



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.05.2023 nr 495

#### **Ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja ehituslubade andmine**

##### **I Asjaolud ja menetluskäik**

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Jaama 82 teenindusjaam-tankla püstitamiseks ja maa-aluse gaasimahuti rajamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 10.10.1996 korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering. Projekteerimistingimused PTH-22-039 on välja antud Tartu Linnavalitsuse 03.05.2022 korralduse nr 490 alusel.

1.2. Arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi osakond) kaasas Jaama tn 82 ehitusloa menetlusse naaberkinnistute Põhja pst 15a // 15b ja Ida 2 // 2a // 2b omanikud.

1.3. Osakonnale laekusid 16.10.2022, 21.10.2022, 28.10.2022, 29.10.2022, 12.12.2022 ja 24.03.2023 Põhja pst 15a // 15b naaberkinnistu vastuskirjad, mis edastati ehitusloa taotlejale seisukoha andmiseks. Ida 2 // 2a // 2b naaberkinnistu omanikelt vastuskirju ei laekunud.

1.4. 14.11.2022 ja 29.03.2023 laekusid osakonnale taotlejapoolsed selgitused ning osakond edastas selgitused naabrile.

##### **II Naaberkinnistu Põhja pst 15a // 15b kinnistuomaniku seisukohad**

2.1. Põhja pst 15a // 15b kinnistuomanikud arvavad, et nende kinnistu ja tanklahoone vahelisel alal olemasolevate puude säilitamiseks ja arenguks on vajalik tagada ruum ja liigiomased kasvutingimused. Selgitatakse, et pärnade tüved kasvavad Jaama tn 82 poolses 3,5-4,5 m laiuse haljasriba keskjoonel, keskmiselt 2,5 m kaugusel muruala servast. Seega jäävad need tulevasest hoonest vaid ca 2,0 - 2,5 m kaugusele. Soovitakse kindlust, et puude kasvutingimused on tagatud, tulevane hoone vundament ega ehitusprotsessid ei kahjustaks juuri ja omakorda juured ning võra planeeritavat hoonet. Kuidas plaanitakse praegusel juhul hoiduda juurte ja võra kahjustamisest ehituse käigus ja kas see on üldse võimalik?

2.2. Põhja pst 15a // 15b kinnistuomanikud leiavad, et tagatud ei ole ohutus ja päästetehnika ligipääs hoonele igast küljest.

2.3. Põhja pst 15a // 15b kinnistuomanikud on seisukohal, et müranormid ei ole täidetud. Muret tekitab autopesula osa, pesula uste (pidev) avamine sulgumine ning ka tehnoseadmed, mis hoonele kinnitatakse.

2.4. Naabrid on seisukohal, et käsitlemata on Jaama tn 82 töötavate mootoritega autode heitgaasidest tulenev õhusaaste temaatika (nt pesula ootejärjekorras seisvad autod). Arvestama peaks asjaoluga, et Põhja pst 15a eluhoone ventilatsiooniavad on avatud just Jaama tänava suunas. Eelduslikult suurenev külastajate hulk, võrreldes olemasoleva olukorraga, suurendab tekkivat õhusaastet Jaama 82 kinnistul, seega ka Põhja pst 15a territooriumil.

### **III Ehitusloa taotleja seisukoht**

3.1. Hoone lahendus on täpselt koostatud lähtuvalt krundi suurusest, tankla toimimise loogikast ja detailplaneeringus lubatud ehitusõigusest. Hoone vähesel määral nihutamine ei annaks puude tulevikule märkimisväärset positiivset mõju ja hoone suuremas mahus nihutamine kaotaks ära projektiga kavandatud ehituse võimalikkuse. Kindlasti mõned juured lõigatakse ehituse käigus läbi ja puude kasvamist jääb hoone lähedus veidi segama, samuti võivad puud teatud kahju tekitada hoonetele.

3.2. Projekt on Päästeametis kooskõlastatud. Päästeamet teab ise, kui palju ruumi nende tehnika vajab liikumiseks ja ümberkeeramiseks.

3.3. Õhksoojuspumpadest ja ventilatsiooniseadmetest välisõhku leviv müra peab vastama Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid", seega tuleb lähimate eluhoonete juures tagada nendest seadmetest lähtuv müratase, mis on väiksem kui 50 dB päeval ja 40 dB öösel. Seadmed paigaldatakse valdavalt hoone kaupluseosa madalamale katusele, mille kõrval olev kõrgem pesula osa varjestab neid põhjapoolsete korterelamute suunal. Vajadusel rajatakse täiendavalt seadmete põhjaküljele varjestusseinas vms vahendid müra peegeldamiseks või muul moel vähendamiseks. Täiendavad soovitused müra mõju vähendamiseks, millega edasise projekteerimise ja ehituse käigus arvestada, on toodud Hendrikson & Ko OÜ töös nr 22004425 "Jaama tn 82 kinnistule kavandatava teenindusjaam-tankla mürahinnang". Ülejäänud müra tekitavad seadmed on hoonesisised ning neid varjestavad piisavalt hoone betoonkivist seintega osa ja kolmekordsed pakettklaasidega aknad.

3.4. Jaama tn 82 krundil ja selle lähiümbruses säilib projekti teostamise järgselt senisega sarnane olukord - olemasolev tankla, kauplus ja autopesula asendatakse teises asukohas tankla, kaupluse ja autopesulaga.

Taotleja ei ole samal seiskohal, et olemasoleva suure liiklussagedusega tänava ääres olemasoleva tankla peale ehitamine muudab kuidagi autode heitgaaside tekke ja seejuures naabriteni võimaliku häiriva jõudmise ebatavaliselt kõrgeks.

### **IV Linnavalitsuse seisukohad**

4.1. Projekteerimise käigus määrati pärnade juurestiku kaitsealad. Praktiliselt kõigis kaitsealades on ette nähtud ehitustegevust (hoone, tehnovõrkude või katendite rajamine), mida peab teostama võimalikult vähe puid kahjustades. Puude ehitusaegsete kaitsemeetmete (tüvi, võra, juurestik) valikul juhendatakse Tartu Linnavalitsuse 03.01.2023 määruse nr 1 "Tee liiklusväliseks otstarbeks kasutamise ja sulgemise kord" § 11 kirjeldatust, istikud ja istutamine peab vastama EVS 939:2020 "Puittaimed haljastuses" nõuetele. Kuna istutatavatest puudest ca 1 m kaugusele on kavandatud trassid, tuleb tagasitäide kuni 1 m sügavuseni maapinnast teha puude kasvuks sobiva kasvumullaga (mitte liiva või pinnasega). Peale istutamist tuleb puid regulaarselt kasta vähemalt 2 aasta jooksul (2...4 korda kuus vegetatsiooniperioodi jooksul, vähemalt 50 liitrit vett puu kohta korraga). Vastu hoonet hõrduvate puuokste kahjulikku mõju on võimalik ära hoida okste regulaarse tagasilõikusega. Pärnad taluvad kärpimist hästi.

4.2. Vastavalt ehitusseadustikule § 42 kirjeldatus peab ehitusprojektile heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästikeskus. Päästeamet kontrollib projekti vastavust tuleohutusnõuetele. Ehitusloa väljastamise üheks eelduseks on Päästeameti heakskiit ehitusprojektile. Jaama tn 82 ehitusprojektile on Päästeamet Lõuna päästikeskus omapoolse heakskiidu andnud.

4.3. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada kehtivaid müranorme, st tehnoseadmete müratase ei tohi ületada määruses "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" toodud nõudeid. Projekteerimisel on jälgitud vastavaid nõudeid. Koostatud on mürahinnang (OÜ Hendrikson&Ko töö nr 22004425), mille eesmärgiks on Jaama tn 82 asuva tankla tööst, autopesulast ning Jaama tn tänaval toimuvast liiklusest tingitud mürataseme määramine naabruses paiknevate korrusmajade juures. Mõõtmistulemustest selgub, et müratasemed jäävad piirnormi sisse. Täna sel päeval on Jaama tn 82 kinnistul tankla kui ka pood-pesula, mis on ette nähtud lammutada varem ehitusloa nr 1912271/27639 saanud projekti alusel. Kinnistul kasutamise otstarve ei muutu, st kavandatakse tankla-teenindushoone koos autopesulaga.

4.4. Linnavalitsus ei ole samal seisukohal, et uue ehitusloa väljastamisega tõuseb selles piirkonnas õhusaaste. Rõhutame, et praegusel hetkel on samuti kinnistul nii pood-pesula kui ka tankla. Keskkonnaamet on väljastanud paikse heiteallika käitaja registreerimistõendi, koostatud on ka riskianalüüs.

4.5. Tulenevalt eeltoodust on Tartu Linnavalitsus seisukohal, et Jaama tn 82 ehitusprojekt vastab nõuetele ning ei riiva naaberkinnistu omanike õigusi. Käesolevaga ehitusloa välja andmisest keeldumiseks alused puuduvad.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 ning § 46 lg 1 p 1 ja lg 2 ja 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:

5. Tunnistada kehtetuks:

5.1. Tartu Linnavalitsuse 02.04.2019 korralduse nr 347 p 2.9 ning arhitektuuri ja ehituse osakonna 03.04.2019 välja antud ehitusluba nr 1811271/19615 Tartu linn, Jaama tn 82 tanklahoone püstitamiseks seoses muudatusprojekti ja uue ehitusloa taotluse esitamisega;

5.2. Tartu Linnavalitsuse 02.04.2019 korraldus nr 347 p 2.9 ning arhitektuuri ja ehituse osakonna 03.04.2019 välja antud ehitusluba nr 1912271/07565 Tartu linn, Jaama tn 82 gaasitankla püstitamiseks seoses muudatusprojekti ja uue ehitusloa taotluse esitamisega.

6. Arhitektuuri ja ehituse osakonnale anda välja ehitusload alljärgnevalt:

6.1. Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Jaama tn 82 teenindusjaam-tankla püstitamiseks;

6.2. Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Jaama tn 82 maa-aluse gaasimahuti rajamiseks.

7. Korraldus jõustub ehituslubade taotlejatele teatavastegemisest.

8. 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)

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas  
linnapea

Jüri Mölder  
linnasekretär