



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.03.2023 nr 332

Tartu linn, Pikk tn 72 projekteerimistingimuste määramine

I Asjaolud

1.1. 18.07.2022. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Pikk tn 72 korterelamu püstitamiseks.

1.2. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: 1) hoone püstitamiseks, 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks, 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

1.3. Vastavalt planeerimisseaduse §125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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.

1.4. Üldplaneeringu kohaselt asub Pikk tn 72 alal, mille maakasutuse juhtfunktsioon on korterelamumaa. Pikk tn 72 jääb üldplaneeringus määratud arhitektuuriasumisse Ü10, kus maaalad on valdavalt hoonestatud 4-5 korruseliste korterelamutega. Kruntidele kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.

1.5. Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati Pikk tn 72 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena avaliku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 18.11.2022 kuni 02.12.2022. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta.

1.6. Ehitusseadustiku §31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste kavand vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks Pikk tn 70, 74 ja 76 kinnistu omanikele kui ka kinnistu kaasomanikule.

1.7. Vastuväited ja ettepanekud esitasid Pikk tn 74 kinnistu omanikud.

II Naaberkinnistu omanike seisukoht

Pikk tn 74 korter 13 omaniku vastuväited

2.1. Krundi väiksuse tõttu oleks põhimõtteliselt tegemist torniga, mille pindala ja kõrguse vahekord on väga erinev teistest lähikonna kortermajadest. Samuti paikneks see olemasolevatele majadele oluliselt lähemal kui varasem väljakujunenud hoonete paiknemismuster. Seetõttu tiheneks hoonestus varasemaga võrreldes mitmekordselt ning poleks kooskõlas piirkonnas varasemalt väljakujunenud hõreda hoonestusmustriga. Eriti arvestades, et Pikk tn 70 krundile on juba planeeritud suuremahuline viiekordne kortermaja.

2.2. Teiseks moodustaks Pikk tn 72 maja koos Pikk tn 70 hoonega omamoodi müüri Pikk tn 74 ning Emajõe ja jõeäärse roheala vahele. Vastuväite esitaja ostis korteri 2022. a aprillis, kuna tegemist oli Emajõe vaatega korteriga. Ostes teadis omanik, et Pikk tn 70 krundile on planeeritud maja, kuid Pikk tn 72 viiekordne hoone blokeeriks viimsegi vaate jõe. See asjaolu vähendab oluliselt vastuväite esitaja kinnisvara väärtust.

2.3. Tulenevalt eeltoodust on vastuväite esitaja kategooriliselt vastu viiekordse kortermaja rajamisele Pikk tn 72 krundile. Põhjuseks hoonestuse liigne tihedus ning Pikk tn 74 kinnisvara väärtuse langus. Kõne alla võiks tulla maksimaalselt kahekordse eramaja või väikese kortermaja rajamine, mille pindala ja kõrguse vahekord poleks nii ebaloomulik.

Pikk tn 74 korter 1 omaniku vastuväited

2.4. Projekteerimistingimuste kavand näeb ette 6 korteriga 5-korruselise elamu püstitamise Pikk tn 72 kinnistule. Projekteerimistingimuste materiaalõiguslikuks aluseks on PIS § 125 lg 5. Selle normi järgi võib teatud eeldustel detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. Seega saab detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel ühe hoone püstitada olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale, mis eeldab, et mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised. Praegusel juhul ei kavandata uut hoonet olemasolevate vahele, mistõttu ei saa projekteerimistingimusi väljastada ja detailplaneeringu koostamisest loobuda. Lisaks peaks selle normi rakendamiseks ehitise sobituma mahuliselt, mis praegusel juhul ei pea paika, sest Pikk tn 74 ja 76 hooned on ligikaudu 7 korda suuremad. Mahuline sobimatus hõlmab endas ka mahu ebasobivat paiknemist, sest see varjab olemasolevatel eluruumidel otsese päikesevalguse.

2.5. Naaberkinnistu omanik mõonab, et tõepoolest on ka kohtupraktikas välja kujunenud seisukoht, et PlanS § 125 lg 5 ei anna kaebajatele subjektiivset õigust nõuda detailplaneeringu koostamist. Samas on riigikohus asunud seisukohale, et kaebuses saavad puudutatud isikud tugineda PlanS § 125 lg-le 5 olukorras, kus projekteerimistingimuste väljastamisel on rikutud nende omandi- või muid õigusi, sh olulisi menetluslikke õigusi (vt Riigikohtu lahend 3-3-1-25-02 p 23 vaate ja valgustuse osas). Kaebõiguse olemasolule vaatamata on haldusorganil kohustus tegutseda õiguspäraselt ja lisaks kohtumenetlusele on haldusotsuste või -toimingute õiguspärasuse kontroll võimalik ka järelevalve korras, järelevalve omakorda ei sõltu otseselt subjektiivsete õiguste riivist.

2.6. PlanS § 125 lg 5 annab erandina õiguse lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada hoone projekteerimistingimuste alusel. Linnades on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Erandi lubamine on kaalutlusotsus, mille tegemiseks peavad olema täidetud seaduses toodud eeldused.

2.7. Seepärast jääb naaberkinnistu omanik esitatud seisukoha juurde, et projekteerimistingimuste väljastamine pole õiguspärane, uut hoonet ei kavandata olemasolevate vahele ja kavandatav ehitise ei sobitu mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

2.8. Haldusmenetluse ökonoomia pole iseenesest argument detailplaneeringu koostamisest loobumiseks. PlanS § 125 lõike 5 rakendamine eeldab siiski, et mõlemal pool kavandavat hoonet on olemas õiguslikul alusel püstitatud hooned. Tartu Linnavalitsus arvestab ka Pikk tn 70 kavandatava hoonega. Selle hoonega ei saa hetkel arvestada, sest seda hoonet pole püstitatud. Kuigi teatud juhtudel (kuigi mitte PlanS § 125 lõike 5 rakendamisel, mis eeldab olemasolevaid hooned) saab arvestada ka väljastatud ehituslubasid, siis on Pikk tn 70 hoone ehitusloa väljastamisest möödunud üle 5 aasta ja ehitamisega pole alustatud – seega on alust eeldada, et ehitusluba ei kehti. Kavandatud ehitise piirkonna väljakujunenud keskkonda sobivuse osas on lähtutud arhitektuuriasumisse jäävate korterelamute (eelkõige Pikk tn 74 ja Pikk tn 76) korruselisusest ja asjaolust, et ka Pikk tn 70 kinnistule lubatud püstitada kuni 5-korruseline elamu. Nagu varem märgitud, on hoone korruselisus vaid üks näitaja, mis üksi ei määra piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi (seega on piirkonna väljakujunenud keskkond oluliselt laiem mõiste, hõlmates hoonete erinevaid näitajaid, aga ka hoonetevahelist ruumi, vastupidine tähendaks, et piirkonda sobib iga hoone, mis on 5-korruseline, vaatamata hoone ja seda ümbritseva ruumi muudele lahendustele). Üldplaneering määrab planeeringuala üldised kasutus- ja ehitustingimused (võib esineda ka olukordi, kus alale on ette nähtud teatud ehitusmahud, kuid olemasolev krundijaotus seda ei võimalda ja eraldi kinnistul pole üldiste ehitustingimuste täitmine võimalik – selliseid olukordi on Tartus ka teistel aadressidel esinenud). Piirkonna väljakujunenud keskkonnas kavandatuga sarnaseid lahendusi pole ja seetõttu kavandatav lahendus piirkonda ei sobi.

2.9. Pikk tn 72 kinnistu pindala on 405 m² ja kavandatakse 6 korteriga elamut. Üldplaneeringu seletuskirja p 1.1.11 järgi peab üldjuhul korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda ja vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Kui kaks parkimiskohta projekteeritakse hoone mahus, siis saaks krundile projekteerida 4 korteriga hoone. Hoone jaoks tuleb projekteerida ka jalgrataste parkla. Parkimismormatiivi tagamisel peab naaberkinnistu omanik vajalikuks, et parkla ja naaberkinnistu (Pikk tn 74) vahele rajatakse hekk. Seoses transpordi suurenemisega ja ka olemasoleva liikluslahenduse puudulikkusega, tuleb Pikk tn T57 krundil (juurdepääsul Pikale tänavale) ette näha ka jalakäijate liikumine (lisaks sõidukite liikumisele). Jäätmekonteinerid on kavandatud vahetult tänav kõrvale – võimalusel tuleks ette näha nende eraldamine aedikuga.

2.10. Insolatsiooniarvestus tuleb teha vastavalt standardile (puuduvad nõuetekohased arvutused koos joonistega, mida oleks võimalik kontrollida, seepärast peaks selguma ka, kuidas projekteerimistingimuste väljastaja on arvutusi kontrollinud). Kui arvestada insolatsiooni vähenemise %, võrreldes hoone ehitusaegsega, tuleb arvestada, et Pikk tn 74 ehitusaasta on 1967, Pikk tn 76 on ehitatud 10 aastat hiljem ja vähendas Pikk tn 74 otsest päikesekiirgust (lõunapäike). Pikk tn 74 2-toalises korteris (mitte 3-toalises, nagu Tartu Arhitektuuribüroo varjude analüüsi joonisel, st 2-tunnist katkematut insolatsiooni kahes toas) pole piisav loomulik valgus kavandatud lahenduse puhul tagatud, sest ruumi jõuab otsene päikesevalgus ainult pärastlõunasel ajal ja kavandatud hoone varjutab pärastlõunase päikese peaaegu täielikult.

2.11. Naaberkinnistu omanik teatab, et valgusanalüüsi esitatud ei ole, kuigi nii taotleja kui Tartu Linnavalitsus sellele viitavad. Arvutuse tulemus peab olema esitatud viisil, mis võimaldab arvutuskäiku kontrollida ning hinnata insolatsiooni kestust ja/või selle muutumise ulatust. Pole selge, miks insolatsiooni arvutamiseks ja tõendamiseks ei kasutata kehtivas standardis (EVS-EN 17037:2019+A1:2021) toodud põhimõtteid (projekteerija selles valdkonnas tegutseva ettevõtjana kinnitab valeväitena koguni, et kehtiv standard puudub), kuigi Riigikohus on standarditele andnud hea ehitustava sisustamisel tähenduse ja Eesti standardina on see jõustunud detsember 2021.

Praegu esitatud materjale pole võimalik kontrollida, puudub arvutuskäik, ei selgu vahemaad ega muud olulised andmed (kõrgusandmed, vahemaad, joonisel puudub isegi korter ja selle aknad, mille suhtes on väidetavalt analüüs tehtud jmt). Materjalidest ei selgu ka, kuidas projekteerimistingimuste väljastaja on arvutusi kontrollinud ja jõudnud veendumusele, et projekteerija deklareeritud andmed on tõesed. Seega tuleb esitada analüüs, mida on võimalik kontrollida, samuti tuleb projekteerimistingimuste väljastajal kahtluse ilmnemisel (mis on praegu välja toodud) selgitada, kuidas on arvutusi kontrollitud. Samuti on korteri Pikk tn 74-1 andmed valed – tegemist ei ole kolmetoalise vaid kahetoalise korteriga.

2.12. Naaberkinnistu omanik peab viidet asjaõigusseaduse §le 68 praeguses menetlusetapis asjasse puutumatuks. Haldusorganil on planeerimis- ja ehitusküsimustes laialdane diskretsiooniõigus, mis tähendab erinevate huvide ja asjaolude väljaselgitamise vajadust, huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmist ning põhjendatud otsustuste tegemist. Ka maapiirkonna elukeskkonnas võivad toimuda muudatused, kuid elukeskkonda muutvad otsustused peavad nii linnas kui maal olema õiguspärased ja lähtuma muu hulgas planeerimisseaduses toodud planeerimise põhimõtetest. Samuti peab arendaja arvestama, et lahendus peab vastama õigusaktide ja planeeringute nõuetele, olema kooskõlas avaliku huvi ja naabrite õigustega.

III Taotleja seisukoht

3.1. Kunagi hoonestatud, kuid pika aja tühjana seisnud krundi taas hoonestamine toob paratamatult kaasa naabrite vastureaktsioone. Kahtlemata läheb linnaruum hoonestuse struktuuri täiendamisel tihedamaks. Paraku on linnaruum tiheasustusala ning sellega tuleb ka arvestada. Hoonetele, mis ei asu tänavajoonel, vaid hoovis, ei või olla garanteeritud perspektiivis harjumuspärane vaade teisel pool tänavat asuvale jõe.

3.2. Projekteerimistingimustega on määratav arv korterite arv kuni 5, mitte 6.

3.3. Planeeritavast parkimisalast, mis on kokku 164 m², on hoone mahus 86 m², ehk siis üle 50%. Tartu linna üldplaneering ei nõua 100% parklat planeerida hoone mahus.

3.4. Insolatsiooni analüüsi aluseks on "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend". EVS 894:2008/A2:2015 on kehtetu alates 31.12.2021. Standardid on vabatahtlikud dokumendid, mille järgimine ei ole kunagi olemuselt kohustuslik (vt "Standarditele viitamise juhend õigusaktide ettevalmistajatele"). 2 Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade ja sellist laadi objektide insolatsiooni arvutamisel. Insolatsiooni kestvuse analüüsi koostamiseks on erinevad meetodid: graafiline, kasutades arvutiprogramme, nomogramme jne. Meetodika valib insolatsiooni kestuse analüüsi koostaja. On valitud meetodika, mis on kasutatud viimased 15 aastat detailplaneeringute koostamisel, mille kohta pole olnud pretensiooni. Pikk 72 varjuanalüüs Pikk 74 suhtes on koostatud programmiga ArchiCAD 23, mis näitab päikesevarje, arvestades geograafilist asukohta, kuupäeva ja kellaaega. Insolatsiooni analüüs on esitatud graafiliselt tekstilise selgitusega. Graafilises osas on näidatud varjude asukoht insolatsiooni alguses (10° päikese asimuudi ja fassaadi vahel) ja insolatsiooni lõpus (pool akna pinnast veel päikese käes). Tekstilises osas on fikseeritud insolatsiooni aeg olemasolevas situatsioonis ja peale Pikk 72 hoone ehitamist. On näidatud insolatsiooni kestuse muutumise ulatus. See on arvutuskäik, mida saab kontrollida. Varjude analüüsis on parandatud naaberkinnistu omaniku korteri toalisus. Insolatsiooni analüüs näitab, et planeeritava hoonega varjatavad Pikk tn 74 aknad saavad analüüsi ajal üle 4 tunni katkematut insolatsiooni.

3.6. Taotleja nõustub ettepanekutega projekteerida prügikonteineritele aedik ning võimalusel hekk sõidutee ja jalgrataste parkla vahele.

3.7. Arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud uus asendiplaani eskiis, kus on lahendatud jalakäijate ja jalgratturite ohutu liiklemine.

IV Linnavalitsuse seisukoht

4.1. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, 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.

4.2. Üldplaneeringu kohaselt asub Pikk tn 72 alal, mille maakasutuse juhtfunktsioon on korterelamumaa. Pikk tn 72 jääb üldplaneeringus määratud arhitektuuriasumisse Ü10, kus maa-alad on valdavalt hoonestatud 4–5-korruseliste korterelamutega. Kruntidele kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Piirkonda iseloomustavad 5-kordsed korterelamud.

4.3. Lähipiirkonna korterelamute kinnistute pindalad kui ka korterelamute mahud on tõesti suuremad kui Pikk tn 72 kinnistu pindala ning kavandatav hoone maht. Pikk tn 76 kinnistu pindala on 2477 m², korterelamu ehitisealune pindala 748 m². Pikk tn 74 kinnistu pindala 4316 m² ning korterelamu ehitisealune pindala 748 m². Pikk tn 70 kinnistu pindala on 1487 m² ning lubatud hoone maksimaalne ehitisealune pindala on 408 m². Kõikide olemasolevate hoonete korruselisus on 5. Pikk tn 70 kinnistule on lubatud püstitada kuni 5-korruseline hoone.

4.4. Pikk tn 72 kinnistu pindala on 405 m² ning lubatud hoone ehitisealune pindala 110 m². Taotleja on esitanud arhitektuuri ja ehituse osakonnale mahulised vaated. Kuigi kinnistu on väiksem ümbritsevatest kinnistutest ning ka projekteeritav elamu on ehitisealusest pinnast väiksem kui olemasolevad kortermajad, siis linnavalitsuse hinnangul on soovitud maht ehk 5 korrust piirkonda sobilik, arvestades ümbruskonna väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitusõiguse määramisel on arvesse võetud arhitektuuriasumisse jäävate korterelamute (eelkõige Pikk tn 74 ja Pikk tn 76) korruselisust. Samuti on arvestatud asjaolu, et ka Pikk tn 70 kinnistule on kehtiva detailplaneeringu järgi lubatud püstitada kuni 5-korruseline elamu. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase Pikk tn 72 krundi ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

4.5. PlanS § 125 lg 5 ei anna kaebajatele subjektiivset õigust nõuda detailplaneeringu koostamist. Naaberkinnistu omaniku subjektiivsele õigusele ei viita selle sätte sõnastus ega eesmärk. Säte on ilmselt kehtestatud ehitusõigust taotleva isiku halduskoormuse vähendamise, haldusmenetluse kiirema ja ökonoomsema läbiviimise ning avalike vahendite säästlikuma kasutamise eesmärgil. Sätte rakendamine ei pane naaberkinnistu omanikku oma õiguste ja huvide eest seismisel halvemasse menetluslikku olukorda.

4.6. Projekteerimistingimustega ei ole määratud korterite arvu. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule lähtutakse korterite kavandamisel põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda ning vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Projektis tuleb lahendada normikohane parkimine (projekteerimistingimuste p 3.12) kui ka üldplaneeringukohane haljastus (3.11). Projekteerimistingimused määravad kindlaks lähteandmed, mille alusel koostatakse ehitusprojekt. Projekteerimistingimustega määratakse kindlaks arhitektuursed ja ehituslikud üldnõuded.

4.7. Viimasel arhitektuuri ja ehituse osakonnale esitatud asendiplaani eskiisil on kavandatud Pikk tn 74 kinnistu piiri äärde hekk. Taotleja teatab, et uuel asendiplaani eskiisil on lahendatud jalakäijate ja jalgratturite ohutu liikumine. Arhitektuuri ja ehituse osakond märgib, et asendiplaani eskiisi järgi on lahendatud Pikk tn 72 kinnistut kasutavate kergliiklejate juurdepääs otse Pikalt tänavalt. Naaberkinnistu omanik soovib, et oleks tagatud Pikk tn T57 krundil (juurdepääsul Pikale tänavale) jalakäijate liikumine (lisaks sõidukite liikumisele).

Pikk tn 70 kinnistul kehtiva detailplaneeringu järgi on kavandatud Pikalt tänavalt kõnnitee, mis osaliselt jääb Pikk tn 70 kinnistule ning osaliselt Pikk tn T57 kinnistule. Planeeringu põhijoonisel on näidatud jalakäijate liikumise suund kuni Pikk tn 74 kinnistuni. Lisaks jääb Pikk tn 76 kinnistule kergliiklustee, mis jääb kohe Pikk tn 72 kinnistu piiri lähedale. Kuigi tänasel päeval ei ole realiseeritud Pikk tn 70 ehitusõigust ning antud kõnnitee on välja ehitamata, on ikkagi tagatud jalakäijate ohutu liikumine Pikalt tänavalt Pikk tn 74 kinnistule läbi Pikk tn 76 kinnistu. Samuti on tagatud kergliiklejatel juurdepääs Pikk tn 74 kinnistule läbi Uus tänav T27 kergliiklustee.

4.8. Arhitektuuri ja ehituse osakond on naaberkinnistu omanikule teatanud, et vastavalt asjaõigusseaduse § 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada, omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Linn on tiheasustusala, kus ei ole võimalik ehitada nii, et naaberkruntide elukeskkond üldse ei muutuks, kuid praegusel juhul ei ole tegemist elukeskkonna niivõrd intensiivsete muudatustega, et need tooks kaasa naaberkinnistu omanike eraelu, privaatsuse või tervisekaitse riive. 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.

4.9. Taotleja on esitanud valgusanalüüsi, mille eesmärgiks oli selgitada Pikk tn 74 ja 76 korterelamute otsasektsioonides asuvate eluruumide muutuvaid insolatsioonitingimusi seoses Pikk tn 72 kinnistule kavandatava korterelamu ehitusega. Analüüsi aluseks on "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsioon) kestuse arvestamise juhend" (Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit. 2020). Juhendis on märgitud, et ruumi otsese päikesevalguse (edaspidi "insolatsioon") kestuse arvutamise juhendit rakendatakse planeeringute koostamisel ja hoonete projekteerimisel ning käsitletakse kui pikaajaliselt välja kujunenud ja kasutuses olnud head planeerimis- ja ehitustava Eestis.

4.9.1. Projekteerimistingimuste taotleja on täpsustanud, et valgusanalüüsi koostamisel on aluseks võetud "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsioon) kestuse arvutamise juhend". Valgusanalüüsi aluseks oleva juhendi järgi peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Vahemiku mõiste ja mõte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsiooni tingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad. Juhend ei nõua kogu perioodi kõikidel päevadel insolatsiooni mõõtmist. Insolatsiooni kestuse arvutamisel võetakse arvesse ümbritsevad ehitised ja maapinna reljeef. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katsetustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalise korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Samuti on märgitud, et insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavad ruumis.

4.9.2. Valgusanalüüs on koostatud ajavahemikus 22. juuni kuni 22. august. Valgusanalüüs on esitatud graafilises ja tekstilises vormis. Joonistel on esitatud ehituslikud mahud koos tekkivate varjudega.

Mahulised vaadetel on välja toodud olemasolevad hooned (Pikk tn 74, 76) kui ka kavandatavad (Pikk tn 70 ja 72). Tekstilises osas on välja toodud, et valguse ja varjude analüüsi teostamisel on kasutatud ArchiCAD23 programmi, millesse on sisestatud planeeritava objekti koordinaadid ja aeg. Samuti on välja toodud Pikk tn 74 ja 76 otsaseintes olevate korterite insolatsiooni muutus uute hoonete püstitamisel. Päike liigub taevaalaotusel idast läände. Insolatsioon läheb arvesse, kui päikese tõusunurk on vähemalt 6° ja päikese asimuudi ja vaadeldava hoone vaheline nurk 10°. Päike tõuseb Tartus 22. aprillil kell 5.42 ja kell 6.43 vastab päikese asukoht standardis esitatud nõuetele. Insolatsioonianalüüsi joonisel on näha päikese liikumisest tulenevad sektorid.

4.9.3. Pikk tn 74 korter 13 jääb esimesele korrusele.

4.9.4. 22.04 on Pikk tn 74 otseseptsioonis 2-toalise korteri varjutatava toa insolatsioonikestus 8 tundi olemasoleva olukorra puhul. Pikk tn 72 kinnistule hoone ehitamisel on insolatsioonikestus 4 tundi ja 15 minutit, seega insolatsioonikestus ei vähene rohkem kui 50%.

4.9.5. 22.06 teostatud analüüs näitab, et olemasoleva olukorra puhul on Pikk tn 74 otseseptsioonis 2-toalise korteri insolatsioonikestus 9 tundi ja 40 minutit ning Pikk tn 72 hoone püstitamise korral väheneb insolatsioonikestus 4 tunnile ja 55 minutile. Insolatsioonikestus ei vähene rohkem kui 50%.

4.9.6. 22.08 on Pikk tn 74 otseseptsiooni 2-toalise korteri varjutatava toa insolatsioonikestus 9 tundi ja 15 minutit. Uue hoone püstitamise korral väheneb insolatsioonikestus 4 tunnile ja 50 minutile.

4.9.7. Esitatud kuupäevade järgi jääb Pikk tn 74 otseseptsioonis oleva 2-toalise korteri insolatsioonikestuse vähenemine normi piiresse, st ei vähene rohkem kui 50%.

Analüüsitud on ka Pikk tn 76 otsaseintes olevate korterite insolatsiooni muutust - ka nende korterite insolatsioon ei vähene rohkem kui 50%.

4.9.8. Naaberkinnistu omanik viitab enda kirjas standardis EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" (kehtiv alates 31.12.2021). Nimetatud standard soovib, et ruum peaks saama otsest päikesevalgust valitud kuupäeval 1. veebruarist 21. märtsini. Soovituse kohaldamisel tervele elamispinnale on vajalik, et vähemalt üks elamispinna eluruum vastaks kehtivas standardi tabelis A.6 esitatud insolatsiooni soovitusle. Uue standardi järgi insolatsiooni minimaalne soovituslik tase on 1,5 h ning kõrge soovituslik tase 4 tundi. Antud standardis lisa G on välja toodud rahvuslikus eritingimused. Rahvuslikud eritingimused tulenevad tegelikkuses valitsevatest asjaoludest, mida ei saa isegi pika aja jooksul muuta, nagu kliimaolud ja elektrilise maandamise võimalused. Rahvuslikud eritingimused kehtivad ka Eestile. Eesti tingimustes näeb soovitus ette, et ruum peaks saama otsest päikesevalgust tabelis A.6 esitatud aja vältel 22. aprillil ja hindamiseks valitud kuupäev peaks olema 22. aprill.

4.9.9. Kuigi valgusanalüüsi koostamisel on aluseks võetud nii juhend kui ka vana standard, siis uue kehtiva standardi kohaselt on soovituslik insolatsioonitase tagatud ning seetõttu pole uue valgusanalüüsi koostamine põhjendatud. 22. aprillil Pikk tn 74 insolatsioonikestus 4 tundi ja 55 minutit, seega uue standardi kohaselt on soovituslik insolatsioonitase 4 tundi tagatud. 4 tundi on uue standardi järgi kõrge soovituslik insolatsioonitase.

4.9.10. Linnavalitsuse ega kohtupraktika hinnangul ei ole standard õigusakt. Sellest ei tule naabritele subjektiivseid õigusi. Standard on soovitus, mille alusel koostatakse arvestuslik insolatsioon. Analüüsiga saadud tulemuste alusel on kohalikul omavalitsusel võimalik hinnata, kui palju ja mil määral mõjutab kavandatav ehitis olemasoleva insolatsiooni kestust ja muutust ning riivab seeläbi isiku subjektiivset õigust. Saadud teabe alusel on kohalikul omavalitsusel võimalik loamenetluses teostada kaalutlusõigust (haldusmenetluse seadus § 4 lg 2).

4.9.11. Asjaolu, kas kohalik omavalitsus on kaalumise aluseks võtnud tõese ja usaldusväärse teabe, see sõltub mh, kas analüüs koostati vastavalt juhendile. Kui analüüsi koostamisel järgiti juhendit, ei ole alust kahelda teabe tõesuses ja usaldusväärsuses. Kaalutusotsus on sellisel juhul langetatud eelduslikult õigete andmete alusel.

4.9.12. Kehtiv õigus ei nõua insolatsioonianalüüsi koostamiseks kutsetunnistuse olemasolu. Insolatsioonianalüüsi koostamine ei ole tegevus, mis tulenevalt ehitusseadustiku § 24 lg-st 1 ja lg 2 p-st 6 oleks hõlmatud kvalifikatsiooninõudega. Insolatsiooni arvutamine kindlas ruumipunktis, kindlal kuupäeval nõuab põhikooli tasemel matemaatika teadmiste rakendamist, arvestades andmeid analüüsitava punkti paiknemise ja päikese trajektoori kohta.

4.10. Linnavalitsuse hinnangul on väide, et seoses uue hoone püstitamisega väheneb piirkonna kinnisvarade turuväärtust, tõendamata. Ehitus- ja planeerimismäärade esmaseks eesmärgiks ei ole tagada vabaturu situatsioonis omandi väärtuse säilimine isikule 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 vara väärtuse säilimist seeläbi, et konkureerivaid objekte turule ei tuleks. Seetõttu leiab linnavalitsus, et naaberkinnistu kinnisvara väärtus ei ole eraldiseisev kaalumisaspekt.

4.11. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotlusekohase krundi ehitusõiguse määramiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Pikk tn 72 kinnistul.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Tartu Linnavolikogu 28. juuni 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 Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Pikk tn 72 korterelamu püstitamiseks 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)
Raimond Tamm
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-22-079	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 28.03.2023. a korraldusega nr 332
-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Pikk tn 72 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 405 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 20.09.2022 Asendiplaani eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1. Hoone maksimaalne lubatud ehitisealune pind kuni 110 m². 2. Hoonete arv krundil: 1 hoone. 3. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 4. Korruste arv: 5. 5. Lubatud suurim kõrgus: kuni 17 m planeeritud maapinnast. 6. Katus: Lamekatus. 7. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 8. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 9. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 10. Piirded: ei ole lubatud. 11. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. 12. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 13. Tuginedes kinnistu ligipääsetavusele on võimalik täpsustada lõplikku vajalikku parkimiskohtade arvu. Kinnistu ligipääsetavuse väärtusega saab tutvuda siin: https://tartu.ee/et/uurimused/parkimiskohtade-vajaduse-maaramine-tartu-linnas 14. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 15. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER- TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 3. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu geomõõdistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Päästeameti Lõuna päästkeskus. 1.2. kinnistu (kaas-)omanikud. 1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud). 2. Soovitame projekt kooskõlastada juba eskiisi staadiumis.
<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