



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.05.2018 nr 527

Tartu Linnavalitsuse 23.01.2018. a korraldusele nr 62 esitatud vaide läbivaatamine

I Asjaolud ja menetluse käik

1. 23. jaanuaril 2018. a andis Tartu Linnavalitsus välja korralduse nr 62 „Staadioni tn 63//65//65a kinnistule uue kortermaja püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine“.
2. 11. aprillil 2018. a esitasid Lubja tn 3a omanikud Harry Pari ja Anneli Pari vaide tunnistada Tartu Linnavalitsuse 23.01.2018. a korraldus nr 62 kehtetuks, samuti üle vaadata Staadioni 63//65//65a projekteerimistingimuste andmisega seonduvad asjaolud, anda hinnang kõigile asjas esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele ning anda seejärel uus õigusakt.
3. 25. aprillil 2018. a esitasid Staadioni tn 61 omanikud Heiki Rood, Silva Rood, Lagle Varinurm, Eve Holsmer vaide tunnistada Tartu Linnavalitsuse 23.01.2018. a korraldus nr 62 kehtetuks ning edaspidi Staadioni tn 61 omaniku kaasamist planeerimismenetlusse.
4. Põhjusel, et mõlemas vaides taotletakse linnavalitsuse 23.01.2018. a korralduse nr 62 kehtetuks tunnistamist, vaatab Tartu Linnavalitsus käesolevad vaided läbi koos.
5. Staadioni 63//65//65a kinnisasja kaasomanikud andsid oma arvamuse esitatud vaietele 4. mail 2018.

II Vaide esitajate seisukohad

Naaberkinnistu Lubja tn 3a omanike seisukohad

6. Lubja tn 3a omanik on varasemas vastuväites projekteerimistingimuste määramisel juhtinud tähelepanu tema kinnistule jäävale ebapiisavale insolatsioonile ja sellest tingitud riskidest tema elamule ning teinud ettepaneku kavandatava elamu asukoht määrata lammutatavate kuuride asemele, kus oleks kõige väiksem riive kõigile puudutatud elamutele ja nende elanikele. Tartu Linnavalitsus on korralduses analüüsinud insolatsiooni käsitletavat vastuväidet ning tuginedes tehtud insolatsioonianalüüsile jäänud seisukohale, et kavandatav elamu vähendab päikesevalguse juurdepääsu Lubja 3a elamule lubatud piirides. Vaide esitaja ei nõustu sellega põhjendusel, et insolatsioonianalüüsis on käsitletud päikesevalguse vähenemist vaid kavandatavast hoonest lähtuvalt. Arvestatud ei ole Puiestee 17a asuva kõrghaljastuse ja ka Staadioni 65 piiril asuvate kõrgete puude mõjuga. Nimetatud kõrghaljastuse tõttu pääseb Lubja 3a päikesevalgus ligi just kavandatava elamu suunast ning sinna 20 m kaugusele 3-korruselise hoone püstitamisel on sellele oluline mõju päikesevalguse vähenemisele. Insolatsioonianalüüs on tehtud nii nagu kõrghaljastust ei oleks ja seetõttu on arusaadav analüüsi tulemus, et kavandatava elamu kõrvalt saav päikesevalgus võib jõuda Lubja 3a elamuni. Faktiline olukord ei ole nimetatud analüüsile vastav, mistõttu on kavandatava elamu põhjustatav riive Lubja 3a elamule oluliselt suurem.

7. Vaide esitaja on eeltoodud põhjusel teinud ettepaneku ehitada kavandatav elamu kinnistu vastasservas lammutatavate kuuride asemele, parkla selle ette ja Lubja 3a lähedale - ca praegu kavandatava elamu asemele rajada laste mänguväljak, puhkeala jmt. Vaide esitaja hinnangul on sel juhul minimeeritud insolatsiooni piiramine tema kinnistule, tagatud Staadioni tn 63 ja 65 elamutele vaade kavandatavast elamut mööda, haljasala kompaktsus. Vaide esitaja arvates on Tartu Linnavalitsus rikkunud tema õigusi, jättes tähelepanuta vaide esitaja ettepaneku, millega päikesevalguse vähenemisest tingitud mõju oleks kõige väiksem.

Naaberkinnistu Staadioni tn 61 kaasomanike seisukohad

8. Vaide esitaja märgib, et Staadioni tn 61 kaasomanikke projekteerimistingimuste määramise menetlusse ei kaasatud. Staadioni tn 61 kaasomanike arvates mõjutab Staadioni tn 63//65//65a kinnistule püstitatav korterelamu nende õigusi ja huve. Kavandades Staadioni tn 63//65//65a krundile hoonet, mis sisuliselt kahekordistaks elanike arvu naaberkinnistul, omab see Staadioni tn 61 kinnistu omanike hinnangul mõju nende subjektiivsetele õigustele ja huvidele, kuna kavandades kaheksa 2- kuni 4-toalise korteriga hoonet, tähendab see täiendavalt ligikaudu 30 inimese elutegevusest tulenevaid mõjutusi (nii inimeste kui ka koduloomade hääled, autode müra ja heitgaasid õuealal, piirkonnas parkivate autode arvu suurenemine jne).

9. Vaide esitaja märgib, et Staadioni tn 63//65//65a jääb Tartu linna miljööväärtuslikule alale ja väljakujunenud hoonestusplaani oluline muutmine miljööväärtuslikus piirkonnas mõjutab naaberkinnistu väärtust ning on seetõttu otseselt seotud Staadioni tn 61 kaasomanike huvidega.

10. Vaide esitaja hinnangul on kehtestatud projekteerimistingimused vastuolus üldplaneeringu ptk-s 6 sätestatud põhimõtetega, mis käsitlevad miljööväärtuslike hoonestusalade kaitset, miljööväärtuslike alade ehitus- ja kasutustingimusi ning uute hoonete ehitamise nõudeid ning märgib, et projekteerimistingimustega lubatud hoone on oma mahult (nii korruselisuse, ehitusalusepinna osas) suurem, kui Tartu linna üldplaneering 2030+ seda lubab, samuti ei ole seatud nõuet katusetüübile, mis võimaldab ka kolmekordse lamekatusega hoone püstitamist.

11. Eeltoodust tulenevalt leiab vaide esitaja, et Tartu Linnavalitsuse 23.01.2018. a korraldusega nr 62 väljastatud projekteerimistingimused on vastuolus nii PlanS § 125 mõttega, kehtivas Tartu linna üldplaneeringus miljööväärtuslikule alale uute hoonete püstitamiseks sätestatud nõuetega ning projekteerimistingimuste väljaandmise menetluses ei ole järgitud ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2-s sätestatud kohustust.

III Puudutatud isikute seisukohad

Staadioni Varahaldus OÜ seisukohad

12. Projekteerimistingimuste taotleja Staadioni Varahaldus OÜ peab nii Staadioni tn 61 kui ka Lubja tn 3a omanike vaiet põhjendamatuks, vaidleb sellele vastu, nõustub projekteerimistingimuste määramise põhjendustega, jääb oma varasemate seisukohtade juurde ning palub jätta vaided rahuldamata.

13. Staadioni Varahaldus OÜ märgib, et Staadioni tn 63//65//65a hoonestusalal on varasemalt püstitatud kolm eluhoonet sh kuur, seega on hoonestusalal ajalooliselt paiknenud kolm eluhoonet (üks elamu on lammutatud). Käesoleva projekteerimistingimustega täpsustatakse eluhoonete paiknemist ning määratakse projekteerimistingimused uue kortermaja püstitamiseks. Staadioni tn 63//65//65a hoonestusala kaasomanikud on ostu-müügitehingu ajal notariaalselt kokku leppinud uue kortermaja paiknemise asukohas hoonestusalal ning seetõttu ei pea võimalikuks lammutavate kuuride asemele vaidlusaluse kortermaja püstitamist.

