



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.10.2022 nr 1150

Tartu maakond, Tartu linn, Haage küla, Haagemõisa tee 4 projekteerimistingimuste määramine

1. Asjaolud

1.1. 22.03.2022. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Taru maakond, Tartu linn, Haage küla, Haagemõisa tee 4 kinnistul olemasoleva abihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks (seadustamiseks).

1.2. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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.

1.3. Vastavalt ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 2 annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust ja ehitusseadustiku § 26 lg 3 p 3 alusel arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel üldplaneeringus määratud tingimusi.

1.4. Tartu linna üldplaneeringu järgi asub Taru maakond, Tartu linn, Haage küla, Haagemõisa tee 4 kinnistu väikeelamumaal, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Maa-aladel kehtivad väikeelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuuriselt ühtse arengu. Haagemõisa tee 4 krundil säilitada Haage kirikumõisa hooned algsel kujul ja algses ruumilises kontekstis. Haage mõisahoone kompleksi ala peab maa-ala kruntideks jaotamisel jääma ühele krundile. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1.5. Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati Haage külas Haagemõisa tee 4 abihoone projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 26.08. 2022 kuni 08.09.2022. a. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta. Avaliku menetluse käigus ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunu. Enne avalikule menetlusele panemist tutvustati projekteerimistingimuste kavandit ka kinnistu kaasomanikele.

2. Kaasomanike vastuväited

2.1. Kaks kaasomanikku, Urmas Kiriland ja Virpi Sirel-Kiriland, saatsid osakonnale kirja, milles nad kirjutasid oma muredest seoses 2011. a abihoone kohta tehtud ettekirjutisega, loata lammutatud pärandkultuuri objekti kaasneva objekti asemele rajatud abihoonega ja õiguspärase olukorra ning mõisakompleksi arhitektuurse terviku taastamisega. Samas projekteerimistingimuste kavandi kohta märkusi ega ettepanekuid ei olnud.

2.2. Taotleja poolt olemasoleva abihoone kohta on tehtud ettekirjutus, milles esitatud nõudeid ei ole tänaseni täidetud. Kehtivas Tartu linna üldplaneeringus aastani 2040 on endise Tähtvere valla territooriumil väärtuslikele hoonetele ja aladele seatud tingimused arhitektuurinõuete peatükis järgmiselt: Haagemõisa tee 4 krundil säilitada Haage kirikumõisa hooned algsel kujul ja algses ruumilises kontekstis. Haage mõisahoonete ja Haagemõisa tee vahele uusi elamukrunte ei ole lubatud moodustada. Haagemõisa tee 4 hoonete puhul on tegemist pärandkultuuri objektiga 831: MOA:002: Haage kirikumõis ja kaasnevad objektid (https://infoleht.keskkonnainfo.ee/default.aspx?state=7;572247461;est;eelisand;;&comp=objresult=parandobj&obj_id=-1076131925). Loata lammutatud pärandkultuuri objekti kaasneva objekti (kelder "Asendiplaanil" nr 5), asemele rajatud abihoone puhul ei ole tegemist ei algse kuju ega ruumilise konteksti säilitamisega.

2.3. Kaks kaasomanikku nõustuvad Tartu LV kirjale lisatud "Projekteerimistingimused hoone projekteerimiseks nr PTH-22-040" arhitektuursete ja linnaehituslike tingimustega, mille kohaselt peab hoone arhitektuur olema kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lammutatud pärandkultuuri kaasneva objekti asemele rajatud ajutine abihoone nendele tingimustele ei vasta. Projekteerimistingimuste kavandis on aadressil Haagemõisa tee 4, Haage küla krundi pindalaks märgitud 91800 m². Kuigi Haagemõisa tee 4 kinnistu kaasomanikud on alustanud omavahelisi kirjalikke läbirääkimisi kaasomandi lõpetamiseks, on täna päeval siiski tegemist kaasomandis oleva Pärna kinnistuga (katastriüksuse tunnus: 83101:004:0291).

2.4. Tartu Linnavalitsus on kaasomanike hinnangul ülaltoodut arvesse võtmata ja täiendavaid ehitise õiguspärasuseks vajalikke nõudeid esitamata 18.10.2021. a nõustunud Haagemõisa tee 4 olemasoleva abihoone (EHR kood: 121369128) ehitisregistrisse kandmisega. Endiselt ollakse seisukohal, et seetõttu tuleb õiguspärane olukord ja mõisakompleksi arhitektuurse terviku taastamine tagada Tartu Linnavalitsusel.

3. Tartu Linnavalitsuse seisukohad

3.1. Tähtvere Vallavalitsuse 18.07.2011 (nr 6-6/...) ettekirjutus nr 1 on koostatud ehitusseaduse (EhS) eelmise kehtinud redaktsiooni ajal. 01.07.2015 hakkas kehtima ehitusseadustik, mistõttu seadusandlus on võrreldes 2011. a oluliselt muutunud. Eelkõige puudutab see kaasomanike nõusolekuid ehitustegevuseks. Ehitusseadustiku mõistes tuleb nii korteriomandi kui ka kaasomandi puhul teha vahet, mida on ehitamise jaoks vaja avalik-õiguslikult ja mida eraõiguslikult. See, et mingiks tegevuseks on vaja avalik-õiguslikku luba (ehitusluba, kasutusluba jm), ei ütle midagi selle kohta, mida on selleks vaja kaasomanike vahelises suhtes.

3.2. EhS-i vana redaktsiooni üheks põhimõtteliseks probleemiks oli EhS § 23 lg 1¹ (ja analoogne EhS § 16 lg 1¹), mis reguleeris ehitusloa taotluse esitamise õigust, sealhulgas kaasomandis oleva ehitise korral. Ehitusseadustiku (jõustunud 01.07.2015. a) eelnõust jäeti nimetatud sätted ja põhimõtted välja ja kaasomanikke nõusolekuid teatise ega loamenetluses vaja enam ei ole. Seega ettekirjutuse punkti, kus tuli esitada ka kaasomanike kirjalikud nõusolekud ei ole vaja täita. See aga ei tähenda, et omavalituse välja antud avalik-õiguslik luba asendaks kaasomaniku nõusolekuid ja nende nõusolekuta võib ehitada.

3.3. Siiski on oluline märkida, et tuginedes Tähtvere Vallavalitsuse ettekirjutuse 1. ptk punktile 3 on ehitis valminud 17.06.2011. a. Käesoleval juhul on tegemist seadustamismenetlusega, mistõttu võib tõdeda, et Eve ja Arvo Vanaase täidavad ettekirjutuse 4. ptk, millega Vallavalitsus andis isikutele võimaluse ehitise seadustada. Kuigi möödunud on enam kui 11 aastat, on isikud oma tegevusega suunatud omavolilise ehitustegevuse seadustamisele, mistõttu ettekirjutus on oma mõju kaotanud, sest peale pandud nõuet täidetakse.

3.4. Lisaks peab Linnavalitsus märkima, et lammutusettekirjutuse tegemine oli toona ja on ka praegu äärmuslik meede. Likvideerimine, sh lammutamine tuleb otsustada kaalutlus- ehk diskretsiooniõiguse kohaselt. Neid kaalutlusi aga 2011. a ettekirjutusest ei ole. Omavalitsus peab omavolilise ehitise avastamisel kaaluma ehitusnormide rikkumise tõsidust ja iseloomu ning ehitise lammutamise vajalikkust. Iga ehitise, sh ka omavolilise ehitise kohustuslik likvideerimine piirab oluliselt omandiõigust ja tekitab alati omanikule kahju. Üksnes ehitise formaalne õigusvastasus ei saa olla lammutamiseks ettekirjutuse tegemise aluseks. Lammutusettekirjutuse aluseid käesolevaga ei esine ja lammutusettekirjutust ei koostata. Seda eriti olukorras, kus abihooone ehitajad on ehitist seadustamas.

3.5. Linnavalitsus on seisukohal, et kuna ehtis ei riku vastuväidete esitajate ega ka avalikke huve, ei saa Tartu Linnavalitsus teha lammutamisettekirjutust ainuüksi karistusena omavolilise ehitamise eest. Vastuväidete esitajad ei ole kuidagi välja toonud, kuidas ligi 11 aastat tagasi ehitatud abihooone rikub nende subjektiivseid õigusi. Lihtsalt väited, et abihooone ei vasta nende arvates Tartu linna üldplaneeringule, ei ole piisavad sundimaks abihoonet lammutama. Samuti ei ole asjakohane vastuväidete esitajate väide nagu Tartu Linnavalitsus peab taastama endise mõisakompleksi. Tartu Linnavalitsus ei arenda avalikest vahenditest erakinnistuid ega tegele eraomanike asemel nende ehitusõiguse realiseerimisega, veel vähem mõisakompleksi ehitiste renoveerimisega ega taastamisega.

3.6. Linnavalitsus peab vajalikuks märkida, et kaasomanike vahelised suhted ja kaasomandi võimalik jagamine ei ole antud asjas määrava tähtsusega ega puutu projekteerimistingimuste menetlusse.

3.7. Kaasomanikud on oma vastuväites viidanud, et Haagemõisa tee 4 hoonete puhul on tegemist pärandkultuuri objektidega ja viidatud on Eesti Looduse infosüsteemi (EELIS) kodulehe infolehele. Linnavalitsus märgib, et viidatud infosüsteemi näol on tegemist riigi infosüsteemi andmekoguga loodusandmete kogumiseks, haldamiseks ja kasutamiseks. Selles toimub endisesse keskkonnaregistrisse kuuluvate looduskaitse ja veega seotud valdkondade andmete sisestamine ja haldamine. Kuid EELIS sisaldab ka muud infot, mis keskkonnaregistrisse ei kuulunud (nt ürglooduse raamatu objektid, saarte nimestik, pärandkultuuriobjektid, Natura elupaikade andmestik). Muuhulgas on märgitud, et pärandkultuuriobjektid on kultuuriväärtuslikud objektid meie maastikus. Objektide andmed on kogutud Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) poolt INTERREG programmide poolt rahastatud projektide raames.

3.8. EELIS infoleht on mõeldud EELIS programmis olevate andmete põhjal kokkuvõtete ja analüüside avalikustamiseks. Linnavalitsus selgitab, et tegemist ei ole õigusliku tähendusega registriga, vaid on informatiivse sisuga kodulehega, mille eesmärk on teavitada omanikke, planeerijaid jt huvilisi väärtustest ja propageerida nende säilitamist. Pärandkultuuriobjektide registrisse kuulumine ei loo pärandkultuuriobjektide suhtes õigusi ega kohustusi.

3.9. Tartu Linnavalitsus arvestas uue Tartu üldplaneeringu koostamisel Haage mõisahooned ja mõisasüdamiku väärtustamise vajadusega ja sellest tulenevalt seadis piirangud Haage mõisa tee ja hoonestuse vahelisele alale uute hoonete ehitamisele, et säilitada peamiselt vaatesuunalt ajaloolise vaate säilimine.

3.10. Projekteerimistingimustega käsitletav hoone (reg kood 121369128) on Riiklikus Ehitusregistris registreeritud 18.10.2021. a andmete esitamise teatise alusel. Andmete esitamise teatisega koos esitati kuuri joonis ja 13.04.1998. a Maa-ametis kinnitatud maaüksuse plaan, millel oli kuur veel ilma juurdeehitusega. Seega on käesoleval juhul tegemist olemasoleva hoone laiendamisega. Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi ja üldplaneeringus määratud tingimusi ning projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega ega kahjusta isikute õigusi ega avalikke huve.

3.11. Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Taru maakond, Tartu linn, Haage külas Haagemõisa tee 4 kinnistul.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 2, 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 Taru maakond, Tartu linn, Haage küla, Haagemõisa tee 4 abihoone ehitusprojekti koostamiseks 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-22-040	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 25.10.2022. a korraldusega nr 1150
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Taru maakond, Tartu linn Haagemõisa tee 4, Haage küla Ehitisregistri kood: 121369128 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa Krundi pindala: 91800 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva abihoone rekonstrueerimine ja laiendamine (seadustamine)
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 22.03.2022 nr PTH-22-040 Muud projektid: Asendiplaani eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1. 2. Krundi täisehitus: kuni 10% (arvutus näidata asendiplaanil) 3. Hoonete arv krundil: olemasolev. 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Korruste arv: 1. 6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 5m hoone ± 0,00-st. 7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 8. Katuse tüüp ja kalle: viil- või kelpkatus, kaldega 30 - 45°. 9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 10. Katusealuse valgustamise vajadusel on lubatud ehitada katuseuuke ja/või paigaldada katuseaknaid. 11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 13. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. 14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Kui täies mahus krundil parkimine võimalik ei ole, selgitada autode parkimist tingimusel, et tänaval parkimine ei ole lubatud. 16. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal. 17. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER- TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.

5. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, mura normidele ning heale projekteerimistavale. 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. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des. 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLAS-TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207). 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)
 Jüri Mölder
 linnasekretär