konstantne ohuolukord. Eelmises kirjas juba selgitasime võimalikke probleeme seoses korteriuksest otse tänavale astumisega, liikumispuudega isiku ohutu liiklemise kindlustamisega, samuti laste julgeoleku tagamisega jms. Peame vajalikuks märkida, et näemegi eelkõige ohtu jalakäijatele ning meie avatud hoovides ja parkimisalal mängivatele lastele, kes ei pruugi hoolimata nõuetekohasest liiklus- ja teemärgistusest tunnetada sõidukitest tulenevat ohtu. Palume siinkohal linnavõimu kinnitust, et uus liikluskooormus ja -kord vastab kõigile ohutusnõuetele.

5.4. Erkki Purret'i väitel on võimalik korraldada ehitusaegne liiklus kinnistule mujalt. Meile jääb arusaamatuks, miks ei võiks sama lahendus jääda kasutusele ka pärast ehitustööde lõppu. Juhime tähelepanu asjaolule, et nt Uus tn 53 kinnistu, mis asub sisuliselt Uus tn 49 vastas kasutab tänasel päeval ja ilmselt ka tulevikus oma kinnistule pääsemiseks teed, mida Uus tn 49 omaniku esindaja nimetab kõnniteeks, millelt ei saa teha parempöört ja millelt väljasõit Uuele tänavale ei ole ristmik. Teadaolevalt ei saa igalt poolt ja alati parempöört teostada, nt ühesuunaliste tänavate puhul, samuti jääb meile arusaamatuks, miks on liiklemiseks hädavajalik ristmiku olemasolu. Palume arendajal selgitada.

5.5. Oleme nõus, et lagunened ja ohtlike ehitiste kadumine lähialalt on kiiduväärne ja meil ei ole midagi selle vastu, et naabruskonda arendatakse ja kaasajastatakse. Küll aga vastutab ka olemasolevate ohtlike ehitiste eest alati omanik, mistõttu ei ole kohane väita, et kui ehitustegevuseks nõusolekut ei anta, siis jäävad ohtlikud ehitised likvideerimata ja säilib tuleoht meie varale.

5.6. Nõustume täielikult, et olemasoleva tee korrastamine on meie huvides. Samas sisaldub Erkki Purret'i selgitustes viide võimalusele rajada tee alla kaugküte. Kahjuks ei ole arendaja esindaja selgitanud kuidas nimetatud asjaolu käesoleva temaatikaga haakub. Kindlasti ei ole meile vastuvõetav tee pikaajaline sulgemine torutöödeks või muudeks ehitustöödeks, sest tegemist on meie ainsa juurdepääsuteega. Palume arendajal oma kavatsused meile avaldada.

5.7. Uus tn 49 omaniku esindaja on väitnud, et tema kinnistul ei elutse nahkhiiri. Kahjuks ei pea see paika, sest oleme aastate jooksul saanud neid küllalt vaadelda ja kinnitame, et nende elupaigad asuvad just Uus tn 49 kinnistul. Palume linnalt selgitust kas peaksime antud küsimuses seisukoha saamiseks, sh tuvastamaks kas tegemist on ikka nahkhiirtega, pöörduma Keskkonnaameti vms instantssi poole?

5.8. Meie hinnangul ei ole reaalne tagada tuletõrjeautode juurdepääsu Uus tn 49 planeeritavate hoonete juurde läbi Uus tn T27, sest olemasolev tee on selleks liiga kitsas ning tee laiendamine ei ole lihtsalt võimalik. Seega palume projekti valmimisel kindlasti kontrollida selle vastavust kõigile ohutusnõuetele.

5.9. Uus tn 49 arendaja on leidnud, et tee uuendamine tõstab meie kinnisvara väärtust. Palume Erkki Purret'il kommenteerida missugustel kaalutlustel ei soovi ta tõsta Uus tn 45 kinnistu väärtust ja rajada Uus tn 49-le ja Uus tn 45-le ühtne juurdepääs, ühes võimalusega teostada parempöoret, Uuele tänavale läbi Uus tn 45 kinnistu (kindlasti on võimalik ka seal tee alla paigaldada erinevaid kommunikatsioone ja trasse).

VI Linnavalitsuse seisukohad

Uus tn 47 vastuväidetele

6.1. Uus tn 47 kui ka Uus tn 45 kinnistul paiknevad abihooned Uus tn 49 kinnistu piirile lähemale kui 4 m. Projekteerimistingimustega on Uus tn 49 põhihoone ehitusala määratud kuni Uus tn 45 ja 47 kinnistu piirini. Projekteerimistingimustega ei ole keelatud ehitada kinnistu piirile lähemale kui 4 m, kuid sel juhul peab arvestama nii naabrusõiguste kui ka naaberkinnistu omanike ehitusõigusega, sh tuleohutuslike piirangutega.

6.1.1. Tuleohutusseaduse (TuOS) § 5 lg 1 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksus ehitusseadustikus sätestatud ehitus- või kasutusloa anda, kui Päästeamet on kooskõlastanud ehitusprojekti või kasutusloa andmise ehitise kohta, mille kohta on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded.

6.1.2. Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" § 22 alusel peab tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Lisaks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

6.1.3. Tartu linna üldplaneeringu alusel on Uus tn 49 kinnistu maakasutuse sihtotstarve korterelamumaa. Seega on korterelamu püstitamine kooskõlas Tartu üldplaneeringuga kui ka ümbruskonna hoonestuslaadiga. Olemasoleva hoone kõrgus on 10,5 m hoone esimese korruse pinnast (inventariseerimisjooniste järgi). Projekteerimistingimustega on lubatud hoone kõrguseks kuni 10 m hoone planeeritud hoone $\pm 0,00$ -st ning lubatud korruselisus on 2+katusekorrus. Seega ei ületa tingimustega lubatav hoone kõrgus ja korruselisus olemasoleva hoone näitajaid.

Uus tn 43 // 41 ja Uus tn 35 vastuväidetele

6.2. Vastuväite esitajad leiavad, et Uus tn 49 juurdepääs eskiisis näidatud Uus tn T27 alalt, mis jääb Uus tn 41 // 43 ja Uus 35 vahele, ei sobi erinevatel põhjustel ja tuleb kasutada muid võimalusi.

6.2.1. Vastavalt projekteerimistingimuste p 3.15 tuleb kinnistule vajalik juurdepääsuks kavandada juurdepääs läbi transpordimaa Uus tn T27 (79514:028:0024) Uus tn 35 ja Uus tn 41 // 43 vaheliselt alalt. Naaberkinnistu omanike ettepanek on kavandada juurdepääs läbi kergliiklustee (Uus tn 51 ja Uus tn 53 vahel), mis on ka vastavalt Tartu linna üldplaneeringule osa kergliikluse põhivõrgust. Tartu Linnavalitsus on võtnud suuna kergliikluse eelisarendamiseks ning Uus tänavat Pikk tänavaga ühendava kergliiklustee katkestamine ei ole põhjendatud. Seega puuduvad alternatiivsed lahendused, sest on olemas ligipääs avalikult kasutatavale teele, mille tarbeks linna kasuks ligipääsu servituuti määrama ei pea. Samuti märgib linnavalitsus, et olemasolevat teed kasutavad oma kinnistule juurdepääsuks nii Uus tn 45 kui ka Uus tn 41 // 43 kinnistu omanikud.

6.2.2. Vaidlusalusele tänavalõigule on ettenähtud aeglane ja rahustatud liiklus nii autodele kui ka jalakäijatele. Selline liikluskorraldus on seal ka täna, arvestades asjaoluga, et tegemist on tupiktänavaga lõiguga, kuhu mitteelanikud satuvad harva. Arvestades Uus tn T27 tee laiust, mis varieerub ca 2 m ja ca 3,6 m vahel, tuleb sõidukijuhtidel valida vastav madal sõidukiirus, vältimaks ohtlike olukordi nii piirkonna lastele kui täiskasvanutele. Seega ei ole alust ette heita juurdepääsutee liigintensiivset ja teisi mittearvestavat kasutamist. Sõidukijuhid suudavad mh omavahel kokku leppida sõidueesõigusega alal, millel kaks sõidukit teineteisest ei pruugi kohati mööda mahtuda. Sõidukijuhtidel on üldine kohustus liigelda ohutult, seda ka Uus tn T27 alal.

6.2.3. Linnavalitsus selgitab, et Uus tn T27 on ainukene reaalne ligipääsuvõimaluse variant Uus tn 49 elamule. Uus tn T27 kergliiklustee osale (Uus tn 51 ja Uus tn 53 vahel) sisse ja väljapääsu kavandada ei tohi ega saa. Seda ei võimalda kergliiklustee laius ega otstarve. Vastasel korral oleks tegemist otsese ohu allikaga kergliiklustee. Ühele kinnistule projekteerimistingimustega ehitusõiguse andmisega ei lahendata kogu piirkonna liikluskorralduse ja tänavate seisukorra probleeme.

6.2.4. Linnavalitsus märgib, et nn Pärnivabriku kvartali detailplaneeringus (Pikk tn 58, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneering) ei ole arvestanud transpordimaa Uus tn T27 n-ö avamisega Pärnivabriku kvartali alale, st planeeringualale jääva Uus tn 37 kinnistu alale on juurdepääs kavandatud Pärna tänavalt.

6.2.5. Ehitusprojektis tuleb näidata ära juurdepääs kinnistule. On mõistetav, et kõik sealsed elanikud vajavad olemasolevat ligipääsu, mistõttu tuleb teha koostööd naaberkinnistu omanikega, et tagada kõigile piisav liikumisruum. Eriti arvestades asjaolu, et sama juurdepääsuteed kasutavad nii Uus tn 35 kui ka Uus tn 41//43 kinnistu omanikud. Kuigi seni on kasutatud kergliiklusteed Uus tn 49 kinnistule juurdepääsuks, ei ole uue hoone püstitamisega võimalik lahendada juurdepääsuteed läbi sama tee, sest Tartu linna üldplaneeringuga on määratud antud tee siiski kergliiklusteeks. Seetõttu ei saa kasutada nimetatud teed autoliikluseks ning Uus tn 49 kinnistule autode juurdepääsuks. Naaberkinnistu omanike väitel kasutab Uus tn 53 kinnistu omanik juurdepääsu oma kinnistule samuti kergliiklusteed. Linnavalitsus märgib, et Uus tn 49 ja Uus tn 53 vaheline tee on siiski määratud kergliiklusteeks ning Uus tn 53 kinnistule on võimalik juurde pääseda avalikult teel Uus tn T55 (79514:034:0015).

6.3. Vastuväite esitajad väidavad, et projekteerimistingimused ja selle alusel kavandatava ehitise elanike tõttu suureneb liiklusintensiivsus ning seeläbi ka oht. Tekivad müra ja tolmu probleemid.

6.3.1. Linnavalitsus on seisukohal, et vastuväite esitajate ükski eespool mainitud väidetav negatiivne mõjutus ei ole sellise intensiivsusega, mis annaks aluse jaatada nende eraelu ja tervisekaitse riivet. Vastuväite esitajad pole esile toonud, mil moel tema väidetud kahjulikud mõjutused (nt liikluskoormus, müra, tolmu) rikuksid tema õigust tervise kaitsele. Üksnes väide ei anna alust jaatada, et kahjulikud mõjutused ületaksid kehtivast õigusest tulenevaid piirmäärasid või muudaksid elukeskkonda nende kinnistute läheduses sedavõrd, et saaksid endast kujutada kaebaja subjektiivsete õiguste riivet.

6.3.2. Uus tn T27 tänav on avalikult kasutatav tee. Mõningasel määral liiklusintensiivsuse ja naabermaja elanike arvu suurenemine avalikult kasutataval teel on küll paratamatu ebamugavus, kuid see ei ole praegusel juhul sellise intensiivsusega, mis tooks linnakeskkonnas kaasa kaebaja eraelu ja tervisekaitse riive. Linnakeskkonnas elades on isikul paratamatult suurem kohustus taluda sellest keskkonnast tingitud paratamatuid ebamugavusi kui väljaspool linnakeskkonda elades (vt ka RKKHo 3-3-1-25-02, p 21). Ühtlasi saab võimalikke hilisemaid paratamatuid ebamugavusi (mh kahjulikke) mõjutusi linn vältida teiste avalik-õiguslike vahenditega (nt parkimise keelamine, liiklust rahustavad liiklusmärgid jm) (RKKHo 3-3-1-29-10, p-d 22 ja 23).

6.4. Vastuväite esitajad palusid selgitust kavandatava abihoone kohta, mis võib avaldada mõju päikesevalgusele. Projekteerimistingimustega abihoone asukohta määratud ei ole. Projekteerimise käigus selgub abihoone täpne asukoht kui ka suurus, seega saab hinnata ehitusprojekti käigus, kas kavandatav abihoone mõjutab naabrite ehitusõigusi või naabrusõigusi ning vajadusel kaasatakse ehitusprojekti menetlusse ka naaberkinnistu omanikud.

6.4.1. Üldplaneeringu kohaselt on maa ala juhtfunktsiooniks korterelamu maa (EK), mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

6.4.2. Projekteerimistingimustega on lubatud kinnistule püstitada 1 põhihoone ja 1 abihoone (projekteerimistingimuste p. 3.3). Krundi maksimaalseks täisehituseks on lubatud kuni 40%. Projekteerimistingimuste kavandis näidatud ehitusala skeem määrab ära hoone lubatud asukoha - ehitusala skeemil roheline ala ei näita täpset hoone suurust ega ka täisehitusprotsenti. Abihoone tuleb lahendada väikeehitisena kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrge. Projekteerimistingimustega on määratud põhihoone ehitusala. Abihoone täpsem asukoht ja otstarve määratakse projekteerimise käigus. Juhul, kui abihoone ehitustegevus mõjutab naabrite ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m), tuleb ehitusprojekti tutvustada naaberkinnistu omanikega (projekteerimistingimuste p 6.3). Projekteerimise käigus selgub lisaks hoone parameetritele ka asukoht ja sellest tulenev võimalik loomuliku valguse vähenemise tõenäosus.

6.5. Vastuväite esitajad on seisukohal, et 7 uut korteriomandi jagu teekasutajaid toob endale kaasa ka kinnisvara olulise väärtuse langemise.

6.5.1. Linnavalitsus on seisukohal, et käesolev väide, et Uus tn 49 kinnistule püstitatav korterelamu ning juurdepääsu tagamine Uuelt tänavalt vähendab naaberkinnistu elamute turuväärtust on tõendamata. Linnavalitsus juhib tähelepanu, et ehitus- ja planeerimismäärade esmaseks eesmärgiks ei ole tagada vabaturu situatsioonis kaebaja omandi väärtuse säilimine talle meelepärasel väärtuses, sh välistades konkureerivate kinnisasjade turule tulemise. Vara väärtus kujuneb eeskätt turureeglite alusel lähtuvalt nõudlusest ja pakkumisest. Ka omandiõiguse esemelist kaitseala pole põhjendatud tõlgendada niivõrd laialt, et see kaitseks kaebaja vara väärtuse säilimist seeläbi, et elamuid piirkonda rohkem juurde ei tuleks.

6.6. Vastuväite esitajad väidavad, et Uus tn 59 hoonetes elavad nahkhiired, mis võib piirata lubatavaid tegevusi Uus tn 49 kinnistul.

6.6.1 Arhitektuuri ja ehituse osakond palus Keskkonnaametilt informatsiooni, kas Keskkonnaametile teadaolevalt võivad Uus tn 49 kinnistul paikneda nahkhiired või kas keskkonnaametil on võimalik nahkhiirte esinemine tuvastada. Keskkonnaamet teatas, et antud maja tundub olevat sobilik nahkhiirte pesitsuskolooniaks (sobiv elamu, veekogu lähedus). Nahkhiirte pesitsusperioodiks loetakse

1. mai – 15. august. Kui ehituse käigus leitakse koloonia, tuleb hoones tööd pooleli jätta kuni pesitsusperioodi lõppemiseni. Projekteerimistingimusi on täiendatud järgnevalt: kui ehitustööde käigus leitakse nahkhiirte pesitsuskoloonia, tuleb hoones tööd pooleli jätta kuni pesitsusperioodi lõppemiseni (pesitsusperiood on 1. mai – 15 august).

6.7. Tänavamaaga piirnevate piirdeaedade rajamine on kinnistu omanike otsus, piirdeaedade kavandamisel tuleb piirdeaia asukohad ja kõrgused näidata ehitusprojekti.

6.8. Taotleja sõnul on kavas võimalik rajada kaugkütte torustik majadeni, kus seda ei ole. Naaberkinnistu omanikud teatavad, et ei ole vastuvõetav tee pikaajaline sulgemine torutöödeks või muudeks ehitustöödeks. Linnavalitsus märgib, et ehitusprojekti koosseisus tuleb lahendada insenertehniline lahendus ka küttesüsteemile. Ehitusprojekti asendiplaanile tuleb märkida olemasolevad kui ka kavandata trassid. Ehitamisel tuleb arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu (ehitusseadustik § 12 lg 3).