14. Staadioni Varahaldus OÜ leiab, et vaide esitaja poolt viidatud mõjud (elanike arvu kasv naaberkiinnistul) on kas oletatavad või hüpoteetilised või kuuluvad mõjude hulka, mida linnakeskkonnas niikuinii täielikult välistada ei saa ja millega iga isik, kes soovib elada tiheasustusalal, peab teataval määral paratamatult arvestama. Vaide esitajatel puudub subjektiivne õigus nõuda, et rahvastiku arv ei tõuseks. Isegi juhul, kui mõni vaide esitajate poolt viidatud mõjudest peaks tõepoolest lubamatul viisil realiseeruma, eksisteerib nendega toimetulemiseks tunduvalt tõhusamaid ning ka kolmanda isiku ja tema õiguste suhtes oluliselt vähempiiravaid abinõusid, kui talle väljastatud projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamine.

15. Staadioni Varahaldus OÜ ei nõustu ka vaide esitajate väitega, et uue kortermaja püstitamisega rikutakse olemasolevat miljööd ja keskkonda. Riigikohus on väljendanud oma seisukohta, et miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine iseenesest pole subjektiivsete õigustena kaitstavad väärtused ning selgitanud, et muudatustest tulenevad kahjulikud mõjutused peavad ületama teatud piiri selleks, et oleks alus subjektiivsete õiguste kaitseks esitatud kaebuse rahuldamiseks (Riigikohtu otsus nr 3-3-1-29-10, p 22-24).

16. Lisaks juhib Staadioni Varahaldus OÜ tähelepanu linna poolt määratud projekteerimistingimustele, mis näeb ette projekti kooskõlastused ja kaasamise, sh projekti tutvustamise Staadioni 63/65/65a kaasomanikele ning naaberkrundi omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud) ning samas märgib, et selliseid mõjutusi projekteerimismenetluses ette ei ole näha.

17. Staadioni Varahaldus OÜ ei nõustu ka Lubja tn 3a omanike seisukohaga, et insolatsioonianalüüs ei käsitle valguse vähenemise mõju naaberkiinnistule piisavalt ning juhib tähelepanu, et linnavalitsus on oma korralduses jäänud seisukohale, et kavandatav elamu vähendab päikesevalguse juurepääsu Lubja 3a elamule lubatud piirides.

18. Staadioni Varahaldus OÜ leiab, et vaide esitaja poolt viidatud mõjud on kas oletatavad ja hüpoteetilised või kuuluvad – paremal juhul – selliste mõjude hulka, mida linnakeskkonnas niikuinii täielikult välistada ei saa ja millega iga isik, kes soovib elada tiheasustusalal, peab teatud määral paratamatult arvestama (näiteks liikluse mõningane intensiivistumine, kui sellega samas ei ületata lubatud müra-, saaste- jms norme). Isegi juhul, kui mõni vaide esitaja poolt viidatud mõjudest peaks tõepoolest lubamatul viisil realiseeruma, eksisteerib nendega toimetulemiseks tunduvalt tõhusamaid ning ka kolmanda isiku ja tema õiguste suhtes oluliselt vähempiiravaid abinõusid, kui talle väljastatud projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamine.

19. Staadioni Varahaldus OÜ on seisukohal, et vaiete esitajad peavad leppima, et neid ümbritsev elukeskkond on muutuv (Riigikohtu otsus nr 3-3-1-12-07, p 13. Sealne eluaseme piirkond (Staadioni tänava piirkond) toetab elanikkonna kasvu, mida võimaldavad vabad kiinnistud, sh ka pikalt rekonstrueerimata seisnud Staadioni tn 63/65/65a kiinnistu ning eeltoodust tulenevalt on õigustatud uue kortermaja püstitamine projekteerimistingimustega määratud ulatuses.

Kokkuvõttes on Staadioni Varahaldus OÜ seisukohal, et projekteerimistingimused on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine hoone püstitamiseks ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Staadioni tn 63/65/65a kaasomanike seisukohad

20. **Staadioni tn 63/65/65a kaasomanik Ulvi Vaher** teatab, et pooldab asendiplaani, mis kehtis 12.01.2018 Ulvi Vaheri mõttelise osa kiinnistust omandamise ajal ning mis on lisatud notariaalsele „Müügi, kiinnisaja valdamise, kasutamise ja kaasomandi osalise lõpetamise kokkuleppe

muutmise kokkuleppele“. Selle lepingu alusel on Staadioni Varahaldus OÜ-l õigus vastavalt tol hetkel kehtinud asendiplaanile rajada krundi loodenurka korterelamu. Ulvi Vaher leiab, et tal on õigustatud ootus, et see korterelamu tuleb just sinna, mitte kinnistu vastasserva.

21. Staadioni 63/65/65a kinnistu kaasomanik Vladislav Ivaništšev märgib, et on küll osalenud projekteerimistingimuste arutelus, kuid korraldusest sai ta teada 22.03.2018 arendajalt e-kirja teel. Lisaks vaidlustatud Tartu Linnavalitsuse korraldusele on uue projekteeritava maja suurus ja paiknemiskoht määratud ostumüügilepingus. V. Ivaništšev on nõus arutlema maja nihutamist, kui selle suurus muutetakse, nt vähendatakse korruste arv, vastasel juhul eelistab, et maja asukoht jääks samaks.

V. Ivaništšev on ka arvamisel, et Staadioni tn 61 omanike kaasamine on õigustatud ning leiab, et 14.09.2017 kehtestatud uus üldplaneering ja linnavalitsuse 23.01.2018. a korraldus nr 62 on sellega vastuolus, kuna lubab suurema ehitusõiguse, kui üldplaneeringus ettenähtud. Samas märgib, et projekteerimistingimuste taotlus nr 1711002/04091 esitati arendaja poolt linnavalitsusele aprillis 2017, kuid tema ja arendaja vahelist kokkulepet, milles ta nõustus vaidlusaluse hoone püstitamisega, muudeti alles mais 2017. Arendaja poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus oli seotud kinnistusregistri registriosa nr 3940503 ja registriosa nr 394503 liitmisega, mille aluseks olev linnavalitsuse vastav korraldus nr 914 anti välja alles 19.09.2017, st hiljem, kui kehtestati uus üldplaneering.

Eelpooltoodu on V. Ivaništševi hinnangul põhjuseks linnavalitsuse korralduse ja projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamiseks. V. Ivaništšev on ka seisukohal, et Staadioni tn 61 omanike taotlus Tartu Linnavalitsuse 23.01.2018. a korralduse nr 62 ja projekteerimistingimuste nr PTH-17-067 tühistamiseks vastab Tartu linna elanike huvidele.

22. Staadioni tn 63/65/65a kinnistu kaasomanikud Vallo ja Marika Koppel märgivad vastuseks esitatud vaiete, et peavad oluliseks arendajaga sõlmitud kokkuleppeid, millest kõrvalekaldumine oleks nende huvide rikkumine. Arvestades, et tegemist on üsna väikese krundi senisest suuremamahulise täisehitamisega, ei pea nad võimalikuks rajatava hoone kauguse muutmist Lubja tn 3a krundi piirist.

Kaasomanikud mõistavad ka Staadioni tn 61 omanike muret, mis puudutab projekteerimistingimuste vastuolu linna üldplaneeringuga, kuid lisavad, et krundile ei kavanda uut hoonet mitte nemad, vaid arendaja, kes peab järgima nii kaasomanike vahel sõlmitud lepingu tingimusi kui ka oma tegevusvaldkonda reguleerivaid õigusakte. Kaasomanikud ei kooskõlasta ka kokkulepitust (18 kohta) suuremat kinnistule rajatavat parkimiskohtade arvu.

Kokkuvõttes paluvad kaasomanikud linnavalitsusel otsuste tegemisel tagada nende õiguste ja huvide kaitse, mis tulenevad arendajaga sõlmitud lepingust ning neil ei ole vastuväiteid arendaja tegevusele, kui arendustegevus toimub vastavalt lepingutingimustele.

IV Tartu Linnavalitsuse seisukohad ja põhjendused

Lubja tn 3a kaasomanike esitatud vaide

23. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimuste alusel projekteeritav hoone ei riiva ülemääraselt vaide esitajate õigust piisavale loomulikule valgusele ja ei halvenda elutingimusi. Linnavalitsus on seisukohal, et 23.01.2018. a korralduse nr 62 alusel välja antud projekteerimistingimused ei riku vaide esitajate õigusi.

24. Kuigi vaide esitaja leiab, et insolatsioonianalüüsi koostamisel oleks pidanud võtma arvesse ka kõrghaljastuse, jääb linnavalitsus oma varasema seisukoha juurde ning selgitab veelkord, et insolatsioonianalüüsi koostamisel võetakse arvesse hoonete mahud (nii olemasolevad kui

kavandatavad), kõrghaljastust ei ole võimalik ega saagi arvesse võtta, sest vastavalt aastaajale on puud lehes või mitte ning lisaks on puude kõrgus, võrade laius, ulatus ja nende olemasolu üldse varieeruvad ning ei ole hoonete gabariitidega võrreldavad nähtused.

25. Vastuseks vaide esitaja toodud väitele, et linnavalitsus ei ole andnud hinnangut ettepanekule nihutada kavandatav elamu Staadioni tn 61 poolsesse ossa, märgib linnavalitsus, et on oma seisukoha andnud ja jääb juba varasemate põhjenduste juurde ega pea neid vajalikuks korrata. Linnavalitsus rõhutab, et asjaõigusseaduse § 68 sätestab omaniku õiguse asja vallata, kasutada ja käsutada ning omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Ka Riigikohus on otsuse nr 3-2-1-33-05 p-s 13 asunud seisukohale, 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.

Staadioni tn 61 kaasomanikele esitatud vaidele

26. Vaide esitajad on seisukohal, et Staadioni tn 63//65//65a projekteerimistingimuste menetlusse oleks pidanud kaasama ka Staadioni tn 61 kinnistu omanikud. Linnavalitsus selgitab, et ehitusseadustiku (EhS) § 31 lg 3 kohaselt kaasab pädev asutus menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Arvestades uue kavandatava hoone asukohta, mis jääb Lubja tn 3a ning Puiestee tn 17a poolsesse ossa, ei pidanud arhitektuuri ja ehitusosakond vajalikuks esialgu kaasata projekteerimistingimuste menetlusse Staadioni tn 61a kinnistu omanikke, kuna kavandatava hoone ja Staadioni tn 61 hoone vaheline kaugus on 50 m, millega ei mõjutata Staadioni tn 61 kinnistu omanike ehitusõigust ega ka naabrusõigusi. Staadioni tn 61 hoonel ei halvene valgustingimused ega ka tuleohutusalsed ehituslikud piirangud. Kuigi EhS kohaselt on projekteerimistingimuste väljastamisel linnavalitsusel kaalutusõigus, keda kaasata projekteerimistingimuste menetlusse arvamuse avaldamiseks, nõustub linnavalitsus käesoleval juhul siiski vaide esitajaga. Ka Riigikohus oma lahendis nr 3-3-1-42-03 p-s 37 leidnud, et ehitusloa andmise menetluses mõistlik ära kuulata puudutatud isik juba enne projekteerimistingimuste väljastamist. PlanS § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral lubada hoone püstitamist projekteerimistingimuste alusel ilma detailplaneeringut koostamata. PlanS seletuskirja kohaselt toob detailplaneeringu koostamine kaasa nii ajalise kui ka muu ressursi tarbetu kulutamise ning otstarbekam on sellisel juhul määrata ehitusõigus projekteerimistingimuste alusel, mille koostamisse kaasatakse ka naaberkinnisasjade omanikud. Miljööväärtslikule alale täiesti uue hoone projekteerimistingimuste ja ehitusloa väljastamisel peab linnavalitsus olema eriti hoolikas, kaaluma kõiki asjaolusid ja nägema ette tagajärgi, sh kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku õigusi ja huve. Eeltoodust tulenevalt nõustub linnavalitsus vaide esitajatega ja leiab, et projekteerimistingimuste määramise menetlusse oleks pidanud kaasama ka naaberkinnisasja Staadioni tn 61 omanikud.

27. Vaide esitajad on veel välja toonud, et täiendava kaheksa korteriga hoone kavandamisega naaberkinnistule ja piirkonda, kus asuvad eramajad, on tegemist märkimisväärse muutusega ja tähendavad ilmselgelt inimtegevusest tulenevaid mõjutusi kõigile naabritele. Samuti mõjutab väljakujunenud hoonestusplaani oluline muutmine miljööväärtslikus piirkonnas naaberkinnistu väärtust ja on seetõttu otseselt seotud nende huvidega. Linnavalitsus on seisukohal, et ehitusprojekti koostamiseks antud projekteerimistingimuste määramisel ei saa olla takistusteks naabri vara väärtuse vähenemine uue ehitise tõttu ning elutegevusest tulenevad mõjutused. Ka naabri omandiõigus ei ole piiramatult (Riigikohtu lahend nr 3-3-1-64-02 p 17). Linnavalitsus on seisukohal, et vaide esitaja ei saa nõuda, et teda ümbritsev elukeskkond säiliks muutumatuna. Riigikohus on oma lahendi 3-3-1-12-07 p-s 13 leidnud, et isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda. Samuti on Riigikohus väljendanud lahendis nr 3-3-1-29-10

p-des 22 ja 23 seisukohta, et miljöo ja olemasoleva keskkonna säilimine pole iseenesest subjektiivsete õigustena kaitstavad väärtused.

28. Vaide esitajad on seisukohal, et projekteerimistingimused ei ole kooskõlas Tartu linna 14.09.2017. a kehtestatud üldplaneeringu nõuetega miljööväärtuslikule alale uute hoonete püstitamiseks. Staadioni tn 65//65//65a kinnistu jääb Peetri ja Ujula tänavate miljööväärtusega hoonestusalale. Vaide esitajad toovad välja mõned väljavõtted peatükist 6 ning vaidlusaluse projekteerimistingimuste kõige teravamad vastuolud kehtestatud üldplaneeringuga. Linnavalitsus nõustub vaide esitajaga ja möönab, et kehtestatud projekteerimistingimused ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kuigi määratud projekteerimistingimused kohustavad järgima üldplaneeringus miljööväärtusega alale kehtestatud nõudeid, pole need piisava täpsusastmega ning võimaldavad koostada ehitusprojekti üldplaneeringus kehtestatud nõudeid mitte järgides.

29. Tartu linna üldplaneeringu 2030+ (ÜP) kohaselt asub Staadioni tn 63/65/65a Peetri ja Ujula tänava miljööväärtuslikul alal Ujula Kvissentali UKV3 asumis, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Peetri-Ujula miljööväärtusliku hoonestusala majad on tavapäraselt ühe- või kahekorruselised.

30. ÜP p 6.3.2. kohaselt ei tohi miljööväärtuslikul alal ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (hoonete ja kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, välimiste avatäidete ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, krundi tänavapoolsed piirded jms). Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

31. ÜP p 6.6.2. kohaselt tuleb uus hoone, kui see kavandatakse olemasoleva tänaväärse hoone taha, ehitada hoovimajana põhimõttel, et selle ette jääb majandushoov ning taha krundi sügavusse tarbe- ja/või puhkeaed. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (vähemalt 20% väiksem ehitisealune pind ja madalam) kui tänaväärne põhihoone. Erand on lubatud väikese tänaväärse hoone puhul.

32. ÜP p 6.6.5. on sätestatud, et hoonete suurim lubatud korruselisus on kaks täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse (kuni 70% alumise korruse brutopinnast). Kõrgemad hooned on lubatud juhul, kui lähipiirkonnas on selline hoonestuslaad ja-maht.

33. ÜP p 6.6.6. alusel tuleb eluhoonete põhi-maht kavandada viilkatusega, krundi piiril asuvatel hoovimajadel on lubatud ka pultkatuse. Muud katusetüübid ja kõrgused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate miljööväärtuslike hoonete katusetüüpe ja -kaldeid.

34. Linnavalitsuse 23.01.2018. a korralduse nr 62 lisas määratud hoone projekteerimiseks määratud projekteerimistingimuste kohaselt on suurim uue kortermaja ehitisealune pind kuni 260 m², korruste arv 3 ja katusekalle kuni 45 kraadi. Tegemist on ÜP mõttes hoovimajaga.

35. Kuna Staadioni tn 63//65//65a kinnistul ei ole tänaväärse põhihoone Staadioni tn 63 puhul tegemist väikese hoonega, ei ole Staadioni tn 65a hoone puhul ÜP-st tulenev erand lubatud ning projekteeriva hoone puhul tuleb lähtuda asjaolust, et hoovimaja peab olema väiksema mahuga. Samuti on ÜP-s miljööväärtuslikul alal lubatud hoovimajal kaks täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse ning kõrgemad hooned on lubatud juhul, kui lähipiirkonnas on selline hoonestuslaad ja -maht. ÜP seletuskirja kohaselt on Peetri-Ujula tänava miljööväärtusliku hoonestusala majad tavapäraselt ühe- või kahekorruselised ning Staadioni tänava majasid iseloomustab kõrge viil- või kelpkatuse, mille kalle on enamasti 40-45 kraadi.

36. Eeltoodut arvesse võttes on linnavalitsus seisukohal, et linnavalitsuse 23.01.2018. a korraldusega nr 62 määratud projekteerimistingimused ei ole kooskõlas kehtiva ÜP-ga.

37. Lisaks märgib linnavalitsus, et kuigi projekteerimistingimuste taotlus esitati arhitektuuri ja ehitusosakonnale 20. aprillil 2017 ja antud kuupäeval ei olnud uut üldplaneeringut kehtestatud, on projekteerimistingimuste määramise lähtematerjaliks 25.10.2017 esitatud taotlus nr PTH-17-067.

38. Linnavalitsus on nendib, et projekteerimistingimuste kavandi koostamisel tuli lähtuda 9. märtsil 2017 vastuvõetud ja avalikustamisele suunatud ÜP-st ning ka taotluse esitamise ajal kehtinud Peetri ja Ujula tänavate miljööväärtusega hoonestusalade eesmärgist, milleks oli tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning tänavavõrgu säilimine. Sisuliselt muutumatuna on miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk sätestatud ka 14.09.2017. a kehtestatud üldplaneeringus ning kehtestatud üldplaneering on aluseks projekteerimistingimuste väljastamisel, mis täpsustas miljööväärtuslike alade ehitus- ja kasutustingimused.

39. PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohalikul omavalitsusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone või seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt selle piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi, samuti tuleb järgida üldplaneeringus määratud vastava ala üldisi kasutus- ja ehitustingimusi, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kui selliseid tingimusi üldplaneeringus määratud ei ole, ei ole sätte kohaldamine lubatud.

40. Tartu linna üldplaneering 2030+ kehtestati 14.09.2017 ja selles on antud Peetri-Ujula tänava miljööväärtusliku ala ehitus- ja kasutustingimused, millest tuli ka projekteerimistingimuste määramisel lähtuda. Seega on linnavalitsus seisukohal, et vaidlusalune korraldus vastab PlanS § 125 lg 5 toodud tingimustele. Kuna aga määratud projekteerimistingimused ei vasta ÜP-le ja kaasamine on toimunud puudulikult, asub linnavalitsus seisukohale, et mõlemad esitatud vaided tuleb rahuldada.

Lähtuvalt eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ja haldusmenetluse seaduse § 85 p 1, Tartu Linnavalitsus:

o t s u s t a b:

1. Rahuldada Lubja tn 3a ja Staadioni tn 61 omanike esitatud vaided Tartu Linnavalitsuse 23.01.2018. a korralduse „Staadioni tn 63//65//65a kinnistule uue kortermaja püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine“ kehtetuks tunnistamiseks ja tunnistada Tartu Linnavalitsuse 23.01.2018. a korraldus „Staadioni tn 63//65//65a kinnistule uue kortermaja püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine“ kehtetuks.

2. Korraldus jõustub vaide esitajatele, projekteerimistingimuste taotlejale ja Staadioni tn 63/65 /65a kaasomanikele teatavakstegemisest.

3. Käesoleva korralduse peale 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