



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.05.2020 nr 488

Selleri tn 8, Tartu linn ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja uue ehitusloa andmine

I Asjaolud ja menetluskäik

1.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud Tartu linnas Selleri tn 8 püstitatud korterelamu ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotlus, ehitusloa taotlus ja eelprojekt ehitusprojekti muudatustega nr 2. Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 20.11.2007 korraldusega nr 1379 kehtestatud Herne 49 krundi detailplaneering.

1.2. Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" (vastu võetud 17.07.2015) § 12 lg 4 tuleb juhul, kui ehitusprojekti muudatuste koostaja ei ole ehitusprojekti koostaja, esitada ehitusprojekti muudatus vähemalt arvamuse avaldamiseks ka esialgse ehitusprojekti koostajale. Kuna muudatusprojekt II ei ole koostatud esialgse hoone püstitamise projekti koostanud projekteerimisettevõtte poolt, kaasas osakond muudatusprojekti II ehitusloa menetlusse Disainprojekt OÜ projekteerija Ragnar Joosepi.

1.3. R. Joosep esitas oma seisukohta 01.04.2020, mille osakond edastas ehitusloa taotlejale temapoolse arvamuse saamiseks ja vajadusel ehitusprojekti parandamiseks.

1.4. 22.04.2020 esitas ehitusloa taotleja omapoolsed selgitused ning 24.04.2020 parandatud ehitusprojekti muudatused II.

II Esialgse projekti autori seisukoht

2.1. Esialgse projekti autor on seisukohal, et projekti muudatus ei vasta majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 12 lg 6 ja § 12 lg 7. Hoone kandekonstruktsioonide muutmine (nõrgemate vastu) ei vasta määruse nr 97 § 12 lg 1 ja lg 3. Projekteerija on siinkohal viidanud projektis mitmetele ohukohtadele ja läbipainete võimalustele.

2.2. Konstruktsioonide kirjelduses puuduvad nt soojustuse andmed. Kivivill on lai mõiste ja seda soojustust on erinevate soojustustustega. Seega pole võimalik sellise kirjelduse järgi leida piirde soojustustust (määrus 97 § 16 lg 1 p 4). 1. Korruse plaanil märgitud tuuletõkkekiipsi paksuseks 9 m. Kui sisemine aurutõkkekiips paigaldatakse kasvõi mõnes kohas valesti (seda tehakse 90% juhtudel ehitusel), siis tuuletõkkekiipsi taha koguneb niiskus ja hallitus.

2.3. Lisaks viitab R. Joosep mitmetele puudustele joonistel (soojustuse puudumine, mõõtmete erinevused, materjalide nimetused ja erinevused joonistel, rõdukonstruktsioonide, akende ja räästaste sõlmede puuduvad kirjeldused, korstnaredeli puudumine, varikatuste kalded, kipsivalu ja kütetoru suhe jms).

2.4. Aastast 2006 on paljud nõuded muutunud – kahtlane, et selliste tundmatute soojustuste ja nende paksustega tänased normid välja annavad. Lisaks on vahelagede mürapidavus võrreldes algse projektiga oluliselt kehvem.

2.5. Energiamärgis ei vasta projektile. Välisseina soojusjuhtivus projekti kirjelduse järgi 0,17 ja märgises 0,13. Katuse soojusjuhtivus projekti kirjelduse järgi 0,15 ja märgises 0,11. Pinnasel põrandal vahe veel suurem (eelmises projektis oli sama konstruktsiooniga märgises põranda soojusjuhtivus 0,22 aga nüüd lausa 0,16.). Energiamärgis on koostatud aastal 2020 (ka taotlus on nüüd esitatud), mil peab olema hoone energiatõhusus korterelamutel 105 aga märgises (olenemata umbes võetud piirete soojusjuhtivustest) on see 150. See ei anna isegi eelmise energiatõhususe nõuete miinimumi välja.

2.6. Asendipaanil näidatud vaid üks piire (Herne tn 45-ga). Trasside tingmärgid on kirjelduse juures arusaamatud (kõik rajatavad on pideva joonega ja teiseks selliseid asendiplaanil polegi.). Gaasitrassi tingmärk on punane (see pole eristatav ilma tähiseta) ja seda on ka Herne 49 JA selleri 8 vaheline joon, mis jookseb mööda piiri.

2.7. Kokkuvõttes on projekt väga puudulik ja loodetavasti enne ehitamise alustamist leitakse pädev konstruktsioonide projekteerija, kes hoone kandekonstruktsioonid ümber arvutab. Praegune projekt ei vasta nõuetele. Samuti ei vasta Tartu linna soovitud projekti nõuetele. Käesolevaga on tegemist R. Joosepi arvamusega ja KOV ei pea sellega arvestama. Samuti on KOV õigus otsustada, et üldisi nõudeid selle projekti juures pole vaja järgida

III Ehitusloa taotleja seisukoht

3.1. Sissejuhatuseks viitab ehitusloa taotleja varasematele erimeelsustele esialgse projekti autor R. Joosepiga seoses ehitusprojekti mittetähtaegselt valmimisega ja seetõttu majandusliku kahju saamise ja hiljem projekteerija vahetamisele. Lisaks jääb taotlejale arusaamatuks, miks R. Joosep kooskõlastas eelmise 2019. a muudatusprojekti, kuid käesoleva muudatusprojekti juures ilmnemise mitmed märkused, millele oleks olnud asjakohane juba varasemalt viidata.

3.2. Alaväli OÜle jääb arusaamatuks, miks Disainprojekt OÜ viitab, et Haustec OÜ töö vastutaval arhitektil puudub kutsetunnistus, kui EhS § 24 sätestab selgelt, et isikul võib olla ka mõne muu õigusakti kohane pädevustunnistus. Vastav tunnistuse info on olemas esitatavate dokumentide all EHRis.

3.3. Konstruktsioonide kirjelduste kohta viitab taotleja, et konstruktsioonis kasutatav täpne kivivilla mark koos ehitusfüüsikaliste omadustega määratakse vastavalt vajadusele energiämärgise arvutamise käigus. Märkuste all ei ole kohane esitada oletusi ja tuletusi. Kui tegemist oleks OSB3 plaadiga väliskihis, ilmneks niiskus ja hallitus tekiks tõesti plaadi sisepinnale, kui kile oleks valesti paigaldatud. Antud ohu vältimiseks kasutatakse aga konstruktsioonis spetsiaalset tuuletõkke kipsplaati, mille difuussus on 60 x madalam võrreldes OSB-3 plaadiga ning seetõttu niiskust ja hallitust sel moel plaadi taha ei teki.

3.4. Joonistel tehtud eksimused soojustuse tähistamise, mõõtude, konstruktsioonikihtide, hoone numbrimärgi ja korstna kõrguse osas on projekteerija poolt korrigeeritud ning projekt uuesti esitatud. Materjalinimetuse "hingav" aluskate kasutamist ei pea taotleja valeks ning viitab, et sama sõnastust on kasutanud ka Disainprojekt OÜ oma töös DP_16-006.

3.5. Konstruktori poolt on esitatud kinnitus, et ohtu ei ole ning läbivajumised on normipiires. Konsoolsete rõdude lahendus antakse tööprojekti ning vundamendi ja põranda plaani ei muudetud võrreldes selle projekti osaga, mille kohta muudatused tehti. Põrandatele on sisse valatud talad, mis toetuvad vundamendile, seega kogu põrand toetub samuti vaiadele. Lisaks on riputatud ka põranda alused kanalisatsiooni torud põranda külge.

3.6. Kipsivaluga tegelevad isikud on teisel arvamusel ja samuti on lahenduse heaks kiitnud järelevalve kui ka konstruktor. Nimelt põrandakütte paigaldamisel peaks segukihi paksus üle torude olema 20 mm. Seega Igapäevaselt antud tööga tegelevad isikud käisid ja vaatasid põrandad üle ning tegid vastavad soovitused kipsivalu kihi paksuse osas. On soovitatav et valukihi paksus tuleks minimaalne, kuna mida õhem on kiht seda kiiremini reageerib põrandaküte ja seda paremini on reguleeritav ruumide temperatuur ning suurim soojuskulude kokkuhoid.

3.7. Taotlejale jääb selgusetuks R. Joosepi viide, et aastast 2006 on nõuded ja materjalid muutunud. See, et eelprojektis ei ole soojustused täpselt määratud, ei tähenda, et tegemist oleks tundmatute soojustustega. Väide, et vahelae mürapidavus on vähenenud on samuti väär, kuna arendaja poolt läbi viidud testid näitavad, et olemasolev lahendus on oluliselt parem (lisatud OÜ Akukon piirdetarindite heliisolatsiooni mõõtmised).

3.8. R. Joosep viitab, et sellise suure kaldega varikatused lasevad vee otse inimestele kaela, kuid taotleja hinnangul on lahendus oluliselt parem, kui Disainprojekt OÜ projektis, kus ei olnud üldse varikatused ning sademed langesid inimestele pähe.

3.9. R. Joosepi märkus energiamärgise osas on põhjendatud, kuna töövõtja oli valed lähteandmed saatnud. Täna on välja arvatud tegelikkusele vastavate lähteandmetega uus energiamärgis. Energiamärgis vastab nõuetele ja on piisav.

3.10. Asendiplaan on viidud vastavusse tegelikkusega.

3.11. Kokkuvõtvalt jääb taotlejale arusaamatuks paljude Disainprojekt OÜ märkuste sisu ja tagamõte. Samuti on kohatu esitada oletuslikke ja väga pealiskaudseid märkuseid.

IV Linnavalitsuse seisukoht

4.1. Muudatusprojekt II koostaja Haustec OÜ vastutavaks arhitektiks on märgitud Marina Toomel, kellele rakendub automaatne riiklik tunnustamine, mistõttu Kutseregistrist tema kutsetunnistus leitav ei ole. Seda tõendab Eesti Arhitektide Liidu teadaanne nr 1342481 kutseseaduse § 22 lg 2 alusel ning seega ei saa olla vaidlust arhitekti pädevuse üle.

4.2. Algse ehitusprojekti autori esitatud kommentaarid projektis näidatud ehitusmaterjalidele ei ole eelprojekti staadiumis koostatud ehitusprojekti kontekstis ehitusloa andmisel relevant. Materjalide sobivuse või nende asendamise eest vastutab pädev projekteerija.

4.3. 24.04.2020 esitatud ehitusprojektis on olemasoleva ja rajatava piirde tingmärgid korrigeeritud ning joonisel loetavad. Kommunikatsioonide tingmärgid on projekteeritava ala piires korrigeeritud paremini loetavaks.

4.4. Hoonele kasutusloa taotlemisel ehitusdokumentatsiooni hulgas tuleb esitada konstruktiivse osa tööprojekt, mis peab olema koostatud või kontrollitud vastava kutsetunnistusega ehitusinseneri poolt. Tööprojektide nõuetele vastavust kontrollitakse kasutusloa menetluses. Küll aga on muudatusprojekt II ehitusloa menetluses lisaks esitatud Tandem OÜ volitatud ehitusinsener, tase 7 Väino Aedmaa poolt kinnituskiri, mis sätestab: "IB Trebuild OÜ poolt koostatud Tartus Selleri tn 8 kortermaja konstruktsiooniosa tööprojekt nr. 2019-2 "Selleri tn 8 korterelamu" vastab Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" §-s 10 sätestatud tööprojekti üldistele nõuetele ning on koostatud täpsusega, mis võimaldab nõuetekohaselt ehitada ja koostada teisi ehitamisega seotud dokumente, mille olemasolu peetakse vajalikuks." Linnavalitsusel ei ole alust konstruktsioonide püsivuses ja ohutuses kahelda.

4.5. Hoone energiamärgise koostamisel on aluseks võetud samad piirdetarindite U-arvude väärtused, mis on kajastatud ka ehitusprojekti seletuskirjas p-s 2.1 "Energiaõhususe miinimumnõuded". Selli tn 8 püstitatava korterelamu esialgne ehitusloa taotlus esitati Tartu Linnavalitsusele menetlemiseks 2016. aastal. Vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruse "Hoone energiaõhususe miinimumnõuded" § 19 lg 3 kohaselt peab ehitusloa taotluse menetlemise või ehitamise ajal muudetud ehitusprojekt vastama energiaõhususe miinimumnõuetele, mis ehitusloa taotluse esitamise ajal antud hoone kasutusotstarbele kohaldusid. Seega peab muudetud ehitusprojekt vastama energiaõhususe miinimumnõuetele, mis kohaldusid esialgse ehitusloa taotluse esitamise ajal (2016. aastal).

4.6. Linnavalitsus on seisukohal, et kuna vajalikud parandused, sh projekti algse autori viidatud puudused (p 2.3 viidatud puudused joonistel ning p 2.6 küsitavused asendiplaanil) ehitusprojektiis said tehtud ja energiamärgis uuendatud, vastab muudatusprojekt II nõuetele ning ehitusloa välja 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 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 30.04.2019 korralduse nr 454 "Ehituslubade kehtetuks tunnistamine ja ehituslubade andmine" p 2.8 ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 30.04.2019 välja antud ehitusluba nr 1912271/10394 Selli tn 8 korterelamu püstitamiseks, seoses ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotluse ja uue ehitusloa taotluse esitamisega.

2. Arhitektuuri ja ehituse osakonnale anda välja ehitusluba Selli tn 8 korterelamu püstitamiseks.

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