



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

01.12.2020 nr 1376

Peetri tn 7 projekteerimistingimuste määramine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. 03.07.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-083 Peetri tn 7 kinnistule üksikelamu püstitamiseks.

1.1.1. Peetri tn 7 kinnistul olemasoleva elamu ehitisregistri andmetel on hoone peamine kasutamise otstarve muu kolme või enama korteriga elamu. Ehitisregistri andmetel on hoones 6 eluruumi. Korterite arvu hoones suurendada ei tohi. Peetri tn 7 jääb Peetri ja Ujula miljööväärtuslikule hoonestusalale. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 6.6.1 on uue hoone püstitamise eelduseks samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone eelnev restaureerimine. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehitusosakond on väljastanud 21.05.2020 kirjaga nr 7-12.1/PTH-20-061 arhitektuursed ja ehituslikud juhised olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks (laiendada on võimalik kuni 33% hoone esialgsest mahust).

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

1.3. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 p 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

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. Peetri tn 7 jääb Tartu linna üldplaneeringu järgi Peetri ja Ujula tn miljööväärtuslikule hoonestusalale ning kinnistu maakasutus on väikeelamumaa, st lubatud on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindavad maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

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 ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks Peetri tn 5, Peetri tn 7a, Peetri tn 9 ning Puiestee tn 6//8 kinnistu omanikele. Omapoolsed vastuväited saatis Peetri tn 5, 7a ning 9 kinnistute omanikud.

1.6. Tartu Linnavalitsus väljastas 22.09.2020 korraldusega nr 1001 projekteerimistingimused Peetri tn 7 üksikelamu püstitamiseks.

1.7. Tartu Linnavalitsus tunnistas kehtetuks 01.10.2020 korraldusega nr 1054 Tartu Linnavalitsuse 22.09.2020 korralduse nr 1001 "Peetri tn 7 projekteerimistingimuste määramine", kuna Peetri tn 7a, Peetri tn 9 kui ka Peetri tn 5 kinnistu omanike ühiskirjaga õigeaegselt esitatud vastuväited jäid Tartu linna dokumendihaldussüsteemis ekslikult registreerimata ning seega ka korralduses nr 1001 kaalutlemata.

II Peetri tn 9 kinnistu omaniku ettepanekud ja vastuväited

- 2.1. Alustada tänavaäärse maja ja kuuride renoveerimisega ning aia korrastamisega.
- 2.2. Peetri tn miljööväärtuslikul alal (paaritud majad) pole ühtegi korterelamut, kõik on eramud.
- 2.3. AÕS pidepunktid on päikesevalguse vähendamine ja arvestama peab ka nõudeid privaatsusele.
- 2.4. Peetri tn 9 omaniku vastuskiri saadeti tutvumiseks projekteerimistingimuste taotlejale.

III Peetri tn 5, 7a ja 9 omanike ühised ettepanekud ja vastuväited

- 3.1. Naaberkinnistu omanikud märkisid, et projekteerimistingimuste kavandile lisatud ehitusala skeem on puudulik. Jooniselt ei selgu lühendite tähendus (K, KE, KK jne). Samuti ei selgu sellelt, kuidas lahendatakse sissesõit uue ehitiseni ning kas Peetri tn 7 kinnistu jagatakse kaheks eraldiseisvaks kinnisasjaks või mitte. Kui sissesõit jääb samasse asukohta, kus see on praegu, ei ole tagatud päästeteenistuse sõidukite juurdepääs uuele ehitisele, kuna olemasoleva juurdepääsutee laius ei võimalda päästesõidukite manööverdamist. Lahendamata on ka parkimise küsimus. Tänaval parkimiseks napib juba praegu kohti, mistõttu tuleb parkimine lahendada kinnisasja siseselt.
- 3.2. Projekteerimistingimuste kavandist ei selgu, kas kuuride asukoht jääb samaks. Hetkel lisavad kuurid täiendavat privaatsust Peetri tn 7a kinnistule. Arvestades miljööväärtusliku ala väljakujunenud hoonestuslaadi, tuleks kuuride asukoht säilitada.
- 3.3. Samuti ei selgu, kas tänavaäärse maja ehitusaluse pinna sisse on arvatud ka Peetri tn 5 poolne vana pesuköögi ala, mis joonisel on tähistatud K-tähega. Sellest sõltub uue kavandatava ehitisealune pind. Kui arvestada ehtisregistris olevat Peetri tn 7 ehitisealust pindala, saaks kavandatava üksikelamu ehitisealune pindala olla maksimaalselt 128 m². Kas Peetri tn 7 tänavapoolse majaga külgnevad kuurid ja pesuköök on arvestatud elamispinna hulka, mille alusel arvestatakse kavandatava ehitisealust pindala?
- 3.4. Jooniselt ei selgu, kuhu täpselt kavandatav ehtis paigutub (kas täpselt 4 m Peetri 7a ja 5 kinnistute piirist jne). Joonisel kujutatud ehitisealune pind tekitab kahtluse, et kavandatakse pigem korterelamut/ridamaja, mitte üksikelamut. Ümberringi paiknevate majade puhul on tegemist üksikelamutega, seega korterelamu rajamine läheks vastuollu miljööväärtusliku ala põhimõtetega.
- 3.5. Jääb selgusetuks, mille alusel on hoone asukoha valikul lähtutud Peetri tn 5 hoonestusjoonest, mitte nt Peetri tn 11a hoonestusjoonest. Sisuliselt soovitakse uus elamu püstitada Peetri tn 5 hoovi ning Peetri tn 7a ja 9 tagaaeda, võttes kinnistutelt ära igasuguse privaatsuse. Samuti piiraks uus kahekordne ehtis kavandatavas asukohas oluliselt kõrvalkinnistutele jõudvat päikesevalgust.
- 3.6. Kavandatav lippaed ei asenda uue ehtisega kaduvat privaatsust. Olemasolev haljastus Peetri tn 9 kinnistuga piirnevalt alal (õunapuud, kirsid) lisavad privaatsust ning peaksid seetõttu säilima. Alternatiivselt kavandatava naaberkinnistuga piirnevale alale kõrghaljastust.
- 3.7. Projekteerimistingimuste kavandis ei ole kavandatava ehitise kõrguse puhul arvestatud piirkonna väljakujunenud hoonete kõrgusega. Ehtisregistri andmetel on kõikide ümberkaudsete hoonete maksimaalne kõrgus 7,1 m.
- 3.8. Naaberkinnistu omanikud on seisukohal, et miljööväärtuslikul alal tuleb säilitada väljakujunenud aiaplaanid ning mitte püstitada sinna uusi elamuid, mis mõjutavad naaberkinnisasjade valgustingimusi.
- 3.9. Naaberkinnistu omanike seisukohad saadeti tutvumiseks projekteerimistingimuste taotlejale.

IV Projekteerimistingimuste taotleja vastuskiri

- 4.1. Kinnistu omanikul on soov Peetri tn 7 kinnistu korrastada komplekselt ning seeläbi väärindada ka ümbruskonda. Lõpptulemuseks on korrastatud kinnistu, renoveeritud miljööväärtuslik hoone, mis mõjub antud piirkonna miljöole ja elukvaliteedile positiivselt.
- 4.2. Peetri tn 7 kinnistul asub 6 korteriga korterelamu.

4.3. Projekteerimistingimuste käigus ei halvene Peetri tn 9 kinnistu loomuliku valguse hulk, projekteerimise käigus arvestatakse igakülgsest nõutud loomuliku valguse tagamise ning privaatsusega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 6.6.2 tuleb uus hoone ehitada hoovimajana põhimõttel, kui see jääb olemasoleva tänavaäärse hoone taha. Uue hoovimaja ette peab jääma majandushoov ja krundi sügavusse tarbe- ja/või puhkeaed. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (vähemalt 20% väiksem ehitusalune pind ja madalam), kui tänavaäärne põhihoone.

4.4. Arvesse võttes eelmainitud ja seda, et planeeritav hoone jääb Peetri tn 9 kinnistupiirist vähemalt 4m kaugusele, ning peab vastavalt üldplaneeringus sätestatule ehk olema madalam olemasolevast hoonest, arvestades antud asjaolusid ei saa projekteeritav hoovimaja tekitada Peetri tn 9 naaberkinnistu omanikele päiksevalgusega probleeme. Privaatsuse tagamiseks on võimalik ette näha Peetri 7 ja Peetri 9 vahelisele alale lisahaljastuse rajamise.

4.5. Peetri tn kinnistule on sissesõit Peetri tänavalt.

4.6. Peetri tn 7 koosseisu ei muudeta, tulevane hoovimaja paikneb Peetri tn 7 kinnistul. Ülejäänud küsimused lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ja normidele.

4.7. Projekteerimistingimusi küsitakse uuele elamule (eramule) ning see ei puuduta olemasolevaid hooned. Uue kavandatava hoone võimalikku suurust arvestatakse olemasoleva hoone mahu (m³), järgi, mitte ehitusaluse pinna järgi.

4.8. Täpsem asendiplaan antakse ehitusprojekti mahus.

4.9. Taotleja kinnitab enda poolt üle, et plaanis on ehitada üksikelamu. Soov on ehitada üksikelamu Peetri tn 7 kinnistule, mitte võõrale kinnistule, kellegi tagaaeda ning soov ei ole rikkuda naabrite elu ega halvendada kellegi elutingimusi. Eesmärk on korrastada Peetri tn 7 kinnistu ning luua vastavalt kinnistu piiridele ning lubatud parem elukeskkond, millest võidavad ka Peetri tn 5, 7a ja Peetri tn 9 kinnisasja omanikud.

4.10. Privaatsuse ja valguse tingimuste osas nõustub taotleja eelnevalt Tartu LV projekteerimistingimuste määramise korralduses (22.09.2020 nr 1001) välja toodud punktidega 4.3, 4.4.1, 4.5 ja 4.8.

4.11. Pole nõus väitega, et pole arvestatud ümberkaudsete hoonete kõrgusega. Ehitisregistri järgi on Peetri 7 ainuke hoone ümbruskonnas, millel on kõrgus välja toodud. Väita, et kõikide ümberkaudsete hoonete maksimaalne kõrgus on 7,1, on väga meelevaldne. Tartu Linnavalitsuse 6.04.2010 korraldus nr 402 on väljastatud ehitusloa Peetri tn 9 rekonstrueerimiseks. Selle alusel on määratud Peetri tn 9 kõrguseks 8,45 m. Ehitusloa taotleja on üheks vastuväidete esitajaks.

4.12. Ajalooliselt ja faktiliselt on Peetri tn 9 ja Peetri tn 7a puhul tegemist ühe majaga ning ka katus on neil sama kõrge. Siin ei saa olla olukorda, kus üks hoone osa on 7,1 m ja teine 8,45. Tartu linna saadetud päringu peale on hoone kõrguste osas tehtud ka korrektuur Peetri tn 7a hoone kõrguse osas.

4.13. Peetri tn 7 kinnistu on säilinud ajalooliselt samades piirides ja ka jääb selliselt. Märkusena on välja toodud asjaolu, et ajalooliselt on Peetri tn 9 kinnistu olnud analoogne kinnistu nagu Peetri tn 7, kuid millest tänaseks on moodustatud 3 erinevat kinnistut (Peetri tn 7a, Peetri tn 9 ja Peetri 9).

