



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.04.2022 nr 442

Anne tn 79 parkla ehitamiseks Anne tn 81a kinnistul ehitusloa andmine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud Tartu linnas Anne tn 81a kinnistule 25 parkimiskoha rajamine Anne tn 79 korterelamu tarbeks. Ehitamine toimub Tartu linnale kuuluvatel kinnistutel: Anne tänav T79, 79516:025:0024, ja Anne tänav 81a, 79516:025:0019.

1.2. 28.03.2018. a esitas KÜ Anne 79 parkla põhiprojekti sooviga rajada korteriühistu parkimisvajaduste rahuldamiseks parkla Anne tn 81a kinnistule. Linn selgitas taotluse esitanud KÜ Anne 79 esindajatele, et hoonetevaheline ala on ühiselt kasutatav ja on oluline sellega piirnevate KÜ-dega üksmeelel olemine (tasakaal haljastuse-parkimise-spordi-mängude vahel).

1.3. KÜ Anne 79 parkimise probleemi olemus seisneb selles, et KÜ-d Anne 77 ja Anne 81 on saanud piisava parkimismahu oma parklaid varasemalt laiendades, KÜ-l Anne 79 elanikel on võimalik parkida vaid avalikel parkimiskohtadel, n-ö kindlat parkimiskohta korteri kohta linna tänaval eraldada ei saa. Ainuke võimalus korteriühistu parkimisprobleeme lahendada on rajada parkimiskohad hoonetevahelisel alal Anne tn 81a kinnistul.

1.4. Osakond kaasas ehitusloa menetlusse Anne tn 77 kinnistu kaasomanike esindaja korteriühistu juhatuse, kes läbi Anne tn 79 edastas osakonnale nendepoolsed korteriomaniike vastuväited.

II Anne tn 77 korteriomaniike vastuväited

2.1. KÜ Anne 77 viis läbi 2021. a üldkoosoleku, kus Anne tn 79 parkla laiendamise kava poolt oli alla poole korteriomaniike. KÜ Anne 77 ei anna nõusolekut parkla rajamisele. KÜ Anne 77 seisukoht pole vahepeal muutunud.

2.2. Anne tn 77 soovib teada, mis on Tartu Linnavalitsuse kui maaomaniku pikemajaline plaan rohealaga, mis piirneb majadega Anne tn 77, Anne tn 79, Anne tn 81 ja Anne tn 85. Varasemalt on juba laiendatud Anne 81 parklat (kus on pidevalt 10 - 15 vaba parkimiskohta, aga parkla kasutamine on piiratud).

2.3. Asfaldiplatsil, mis on Anne tn 77 taga, olid veel mõne aasta eest korvpallilauad. Need eemaldati ning peagi tekkinud omavolilisele parkimisele sel platsil vaadatakse maaomaniku poolt "läbi sõrmede". Väidetavalt pole Tartu Linnavalitsus parkimist keelanud, sest sinna tuleb osaliselt parkimisala.

2.4. KÜ Anne 77 ei soovi, et roheala jupphaaval parklatega kaetakse. Panustama peaks ka sportimis- ja mängimisvõimaluste peale ning tervemale elukeskkonnale. Parkimiskoht ei pea olema garanteeritult maja ees, vaid võib mujal ka parkida.

2.5. Kokkuvõtteks leiab Anne tn 77 vastuväite esitajad, et kuna Tartu linn on Anne 79 ette kavandava parkla maa omanik, saab ka ainult linn teha lõplikud otsused. Samas ei tohiks toimuda sellist jupikaupa maa jagamist parklate alla. Soosima peaks hoopis rohelisemat mõtteviisi ja ressursside ühiskasutust, sh ka Annelinnas. KÜ Anne 77 on esitatud kavandi 45-21-TP alusel parkla laiendamise vastu.

III Anne tn 79 seisukoht

3.1. Anne tn 79 esindaja palub jätta KÜ Anne 77 vastuväited arvestamata, sest need pole põhjendatud. Ollakse seisukohal, et käesolev projektlahendus on väga oluline ja muudab olukorda mitmes suunas paremaks ning palutakse ehitusluba välja anda.

IV Linnavalitsuse seisukohad

4.1. Kortere lamupiirkondade parkimise lahendamine haljasalade arvelt eeldab, et säilitatakse võimalikult palju olemasolevaid väärtusi. Majade vahelist ruumi kasutatakse vaba aja veetmiseks, mängimiseks, piirkonnas liikumiseks. Anne tn 79 parkimisala laieneb mänguplatsi arvelt ning projekt näeb ette inventari asendamise. Haljasalal ei ole võimalik kaevetööde tõttu säilitada ühte puud, mistõttu nähakse ette nelja uue puu istutamine.

4.1.2. On ilmselge, et parkimisprobleem eelkõige Annelinna ja Ülejõe piirkonnas on suur probleem, mida püütakse leevendada erinevate meetmetega. Seetõttu panustakse parkla rajamisega mh sportimis- ja mängimisvõimalustele ja kõrghaljastuse lisamisega.

4.2. Linnavalitsus on seisukohal, et ainuke võimalus korteriühistu parkimisprobleeme lahendada on rajada parkimiskohad hoonetevahelisel alal Anne tn 81a. Käesolev projektlahendus on kompromiss KÜ Anne 79 parkimissoovide ja ühisruumi mõistliku kasutamise vahel. Pärast ehitusloa väljaandmist sõlmib Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond ühistuga maale rendilepingu. Peale ühistu poolt parkla rajamist võivad nad seal kehtestada omad parkimisreeglid. Kuna ühistu on teinud kulutused, siis antakse tavaliselt omad parkimisload ning naaberühistu autosid sinna ei lubata.

4.2.1. Antud juhul on ühistu teinud nõuetele vastava ja hea parkimislahenduse ning on nõus panustama ka ühiskondliku haljastuse parandamisse (mh kõnnitee ümbertõstmise ja valgustamine ning uue istepingi ja mänguväljaku elemendi paigaldamine).

4.2.2. Linnavalitsus ei näe parkimisalade juurdetegemise võimalusi ka mujal lähikonnas, mistõttu on Anne tn 81a kinnistule parkla laiendamine kõige mõistlikum ja vähem ressursi nõudvam.

4.2.3. 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. Projekteerimise aluseks on Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 19.09.2018. a kirjaga nr 9-6.2/LEN-18-035 väljastatud linnaehituslikud nõuded. Sademeveelahendusele esitatakse positiivse vastuse korral eraldi projekt vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele, samuti ka tänavavalgustuse lahendus vastavalt tehnilistele tingimustele.

4.2.4. Ammendav loetelu ehitusloa andmisest keeldumiseks on toodud ehitusseadustiku (EhS) § 44. EhS § 44 p 4 järgi tuleb ehitusloa andmisest keelduda, kui ehitise või ehitamisega kaasneb kinnisasja omanikule püsiv üleliia koormav mõju, mida pole võimalik leevendada ega vähendada. Arvestades asjaolu, et lisaks parklale uuendatakse mänguväljakut ja luuakse istumisvõimalusi ning kavandatakse märkimisväärses mahus asendushaljastust võib hoonetevahelisel alal kavandatavat muutust pidada mõistlikuks lahenduseks, mis on märkimisväärne leevendusmeede.

4.2.5. Ehitusseadustikust ei tulene õigust ehitusloa vaidlustamiseks avalikes huvides (roheline mõtteviis, ressursside ühiskasutus Annelinnas ja mujal linnas). Kui konkreetse menetluse ja selle tulemusega riivatakse isiku õigusi, saab isik kaitsta mh enda menetluslikke õigusi nt olla menetluses ära kuulatud. Käesolevaga ei ole Anne tn 77 kaasomanikud selgitanud, kuidas parkla ehitamine rikub nende subjektiivseid õigusi. Isiku subjektiivseid õigusi ei riiva see, kui avalikkust ei olnud menetlusse kaasatud või mõnda muud avalikku huvi kaitsvat normi on rikutud, sest selles osas on tegemist populaarkaebusega. Linnavalitsus on seisukohal, et sellised vastuväited (naaberkinnistu roheala, endise korvpallikorvide kadumine jne) ei ole esitatud omandiõiguse kaitseks.

4.2.6. Ainuüksi miljöo 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.

4.2.7. 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 populaarkaebusena ette nähtud, mistõttu tuleb kaebeõiguse osas lähtuda sellest, kas esitatud vastuväited on asjakohased ja võivad riivata naaberkinnistute omanike õigusi. Seega ei saa ehitusloa peale esitada vastuväiteid avalike huvide kaitseks üksnes vaidlustatud ehitusloa objektiivset õigusvastasust väites.

4.2.8. Kinnistu omaniku õigust ehitusloa vaidlustamiseks on Riigikohus tunnustanud ehitisest johtuva reaalse mõju puhul. Näiteks olukorras, kus naaberkinnistul asuvast ehitisest võib kaebaja omandis olevale hoonele kanduda negatiivseid mõjutusi, mis väljenduvad nt tuleohu suurenemises, kinnistult avaneva vaate ahenemises, päikesevalguse vähenemises (RKHK määrus nr 3-17-505). Samas on Riigikohus leidnud ka seda, et linnas asuva eluruumi omanik ei saa eeldada, et tema akendega külgnevale tühjale krundile kunagi midagi ei ehitata (RKHK otsus nr 3-3-1-87-13 ja nr 3-3-1-25-02).

4.2.9. Linnavalitsus on seisukohal, et KÜ Anne 79 ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt vastavad ehitusseadustikus esitatud nõuetele. Tulenevalt EhS §-st 44 puuduvad ehitusloa andmisest keeldumiseks seadusest tulenevad alused. Esitatud projekt vastab tee ehitusprojekti nõuetele (Majandus- ja taristuministri 09.01.2020. a määrus nr 2), on kooskõlastatud nõutud isikutega, arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt kontrollitud ning kooskõlastatud.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 ja Tartu linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal anda välja ehitusluba Anne tn 79 parkla ehitamiseks Anne tänav T79, 79516:025:0024, ja Anne tänav 81a, 79516:025:0019 kinnistutel.

2. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavastegemisest.

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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär