



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.01.2022 nr 115

Ploomi tn 1 ehituslubade andmine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt Tartu linnas Ploomi tn 1 Kroonuaia kooli õppehoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks ning spordi- ja mänguväljaku rajamiseks. Õuesõppe paviljoni ehitamiseks on esitatud ehitusteatis. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 9.10.2003. a otsusega nr 3574 kehtestatud Ploomi 1 detailplaneering, millega täpsustati Ploomi tn 1 kool-lasteaia juurdeehituse võimalusi.

1.2. Arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi osakond) kaasas Ploomi tn 1 ehitusloa menetlusse naaberkinnistute Pihlaka tn 11, 13, 15, 17, 19, Kirsi tn 8, 10, 12, 14, 16, 18, Ülenurme tn 6a, 7a ja Ploomi tn 3a omanikud seoses piirdeaedade ümbertõstmisega.

1.3. Osakonnale laekusid 13.10.2021. a Kirsi tn 8, 10, 12, 14, 16, 18 omanike vastuväited ja Pihlaka tn 11, 13, 15, 17, 19 ühispöördumine vastuväidetega, mille osakond edastas ehitusloa taotlejale (Tartu Linnavalitsus, edaspidi LV) seisukoha andmiseks.

1.4. Ülenurme tn 6a, 7a ja Ploomi tn 3a oma arvamust tähtajaks ei avaldanud.

II Naaberkinnistu Kirsi tn 8 omaniku seisukohad

2.1. Kirsi tn 8 omanik viitab, et Ploomi tn 1 ehitusprojektilt võib välja lugeda, et Kirsi 8 kinnistupiiri taha ehitatakse õppepaviljon (laiendatakse olemasolevat). Ehitusprojekti joonisele ei ole märgitud aga Kirsi tn 8 aadressil asuvaid kuure, kuid kuurid on nähtavad projektile oleval ortofotol. Mõlemad Kirsi tn 8 kinnistul asuvad kuurid on alla 20 m², kuigi ortofotolt võib tunduda, et üks kuuridest on suurem - tegemist on kuuri kõrvale ladustatud puuriidale asetatud vihmakaitsega (eterniit). Kuurid on asunud sama koha peal vähemalt 40 aastat. Kuna Ploomi tn 1 kinnistul juba olemasolev paviljon on ehitatud Kirsi tn 8 kuurile lähemale kui 8 m (ortofotolt mõõtes umbes 6 m) ja uue ehitusprojekti järgi jääb paviljoni tagumine külg umbes samale joonele, siis ei saa see vastata tuleohutusnõuetele ehk jääb naaberobjektist vähem kui 8 m kaugusele. Seega tuleb paviljoni jaoks planeeritud kohta muuta nii, et see asuks Kirsi 8 kinnistul paiknevast kuurist 8 m kaugusel.

2.2. Lisaks loeb Kirsi tn 8 omanik projektilt välja, et haljastuselementidest plaanitakse säilitada sirel, mis asub kohe Kirsi tn 8 aia taga (Kirsi tn 10 kinnistupoolses küljes). Tema arvates on antud sireli puhul tegemist juba mitmemeetrise kõrguse põõsaga, millel osad suured oksad on kuivanud ja mis tugevalt piirab Kirsi tn 8 kinnistule paistvat päikesevalgust ning selle sireli puhul ei ole tegemist enam ilupõõsaga, mis vääriks säilitamist (arvatavasti segab ka aia ehitamist). Kirsi tn 8 omanik palub selle sireli maha võtmist ehitustööde käigus.

III Naaberkinnistu Kirsi tn 10 omaniku seisukohad

3.1. Vastavalt kaaskirja sisule asetseb praegune aed Ploomi tn 1 kinnistu piirist seepool ning uus aed ehitatakse kinnistu piirile. Vestlusest projekteerijaga oli selgunud, et see tähendab aia liikumist Kirsi tn 10 krundile veidi alla poole meetri ning tänava lõpu poole veelgi rohkem. Viimaste aastakümnetega, mil see aed on selle koha peal olnud, on kruntide omanikel tekkinud õigustatud arusaam oma krundi piiridest ja sellest lähtuvalt on tehtud ka aedade sisemine planeering. Praegune aed on samuti püstitatud linna poolt ning seega pole mõõtmis- või paigaldusviga tekkinud naabrite süü läbi. Aia nihutamine tekitab asjatut lisakoormust ja –kulu (nt maha võetava haljastuse asendamisega tekkivad kulud, aiaäärse hoone liigutamisega kaasnev aeg ja kulu) ja seega on mõistlik säilitada praegune *status quo*. Kirsi tn 10 omanikud suhtlesid sel teemal ka linnavalitsusega ning nad said vastuseks, et Tartu linn on võtnud oma poliitikaks, et erinevate renoveerimis- ja ehitusprojektidekäigus pannakse kinnistute piirid paika vastavalt geodeetide mõõtmistele ning ei arvestata hetkel kehtiva olukorraga. See tundub naabritele ääretult ebaõiglane lähenemisviis, kus Tartu linn oma mõjuvõimuga linlastest üle sõidab. Kirsi tn 10 omaniku sõnul ei ole antud juhul planeeritav muudatus tingitud avalikust huvist ega mõjuta ka sinna koliva kooli erahuve, kuna selle piiriala kasutuse eesmärk ei muutu. Esitatud projektist lähtuvalt on see planeeritud haljasalaks ja seega ei mõjuta Ploomi tn 1 kinnistu peamise eesmärgi täitmist (tagada koolile sobilikud õpitingimused).

3.2. Lähtuvalt haljastusplaanist on kohe Kirsi tn 10 kinnistu aia taha planeeritud neli mägimändi, mis olenevalt liigist võivad kasvada kuni viie meetri kõrguseks. Kuna see on Kirsi tn 10 kinnistu ainus päikesepoolne külg, ei nõustu omanik sinna istutavate puudega, mis kasvavad üle kahe meetri.

3.3. Samuti ehitatakse Ploomi 1 hoonele peale üks lisakorrus – kas on toimunud analüüs, kuidas see mõjutab piirnevatele kinnistutele langevat päikesevalgust just sügis-talvisel ajal?

3.4. Kirsi tn 10 omanikule jääb arusaamatuks asendiplaanil välja toodud töömahtude piir. Kuna see hõlmab nende krunti pea 15% ulatuses, naaber tahab rõhutada, et ei anna oma krundil ehitustegevuse toimumiseks luba.

3.5. Omanik ei anna ta luba aia ehitamiseks, oma krundile sisenemiseks ning aia ehitamiseks nende krundile.

3.6. Kirsi tn 10 omanik kinnitab, et kaaskirjas välja toodud seadusliku aluseta hoone seadustamise protsess on käimas. 22.04.2021. a registreeris Tartu linn ehitusteatise (nr. 2011201/31477) ning kasutusloa saamiseks seadustatakse ka krundi piiril asuv hoone.

3.7. Arvestades Ploomi tn 1 kinnistule koliva Kroonuaia kooli eripäradega, palub Kirsi tn 10 omanik kaaluda plaanitava võrkaia asemel plankaaia või muu kindlama aia ehitamist. Tema sõnul Kroonuaia kooli õpilaste käitumise tagajärjel võivad tekkida ohtlikud olukorrad piirnevatel kruntidel elavate koduloomadega (kes omakorda võivad käituda ettearvamatult).

3.8. Kirsi tn 10 omanik pakub välja omapoolsed lahendused:

- kahe kinnistu vaheline aed jääb praegusele asukohale ning nad on nõus selle maa linnalt ära ostma;
- haljastusplaanil olevad puud valitakse kasvukõrguse järgi, mis ei ulata üle kahe meetri;
- naabritele saadetakse analüüs, kuidas mõjutab hoonele ehitatav kolmas korrus päikese langemist naaberkinnistutele;
- kõik ehitustegevus toimub Ploomi tn 1 kinnistul;
- kinnistute vaheline aed tuleb läbipaistmatust materjalist, et vältida laste ja koduloomade kokkupuutumisest tekkivaid ohtlikke olukordi. Aia materjalid ning välimus tuleb naabritega kooskõlastada;

- Kirsi tn 10 kinnistu omanik vähendab oma kinnistul aia ääres asuva hoone katusepinda ja see ei ulatu üle kinnistu piiri.

IV Naaberkinnistu Kirsi tn 12 omanike seisukohad

4.1. Kaasamiskirjas märgitakse, et vastavalt esitatud ehitusprojektile on praegune Ploomi tn 1 kinnistu aed paigaldatud kinnistu piirist sissepoole. Olemasolev aed lammutatakse ja uus aed püstitatakse täpselt Ploomi tn 1 kinnistu piirile. Asjaolu, et olemasolev aed ei märgista kinnistu piiri on Kirsi tn 12 omanike jaoks ebameeldiv üllatus. Kirsi tn 12 omanik palub esitada üksikasjalik plaan, kus on näidatud Kirsi tn 12 kinnistu piir ja olemasoleva aia asukoht, et saada täpne ülevaade selle kohta, mil määral on plaanitud olemasolevat aeda nihutada. Olemasolev aed on püstitatud Tartu linna poolt. Aastakümnete jooksul on Kirsi tn 12 omanikel kujunenud õigustatud arusaam sellest kui kinnistu piirist. Üle põlvkondade on nende krundi haljastusel ja tarbehoonete püstitamisel lähtunud olemasoleva aia asukohast. Aia ümberpaigutamine tähendab loodud haljastuse lõhkumist ja selle taastamisega kaasnevad omanikele nii ajalised kui ka rahalised kulud. Mitte vähemtähtsana soovivad nad juhtida linnavalitsuse tähelepanu sellele, et olemasolev aed on korralik. Tuginedes tänapäeva säästliku ja jätkusuutliku majandamise mõtteviisile, paluvad omanikud linnavalitsusel üle kaaluda, kuivõrd vajalik on aia uuendamine sellest vaatenurgast lähtudes. Aia lammutamine ja ümberpaigutamine toob kaasa täiendavaid töö- ja materjalikulu, mida arvamuse andja peab maksumaksja raha ja ressursside tarbetuks raiskamiseks. Samuti leiavad nad, et kavandavat muudatust ei saa põhjendada avaliku huvi kaalutlustega kuna kinnisvara kasutamine ei muutu fundamentaalselt. Piirdeaia jätmine praegusele asukohale ei mõjuta mingil moel hoone funktsiooni ega planeeritud kooli toimimist. Eespool öeldu põhjal leiavad Kirsi tn 12 omanikud, et on soovitatav säilitada aed oma algsel kujul või praegusele asukohal.

Tartu linna plaan antud ehitusprojekti raames ühtlustada kinnistu piir aia asukohaga ei võta arvesse praegust olukorda ja on vastuolus heanaaberlikkuse põhimõtetega. Juhul kui kinnistu Ploomi tn 1 omanik (Tartu linn) soovib ehitusprojekti käigus uute mõõtmistulemuste alusel kindlaksmääratud kinnistupiiri ja aia asukoha kooskõlla viia, siis on selleks ka teisi võimalusi.

4.2. Asendiplaanil välja toodud töömahtude piir võtab enda alla väga suure osa Kirsi tn 12 aiamaast. Sellisel määral planeerituna on see töömahtude piir naabritele mitte vastuvõetav ja nad ei anna luba oma krundile sisenemiseks.

4.3. Ehitusprojekt näeb ette, et põhjapoolsele hooneüksusele lisandub üks täiskorrus. Kirsi tn 12 omanikele jääb ebaselgeks, mitu meetrit täpselt hoone kõrgus muutub ja mil määral see muudab hoonest tingitud päiksevarju langemise nende krundile.

4.4. Ehitusprojekt näeb ette olemasolevate valgustite eemaldamise ning uued valgustid on plaanitud hoone põhjapoolse juurdesõidutee majapoolse teeäärele. Kirsi tn 12 omanikel on tekkinud küsimus, kas on kaalutud ka valgustite paigutamist teisele poole teed, nagu see on plaanitud idapoolsel juurdesõidu teel. Selline valgusti asend tagaks kinnistu Ploomi tn 1 juurdesõiduteed optimaalse valgustuse ja ühtlasi ei suurenda tarbetult Kirsi tn 12 kinnistule langeva valguse hulka. Lisatud dokumentidest jääb neile ebaselgeks, kuidas on plaanitud valguste töö õhtusel ja öisel ajal ning nädalavahetusel.

4.5. Kirsi tn 12 omanikud pakuvad omapoolseteks lahenduseks:

- Tartu linn edastab Ploomi tn 1 alaga külgnevatele kinnistu omanikele geodeetide mõõtmistele vastavad joonised, kus on märgistatud kinnistute piirid ja olemasoleva aia asukoht, et saada täpne ülevaade, millises ulatuses teoreetiliselt aed sisse poole nihkub;
- aeda ei lammutata või kui aia uuendamine on ilmtingimata vajalik, siis paigaldatakse see praegusele asukohale;

- Tartu linn pakub omanikele võimaluse maa välja ostmiseks;
- uue paigaldatava aia välimus ja materjalid kooskõlastatakse kinnistu omanikega ning juhul kui aed paigaldataks esitatud projekti alusel, selgitatakse, kuidas on plaanitud Kirsi tn 12 kinnistu ja Kirsi tn 10 ning Kirsi tn 14 vahelise piirdeaia lühendamise seotud tööd;
- kogu ehitustegevus toimub Ploomi tn 1 kinnistul;
- projekteerija edastab info, mil määral muutub päikesevalguse langemine nende krundile;
- projekteerija kaalub üle valgustite asukoha.

V Naaberkinnistu Kirsi tn 14 omaniku seisukohad

5.1. Esmalt soovivad omanikud saada Kirsi tn 14 kinnistute kohta käivad jooniseid ning plaane, kogu kinnistu ulatuses, mis näitaksid ära kinnistute täpsed piirid ning kuhu oleks kantud hetkel püsti seisvad aiad kogu kahe kinnistu ümber. See, et kinnistute piir ja aed ei lange omavahel kokku, tuleb naabritele väga ebameeldiva üllatusena, mistõttu soovitakse selles täpselt veenduda ning kõrvalekalde mahu osas täpset infot saada.

5.2. Kõnealuse kinnistu aia haljastust on hooldatud ja rajatud mitme põlvkonna vältel ning parimas teadmises arvestatud krundi piiridega. Kuna aed on algselt rajatud Tartu linna poolt, on naabritel kujunenud õigustatud arusaam sellest, et see on nende maatüki piiriks. Juhul kui Ploomi tn 1 omanik (Tartu linn) soovib ehitustööde käigus oma aia ja kinnistupiiri kooskõlla viia uute mõõtmistulemustega, siis võiks naaberomanikele anda võimaluse vastav maaosa välja osta ning seeläbi saavutada olukord, kus uus aed rajatakse täpselt õigele kinnistu piirile. Vestluses projektijuhiga avaldas ta arvamust, et see oleks linnavalitsusele liiga koormav. Kirsi tn 14 omanik loodab, et linnavalitsus siiski ei lähe kergema vastupanu teed ja arvestab oma kodanike arvamust. Tema arvates linnakassasse tuleks ju raha maasiilude müügist ja säästetaks aia lõhkumise ja uue jubeuse ehitamise raha.

5.3. Mitte vähemtähtsana juhitakse tähelepanu, et olemasolev aed on täiesti korralik ja naabrite arvates puudub tõsine vajadus selle aia mahavõtuks. Lähtudes tänapäeva säästliku majandamise mõtteviisist soovitakse pöörata tähelepanu sellele, kuivõrd aia vahetus sellest vaatenurgast üldse vajalik on. Aia asukoha muutmise ja sellega kaasnevate lisatööde ning materjali kulu on kahtlemata arvestatav ning otsese vajaduse puudumisel (olemasolev aed täitvat oma funktsiooni täiel määral) on tegu maksumaksjate raha ja ressursside tarbetu raiskamisega.

5.4. Kirsi tn 14 omanik leiab, et aiaga külgnevate alade puhul on mõlemal poolel tegemist haljasaladega ja piirdeaia füüsiline liigutamine ega piirdeaia jätmine käesolevasse asukohta, ei muuda, takista ega sega mingil moel kinnistul plaanitud renoveerimistööde, juurdeehituse läbiviimist, hilisemat kasutuselevõttu ega hoone funktsionaalsust. Samuti ei ole Kirsi tn 14 omaniku sõnul planeeritav muudatus õigustatud avaliku huvi jälgimise seisukohast kuna taaskord ei muuda aia liigutamine hoone funktsiooni ega planeeritava kooli toimimist. Tartu linna poliitika, kus erinevate renoveerimis- ja ehitusprojektide käigus pannakse kinnistute piirid paika vastavalt geodeetide mõõtmistele ning ei arvestata hetkel kehtiva olukorraga tundub talle jäik ja heanaaberlike põhimõtetega vastuollu minev.

5.5. Asendiplaanil välja toodud töömahtude piir ei ole Kirsi tn 14 omanikule aktsepteeritav, kuna see võib kahjustada krundi haljastust. Sellisel kujul planeerituna ei anna Kirsi tn 14 omanik luba aia ehitamiseks, oma krundile sisenemiseks ning aia ehitamiseks tema rajatud ja hooldatud haljastuse peale.

5.6. Juhul kui ikkagi on kavas täielikult ignoreerida elanike (Tartu linna kodanike) palveid ja olemasolev aed lammutada, siis linna poolt väljavalitud aed on Kirsi tn 14 omaniku sõnul lausa kole roheline monstrum ja ta arvab veelkord, et see on elanikele näkku sülitamine.

5.7. Ehitusprojekt näeb ette olemasolevate valgustite eemaldamise ning uute valgustite rajamise Ploomi tn 1 hoonega külgnevaks (teisele poole asfaltkatet). Naaberkinnistu Kirsi tn 14 omanik peab tunnistama, et juba olemasolevad valgusallikad tekitavad öisel ajal Kirsi tn 14 valgusreostust, kuna oma kõrguse tõttu paistavad täpselt akendesse. Talle tekitab muret, et uued valgustid on planeeritud valgusvihi suunaga naabrite majade suunas, mitte Ploomi tn 1 hoone poole valgust näitama. Naabrid on mures, et see tõstab valgusreostust öisel ajal veelgi. On arusaadav, et valgustus on vajalik, kuid soovib teada, kuidas on planeeritud kesköisel ajal töötavate valgustite tihedus.

5.8. Kirsi tn 14 omaniku pakutavad lahendused:

- Tartu linn edastab Ploomi tn 1 alaga külgnevatele kruntide omanikele geodeetide mõõtmistele vastavad joonised, mis näitaksid ära kinnistute täpsed piirid ning kuhu on kantud hetkel püsti seisvad aiad kogu kahe kinnitu ümber, kaasaarvatud Kirsi tn poolsed alad;
- kahe kinnistu vaheline aed jääb praegusele asukohale ning ta on nõus selle maa linnalt ära ostma;
- aia materjalid ning välimus tuleb külgnevate kinnistute omanikega kooskõlastada;
- kõik ehitustegevused toimuvad Ploomi tn 1 kinnistul;
- projekterija edastab info, kas ja mil määral muutub päikesevalguse jõudmine külgnevatele kruntidele;
- projekterija analüüsib ja annab infot valgustite asukoha, kõrguse ja valgusulatuse osas ning öise valguskoormuse kohta.

VI Naaberkinnistu Kirsi tn 16 omanike seisukohad

6.1. Kirsi tn 16 üks omanik ütleb, et projektis on töömahtude piiriks märgitud osaliselt Kirsi tn 16 kinnistule jääv ala. Hetkel on Kirsi tn 16 kinnistul haljastus (õunapuud ja põõsad) Ploomi tn 1 ja Kirsi tn 16 vahelise piirdeaia ääres. Kuna ta soovib, et haljastus uue aia ehitustööde käigus kannatada ei saaks, siis ei ole ta nõus praeguses projektis toodud töömahtude piiriga.

6.2. Kirsi tn 16 teise omaniku sõnul ei saa ta nõustuda projekti osaga, mille järgi nihutatakse uut piirdeaeda võrreldes olemasolevaga Kirsi tänava poolsetele kinnistutele ning uue aia projekteeritud piirjoon ületab tema sõnul ka ehtisregistri kaardil märgitud kinnistute piirjooni.

6.3. Samuti ei saa ta nõustuda tema krundile ulatuva "töömahtude piiriga".

6.4. Lisaks väidab teine omanik, et nii Kirsi tn 16 krundil, kui ka naaberkruntidel on olemasoleva aia piiril haljastus, mida uue piirdeaia plaanitaval kujul teostamisega hävitataks. Aiapiiri muutmisel puudub ka tema arvates selge kasu Ploomi tn 1 kinnistule.

6.5. Kirsi tn 16 teine omanik palub ehitusluba mitte välja anda enne kui projekti on muudetud selliselt, et säilitatakse Kirsi tänava poolsete kinnistute olemasolev aiapiir ja sealne haljastus ning kaotatakse erakinnistutele ulatuv töömahtude piir.

VII Kirsi 18 omaniku seisukoht

Käesoleva ümberehitusega on Kirsi tn 18 omanik nõus ainult sel juhul, kui Kirsi tn 18 kinnistu piirid jäävad samaks.

VIII Pihlaka 11, 13, 15, 17, 19 omanike ühised seisukohad

8.1. Naaberkinnistute Pihlaka tn 11, 13, 15, 17, 19 omanikud leiavad, et lasteaia ümberehitamine ja laiendamine kooliks, rajatava spordi- ja mänguväljakute ning väliõppe paviljoni püstitamine ei ole otstarbekas ja on läbimõttlemata. Naabrid on esitanud oma seisukohad ja paluvad selgitusi.

8.1.1. Pihlaka tänava naabrite sõnul õpib täna Kroonuaia koolis *ca* 130 erivajadusega last. Neile teadaolevalt ei ole ka lapsevanemad huvitatud teise linnaosasse kolimisest, sest suurem hulk lapsi käib Annelinnast, st teiselt poolt Emajõe. Seega oleks mõistlik kool rajada kas Annelinna või Raadile.

8.1.2. Nende koolide (Variku, Rakenduslik Kolledž ja nüüd ka Kroonuaia) paiknemisega antud elamurajoonis on jäänud lahendamata transpordiküsimus. Pihlaka tn 11, 13, 15, 17 ja 19 omanikud soovivad teada, missugune on linna poolt planeeritud lahendus laste sellesse kooli jõudmiseks arvestades eramute vahelist tänavavõrku.

8.1.3. Naabrite sõnul on probleem juba praegu Variku kooli laste liikumisega ja veel suurem saab probleem olema Kroonuaia kooli lastega. Bussiliini antud piirkonda (kooli lähedale) ei ole.

8.1.4. Pihlaka tänava naaberkinnistu omanike väitel ei ole tänavad, mis paiknevad eramute vahel, mõeldud aktiivseks liikluseks ega taluma pidevat bussiliiklust. Ruumi lastevanemate autodele ligipääsu rajamiseks ja autode parkimiseks ei ole, samuti ei ole ruumi kooli töötajate sõidukite parkimiseks.

8.1.5. Pihlaka tn 11, 13, 15, 15, 17 ja 19 omanike arvates oleks kooli asukohavalikul Tartu linn pidanud kaaluma ka alternatiivseid, väiksemate sotsiaalsete mõjudega lahendusi. Praeguse otsuse tõttu suletakse toimiv ja omanäoline lasteaed, mis oma waldorfpedagoogikaga on lapsi kohale meelitanud ka teistest piirkondadest Tartu linnas.

8.1.6. Kuna antud piirkonnas asub juba kaks haridusasutust: Variku kool ja Tartu Rakenduslik Kolledž, siis Kroonuaia kooli ehitamine Ploomi tn 1 kinnistule on naabrite sõnul läbi mõttlemata. See loob antud piirkonnale ebamõistlikult suure koormuse ja muudab asumi olmet ja elanike heaolu. Liiklustiheduse suurenemine ja arvukalt lapsi tõukerataste ja jalgratastega tähendab ebaturvalist liikluskeskkonda, seega kahjustatakse oluliselt linnaosa turvalisust ja mainet.

8.1.7. Menetlusse kaasatud Pihlaka tn naabrid soovivad teada, kuidas on maandatud lastest lähtuvad ohud ja riskid piirkonna elanikele.

8.1.8. Ühiskirjas tuuakse välja, et kui vaadata Variku kooli ja Tartu Rakenduslik Kolledži asukohta, siis need on rajatud erakinnistutest eraldatult. Neil puudub vahetu piirnemine eramutega. Antud koolid paiknevad sõiduteedega ja raudteega.

8.1.9. Kohalikud elanikud ja kinnistuomanikud ei ole nõus plaanitava paneelaia ehitamisega Ploomi tn 1 kinnistu välipiirdena. Paneelaed kõrgusega 1430 mm ei taga naaberkinnistute privaatsust. Rajada tuleb aed, mis tagab kinnistu õuede privaatsuse nii, et need ei ole kooli aiast vaadeldavad. Planeeritav aed ei paku kaitset heli- ega valgusreostuse eest (autoparkla). Pole tagatud kinnistuomanike privaatsus, see tähendab puudub kaitse võõraste pilkude eest. Antud muudatus tähendab sadu inimesi, kes hakkavad eramajade aeda vaatama. Leevendava meetmena nõuavad Pihlaka tn 11, 13, 15, 17 ja 19 omanikud maksimaalse kõrgusega (2 m) läbipaistmatu aia paigaldamist kogu erikooli krundiga külgnervate eramute piirile.

8.1.10. Projektis toodud viide, et ehitamise käigus kasutatakse naaberkinnistuid, on arusaamatu. Kinnistuomanikud ei luba enda kinnistute kasutamist ehitustöödega seoses.

8.1.11. Erakinnistute omanikud ei nõustu enda kinnistute lähedusse õuesõppe paviljoni rajamisega. See häirib privaatsust ja segab kinnistuomanikel otseselt enda kinnistu kasutamist. Tegemist on planeeritud ja lubamatu mürareostusega ühelt poolt ja teiseks koormusega, et kinnistuomanik ei või enda kinnistul teha midagi, mis põhjustab takistust õppetööle. Plaanitava paviljoni saaks paigutada elektriautode parkla ja Ploomi tn 1 kinnistu vahelisele alale, mis tagaks koolikompleksi terviklikkuse.

8.1.12. Pihlaka tn 11, 13, 15, 17 ja 19 omanike väitel vähendab planeeritu kõigi eramuomanike kinnisvara väärtust ning antud piirkonnast kaob lasteaed, mis on piirkonnale eluliselt oluline.

IX Tartu Linnavalitsuse selgitustele laekunud naabrite uued vastuväited

Tartu Linnavalitsus esitas 06.12.2021. a naabrite vastuväidetele omapoolsed selgitused ja parandatud asendiplaani. Osakonnale laekusid veelkord naabrite küsimused ja vastuväited, millega naabrid ei ole päri ning mille osas nad soovivad selgitusi.

9.1. 17.12.2021. a laekus arhitektuuri ja ehitusosakonnale **Kirsi tn 10** omaniku vastuväide LV vastuskirjale, kus Kirsi tn 10 kinnistu omanik väidab, et piiriprotokolli allkirjastamise ajal 16.02.1998. a. oli üks omanik Elju Hansing, kes oli toona 72-aastane. Praeguse omaniku väitel kindlasti ei näidanud ega rääkinud keegi talle seda, et aed on ehitatud linnapoolselt vale koha peale ja nad kasutavad linna maad. Kirsi tn 10 omanik ei saa aru, kuidas saab eeldada, et eakas inimene saab aru kirjast ja väikesest plaanist, mis talle ette pannakse. Ta on veendunud, et kui tollasele omanikule oleks reaalselt piiri näidatud, siis teaksid praegused omanikud sellest, sest nad elasid koos ja olid üks leibkond. Aiamaja katuse kinnistu piiri ületava väikese osa lubavad Kirsi tn 10 omanikud teha lühemaks. Omaniku sõnul tuleb uue piiriga seoses aiamaja maha võtta ja ringi paigutada ning see eeldab ehitaja palkamist, uue aluse ehitamist jne. Nende tööde teostamiseks soovib Kirsi tn 10 omanik saada Ploomi tn 1 kinnistu omanikult kompensatsiooni 3 000 eurot. Samuti ei ole Kirsi tn 10 omanik LV selgitusega päri, et Kroonuaia kool ei ole erikool ja et ei peeta otstarbekaks plankaia ehitamist. Tema väidab, et Kroonuaia koolis õpivad ka erivajadustega lapsed, mitte ainult õpiraskustega lapsed. Oma vastuskirjas selgitas LV, et Tartu linn ei pea otstarbekaks mõnekümne sentimeetri laiuste maatüki ribade välja mõõdistamist, uute kinnistute moodustamist ning hilisemat kinnistute liitmist. Kirsi tn 10 omaniku viimases kirjas on välja toodud, et kooli tegevuseks ei ole see väike maa tõesti oluline, nende jaoks aga küll. Väidetavalt on Kirsi tn 10 istutanud lasteaia prügimajanduse eraldamiseks Korea elupuu heki, marjapõõsad, roosid, vaarikataimed ja lilled, kõik tuleb üles kaevata ja likvideerida. Heki ja taimede likvideerimiseks soovivad Kirsi tn 10 omanikud kompensatsiooni 1000 eurot.

9.2. 17.12.2021. a on osakonnale ka **Kirsi tn 12** omanik oma arvamuse esitanud peale LV vastuseid. LV kirjutas, et ehitusprojekti koostamise käigus ei ole kinnistute piirid muutunud. Piirid on välja mõõdetud ja piirimärgid paigaldatud maade erastamise käigus. Kinnistute omandiõiguse dokumendid liiguvad päraldistena uutele omanikele edasi ja on ka avalikest registritest kätte saadavad. Kirsi tn 12 omanik küsib oma kirjas, et kui kinnistu piirid ei ole muutunud ja need on välja mõõdetud ning piirimärgid paigaldatud maade erastamise käigus, siis miks Tartu linn ei rajanud esimest aeda vastavalt sellele? Lisaks sellele tahab ta juhtida tähelepanu, et eelmainitud piirmärke pole tema, ega ka krundil veel kaugemat aega elanud inimene, kunagi füüsiliselt näinud. Vastuseks kinnistuomaniku soovile linnale kuuluv maa välja osta vastas LV, et Tartu linn ei pea otstarbekaks mõnekümne sentimeetri laiuste maatüki ribade välja mõõdistamist, uute kinnistute moodustamist ning hilisemat kinnistute liitmist. Kirsi tn 12 omanik arvab, et see näib olevat ettekäändeline põhjendus.

Nagu eelnevalt mainitud, füüsilised piirmärgid puuduvad. Selleks, et olemasolevat aed nihutada, on mõõdistamine nii või teisiti vajalik. Seega, see osa tööst tuleb igajuhul ette võtta. Talle jääb arusaamatuks, miks kinnistu piiri ümbermääramist paberil peetakse aja- ja ressursside mahukamaks, kui seda on piiraja nihutamisest tingitud lisatööd.

9.3. 19.12.2021 **Kirsi tn 16** omanik tänab tagasiside ja muudatuste tegemise eest projektis, kuid soovib avaldada arvamust, et Ploomi tn 1 haljastusplaanis on Kirsi tn 16 krundi vahetus läheduses plaanitud olemasolevate puude likvideerimine ning nende asemele serbia kuuskede ning rumeelia mändide istutamine. Tema sõnul plaanitud liigid võivad kasvada kuni 40 m kõrguseks ja varjavad suureks kasvades oluliselt valgust ning võivad tormi korral ohtlikuks muutuda ka majale. Seetõttu palub ta, et võimalusel asendataks haljastusplaanis praeguselt kavandatud serbia kuused ja rumeelia männid madalamakasvuliste liikidega.

9.4. 16.12.2021 laekus **Pihlaka tn 11, 13, 15, 17, 19** kinnistuomanike vastus neile saadetud kirjale.

9.4.1. Oma kirjas toovad nad välja, et ei ole nõus Ploomi tn 1 omanike väitega, et "Tartu Kroonuaia Kool teenindab hariduslike erivajadustega õpilasi üle kogu Tartu linna, seega ei saa kooli asukohana eelistada üht linnaosa teisele". Nad leiavad, et väga oluline on erivajadustega laste puhul kooli asukoha valik. Kui tootmishoonete ja ettevõtete rajamisel arvestatakse vägagi plaanitava asukohaga, siis seda enam peaks seda tegema lasteasutuse-õppeasutuse osas. Vanemate nõusolek kooli kolimise osas võib olla nende sõnul ka leppimine paratamatusega.

9.4.2. Linnavalitsuse vastuskirjast selgub, et plaanitakse välja ehitada Aardla ja Võru tn suunalised kõnniteed ja ühendused kergliiklusteedega eraldi projekti mahus. Naaberkinnistute omanikud paluvad teavet, kuna on planeeritud ehituse algus, mis see toob kaasa elanikele (liiklemine jalgsi ja autodega) ja kas teede projekt valmib enne kooli käivitumist või pärast või käivad tööd paralleelselt. Samuti soovivad nad tutvuda antud projektiga.

9.4.3. Pihlaka tn kinnistute omanikud toovad välja, et väidetavalt koolihoone rekonstrueerimise käigus ehitatakse välja nõuetele vastavad parklad kooli töötajatele ning sõidukite peatus- ja parkimiskohad Ploomi tn äärde. Nende küsimus on miks ja kelle jaoks on siis vajalik ehitada parkla Pihlaka tn 17 kinnistu aia taha? Kas antud parkla ei saaks paikneda ka Ploomi tn ääres või hoopiski Ülenurme tn või Kirsi tn poolses küljes?

9.4.4. Tartu Linnavalitsus väidab, et Ploomikese lasteaia on laste arv aasta-aastalt vähenenud ning sellise laste arvu puhul ei ole suure hoone ülalpidamine otstarbekas. Naaberkinnistute omanikud on arvamusel, et LA Ploomikese käivate laste arv on loomulikult aasta-aastalt vähenenud, sest potentsiaalsed kohasoovijad juba eos mujale lasteaedadesse suunatud. Samuti on nende teadmisel juba mitu korda olemasolevaid rühmi vähendatud ning kokku pandud, tekitades olukorra, kus rühmas olevate laste arv küündib maksimaalselt lubatuni.

9.4.5. Tartu linnavalitsuse vastuskirjast tuleneb, et nähakse erinevate õppeasutuste koostööd. Väidetavalt see loob mitmekesisemad kvaliteetsemad võimalused erinevate õppeasutuste koostööks ning võimaldab erinevate hoonete mitmekesisemat riskasutust. Naabrid ei mõista, mida kätkeb endas mõiste "hoonete riskasutus". Pihlaka tn kogukonna sõnul HEV õpilaste viibimine Tartu Rakenduslik Kolledži ja Variku kooli territooriumil koormab veelgi nende koolide õppetegevust. Nende sõnul on Variku kooli mänguväljak koolivälisel ajal väga ebameeldiv koht juba praegu ja seal korra hoidmine või järelvalve ei kuulu kooli vastutusalasse. Kahjuks pole avalikud korrarikkumised piiratud üksnes kooli ümbrusega, vaid valguvad laiali mööda ümbritsevaid tänavaid.

9.4.6. Pihlaka tn 11, 13, 15, 17 ja 19 kinnistute omanike on kokkuvõtvalt seisukohal, et HEV õpilaste kohalolu toob piirkonda täiendavaid riski ja ohu allikaid.

9.4.7. Pihlaka tn külgnevate naaberkinnistute omanike arvates on LV poolne väide, et "Iga piirinaabri kinnistu ulatuses eraldi aia värvitooni, kõrguse või materjali kasutamist ei pea sobilikuks koolihoone ja kinnistu tervikut arvestades", on sügavalt LV poolne asjale lähenemine. Samas teavitatakse naabreid, et kõrge plankaias ehitamist haridusasutuse ümber ei pea Ploomi tn 1 omanik otstarbekaks. Naabrite väitel ei ole keegi soovinud ega nõudnud "mummulist aeda" vaid jutt käis ca 2 m plankaiast ja seda Pihlaka tn kinnistute ulatuses. Seega võib ju Ploomi tn, Ülenurme tn ja Kirsi tn poole jääda piirdeaiaks projekteeritud 2D teraspaneelaed, mis on tsingitud ja pulbervärvitud RAL 7016 grafiithalli tooni. Valitud aed on kvaliteetne, ajas vastupidav ja neutraalse kujundusega. Seoses mitte ehitatava plankaiaga teevad Pihlaka tn naabrid omapoolse ettepaneku ja näevad alternatiivse lahendusena tiheda okaspuudest või pöösastest koosnevat hekki Pihlaka tn kinnistutega piirnevale küljele või rahalist toetusmeedet kinnistuomanikele hekitaimede soetamiseks.

X Linnavalitsuse seisukohad

10.1. Lasteaia likvideerimine ning kooli sobitumine antud piirkonda

Tartu Linnavalitus selgitab, et Tartu Kroonuaia Kool teenindab hariduslike erivajadustega õpilasi üle kogu Tartu linna, mistõttu ei saa kooli asukohana eelistada üht linnaosa teisele. Väide, et enamus õpilasi käib kooli Annelinnast, ei ole tõene. Kooli juhtkond ja õpetajad on lapsevanemaid teavitanud kooli kolimisest Ploomi tänavale ning kooli asukoha muutus ei ole vanemate jaoks probleemiks. Seega väide, et lapsevanemad ei ole kooli kolimisega nõus teise linnaossa ei vasta tõele. Tartu linnavalitsus selgitab, et Ploomikese lasteaia laste arv aasta-aastalt vähenenud ning sellise laste arvu puhul ei ole suure hoone ülalpidamine otstarbekas. Tartu linn on väga hoolikalt kaalunud koolivõrgu ümberkorraldamise käigus kõiki koolihoonete asukohti. Variku Kooli ja Tartu Rakendusliku Kolledži lähedus on just positiivseks küljeks, sest see loob mitmekesisemad kvaliteetsemad võimalused erinevate õppeasutuste koostööks ning võimaldab erinevate hoonete mitmekesisemat riskasutust. Tartu Kroonuaia Kooli õpilastest kasutab väga väike hulk õpilasi koolis käimiseks jalg- või tõukeratast, laste kergliiklusvahenditega liiklemine ei kahjusta linnaosa mainet ega turvalisust.

Tartu Kroonuaia Koolis käivad õpiraskustega õpilased, kes ei ohusta ümbruskonna elanike turvalisust. Kroonuaia kooli õpilased ei ole vägivaldsed ega agressiivsed, nende peamine probleem on seotud raskustega õpitava omandamisel. Ka kooli praeguses asukohas ei ole naabritel õpilaste suhtes mingeid etteheiteid.

Hoonete riskasutus õpilaste jaoks tagab kvaliteetsema õppetegevuse, mis tähendab seda, et iga kool ei pea soetama kulukaid õppevahendeid, vaid on võimalik jagada neid lähedalasuvate asutustega. Kool on iga kogukonna normaalne osa ning üheski linnaosas, kus asuvad Tartu linna koolid, ei ole teadaolevalt suurenenud vandaalitsejate ja konfliktide arvu.

10.2. Kinnistute piirid ja maa võimalik välja ostmine

Tartu Linn ei pea otstarbekaks mõnekümne sentimeetri laiuste maatüki ribade välja mõõdistamist, uute kinnistute moodustamist ning hilisemat kinnistute liitmist. See on ebaproportsionaalselt aja- ja ressursimahukas ning suure halduskoormusega tegevus. Linnavalitsus ei soovi vähendada ühiskondliku ehitise sihtotstarbega maakasutust piiride muutmise teel. Kinnisasjade piiri muutmist saab läbi viia kinnisasjade omanike kokkuleppel (maakorraldusseadus § 12 lg 1) ning see ei ole ehituslubade menetluse protsessis vajalik.

Linnavalitsus selgitab, et ehitusprojekti koostamise käigus ei ole kinnistute piirid muutunud. Piirid on välja mõõdetud ja piirimärgid paigaldatud maade erastamise käigus. Tartu linn lisas 06.12.2021. a saadetud vastuskirjale geoaluse ning selgitas, et ei pea vajalikuks mõnekümne sentimeetri laiuste maatüki ribade välja mõõtmist, uute kinnistute moodustamist ning hilisemat kinnistute liitmist. Kirsi tn 10 omaniku viimases kirjas on välja toodud, et kooli tegevuseks ei ole see väike maa tõesti oluline, nende jaoks aga küll. Väidetavalt on Kirsi tn 10 istutanud lasteaia prügimajanduse eraldamiseks Korea elupuu heki, marjapõõsad, roosid, vaarikataimed ja lilled, kõik tuleb üles kaevata ja likvideerida. Heki ja taimede likvideerimiseks soovivad Kirsi tn 10 omanikud kompensatsiooni 1 000 eurot. Linnavalitsus nõustub Kirsi tn kinnistute poolset küljel piirdeaia nihutamisest loobuma ning ehitusprojekti on tehtud vastav parandus. Kuna Kirsi tänava pool rajatakse uus aed samasse asukohta nagu täna, ei ole vajalik Kirsi tn 10 haljastuse likvideerimine.

10.3. Ehitusprojekti näidatud töömahtude piir

Peale naabrite vastuväidete saamist parandati Ploomi tn 1 ehitusprojekti töömaapiiri asukoht ning kinnitati seletuskirjas, tööd toimuvad Ploomi 1 kinnistul ja naabrite maale ei minda. Paviljoni asukoht nihutati 8 m kaugusele Kirsi tn 8 kinnistupiirist ning sireli likvideerimisega nõustus LV ehitustööde käigus. Uut asendiplaanilist lahendust tutvustati naabritele ning selles osas enam vastuväiteid ei laekunud. Naaberkinnistutele ehitustegevusega ei laieneta.

10.4. Piirdeaia ümberpaigutamine ja sellega kaasnevad mõjutused

Tartu Kroonuaia Kool ei ole erikool ning hoone on planeeritud 150 õpilasele. Olemasolev Ploomikese lasteaia hoone on algselt planeeritud ca 250 lasteaialapse tarbeks. Aegade jooksul on selles hoones lasteaia ja Waldorfkooli tegutsemise ajal korraga õppinud ca 300 last. Seega privaatsuse vähenemisest ei saa käesolevaga rääkida, pigem koormus hoopis väheneb. Kõrge plankaia ehitamist haridusasutuse ümber ei pea linn otstarbekaks. Ehitusloa taotleja sõnul on olemasolev piirdeaed betoonpostidel terasraamis võrkaed, mis on rajatud hoone ehitamisega samal ajal. Seega üle 40 aasta vana. Betoonpostid on ajaga viltu vajunud ning on kooli ja praeguse lasteaia õuealal viibijatele muutumas ohtlikuks. Piirdeaed rajatakse Pihlaka ja Ülenurme tänavate poolt vastavalt krundipiirile, Kirsi tänava poolt jääb piirdeaia asukoht samasse asukohta ning Tartu Linn tasub uue rajatava piirdeaia kulud täielikult oma vahenditest. Maa kasutusomandit ega piire ei muudeta, vaid Tartu linn lubab kasutada oma maad Kirsi tn 8, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute omanikel. Linnavalitsus selgitab, et enne ehitustööde algust tuleb naabreid tööst teavitada ning vajadusel selgitada tööde läbiviimise kava.

Uue piirdeaia materjalid on sarnased olemasoleva aia materjalidega ning vastavad kehtivale detailplaneeringule. Piirdeaiaks on projekteeritud 2D teraspaneelaed, mis on tšingitud ja pulbervärvitud RAL 7016 grafiithalli tooni. Valitud aed on kvaliteetne, ajas vastupidav ja neutraalse kujundusega ning selle värvitoon sobitub üldjuhul enamuse hoonete arhitektuursete lahendustega. Iga piirinaabri kinnistu ulatuses eraldi aia värvitooni, kõrguse või materjali kasutamine ei ole koolihoonet ja kinnistu tervikut arvestades võimalik ega sobilik.

10.5. Kroonuaia kooli õpilased ja kooli eripära

Naaberkinnistu Kirsi tn 10 omanik palub kaaluda plaanitava võrkaia asemele plankaeda või mõne muu kindlama aia ehitamist, kuna tema sõnul võib Kroonuaia kooli õpilaste ettearvamatut käitumise tagajärjel tekkida ohtlikud olukorrad piirnevate kruntidel elavate koduloomadega. Linnavalitsus selgitab veelkord, et Tartu Kroonuaia Koolis õpivad õpiraskustega (madalamate vaimsete võimetega) ja püsivate õpiraskustega õpilased. Reeglina ei esine neil käitumisprobleeme, nende põhiline probleem on seotud õpitava omandamisega.

Hariduslike erivajadustega õpilaste kohalolu ei loo kindlasti ümbruskonna elanikele täiendavaid ohte ega riske, sest Kroonuaia kooli õpilased ei ole ei vägivaldsed ega agressiivsed, nende käitumises ei esine vandalistlikke jooni. Tegemist ei ole erikooliga, seetõttu ei pea taotleja otstarbekaks plankaaia ehitamist ning selgitab oma vastukirjas, et uue aia materjalid on sarnased olemasoleva aia materjalidega ning vastavad kehtivale detailplaneeringule.

10.6. Hoonele lisanduv korrus ja insolatsioon

Projekteeritav koolihoone paikneb lähimatest elamutest enam kui 30 m kaugusel, mistõttu ei saa valgustingimuste vähenemine olla sellisel viisil ülemäärane, et loobuda ümberehitamisest pelgalt minimaalse mõju tõttu. Mõningane mõju valgustingimustele kinnistul on linnakeskkonnas paratamatu. Koolihoone maht on piirkonda, krundi suurust ja kuju arvestades sobilik.

10.7. Projekteeritud valgustid ja valgusreostus

Taotleja selgitas oma vastuskirjas, et valgustihedus on vastavalt programmeeritud - aktiivse liikumise ajal on valgustihedus kõnniteedel 12-14 luxi, mitteaktiivsel ja öisel ajal vähendatakse valgustihedust 5 luxini. Eelnimetatud valgusvoog on suunatud kõnnitee valgustamiseks, mitte naaberkinnistutele. Valgusreostus väheneb praeguse lahendusega võrreldes märkimisväärselt.

Kinnistule paigaldatavad tänavavalgustid paigaldatakse 0⁰ nurga alla horisontaaltelje suhtes, seega on valgusreostuse tekkimine väljaspool kooli territooriumi võimatu. Lisaks on valgustitel asümmeetriline optika, millega lõigatakse ette ja külgedele ulatuv valgusvoog ära nii, et ei tekiks valgusreostust ümbritsevatele objektidele. Maha dimmerdatud valgustite valgustihedus on 5 lx, seega ei saa tekkida valgusreostust ega ka valgusti räigust, mis oleks üle vastu võetava (UGR> 19). Projekteerija kaalus teisi variante, valitud lahendus on sobilik ja ei tekita naaberkinnistutele häiringuid. Linnavalitsus nõustub taotleja ja pädeva projekteerija poolt leitud lahendusega.

10.8. Projekteeritav haljastus

Ehitusloa taotleja sõnul on projekteeritud mägimännid kuni 1,5 m kasvukõrgusega. Variku piirkonnas puudub hetkel suurem avalik pargiala, seetõttu on Ploomi tn 1 kinnistu kujundatud mitmekesise kõrghaljastusega õuealaks, mis toetab kooli õppekorraldust ning pakub meeldivat ja harivat tegevust koolitundide läbiviimiseks. Ainult madalakasvuliste taimedega ei ole võimalik saavuta heatasemelist pargikeskkonda. Valitud juurde istutatavad puud on pikaelised, haiguskindlad liigid, mis loovad kauneid vaateid oma mitmekesiste võra kujudega ning on huvitavad ja vaadeldavad aastaringselt.

Ploomi tn 1 haljastusplaanis on Kirsi tn 16 krundi vahetus läheduses plaanitud olemasolevate puude likvideerimine ning nende asemele serbia kuuskede ning rumeelia mändide istutamine. Naabri sõnul plaanitud liigid võivad kasvada kuni 40 m kõrguseks ja varjavad suureks kasvades oluliselt valgust ning võivad tormi korral ohtlikuks muutuda ka majale. Seetõttu palub ta, et võimalusel asendataks haljastusplaanis praeguselt kavandatud serbia kuused ja rumeelia männid madalamakasvuliste liikidega. Linnavalitsus selgitab, et heades valgustingimustes kasvavad okaspuud on tugeva juurestikuga ja ilmastikuoludele vastupidavad. Okaspuud on aeglase kasvulised ning maksimaalset liigile omast kõrgust meie laiuskraadil nad enamasti ei saavuta, nt kõrgeimad serbia kuused Tartu linnas on ca 20 m. Haridusasutuste territooriumil teostatakse perioodilist puittaimede ülevaatust ning vajadusel teostatakse ohtlikuks muutuvate puittaimede raie. Haljastuses kasutatavad liigid on valitud haiguskindlust, vastupidavust, ohutust ja liigilist mitmekesisust silmas pidades. Ainult madalakasvuliste liikide kasutamisel ei saavutata pargile omast struktuuri ja välimust.

10.9. Liiklus ja parkimine

Tartu linnavalitsus selgitab, et õpilased liiguvad kooli enamasti ühistranspordiga ja lähemad bussipeatused asuvad ca 300 m raadiuses Aardla ja Võru tänavatel. Linn lubab välja ehitada Aardla ja Võru tn suunalised kõnniteed ja ühendused kergliiklusteedega eraldi projekti mahus. Pihlaka tn elanikud väidavad, et tänavad, mis paiknevad eramute vahel ei ole mõeldud aktiivseks liikluseks ega taluma pidevat bussiliiklust. Ruumi lastevanemate autodele ligipääsu rajamiseks ja autode parkimiseks ei ole, samuti ei ole ruumi kooli töötajate sõidukite parkimiseks. Ehitusloa taotleja ütleb, et koolihoone rekonstrueerimise käigus ehitatakse välja nõuetele vastavad parklad kooli töötajatele ning sõidukite peatus- ja parkimiskohad Ploomi tn äärde ning eraldi bussiliini kooli ette planeeritud ei ole, sest selleks puudub vajadus.

Naaberkinnistute omanikud paluvad teavet, millal on planeeritud Aardla ja Võru tn suunaliste kõnniteede ja kergliiklusteedega ühenduste ehituse algus, mis see toob kaasa elanikele (liiklemine jalgsi ja autodega) ja kas teede projekt valmib enne kooli käivitumist või pärast või käivad tööd paralleelselt. Samuti soovivad nad tutvuda antud projektiga.

Tee-ehitustöödega on kavas alustada 2023 aastal. Käesoleval aastal on koostamisel vastav eelprojekt, määramaks sobivad teegabariidid ja liikluskorralduspõhimõtted. Eelprojekti tutvustatakse tööalaga külgnevatele kinnistuomanikele. Ehitustööd toimuvad osaliselt samal ajal koolihoone ehitustöödega.

Pihlaka tn kinnistute omanikud toovad välja, et väidetavalt koolihoone rekonstrueerimise käigus ehitatakse välja nõuetele vastavad parklad kooli töötajatele ning sõidukite peatus- ja parkimiskohad Ploomi tn äärde. Kooli õpilastest on ca 1/3 sellised, kes vajavad täiskasvanute tuge kooli jõudmiseks ja koolist lahkumiseks. Umbes 20 õpilast tuuakse kooli ka invatranspordiga. Tuge vajavad õpilased antakse personaalselt kooli töötajatele üle (samamoodi võetakse täiskasvanu poolt koolipäeva lõppedes vastu) ning seetõttu on vajalik parkimisala rajamine peauksele võimalikult lähedale. Ülenurme tn suunalt ei ole koolile juurdepääsu planeeritud, kuna seal asub kooli spordi- ja liikumisala. Sireli tn suunale on planeeritud tehniline sissepääs- sealt saab toimuma prügivedu, toiduainete tarnimine, spordisaali teenindamine, tööõpetuse materjali tarne. Seetõttu ei ole otstarbekas vaba territooriumi piiratuse tõttu sinna suunale kergliiklejaid suunata.

10.10. Õuesõppepaviljoni asukoht ja mõjutused naabritele

Õuesõppepaviljon on projekteeritud vähemalt 7,15 m kaugusele naaberkinnistute piirist. Paviljoni naabrite poolsed küljed on kinnised, st õuetundidest tekkivad helid sinna suunas ei levi. Taotleja on selgitanud, et erakinnistutel tehtavad tegevused ei sega samuti õuetundide läbiviimist.

10.11. Kirsi tn 10 abihoone

Üle praeguse kinnistu piiri on Kirsi tn 10 aiamaja katuse väike osa, mille lubavad Kirsi tn 10 omanikud teha lühemaks. Naabri sõnul tuleb uue piiriga seoses aiamaja maha võtta ja ringi paigutada ning see eeldab ehitaja palkamist, uue aluse ehitamist jne. Nende tööde teostamiseks soovib Kirsi tn 10 omanik saada Ploomi tn 1 kinnistu omanikult kompensatsiooni 3 000 eurot. Linnavalitsus nõustus tegema ehitusprojektis muudatuse, millega Kirsi tänava pool rajatakse uus piirdeaed samasse asukohta nagu täna, seega ei ole vajalik Kirsi tn 10 abihoone ümberpaigutamine vaid piisab katuse lühendamisest.

10.12. Muud õiguslikud põhjendused

Ehitussoovi vastavus detailplaneeringule

Linnavalitsus on seisukohal, et vastuolu Tartu linna üldplaneeringu ja detailplaneeringuga ei ole. Käesoleval juhul realiseerib kinnistu omanik alal kehtivat detailplaneeringuga antud ehitusõigust.

Ehitusseadustiku (EhS) § 38 lg 1 kohaselt annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile. EhS § 42 lg 1 järgi antakse ehitusluba, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele.

Detailplaneeringule vastavust on kohalik omavalitsust kontrollinud ehitusloa menetluses ja kinnitab, et esitatud ehitusprojektid vastavad detailplaneeringule ja ehitusseadustikus esitatud nõuetele.

Ehitusloa menetluses ei ole võimalik esitada vastuväiteid avalikes huvides

Piirkonna elanikud on mures, et HEV õpilaste kohalolek tekitab neile riske ja ohte, mis riivab lisaks piirkonna elanikele ka avalikke huve. Samuti õpilaste liiklemine, õppevorm õues jm avalikest huvidest lähtuvad eelpool nimetatud vastuväited piirkonna elanike suhtes.

Ehitusseadustikust ei tulene õigust ehitusloa vaidlustamiseks avalikes huvides. Kui konkreetse menetluse ja selle tulemusega riivatakse isiku õigusi, saab isik kaitsta mh enda menetluslikke õigusi nt olla menetluses ära kuulatud. Isiku subjektiivseid õigusi ei riiva see, kui mõnda avalikku huvi kaitsvat normi on rikutud, sest selles osas on tegemist populaarikaebusega. Linnavalitsus on seisukohal, et sellised vastuväited (nt HEV õpilaste õppimine Ploomi tn 1) ei ole esitatud omandiõiguse kaitseks.

Ainuüksi miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine ei ole kohtupraktika järgi subjektiivsed õigused, mida isik saaks esitada vastuväidetena ehitusloa menetluses ega ka hiljem kaitsta ehitusloa tühistamise menetluses. Ka Riigikohus on enda otsuses nr 3-3-1-4-12 selgitanud, et muudatustest tulenevad kahjulikud mõjutused peavad ületama teatud piiri, et oleks alus kaebaja subjektiivsete õiguste kaitseks esitatud kaebuse rahuldamiseks.

Vastuväidete esitamise eelduseks on isiku subjektiivsete õiguste riive ning kaebeõigus on üksnes neil isikutel, kelle õigusi kaevatav haldusakt või toiming otseselt puudutab. Ehitusseadustikus ei ole ehitusloa vaidlustamise võimalust nn populaarikaebusena ette nähtud, mistõttu tuleb kaebeõiguse osas lähtuda sellest, kas esitatud vastuväited on asjakohased ja võivad riivata naaberkinnistute omanike õigusi.

Vara väärtuse vähenemine

Linnavalitsuse hinnangul ei ole ehitus- ja planeerimismäärade esmaseks eesmärgiks tagada vabaturu situatsioonis kaebaja 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 kaebaja vara väärtuse säilimist seeläbi, et konkureerivaid objekte turule ei tuleks. Linnavalitsuse hinnangul on võimalik vara väärtuse vähenemine tõendamata ja paljasõnaline väide, mis tuleb jätta arvestamata.

Privaatsuse vähenemine

Väidetav negatiivne mõjutus (privaatsuse vähenemine ja kaitse võõraste pilkude eest) ei ole sellise intensiivsusega, mis annaks aluse jaatada vastuväite esitanute eraelu ja tervisekaitse riivet. Vastuväite esitajad pole esile toonud, mil moel tema väidetud kahjulikud mõjutused mõjutaksid negatiivselt tema privaatsust. Üksnes väide ei anna alust jaatada, et kahjulikud mõjutused ületaksid kehtivast õigusest tulenevaid piirmäärasid või muudaksid elukeskkonda kinnistu läheduses sedavõrd detailplaneeringus määratust erinevalt, et saaksid endast kujutada subjektiivsete õiguste riivet. Linnakeskkonnas on ütle mata keeruline kui mitte võimatu elada nii, et kaitse võõraste pilkude eest oleks olematu. Ehitatav nõuetele vastav ja ohutu piirdeaed on piisav mõistlikul viisil privaatsuse tagamiseks naaberkinnistute omanikel.

Linnavalitsus tõdeb, et vaate muutumine on paratamatu ebamugavus linnakeskkonnas elades. Linnakeskkonnas elades on isikutel suurem kohustus taluda sellest keskkonnast tingitud paratamatuid ebamugavusi kui väljaspool linnakeskkonda elades. Isikutel tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda.

10.13. Linnavalitsuse otsus

Tulenevalt eeltoodud selgitustest, on linnavalitsus seisukohal, et Ploomi tn 1 koolihoone asukoht on põhjalikult läbikaalutud, projekteeritud lahendus põhjendatud ning käesolevaga ehitusloa välja andmisest keeldumiseks alused puuduvad.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 ja Tartu Linnavolikogu 28. juuni 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 ehitusload Ploomi tn 1:

1.1. lasteaia ümberehitamiseks ja laiendamiseks koolihooneks;

1.2. spordi- ja mänguväljaku ehitamiseks.

2. Korraldus jõustub ehituslubade 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)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes