



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.11.2023 nr 1129

Väike kaar 2b, Tartu linn ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja ehitusloa andmine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) on esitatud ehitusloa taotlus ja eelprojekti muudatusprojekt Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Väike kaar 2b kahe korteriga elamu ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Projekteerimistingimused PTH-18-156 on välja antud Tartu Linnavalitsuse 04.12.2018. a korralduse nr 1356 alusel.

1.2. Varasem Väike kaar 2b kahe korteriga elamu ümberehitamise ja laiendamise ehitusprojekt on saanud ehitusloa 2020. aastal. 2020. a ehitusprojekt vastab projekteerimistingimustele ja on kooskõlastatud Võru tn 57 // 57a omaniku Eduard Vigeli poolt 27.08.2020. a.

1.3. Käesoleval juhul on uue ehitusprojekti eesmärgiks seadustada eelnevast projektist erinevad muudatused:

Väike kaar 2b hoone laieneb Väike kaar 2a suunas, millega seoses on muudetud Väike kaar 2a ja Väike kaar 2b vahelist kinnistupiiri asukohta, mis kajastub ka ehitusprojekti asendiplaanil. Likvideeritud on kuuri lõunapoolne sein, mis varem ulatus Võru tn 57 // 57a kinnistule. Hetkel paikneb hoone täies ulatuses Väike kaar 2b kinnistul.

Käesoleva projektiga ei käsitleta hoone inseneritehnilisi ühendusi. "Võru tn 57b korterelamu vee- ja kanalisatsiooni projekti" (OÜ Alusprojekt töö nr VK 018-2020) asendiplaanil ei ole ette nähtud uusi ühendusi Väike kaar 2b hoonele, st asendiplaanil kajastub olemasolev olukord. Koos kasutusloa taotlusega esitatakse uus topo-geodeetiline teostusmõõdistus koos maa-aluste inseneritehniliste võrkudega.

1.4. Tulenevalt asjaõigusseaduse §151 lg 1 ja 3 kaasas arhitektuuri ja ehituse osakond ehitusloa menetlusse ehtisregistri kaudu naaberkinnistute Väike kaar tn 2a ja Võru tn 57 // 57a omanikud. Väike kaar tn 2a kinnistute omanikud andsid muudatusprojektile oma nõusolekud.

1.5. Võru tn 57 // 57a kinnistuomanikud esitasid omapoolsed vastuväited 26.05.2023. a ja 10.08.2023. a, mis edastati ehitusloa taotlejale selgituste saamiseks.

1.6. Ehitusloa taotleja esitas omapoolsed selgitused naabri vastuväidetele ehitusprojekti parandamata. Võru tn 57 // 57a kinnistuomanikud peale taotleja poolseid selgitusi ei nõustunud Väike kaar 2b ehitusprojektile heakskiitu andma.

II Naaberkinnistu Võru tn 57 // 57a omanike vastuväited

2.1. Naaberkinnistu Võru tn 57 // 57a omanikud on seisukohal, et Väike Kaar 2b kinnistu omanikud on ilma õigusliku aluseta rajanud krundipiirile ja Võru tn 57 // 57a kinnistule rajatisena kivist aia osa ja heki, mis paiknevad täielikult Võru tn 57 // 57a kinnistul. Ehitusprojekt ei kajasta seega tegelikku olukorda ja projekti peamine eesmärk on eksitav. Ehitusprojekti seletuskirja punkt 4.2. toob välja, et kinnistu on suurenenud Väike kaar 2a poole, millest tulenevalt seadustatakse eelnevalt rajatud hoone osa (kuur pos 17), mis ongi projekti muudatuse peamine eesmärk. Eelnevalt projekteeritud kuuri väliseina osa pos 19 on nüüdseks lammutatud ja rajatud uus välissein vastavalt joonistel määratletuga. Projekt peaks kajastama ka uue kanalisatsiooni trassi, mis asub Võru tn 57 // 57a krundil ja teenindab Väike kaar 2b.

2.2. Naaberkinnistu Võru tn 57 // 57a omanikud toovad välja, et asendiplaanile kantud hoonestus on eksitav, kuna ei arvesta kinnistu piiripunktide koordinaatidega ja arvestamata on, et seadustava hoone kaugus kinnistu piirist peab olema vähemalt 4 meetrit. Arvestades eeltoodut kahjustab ehitistegevus Võru tn 57 // 57a kuuluva kinnistu harilikku väärtust ja kasutamist ning on ehitatud õigusliku aluseta, mida ei pea võimalikuks seadustada sellisel kujul eelnevalt rajatud hoone osad, rajatised ja haljastuse.

III Ehitusloa taotleja seisukohad

3.1. Taotleja kinnitab 01.09.2023. a vastuskirjas, et asendiplaanil on korrektsed kinnistupiirid ja koordinaadid, mis on lisatud AS Kobras tehtud ehitusjärgse geodeetilise plaani töö nr 2023-008, 17.01.2023. a järgi. Eelnevad projektid Võru tn 57 WeW OÜ töö nr GEO-213-19 ja Väike kaar 2b Arhitex OÜ töö nr AE-106 on kooskõlastatud Tartu Linnavalitsuse poolt ja vastavad ehitusala skeemil (Võru tn 57 ehitusala skeem PTH-18-164) määratletud hoonetevahelisele kaugusele.

Taotleja on heki likvideerinud ja rajanud võrkaia.

IV Linnavalitsuse seisukohad

4.1. Vastuväite esitajad leiavad, et ehitised paiknevad nende kinnistul ja ei vasta tegelikule olukorrale. Linnavalitsus selgitab, et taotleja on kinnitanud, mis on nähtav ka esitatud muudatusprojekti, et ehitised paiknevad nüüd nende enda kinnistul. Linnavalitsus peab vajalikuks selgitada, et kuna ehitusloa andmise menetluses ei tule kohalikul omavalitsusel kinnistute vahelist piiri kindlaks määrata, täiendavalt üle kontrollida, tellida selle looduses maha märkimise töid ega nõuda seda ehitusloa taotlejalt, ei ole tegelikult see, kas kinnistu piir on seal, kus projektis näidatud, selline asjaolu, mis saaks mõjutada ehitusloa andmise või muudatusprojekti heakskiitmise otsustamist.

Ehitusloa andmisest tuleks keelduda, kui asendiplaan oleks ilmselgelt vale. Aga kuna see vastas geodeedi poolt koostatud ja viimase väitel Maa-ametist saadud andmete alusel koostatud plaanil kajastatud piirile ja vastuväite esitaja pole oma väiteid ehitiste paiknemise valesi paiknemise osas ka kuidagi tõendanud, siis tuleb otsuse aluseks võtta esitatud pädeva isiku dokumendid.

4.2. Eeltoodust tulenevalt ei saa nõustuda vastuväite esitajate seisukohaga, et ehitusloa andmisest peaks keelduma ehitusseadustiku § 44 p 4 alusel. Nimetatud sättest tulenevalt keeldub pädev asutus ehitusloa andmisest, "kui ehitise või ehitamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada". Kuna ehitusluba ei reguleeri ehitaja ja ehitamise kohaks oleva kinnisasja omaniku või naaberkinnisasja omaniku suhteid ega anna õigust ehitada võõrale kinnistule ilma vastavasisulise kokkuleppeta, siis ei saa vastava kokkuleppe puudumine olla ka ehitusloa andmisest keeldumise aluseks. Viidatud sätte alusel tuleb ehitusluba andmata jätta juhul kui ehitamisest, ehitamise tulemusena valmivast ehitisest või selle eesmärgipärasest kasutamisest lähtuvad sedavõrd suured mõjutused, mille talumist ei saa naaberkinnisasja omanikult nõuda ka mistahes kompenseerivate meetmete võtmisel. Näiteks tuleb ehitusluba andmata jätta, kui ehitusprojekti järgne ehitamine võib kaasa tuua naaberkinnistul oleva ehitise konstruktsioonide kahjustamise näiteks maapinna liikumise tõttu, samuti näiteks juhul kui valmiv ehitis hakkaks varjama naaberkinnistul olevat ehitist nii, et selles paiknevatesse ruumidesse ei jõua enam mõistlikul hulgal päikesevalgust. Ehitusloa andmisest keeldumise põhjuseks võib olla ka see, et projekti realiseerimisel kaoks igasugune mõistlik võimalus juurdepääsuks naaberkinnisasjale vms. Neid asjaolusid käesolevaga ei esine.

4.3. 10.05.2023. a tehtud aerofoto pealt ei ole täna enam tuvastatav, et taotleja ehitised asuksid naaberkinnistul. Taotleja on mh selgitanud, et on üleehitatava osa ehitisest (kuurist) lammutanud, sh heki likvideerinud ja rajanud võrkaia. Isegi kui omanike tellitud uue kinnisasjade piiri kindlaks määramisel ilmneb, et ehitis ulatub üle piiri, on võimalik selle mõju kaebajale kompenseerida või leida mõni muu lahendus. Ehitusprojektiga ei ole ette nähtud taotleja ühtegi hoone paiknemist naaberkinnistul.

4.4. Vastuväite esitajad leiavad, et tehtud ehitustööd kahjustavad nende kinnistu väärtust. Samas pole seda väidet mitte kuidagi põhistanud. Linnavalitsus selgitab, et ehitus- ja planeerimismäärade eesmärgiks tagada vabaturu situatsioonis vastuväite esitajate omandi väärtuse säilimine talle 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 kaebaja vara väärtuse säilimist seeläbi, et konkureerivaid objekte turule ei tuleks. Linnavalitsusele jääb arusaamatuks, kuidas käesolev ehitusloa taotlus ja muudatused takistavad naaberkinnistu kasutamist, kui kõik ehitised paiknevad taotleja kinnistul ja on läbi käesoleva seadustamisprotsessi seega ka õiguspärased.

4.5. Lisaks väidavad vastuväite esitajad, et seadustava hoone kaugus kinnistu piirist peab olema vähemalt 4 meetrit. Linnavalitsus selgitab, et sellist nõuet seaduses ei ole. Eelkõige on hoonetevaheline kaugus oluline tuleohutuse aspektist vaadatuna. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Päästeamet on ehitusprojekti 25.10.2023. a kooskõlastanud.

4.6. Nagu eespool juba on välja toodud, siis käesoleva ehitusprojektiga ei käsitleta hoone insenertehnilisi ühendusi. Koos kasutusloa taotlusega esitatakse uus topo-geodeetiline teostusjoonis koos maa-aluste insener-tehniliste võrkudega. Enne kasutusloa menetlust on piisav, kui välisvõrgud, mis tulevad majja, on asendiplaaniliselt ära näidatud. Kanalisatsioonitrassi puhul, mis asub Võru tn 57 // 57a, on tegemist kõrvakinnistule rajatud kanalisatsioonitrassiga, millel puudub kasutusteatis ehk ehitus on seaduse mõttes pooleli, kuniks pole esitatud kasutusteatis või kui ehitusteatis kaotab oma kehtivuse. Ehk kõrvakinnistu kanalisatsioonitrass ei ole käesoleva loamenetluse esemeks.

4.7. Linnavalitsus on seisukohal, et kinnistu omanikul on õigus esitada elamu ümberehitamise ja laiendamise ehitusprojekti muudatusprojekt ja ehitusloa taotlus ning realiseerida ehitustöid, mis teostatakse nõuetekohaselt ja ei koorma naaberkinnistute omanikke ülemäära.

4.8. EhS § 44 sätestab ammendava loetelu alustest, mil tuleb ehitusloa andmisest keelduda. Osakond on veendumusel, et käesolevaga puudub seadusest tulenev alus ehitussoovi keelamiseks ja ehitusloa registreerimisest keeldumiseks ehitisregistris.

Tulenevalt eeltoodust leiab Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, et Väike kaar 2b ehitusprojekt vastab nõuetele ning ehitusloa 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. a 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. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 13.10.2020. a korraldus nr 1120 p 2.5 ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 14.10.2020. a välja antud ehitusluba nr 2012271/34151 Väike kaar 2b kahe korteriga elamu ümberehitamiseks ja laiendamiseks, seoses muudatusprojekti ja uue ehitusloa taotluse esitamisega.

2. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal anda välja ehitusluba Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Väike kaar 2b kahe korteriga elamu ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

3. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.

4. 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