



OÜ APEKI INVESTEERINGUD

Teie 13.03.2018

Meie 16.03.2018 nr 7-1/EPD-17-0543

**Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse
osakonna seisukoht Fortuuna tn 23 ehituslubade
taotlejale**

Lugupeetud Apeki Investeeringud OÜ

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale selgitused Fortuuna tn 21 esindaja vastuväidetele seoses Fortuuna tn 23 ja 23a hoonete ehitusprojektidega. Käesolevaga anname teada, et Teie poolt esitatud seisukohad ei ole piisavalt põhjendatud ning seetõttu täpsustab arhitektuuri ja ehituse osakond mõnda asjaolu alljärgnevalt.

1. Fortuuna tn 21 üksikelamu on aktiivses kasutuses ning hoone olemasolev veetrass kulgeb läbi Fortuuna tn 23 katastriüksuse, mistõttu on käesolevaga vaidlus vee- ja kanalisatsioonitrasside säilimise võimalikkuse osas. Palume arvestada, et naaberkinnistul kulgevate trasside osas tuleb seada servituut Fortuuna tn 21 kasuks, kus servituudilepinguga lahendatakse ära naaberkinnistute omanike vahelised küsimused nii veetrassi edaspidise hooldamise kui ka võimaliku rikkumise osas. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond ei sekku naabrite omavahelistesse vaidlustesse, kuid on kohustatud veenduma, et püstitatavad Fortuuna tn 23 ja 23a hooned ja nendega seotud lahendused ei halvendaks Fortuuna tn 21 olemasolevat olukorda. Ehitustehnoloogiliselt on äärmiselt tavatu ja vastuolus heade ehitustavadega asjaolu, et uus hoone projekteeritakse vana veetrassi peale, mille seisukord on teadmata. Seetõttu tuleb kaaluda veetrassi ümbertõstmist. Veetrassi mitte ümbertõstmisel palume asendiplaanile markeerida servituudi seadmise ala ning hoone ehitusloa taotlemise ajaks peab servituut olema seatud.

2. Fortuuna tn 21 elamu ulatub üle katastriüksuse piiri Fortuuna tn 23 kinnistule. Ehitusprojektis on puudulikult kirjeldatud Fortuuna tn 23 tänavaäärse hoone püstitamise tehnilist lahendust — uue hoone teljed on asendiplaanil krundipiiridega sidumata, näitamata on lõige ning vaated koos olemasoleva Fortuuna tn 21 elamuga. Kuidas on planeeritud lahendada üle krundipiiri ulatuva Fortuuna tn 21 (viilkatus koos räästastega) sidumine uue Fortuuna tn 23 hoonega? Selgusetuks jääb lahenduse võimalikkus ja Fortuuna tn 21 elamu säilimine, kuna talvel koguneb lumi kahe hoone vahele ning koormus langeb Fortuuna tn 21 elamu viilkatusele. Samuti ei ole kirjeldatud, kuidas on peale uue hoone püstitamist võimalik Fortuuna tn 21 elamu edaspidine hooldamine, välisseina soojustamine jms. Tulenevalt eeltoodust on osakond seisukohal, et käesolevaga halvendatakse naaberkinnistul asuva elamu olemasolevat olukorda.

3. Fortuuna tn 21 piirdeaed ulatub üle katastriüksuse piiri Fortuuna tn 23 kinnistule ning see on Fortuuna tn 23 ja 23a ehitusprojektidega ette nähtud likvideerida. Arhitektuuri ja ehituse osakond peab mõistlikuks vana, üle krundipiiri paikneva ja amortiseerunud aia likvideerimist ning kinnistu piirile uue rajamist. Asjaõigusseadus § 151 sätestab, et kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Käesolevas paragrahvis nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabrile. Kui käesolevas paragrahvis nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta. Käesolevaga teavitame Teid, et naabritel tuleb piirdeaia osas eelnevalt kokku leppida.

Kuigi Fortuuna tn 21 üksikelamu on Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga (2009) märgitud planeeringu teostamisel selle kinnistu puhul lammutavaks, ei saa eeldada, et detailplaneeringut selles osas lähiajal realiseerima hakatakse ning seetõttu tuleb nimetatud elamu olemasoluga projekteerimisel täielikult arvestada ja olemasolevate hoonete olukorda mitte halvendada.

Palume esitada piirile jäävate konstruktsioonide sõlmejoonised, vaated ja selgitused, kuidas ülaltoodud küsimused kavatsetakse lahendada. Juhul, kui ehituslubade taotleja ei ole valmis ehitusprojekti täiendada ja nimetatud küsimustele lahendusi leidma, kaalub Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond ehituslubade väljastamisest keeldumist, kuna hoonete püstitamisega kaasneb olemasolevale naaberkinnistu Fortuuna tn 21 elamule püsiv kahju.

Kuna Fortuuna tn 21 elamu teise ja kolmanda korruse rõdud ulatuvad üle krundipiiri Fortuuna tänava maa-alale, siis tuleb Fortuuna tänav T1 kinnistule seada vastav üleehitamisservituut. Üleehitamisservituudi seadmise lepingu sõlmimise osas tuleb pöörduda Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poole (vastavasisuline avaldus esitada lpmko@raad.tartu.ee).

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Signe Sarik
osakonna juhataja asetäitja

Koopia: tiit@sportsport.ee, mugra@ellis.ee

Merlin Oja
736 1173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee