



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.10.2020 nr 1186

#### **Võru tn 46 ehitusloa andmine**

##### **I Asjaolud ja menetluskäik**

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja arhitektuurne eelprojekt ridaelamu püstitamiseks. Projekteerimistingimused PTH-18-148 on välja antud Tartu Linnavalitsuse 07.01.2019 korralduse nr 32 alusel.

1.2. Arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi osakond) kaasas ehitusloa menetlusse naaberkinnistute Võru tn 40 // 42, Võru tn 44 ja Võru tn 48 omanikud. Võru tn 48 omanikelt osakonnale vastust laekunud ei ole, mistõttu eeldab osakond, et nad ei soovi arvamust avaldada.

1.3. Võru tn 40 // 42 kinnistu ühelt kaasomanikult laekusid lõplikud vastuväited osakonnale 18.10.2020. Jooksvalt vastas Võru tn 46 hoone arhitekt naabri lisaküsimustele e-kirja teel.

1.4. 12.10.2020 laekus osakonnale Võru tn 44 omanike seisukoht, mille osakond edastas Võru tn 46 ehitusloa taotlejale temapoolse arvamuse saamiseks.

##### **II Võru tn 40 // 42 omaniku seisukoht**

2.1. Võru tn 42 omanik viitab, et seaduse alusel on võimalik ehitada kinnistu piirist 4 meetri kaugusele ning kui soovitakse lähemale ehitada, siis peab olema kõrvalkinnistu omanike luba. Ilma loata lähemale ei tohi ehitada. Tuues välja ka taotlejapoolsetes selgitustes tulekindla seina osa, siis Võru 42-5 omanik kahjuks tänasel päeval sellega ei nõustu. Vastuväite esitaja palub ehitada uusarenduse 4 meetri kaugusele Võru tn 40 // 42 kinnistu piirist ega nõustu ehitusprojektis esitatud lahendusega hoolimata tulemüürist.

##### **III Võru tn 44 omanike seisukoht**

3.1. Võru tn 44 omanikud tunnevad muret, kas seoses Võru tn 46 uusehitusega peavad ka nemad oma kuuridele tagama tulepüsivuse, mis teeks abihoonete ehitamise kallimaks.

3.2. Võru tn 44 omanikud viitavad, et ehitusega kaovad ära nende ainsad parkimiskohad krundi kõrval Võru tn 46 kinnistul ja tehase transpordi veoautod ei saa enam ümber keerata. Seega uus ehitis saab olema pretsedendiks Võru tn 44 krundi kõrval olevate parkimiskohtade ära keelamiseks. Tegemist on murettekitava olukorraga, kuna Võru tn 44 sisehoovis on ainult kaks parkimiskohta.

#### **IV Taotleja selgitused naabrite vastuväidetele**

4.1. Võru tn 46 hoone on projekteeritud Võru tn 40 // 42 krundipiirile lähemale kui 4 meetrit, kuid hoone välisseinad ja katus on projekteeritud nii Võru tn 46 kui ka Võru tn 40 // 42 poolt tulepüsivusega REI-60. Lahenduse on kooskõlastanud Päästeameti Lõuna päästekeskus.

4.2. Ehitusprojekti koostaja selgitab, et hoolimata kõrvalkinnistu täisehitusest peavad kõik hooned vastama tuleohutusnõuetele. Võru tn 46 kinnistu arendus ei kohusta naabreid olemasolevaid abihooneid ümber ehitama.

4.3. Taotleja mõistab Võru tn 44 omanike parkimisprobleeme, kuid viitab, et Võru tn 46 kinnistu on eraomandis olev elamumaa, mitte avalik parkla.

#### **V Tartu Linnavalitsuse seisukoht**

5.1. Tartu Linnavalitsus selgitab, et ei ehitusseadustik, asjaõigusseadus ega määrus "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ei sätesta püstitavata hoone minimaalset kaugust krundipiirist, mistõttu Võru tn 42 omaniku viide nagu krundipiirile lähemale kui 4 m midagi ehitada ei tohi, pole õige. Eelnimetatud määruse § 22 lg 2 järgi, kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Käesoleva ehitusprojektiga on ette nähtud Võru tn 46 ridaelamu välisseinad ja katus projekteeritud nii Võru tn 46 kui ka Võru tn 40 // 42 poolt tulepüsivusega REI-60. Lahenduse on kooskõlastanud Päästeameti Lõuna päästekeskus.

5.1.1. Samuti on koostatud valgussimulatsioon seoses Võru tn 42 hoone otsaseinas asuvate ruumide valgustingimuste väljaselgitamiseks ja tagamiseks. Valgussimulatsiooni aluseks on võetud Tartu linna poolt koostatud digitaalne makett, ning selle alusel saab väita, et alates 22. aprilli pärastlõunast (päikese valguse arvestataval kuupäeval) hakkab uuslamu vari ulatuma Võru tn 40//42 kinnistule, orienteeruvalt ulatub kuni 10% Võru tn 40//42 pinnast. Samas on Võru tn 46 ja 40//42 kinnistu piiril kõrghaljastus, mis sisuliselt varjutab hetkel suure osa naaberkinnistust. Ehituse käigus on plaanis piirata isetekkelist võra ja raiuda olemasoleva kuuri tagant kask. Lõpptulemusena on hoovis rohkem valgust kui hetkel. Lisaks tagab Võru tn 46 hoonestus naaberkinnistutele suurema privaatsuse.

5.2. Naaberkinnistul Võru tn 44 asuvad olemasolevad abihooned, mida omanikud ei pea ümber ehitama hakkama, kuna Võru tn 46 ridaelamule on projektiga ette nähtud tuletõkkesein REI-60 ning aknaid ei ole sellesse hoone külge projekteeritud.

5.3. Linnavalitsus on seisukohal, et Võru tn 44 omanikel ei saa olla õigustatud ootust Võru tn 46 erakinnistul parkimiseks, kui selle kinnistu omanikul on soov oma krunti teisiti kasutama hakata. Tegemist on eraomandis oleva elamumaaga, mille kasutamist sihtotstarbeliselt linnavalitsus keelata ei saa. Kui Võru tn 44 kinnistul ei ole võimalik olemasolevat hoonet teenindav parkimine täies mahus, on elanikel parkimiseks võimalik kasutada üldkasutatavaid parklaid.

5.4. Linnavalitsus saab otsuse tegemisel lähtuda vaid avalik-õiguslikest nõuetest, mis käesoleval juhul on täidetud ning puuduvad EhS § 44 nimetatud alused ehitusloa andmisest keeldumiseks.

5.5. Tulenevalt eeltoodust leiab linnavalitsus, et Võru tn 46 ehitusprojekt vastab nõuetele, ei riiva naaberkinnistute omanike õigusi ning puuduvad EhS § 44 nimetatud alused ehitusloa andmisest keeldumiseks.

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 Võru tn 46 ridaelamu 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