6.8.1. Juhul, kui on vajadus osaliselt ja ajutiselt juurdepääsu tee sulgeda, ning teostada kaevetöid, tuleb peale ehitustegevuse lõppu teekatte taastada. Vajadusel tuleb teha koostööd naaberkinnistu omanikega ja ehitustegevuse ajal tagama juurdepääsu oma kinnistule. Ehitamisega kaasneb paratamatult teiste isikute õiguste riive, mis väljendub ehitamisega kaasnevas müras, vibratsioonis, vajadusel teede sulgemises jne. Taolisi riiveid tuleb mõistlikus ulatuses taluda, kuid riive tekitaja peab hoolitsema selle eest et riive oleks võimalikult väike ja lühiajaline. Kaevamiseks tuleb vormistada kaeveluba ja sulgemisluba.

6.9. Naaberkinnistu omanike väitel jääb Uus tn 35 elaniku elektrilise ratastooliga liikumise võimalusi, sest elamu juurde rajatud kaldtee jääb osaliselt planeeritavale juurdepääsuteele ette. 2020. a ortofoto järgi jääb juurdepääsuteele ebaseaduslikud abihooned ja kaldtee juurdepääsuteele ei jää.

6.10. Projekteerimistingimuste taotleja teatab, et ehitustööde ajal on võimalik kasutada senist ligipääsu ja Uus tn 35 ning Uus tn 41//43 vaheliselt liiklusmaalt ehitustööde teostamiseks transporti ei kavandata. Linnavalitsus märgib, et kõnniteel autodega sõita ei tohi, seega tuleb ehituse ajaks sulgeda tee jalakäijate liikluseks ja suunata jalakäijad teist teed mööda. Samuti on vaja vormistada tee sulgemise luba.

Muud olulised põhjendused

6.11. Arhitektuuri ja ehitusosakond märgib, et projekteerimistingimused määravad ära lähteandmed, mille alusel ehitusprojekti tuleb koostada. Konkreetsemad lahendused lahendatakse alles ehitusprojekti käigus, sh tuleohutus, normikohane juurdepääs kinnistule, parkimine jne. Projekteerimistingimused seavad ette maksimaalsed piirid, mille raames ehitustegevus toimuda võib ning nõuded, mida ehitise ja seega ehitusprojekt järgima peab. Ehitusprojekt peab vastama seaduses sätestatud nõuetele, olema kooskõlas projekteerimistingimustega kui ka ehitustehniliste ning ohutusnormidega. Ehitusprojekt peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus.

6.12. Enne uue hoone ehitama asumist tuleb koostada ehitusprojekt, milles peab ette nägema arhitektuurilised ja insener-tehnilised lahendused sellisel tasemel, et selle alusel on võimalik nõuetekohaselt ehitada (vt majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015. a määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ §-d 8–10). Ehitusloa andmise menetluses on piirinaabritel võimalik osaleda (vt EhS § 42 lg 6 ja lg 7 p 2). EhS § 12 lg 1 sätestab, et ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta käivaid nõudeid. EhS § 8 sätestab üldise ehitise, ehitamise ja ehitamisega seonduva muu tegevuse ohutuse põhimõtte.

6.13. EhS § 12 lg 3 järgi tuleb ehitamisel arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Kui ehitamine ei toimu siiski nõuetekohaselt ning tekib oht, on võimalik taotleda pädevalt isikult riikliku järelevalve läbiviimist ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ning sellega kaasneva ohu tõrjumiseks (EhS § 130 lg 2 p 2, korrakaitseaduse § 28). Juba tekkinud kahjude hüvitamist saab nõuda isikult, kes konkreetsel juhul kahju tekitamise eest vastutab.

6.14. Samas ei ole projekteerimistingimuste menetluses esitatav eskiis veel ehitusprojekt, mille alusel väljastataks ehitisluba. Ehitusprojekti alusel ehitusloa andmise menetluses võetakse seisukoht küsimuses, milline peab ehitusprojekt olema, et projekteeritav hoone vastaks projekteerimistingimustega ja Tartu linna üldplaneeringuga määratud ehitusõigusele.

6.15. Nii projekteerimistingimustest kui ka hiljem väljaantavast ehitusloast tulenevad võimalikud mõjutused ja nende ulatus, sh mil määral need üldse tekivad ning hakkavad ümbruskonna elanike rahu häirima või tervist kahjustama, pole täpselt prognoositavad ja võivad mõnikord olla pigem hüpoteetilised. Seega ei saa kõiki võimalikke mõjutusi tõrjuda projekteerimistingimuste ega ka ehitusluba menetluses. Võimalikke hilisemaid paratamatuid ebamugavusi ning ka kahjulikke mõjutusi saab vastuväite esitaja vältida teiste avalik-õiguslike vahenditega (nt liikluse piiramine jm) (vt ka otsus nr 3-3-1-29-10, p-d 22 ja 23).

6.16. Linnavalitsus möönab, et suurem elanike arv võib rahulikku väljakujunenud keskkonda mõjutada ja muuta. Kohtupraktikas on siiski kujunenud seisukoht, et isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev keskkond võib muutuda (Riigikohtu 19. aprilli 2007. a otsus asjas nr 3-3-1-12-07, p 13).

6.17. Miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine iseenesest pole subjektiivsete õigustena kaitsavad väärtused (Riigikohtu 24. mai 2010. a otsus asjas nr 3-3-1-29-10, p 22-24; vt ka Tartu Ringkonnakohtu määrus haldusasjas nr 3-17-921, p 11).

Detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumine

6.18. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, arvestab seda ning ei riku kellegi õigusi ega huve. Hoone tingimused vastavad Tartu üldplaneeringus seatud tingimustele, sh ka miljööalale seatud tingimustega. Linnavalitsus peab vajalikuks märkida, et vaidlus, kas ehitis oma mõõtmetelt, kujult, mahult ja otstarbalt sobitub olemasolevasse keskkonda, on paljuski esteetiliselt laadi. Ka neid eeldusi on linnavalitsus hinnanud ja leiab, et kavandatav hoone sobitub sealsesse keskkonda, kuna ehitise maht, kuju, kõrgus ja otstarve vastab üldplaneeringus sätestatud alale kehtestatud nõuetele ning tegemist ei ole ülemäärase ehitismahuga, arvestades kinnistu suurust ja ka ümberkaudseid tulevikku suunatud arendusi.

6.19. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada ka projekteerimistingimustega. Sisuliselt on projekteerimistingimustel samad ülesanded kui detailplaneeringul ning projekteerimistingimused on planeeringut asendavaks instrumendiks. Projekteerimistingimusi eristab detailplaneeringust eeskätt asjaolu, et projekteerimistingimused piirduvad ehitusõiguse määramisega üksnes ühele ehitisele ning läbiviidav menetlus on vähem ressursimahukam. Projekteerimistingimuste alusel ehitusõiguse määramisel on käesoleval juhul menetluse kaasatud naaberkinnisasjade omanikud.

6.20. Linnavalitsus on seisukohal, et kavandatav hoone ei vähenda naaberkinnistu omanike omandiõigust, eraelu ega tervist. Linnavalitsuse hinnangul on kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja hoone püstitamiseks on olemas.

6.21. Eeltoodud arvestades on linnavalitsus seisukohal, et PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud tingimused detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumiseks Uus tn 49 kinnistul on täidetud ja ehitusõigus on võimalik määrata projekteerimistingimustega EhS § 26 alusel.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Määrata projekteerimistingimused Uus tn 49 korterelamu püstitamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.

3. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise 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)

Jüri Mölder

linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-20-035	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 25.08.2020. a korraldusega nr 892
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Uus tn 49 Ehitisregistri kood: pesuköök - 104015287, elamu - 104015286 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 759 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 07.05.2020. a nr PTH-20-035
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1 2. Krundi täisehitus: kuni 40% (arvutus näidata asendiplaanil) 3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone (abihoone lahendada väikeehitisena ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kuni 5 m kõrge) 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Korruste arv: kuni 2 + katusekorrus (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast) 6. Korterite arv: kuni 7 7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 10 m planeeritud hoone ± 0,00-st 8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 9. Katusekalle: 20-40° 10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 13. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Kinnistule juurdepääsuks kavandada juurdepääs läbi transpordimaa Uus tn T27 (79514:028:0024) Uus tn 35 ja Uus tn 41 // 43 vaheliselt alalt. 16. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 17. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-	

TEHNILISED TINGIMUSED:	1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. ERISEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED	1. Kui ehitustööde käigus leitakse nahkhiirte pesitsuskoloonia, tuleb hoones tööd pooleli jätta kuni pesitusperioodi lõppemiseni (pesitusperiood on 1. mai - 15 august).
6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf 4. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna geomõõdistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
7. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusala ehituslikud piirangud). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär