



Raadius Arhitektid OÜ

30.05.2023 nr 7-1/EPD-23-0404

**Lääne tn 12 ehitusloa taotlus korterelamu-
ärihoone püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 25.04.2023 Lääne tn 12 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. Seletuskirjas selgitada, kas ja mil määral on täidetud planeeringu p 3.12. toodud eeldused krundi hoonestamiseks.
2. Planeeringuga määratud suurim lubatud korterite arv krundil on 34. Keldrikorrusele kavandatud äripindade plaanilahendus viitab elukondlike ruumide kavandamise soovile. Kui tegemist on teadliku valeandmete esitamisega ja näilikuse loomisega, tuleb osakonnal kaaluda ehitusloa andmisest keeldumist.
3. Krundi vähem varjulisse ossa kavandada puhke- ja mänguväljaku ala. Näidata joonisel hoonest ja haljastusest tulenev varjutus.
4. Asendiplaanil näidata vajalik servituudiala parkimiseks ja juurdepääsuks.
5. Seletuskirja p 2.4. toodud parkimiskohtade vähendamise arvutuskäigus on vead, mis tuleb korrigeerida. Anda põhjendused ja selgitused projekteeritud parkimiskohtade arvule, mis ei vasta ei DP-le ega vähendatud parkimiskohtade normile. NB! Kuna detailplaneeringu kohaselt on krundil vajalik lahendada parkimine vastavalt EVS-le, on parkimiskohtade vähendamine igakordne kaalutus.
6. Vertikaalplaneeringu lahendus samakõrgusjoontega esitada kogu krundi ja projektiga hõlmatud tänavamaa kohta.
7. Seletuskirja p 2.3. kohaselt "esimese korruse korterite põrandapind on 45,91 m, aga see kõrgus on lõikel sissepääsu mademe kõrgus. Hoone 0-kõrgus määrata reaalse esimese korruse põranda kõrguse järgi (abs 47,59 m).
8. Asendiplaanil näidata loetavalt hoone äärmised teljed. Anda äärmiste telgede vahelised mõõdud ja telgede sidumine krundi nurgapunktiga.
9. Lääne tn 12 hooneni suunduv kõnnitee siduda tänavamaa avalike kõnniteede võrgustikuga. Kõnniteed krundil lahendada mõistliku laiusega (min 2 m, nagu DP joonisel).
10. DP p 3.6 kohaselt tuleb elamukruntidele rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Vähemalt 30% maa-alast peab olema haljastatud. MA ja AR asendiplaani kohaselt on krundi muruala "olemasolev haljasala". See kirjeldus on DP haljastusnõuete kontekstis ebatäpne, st peaks olema uus rajatav haljastus. Arvestades DP tingimusi, tuua joonistel välja haljasala osakaal krundi pinnast ilma kõnniteedeta. Haljasala pinnast peab olema maha arvestatud ka rõdude alune, kuna see ei ole haljasalana kasutatav.
11. Seletuskirja tehnilistes andmetes kasutada mõistet "ehitisealune pind" mitte "ehitusalune pind". Tuua välja hoone tegelik projekteeritud kõrgus (ei ole üks-ühele DP-ga). Tabelis toodud haljastuse protsent ei vasta asendiplaanil ja MA osas toodule (vt ka eelmine märkus).
12. Hoone aadressitähis näha ette Lääne tn poolse fassaadi nurga juurde horisontaalses kirjas.
13. Lahendada välisvalgustus sissepääsul ja aadressitähisel.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Seletuskirjas, asendiplaanil, taotlusel määrata hoone otstarbed vastavalt ehitise kasutamise otstarvete loetelule (esitatud plaanide järgi jääb ilu- ja isikuteenuse hoone otstarve ainult ilusalongile, teiste mitteiluruumide otstarve on muu teenindushoone).
2. Keldrikorruse ruumide eksplikatsioonilt kustutada äripinna nimetus kelder ning lisada äripinna nimetus vastavalt plaanil toodud nimetustele.
3. Mitteiluruumide ehitise osade ja korterite numbrid plaanil, ruumide eksplikatsioonil ei tohi olla ühesugused.
4. IV korruse plaanil ruumide eksplikatsioonil ei ole välja toodud üldkasutatavaid pindasid.
5. **IV korruse plaanil liftiruumi suurus kontrollida (ei saa olla väiksem kui teistel korrustel).**
6. Taotlusel täpsustada ehitise nimetus ning aadressi mitte kirjutada ehitise nimetusse.
7. **Seletuskirjas ja taotlusel parandada maapealse osa pind** (NB! seletuskirjas projekteeritav maapealse osa pind ei ole sama mis on märgitud võrdlustabelis detailplaneeringuga).
8. **Peale üldkasutatava pinna täpsustamist IV korruse plaanil täpsustada hoone suletud netopind, köetav pind ja üldkasutatav pind seletuskirjas, asendiplaanil, taotlusel.**
9. **Seletuskirjas erinevad hoone kõrgused (vt p 3.3 ja p 6).**
10. **Taotlusel parandada maapealset korruste arv.**
11. Taotlusel parandada korterite nr 22; 30 tubade arv.
12. Taotlusel parandada korteri nr 23 rõdude suurus.
13. **Taotlusele lisada mitteiluruumide ehitise osa numbrid (need ei tohi korduda korterite numbritega) ning täpsustada taotlusel hoone otstarbed ja ehitise osades äripindade nimetused ja otstarbed vastavalt plaanile.**

****Üuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.*

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:

1. Arhitektuurse osa, maastikuarhitektuurse osa ja elektripaigaldise osa asendiplaanile ja välisvõrkude koondplaanile lisada viide kasutatud geodeetiline alusplaani kohta (ettevõtte, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).
2. Arhitektuurse osa, elektripaigaldise osa asendiplaanil ja välisvõrkude koondplaanil, maastikuarhitektuurse osa asendiplaanil ei kuvata osasid geodeetilise alusplaani joonleppemärke /joonetüpe nõuetekohaselt. 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.
3. Arhitektuurse osa asendiplaanil on geodeedi tehtud geoalust muudetud? Näiteks pole näidatud aiamaade ala ja selle likvideerimist? Tagada, et projekteerijad ei muuda ise geodeedi tehtud geodeetilist alusplaani. Likvideeritavad objektid näidata likvideeritavatena.
4. Kõikidel asendiplaanidel tähistada geodeetiline punkt 0670 (GPA ID 20582). Palun kõikidel asendiplaanidel näidata koos kaitsevööndiga $R = 3,0$ m ning lisada selgitus leppemärkidesse. Vastavalt ruumiandmete seaduse § 26 lg-le 1 on geodeetilise märgi kaitsevööndis ilma märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi, eelkõige: 1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustööde tegemine, puude ja põõsaste istutamine, puude langetamine, jäätmete ladestamine ning oma tegevusega geodeetilise märgi korrosiooni põhjustamine; 2) pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Geodeetiline märk tuleb ehitustööde ajaks tähistada ja kaitsta, pärast ehitustööde lõppu tuleb märk taastada ning tellida kontrollmõõtmine. Juhul, kui märgi säilimine vanas asukohas ei ole võimalik, teisaldatakse see geodeesiateenistuse nõusolekul taotleja kulul (vastavalt ruumiandmete seaduse § 24 lg 2). Geodeetilise märgi kontrollmõõtmise või teisaldamise tööde kohta koostatakse eraldi projekt, mille alusel tehakse vajalikud hooldus-, ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööd. Projekt tuleb

kooskõlastada nii geodeesiateenistuse kui ka Maa-ametiga. Tööde tulemused vormistatakse aruandena, mis esitatakse geodeesiateenistusele ja Maa-ametile. Vastavalt ruumiandmete seaduse § 35 lg-le 1 võib geodeetilisi punkte ja võrke rajada, rekonstrueerida, mõõta ning hooldada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas. Eeltoodud info lisada projekti seletuskirjadesse!

Inseneriteenistus:

1. Projekti seletuskirjas eemaldada viited Tartu valla heakorraeskirjale.
2. Jäätmemajandus on lahendatud kahe parklas asuva prügikastiga. Näha ette kaasaegsem lahendus (piirdeaed, jäätmemaja) ning konteinerid vähemalt nelja jäätmeliigi eraldi kogumiseks. Kavandada mugav ja ohutu juurdepääs jalakäijatele.
3. Vajalik on fikseerida, millised ehitised selle projekti alusel rajatakse. Kanda peale töömahtude piir, sh tehnotaristu ehitamist arvestades.
4. Juurdepääs jalakäijatele kavandada (ka) Lääne tänav T11 kinnistult.
5. Juurdepääs jalakäijatele Tüve tänavalt kavandada alates olemasolevast jalakäijate alast.
6. Juhul kui Lääne tänav T11 eraldi juurdepääsu ei rajata, on vajalik jalakäigu servituudi seadmine ja piisava laiusega (vähemalt 2m) jalakäigu läbipääsu kavandamine.
7. Sõidukite juurdepääsu osas on vajalik servituudileppe sõlmimine.
8. Lisada AS Tartu Veevärk ja AS Gren Tartu tehnilised tingimused ja kooskõlastused.
9. Projekteeritud tehnovõrgud on konfliktis kavandatud kõrghaljastusega. Korrigeerida. Soovitame tehnovõrgud paigutada maksimaalselt kompaktselt (sideühendus Lääne tn 16-le), vältida diagonaalseid trassilõike (elektri toitekaablid).
10. Lisaks haljastuse protsendile tuua välja ka projekteeritud kõrghaljastuse osakaal.
11. Esitada Jaamamõisa oja suunatud sademeveetoru suubla detailjoonised. Mudaõlipüünis kavandada hoonestatavale kinnistule.
12. Projekteerida detailplaneeringuga kavandatud mänguväljak ja sellele juurdepääsud ning kaaluda sinna välisvalgustuse kavandamist.
13. Täisnurkse 2,6 m laiuse parkimiskoha puhul tuleb manööverdamiseks vajalik ala kavandada 7,5 m laiune.
14. Jalgrataste kinnitus raamid näha ette arvestades Tartu linna jalgrattaraamide tüüptingimusi. Jalgrataste hoiualale näha ette piisav manööverdusruum.
15. Puudega inimese sõiduki parkimiskoha juures võib äärekivi kõrgus olla maksimaalselt 3 cm.
16. Sideühendus projekteerida vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.
17. Välisvalgustid ja puud projekteerida selliselt, et valgusti jääks kahe puu vahel nende keskeljele.
18. Kontrollida, et kavandatav haljastuslahendus tagaks ohutu väljasõidu kinnistult (nähtavuskolmnurk ka jalgrattakasutajate suhtes).
19. Eraldussaari laiusega alla 0,5 m mitte kavandada.
20. Asendiplaanile kanda projekteeritav elektri liitumise lahendus.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 2311569/01011.

1. Ehitusloa taotlusel ei ole maapealsete korruste arv õige.
2. Projekteerida elamule elektriauto laadimistaristu (igale parkimiskohale). Elektriauto laadimistaristu on juhtmetaristu või laadimispunkt või kombinatsioon juhtmetaristust ja laadimispunkti. Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku. Elektriauto laadimistaristu projekteerimist tuleb kajastada ka ehitusprojekti elektripaigaldise ja energiatõhususe osade seletuskirjades. Lisaks tuleb asendiplaanil ära näidata elektriauto laadimistaristu.

3. Ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):

- välispiirete soojuslähivuse väärtused (U-arvud) ei ole kooskõlas energiaarvutustega. Mis on õige?

- märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojuslähivuse väärtused (W/(mK)) ning lisada juurde viide tüüpsõlme lahendusele (kui vastavat arvutust ei ole tehtud);

- 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° , lääś 270° , loe 315°);

- kajastada elektriauto laadimistaristu projekteerimist.

4. Energiamärgise puudused:

- igale eraldi kasutamise otstarbega hoone osale, mille köetav pind ületab 10% kogu hoone köetavast pinnast, määratakse sellele kasutusotstarbele vastav energiatõhususarv. Kuna ilu- ja isikuteenuste hoone kasutamise otstarbega hoone osa pind jääb alla 10% kogu hoone köetavast pinnast, siis arvutada hoonet kui ühe kasutamise otstarbega hoone – muu kolme või enama korteriga elamu (energiamärgisel eemaldada ilu- ja isikuteenuste hoone kasutamise otstarve).

Arvestades eelnevat märkust, siis on energiatõhususe osa täielikult läbivaatamata.

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist Aaro Kõlu:

1. Kui hoones on äripinnad, siis ei saa olla ehitise nimetus korterelamu. Palume parandada nii projektis kui ka ehitusloa taotlusel. Ehitisregistris ehitise nimetuses ei ole vaja eraldi aadressi nimetada.

2. Konstruktsiooniosa seletuskirjale palume lisada tiitellehe.

3. Täpsustage palun jalgratta varjualuste ehitisealune pind. MA projektis on mõõdud $4 \times 2 \text{ m}$, aga asendiplaanidel on varjualused erineva pinnaga.

Maastikuarhitekt Kristin Leis:

1. Projekteerida detailplaneeringuga kavandatud mänguväljak ja sellele juurdepääsud ning kaaluda sinna välisvalgustuse kavandamist.

Osakonna juhataja asetäitja Jane Soodla:

1. Kui hoones on äripinnad, siis peavad need olema avalikkusele ligipääsetavad;

2. Lisada seletuskirja normdokumentide nimistusse "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele" ja "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" määrused;

3. Lisada seletuskirja liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused peatükk;

4. Määrusest tulenevalt peab liikumis- või nägemispuudega inimest teenindava sõiduki ning liikumispuudega juhi sõiduki parkimiseks olema parklas vähemalt üks protsent kõigist parkimiskohtadest, kuid mitte vähem kui kaks kohta.

5. Määrusest tulenevalt peab avalikkusele suunatud ruumide ukse ees olema horisontaalne vaba pind ukse laiuses ja pikkusega 1,5 meetrit alates uksest. Kontrollida ja lisada vastavad mõõdud keldrikorruse plaanile.

Infoks! Kui plaanitakse püstitatava/rekonstrueeritava elamu ehitusprojekti plaanide alusel tulevikus seada korteriomandeid, siis koostatavad plaanid peavad muuhulgas vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri poolt 16.01.2018 vastu võetud määrusele nr 3 „Nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse kandmise kord“.

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