



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.06.2023 nr 678

Tartu Linnavalitsuse 28.03.2023 korralduse nr 332 "Tartu linn, Pikk tn 72 projekteerimistingimuste määramine" peale esitatud vaide läbivaatamine

I Asjaolud ja menetluskäik

18.07.2022. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi AEO ja/või osakond) projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Pikk tn 72 korterelamu püstitamiseks.

Tartu Linnavalitsuse 28.03.2023. a korraldusega nr 332 määrati Tartu linn, Pikk tn 72 kinnistule projekteerimistingimused korterelamu püstitamiseks (edaspidi korraldus nr 332).

05.05.2023. a esitas Mati Kalberg vaide korralduse nr 332 tühistamiseks.

Osakonna 09.05.2023. a kirjaga nr 7-12.2/PTH-22-079 kaasati vaidemenetlusse projekteerimistingimuste (edaspidi PTH) taotleja ning anti tähtaeg vaide osas arvamuse avaldamiseks kuni 16.05.2023.

Tuginedes HMS § 84 lg-le pikendas osakond 15.05.2023. a kirjaga vaide läbivaatamise tähtaega 30 päeva võrra.

15.05.2023. a edastas PTH taotleja omapoolse seisukoha vaide osas.

Kuivõrd osakond tuvastas PTH menetluse jooksul koostatud insolatsioonianalüüsis puudujäägid, siis lasi osakond PTH taotlejal koostada uue insolatsioonianalüüsi. Nõuetele vastav insolatsioonianalüüs edastati osakonda 09.06.2023.

Seoses insolatsioonianalüüsi viibimisega informeeris osakond 13.06.2023 kirjaga vaide esitajat, et seoses nõuetekohase insolatsioonianalüüsi viibimisega ei ole võimalik pidada kinni vaide lahendamiseks määratud tähtajast ning vaide lahendatakse hiljemalt 30.06.2023.

II Vaide esitaja peamised seisukohad

Vaide esitaja omandis on korteriomand Pikk 74-1. PTH on antud naaberkinnisasjale korterelamu projekteerimiseks. Kavandatud hoone ei sobitu mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning varjab liigselt Pikk tn 74 eluruumides päevavalgust.

Vaidlustatud korraldus on antud oluliste kaalutusvigadega, mis rikub vaide esitaja menetluslikke õigusi.

Vaide esitaja on seisukohal, et antud juhul ei olnud täidetud PlanS § 125 lg 5 rakendamise eeldused, mistõttu ei saanud väljasta PTH-d ning loobuda detailplaneeringu koostamisest. Vaide esitaja hinnangul eeldab PlanS § 125 lg 5 rakendamine, et kõigil külgnevatel kinnistutel oleksid õiguslikul alusel püstitatud ehitised, kuid antud juhul Pikk tn 70 kinnistul hoonestus puudub. Vaidlustatud korralduses on vastuväide jäetud arvestamata, mis on vaide esitaja hinnangul oluline kaalutusviga. Vaide esitaja jääb ühtlasi seisukohale, et projekteeritava hoone maht, korruselisus ning ehitusalune pindala ei sobitu piirkonna väljakujunenud keskkonda ning esitatud vastuväited on jäänud korralduses nr 332 sisuliselt kaalumata.

Vaide esitaja on ühtlasi seisukohal, et PTH menetluse jooksul koostatud insolatsioonianalüüs ei vasta kehtivale standardile. Vaide esitaja leiab, et päeavalguse nõue ei ole tagatud, sest vaidlustatud korraldusest ei selgu, kuidas on tulemuseni jõutud ja kuidas haldusorgan on arvutusi ja selle aluseks olevaid andmeid kontrollinud. Vaidlustatud korraldusest ei selgu, kas ArciCAD23 on sobiv valideeritud tarkvara, millel on nõutav graafikamoodul ja kas on koostatud ruumi mudel koos tegelike parameetritega. Valgusanalüüsi graafilises osas puuduvad igasugused parameetrid (hoonete mõõdud, kaugused, akende asukohad ja mõõdud, aknapõsed - akna pind ei ole välisseinaga ühes tasapinnas, vaatluspinna tase, vaatluspunkt, ruumide mõõdud jne) ja arvutusmeetod. Vaidlustatud korralduses ei selgu, kuidas haldusorgan on analüüsis toodud andmeid kontrollinud. Riigikohus on leidnud, et haldusorgani ülesandeks on kontrollida üle need asjaolud, mis tingisid otsuse tegemise ja ilma sellise kontrollita ei oleks piisavalt tagatud tehtavate otsuste õiguspärasus.

III Tartu Linnavalitsuse seisukohad

Tartu Linnavalitsus tutvunud vaide, vaide aluseks oleva haldusaktiga ning menetlusosaliste selgitustega, on jõudnud alljärgnevale seisukohale.

Linnavalitsus märgib esmalt, et korralduse nr 332 punktis 4.9.3 on trükiviga ning mõeldud oli korterit nr 1. Korralduse tekstist on arusaadav ja jälgitav, et vastuväited projekteerimistingimustele on esitatud just Pikk tn 74 korteri 1 omaniku poolt ning korralduses nr 332 on kaalutud just Pikk tn 74 korteri 1 omaniku vastuväiteid.

- Projekteerimistingimuste väljastamise võimalikkusest

Korralduses nr 332 on välja toodud, et vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

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. Piirkonda iseloomustavad 5-kordsed korterelamud.

Riigikohus on haldusasjas nr 3-17-2023 28.12.2021 tehtud otsuse punktis 22 selgitanud, et: "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. Seadused tagavad naaberkinnistu omanikule projekteerimistingimuste andmise ja detailplaneeringu koostamise menetluses võrdväärsed võimalused oma õiguste ja huvide kaitsmiseks: õiguse olla menetlusse kaasatud (EhS § 31 lg 3; PlanS §127 lg 2; haldusmenetluse seaduse (HMS) §11 lg 1 p 3), õiguse avaldada oma arvamust (EhS § 31 lg 4 p 2; PlanS §133 lg 1; HMS §40) ning õiguse, et tema õigusi ja põhjendatud huvisid kaalutakse (EhS § 31 lg 5; PlanS §10 lg 1; HMS § 4 lg 2). Seejuures on naaberkinnistu omanikul nii projekteerimistingimuste kui detailplaneeringu menetluse käigus õigus välja tuua miljöõga seotud õigusi ja huve. HMS § 4 lg 2 järgi on naabril õigus, et mõlema menetluse käigus tema huve hinnatakse ning kui need on põhjendatud, siis kaalutakse. Miljöõ kahjustamine võib riivata naabri omandiõigust (vt nt kolleegiumi otsus asjas nr 3-3-1-4-12, p 12 ja otsus nr 3-15-2232/93, p 8.3), kuid välistada ei saa ka naabri miljöõga seotud huvide põhjendatust. Seega ei halvenda detailplaneeringu koostamise asemel projekteerimistingimuste andmine kaebajate võimalusi oma õigusi ja huve kaitsta. Kaebajate huvi eelistada detailplaneeringu koostamise menetlust projekteerimistingimuste andmise menetlusele PlanS §125 lg 5 ei kaitse."

Vaidlusalune projekteerimistingimuste menetlus on läbi viidud avatud menetlusena kooskõlas haldusmenetluse seaduse 3ndas peatükis avatud menetluse kohta sätestatuga. Vaidlust ei saa olla antud juhul selles osas, et vaide esitaja on PTH menetlusse olnud kaasatud ning ärakuulatud. Vaide esitaja vastuväidete osas on võetud korralduses nr 332 seisukoht mahus, mis võimaldab jälgida linnavalitsuse seisukoha kujunemist projekteerimistingimuse väljastamise võimalikkuse osas ning detailplaneeringu koostamisest loobumise osas. Vaide esitajale on tagatud kõik menetluslikud õigused, millised oleks tal olnud ka läbiviidavas detailplaneeringumenetluses. Linnavalitsusele jääb seega antud juhul arusaamatuks vaide esitaja nõudmine detailplaneeringu koostamiseks.

Linnavalitsus ei nõustu ka vaide esitaja seisukohaga, et vaide esitaja vastuväited seoses PTH väljastamise ja detailplaneeringu koostamisest loobumisega, on jäänud kaalumata. Korralduse nr 332 punktides 4.3-4.5 on põhjendatud PTH väljastamise võimalikkust. Vaidlust ei saa olla selles, et Pikk tn 74 ja 76 on hetkel hoonestatud ning Pikk tn 70 kinnistul kehtib detailplaneering, mis võimaldab ehitada kinnistule kuni 5-korruselise hoone (st ehitusõigus antud kinnistul on kindlaks määratud ning kehtiv). Lähipiirkonnas on välja kujunenud kindel hoonestuslaad (valdavalt 5-kordsed korterelamud). Planeeritava hoone maht on küll väiksem võrreldes piirkonna ülejäänud hoonetega, kuid antud juhul tuleb arvestada Pikk tn 72 kinnistu suurst ning üldplaneeringus sätestatud haljastus ja parkimisnõudeid.

Kokkuvõtvalt jääb linnavalitsus seisukohale, et põhjendatud ei ole tõlgendada PlanS § 125 lg-t 5 niivõrd kitsendavalt, et olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnistu kõik külgnevad kinnistud peaksid olema hoonestatud, selleks et oleks võimalik määrata ehitusõigus projekteerimistingimustega. Linnavalitsus jääb ühtlasi korralduses nr 332 toodud selgituste juurde neid käesolevas korralduses dubleerimata.

- Insolatsioonianalüüs

Tartu Linnavalitsus jääb insolatsioonianalüüsi ning standardite tähenduse osas korralduses nr 332 toodud selgituste juurde neid käesolevas korralduses kordamata.

Osakond palus taotlejal koostada uue valgusanalüüsi vastavalt kehtivale standardile. Samuti palus osakond arvestada insolatsioonianalüüsis ka olemasolevaid (Pikk tn 76) hooneid (lisa 1). Uue Insolatsioonianalüüsi koostaja on O3 Technology OÜ.

Analüüsi koostamise aluseks on EVS-NE 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes". Standardi p 5.3.1 sätestab, et elamu vähemalt ühes eluruumis peab olema tagatud minimaalne insolatsioon ehk vaatluspäeva vähim aeg tundides, mille jooksul peab otsene päikesevalgus jõudma vaatluspunkti. Insolatsiooni soovituslik minimaalne tase on 1,5 h, keskmine 3 ja kõrge 4 tundi. Antud standardis lisa G on välja toodud rahvuslikud 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.

Standardis lisa D on välja toodud insolatsiooni arvutusmeetodid, mida on antud insolatsioonianalüüsi koostamisel arvestatud. Insolatsioonis on välja toodud kellaajaliselt insolatsiooni algus, lõpp, insolatsiooni keskus minutites. Samuti on välja toodud päikese asimuut ja päikese kõrgus horisondist.

Esimese valgusanalüüsi järgi oli 22. aprillil Pikk tn 74 insolatsioonikestus 4 tundi ja 15 minutit, seega uue standardi kohaselt on soovituslik insolatsioonitase 4 tundi tagatud. 4 tundi on uue standardi järgi kõrge soovituslik insolatsioonitase.

Uue insolatsioonianalüüsi juurde on lisatud analüüsitava korteri plaan, akende asukohad, mõõdud. Analüüsitud on Pikk tn 74 esimese korruse korteri 1 kõikide avatäidete insolatsiooni pärast Pikk tn 72 hoone püstitamist. Pikk tn 74 otsaseinas oleva eluruumi insolatsiooniaeg peale Pikk tn 72 püstitamist on 4 tundi ja 31 minutit. Seega on standardi järgi insolatsiooniaeg kõrge. Samuti on analüüsitud teisi eluruumide insolatsiooniaegu, kuid nende ruumide puhul on insolatsiooniaeg takistatud kavandatud Pikk tn 70 hoone poolt.

Eelmine standard märkis, et valguse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest koguses vaadeldavas toas. Praegune standard annab täpsed ajad, mis peavad olema tagatud.

Eelneva analüüsi järgi oli Pikk tn 74 eluruumi insolatsiooni alguseks märgitud kell 11.15. Uue analüüsi järgi on algusajaks pandud kell 11.49.

Seega kahe insolatsiooni algusaeg kahe eri analüüsi vahel ei kattu, samas on uues analüüsis selgitatud, miks see erinevus on tekkinud. Lisatud on Pikk tn 74 korruseplaan ning näidatud, kuidas päikesevalgus jõuab vaatluspunkti kell 11.15 ja 11.49. Kell 11.15 on ruum päikese eest varjestatud hoone enda poolt. Pikk tn 74 korruseplaanid ja lõiked on pärit ülespildistatud arhiivmaterjalist, mis seejärel on digitaliseeritud ja skaneeritud. Seda arvestades on mõningane kõikumine eri analüüsides tulemustes igati ootuspärane.

Esimese valgusanalüüsi järgi oli insolatsiooniaeg 4 tundi ja 15 minutit. Teise valgusanalüüsi järgi on insolatsiooniaeg 4 tundi ja 31 minutit.

Kuigi kahe analüüsi vahel on 16 minutiline erinevus, on mõlema analüüsi järgi kõrge insolatsiooniaeg Pikk tn 74-1 korteris tagatud. Ja viimase valgusanalüüsi järgi on insolatsioon 16 minutit pikem.

Esimene valgusanalüüs on koostatud Archicad 23 programmi ja uue analüüsiga on kasutatud Autocad 2019 ja simulatsiooni programmi IDA-ICE 4.8. Nii Autocad kui ka Archicad 23 on projekteerijate ja arhitektide seas üldtuntud ja tihti kasutatavad programmid ning sobilikud insolatsioonianalüüsides koostamiseks.

Kokkuvõtvalt, ehkki koostatud insolatsioonianalüüsides on tõendatud, et vaide esitaja korteris insolatsioon muutub, siis antud juhul tuleb arvestada ka asjaolu, et osaliselt mõjutab insolatsiooni vaide esitaja korteris ka võimalik tulevikus ehitatav Pikk tn 70 hoone. Arvestades Pikk tn 72 kinnistu suurust ning ka Pikk tn 76 hoone ehitusjoont (Pikk tn 72 projekteeritava hoone Pika tänava äärne ehitusjoon ühtib Pikk tn 76 hoone ehitusjoonega), siis ei ole võimalik ka Pikk tn 72 hoone nihutamine või paigutamine kinnistul selliselt, et vaide esitaja korterisse varju ei tekiks.

Linnavalitsus jääb seisukohale, et linn on tiheasustusala, kus ei ole võimalik ehitada nii, et naaberkruntide elukeskkond üldse ei muutuks, kuid praegusel juhul ei ole tegemist elukeskkonna niivõrd intensiivsete muutustega, 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. Pikk tn 72 kinnistu juhtotstarbeks on määratud üldplaneeringus korterelamumaa, mis annab kinnistu omanikule õigustatud ootuse projekteerida ja ehitada oma kinnistule korterelamu.

Lähtuvalt eeltoodust ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 85 p-st 4, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Jätta Mati Kalberg'i poolt esitatud vaide rahuldamata.
2. Korraldus jõustub Mati Kalberg'ile teatavakstegemisest.
3. Vaide rahuldamata jätmisel võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär