



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.08.2022 nr 831

#### **Fortuuna tn 27 ehitusloa andmine ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine**

#### **I Asjaolud ja menetluskäik**

1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud ehitusloa taotlus ja arhitektuurne eelprojekt koos eriosade projektidega Fortuuna tn 27 korterelamu-ärihoone püstitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 09.10.2009 otsusega nr 562 kehtestatud Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Projekteerimistingimused PTH-17-105 on välja antud Tartu Linnavalitsuse 17.10.2017 korralduse nr 1051 alusel.

1.1. Arhitektuuri ja ehituse osakond kaasas oma 17.06.2022 kirjaga nr 7-1/EPD-21-0400 Fortuuna tn 27 ehitusloa menetlusse naaberkinnistute Fortuuna 25, Fortuuna 33, Pikk 47a ja Pikk 51 omanikud.

1.2. Fortuuna tn 25 omanik esitas omapoolse seisukoha 07.07.2022, mis edastati ehitusloa taotlejale selgituste saamiseks ja vajadusel ehitusprojektis täienduste tegemiseks. Teistelt naabritelt määratud tähtjaks vastuseid laekunud ei ole, seega linnavalitsus eeldab, et nad ei soovi arvamust avaldada.

1.3. 21.07.2022 esitas taotleja omapoolsed selgitused naabri vastuväidetele. Osakond edastas seisukohad naabrile ja palus lõplikku vastust hiljemalt 01.08.2022 kuupäevaks.

#### **II Vastavus detailplaneeringule**

2.1. Detailplaneeringuga nähti ette kahe eraldi krundi moodustamine (positsioonid 8 ja 9), endiste aadressidega Fortuuna tn 27 ja 29 ning kummalegi krundile ühe hoone püstitamine küljekuti kokku tulemüüri kruntide vahelisel piiril. Omaniku soovil liideti Fortuuna tn 27 ja 29 kinnisasjad Tartu Linnavalitsuse 09.02.2021 korraldusega nr 154. Kuna krundid on liidetud, on ehitusprojektiga kahe tulemüüri eraldatud hoone asemel ette nähtud ühe hoone püstitamine. Hoone suurus, paiknemine jmt ei ole võrreldes detailplaneeringuga muutunud.

2.2. Detailplaneeringuga on kvartalis hoonete esimese korruse 0-kõrguseks määratud 34,50 (BK77). Tulenevalt sellest, et kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu nõuetega on hoone esimesele korrusele kavandatud avalikkusele suunatud kaubandusfunktsioon, on hoone esimese korruse põranda kõrgus seotud tänava tasapinnaga, kõrgusel abs 33,75m (EH2000). See on vajalik kaubanduspindadele avarate vitriinakende tekitamiseks ja otse tänavalt mugava sissepääsu võimaldamiseks, k.a liikumispuuetega inimestele. Omanik on teadlik kaasnevatest ülejutusriskidest. Esimesele korrusele ei ole kavandatud eluruumi jm ruume, kus inimesed alaliselt viibivad.

2.3. Detailplaneeringuga on hoone suurimaks lubatud kõrguseks määratud abs 49,00m (BK77) ja korruste arvuks 4. Ehitusprojektiga kavandatud hoone suurim kõrgus on abs 49,00 (EH2000), mis on madalam planeeringuga määratud kõrgusest, ja korruste arvuks 4 korrust tänavapoolsel küljel ja 5 korrust hoovipoolsel küljel. Kaubanduspindade korruse suur kõrgus võimaldab hoone tagaosas kavandada teisel korruse paiknevate eluruumide alla täiendava korruse tehnoruumide, panipaikade jmt tarbeks. Kuna planeeringuga määratud absoluutkõrgust ei ületata ja lisanduv korrus on mõeldud hoonet teenindavatele ruumidele, on Linnavalitsuse hinnangul hoone korruselisus sisuliselt kooskõlas detailplaneeringuga.

### **III Naaberkinnistu Fortuuna tn 25 omaniku seisukoht**

3.1. Fortuuna tn 27 äri- ja korterelamu ehitusprojektis näidata ära kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud Fortuuna tn 25 hoonestusala.

3.2. Seoses Fortuuna tn 27 elektriautode parkla rajamisega Fortuuna tn 25 piirile näidata ehitusprojektis ära lahendus, et Fortuuna tn 25 detailplaneeringuga planeeritud korterelamu saab takistamatult oma ehitusõigust realiseerida. Praegusel juhul jääb Fortuuna tn 27 parklat toetav muldkeha Fortuuna tn 25 krundile (kaaluda parkla toetamist tugimüüriga oma kinnistu piires vms).

3.3. Fortuuna tn 27 äri- ja kortermaja projektis näidata ära võimalused ja arvestada Fortuuna tn 25 krundile plaanitava kortermaja välisseinte ühilduvus/külgnevus variandid.

3.4. Kõik Fortuuna tn 25 krundil teostatavad tööd (näiteks ajutise tee ehitus jms) kooskõlastatakse eraldi.

### **IV Ehitusloa taotleja selgitused**

4.1. Fortuuna tn 27 hoone järgib täpselt detailplaneeringus ettenähtud mahtu. Projekti töömahtu kuulub üksnes Fortuuna tn 27 kinnistu ja sellest tulenevalt ei näe taotleja vajadust (antud nõue ei tulene ka seadusest) lisada teiste kinnistute aladele planeeringute järgseid mahte ja hoonestusalasid.

4.2. Elektriauto laadimistaristu puhul on projektiga lahendatud üksnes seadusega ette nähtud taristu ettevalmistus (st elektriauto laadimiskaablite kõrid tuleviku tarbeks). Antud taristu ettevalmistus paikneb täielikult Fortuuna tn 27 kinnistul, mistõttu ei takista ega piira antud taristu ettevalmistus mitte mingil määral (sh tulevikus) Fortuuna tn 25 kinnistul tehtavaid ehitustöid. Planeeritud taristu kõride asukohad on projektis tähistatud.

4.2.1. Kõrguste puhul on tegemist detailplaneeringus ettenähtud kõrgustega. St ka Fortuuna tn 25 kinnistu kõrgused tulevikus hakkavad paiknema sarnasel kõrgusmargil. Sellest tulenevalt ei ole otstarbekas tugimüüri rajamine. Veelgi enam hakkaks tulevikus rajatav tugimüür pigem segama Fortuuna tn 25 hoone ehitust, isegi kui see paikneks Fortuuna tn 27 kinnistul (keeruline/võimatu paigaldada soojust Fortuuna tn 25 hoonele jne, mida oleks oluliselt lihtsam teha Fortuuna tn 27 kinnistu kaudu. Fortuuna tn 25 hoone ehituse käigus uue hoonega külgnevad teed vajavad ilmselt taastamist, kuna kaevikute kaevamisel toimub nagunii mingi vajumine.

4.3. Taotleja viitab, et kuna nendeni ei ole jõudnud uue Fortuuna tn 25 võimaliku maja projekti, siis ei ole neile teada uue maja võimalik seinte konstruktsioon ega maht (sh ehitisealune pindala, kõrgus, laius jne) mistõttu ei ole taolise lahenduse koostamine võimalik, asjakohane ega otstarbekas. Antud lahenduse koostamine ei anna mingit adekvaatset ülevaadet.

4.4. Fortuuna tn 25 ja 27 omanike vahel on sõlmitud juurdepääsuservituudi leping, kus on kõikide poolte õigused ja kohustused välja toodud. (sh servituudiala kasutamine ja ajutiste teede rajamine jne). Taotleja kinnitab, et enne tööde tegemist kooskõlastatakse lahendus ikka ka kinnistu omanikuga.

4.5. Taotlejapoolsed vastused esitati uuesti naaberkinnistu omanikule. Määratud tähtjaks naaberkinnistu omanikult rohkem vastuväiteid või ettepanekuid ei laekunud.

## **V Linnavalitsuse otsus**

5.1. Linnavalitsus nõustub, et Fortuuna tn 27 ehitusprojektis ei pea ilmtingimata ära näitama Fortuuna tn 25 detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala. Planeeringujoonisel on vastav ala näidatud ning sellega tuleb kõigil arvestada.

5.2. Fortuuna tn 27 projekteeritud elektriautode laadimistaristu lahendus vastab ehitusseadustikus § 65<sup>1</sup> nimetatud nõuetele ning see ei mõjuta kuidagi negatiivselt Fortuuna tn 25 ehitusõiguse realiseerimist.

5.3. Vastavalt Fortuuna tn 27 ehitusprojekti asendiplaanile on kavandatud parkimiskohad Fortuuna tn 25 kinnistu piiri äärde ning asendiplaanil nähtub, et Fortuuna tn 27 parklat toetav muldkeha jääb Fortuuna tn 25 kinnistule. Kuna Fortuuna tn 27 kinnistu omaniku selgitused, miks ei pea vajalikuks tugimüüri rajada, on saadetud Fortuuna tn 25 kinnistu omanikele ning naaberkinnistu omanik täiendavalt ei esitanud vastuväiteid Fortuuna tn 25 kinnistule ulatuva muldvalli kohta, siis arhitektuuri ja ehituse osakond ei pidanud vajalikuks kahe kinnistu vahele ehitusprojektiga tugimüüri rajamise kohustamist. Piirirajatisega seotud küsimuste osas tuleb naabritel omavahel kokkuleppele jõuda (asjaõigusseadus § 151 lg 1). .

5.4. Linnavalitsus on seisukohal, et Fortuuna tn 27 hoonele ehitusloa andmisest keeldumise aluseks ei saa olla asjaolu, et Fortuuna tn 25 hoonet ei ole käesolevaga projekteeritud ning seega ei ole saanud arvestada võimalusi hoonete välisseinte ühildamiseks ja külgnõlvuseks. Naabritel tuleb selles osas kokku leppida siis, kui Fortuuna tn 25 hoonet hakatakse projekteerima.

## **VI Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine**

6.1. Tartu Linnavalitsuse 09.02.2021 korraldusega nr 154 määrati Fortuuna tn 27 ja Fortuuna tn 29 kinnistute liitmisel tekkinud uuele reaalosale aadressiga Fortuuna tn 27 maa sihtotstarbeks 90% elamumaa ja 10% ärimaa.

6.2. Ehitusloa taotlusega on ette nähtud Fortuuna tn 27 hoonesse 17 eluruumi (korterid) kogupinnaga 870,2 m<sup>2</sup> ning 3 mitteeluruumi (büroohoone pinda 32,4 m<sup>2</sup> ja muu kaubandushoone pinda 174,1 m<sup>2</sup>) kogupinnaga 206,5 m<sup>2</sup>.

6.3. Antud juhul määratakse maa sihtotstarve maakatastriseaduse § 18 lg 1 punkti 3 järgi ehitusloas märgitud kasutamise otstarvete alusel. Ehitusloas toodud ehitise oluliste tehniliste andmete alusel moodustavad äripinnad 206,5 m<sup>2</sup> elu- ja äriruumide üldpindalast (1076,7 m<sup>2</sup>-st) 19,2%, mis 5 protsendi suuruse astmena ümardades on 20%. Ülejäänud osas jääb maa sihtotstarbeks elamumaa (korterid).

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1, maakatastriseaduse § 18 lg 1 p 3 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 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 Fortuuna tn 27 korterelamu-ärihoone püstitamiseks.
2. Muuta Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Fortuuna tn 27 (katastritunnus 79301:001:0959, kinnistu registriosa nr 4128803, 90% elamumaa ja 10% ärimaa) katastriüksuse sihtotstarvet ning määrata katastriüksuse uueks sihtotstarbeks 80% elamumaa ja 20% ärimaa.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Tartu linn, Tartu linn, Fortuuna tn 27 katastriüksuse sihtotstarbe muutmise registreerimine maakatastris.
4. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.
5. 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