

Tartu linnavalitsus
aeo@raad.tartu.ee

17. juuni 2019

Avaldaja: Tartu linn, Lai tn 15 korteriühistu
registrikood 80279476

Avaldaja esindaja: vandeadvokaat Vitali Šipilov
advokaadibüroo TGS Baltic AS
e-post menetlus@tgsbaltic.com

VASTUVÄITED LAI TN 17 EHITUSLOA TAOTLUSELE JA EHITUSPROJEKTILE

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna menetluses on ehitusloa taotlus ja arhitektuurne eelprojekt Tartu linnas Lai tn 17 olemasoleva laohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks majutushooneks. Linnavalitsus esitas arhitektuurse eelprojekti 4.06.2019 naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks.

Lai tn 15 kinnistu korteriomanikud vaidlevad ehitusloa väljastamisele arhitektuurses eelprojekti toodud kujul vastu. Nimelt ei ole kavandatud tegevus kooskõlas detailplaneeringuga, kuna tegu ei ole olemasoleva hoone ümberehitamisega, vaid sisuliselt uue hoone ehitamisega ja krundi sihtotstarbe muutmisega, milleks on vaja muuta detailplaneeringut. Samuti on eelprojekt vastuolus detailplaneeringuga Lai tn 15 kinnistule kavandatud juurdepääsuservituudi ala ja ulatuse poolest. Lisaks ei järgi eelprojekt detailplaneeringut ehitusala poolest, lisades hoonele rõdu väljapoole planeeringuga määratud ehitusala, ning selle tulemusena on kõik parkimiskohad erinevalt planeeringus ette nähtust kavandatud servituudialale.

1. TEGEMIST EI OLE LAI TN 17 HOONE ÜMBEREHITAMISEGA, KUNA HOONE FUNKTSIOON JA MAHT OLULISELT MUUTUVAD

Lai tn 17 kinnistule laieneb Lai 11, 13, 15 ning Lutsu 4, 8, 10 kruntide detailplaneering, mis on kehtestatud 1.02.2001. Detailplaneeringu kohaselt on kinnistu hoonestus märgitud kui säilitatav rekonstrueeritav hoonestus. Seega lubab planeering üksnes hoone ümberehitamist. Ümberehitamise mõiste on toodud EhS § 4 lõikes 3 ning lõikes 4 on samuti toodud: „Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. /.../ Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.“ Seega on ümberehitamisega tegu siis, kui selle tulemuseks on olemuslikult sarnane ehitise. Seda kinnitab ka ehitusseadustiku seletuskiri, mille järgi siis, kui olemasolevast ehitisest ehitatakse teise

funktsiooniga või mahuga ehitise, on tegemist samaväärse ehitamisega, kui seda oleks olnud uue ehitise ehitamine.¹

Käesoleval juhul nähtub eelprojektist, et kavandatud ehitise on olemasolevast oluliselt erinev. Kinnistusraamatust nähtuvalt on kinnistu sihtotstarbeks tootmismaa ning ehitusregistri järgi on olemasoleva ehitise otstarbeks laohoone (tegelikult kasutatav garaažina). Eelprojekti järgi on aga kavandatud hoopis lühiajalise majutuse hoone (kood 12129). Seega **tuleb hoone otstarve EhS § 50 lg 7 mõttes olemuslikult erinev. Oluliselt muutub ka hoone maht ja korruselisus**. Kui praegu on ehitise suletud netopind 79,7 m² ja maht 277 m³, siis eelprojekti järgi on suletud netopinnaks 122,9 m² ning mahuks 644m³. Olemasolev hoone on ühekorruseline, kuid kavandatud majutushoonel oleks kaks põhikorrust ja katusealused lavatsid. Järelikult suureneb hoone pindala üle 1,5 korra ning hoone maht ja korruselisus – üle 2 korra. Tegu on täiesti teistsuguse ehitisega.

Kuna kavandatud ehitise on olemuslikult teine, siis on tegu mitte detailplaneeringuga lubatud ümberehitamisega (mh ei lange kavandatud tegevus ühegi EhS § 4 lõikes 3 toodud juhtumi alla), vaid sisuliselt vana hoone lammutamise ja uue hoone ehitamisega. Selleks on vajalik muuta detailplaneeringut.

Vajadusele detailplaneeringut muuta osutab ka asjaolu, et detailplaneering on üle 18 a vana. Riigikohus on leidnud, et mõistlik võimalus detailplaneeringus sätestatud ehitusõigust realiseerida on isikul lähiaastate, st üldjuhul nelja aasta jooksul (otsus asjas nr 3-3-1-9-14, p 20-24). Ka kehtivatest seadustest tuleneb põhimõte, et iga viie aasta jooksul tuleks detailplaneering üle vaadata (PlanS § 140 lg 1 p 1 ning EhS § 27 lg 1 p 1). Praegu on need tähtajad mitu korda ületatud, seega tuleks detailplaneering igal juhul ümber hinnata ja muuta.

2. DETAILPLANEERINGUGA EI OLE KOOSKÖLAS JUURDEPÄÄSUSERVITUUDI MÄÄRAMINE EELPROJEKTIS TOODUD KUJUL

Kuna detailplaneering lubab vaid Lai tn 17 hoone ümberehitamist olemuslikult sarnaseks hooneks, siis on ka planeeringus ette nähtud juurdepääsuservituut arvestatud sellisena, mis teenindaks olemasolevat laovõi garaažihoonet. **Eelprojektis on aga ette nähtud servituudi seadmine hoopis lühiajalise majutushoone ehk hotelli teenindamiseks. Taoline juurdepääsuservituut on oma sisu ja ulatuse poolest oluliselt erinev ja teeniva kinnisasja (käesoleval juhul Lai tn 15 kinnistu) omanikele tunduvalt koormavam**. Nimelt kasutavad ladu või garaaži eelduslikult püsivalt samad isikud (omanikud või rentnikud), majutushoone puhul ei ole aga kasutajate ring kindlaks määratud ja nad pidevalt muutuvad ajas. See tähendab, et avaldaja kinnistut hakkaksid iga päev läbima erinevad võõrad isikud – see tooks kaasa erinevaid ohte liiklusele, turvalisusele jne. Samuti on hotelli teenindamine oluliselt intensiivsem – lisaks majutusteenuse kasutajatele hakkaksid servituuti kasutama teenindusautod, toidutarnijad jmt. Kui Lai tn 15 kinnistu korterelamu taga hakkaks opereerima hotell, siis muudaks see tundmatuseeni kinnistul väljakujunenud elupiirkonda ning alandaks ka korterite väärtust. Juurdepääsuõiguse taoline laiendamine ei ole avaldajale seega vastuvõetav.

3. EELPROJEKT ON DETAILPLANEERINGUGA VASTUOLUS HOONESTUSALA JA PARKIMISALA POOLEST.

¹ Seletuskiri ehitusseadustiku eelnõu (555 SE) juurde, lk 10, selgitused § 4 lg 3 juurde. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/9e8a422c-beb8-476c-897c-f9b761fb9b92/Ehitusseadustik>.

Samuti juhib avaldaja tähelepanu, et eelprojektis kavandatud ehitusala erineb detailplaneeringust. Nimelt on eelprojektis ette nähtud Lai tn 17 hoonele rõdu, mida detailplaneeringu joonisel ei ole ning mis ulatub hoonefrondist (mis on ühtne Lai tn 15 kinnistu tagahoovi hoonestusega) ettepoole.

Ehitusala laiendamine toob ühtlasi kaasa ka olukorra, kus eelprojektiga kavandatud parkimisala on detailplaneeringust erinev. Nimelt kui detailplaneeringus on parkimiskohad Lai tn 17 kinnistu ees järjestatud ühte ritta, siis eelprojektis on rõdu lisamise tulemusena kaks edelapoolset parkimiskohta nihutatud loode poole ning paiknevad mitte Lai tn 17 kinnistu, vaid Lai tn 15 kinnistul. Selle tulemusena hakkavad kõik parkimiskohad asuma osaliselt kavandatud servituudialal. See on mööndud ka eelprojekti seletuskirja punktis 2.2.4, kuid seletuskirjas märgitu, et see on kooskõlas detailplaneeringuga, on ekslik – planeering edelapoolsete parkimiskohtade paiknemist servituudialal ja väljaspool Lai tn 17 kinnistut ei luba.

Ehitusloa väljastamisel eelprojektis taotletud kujul on avaldaja sunnitud vaidlustama detailplaneeringule mittevastava ehitusloa väljastamist kohtu kaudu.

Lisa: volikiri.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Vitali Šipilov
vandeadvokaat