



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.05.2023 nr 534

Seisukoha võtmine Oa tn 35a krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud arvamuste osas ning avaliku arutelu aja ja koha määramine

Oa tn 35a krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021 korraldusega nr 1391 eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamutele. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on BIGS Eesti OÜ ja koostaja AB Artes Terrae OÜ. Tartu Linnavalitsuse 14.03.2023 korraldusega nr 299 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 05. - 19.04.2023.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus kaks arvamust.

Oa tn 37 korteriomanik küsis selgitust, kuidas on lahendatud Oa tn 37 poolsete kuuride räästavee juhtimine. Linn selgitas, et detailplaneeringus on sätestatud nõue, et hoonete katustelt kogutavat sademeveet ei tohi juhtida naaberkrundile. Sademeveekanalisatsiooni peatükis on sätestatud põhimõtte, et katustelt tulev sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab krundile kavandatud sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Täpsem sademevee ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojektiga.

Meloni tn 30/2 korteriomanik esitas arvamuse, kus leiab, et uue projekteeritava krundi hoovipealne maja on liiga lähedal Meloni 30/2 majale ja seda ei tohiks üldse ehitada, kuna see plats pidi olema kaitseala vöönd, kuhu ehitada ei saa. Seetõttu jäi ka Meloni 30/2 krundipiir diagonaalselt väga maja lähedale. See oli aktsepteeritav vaid seetõttu, et öeldi, et sinna aia taha ehitada ei tohi. Naabrile ei ole vastuvõetav, et planeeritav mänguplats tuleks Meloni 30/2 akende alla. Vastuväite esitaja ostis Meloni 30/2 otsakorteri, mille eest küsiti oluliselt rohkem raha, kuna soovis suuremat privaatsust ja vaikust. Vaadati Tartu linna lehelt detailplaneeringut, kuhu on plaanis ehitada maju, kuhu ei saa ehitada. Ta ei mõista, kuidas Tartu linnas kokkulepped ei loe. Ta leiab, et kindlasti oli seetõttu nende krundi hind ka oluliselt kõrgem, kuna selle maa kõrval pidi asetsema ehitusvaba tsoon ja selle pidid nad ainuisikuliselt kinni maksma. Nende otsakorteri oluliselt kõrgemat hinda põhjendati just selle asjaoluga, et nende aia taha ei ehitata kunagi maju. Vastuväite esitaja näeb ainsate variantidena järgmiseid lahendusi:

1. nende krundi suurendatakse, tehakse neljakandiliseks ja tee äärde ehitatakse ainult 1 maja;
2. kui krundi ei suurendata, sel juhul ehitatakse ikka ainult 1 ning vähendatud krundi pindalaga elumaja (Oa tänava äärde) ja nende ning uue krundi vahele jääks piisavat eraldust pakkuv, ehitusvaba tsoon;
3. kui ka eelnevad lahendused ei tundu linnale piisavalt kasumlikud, siis tuleks nende ning uue krundi vahele vähemalt 2 meetrine igihaljas hekk istutada ja neilt välja petetud raha, mis privaatsust, rahu ning rohelist pidi tagama, hüvitada.

Linn selgitab, et kehtiva Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõe piiratud ala (Europan-i ala) detailplaneeringu kohaselt on Oa tn 35a krundi kasutamise otstarve tõepoolest tootmishoone maa. Krundil asunud puurkaevule oli määratud sanitaarkaitseala, mistõttu ehitusõigust ei olnudki võimalik varasemalt määrata. Antud piirang tulenes õigusaktidest, mitte detailplaneeringust. Kui piirangut põhjustavat objekti enam krundil ei ole, siis kaob ka kaitsevöönd ja on võimalik alale ehitisi kavandada. Tänaseks on puurkaev suletud, puudub vajadus seda krundi jätkuvalt hoida puurkaevule vajaliku tootmismaana ja krundil on uus omanik.

Maa-alade arenguperspektiivid on paika pandud üldplaneeringuga. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringus 2040+ on Oa tn 35a krundi juhtotstarbeks määratud korterelamumaa ning üldplaneeringust ei tulene keeldu antud krundile ehitusõigust kavandada. Tartu linna üldplaneeringut ei ole krundi juhtotstarbe osas vaidlustatud ja üldplaneering kehtib. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige viia ellu üldplaneeringut kui kõrgema taseme planeeringut ja alamal seisvad planeeringud peavad olema sellega kooskõlas. Üldplaneeringu kohaselt asub krunt arhitektuurilises üksuses SU2, kus maa-alad on hoonestamisel kaasaegsete, Supilinna miljöösse sobilike, säästva arengu põhimõtetele püstitatud korterelamutega. Eesmärgiks on Supilinna uuema osa hoonestusstruktuuri sidumine ruumiliselt, kogukondlikult ja miljööliselt linnaosa vanemate hoonestusaladega, jäädes samas kaasaegse arhitektuurikeele kasutamise juurde. Maa-aladel kehtivad korterelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused.

Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-le 32 on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. PS järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Seega on igal omanikul õigus oma krundile taotleda uue ehitusõiguse kavandamist ja kehtivat detailplaneeringut muuta läbi uue detailplaneeringu koostamise, mistõttu ei saa rääkida õigustatud ootusest, et üks kord kehtestatud detailplaneering peab muutumatuna kehtima igavesti. Mis puudutab hüvitise nõuet, siis linn ega kolmandad isikud ei saa vastutada selle eest, mis tingimustel vastuväite esitaja omal ajal on korteri ostanud. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sealhulgas naaberkinnisasjade omanike õigustega. AS Tartu Veevärk on omaaegse puurkaevu krundi müünud uuele omanikule. Naabritel võivad olla vastandlikud huvid. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolselt ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Omanik ei saa nõuda, et tema omandiõigust üldse ei piirata, kuid piirang peab olema proportsionaalne. Riigikohus on 11.04.2005 otsuses kohtuasjas nr 3-2-1-33-05 leidnud, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.

Planeeringu koostamise käigus on hoovipoolse maja ehitisealust pinda vähendatud 310 m²-lt 220 m²-le ning kavandatud kolmekorruselise viilkatusega hoone asemel kaks korrust ja lamekatust. Hoovimaja olemasolu on Supilinna traditsioonilises hoonestusstruktuuris tavaline ja linnaosale iseloomulik. Hoovimaja asukoht on krundi keskel, seega hoovimaja ja Meloni tn 30/2 vahele jääb hoonetest vaba ala. Hoonestusala kaugus Meloni tn 30/2 hoonest on planeeringus ca 20 meetrit, mis on antud piirkonnas tavaline ja ei riiva naabri õigust privaatsusele liigselt. Samuti paikneb kavandatud hoonestusala Meloni tn hoonega võrreldes nihkes, mitte otse selle taga. Meloni tn hoone poole on kavandatud puud ja parkla. Linnakeskkonnas on loomulik ja paratamatu, et tuleb leppida naaberkinnistult lähtuvate mõningate mõjutustega, kui need ei põhjusta naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäära riivet.

Seega on Oa tn 35a krundi detailplaneering kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja planeeringulahendus arvestab piirkonna mõjuala seostega, naabruses väljakujunenud krundistruktuuri ning keskkonnaga. Loodud on eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Vastuväite esitaja ei ole välja toonud, millised kahjulikud mõjutused tulenevad temale mänguväljaku kavandamisest ja kuidas seeläbi on takistatud tema omandiõiguse teostamine. See, et korterelamute hoovidesse kavandatakse mänguväljakuid, on tavapärane ja kõikide ühiskonnagruppide vajadusi arvestav lahendus. Siiski märgime, et mänguväljaku asukoha osas on planeeringus antud näitlik lahendus ja seda võib projekteerimise käigus muuta.

Krundi piiride osas märgib linn, et väljapakutud ettepanek vähendada planeeritava krundi pindala või muuta kinnistute piire, saab toimuda vaid krundiomaniku soovil või kinnistu omanike vahelisel kokkuleppel.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringu kohane lahendus. Detailplaneeringulahendus on kooskõlas ruumilise arengu põhimõtetega. Planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Detailplaneeringuga lepitakse kokku maa-ala kasutus, määratakse maakasutuse reeglid ja tingimused. Korrastatud ruum ja kokkulepitud reeglid tagavad turvalise elukeskkonna, mis mõjub ümbritsevale keskkonnale kindlasti positiivselt.

Kokkuvõtvalt on linn on seisukohal, et detailplaneeringuga on tagatud terviklik, turvaline ja meeldiv elukeskkond nii olemasoleva kui ka planeeringuga kavandatu osas, lahendus vastab Tartu linna üldplaneeringu põhimõtetele, on linnaehituslikult sobiv ning planeeringu elluviimisega ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arvestada Oa tn 35a krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus Meloni tn 30/2 korteriomaniku poolt esitatud arvamust osaliselt haljastuse rajamise osas krundipiirile ning näha planeeringuga ette igihaljas hekk kõrgusega 2 meetrit kogu Meloni tn 30 krundipiiri ulatuses.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Oa tn 35a krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 02.06.2023 kell 15.00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär