



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.11.2023 nr 1127

Timuti tn 13a, Tartu linn ehitusloa andmine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud ehitusloa taotlus ja arhitektuurne põhiprojekt Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Timuti tn 13a korterelamu püstitamiseks. Projekteeritud on 10 korteriga, kolmekorruseline ning lamekatusega korterelamu. Juurdepääs kinnistule toimub Timuti tänavalt. Kinnistule on projekteeritud 14 autoparkimiskohaga parkla. Projekteerimistingimused PTH-19-076 on välja antud Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korralduse nr 719 alusel.

1.2. Arhitektuuri ja ehituse osakond kaasas oma 11.09.2023 kirjaga nr 7-1/EPD-22-0316 Timuti tn 13a ehitusloa menetlusse naaberkinnistute Timuti tn 13, Timuti tn 15, Kopli tn 42 ja Kopli tn 40 omanikud.

1.3. Kopli tn 42 esitas omapoolse seisukoha 20.09.2023. Kopli tn 40 omanik esitas omapoolse seisukoha 21.09.2023 ning 21.09.2023 esitasid Kopli tn 38 ja Kopli tn 40 osakonnale ühise vastuväite. Vastuväited edastati ehitusloa taotlejale selgituste saamiseks ja vajadusel ehitusprojektis täienduste tegemiseks.

1.4. 29.09.2023 esitas ehitusloa taotleja läbi ehtisregistri menetlusse täiendatud ehitusprojekti koosinsolatsioonianalüüsi ning omapoolsete selgitustega.

1.5. 02.10.2023 kaasas osakond kirjaga nr 7-1/EPD-22-0316 Timuti tn 13a ehitusloa menetlusse lõpliku arvamuse avaldamiseks naaberkinnistute Kopli tn 38, Kopli tn 40 ja Kopli tn 42 omanikud. 06.10.2023 märkis Kopli tn 42 kinnistuomanik läbi ehtisregistri, et ei nõustu ehitusloa taotlusega ning jääb eelnevalt edastatud vastuväidete juurde. 12.10.2023 esitas Kopli tn 42 kinnistuomanik omapoolse lõpliku vastuväite. Kopli tn 38 omanikult teistkordset vastuväidet ei laekunud.

II Naaberkinnistu Kopli tn 40 omaniku lõplik seisukoht

2.1. Kopli tn 40 kinnistuomanik on vastu kolmekorruselise kortermaja püstitamisele, ehitusprojektis esitatud kujul kõrghaljastuse projekteerimisele ning immutuskraavi kaotamisele ja selle asemele parkimiskohtade rajamisele. Kopli tn 40 toob välja asjaolu, et kavandatav suure parkimisalaga kolmekorruseline korterelamu ei täida üldplaneeringutes (Tartu linna üldplaneering 2030+ ja Tartu linna üldplaneeringule 2040+) seatud sisulisi eesmärke ning see ei esinda aedlinlikku elamupiirkonda sobivat arendust.

2.2. Kopli tn 40 juhib tähelepanu vastuolule, et ehitusprojekti esimeses lõigus väidetakse, et kõrghaljastus ei sega ega halvenda valgustingimusi, teisel juhul jälle, et kõrghaljastuse rajamine on hea viis takistada visuaalset jälgitavust, leides, et igasugune kõrghaljastus takistab päikesevalgust ja nähtavust. Samuti toob naaber välja, et seletuskirja punkt 2.7.2 (lk 29) kirjeldab: "Timuti 13a kinnistu kirdenurgas paikneva üksiku lehtpuu lubatud kõrgus on 5 m. Puude ja põõsaste istutamine selles osas lähtub soovist ja vajadusest luua visuaalselt meeldivam, vaheldusrikkam keskkond. Puu istutamise osas lähtub lahendus taotlusest vähendada, katkestada ja hägustada otsest visuaalset jälgitavust projekteeritava hoone ning Kopli 40 hoone vahel." Tulenevalt parkla lahendusest puudub võimalus rajada kinnistute Timuti 13 ja 13a piirile kõrghaljastust muus osas kui ainult Kopli 40 kinnistuga külgnevas nurgas. Nimetatud asukohas ei põhjusta rajatav kõrghaljastus insolatsiooniga seotud probleeme kuna paikneb Timuti 13 kinnistu suhtes loodes". Kopli tn 40 omanik leiab, et välja toodud punktis ei ole lehtpuu mõju Timuti tn 13 hoonele, sest puu paikneb maja suhtes loodes, kuid sama puu asub Kopli tn 40 maja suhtes lõunas, mis on maksimaalse mõju suunaga ilmakaar valgustingimuste osas. Lisaks juhib naaber tähelepanu seletuskirja punktile 2.7.3, mis ütleb: "Liigilise valiku põhimõtted", kus on toodud soovitatavaks liikideks Freemani vaheer "Autumn Blaze" (kõrgus kirjanduse andmetel 12-18 m), harilik valgepöök "Fastigiata" (kõrgus kirjanduse andmetel samuti 12-18 m) ning Timuti 13a kinnistu kirdenurka pärn (kõrgus kirjanduse andmetel 30-35 m). Ta leiab, et siin on otsene vastuolu lk 27/64 toodud väitega kuni 5 m kõrguse puu kohta. Kärpimiskohustusega ei saa siinkohal arvestada, sest puudub subjekt, keda kohustatakse. Hooldamata pärna ei ole võimalik haljastusreeglite järgi madalamaks kärpida ehk "tulbastada", seega kuni 35 m kõrguseks kasvav pärn omab väga suurt negatiivset mõju Kopli tn 40 kinnistu valgustingimustele. Kopli tn 40 omanik leiab, et planeeritud haljastus on vastuolus seletuskirjas tooduga ning omab maksimaalset negatiivset efekti insolatsiooni osas Kopli tn 40 kinnistule.

2.3. Kopli tn 40 kinnistuomanik ei ole nõus projekteeritava ehitise kõrgusega, selgitades, et 10-meetrine kortermaja vähendab oluliselt Kopli tn 40 kinnistule insolatsiooni ning varjab otsese päikesevalguse langemise Kopli tn 40 elumajale päevasel ajal 15. oktoobrist kuni 1. märtsini, mistõttu suurenevad Kopli tn 40 küttekulud, halvenevad loomuliku valgustuse tingimused ning piirab planeeritavate päikesepaneelidega taastuvenergia allikast elektri tootmist. Samuti mõjutab see negatiivselt elanike töö- ja vabaajakeskkonda, kuna Kopli tn 40 elanike poolt kõige kasutatavatesse ruumidesse ei lange enam loomulikku päikesevalgust vajalikul määral.

2.4. Kopli tn 40 omanik leiab, et kõvakattega rajatud parkimisala vähendab aedlinlikku roheala ning kaotab senise rohevõrgustiku, lisaks suurendab kuumasaarte tekkimise tõenäosust, mida on antud piirkonnas ka registreeritud. Kõvakattega parkimisala rajamine Timuti tänavast vastu Kopli tn 40 kinnistut koos olemasoleva immutuskanali kaotamisega loob tingimused, kus tugeva sajuga kaasnev tulvavesi kandub Timuti tänavast ja Timuti tn 13a parkimisalast Kopli tn 40 kinnistule. Mõningane maapinna tõstmine Timuti tn 13a kinnistul ei garanteeri tulvavee eemalejuhtimist, sest pideva parkimisala kasutamise ja seisvate autode massi survega toimub paratamatult parkimisalal maapinna vajumine. Asendiplaani maapinna kõrgustest on näha, et toimub pidev maapinna langus Timuti tänavast kuni Kopli tn 40 kinnistuni. Immutuskanali katmine kõvakattega võib viia asjaoluni, kus kliimamuutustega sagenenud äkksajud toovad maha suure koguse sademeid (kuni 50 mm/h) ning tulvavesi koos tänava ja parkimisala reostusega kandub Kopli tn 40 kinnistule, sest üks äravoolu rest koos 5x5 meetrise haljasalaga ei suuda äkktulva sademeid vastu võtta. Tulvavee kandumist Kopli tn 40 kinnistule soodustab ka planeeritud äärekivide servade viimine maapinnaga samale tasandile parkimisala põhjaosas.

2.5. Kopli tn 40 kinnistuomanik leiab, et projekteeritud Timuti tn 13a korterelamu halvendab lisaks kõrvalkinnistutele Timuti tänava elanike elamistingimusi antud lõigus, sest 10 korteri jaoks on planeeritud 14 parkimiskohta, mille tagajärjel peaksid tulevased Timuti tn 13a elanikud ja nende külalised parkima Timuti tänavale. Antud piirkonnas on juba parkimiskohtade puudus. Timuti tänava elanike sõnul kasutavad teehooldajad Timuti tn 13a kinnistut talvel lume ladustamiseks, mistõttu on seletuskirjas toodud kujul teostamisel ruumipuuduse ja Timuti tänaval parkivate autode tõttu probleemne lund koristada. Kopli tn 40 kinnistuomanik juhib ka tähelepanu, et kaasamisprotsessi tuleks kaasata Timuti tänava kinnistud, mis asuvad otse üle tänava ja on planeeritud arendusest otseselt mõjutatud.

2.6. Naaberkinnistu omanik pakub välja lahenduse, et projekteerida tuleks suurema rohealaga ning vähemate parkimiskohtadega kahekorruseline korterelamu.

III Naaberkinnistu Kopli tn 42 omaniku seisukoht

3.1. Kopli tn 42 kinnistuomanik ei nõustu kolmekorruiselise korterelamu püstitamise, ehitusprojektis esitatud kõrghaljastuse lahendusega ning immutuskraavi kaotamisega. Naaber selgitab, et sedavõrd kõrge ehitise vari langeb aasta läbi Kopli tn 42 hoonele ning ka projekteeritud haljastus takistab loomuliku päikesevalguse langemist tema hoonele.

3.2. Kopli tn 42 omanik toob välja ka projekteeritud hoone kõrguse mittesobivuse antud keskkonda, selgitades, et see muudab kujunenud piirkonda, mis on senini olnud vaikne ja rahulik.

IV Naaberkinnistute Kopli tn 38 ja Kopli tn 40 ühine seisukoht

4.1. Kopli tn 38 ja Kopli tn 40 ühises arvamuses on välja toodud, et Timuti tn 13a kinnistu ümbruse asjassepuutuvad elanikud ei ole nõus Timuti tn 13a kavandatud korterelamu ehitusprojektis kirjeldatud ning asendiplaanil toodud mahus korterelamu püstitamise ja kavandatava haljastusega põhjustel, et hoone kavandatav kõrgus (3 korrust, 10 m), eelkõige kolmas korrus ja projekteeritud kõrghaljastus, rikub ümberkaudsete elanike privaatsust ning halvendab oluliselt insolatsioonitingimusi ümbritsevatel kinnistutel. Samuti on välja toodud nagu eelnevates seisukohtades mittesobivust kujunenud keskkonda.

V Ehitusloa taotleja selgitused

5.1. Taotleja selgitab, et projekteeritava Timuti tn 13a hoone maksimaalne kõrgus ja korruiselisus on määratud kehtivate projekteerimistingimustega ja sellele vastav. Ta toob välja, et projekteeritud hoone ei ole Timuti tänaval kindlasti ei erandliku kõrguse ega suurusega. Vahetuks naabriks on neljakorruseline Timuti tn 15 korterelamu, mille kõrgus on 14 m. Üle Timuti tänava jääv vastasmaja on kõrgusega 9 m. Pikki Timuti tänavat ca 20 m Variku tänava poole liikudes jääb üle tee, tänava äärde, korterelamutekompleks Timuti tn 26, 38, 40 ja 42 hoonetest. Nende hoonete kõrgus 3-korruiselistes kesketes osades on 11 m. Pikki Timuti tänavat Kesa põik suunas liikudes on samal tänavapoolal veel 3-korrueline Timuti tn 11 korterelamu kõrgusega 10 m, Timuti tn 9 kõrgusega 10 m ja Timuti tn 5 hoone kõrgusega 13 m. Projekteeritav Timuti tn 13a asub üldplaneeringus selgelt eristatud riba kujulisel alal, mis on määratud selliste kõrgemate hoonete ja kortermajade asukohaks. Taotleja on seisukohal, et lahenduse vastuolu üldplaneeringuga puudub.

5.2. Taotleja esitas ehitusprojekti lisadokumentidena insolatsiooni käsitleva ja analüüsiva dokumendi, mis edastati ka naaberkinnistu omanikele tutvumiseks. Taotleja selgitab, et insolatsiooni analüüs näitab selgelt, et naabruses paiknevatele hoonetel on tagatud standardile vastav otsese päikesevalguse kestus. Väited, et projekteeritav Timuti tn 13a hoone varjab naaberkinnistutel oluliselt (või lausa aastaringselt ja katkematult) otsese päikesevalguse peale paistmist, ei ole kuigi tõepärased. Taotleja jaoks on arusaamatu pöördumistes Kopli tn 40 kinnistu puhul kirjeldatud insolatsiooniperioodi valikul selle paigutamine ajavahemikku 15. oktoobrist kuni 1. märtsini. Samuti on mõistetamatu lehtpuu võra varjuga süvenenud tegelemine hilissügisest läbi talve kuni varakevadeni. Kõrghaljastusega seotud insolatsioonilised küsimused on täiendavalt käsitletud arhitektuurse osa seletuskirja osas "2.7 Haljastus", millest tulenevalt arvestusliku insolatsiooni määramisel kõrghaljastust arvesse ei võeta.

5.3. Haljastuse kohta on taotleja esitanud selgitused, et Timuti tn 13a kinnistu põhjapiiri lähedusse jäävate puude (kokku 3 tk) kõrgust on vastavalt Kopli tn 40 esindaja esitatud nõudele vähendatud kuni 5 meetrini. Timuti tn 15 kinnistu läänepiiril paiknevate puude kõrgust on vähendatud kuni 7 m. Korrigeeritud on arhitektuurilise osa seletuskirja kogu haljastust käsitlevat kirjeldust. Andmed puude kõrguse osas on parandatud ka asendiplaanil. Täpsustatud on puude liigilise valiku juures, et näiteks toodud konkreetse liigid on kasutatavad ainult juhul kui nad taluvad vastaval määral kärpimist, kuna ühes pöördumises on viidatud kuni 30 m kõrguseks kasvavale pärnale. Teoreetiline maksimaalne kasvukõrgus ei ole argumendina veenev – Karlova linnaosas on massilises koguses näiteid sellest, et pärnad on vägagi pügamist ja kärpimist taluvad puud ning näiteks ka 5-meetrilise kõrguse piirang väga reaalset ja vähese ressursi kuluga teostatav. Sama ka teises pöördumises kirjeldatud 20-25 m looduslike kasvukõrguste puhul. Arhitektuuriosa seletuskirja osa "2.7 Haljastus" on olulisel määral täiendatud ja korrigeeritud üheselt mõistetavamaks puude kõrguste ja liigiliste valikute kriteeriumite osas, lähtudes pöördumistes tõstatatud küsimustest. Kõrghaljastuse käsitlus insolatsioonilisest vaatepunktist on antud arhitektuurilise osa seletuskirja osas "2.7 Haljastus". Eelpool kirjeldatud vähendatud kõrgusega puudel puudub naabrite jaoks negatiivne mõju päevavalguse kestuse osas. Võimalik mõju on jälgitav ka ilma igasuguse eraldi modelleerimiseta – varjud liiguvad sünkroonselt ja kas 5 m või 7 m pikkuse objekti vari on lühem 10 m kõrguse hoone varjust. Madalamaks korrigeeritud puude puhul on hoone selle lähedusse paigutatud puudest oluliselt kõrgem ning need puud on valdavalt projekteeritava hoone poolt langevas varjus.

5.4. Taotleja selgitab, et immutuskraavi ei likvideerita, vaid olemasoleva asendamiseks ja olemasoleva immutussüsteemi toimimise tagamiseks rajatakse uus immutuskraav Timuti tn 13a kinnistu põhjapiirile. Uue immutuskraavi asukoht on näidatud asendiplaanil ja varustatud ka selgitavate osutajatega. Kinnistu põhjapiiril asuva parka osas on tingmäärgiga näidatud truubi või drenaažitorustiku olemasolu ja seda on ka eraldi selgitava osutajaga näidatud. Seega on immutuskraavi, parklast itta ja läände jäävad osad omavahel ühendatud. Immutuskraavi ja sademevee ärajuhtimise lahendust detailsemalt kirjeldatud arhitektuurse osa seletuskirja osas "11 Tehniliste kommunikatsioonide lahendus ja eriosad", punktis "11.2.3 Sademevee ärajuhtimise lahendus kinnistul". Sellest seletuskirja osast on võimalik vaadata ka hinnanguid sademevee äravooluhulkadele erinevatelt pindadelt. Ümbertõstmisega rajatakse olemasolevast suurema mahutavusega immutuskraav. Sademevee kogumine parklast ei ole lahendatud pelgalt ühe restkaevuga, vaid sellega ühendatakse veel ka õlipüüduri mahuti ja sellele järgnev mahuti – detailsem kirjeldus on antud seletuskirja sademevee ärajuhtimist käsitlevas osas. Tehnilist lahendust täpsustatakse järgnevates projekteerimise etappides vastava eriosa projekti koosseisus, mille koostamine on kohustuslik. Valdav osa kinnistul tekkivast ärajuhtimist ja immutamist vajavast vihmaveest tekib mitte parkimisplatsi kivisillutisega alalt, vaid projekteeritava hoone katuselt. Katustel kogutakse ja 2/3 jaotatakse vihmavett hoonet kolmest küljest ümbritsevale haljasalale ning suunatakse kalletega immutuskraavi. Vertikaalplaneeringuline lahendus kinnistul välistab vihmavee suunamise ükskõik millisele naaberkinnistule. Põhjapoolse piiri ääres asuva parkla põhjapoolne külg on kõrgemal kui parklas asuv vihmavett koguv restkaev.

Vesi ei voola ülesmäge. Põhjapoolsele eenduva parkla osal on ekstreemse olukorra lahendamiseks kirjeldatud võimalikku otse ülevoolu immutuskraavi. Kogu parkla liigvett ei suunata sugugi kinnistu kirdenurgas asuvale väikesele maa-alale, vaid ülevool on nii ida kui lääne suunas. Ülevoolud asuvad omal kinnistul ja enne põhjapoolsel piiril asuvat immutuskraavi. Parkla-alal vihmavee suunamine ja kogumine ei toimu mitte äärekivide, vaid platsile antud kalletega.

5.5. Taotleja juhib tähelepanu, et parklat kindlasti ei ehitata eemaldamata kasvupinnasele. Parkla ja selle aluse ehitamine on kirjeldatud arhitektuurse osa seletuskirja punktis "2.5 Katendid kinnistul". Samuti ei asu kinnistu turbapõhjal - aluspinnase käsitus ja kirjeldus on antud seletuskirja punktis "2.3 Asukoha ehitusgeoloogia". Tehniliselt on ootuspärane sillutatud ala mõningane vajumine (mõne cm piires tervikuna). Kvaliteetselt ehitatud parkla aluskihtide puhul ei teki masinate parkimiskohtadesse märgatavaid eraldi vajumisi ja kindlasti ei põhjusta sellised vajumised üleujutusi naaberkinnistutel. Kinnistule kavandatud kõvakattega teede ja platside ala suurus vastab projekteerimistingimustes seatud nõudele, et haljastatud ala peab olema suurema pindalaga. Parkla osa suurus ei ole piirkonnas erandlik, tuues välja, et ka naabruses asuva Timuti tn 15 kinnistul paikneva sillutatud parkimisplatsi pindala on ligikaudu samasuguse suurusega.

5.6. Taotleja jaoks on arusaamatu, kuidas hoone kõrgus ja kolmanda korruse olemasolu rikub privaatsust, selgitades, et privaatsust häirivad konkreetsed inimesed oma käitumise või tegevusega (ja see on koostöös korrakaitseorganitega lahendatav). Linna keskkonnas elades ei saa eeldada, et ümbruskonnas teisi inimesi ei ole.

VI Linnavalitsuse seisukohad

6.1. Timuti tn 13a kinnistule on määratud ehitusõigus Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korralduse nr 719 alusel välja antud Timuti tn 13a projekteerimistingimustega, mille järgi on võimalik kinnistule püstitada kuni kolmekorruseline korterelamu. Tingimuste koostamisel on lähtutud lähiümbruskonna hoonestuslaadist ja projekteerimistingimuste andmise ajal kehtinud üldplaneeringust (Tartu linna üldplaneering 2030+), mille kohaselt asub Timuti tn 13a kinnistu korterelamumaal. Lähiümbruskonnas asub mitmeid korterelamuid, mis on vähemalt kolmekorruselised, tuues välja näiteks Timuti tn 15 ja Timuti tn 11 korterelamud. Projekteerimistingimuste menetlusse kaasati ka naaberkinnistute Kopli tn 42, Kopli tn 40, Timuti tn 13 ja Timuti tn 15 kinnistute omanikud. Naaberkinnistute omanikelt projekteerimistingimuste menetluses vastuväiteid Timuti tn 13a kinnistule kavandatava korterelamu korruselisuse ega kõrguse osas ei laekunud.

Vastuväite esitaja tõi välja, et kaasamisprotsessi tuleks kaasata ka teised ületee jäävad Timuti tänava kinnistud, kuna need on planeeritud arendusest otseselt mõjutatud. Ehitusseadustiku § 42 lg 6 kohaselt kaasab pädev asutus ehitusloa menetlusse vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku ja § 42 lg 7 p 2 kohaselt esitab pädev asutus ehitusloa eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. Linnavalitsus kaasas ehitusloa menetlusse need naaberkinnistute omanikud, kellele võib kavandatava ehitustegevusega kaasneda kõige tõenäolisemalt olulisi mõjutusi.

6.2. Timuti tn 13a korterelamu ehitusprojektis likvideeritakse kinnistul olemasolev immutuskraav ning rajatakse uus suurema mahutavusega immutuskraav kinnistu põhjapiirile, mis asub likvideeritavast immutuskraavist ca 3 m põhjapool. Parkla ehitamisel paigaldatakse parklat läbivas osas immutuskraavide ühendamiseks maa-alune truup või drenaažitoru, projekteeritud lahendus täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Parkimisala põhjapoolses osas on äärekivi paigaldatud osaliselt teekatendiga samasse tasapinda, mis võimaldab tulvade puhul liigvee juhtimist haljasalale ja sellega seotud immutuskraavi. Asendiplaanil näidatud kinnistu vertikaalplaneeringu lahenduse kohaselt on välistatud vihmavee suunamine naaberkinnistutele.

6.3. Timuti tn 13a projekteerimistingimuste välja andmise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus ei sätestatud korterelamumaal kinnistu minimaalset haljasala ega kõrghaljastuse osakaalu, nagu seda on tehtud 07.10.2021 kehtestatud üldplaneeringus (Tartu linna üldplaneering 2040+). Projekteerimistingimustes on sätestatud, et sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Antud tingimus on ehitusprojektis täidetud ning seega vastuolu tollal kehtinud üldplaneeringu ja kehtivate projekteerimistingimustega puudub.

6.4. Taotleja on vähendanud Timuti tn 13a kinnistu põhjapoolsele küljele kavandatud puude kõrgust Kopli tn 40 kinnistu omaniku soovitud 5 m kõrguseni ja kinnistu idapoolsele küljele kavandatud puude kõrgust on vähendatud 7 m kõrguseni. Konkreetse liigilise valiku puhul on ehitusprojektis lähtutud puude kõrgusest ja võra diameetrist. Ühtlasi on taotleja täpsustanud liigilise valiku juures, et väljatoodud liike kasutatakse ainult juhul, kui nad taluvad vastaval määral kärpimist. Kõrghaljastuses on eelistatud ovaalse või püramiidja võraga vormid, mida kärbitakse eelnevalt nimetatud suurima lubatud kõrguseni. Linnavalitsus nõustub taotleja esitatud selgitustega, mille kohaselt vähendatud kõrgusega puudel puudub naaberkinnistute omanike jaoks negatiivne mõju päevavalguse kestvuse osas.

6.5. Taotleja esitatud insolatsioonianalüüsis on hinnatud üldiselt kavandatava hoone mõju ümbritsetavate naaberhoonete fassaadide ja selles asuvates klaasitud avatäidetega osade insolatsioonile ning insolatsiooni vastavust standardi EVS-EN 17037:2019 + A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" nõuetele. Vastavalt kehtivale standardile peab vähemalt ühele elamispinna eluruumile olema tagatud 1,5 tundi insolatsiooni. Insolatsiooni (päikesevarju kestust) mõjutava tegurina on vaadeldud projekteeritud hoone poolt heidetavat varju ja selle liikumist vahetute naaberkinnistute ja seal asuvate elamute suhtes. Insolatsioonianalüüsis on antud ülevaade kogu aasta ulatuses pööripäevade ajajärkudel, kust tuleb välja, et kõigile projekteeritud hoonest otseselt mõjutatud naabritele on minimaalne otsese päikesevalguse kestus (1,5 tundi vähemalt ühe eluruumi osas) projekteeritud hoone poolt tagatud ka aasta kõige lühema päevaga ajal (6,5 tundi). Esitatud insolatsioonianalüüsi kohaselt Timuti tn 13a kinnistule projekteeritud hoone vari Kopli tn 40 ja Kopli tn 38 hooneteni ei ulatu.

6.6. Vastuväite esitaja on välja toonud ruumipuuduse Timuti tänaval. Linnavalitsus selgitab, et Timuti tn 13a korterelamu ehitusprojektis on tagatud projekteerimistingimustega nõutud EVS 843:2016 "Linnatänavad" normikohane parkimiskohtade arv. Parkimisega seotud probleemide puhul on linnal vastavalt vajadusele võimalik jooksvalt kavandada liikluskorralduse muudatusi. Linnatänavate lumi ladustatakse üldreeglina sõidutee äärde teepeenrale või osaliselt kõnniteele valli nii, et kõnniteele jääks vaba liikumisruumi vähemalt 1,2 m. Juhul, kui kõnniteel või sõiduteel pole enam piisav liikumisruum tagatud, teostatakse lume äravedu. Ehitusloa väljastamisest keeldumise aluseks ei saa olla ümberkaudsete elanike parkimine tänaval ja põhjus, et hoonestamata kinnistut kasutati varasemalt lume ladustamiseks.

6.7. Vastuväite esitaja väidab, et kõvakattega rajatud parkimisala vähendab aedlinlikku roheala ning suurendab kuumasaarte tekkimise tõenäosust. Ühtlasi on vastuväite esitaja tõendamata väitnud, et Timuti tn 13a kinnistu hoonestamise ja parkimisala rajamisega kaob senine rohevõrgustik. Vastukirjas pole selgitatud, milline rohevõrgustik kaob. Samal ajal on vastuväite esitaja vastu kinnistul kõrghaljastuse rajamisele, mis vähendaks kuumasaarte tekkimise tõenäosust ja aitaks suurendada privaatsust kavandatava korterelamu ja naaberkinnistute elamute vahel. Kuumasaarte tekkimise tõenäosuse vähendamiseks on rajatud kõrghaljastust ja osaliselt murukattega parkla. Tartu linna üldplaneeringus 2030+ on antud piirkonna rohealade üldine iseloomustus, kus ei ole seatud täpsustavaid haljastuse tingimusi hoonestatavatel kruntidel. Hoonestamata krundi hoonestamisel on haljasala osakaalu vähenemine paratamatu, kuna lisaks hoonele peab kinnistu piires olema tagatud ka standardikohane parkimine.

6.8. Linnavalitsus on seisukohal, et naaberkinnistu ehitusõiguse piiramise või keelamisega linnakeskkonnas privaatsust 100% tagada ei ole võimalik. Samale seisukohale on asunud ka Riigikohus oma 11.04.2005 otsuse nr 3-2-1-33-05 punktis 13. Nimetatud punktis leiab Riigikohus, et üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Eelnevast tuleneb, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida.

Esitatud Timuti tn 13a ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt vastavad Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korralduse nr 719 alusel välja antud projekteerimistingimustele. Käesoleval hetkel puuduvad EhS § 44 nimetatud alused ehitusloa välja andmisest keeldumiseks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 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:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal anda välja ehitusluba Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Timuti tn 13a korterelamu püstitamiseks.

2. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.

3. 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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder
linnasekretär