



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.04.2021 nr 370

#### **Põik tn 16 ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja uue ehitusloa andmine**

#### **I Asjaolud ja menetluskäik**

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja muudatusprojekt Tartu linnas Põik tn 16 korterelamu-ärihoone algse lahenduse osaliseks muutmiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 08.10.2009 otsusega nr 562 kehtestatud Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering ning Tartu Linnavalitsuse 16.12.2014 korraldusega nr 1316 määratud projekteerimistingimused PTH-14-292.

1.2. Arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi osakond) kaasas Põik tn 16 ehitusloa menetlusse naaberkinnistute Põik tn 14 ja Põik tn 14a omanikud ning Fortuuna tn 11 korteriühistu juhatuse.

1.3. Osakonnale laekusid 15.03.2021 Põik tn 14 ühe kaasomaniku ning 16.03.2021 Põik tn 14a omaniku vastuväited, mille osakond edastas ehitusloa taotlejale seisukoha andmiseks.

1.4. Teistelt menetlusse kaasatud isikutelt vastust laekunud ei ole, mistõttu eeldab linnavalitsus, et nad ei soovi arvamust avaldada.

1.5. 18.03.2021 laekusid osakonnale taotleja selgitused.

#### **II Naaberkinnistu Põik tn 14 kaasomaniku seisukoht**

2.1. Põik tn 14 kaasomanik A. Koser viitab, et teda kui naaberkinnistuomaniku ei ole teavitatud 2017. a Põik tn 16 ehitusloast ning et arhitektuuri ja ehituse osakonna väide, et varasemalt puudus vajadus tema kaasamiseks, on eksitav. Detailplaneeringuga võrreldes ei muutunud vaid parkimislahendus, vaid nii Pikk tn 12 kui ka Pikk tn 16 tänavafrent, kuhu detailplaneeringuga oli kavandatud esimesel korrusel tagasiaste (see kajastub nii põhiplaani, lõigete, seletuskirjas kui ka vaadetes). Naabrit kaasamata leiti, et ei ole vaja järgida detailplaneeringuga ettenähtud tagasiastet, halvendades Põik tn 14 liiklusohutust.

2.2. Põik tn 16 hoone tulemüür ei paikne piki piiri, mis jätab Põik tn 14 hoone rajamisel ligi poole meetrise õhuvahe, halvendades hoone soojapidavust.

2.3. Kuivõrd Pikk tn 12 detailplaneeringust erineva lahendusega ei võimaldata A. Koserile planeeringukohast parkimislahendust hoonete mahus (kavandatud uus lahendus väljub hoonete mahust ja näeb ette Põik tn 14 krundi pinna langetamist ca 0,7 m võrra), ei saa Põik tn 14 omanik kavandada detailplaneeringu kohast hoonet. Kuna ta sunnitud kasutama maapealset parkimislahendust, eeldaks detailplaneeringu mõttekohane uus lahendus 5-korruselise hoone ehitamist (analoogselt Põik tn 12 tõlgendusega: parkimiskorrus ja 4 elukorrust). Detailplaneeringu seletuskirjas on selgelt kavandatud põhimõte, et lähtudes Põik tn 10 sakraalhoonest kavandatakse Põik tn 14 ja Põik tn 16 korruse jagu kõrgemad kui Põik tn 12.

2.4. Ei ole nähtavad kaalutlused, miks Põik tn 16 osas on neljast elukorrusest ja lisanduvast parkimiskorrusest loobutud. Detailplaneeringuga lubatud absoluutkõrgusest on kavandatud hoone ligi 2 m madalam. See võib seada piirangu ka hoone kõrgusele Põik tn 14 krundil, mis A. Koseri arvates ilmselgelt riivab tema ehitusõigusi.

2.5. Põik tn 14 kaasomanik viitab, et juhul, kui temal ei ole võimalik realiseerida detailplaneeringuga lubatud ehitusõigusi, tuleks vaadata ka olemasolevat olukorda Põik tn 14 krundil, kus olemasolevas hoones elatakse. Ehitustegevuse tulemusel halvenevad nii valgustingimused kui ka Põik tn 16 pinnase tõstmisel hakkab Põik tn 14 krundile kogunema vesi.

### **III Naaberkinnistu Põik tn 14a omaniku seisukoht**

3.1. Põik tn 14a omanik palub viia Põik tn 16 ehitusprojekti kooskõlla kehtiva detailplaneeringuga. Detailplaneeringus on ette nähtud parkimine maa-alusena, kuid antud lahenduses see nii ei ole. Parkimiskoht nr 9 ei ole lahendatud isegi hoone ehitusmahus olevana. Alternatiivina lahendada parkla koht nr 9 hoone mahus olevana või vähendada korterite arvu ja jätta parklakoht nr 9 välja ehitamata.

3.2. Põik tn 16 krundi pind on 589 m<sup>2</sup>. Põik tn 14a omanik leiab, et kui hoone sees lahendada parkimine, võiks talle teadaolevalt ehitada krundile  $589/70=8,4$  korterit. Antud juhul on 9 korterit ja üks parkimiskoht veel väljas. Lahendus jääb arvamuse esitajale arusaamatuks ning ta palub selgitada, kuidas tuli 9 korterit ja osa parkimist hoovis.

3.3. Hoone tulemüür on detailplaneeringuga ette nähtud krundipiirile, antud lahenduses see nii ei ole.

3.4. Eskiisilt ei selgu hoone krundi sisemise osa kaugus Põik tn 14 piirist. Põik tn 14a omanik palub tagada selle minimaalselt 4 meetri kaugus.

3.5. Põik tn 14a omanik krundipiirile, sisuliselt puitmaja seina vastu, tulemüüri ehitamist ei kooskõlasta, kuna see tekitab majale niiskuskahjustusi (pidev vari ja sein ei kuiva ära).

### **IV Ehitusloa taotleja seisukoht**

4.1. Põik tn 16 omanik viitab, et on suhelnud otse naaber Aino Koseriga ning seletanud asjaolusid, et need probleemid, mis tema esindaja Kalle Kulbok on väljatoonud, on minetatud juba kehtiva ehitusloaga, mis on väljastatud juba 2017. aastal. Seega esitatud vastuväidete osas neil midagi vastata ei ole, kuna hoone asetsemine, lahendus ja parkimine on jäänud samaks.

4.2. Samuti selgitab Põik tn 16 omanik, et kõigis nendes punktides, millele Põik tn 14a omanik viitab ja millele muudatusi soovib, on varasemalt juba menetlus toimunud. 16.12.2014 on välja antud linnavalitsuse poolt projekteerimistingimused, mille järgi projekteerides on saavutatud selline lahendus. Täna on see lahendus kehtiv läbi 2017. aastal väljastatud ehitusloa. Käesoleva projektiga soovitakse muuta trepikoja asetsemist hoones, mille tõttu muutuvad korterite lahendused. Kõik Põik tn 14a omaniku poolt märgitud punktides, nagu parkimine hoone mahus, parkimiskohtade arv ja krundi tulemüüri küsimus on juba läbi menetletud 2017. a ehitusloaga ja nendes punktides muudatusi ei ole tehtud.

4.3. Taotleja nõustub, et ekslikult on jäänud asendiplaanile tulemüür vastu Põik tn 14a maja seina. Tegelikult seda sinna ei tule, kuna Põik tn 16 on Põik tn 14a-lt tulenevas tulekuja raadiuses ise tulekindel.

4.4. Piki Põik tn 16 ja Põik tn 14 ning 14a krundipiiri on Põik tn 16 krundipiirile krundi sissepoole planeeritud pinnast hoidev tugimüür. Selle kõrgus on ligikaudu kuni meeter sõltuvalt maapinna iseärasustest ja kõrgustest. Põik tn 14a hoonet see segama ei jää, kuna see ei ole vastu Põik 14 hoonet ning seega niiskuskahjustust see ei tekita. Kuna müüri taldmik on madalamal kui maapind ja täitepinnase kõrgus on peaaegu 1 m, mis on täidetud liivaga, siis hoiab see ära rohkem sadevett kui tänane olukord krundil. Lisaks moodustavad Põik tn 16 parkla ja katuse ala ligi 65% krundi pinnast, mille sadevesi saab ühendatud linna sadeveetrassiga ning tulevikus ei imbu see enam pinnasesse ja seetõttu tekitab see vähem igasuguseid vee- ja niiskusprobleeme üleüldiselt ka Põik tn 14-le ja 14a-le.

4.5. Põik tn 14 poolt vaadatuna peaks hoopis vastupidiselt olema positiivne see, et uue lahendusega on eemaldatud Põik tn 16 põhja seinast vastu Põik tn 14 kinnistut aknad ja seeläbi on mahavõetud tuleohutuskujast tekkivad kitsendused Põik tn 14 tuleviku arendaja suhtes.

4.6. Kuna ehitusloa taotleja ei näe, kuidas või millega nad tänase lahenduse realiseerumise korral naabreid kahjustaksid, paluvad nad linnavalitsusel menetlusega edasi minna, teha kaalutusotsus ja väljastada uus ehitusluba.

## **V Linnavalitsuse seisukohad**

5.1. Tartu Linnavalitsuse 16.12.2014 korraldusega nr 1316 on määratud projekteerimistingimused PTH-14-292 Põik tn 16 parkimislahenduse ja tänaväärse mahulise lahenduse muutmiseks. Parkimine on seega lubatud kavandada detailplaneeringust erinevalt ehk siis maapealselt. Linnavalitsus selgitab, et vastavalt EhS § 27 lg 1 p 1 võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Kaalutlused lahenduse muutmise osas on kirjeldatud eelnimetatud projekteerimistingimuste andmise korralduses. Esitatud Põik tn 16 muudatusprojekt vastab projekteerimistingimustes lubatud lahendusele.

5.2. Arhitektuuri ja ehituse osakond selgitas Põik tn 14 kaasomanikule 12.03.2021 kirjaga nr 7-14.1/EPD-20-0404 varasemalt välja antud projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetluse tagamaid, et kuna 2014. a projekteerimistingimuste taotlusega sooviti muuta Põik tn 16 kinnistu detailplaneeringus antud parkimislahendust ja hoone tänaväärset mahulist lahendust, siis nimetatud küsimus ei puudutanud naaberkinnistute õigusi, mistõttu ei kaasatud menetlusse ei Põik tn 14 ega Fortuuna tn 11 kinnistute omanikke. Põik tn 16 korterelamu ehitusloa menetlemisel (2015-2017. a) oli arhitektuuri ja ehituse osakond seisukohal, et kuna ehitusprojekt oli projekteerimistingimuste ja detailplaneeringuga kooskõlas, siis polnud vajadust kaasata naabreid arvamuse avaldamiseks. Täna on osakond seisukohal, et naabrite kaasamine on vajalik ka siis, kui esitatud ehitusprojekt vastab detailplaneeringule ja/või projekteerimistingimustele, kuna sellega seoses võivad ilmnedä täiendavad, vahel ka ehitusprojekti täpsustamise vajadust sisaldavad asjaolud, mida varasemates menetlustes ei saanud ette näha.

5.3. Põik tn 16 hoone on projekteeritud 2 m detailplaneeringus lubatud maksimaalsest kõrgusest madalam. Linnavalitsus selgitab, et hoonestaja ei ole kohustatud projekteerima hoonet detailplaneeringuga antud maksimaalses ehitusmahus ja maksimaalsel kõrgusel. Hoonestaja ei pea põhjendama, miks ta ei soovi realiseerida maksimaalset ehitusõigust. Vastuväite esitaja ei ole selgitanud, kuidas Põik tn 16 planeeringust väiksemas mahus rajatav hoone mõjutab Põik tn 14 ehitusõigust. Linnavalitsuse hinnangul ei sea projekteeritud Põik 16 hoone kõrgus kuidagi piiranguid Põik tn 14 hoone tulevasele kõrgusele.

5.4. Arhitektuuri ja ehituse osakond on korduvalt selgitanud Põik tn 14 kaasomanikule detailplaneeringu realiseerimise võimalusi ning tema võimaliku hoone korruselisust. Põhjendamatata on naabri väide, mille kohaselt ei ole Põik tn 14 puhul võimalik realiseerida detailplaneeringukohast parkimislahendust selle tõttu, et Põik tn 16 parkla on projekteeritud maapealsena, mitte maa-alusena nagu detailplaneering ette näeb. Planeeringus toodud parkimislahendus Põik tn 14 krundil ei ole seotud Põik tn 16 parkimisega — Põik tn 14 pääs parklasse on planeeritud Põik tn 12 krundi kaudu. Seega ei mõjuta Tartu Linnavalitsuse hinnangul Põik tn 16 juba projekteerimistingimustega muudetud parkimislahendus kuidagi Põik tn 14 kinnistu parkimislahendust ja seeläbi ka ehitusõiguse realiseerimise võimalusi.

5.5. Linnavalitsus on teadlik, et Põik tn 14 kinnistul olev hoone on kasutuses ja selles elavad elanikud, mistõttu peab Põik tn 16 hoone ehitustegevus toimuma arvestades naabrite heaolu ning nende vara säilimisega. Ehitustegevuse tulemusel piiratud valgustingimused on olnud detailplaneeringu koostamise ajal juba teada ning need ei muutu kuidagi ehitusloa välja andmisega. Käesolevaga soovitakse planeeringu ja projekteerimistingimusega ette nähtud lahenduse realiseerimist.

5.6. Põik tn 16 tänavapoolse hooneosa sein (tulemüür) Põik tn 14 poolses küljes ei asetse täpselt piki krundipiiri. Muudatusprojektiga hoone paiknemist ja kuju ei muudeta. Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala ja vajadus lahendada käsitletav hoone külg tulemüürina. Selgitame, et hoonestajal ei ole kohustust ehitada täpselt planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses ja täpselt sama kujuga hoonet, nagu planeeringu hoonestusala piirid ette näevad. Samuti ei saa eeldada, et hoone välisseina soojapidavus tagatakse naaberhoone abil ja soojustust üldse kasutamata. Seetõttu leiab Tartu Linnavalitsus, et nimetatud vastuväide ei ole asjakohane.

5.7. Põik tn 16 pinnase tõstmisel ei tohi sademevett juhtida naaberkinnistutele. Projekti asendiplaani järgi on krundi madalam osa vertikaalplaneeringuga ette nähtud hoone taga asuva haljasala keskele ning parkla keskel oleva restkaevu suunas. Samuti on projekteeritud pinnasetugimüürid, mistõttu sademevesi on lahendatud omal kinnistul ning naabritele seda ei suunata.

5.8. Põik tn 14a omanik viitab, et eskiisilt ei selgu hoone krundi sisemise osa kaugus Põik tn 14 piirist ja palub tagada selle minimaalselt 4 meetrit kauguse. Projekteeritud hoone paikneb detailplaneeringuga määratud hoonestusalas ja hoone paiknemist muudatusprojektiga ei muudeta. Hoonestusala kaugus krundipiirist on määratud põhijoonisel näidatud hoonestusala piiriga ja paikneb paralleelselt krundi piiridega. Seega ei ole asjakohane nõuda hoone paiknemist 4 m kaugusel piirist. Asendiplaanil on näidatud hoone tagumise nurga telgede C8 kaugus Põik tn 14 krundipiirist, mis on 5,27 m.

5.9. Parkimislahendust kinnistul täpsustati Tartu Linnavalitsuse 16.12.2014 korraldusega nr 1316 antud projekteerimistingimustega, millega lubati parkimine kavandada hoone alla maapinna tasapinda. Ei ole sätestatud, et parkimiskohad peavad paiknema hoone mahus või hoone projektsiooni mahus. Suurim lubatud korterite arv krundil on määratud detailplaneeringu põhijoonise tabelis ning projekteeritud korterite arv vastab planeeringule.

5.10. Põik tn 14a kinnistupiirile ekslikult joonistatud tule müüri eemaldas projekteerija ehitusprojektist.

5.11. Tulenevalt eeltoodust leiab Tartu Linnavalitsus, et esitatud Põik tn 16 ehitusloa taotlus ja ehitusprojekti muudatused vastavad nõuetele, detailplaneeringule ja projekteerimistingimustele ning käesolevaga puuduvad EhS § 44 nimetatud ehitusloa andmisest keeldumise alused, sh puudub püsiv negatiivne mõju kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele, mis oleks ületähtsustada ja mida ei saaks piisavalt vähendada või leevendada.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 ning § 46 lg 1 p 1 ja lg 2 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017vmääruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 11.04.2017 korraldus nr 350 "Põik tn 16 ehitusloa väljastamine" ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 12.04.2017 välja antud ehitusluba nr 1712271/10747 Põik tn 16 korterelamu-ärihoone püstitamiseks, seoses ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotluse ja uue ehitusloa taotluse esitamisega.

2. Arhitektuuri ja ehituse osakonnale anda välja ehitusluba Põik tn 16 korterelamu-büroohoone püstitamiseks.

3. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.

4. 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