4.14. Kui rääkida miljööväärtuslikust alast, siis eelkõige annab miljööväärtusliku tänavafrondi hoonete väljanägemine. Samas juhime tähelepanu, et osadel Peetri tänava frondi hoonetel on ilma ajaloolise raamijaotuseta plastikaknad, maja pooleks lõigatud ja eriilmeline fassaad ning kõrgeks tõstetud sokkel jne.

4.15. Peetri tn 7 olemasolev hoone renoveeritakse miljööala tingimusi silmas pidades.

4.16. Projekteerimistingimuste taotleja vastuskiri koos Tartu Linnavalitsuse omapoolsete selgitustega saadeti tutvumiseks vastuväiteid esitanud naaberkinnistu omanikele.

V Peetri tn 5, 7a ja 9 omanike vastuskiri

5.1. Peetri tn 5, 7a ja 9 kinnisasjade omanikud esitasid 01.09.2020 vastuväited Peetri tn 7 projekteerimistingimuste taotlusele. Tartu Linnavalitsuse 28.10.2020 kirjaga nr 7-12.1/PTH-20-083 edastati tutvumiseks Peetri tn 7 projekteerimistingimuste taotleja vastuskiri ning linnavalitsuse selgitused.

5.2. Projekteerimistingimuste taotleja esindaja tugineb oma seisukohtades kehtetuks tunnistatud dokumendile. Tartu Linnavalitsus tunnistas 01.10.2020 korraldusega nr 1054 kehtetuks oma 22.09.2020 korralduse nr 1001 (millega väljastati projekteerimistingimused Peetri tn 7 kinnistule üksikelamu püstitamiseks), kuna selles jäid arvestamata Peetri 5, 7a ja 9 kinnistute omanike vastuväited.

5.3. Lisaks on projekteerimistingimuste taotleja viited sellele, et Peetri tänava poolsetele osale (osadel Peetri tänava frondi hoonetel on ilma ajaloolise raamijaotuseta plastikaknad, maja pooleks lõigatud ja eriilmeline fassaad ning kõrgeks tõstetud sokkel jne) asjakohatud. Peetri-Ujula miljöövääruslik ala moodustati esmakordselt 2005. a ning kõik viidatud tööd (plastikaknad, eriilmeline fassaad, tõstetud sokkel) on tehtud enne selle piirkonna miljöövääruslikuks tunnistamist. Nimetatud argumendid ei saa mitte kuidagi olla aluseks Peetri tn 7 kinnistule uue elamu püstitamiseks. Piirkonna elanikud korrastavad elamuid vastavalt oma võimetele ning kuna praegu kehtivad alal miljöövääruslikule alale kehtestatud nõuded, saavad majad tulevikus ühetaolise ilme, kuid see asjaolu ei puuduta Peetri 7 kinnistule uue elamu püstitamist.

5.4. Projekteerimistingimuste taotleja väide, et Peetri 7 kinnistule planeeritavad tegevused tõstavad naaberkinnistute väärtust ning üldelist naabruskonna elukvaliteeti, on samuti meelevaldne. Kui vaadata Peetri-Ujula miljööväärusliku ala paiknemist, on näha, et valdavalt paiknevad majad tänavajoonel ning Puiestee, Nurme, Peetri ja Lubja tn vahelisel alal koondub keskele aedade ala (vt lisatud kaardi väljavõte). Kõige vanemad majad Peetri tänaval on ehitatud enne 1900. aastat ning tegemist oli tänavapoolsete majadega. Majad, mis ei asu tänavajoonel, on valdavalt rajatud 1950-60. aastatel, kui ehitati igale poole, kus oli vähegi vaba maalapp. Tartu linna üldplaneering 2030+ punktis 6 „Miljöövääruslikud alad, nende kaitse- ja kasutamistingimused“ alateemas „Peetri ja Ujula tänava miljöövääruslik ala“ lk 117 tuuakse välja, et Peetri ja Ujula tänava piirkonnale on iseloomulik hoonete paiknemine kinnistu tänavajoonel, vahel asub peahoone taga hoovis veel teine elumaja, kuid hoovimajad ei ole Peetri-Ujula tänava miljöövääruslikul alal väga levinud. Seda tõendab ka lisatud kaardiväljavõte.

5.4.1. Ajalooliselt iseloomustasid piirkonda just nn tagaaedades paiknevad aiamaad, kus kohalikud elanikud kasvasid kartulit, porgandit jm aiasaadusi, samuti rajati viljapuuaeda. Kuna majad ise paiknevad tänavajoonel, ei ole tänavapoolset osal absoluutselt privaatsust, mida aga kompenseeriti juba ajalooliselt sellega, et kõikide piirkonna majade hoovid koondusid keskele, tagades seeläbi nii piisava päikesevalguse kui ka privaatsuse, kuna hoovist ei vaadanud keegi otse tagaaeda/hoovi. Lagunenud Peetri 7 ehitise korrastamine muudab kindlasti piirkonna välimust paremaks, kuid uus kavandatav hoone ei saa kuidagi tõsta olemasolevate üksikelamute väärtust kõrgemaks, kuna sellega hoopis piiratakse seniseid valgus- ja privaatsustingimusi. Senise miljööväärusliku ala iseloom kaob, kui kõik piirkonna elanikud taotleavad edaspidi oma kinnisasjale täiendava hoovimaja rajamiseks projekteerimistingimused ning püstitavad uue hoone.

5.4.2. Uue hoone püstitamist ei saa õigustada ka fakt, et kavandatav hoone vastab oma välisilmelt miljööväärtusliku ala nõuetele, kuna hoone lubamine ise ei oleks kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt ei tohi miljööväärtuslikul alal ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (hoonete ja kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, välimiste avatäidete ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, krundi tänavapoolsed piirded jms). Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Hoone arhitektuuriline välimus on üksnes üks osa ehitustegevuse kavandamisest ning järgida tuleb ka ala terviklikkuse säilimist, mida praegusel juhul aga hoovimaja lubamisega eiratakse.

5.5. Lubades rajada Peetri 7 kinnistule uue hoovimaja, lõhutakse Peetri ja Ujula tn miljööväärtuslik ala ning piiratakse oluliselt kohalike elanike privaatsustingimusi. Piirkonnas paiknevad üksikelamud, mitte kortermajad. Üksikelamute puhul on kohalikel elanikel suuremad ootused privaatsusele, olenemata asjaolust, et need paiknevad linna territooriumil. Lisaks on piirkonna elanikel ootused ka sellele, et linn kaitseb miljööväärtuslikke alasid ning ei luba tegevusi, mis piirkonda lõhuksid, kuna linn ise on seda piirkonda pidanud kaitsmisväärses.

5.6. On kohatu nõuda piirkonna elanikelt miljööväärtuslikule alale kehtestatud nõuete järgmist, kui linn ise enda kehtestatud reegleid ei järgi. Hoovimaja lubamiseks piirkonda, millele hoovimajad iseloomulikud ei ole, peab olema ülekaalukas avalik huvi, mis kaalub üles kohalike elanike, eelkõige piirinaabrite huvi valguse ja privaatsuse osas. Mitte ühestki põhjendusest, miks lubatakse lõhkuda miljööväärtuslikku ala, ei nähtu, et Tartu linnas oleks puudus elamuehituseks sobivatest kruntidest. Samuti on elanikud siia piirkonda kodu soetades arvestanud eeldusega, et piirkond on täiendava kaitse all, mistõttu ei kaasne siin olulisi ja drastilisi muutusi, eelkõige just privaatsuse ja valguse osas. Linn läheb oma tegevusega vastuollu enda kehtestatud haldusaktiga (üldplaneering), mis peaks olema järgimiseks kohustuslik kõikidele, sh linnale endale. Üldplaneeringus märgitakse mh, et miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega elu- ja abihoonete, planeeringu, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine.

5.7. Projekteerimistingimuste väljastamisel on arendaja ärihuvid seatud kõrgemale kohalike elanike huvidest. Seda iseloomustab hästi linna väide selle kohta, et uuele kavandatavale hoonele peab jääma piisav ala tarbe- ja puhkeaiaks, mistõttu ei ole võimalik muuta kavandatava hoone hoonestusjoont. Oma 28.10.2020 kirjas nr 7-12.1/PTH-20-083 selgitate, et „Kui paigutada uus hoone Peetri tn 11a kinnistul asuva hoone järgi, ei ole võimalik kavandada krundi sügavusse tarbe- ja/või puhkeaed, ning selline hoone paigutus ei ole kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.“. Esmalt palume selgitada, missuguse üldplaneeringus kehtestatud põhimõttega ei oleks kooskõlas hoonestusjoone nihutamine. Teiseks palume selgitada, missuguse üldplaneeringu põhimõttega on kooskõlas senise miljööväärtusliku ala lõhkumine (eelkõige arvestades piirkonna väljakujunenud hoonestust selliselt, et majad paiknevad valdavalt tänavajoonel ning keskele on koondunud tarbe- ja puhkeaed). Hoonestusjoone osas märgime veel, et Peetri 5 hoone ei ole selle miljööväärtusliku ala vanim hoone, samuti Peetri 11a, need on rajatud 1950-60ndatel, mistõttu need hooned Peetri ja Ujula tn miljööväärtuslikku ala ei iseloomusta.

5.8. Kohalikud elanikud oleksid linnalt oodanud arutelu ning selgitusi, kuidas kavandatav hoone senisesse kaitstud piirkonda sobitub (mitte ainult arhitektuuriliselt, vaid vaadates piirkonda ja selle arengut tervikuna), mitte üksnes arendaja ärihuvide kaitsmist. Teie 28.10.2020 kirjast ei nähtu, et kohalike elanike huvi oleks võrreldes arendaja ärihuvidega üldse kaalutud, vaid lähtutud on üksnes formaalselt standardist EVS 894:2008+A1:2010/A2:2015, mis aga ei ole tasuta tavainimesele kättesaadav. Arendaja ei ole tulevikus see isik, kes siin piirkonnas elama hakkab, seega ei saa tema huvid olla olulisemad, kui igapäevaselt siin elavate inimeste huvid senise miljööväärtusliku ala säilimisse. Samuti ei nähtu, et Tartu linnas napiks elamispindasid, mis õigustaks uute elamute rajamist just miljööväärtuslikku piirkonda. Miljööväärtuslikul alal võiks elamu rajamine olla põhjendatav juhul, kui kunagi on seal elamu asunud (vundament säilinud

vms), kuid kavandatavas asukohas ei ole mitte ühtegi hoonet kunagi asunud. Jättes kõrvale kohalike elanike arvamuse ning enda kehtestatud üldplaneeringu, käitub linn sõnamurdlikult, kuna haldusorganil on kohustus haldusaktide andmisel kaaluda erinevaid huve.

5.9. Juhul, kui linn näeb siiski kuidagi võimalust kalduda kõrvale üldplaneeringust ning asuda lõhkuma senist väljakujunenud miljööväärtuslikku ala, ootame linnalt konkreetseid ettepanekuid, kuidas säilitada piirkonna elanike privaatsus (nt muuta aia kõrgust, kõrghaljastuse rajamine, akende paiknemine selliselt, et naaberkinnisasjade hoovi poole vähemalt teisel korrusel aknaid ei kavandata, sissepääsu asukoht, parkimine jne). Kõikide selliste tingimuste kehtestamine on projekteerimistingimustega võimalik ja kohalike elanike huvide kaitseks ka vajalik. Sellist huvide kaalumist ja lahenduste otsimist ei ole praegusel juhul toimunud.

5.10. Riigikohtu halduskolleegium leiab oma 04.05.2006 otsuses nr 3-3-1-28-06, et projekteerimistingimuste kindlaksmääramisel teostab kohalik omavalitsus ulatuslikku diskretsiooni. Seni vaid üldplaneeringus (kui see on olemas) sisaldunud üldiselt reguleeritud ehituslikud küsimused konkretiseeritakse projekteerimistingimustega kindla ehitise püstitamise tingimusteks. Seega on projekteerimistingimuste kindlaksmääramisel haldusorganil ulatuslik diskretsiooniruum ning oluline on sellise otsuse motiveerimine.

Riigikohus on oma otsuses 3-3-1-62-02 märkinud, et diskretsioonireeglite rikkumine võib seisneda ka diskretsiooni mittekasutamises. Tegemist on olukorraga, kus diskretsiooni teostamiseks pädev haldusorgan ei kontrolli ega kaalu kõiki võimalusi ega võta arvesse kõiki asjaolusid, mida tal on otsustamisel võimalik kasutada.

Riigikohus on oma 13.06.2003 otsuses nr 3-3-1-42-03 märkinud, et tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Riik ja omavalitsused ei tohi võimaldada isikutel enda omandiõiguse teostamisel kahjustada teiste isikute ja avalikke huve (PS § 19 lg 2 ja § 32 lg 2 kolmas lause).

VI Linnavalitsuse seisukohad

6.1. Peetri tn 9 omanik on seisukohal, et alustada tuleks tänavaäärse maja ja kuuride renoveerimisega ning aia korrastamisega.

6.1.1. Antud vastulause on esteetiliselt laadi seisukoht, mis ei ole asjakohane antud elamu projekteerimistingimuste menetluses ega mõjuta Peetri tn 9 omaniku subjektiivseid õigusi. Üldplaneeringu p 6.6.1 alusel on miljööalal uue hoone püstitamise eelduseks samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone ja mälestise eelnev restaureerimine. Seega peab enne uue maja ehitusloa taotlust esitama projekti ka olemasoleva hoone korrastamiseks.

6.2. Vastuväite esitajad arvavad, et projekteerimistingimustega lubatakse alale ehitada korterelamu.

6.2.1. Linnavalitsus annab käesolevaga tingimused üksikelamu püstitamiseks. Taotleja soovis esialgses avalduses püstitada korterelamut, kuid Tartu Linnavalitsus nõustus ainult üksikelamu projekteerimistingimuste menetlusega. Projekteerimistingimustega määratakse ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks, seega ei ole võimalik koostada ehitusprojekti ridaelamu ega korterelamu püstitamiseks.

6.2.2. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu järgi on kinnistu otstarve väikeelamumaa, st üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamumaa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maaala, seega üksikelamu püstitamine kinnistule on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Piirkonda iseloomustavad valdavalt üksikelamud - hoonete korruselisus valdavalt on kuni 1,5 (1+ katusekorrus), kuid Peetri tänavale jääb ka 2 ning ka 2,5 kordseid (2+katusekorrus) elamuid.

6.3. Vastuväite esitajad leidsid, et ehitusala skeem on puudulik, puuduvad lühendite tähendused. Lisaks küsitakse, kuidas lahendatakse sissesõit, kas kinnistu jagatakse, kuidas on tagatud päästetehnika ligipääs, parkimine ja elanike arvu tõus.

6.3.1. Linnavalitsus selgitab, et ehitusala skeemil on märgitud olemasolevad hooned (E - elamu, K - kõrvalhoone, EK - korruselamu jne), uue kavandatud hoone lubatud asukoht kui ka kinnistu piir. Konkreetsemad lahendused tehakse alles ehitusprojekti käigus, sh normikohane juurdepääs kinnistule (sh et oleks tagatud päästeautode ligipääs, mida hindab Päästeamet), hoone täpne asukoht, säilitatav ja kavandatav haljastus, abihoone asukoht, parkimine jne.

6.3.2. Parkimine tuleb lahendada kinnistu siseselt. Lisaks leitakse, et ei nähtu, et Tartu linnas oleks puudus elamuehituseks sobivatest kruntidest. 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 vastuväidete esitaja eraelu ja tervisekaitse riive.

6.3.3. 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). Ühtlasi saab võimalikke hilisemaid paratamatuid ebamugavusi (mh kahjulikke) mõjutusi linn vältida teiste avalik-õiguslike vahenditega (nt parkimise keelamine jm) (RKHko 3-3-1-29-10, p-d 22 ja 23).

6.3.4. Rohkem inimesi võib mõjutada ja muuta väljakujunenud keskkonda. See on linnakeskkonnas paratamatu. Rahvastikuproгноos antud piirkonnas on Tartu üldplaneeringus kasvav. Siiski on ka siinkohal oluline kohtupraktikas korduvalt võetud seisukoht, et isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda (Riigikohtu 19.04.2007 otsus asjas nr 3-3-1-12-07, p 13). Elukeskkonna muutumatusena säilimist ei taga ka kehtiv üldplaneering.

6.3.5. Projekteerimistingimuste alusel kinnistut jagada ei ole võimalik. Vastavalt üldplaneeringu p 6.3.3 ei ole miljööväärtuslikule alale iseloomulike kruntide jagamine ja krundipiiride muutmine lubatud piirkondades, kus on see säilinud.

6.3.6. Vastuväite esitajad leiavad, et kuuride asukoht tuleks säilitada ja ei selgu kas pesuköögi ala arvestatakse tänavaäärse maja ehitusaluse pinna sisse. Peetri tn 7 ehitisealune pindala ehtisregistri andmetel on 160 m² - selle hulka on arvestatud ka asendiplaani skeemil märgitud vana pesuköögi ala. Kuigi asendiplaani skeemil on märgitud hooneosa kui kõrvalhoone, on ajalooliselt selles hooneosas olnud ka eluruumid. Vastavalt üldplaneeringu p 6.6.2 peab hoovimaja olema üldjuhul väiksema mahuga kui tänavaäärne põhihoone - vastavalt projekteerimistingimuste p 3.2 peab uue elamu ehitisealune pindala olema vähemalt 20% väiksem kui tänavaäärne maja.

6.4. Vastuväite esitajatele jääb selgusetuks, mille alusel on hoone asukoha valikul lähtutud Peetri tn 5 hoonestusjoonest, mitte nt Peetri tn 11a hoonestusjoonest. Linnavalitsus selgitab, et vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 6.6.2 tuleb uus hoone ehitada hoovimajana põhimõttel, kui see jääb olemasoleva tänavaäärse hoone taha. Uue hoovimaja ette peab jääma majandushoov ja krundi sügavusse tarbe- ja/või- puhkeaed. Seetõttu on hoone asukoha valikul lähtutud Peetri tn 5 hoonestusjoonest. Kui paigutada uus hoone Peetri tn 11a kinnistul asuva hoone järgi, ei ole võimalik kavandada krundi sügavusse tarbe- ja/või puhkeaed, ning selline hoone paigutus ei ole kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

6.4.1. Kui paigutada uus hoone Peetri tn 11a hoone paiknemise järgi, siis jääb hoovipoolse kinnistu piiri ja uue hoone vahele ca 8 m, ning arvestades kinnistu suurust ja n-õ sügavust, ei ole antud ala piisav tagamaks Tartu üldplaneeringu põhimõtete järgi tarbeaia ja/või puhkeaia kavandamist. Samas märgib Tartu Linnavalitsus, et ka Peetri tn 9a elamu paigutub pea-aegu samale joonele kui ka uus kavandatav elamu.

6.4.2. Tartu linna üldplaneeringus selgitatakse, et hoonestusjoone määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri. Peetri tn 7 tänavapoolne hoone järgib hoonestusjoont ja see ei muutu. Krundi sisemusse kavandatav hoone järgib selle ala hoonete struktuuri ja loogilist hoonestusala joont, mistõttu on kõige mõistlikum jälgida Peetri tn 5 hoone paiknemist kinnistul, mis osaliselt kattub ka Peetri tn 9a hoone põhimahuga.

6.5. Naaberkinistu omanike seisukoht on, et kahekordne hoone vähendab oluliselt kõrvalkinnistutele jõudvat päikesevalgust.

6.5.1. Linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta uus kavandatav üksikelamu oluliselt naaberkinistu elamute loomulikku valgustingimusi. Linnavalitsus märgib, et valgustingimuste muutumist hinnatakse eluruumidesse, mitte päikesevalguse muutumist kinnistul üldiselt. Vastuväite esitajad ei väida, et kavandatava ehitise tõttu ei tagata vastuväite esitajate eluruumides insolatsiooni endisel või vähemalt rahuldaval tasemel, vaid nende arvates väheneb kinnistutel loomuliku valguse hulk. Vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 894:2008+A1:2010/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" tuleb uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50 % esialgsest kogusest vaadeldavas toas. Standardi kohaselt on ajavahemikuks määratud 22. aprill kuni 22. august.

6.5.2. Ehitusseadustiku § 11 lõike 4 alusel kehtestatud eluruumile esitatavad nõuded § 1 lõike 4 kohaselt eeldatakse, et nõuded eluruumile on täidetud, kui eluruum vastab Eesti, Euroopa või rahvusvahelise standardiorganisatsiooni vastavale kehtivale standardile. Eluruumile esitatavad nõuded § 3 lõike 3 kohaselt 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.

6.5.3. Standardi järgimine on vaid üheks võimaluseks õigusaktis sätestatud eesmärkide saavutamisel. Standardi järgimine on projekteerijale vabatahtlik, kuid standardi järgimisega kaasnevad teatud hüved – vastavuse tugev eeldus. See tähendab, et standardi järgimisel eeldatakse, et on tagatud ka õigusaktist tulenevate nõuete täitmine ning kohustatud isik ei pea hakkama tõendama valitud lahenduse sobivust, piisavust ega õigsust. Juhul, kui standardi nõudeid ei järgita, siis ka vastavuse eeldus ei kehti ning tuleb tõendada muul viisil, et ehitisele esitatavad nõuded on täidetud. Loomuliku valgustuse vastavus standardile EVS:2008-A/2:2015 loob tugeva eelduse, et nõudeid piisavale loomulikule valgusele on järgitud. Antud juhul on oluline märkida, et tänaseks hetkeks ei ole võimalik ega vajalik tellida valgusanalüüs projekteerimistingimuste menetluses, sest hoone ehitusprojekti veel ei ole. Alles ehitusloa menetluses, kui hoone täpne paiknemine jm olulised asjaolud on projektis olemas, saab osakond kaaluda valgusanalüüsi tellimise, kui see osutub vajalikuks ja põhjendatuks.

6.5.4. Peetri tn 9 hoone jääb Peetri tn 7a ja Peetri tn 11 hoone vahele. Peetri tn 7 kavandatav hoone ei saa objektiivsetel asjaoludel (paiknemine ja päikese liikumine ida-lääne suunal) mõjutada Peetri tn 9 ega ka 7a eluruumide valgustingimusi. Peetri tn 7 kavandatav üksikelamu jääb Peetri tn 9 kinnistul kui ka Peetri tn 7a asuvast elamust ilmakaarte suhtes idasse. Uus hoone jääb vähemalt 25 m kaugusele Peetri tn 9 elamust ning Peetri tn 5a elamust vähemalt 20 m. kaugusele. Arvestades hoonete paiknemist üksteise suhtes, hoonete kaugust ning päikese liikumise trajektoori, ei ole valgustingimuste vähenemine tõendatud ka Peetri tn 9 ega ka Peetri tn 7a eluruumidesse.

6.5.5. Uus kavandatav üksikelamu jääb Peetri tn 5 kinnistu hoonest vähemalt 10 m kaugusele. Arvestades Peetri tn 5 ja Peetri tn 7 kinnistule kavandatava uue elamu asetust üksteise suhtes (Peetri tn 5 jääb uue elamu suhtes ida ilmakaarde) kui ka hoonete minimaalset kaugust, ei ole alust nõuda käesoleval hetkel täiendavata valgusanalüüsi koostamist. Kuna ehitusprojekti koosseisus selgub uue hoone täpne kaugus Peetri tn 5 elamust, võib vajadusel ehitusprojekti käigus küsida täiendavat valgusanalüüsi koostamist. Projekteerimistingimusi on täiendatud järgnevalt: tagada Peetri tn 5 standardikohane loomulik. Vajadusel tuleb koostada valgusanalüüs.

6.5.6. Kavandatav hoone ei hakka paiknema otse Peetri tn 5 elamuga piirneva kinnistu piiril ning jääb sellest 10 meetri kaugusele ja Peetri tn 7a korterihoonest ca 20-25 meetri kaugusele. Hoonetevahelise vahekaugustega on tagatud privaatsus. Hoone kavandatav asukoht Peetri tn 5 ja Peetri tn 7a ja Peetri tn 9 kinnistu piirist kaugemal leevendab siiski mõjusid privaatsusele ja turvalisusele. Selline hoone paigutus ei riku ka linnaehitusliku struktuuri ega häiri naaberkinnistute elanikke. Olemasoleva eluhoone ja projekteeritud hoone vahele jääb piisav vahemaa, et tagada eluhoonele piisav privaatsus ja insolatsioon.

6.6. Vastuväidete esitajad on seisukohal, et uus kavandatav hoone ei saa kuidagi tõsta olemasolevate üksikelamute väärtust kõrgemaks, kuna sellega hoopis piiratakse seniseid valgus- ja privaatsustingimusi.

6.6.1. Linnavalitsuse märgib, et ehitus- ja planeerimismäärade eesmärgiks ei ole tagada vabaturu situatsioonis omandi väärtuse säilimine talle meelepärases 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 ümbruskonna elanike vara väärtuse säilimist seeläbi, et elamuid piirkonda rohkem juurde ei tuleks. Korrastatud kinnistu koos miljöösse sobivate hoonetega (Peetri tn 7) avaldab pigem positiivset mõju sealsete kinnistute väärtusele kui vastupidi.

6.7. Naaberkinnistu omanike arvates ei arvestata projekteerimistingimuste kavandis kavandatava ehitise kõrguse puhul piirkonna väljakujunenud hoonete kõrgusega.

6.7.1. Ehitisregistri andmetel on Peetri tn 5 hoone kõrgus 8,4 m, Peetri tn 7a hoone kõrgus 8,4 m ning Peetri tn 9 hoone kõrguse andmed ehitisregistrist puuduvad. Projekteerimistingimuste kavandiga on lubatud Peetri tn 7 kinnistule 7,5 m kõrgune üksikelamu, seega ei saa väita, et projekteerimistingimuste kavandis ei ole arvestatud ümbruskonna hoonete kõrgusega ning lubatud kõrgusega hoone piirkonda ei sobitu.

6.8. Vastuväite esitajate teatel ei sobitu hoovimaja piirkonda, kus hoovimajad ajalooliselt iseloomulikud ei ole. Naaberkinnistu omanike väitel on hoovimaja lubamine miljööväärtuslikel aladel juhul, kui kunagi on seal elamu asunud (vundament säilinud vms).

6.8.1. Linnavalitsus antud esteetilist laadi seisukohaga ei nõustu. Üldplaneeringu kohaselt tuleb miljööväärtuslike hoonestusaladel tagada ehitusajaloolise ehitusajaloolise väärtusega elu- ja abihoonete, planeeringu, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine.

6.8.2. Samas võimaldab planeerimisseaduse § 125 lg 5 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.

6.8.3. Selgituseks märgime, et hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

6.8.4. Peetri tn 7 naaberkinnistutel (Peetri tn 9a, 5 ja 11a) on ehitatud elamuid ka krundi sügavuses. Kuigi ajalooliselt krundi sügavuses hoonet ei ole olnud, ei tähenda, et uute elamute püstitamine oleks keelatud. Kuigi naaberkinnistutel hoovipoolsed hooned on väidetavalt püstitatud 1950-60ndatel, ei saa keelata kinnistule uute elamute püstitamist, kui see vastab üldplaneeringus seatud nõuetele. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 6.6.1 on uue hoone püstitamise eeldus on samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone ja mälestise eelnev restaureerimine, ning vastavalt p 6.6.2 tuleb uus hoone ehitada hoovimajana põhimõttel, kui uus hoone kavandatakse olemasoleva tänavaäärse hoone taha.

6.8.5. Tuleb arvestada ka kinnistu suurust, mis Peetri tn 7 puhul on 1517 m². Kui võtta arvesse kavandatava hoone maksimaalset ehitusalust pinda, mis peab olema 20% väiksem kui tänavaäärne maja, siis kavandatav hoone sobitub sealsesse piirkonda. Sealhulgas arvestatakse tingimuste määramisel teiste hoonete paiknemisega alal. Peab tõdema, et kogu ala ei ole samasuuruste, korrapäraste ehitiste ega samasuguste krundijaotustega, vaid iga kinnistu moodustab omamoodi visuaalselt nähtava ehitiste kogumi, mis on eelkõige nähtav tänaval liigeldes.

6.8.6. Projekteerimistingimustega on lubatud kinnistule kuni 2-korruselise elamu püstitamist, kusjuures 2 korruse brutopind võib olla kuni 70% hoone ehitisealusest pinnast. Lubatud katusetüübiks on viilkatus. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega üksikelamu ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

6.9. Vastuväidete esitajad on seisukohal, et väheneb ka nende privaatsus. Naaberkinnistu omanikud ootavad konkreetseid ettepanekuid, kuidas tagatakse piirkonna elanike privaatsust.

6.9.1. Linnavalitsus on seisukohal, et linnakeskkonna hoovides ei ole võimalik ehitusõiguse piiramise või keelamisega privaatsust 100% tagada. Samale seisukohale on asunud ka Riigikohus oma 11.04.2005 otsuse nr 3-2-1-33-05 punktis 13. Riigikohus on asunud arvamusele, et naaberkinnisasja omanik ei saa keelata teisele kinnisasjale ehitamist ainuüksi seetõttu, et talle ei meeldi, et keegi tema kinnisasja läheduses elaks või ei tagaks talle näiteks meelepärast vaadet. Eelnevast tuleneb, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida.

6.9.2. Linn on tiheasustusala, kus ei ole võimalik ehitada nii, et naaberkruntide elukeskkond üldse ei muutuks, kuid praegusel juhul ei ole tegemist elukeskkonna niivõrd intensiivsete muudatustega, et need tooks kaasa naaberkinnistu omanike eraelu, privaatsuse või tervisekaitse riive. Linnakeskkonnas elades on isikutel suurem kohustus taluda sellest keskkonnast tingitud paratamatuid ebamugavusi kui väljaspool linnakeskkonda elades. On üldteada, et linnas ei saa taotleda maapiirkonnaga sarnast privaatsust, kuid siiski on arvestatud Peetri tn 7 kinnistu suurusest lähtuvalt ka piirinaabrite õigustega, et riive senisele privaatsusele või vaatele oleks väheintensiivne. Samas on ka Peetri tn 7 omanikul õigus enda kinnistule ehitada, eriti olukorras, kui seda Tartu üldplaneering soosib.

6.9.3. Projekteerimistingimuste taotleja on teatanud, et privaatsuse tagamiseks on võimalik näha Peetri tn 7 ja Peetri tn 9 vahelisele alale lisahaljastuse rajamise. Täpsemad lahendused määratakse ehitusprojekti koosseisus.

6.10. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, arvestab sellega ning ei riku kellegi õigusi ega huve.

6.10.1. Projekteerimistingimuste tabelis antud tingimustel on Tartu Linnavalitsusel veendumus, et ehitise põhiparameetritest, asukohast krundil ja selle välisilmest (kasutatavatest materjalidest, viimistlusest jne) ning sihtotstarbest tulenevalt on püstitada soovitatav ehitus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Täpsem lahendus selgub ehitusloa menetluses ja ehitusprojekti koostamisel. Projekteerimistingimused seavad ette maksimaalsed piirid, mille raames ehitustegevus toimuda võib ning nõuded, mida ehitise ja seega ehitusprojekti järgima peab.

6.10.2. Hoone tingimused vastavad Tartu üldplaneeringus seatud tingimustele. Tartu Linnavalitsus peab vajalikuks märkida, et vaidlus, kas ehitise oma mõõtmetelt, kujult ja mahult sobitub olemasolevasse keskkonda, on paljuskorral esteetiliselt laadi. Ka neid eeldusi on Tartu Linnavalitsus hinnanud ja leiab, et kavandatav hoone sobitub sealsesse keskkonda, kuna ehitise maht, kuju, kõrgus ja otstarve vastab Tartu üldplaneeringus sätestatud alale kehtestatud nõuetele ning tegemist ei ole ülemäärase ehitismahuga, arvestades kinnistu suurust ja ka ümberkaudseid tulevikku suunatud arendusi. Tartu Linnavalitsus ei ole projekteerimistingimuste menetluses tuvastanud, et Peetri tn 7 kavandamisega kaasnevad mõjud võiksid rikkuda vastuväite esitajate ja seal piirkonnas elavate isikute subjektiivseid õigusi.

6.11. 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. Projekteerimistingimuste alusel ehitusõiguse määramisel on käesoleval juhul menetlusse kaasatud naaberkinnisasjade omanikud ja nende seisukohad käesolevas korralduses ära kaalutud. Linnavalitsuse hinnangul on kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja hoone püstitamiseks olemas.

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 Peetri tn 7 üksikelamu 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-20-083	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 01.12.2020. a korraldusega nr 1376
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Peetri tn 7 Ehitisregistri kood: 104014499 - elamu Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1517 m ² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 03.07.2020. a nr PTH-20-083
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Peetri ja Ujula miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.2. Ehitusala: vt lisa 1. Uue elamu ehitisealune pindala peab olema vähemalt 20% väiksem kui tänavaäärne maja.3. Hoone püstitamise eelduseks samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone eelnev restaureerimine.4. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil)5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.6. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast)7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 7,5 m planeeritud hoone ±0,00-st8. Katus: viilkatus.9. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga analoogse profiiliga plekk või kivi. Vältida matkivaid materjale.10. Välisviimistlus: krohv, puit. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.11. Avatäited: puidust. Keelatud on plastikust, puitaluiniiumist ja muudest tehismaterjalidest avatäide kasutamine. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud lisada katuseaknaid.12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.13. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt puitlipp-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) oma krundil. Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema vähemalt 30% krundi pinnast. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.

	16. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 17. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil. 18. Tagada Peetri tn 5 osas standardikohane loomulik valgus. Vajadusel tuleb koostada valgusanalüüs.
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. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	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 koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. 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 alusplaanina 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.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	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 tuleohutusalsed ehituslikud piirangud). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 322) juba eskiisi staadiumis.
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär