



Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing

12.05.2023 nr 7-1/EPD-23-0372

**Pikk tn 5 ehitusloa taotlus korterelamu
püstitamiseks + Pikk tn 5a ehitusloa taotlus
korterelamu püstitamiseks + Pikk tn 5/5a
ehitusteatis piirdeaia rajamiseks.**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 13.04.2023 Pikk tn 5 ja 5a 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. Asendiplaanil anda sidumine krundipiiridega äärmistest telgedest.
2. Pikk 5a asendiplaanil näidata lisaks tulemüüri kaugus krundipiirist kõige kaugemas ja kõige lähemas punktis (hoone ees, hoone taga) ja tulemüüri kaugus naaberhoone seinast. Seletuskirjas tuleb anda kirjeldus tulemüüri rajamise kohta naabri kuuri kõrvale ja asendiplaanil täpsustada materjalid, kõrgus jmt.
3. Näidata asendiplaanil juurdepääsuservituudi ala naaberkinnistuga ühise parkla teenindamiseks.
4. Kuna tegemist on kahe erineva kinnistuga, siis tuleks jäätmekäitlus lahendada kummalgi krundil eraldiseisvalt.
5. Esimese korruse plaanil näidata hoone all olevate parkimiskohtade laiused. EVS kohaselt peab seinaga külgneva parkimiskoha laius olema suurem, kui tavalaius.
6. Seletuskirja järgi on jalgrataste peamine hoiustamise võimalus panipaikades. Esimese korruse plaanil aga on kujutatud rattad abiruumis. Seletuskirjas täpsustada ja nimetada abiruum plaanil "rattaruumiks".
7. Seletuskirjas täpsustada hoone ette paigaldatavate rattahoidjate tüüp. Valida raamist kinnitamise võimalusega rattahoidjad.
8. Seletuskirja p 2.8 likvideeritav haljastus ja asendusistutus kirjeldab Tallinna korda? Tartus kehtib linnavolikogu 01.07.2004 määrus nr 79.
9. Kõrghaljastuse nõuded on üldplaneeringu p 11.1. Kõrghaljastuseks loetakse vähemalt 10m kasvukõrgusega puid. Korrigeerida haljastuse lahendust. Kui konkreetne puu liik on valitud, tuua välja eeldatav täiskasvanud puu võra pindala, mis peab vastama min 10% krundi pinnast.
10. Haljastuse osakaal Pikk 5 krundil on seletuskirja p 2.16 kohaselt 49,4%, p 3.16 kohaselt 48,8%, asendiplaani tabeli järgi 45,4%. Haljastuse osakaal Pikk 5a krundil on seletuskirja p 2.16 kohaselt 48,5%, p 3.16 kohaselt 43,9%, asendiplaani tabeli järgi 40,1%.
11. Võrdlustabelis projekteerimistingimustega parandada vastuolud: seletuskirjas ja asendiplaanil PT-ga lubatud katusekalle, seletuskirjas lubatud korterite arv. Pikk 5a seletuskirja tehnilistes andmetes on kirjas "POS 1 (Pikk tn 5)".
12. Seletuskirjas selgitada keldrikorrusel asuvate abiruumide 2 ja 3 otstarvet - milleks on ruumidel aknad, eraldi tuletõkkeseksioonid, eraldi sissepääsud trepikojast, eraldi ventilatsioonisüsteem.
13. Arvestades joonistel toodud hoone katuseharja kõrgusmärke ja vertikaalplaneeringut, peaks mõlema hoone suhteline kõrgus olema 10,1 m ja abs kõrgus 44,05 m ehk ümardatult 44,1 m. Korrigeerida tehnilistes andmetes ja taotlusel.

14. Lõikejoonis "lõige 1" esitada konkreetse hoone kohta.
 15. Lõikel 2 näidata teljemõõdud.
 16. Seletuskirja p 3.8 on kirjeldatud välisvalgustuse lahendust, mis peaks olema näidatud vaatejoonistel ja asendiplaanil. Ei leidnud kummaltki jooniselt infot välisvalgustuse kohta. Lahendada välisvalgustus ka hoone numbrimärgil.
 17. Seletuskirjas käsitleda müra nõudeid eluruumides ja piirdekonstruktsioonide vahel.
 18. Teise ja kolmanda korruse plaanil on rõdudele märgitud erinev laiusmõõt, kuigi rõdud peaksid olema ühelaiused.
 19. Seletuskirjas anda täpsem treppide kirjeldus – materjalid, piirded, käsipuud jmt. Piirded peavad tagama ohutuse.
 20. Vaatejoonistel anda ka akende avatavate osade kõrgusmärgid. Pöördavatava akna alumine serv peab olema min 700 mm põrandast.
 21. Vaatejoonistel näidata ventilatsiooni õhuvõtturestide põhimõttelised asukohad.
 22. EL osa seletuskirjas kirjeldada päikesepaneelide osa. AR osas anda paneelide paigaldamise põhimõtted. Paneelid paigaldada katusega sama kaldenurgaga.
- Pärast märkuste parandamist kaasab osakond naaberkinnistute omanikud.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

PIKK 5:

1. Hoone pikkus arvestada koos rõdude laiusega ning varikatuse osaga. NB! Hoone pikkuseks jääb pikim ja laiuseks lühem külg.
2. I korruse plaanile lisada varikatuse mõõdud ja pindala.
3. Hoone kõrgus seletuskirjas p 3.16 ja asendiplaanil erineva suurusega.
4. Seletuskirjas parandada hoone sügavus (ei saa olla 0).
5. Seletuskirjas ja asendiplaanil erinev eluruumide pind (parandada seletuskirjas).
6. **Peale hoone andmete täpsustamist seletuskirjas, asendiplaanil kontrollida üle taotlusel esitatud andmed.**
7. Taotlusele ehitise osa korteri nr 4 ja 5 lisada ka rõdud suurusega 9,7 m².

PIKK 5a:

1. Ehitisealune pind seletuskirjas ja asendiplaanil erineva suurusega.
 2. Plaanile lisada varikatuse pind ning mõõdud.
 3. Hoone kõrgus seletuskirjas ja asendiplaanil erineva suurusega.
 4. Seletuskirja lisada hoone sügavus.
 5. Hoone pikkus ja laius seletuskirjas, asendiplaanil, taotlusel üle kontrollida (hoone gabariitide hulka arvestada rõdude ja varikatuse laiused ning jälgida et hoone pikkuseks jääks pikim külg).
 6. **Peale hoone andmete täpsustamist seletuskirjas, asendiplaanil kontrollida üle taotlusel esitatud andmed.**
 7. Taotlusele ehitise osades eluruumi nr 4 ja 5 andmetes parandada rõdude suurused.
- NB! Uuesti esitamisel jälgida et hoone andmed oleksid seletuskirjas, asendiplaanil ja taotlusel ühesugused (mõlema hoone puhul).

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:

1. Elektripaigaldise asendiplaanidele lisada viide kasutatud geoaluse kohta (ettevõtte, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).
2. Elektripaigaldise asendiplaanidel ei kuvata osasid geodeetilise alusplaani joonleppemärke /joonetüüpe nõuetekohaselt (nt madalpinge maakaablid, keskpinge maakaablid, võrkaiaid jne). Geoaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". Rohkem infot, kuidas tagada geodeetilise alusplaani joonleppemärkide korrektne kuvamine projekti asendiplaani koostaja CAD programmis (AutoCAD või Microstation) ning vajalikud ressursifailid saab alla laadida siit: <http://egu.ee/mkm-maarus>. Leppemärkide kujud on ära toodud viidatud määruse lisas 2.

Inseneriteenistus:

1. Elektri liitumiskilp kavandada väljapoole tänava maa-ala.
2. Lisada märkus, et ehitustööde käigus kõnnitee teekatte kahjustamise korral tuleb see taastada täislaiuselt kogu kinnistute ulatuses.
3. Projekteerida juurdepääsude (sh jalgte) lahendus alates kõvakatendiga alast. Siduda kõrguslikult ja esitada konstruktiivne ristlõige.
4. Koostada tehnovõrkude koondploom, kus on kuvatud mõlema kinnistu projekteeritud ühendused.
5. Lisada katendite taastamise joonis (tehnovõrgud, juurdepääs) kogu Pikk tn tänavamaa taastamise ulatuse kulumiskihis ühtse lapina.
6. Kavandada Mäe tn olmereovee ühendamise töö maa-alal (kõnnitee ala) katendi taastamine.
7. Tehnovõrkude osas sõlmida vajalikus ulatuses servituudilepingud ja lisada projekti mahtu.
8. Projektist ei nähtu, et kinnistul on täidetud kõrghaljastuse nõue. Projekteerida nõutavas mahus kõrghaljastus, näidata arvutus.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Pikk 5 energiatõhususe osa märkused seisuga 02.05.2023 (kontrollitud energiamärgise number on 2311569/00992).

1. Ehitusloa taotlusele märkida ventilatsiooni liigiks lisaks soojustagastusega ventilatsioonile ka sundväljatõmme (trepikojas on sundväljatõmme).
2. Ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
 - välispiirete soojustlähivuse väärtused (U-arvud) ei ole kooskõlas energiaarvutustega. Mis on õige?
 - märkida, et hoone ehitamisel tuleb viia läbi õhulekkearvu mõõtmine (kuna energiaarvutustes on kasutatud õhulekkearvu väärtusena väiksemat väärtust kui $2,5 \text{ m}^3/(\text{hm}^2)$);
 - märkida paigaldatavate päikesepaneelide max võimsus (kW), kaldenurk (kraadides) ja ilmakaar (kraadides, kus põhi on $0/360^\circ$, kirre 45° , ida 90° , kagu 135° , lõuna 180° , edel 225° , lääts 270° , loe 315°).

Pikk 5a energiatõhususe osa märkused seisuga 02.05.2023 (kontrollitud energiamärgise number on 2311569/00993).

1. Ehitusloa taotlusele märkida ventilatsiooni liigiks lisaks soojustagastusega ventilatsioonile ka sundväljatõmme (trepikojas on sundväljatõmme).
2. Ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
 - välispiirete soojustlähivuse väärtused (U-arvud) ei ole kooskõlas energiaarvutustega. Mis on õige?
 - märkida, et hoone ehitamisel tuleb viia läbi õhulekkearvu mõõtmine (kuna energiaarvutustes on kasutatud õhulekkearvu väärtusena väiksemat väärtust kui $2,5 \text{ m}^3/(\text{hm}^2)$);
 - märkida paigaldatavate päikesepaneelide max võimsus (kW), kaldenurk (kraadides) ja ilmakaar (kraadides, kus põhi on $0/360^\circ$, kirre 45° , ida 90° , kagu 135° , lõuna 180° , edel 225° , lääts 270° , loe 315°).

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist Aaro Kõlu:

1. Piirdeaia teatisele lisage palun: Vundamendi liik, Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik.
2. Arhitektuurse osa projekti digikonteineritel ei ole vastutava arhitekti allkirja. Samas on kogu projekt arhitekti poolt allkirjastatud. Seega korras.
3. Palume projektile lisada kinnistute omaniku allkiri.

Vastavalt haldusmenetlusseadusele § 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 02.08.2023.

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehisregistri www.ehr.ee (Ehisregistri kasutusjuhendid leitavad <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions>).

Puuduste tähtajaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helena Toover
menetleja

736 1030 Helena.Toover@tartu.ee