



Mihkel Hango  
Osauhing TARVENT

07.03.2023 nr 7-1/EPD-23-0112

**Kalevi tn 1 ehitusloa taotlus büroohoone (Tartu kohtumaja) ümberehitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 03.02.2023 Kalevi tn 1 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

**Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Ivo-Sven Riet:**

1. Projektis käsitletakse ka liitumist kaugjahutusega. Lisada projekti koosseisu asendiplaani joonis koos hoonet teenindavate tehnovõrgutrasside ära näitamisega. Asendiplaanile kanda püstitav generaatorihoone koos selle paiknemisega (sidumine mõõtudega ja 0-kõrgus, maakaablite paiknemine, maa-aluse kütusemahuti paiknemine).
2. Lisatud 3D piltide põhjal muudetakse ka kogu kinnistu asendiplaanilist (maastikuarhitektuurset) lahendust. Kogu asendiplaaniline lahendus kajastada asendiplaanil, näidata kõik projekteeritavad ja likvideeritavad objektid.
3. MTM 05.06.2015 määruse nr 57 kohaselt tuleb katusele kavandatud tehnoruum arvestada hoone kõrguse hulka. Tehnilistes andmetes ja ehitusloa taotlusel ei ole sellega arvestatud. Hoone maksimaalne abs kõrgus peab vastama detailplaneeringule (teisendatuna EH2000 süsteemi).
4. Kontrollida üle ehitusloa taotlusele märgitud hoone (suhteline) kõrgus, mida muudetakse võrreldes olemasolevate ehr-i andmetega. Kõrgust arvestatakse hoonet ümbritseva maapinna aritmeetilisest keskmisest.
5. Konstruksioonitüüpide kohta viidatakse joonistele AR-7-..., aga viidatud jooniseid ei ole projekti koosseisus.
6. Projekteeritud on uusi sise- ja välistrepe, aga nende kohta puudub täpsem info nii arhitektuuri kui konstruksioonide osas - mis materjalist, millise viimistlusega, millised piirded, käsipuud. Projekteeritavad trepid tähistada plaanijoonistel selgelt eraldi olemasolevatest treppidest. Piirded ja trepi valemid ( $\text{astme kõrgus} \times \text{sügavus} / \text{astmete arv}$ ) näidata joonistel. Piirded peavad tagama ohutuse (kõrgus, pulkade vahe).
7. Lõikel 1-1 peaks vaates jääma näha katusele projekteeritud tehnoruum. Lisada lõige tehnoruumi kohapealt.
8. Kõikidele plaanijoonistele lisada peamiste siseseinte ja avade mõõtketid, lisanduvate varikatuste, välistreppide jmt mõõdud.
9. Kohtades, kus muudetakse avade suurusi (mitte lihtsalt avataiteid) välisseintes, näidata vaatejoonistel avade alumised ja ülemised kõrgusmärgid.
10. Vaatejoonistel näidata akende avatavused. Juhul, kui akende avatavad osad jäävad vähem kui 700mm kõrgusele põrandast, näha ette ohutust tagavad meetmed.
11. Päikesekaitsetsirmide kohta anda täpsemad tüüpjoonised. Näidata sirmide ülemine (horisontaalne) osa plaanijoonistel punktiiriga.
12. Käsitleda projektis hoone välispinnale kavandatud tehnoseadmetest väliruumi levivat müra ja selle vastavust Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuetele.

13. Vaatejoonistel näidata hoone aadressitähis.

14. Käsitleda projektis välisvalgustuse lahendust. Lahendada välisvalgustus avalikel välialadel, sissepääsudel, numbrimärgil.

Märkusi võib uuesti esitamisel lisanduda. Asendiplaanilisest lahendusest tingituna võib olla vajalik naaberkinnistute omanike kaasamine.

#### **Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

1. Korruste plaanidel näidata ära millised pinnad jäävad üldkasutatavaks pinnaks.
2. Korruste plaanidel toodud pinnad kokku ja seletuskirjas toodud hoone suletud netopind, köetav pind on väikese erinevusega. **Ühtlustada hoone pinnad seletuskirjas, plaanidel, taotlusel.**
3. Seletuskirjas eraldi välja tuua mitteiluruumi kohviku pind ning märkida see taotlusel hoone otstarvetesse.
4. Taotlusel parandada hoone otstarvetes mitteiluruumi büroo pind.
5. Taotlusele märkida välisseina liik ning muu alt välissein /90/ olemasolev kustutada.
6. Taotlusele lisada elektrisüsteemi liik lokaalne päikeseenergiaal põhinev ning energiaallika liik päikeseenergia kustutada.
7. Seletuskirjas ja põhiseadmete tehniliste andmete spetsifikatsioon **kütte ja jahutuse all on õhk-vesi-soojuspumpad** kuid hoone andmetes seda kütte liiki märgitud ei ole (seletuskirja järgi kasutatakse õhk-vesi-soojuspumpasid alternatiivse soojusallikana ja sooja tarbevee valmistamiseks suveperioodil).
8. Uuesti esitamisel on vajalik kontrollida taotlusel generatsioonihoonde andmed, kuna taotlust selle hoone kohta esitatud ei ole.

#### **Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:**

1. Asendiplaani ja tehnovõrkude koondplaani ei ole lisatud.

#### **Inseneriteenistus:**

1. Projekti mahtu lisada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile koostatud asendiplaan koos maa-aluste tehnovõrkudega.

#### **Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:**

Kontrollitud energiamärgise number on 2311566/00072.

1. Ehitusloa taotlus tuleb seostada vaid ühe energiamärgisega (üleliigne energiamärgis eemaldada).
2. Energiaarvutuste kohaselt on hoonetes vaid soojustagastusega ventilatsioon, ehitusloa taotluselt eemaldada konditsioneerimisega ventilatsioon (jääb vaid soojustagastusega ventilatsioon).
3. Energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on hoonete projekteeritud päikesepaneelid. Samas on ehitusloa taotlusele märgitud elektrisüsteemi liigiks vaid võrk. Päikesepaneelide olemasolu korral tuleb elektrisüsteemi liigiks märkida lisaks võrgule ka lokaalne: päikeseenergiaal põhinev elektrisüsteemi liik. Energiaallika real mitte märkida päikeseenergiat, kuna seda märgitakse vaid päikesekollektorite puhul (hoonele on projekteeritud päikesepaneelid, mitte päikesekollektorid).
4. Ehitusprojektis puudub energiatõhususe osa seletuskiri. Energiatõhususe osa seletuskirjas kajastada muuhulgas järgmist (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
  - märkida välispiirete soojuslähivuse väärtused (U-arvud) (W/(mK));
  - märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojuslähivuse väärtused (W/(mK));
  - märkida paigaldatavate päikesepaneelide max võimsus (kW), kaldenurk (kraadides) ja ilmakaar (kraadides, kus põhi on 0/360°, kirre 45°, ida 90°, kagu 135°, lõuna 180°, edel 225°, lääs 270°, loe 315°).
5. Energiapärgise puudused:
  - energiaallika reall kustutada muu kaugjahutuskütus (jääb vaid soe vesi);
  - energiapärgisel puudub tellija esindaja nimi.

6. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- olulisel rekonstrueerimisel võib õhulekkearvuna kasutada väärtust 2,5;
- vabasoojuste tabelis pole valgustuse soojushulk määruse kohane. Väiksemat valgustuspaigaldise võimsust võib kasutada juhul, kui säilitatakse sama valgustihedus ning selle kohta esitatakse eraldi tüüpruumi valgustiheduse arvutus energiaarvutuse lähteandmete osana (lisada ehts- energiamärgise lisadokumendiks). Ruumi valgustiheduse, -räiguse, -ühtluse, värviesituse üldindeksi ja muud valgustuse arvutus on nõuetekohane, kui ta järgib standardi EVS-EN 12464-1 nõudeid.

NB! Kui energiaarvutustes lähtutakse valgusarvutusest, siis ehitise vastuvõtmisel peavad kõik projekteeritud valgustid olema paigaldatud (kogu hoones) või tuleb koostada uus energiamärgis lähtudes määruses toodud väärtustest.

7. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- summaarse energiakasutuse tabelis ei ole seadmete elektrienergiahulk ühe ruutmeetri kohta õieti arvutatud (määruse kohaselt tuleb väärtuseks 18,93 kWh/a);
- summaarse energiakasutuse tabelis ei ole valgustuse elektrienergiahulk ühe ruutmeetri kohta õieti arvutatud (määruse kohaselt tuleb väärtuseks 11,04 kWh/a);
- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis ei ole kaugjahutuse kaalumistegur määruse kohane (0,4).

### **Kultuuriväärtuste teenistuse miljööväärtuste peaspetsialist Romeo Metsallik:**

1. Lisada punkt 3.1.1 Arheoloogianõuded. Olemasoleva kohtumaja naabruses asub arheoloogiamälestis Püha Antoniuse kalmistu. Keelatud on kaevetöödega kahjustada Lille mäe olemasolevaid nõlvu. Inimluustike või arheoloogilist väärtust omavate irdleidude ilmnemisel tuleb sellest kohe teatada Tartu linna kultuuriväärtuste teenistusele ja seistada leiukohal kaevetööd.

### **Linnakujunduse spetsialist Erge Jõgela:**

1. Hoonel on näidatud tähed "Tartu kohtumaja", mistõttu palun lisada seletuskirja:

2. Valgusreklaami paigaldamisel on reklaamide pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt 150 cd/m<sup>2</sup>. Määrata valgusreklaamidele ka automaatne hämardamine, et pimedamal ajal vältida liigset valgusreostust. Eelistada valge teksti kasutamist, kus valge valgusega esitatud tekstide-logode maksimaalne värvustemperatuuri piirväärtus on 4300 K (neutraalvalge). Reklaam ei tohi olla esitatud teleritüüpi ekraanina ja muu sähviva sisu või kujundust muutva infopinnana.

### **Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist Aaro Kõlu:**

1. Projekti mahus puudub asendiplaan.

2. Kinnistule rajatakse generaatorihoone. Näidata asendiplaanil selle täpne paiknemine, esitada püstitamise kohta eraldi ehitusteatist (sama menetluse sees).

3. Projektile lisada kinnistu omaniku esindaja allkiri.

4. Projektile puuduvad eriosade projekteerijate allkirjad.

5. Projekti mahus on ühes kaustas koos arhitektuurne osa ja kõik eriosad. Soovitav on vormistada eriosad eraldi projektidena ning lisada need, vastutavate spetsialistide poolt allkirjastatuna, taotluse lisadokumentide alla. Arhitektuurne osa koos asendiplaaniga lisage palun taotlusel projekti asukohta. Nii on projektist üldine ülevaade parem ja vastavat projektiosa kergem leida.

### **Maastikuarhitekt Anna-Liisa Unt:**

1. Kausta lisada asendiplaan, mis kajastab kõiki muudatusi.

2. Ennetavalt pööran tähelepanu üldplaneeringu peatükkidele, mis sätestavad nõuded haljastusele, parklate liigendamisele ja avalike hoonete puhkealadele. Ptk 1.4 Hoonestatavate kruntide haljastunõuded - ühiskondlike hoonete maal kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast vähemalt 20%, haljastus peab olema liigi- ja rinderohke. Väliavad peavad võimaldama istumist, ootamist, puhkamist. Tagada ligipääsetavus. Ptk 19.4.4 Parklad liigendatakse maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Parklasse projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta. Luua ohutu ja mugav liikumisruum jalakäijatele. Ptk 19.4.15 Jalgrataste parkimine. Ptk 11.1 Roheline võrgustik - kõrghaljastuse alla loetakse puittaimed, mille kõrgus täiskasvanult on vähemalt 10 m.

3. Haljastuse lisamisel eelistada kodumaiseid liike; murule eelistada püsikute või põõsaste lausistutust või muid loomulikuna mõjuvaid kooslusi.

**Osakonna juhataja asetäitja Jane Soodla:**

1. Asendada "Invanõuded" peatükk seletuskirjas "liikumise-, nägemise- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused peatükiks". Kirjeldada rohkem asju välja nt. lävepaku kõrgustest, astmeteta ligipääsetavusest, lifti nõuetest, WC nõuetest jne.
2. Lisada plaanidele inva-WC sisemõõdud.
3. Lisada treppide mõõdud (astme laius, kõrgus),
4. Lisada tingmärkidesse projekteeritava konstruktsiooni tingmärk. Olemasolev ja projekteeritav osa peab olema selgelt eristuv.
5. Esitada vastava pädevusega konstruktiivse osa projekteerija kinnitus päikesepaneelide katusele paigaldamise lubavuse osas.
6. Lisada asendiplaan.
7. Eristada eriliiki projektid. Nt arhitektuurne projekt eraldi, eriosade projektid eraldi jne.

Vastavalt haldusmenetluseadusele § 15 lg 2, kui isik jätab koos taotlusega esitamata nõutud andmed või dokumendid või kui taotluses on muid puudusi, määrab haldusorgan taotluse esitajale esimesel võimalusel tähtaja puuduste kõrvaldamiseks, selgitades, et tähtpäevaks puuduste kõrvaldamata jätmisel võib haldusorgan jätta taotluse läbi vaatamata.

**Anname Teile käesoleva kirjaga tähtaja puuduste kõrvaldamiseks ja palume viia esitatud dokumendid eelnimetatud nõuetega vastavusse ja esitada parandatud ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega hiljemalt 02.05.2023.**

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) (Ehitusprojekti dokumentide digitaalsel esitamisel arvestada juhendit "Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav <https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#ehitusprojekti-dokum>).

Puuduste tähtajaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Ernits

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

Kristi.Ernits@tartu.ee