



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.11.2020 nr 1242

Tartu Linnavalitsuse 07.07.2020 korralduse nr 744 peale esitatud vaide läbivaatamine

1. Asjaolud

Tartu Linnavalitsuse 10.04.2018 korraldusega nr 343 määrati projekteerimistingimused Pargi tn 11 kinnistule korterelamu püstitamiseks. Alale ei ole kehtestatud detailplaneeringut. Pargi tn 11 paikneb Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga määratud Karlova miljööväärtuslikul alal.

Tartu Linnavalitsuse 28.08.2018 korralduse nr 877 alusel andis arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi osakond) välja ehitusloa Pargi tn 11 korterelamu-büroohoone püstitamiseks. 14.05.2020 esitati osakonnale Pargi tn 11 korterelamu ehitusprojekti muudatused koos uue ehitusloa taotlusega ning eelmise ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotlus. Tartu Linnavalitsuse 07.07.2020 korralduse nr 744 (edaspidi korraldus nr 744) alusel andis osakond välja uue ehitusloa hoone püstitamiseks EhS § 46 lg 1 alusel. Muudatusprojektiga muudeti vaid hoone kasutamise otstarvet, loobudes büroofunktsioonist ning muutusid korterite pinnad ja seeläbi hoone tehnilised näitajad. Varasema ehitusloaga ette nähtud hoone mahtu, gabariite ja asukohta jms ei muudetud.

26.10.2020 esitas Pargi 13-6 kaasomanik vaide Tartu Linnavalitsuse 07.07.2020 korralduse nr 744 osaliseks kehtetuks tunnistamiseks. Ühtlasi taotleb vaide esitaja korralduse nr 744 alusel välja antud ehitusloa nr 2012271/21124 kehtetuks tunnistamist.

Osakonna 28.10.2020 kirjaga kaasas osakond vaidemenetlusse Pargi 11 kinnistu omaniku Pargi OÜ ja andis kinnistu omanikule võimaluse esitada vaide osas omapoolne seisukoht hiljemalt 30.10.2020. Kinnistu omanik omapoolseid seisukohti vaide osas ei esitanud.

2. Vaide esitaja seisukohad

Vaide esitaja märgib, et on saanud Tartu Linnavalitsuse 07.07.2020 korralduse nr 744 kätte 27.09.2020.

Vaide esitaja on seisukohal, et 14.05.2020 esitatud uue ehitusloa taotluse menetluse ajal pidi haldusorgan olema kursis, et naaberkinnistu omanikud on vahetunud seoses korteriomandite tekkimisega ja müümisega uutele omanikele eelneva omaniku pool. Seetõttu oleks tulnud kaasata uue ehitusloa menetlusse ka naaberkinnistute omanikud. Uue ehitise ehitamine vahetusse naabrusesse mõjutab kahtlematult nende huve.

Vaide esitaja on seisukohal, et kuivõrd antud juhul on 28.08.2018 korraldus nr 877 tunnistatud kehtetuks, siis sellest tulenevalt ei ole enam asjakohane viide, et kuna varasema ehitusloaga ette nähtud hoone mahtu, gabariite ja asukohta ei muudetud, ei pidanud osakond vajalikuks uuesti naabrite menetlusse kaasamist. Uus ehitusluba on välja antud uue haldusmenetluse raames, millest tulenevalt ei olnud arvestatav, et eelnevas menetluses oli naaberkinnistuomanikke teavitatud. Tegemist ei olnud haldusmenetluse mõttes mitte haldusakti muutmisega vaid täiesti uue haldusakti väljaandmisega. Muuhulgas hakkas uue ehitusloa väljastamisel kulgema ka uuesti Ehitusseaduse § 45 lg 1 sätestatud tähtaeg. Naaberkinnisasjade omanike kaasamata jätmine võis haldusorgani viia ka lõppjäreldestes väära otsustuse tegemiseni.

Ehitusseaduse § 42 lg 4 kohaselt põhjendatud juhul on pädeval asutusel õigus nõuda ehitusuuringute tegemist või olemasolevate uuringute täpsustamist. Uuringute tulemusi tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Esitatud materjalidest ei nähtu, et ehitusloa taotlejalt oleks nõutud mistahes ehitusuuringute tegemist. Ühestki dokumendist ei nähtu, et haldusorgan oleks sisuliselt kaalunud erinevaid mõjusid ja hoone sobivust miljöopiirkonda. Plaanitud ehitisi Pargi 11 eirab Karlova teemaplaneeringut, mille kohaselt peaks sellel krundil asuv elamu paiknema tänava ääres, mitte krundi sees. Uue ehitusloa väljastamisel ei ole arvestatud sellega, et eranditult kõik naabruses asuvad arendused on teostanud linnavalitsuse nõudel kaetud parkimislahendused. Autoparkla Tartu Pargi 13 maja kõrval rikub tänava üldilmet.

Ka üleüldiselt on heakskiidetud arhitektuurilahendus on oma modernsusega ja julgete ja väljapaistvate joontega problemaatiline, seda enam, et tegemist on "arheoloogilise miljöopiirkonnaga". Pargi 11 aadressile planeeritud maja on "väga moderne" oma maapinnast 14 m kõrgusele ulatuvate diagonaalsete joontega, mida ei esine ühelgi teisel majal ei Pargi tänaval ega terves piirkonnas. Selline "pretsedenditu modernsus" on rohkem kui problemaatiline ajaloolise- ja miljööväärtusega piirkonnas ning nõuab, et selle sobivuse hindamise protsess oleks avalik.

Liiklusräst tulenevalt on Pargi tänav 2009 aasta uuringu tõttu üks mürarikkamad (Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart, Hendrikson&Ko, Tartu 2012). Kui sinna juurde lisada veel suur-ehitusega kaasnev müra näeme, et müratase võib kergesti tõusta üle lubatud normi. Väikelaste vanemana soovin saada ametlikku hinnangut oodatava mürataseme kohta. Samuti soovin näha linnavalitsuse ettekirjutusi meetmetest Pargi 11 korterelamu arendusele, et ehitusest tulenevat müra teiste elamute vahetus läheduses minimaliseerida nt kehtestades ehitustegevuseks kellaajalise piirangu.

Kinnitatud detailplaneeringu järgi on nii Pargi 11 aadressile planeeritud maja ligi kolm meetrit kõrgem absoluutkõrguses (59.7m vs 57m) kõrvalolevatest majadest lääne ja kagu suunas, potentsiaalselt mõjutades valguse hulka nendes elamutes. Samuti ei ole haldusorgan uut ehitusluba väljastades arvestanud naabruses valminud uute majadega so kas ei oleks ratsionaalsem maksimumkõrguseks määrata 57 m.

3. Tartu Linnavalitsuse seisukoht vaide osas

3.1. Vaide esitamise tähtaegsusest ja õigsusest

HMS § 75 sätestab, et vaie haldusaktile või toimingule tuleb esitada 30 päeva jooksul, kui seadus ei sätesta teisiti, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saama.

Käesoleval juhul ei ole vaidlust selle üle, et korraldust nr 744 ei ole vaide esitajale kätte toimetatud peale korralduse nr 744 vastu võtmist, mistõttu Tartu Linnavalitsus ei saa objektiivselt välistada, et vaide esitaja sai korraldusest nr 744 teada alles 27.09.2020.

HMS § 71 lg 1 sätestab, et isik, kes leiab, et haldusaktiga või haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi, võib esitada vaide. Nimetatud sättes sõnastusest tuleneb, et vaide saab esitada isik vaid enda subjektiivsete õiguste kaitseks, aga mitte objektiivse õiguspärasuse kaitseks.

Eeltoodud põhjusel loeb Tartu Linnavalitsus vastavalt HMS §-le 75 vaide esitatuks tähtaegselt ning kuivõrd vades esitatud põhjenduste kohaselt leiab vaide esitaja, et tema õigused on rikutud eelkõige kaasamata jätmise tõttu, siis lahendab Tartu Linnavalitsus vaide sisuliselt.

Ehitusõigus korterielamu püstitamiseks Pargi 11 kinnistule on antud juba 2018. a korraldusega nr 877 ning vades esitatud väited seoses võimaliku ehitusaegse müra, hoone kõrguse ja sobilikkusega miljöösse ei ole enam korralduse nr 744 peale esitatava vaidega vaidlustatavad. Tartu Linnavalitsus peab siiski vajalikuks selgitada vaide esitajale seose hoone kõrguse, sobilikkusega miljöösse ja ehitusaegse müraga käesoleva korralduse punktides 3.3.-3.5.

Vaide esitaja viited EhS § 45 lg-le 1, mis reguleerib ehitusloa kehtivusaega ning EhS § 42 lg-le 4, mis annab pädevale asutusele põhjendatud juhul õiguse nõuda ehitusuuringute tegemist, on Tartu Linnavalitsuse hinnangul asjakohatud. Viidatud ehitusseadustiku sätetest ei tulene Tartu Linnavalitsuse hinnangul vaide esitajale subjektiivseid õigusi, mis oleks vaide korras vaidlustatavad.

3.2. Uue ehitusloa menetlusse kaasamisest

Vaide esitaja on asunud seisukohale, et kuivõrd korraldusega nr 744 tunnistati korralduse nr 877 alusel 2018. a välja antud ehitusloa kehtetuks, siis oleks pidanud läbi viima uue ehitusloa menetluse algusest peale ja kaasama naaberkinnistu omanikud uue ehitusloa menetlusse. Vaide esitaja hinnangul oleks pidanud Tartu Linnavalitsus arvestama ka asjaoluga, et naaberkinnistutele olid vahepeal ehitatud uued hooned, millede omanikud on muutunud võrreldes 2018. a. Vaide esitaja on seisukohal, et tegemist ei olnud mitte haldusakti muutmisega haldusmenetluse mõttes, vaid täiesti uue haldusakti väljaandmisega.

Tartu Linnavalitsus nõustub vaide esitaja väitega, et tegemist ei olnud haldusakti muutmisega haldusmenetluse mõttes, kuid Tartu Linnavalitsus ei nõustu vaide esitaja väidetega, et pädev asutus oleks pidanud viima läbi antud juhul uue menetluse läbi sarnaselt varasema ehitusloa menetlusega.

EhS § 46 lg 1 sätestab, et pädev asutus tunnistab ehitusloa kehtetuks, kui ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojekti muudetakse selliselt, et ehitise olulised tingimused muutuvad oluliselt, näiteks ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitajad.

Kehtiv ehitusseadustik ei näe ette võimalust välja antud ehitusloa muutmiseks, vaid kehtivast seadusest tulenevalt tuleb ehitusprojekti oluliste tingimuste muutumiste korral tunnistada ehitusloa kehtetuks ning anda välja uus ehitusloa. Eeltoodu ei tähenda siiski seda, et Tartu Linnavalitsus peaks viima läbi täiesti uue ehitusloa menetluse selliselt, et peaks uuesti asuma kaaluma antud asukohta ehitise püstitamise võimalikkust vms. Sealhulgas juhib Tartu Linnavalitsus tähelepanu asjaolule, et ka ehitusloa menetluse käigus ei kaaluta enam nt hoone asukoht kinnistul, hoone kõrgust vms, kuivõrd ehitusloa menetlusele eelnevalt olid välja antud projekteerimistingimused, mis määrasid kindlaks kinnistule antava ehitusõiguse.

Tavapäraselt tunnistatakse ehitusluba kehtetuks ja antakse välja uus ehitusluba ühe ja sama haldusaktiga üheaegselt just seetõttu, et juhul kui muudatusprojekti menetluse jooksul peaks ilmnenema, et soovitud ehitusprojekti muudatused ei ole võimalikud, siis jääb kehtima juba välja antud ehitusluba, st. olemasolevat ehitusluba ei tunnistata kehtetuks. Juba välja antud ehitusloa kehtetuks tunnistamine ilma uut ehitusluba välja andmata ehitusprojekti muudatusest tingitud ehitusloa taotlemise korral ei oleks Tartu Linnavalitsuse hinnangul õiguspärane ega kooskõlas kehtiva ehitusseadustiku ja haldusmenetluse seadusega. Teiste sõnadega, Tartu Linnavalitsus ei peaks õiguspäraseks olukorda, kus isik on esitanud uue ehitusloa taotluse ehitusprojekti tehtud muudatuste tõttu, kuid Tartu Linnavalitsus tunnistaks vaatamata uue ehitusloa mitte andmisele vana ehitusloa kehtetuks.

Tartu Linnavalitsuse hinnangul ei ole eeltoodu tõttu kehtiva ehitusseadustiku mõttega kooskõlas väide, et pädev asutus peaks ehitusprojekti muudatuse korral viima läbi ehitusloa menetluse ilma varasemat kehtivat ehitusluba ja ehitusloa menetlust arvestamata. Ehitusprojekti muudatusprojekti taotletava ehitusloa menetluses kaalub pädev asutus vaid taotletavate muudatuste õiguspärasust ja võimalikkust.

Vastavalt EhS § 42 lg 6 sätestab, et pädev asutus kaasab menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. EhS § 42 lg 7 p 2 sätestab, et pädev asutus esitab ehitusloa eelnõu vajadusel arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. Seadusest tulenevalt ei ole pädeval asutusel kohustust kaasata ehitusloa menetlusse kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku, ega esitada ka ehitusloa eelnõud võimalikule puudutatud isikule, vaid võimalikud puudutatud isikud tuleb menetlusse kaasata vajadusel. Tartu Linnavalitsuse hinnangul on vajalik puudutatud isikud kaasata ehitusloa menetlusse vaid juhul, kui taotletava ehitusloaga või ka ehitusprojekti muudatuse tulemusel taotletava uue ehitusloaga võib kaasneda võimalik subjektiivsete õiguste riive kolmandatele isikutele.

Ehitusprojekti muudatuse korral kaalub pädev asutus seega kaasamise seisukohalt, kas esitatud muudatused võivad mõjutada kolmandaid isikuid. Antud juhul on ehitusprojekti muudatusprojekti taotletud hoone kasutusotstarbe osalist muutmist ning kuivõrd muutusi korterite pinnad, siis muutusi hoone tehnilised näitajad. Hoone väliseid parameetreid (kõrgus, pikkus, laius, välisilme), asukohta vms ei muudetud.

Varasema ehitusprojekti kohaselt paiknesid Pargi 11 kinnistule projekteeritud hoone esimesel korrusel 2 äripinda ning ülejäänud korrustel korterid (kokku 5 korterit). Kinnistu sihtotstarbeks oli määratud seega 80% elamumaa ning 20% ärimaa. Ehitusprojekti muudatusprojekti taotleti kinnistule määrata sihtotstarbeks 100% elamumaa ning loobuti ärimaa sihtotstarbest. Ehitusprojekti muudatusprojekti kohaselt on planeeritud esimesel korrusele ühe planeeritud äripinna asemel korter ning teise äripinna asemele on projekteeritud üldkasutatav saun.

Esimesele korrusele on projekteeritud üks 2-toaline korter ning üldkasutatav saun, lisaks on korrusel jalgrattahoidla, tehnoruum ja panipaigad. Teisel korrusel paiknevad kaks 3-toalist korterit, kolmandal korrusel paikneb üks 5-toaline korter ning katusekorrusel paikneb üks 3-toaline korter. Kõikidel korteritel (va esimese korruse korteril) on sisehoovi avanevad terrassid.

Kuivõrd uue siseruumide jagunemisega on hoonesse projekteeritud 5 eluruumi ning loobutud on varasemat kahest büroopinnast, siis on hoones võimalike korteriomandite arv vähenenud 7lt 5le. Korteriomandite arvu vähenemine ei too Tartu Linnavalitsuse hinnangul kaasa negatiivseid mõjutusi, mis oleks tinginud vajaduse kaasata ehitusprojekti muudatusprojekti menetlusse ja uue ehitusloa väljastamise Pargi 11 kinnistu piirinaabreid või teisi võimalikke puudutatud isikuid.

Tulenevalt hoone minimaalsetest siselahenduse muudatustest teostati korrigeeritud arvutused esmase ehitusloa taotlemise ajal kehtinud energiatõhusus reeglitele vastavalt. Energiatõhususe arvutuses muutusid järgmised andmed:

1. hoone kasutusotstarve: 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu (eemaldatud 12339 Muu teenindushoone);
2. muudetud köetav pind: 524,4 m² (eelnevalt 520,0 m²);
3. lisatud 1 elektrikeris.

Hoonele on välja antud uus energiamärgis numbriga 2011569/01308.

Tartu Linnavalitsuse hinnangul ei ole hoone energiatõhususe muutus asjaolu, mis riivaks piirnaabrite või võimalike muude puudutatud isikute subjektiivseid õigusi. Seega ei olnud vajalik Tartu Linnavalitsuse hinnangul ka hoone energiatõhususe muutmise tõttu kaasata uue ehitusloa menetlusse piirinaabreid.

Tartu Linnavalitsuse hinnangul ei ole asjakohane ka väide, et osakond oleks pidanud kaasama uue ehitusloa menetlusse kinnistute piirinaabrid seetõttu, kuivõrd võrreldes varasema ehitusloa menetluse ajaga on Pargi 13 kinnistu omanik muutunud. Tartu Linnavalitsus juhib vaide esitaja tähelepanu asjaolule, et Pargi 11 esialgne ehitusluba oli välja antud vähem kui 2 nädalat peale Pargi 13 ehitusloa väljastamist. Pargi 11 projekteeritud hoone kajastus juba Pargi 13 ehitusloa aluseks oleva ehitusprojekti asendiplaanil. Seega on vaide esitajal olnud võimalik avalikest registritest, eelkõige ehitisregistrist ning ka Pargi 13 ehitusprojektiga tutvudes, selgitada välja Pargi 11 kinnistuga seonduv ehitisõigus. Avalikest registritest kättesaadavate andmetega, sh. ehitusprojektiga ja varasemate väljastatud ehituslubadega mittetutvumise riisikot kannab vaide esitaja.

3.3. Pargi 11 hoone kõrgusest

Pargi 11 kinnistu suhtes ei ole kehtivat detailplaneeringut. Tartu Linnavalitsuse 10.04.2018 korraldusega nr 343 määrati projekteerimistingimused Pargi tn 11 kinnistule korterelamu püstitamiseks, mille p 3.6 alusel on korruste arvuks märgitud 3+ katusekorrus ning punkt 3.7 alusel seoti Pargi 11 hoone lubatud suurim kõrgus (absoluutkõrgus) Pargi tn 9 olemasoleva hoone kõrgusega (12,9 m). Lubatud kõrguse vaheks vastavalt projekteerimistingimustele oli kuni 0,4 m. Kõrguse vahe projektis võrreldes Pargi tn 9 hoonega jääb lubatud vahe sisse, milleks on 0,35 m. Pargi tn 11 hoone kõrgus on kavandatud 13,2 m.

Kuivõrd Pargi 11 hoone maksimaalne lubatud kõrgus oli määratud juba projekteerimistingimustes, siis ehitusloa menetluses enam hoone maksimaalset lubatud kõrgust ei kaaluta, vaid kontrollitakse vaid ehitusprojektis projekteeritud hoone kõrguse vastavust projekteerimistingimustele.

3.4. Pargi 11 hoone ehitamisega seonduvast mürahäiringust

Vaide esitaja soovib, et Tartu Linnavalitsus seaks kellaajalised ja mürataseme piirangud ehtisutegevusele Pargi 11 kinnistul.

Tartu Linnavalitsus selgitab, et nii liikluse müra kui ajutine ehituse müra on linnas paratamatu, kuid häiringu intensiivsust, kestvust ja selle füüsilist ning vaimset mõju isiku elukeskkonnale ja tervisele püütakse nii riiklikul kui ka omavalitsuse tasandil erinevate meetoditega vähendada (nt Pargi tänaval on sõidukiirust piiratud 30 km/h, müra normeeringud keskkonnaministri määrus nr 71). Omavalitsus ega ka riik ei saa samas täielikult tagada, et liiklus või müra linnas kedagi ei häiriks. Põhjendatud pole ka olukord, et linna haldusterritooriumil ei tohiks seega enam ühtegi ehitustegevust kavandada, sest see võib mõjutada naabrite elukeskkonda ja tervist.

Ka Tähepargi kaheteistkümne korterelamu üheaegne arendus tekitas piirkonnas ebamugavusi ja ka mõningast häiringut. Ei ole usutav, et Pargi tn 11 ühe 5-korteriga elamu ehitamine avaldaks aga samalaadset või kordades suuremat mõju kui nt Tähepargi hoonete arendus.

Ehitusmüra puhul on tegemist ajutise müraga. Keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 p 3 kohaselt on ehitustegevusega seotud müra ekvivalentsed piirtasemed normeeritud vaid öhtusel ja öisel ajal (ajavahemikul 21.00-7.00). Ehitusmürale rakendatakse kella 21.00-7.00 piirväärtusena asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Päeval ajal (7.00-21.00) ehitustöödest tulenevale mürale normtasemeid kehtestatud ei ole. Müra osas teostab järelevalvet Terviseamet.

Ehitusseadustiku § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Ehitamisega kaasneb paratamatult teiste isikute õiguste riive, mis väljendub ehitamisega kaasnevas müras, vibratsioonis, vaatevälja vähenemises ja muus häiringus. Taolisi riiveid tuleb mõistlikus ulatuses taluda, kuid riive tekitaja peab hoolitsema selle eest, et riive oleks võimalikult väike. Arvestades eeltoodud selgitusi ei pea Tartu Linnavalitsus vajalikus seada väljastatud ehitusloale kõrvaltingimusi seoses võimaliku müra häiringuga, kuivõrd hoone ehitaja peab ehitustegevusel arvestama juba õigusaktidest tulenevate mürahäiringute piirangutega.

3.5. Pargi 11 hoone sobivusest miljöösse

Vaide esitaja on seisukohal, et Pargi 11 hoone arhitektuurilahendus on oma modernsusega ja julgete ja väljapaistvate joontega problemaatiline, seda enam, et tegemist on "arheoloogilise miljööpiirkonnaga". Pargi 11 aadressile planeeritud maja on "väga moderne" oma maapinnast 14 m kõrgusele ulatuvate diagonaalsete joontega, mida ei esine ühelgi teisel majal ei Pargi tänaval ega terves piirkonnas. Selline "pretsedenditu modernsus" on rohkem kui problemaatiline ajaloolise- ja miljööväärtusega piirkonnas ning nõuab, et selle sobivuse hindamise protsess oleks avalik.

Tartu Linnavalitsus juhib vaide esitaja tähelepanu asjaolule, et Pargi 11 ei paikne vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule arheoloogilises miljööpiirkonnas.

Vastulause, et hoone ei sobitu piirkonda või on liiga moderne on subjektiivne arvamus ja pigem esteetiliselt laadi küsimus. Tartu Linnavalitsuse 10.04.2018 korraldusega nr 343 määratud projekteerimistingimuste punkti 3.5 kohaselt tuligi hoone arhitektuur lahendada kõrgtasemelisena ja kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine iseenesest pole subjektiivsete õigustena kaitstavad väärtused (Riigikohtu halduskolleegiumi 24.05.2010 otsus nr 3-3-1-29-10). Tartu Linnavalitsuse hinnangul sobitub Pargi tn 11 hoone piirkonda.

Pargi tn 11 hoone näol on tegemist uue elamuga krundil, kus ei ole varasemalt elamut asunud. Samuti ei ole tegemist uue hoone püstitamiseega olemasoleva lammutatava hoone asemele. Uushoonestus võib miljööväärtuslikul alal olla kaasaegne, juhul kui see sobitub naaberhoonetega. Tegemist on tunnustatud arhitekti poolt koostatud projektiga, mis täiendab ühest küljest vanade majadega ja teisalt juba uute kaasaegsete korterelamutega (Pargi tn 13, 15 jne) hoonestatud tänavapilti, jäädes täpselt üleminekukohale Pargi tänav vanade majade ja Tähepargi uushoonete vahel. Ka Tähepargi uushoonestus ei järgi traditsioonilisi agulielamuid ega arvesta seal varasemalt paiknenud hoonete välisilmega, vaid moodustab arhitektuurselt selgelt eristuva kaasaegse ja modernse terviku. Pargi tn 11 hoone paikneb üleminekukohal, luues seejuures Pargi tn 9 hoonega dialoogi (paiknemine, kõrgus, maht). Pargi 11 avatäidete rütm on sarnane Pargi 9 hoone rütmiga, samas on ta selgelt kaasaegne lahendus, mis on miljööväärtuslikul alal aktsepteeritud eeldusel, et tegemist on kõrgetasemelise arhitektuurse lahendusega ja kasutatakse piirkonnale omaseid ehitusmaterjale.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et kuna tegemist on olemasoleva hoonestuse vahele samasuguses mahus püstitatava ja sama funktsiooniga uushoonega, ei saa ehitustegevusest tekkivad negatiivsed mõjud naaberkinnistute elanikele olla sellised, mis kaaluksid üle kinnistuomanike ootuse oma kinnistule hoone püstitada. Naaberkinnistute elanikud ei saa eeldada, et tühjalt seisvale krundile kunagi midagi ei ehitata. Samuti ei saa eeldada, et ainuüksi ehitustegevusest tekkida võivate ajutiste häiringute tõttu tuleks loobuda üleüldse hoone püstitamisest.

Lähtuvalt eeltoodust ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 85 p 4, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Jätta Anti Aasmaa poolt esitatud vaie rahuldamata.
2. Korraldus jõustub Anti Aasmaale teatavakstegemisest.
3. Vaide rahuldamata jätmisel võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär