



Est Estate OÜ

12.06.2023 nr 7-1/EPD-23-0476

**Narva mnt 23 ehitusloa taotlus Tartu
Linnamuuseumi ümberehitamiseks + ehitusloa
taotlus sademeveekanaliseerimise ehitustööde
rajamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 14.05.2023 Narva mnt 23 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Lauri Kiisk:

1. Näidata asendiplaanil projekteeritud lava kaugust Kivi tn 19 kinnistust.
2. Märkida asendiplaanile projekteeritud abihoone sissepääs.
3. Anda asendiplaanil projekteeritud lava ja abihoone gabariitmõõdud.
4. Lisada vaate joonisele seletuskirja p 3.4 juures mainitud lipukandurid. Ühtlasi näidata vaate joonisel maja numbrit.
5. Võimalusel paigaldada vaate 3-3 joonisel näidatud kliimaseade maapinnale.
6. Abihoone vaate joonisel näidatud puitaed ei vasta haljastusprojekti väljatoodud projekteeritud puitaia kõrgusele.
7. Haljastusplaanile on märgitud puitaia kõrguseks 2,5 m, kuid puitaia joonisel on kõrguseks märgitud 2 m. Parandada haljastusplaani.
8. Asendiplaanil ja haljastusplaanil erineb lava ja kivimüüritise vaheline haljastuse lahendus. Viia joonised omavahel kooskõlla.
9. Osakond kaasab Raatuse tn 19 ja Kivi tn 19 kinnistute omanikud.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. III korruse plaanile märkida ruumide nimetused ja suurus ja plaani kõrval oleval eksplikatsioonil esitatud ruumi nimetused korrastada.
 2. Plaanide kõrval oleval ruumide eksplikatsioonil näidata ära millised pinnad jäävad üldkasutatavaks, tehnopinnaks, mitteilurumi pinnaks.
 3. **Seletuskirjas, asendiplaanil ja taotlusel esitatud andmetes jälgida, et hoone suletud netopind = mitteilurumi pind+üldkasutatav pind + tehnopind.**
 4. Seletuskirjas märgitud jahutussüsteemi liik puuduvaks kuid seletuskirja tehnilistes andmetes märgitud lokaalne jahutus (palun täpsustada jahutuse andmed vt KJV-osa eelprojekt).
 5. Seletuskirja, asendiplaanile lisada projekteeritava lava (rajatise) andmed (ehitisealune pind jne).
 6. Taotlusele lisada vaivundament (olemasolev seletuskirjas p 5.1).
 7. Seletuskirjas ja asendiplaanil abihoone üldkasutatav pind kustutada (jääb ainult mitteilurumi pind).
- *Peale andmete täpsustamist seletuskirjas, asendiplaanil üle kontrollida esitatud andmed taotlusel.*

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:

1. Projekti alasse jääb kaks geodeetilist märki: nr-ta(V) (GPA ID 208067, koodnumber 54-752-90005, link <https://gpa.maaamet.ee/geolocation/208067>), mille kaitsevöönd on R=5,0m märgi keskmest ning nr-ta (GPA ID 208068, koodnumber 54-752-90132, link <https://gpa.maaamet.ee/geolocation/208068>) kaitsevööndiga 0.5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3.2 m vertikaalsuunas. 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 lõõkmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Geodeetilised märgid tuleb ehitustööde ajaks tähistada ja kaitsta ning pärast ehitustööde lõppu taastada ning tellida kontrollmõõtmised. 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. Tööd tuleb tellida enne ehitustööde algust ning teavitada geodeesiateenistust, kellelt on antud tööd tellitud.
2. Kuna antud geodeetilised märgid kuuluvad ka riiklikku geodeetilisse võrku, tuleb projekt kooskõlastada ka Maa-ametiga.
3. Elektripaigaldise osa asendiplaanil, veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademeveekanalisatsiooni välisvõrkude osa asendiplaanil, haljastusplaani, teede ja platside osa ja vertikaalplaneeringu asendiplaanil ning arhitektuurse osa asendiplaanil tähistada geodeetilised märgid, lisada kaitsevööndid ning selgitus leppemärkidesse. Seletuskirjadesse lisada selgitav tekst punktist 1.
4. Kuna antud geodeetilised märgid kuuluvad nii riikliku kui ka kohaliku geodeetilisse võrku, tuleb projekt kooskõlastada ka Maa-ametiga.
5. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademeveekanalisatsiooni välisvõrkude asendiplaanile lisada viide kasutatud geoaluse kohta (ettevõtte, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).

Inseneriteenistus:

1. Ehitusjärgne teekatendi taastamine kavandada tee telje suhtes rööpse ja risti paigutuva ristkülikukujulise lapina, kitsaid kiile pöörderaadiusel mitte jätta (ka sissesõidul). Taastamine kaevude ümbruses teostada vähemalt 0,5 m kaugusel. Narva mnt taastamine kavandada 3-kihilise asfaldina, ülekatted kihtide vahel 0,3 m, kulumiskiht SMA. Taastatava ala määramisel arvestada võimalusel olemasoleva vuugiga. Tagasitäide näha ette liivaga.
2. Näha ette markeeringu taastamine.
3. Lisada märkus, et juhul kui ehitustööde käigus vigastatakse äärekivisid, tuleb need asendada.
4. Kivi tn kõnnitee taastamine sillutuskivist (korrigeerida tingmärgi selgitust).
5. Näha ette ala ehitussõidukite rehvide puhastamiseks.
6. Jahutuse osas on vastukäivad selgitused ("jahutussüsteem puudub", "lokaalne jahutus", jm), ühtlustada projektlahendus.
7. Kivi tn on näidatud tehnovõrk, mille kohta puudub tingmärgi seletus. Anda üheselt mõistetav lahendus.

Kultuuriväärtuste teenistuse miljööväärtuste peaspetsialist Romeo Metsallik:

1. Lisada tehnovõrkude seletuskirja peatükk Arheoloogianõuded. Projekteeritav piirkond asub üldplaneeringuga kehtestatud Tartu linna arheoloogilise kultuurikihi alal. Selles piirkonnas on säilinud rikkaliku leiuväine kesk- ja uusaegne kultuurikiht. Seetõttu võib kaevetöid sügavusega üle 70 cm teha ainult arheoloogilise jälgimise all. Jälgimist võib teostada arheoloog, kellel on Muinsuskaitseametist väljastatud vastav tegevusluba. Kaevetööde algusest tuleb informeerida miljööväärtuste peaspetsialisti.

Kultuuriväärtuste teenistuse muinsuskaitse peaspetsialist Brita Karin Arnover:

1. Vastavalt muinsuskaitse seaduse § 68 peab mälestise restaureerimisprojekti koostajal olema esitatud majandustegevusteade mälestise konserveerimise ja restaureerimisprojekti koostamiseks. Peaprojekteerijal Est Estate OÜ-l ei ole Kultuurimälestiste registri andmetel esitatud majandustegevusteadet ja määratud ei ole muinsuskaitsele pädevusega isikut. Info taotlemise kohta: <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/padevustunnistus>.
2. Tiitellehele märkida mälestise nimi ja registri number. Projekti pealkiri peaks olema „restaureerimine“, mitte „rekonstrueerimine“.
3. Eritingimuste p 19 näeb ette ehitusprojekti esitamise vähemalt põhiprojekti staadiumis. Soovituslikult esitada läbi vaatamiseks kohe põhiprojekti staadiumis. Restaureeritavate detailide meetodika peab olema põhiprojekti, mitte tööprojekti, kui esitatakse põhiprojekt (ptk 2.5, 8.4). Eraldi tegevuskavasid ei ole vaja esitada, kogu info peab olema kajastatud ehitusprojekti.
4. Käsitleda täpsemalt fassaadide restaureerimist. Eritingimuste p 5 näeb ette tänavapoolsete esimese korruse akende krohvraamistuste taastamise. Selgitada, kas vihmaveesüsteemid asendatakse, jälgida eritingimustes toodud nõudeid.
5. Vaatel 3-3 ei ole seinal paiknev kliimaseade sobivalt lahendatud, seadetele tuleb leida asukoht, kus nad ei ole tänavalt nähtavad. Tuua agregaat maapinnale või ehitada kolmanda korruse ümarkaarne aken ümber rõduukseks, selle ette väike rõdu ja agregaat asetada rõdupiirde taha. Ka ventilatsioonirestid võiksid siis olla rõdupiirde suhtes võimalikult madalal. Kliimaseade ja ventilatsioonirestid kavandada fassaadiga sama tooni, mitte akendega. Korstnapitside ventilatsioonivõred värvida valgeks. Gaasikustutuse ülerõhuavad (restid?) kavandada fassaadiga samale tasapinnale ja värvida fassaadiga sama tooni.
6. Põhiprojekti esitada uute detailide tööjoonised (korstnad, aknad jms). Seletuskirjas viidatakse olemasolevate välisavatajate restaureerimisele ja tuleohutusnõuetega vastavusse viimisele, osalisele väljavahetamisele, täpsustada millises osas seda kavandatakse ja kirjutada kavandatavad tööd lahti. Lisada välisvalgustite näidised (tootefotod).
7. Abihoonel ei ole selge, millise kujundusega ja mis materjalist tulevad välisüksed.
8. Uukide esikülj ja küljed viimistleda krohviga ja värvida roosaks, pealmine ja katusega samal pinnal olev plekk värvida katusega sama tooni.
9. Vaatel näidata tänavasildi, majanumbri ja muinsuskaitse tähise, lipu- ja reklaamkandurite asukohad. Vaadatel näidata avatajate avanemine.

Sisearhitektuur

10. Seletuskirja ptk 8.6 ei ole aru saada, kas olemasolevad siseüksed säilivad oma asukohas või need asendatakse. Osades kohtades on ukseid vahelt ära võetud, selgitada kuidas ümberpaigutamine ette on nähtud. Uksed võiksid siiski säilida olemasolevas asukohas avatuna.
11. Kirjeldada lisaseina konstruktsiooni ja kinnitust põrandal, laes. Märkida kaugus seinast. Arvestada tuleb, et peegelvõlve ei ole lubatud lõhkuda.
12. Plaanidele lisada põrandate katendid. Lisada keraamiliste plaatide näidised.
13. Käsitleda tuleb interjööride restaureerimist, kasutatavaid materjale ja värvide koostist. Vastavalt eritingimustele näidata interjööri sobiv valgustus, kõik juhtmed süvistada.
14. Plaanil ei ole näidatud uue klaasist lükandukse asukoht.

Narva mnt 23 haljastusprojekt. Koostaja FIE Peep Moorast.

1. Puitaia kõrgus on joonisel ja asendiplaanil erinev.
2. Säilitada esifassaadil ja Kivi tänava pool hoone ümber paiknev munakividest vöö.
3. Komisjon jääb endiselt seisukohale, et hooviala võiks soovituslikult lihtsustada, et see harmoneeruks hoone ja ümbrusega.

Narva mnt 23 KVJ-osa eelprojekt. Koostaja Nullenergia OÜ, vastutav spetsialist Taavi Lepp.

1. Tiitellehel kirjutada pealkirjas lühend lahti.
2. Seletuskirja lisada muinsuskaitse peatükk. Selgitada läbiviikude tegemist, kultuuriväärtuslike detailide säilimist, ventilatsioonitorude paiknemist ja välimust. Kas hoones on olemasolevaid ventilatsiooni läbiviike käiguteid, mida saab ära kasutada?

3. Näidata ventilatsioonitorude kulgemine plaanidel. Lubatud ei ole eritingimustega määratud kultuuriväärtuslikke detaile, sh maalinguid, stukki ja peegelvõlve lõhkuda. Saali ventileerimisel tuleb see lahendada võimalikult esteetiliselt ja minimaalselt.
4. Täpsustada, mis ventilaator katusele projekteeritakse.

Maastikuarhitekt Kristin Leis:

1. Haljastuse ja kõvakattega pinna osakaal õuealal on hetkel võrdsed. Tartu linna ÜP leiate juhised kliimamuutuste leevendamise võtetest. Fakt on see, et kõvakattega pinnas soosib kuumasaarte teket ning haljastus (eriti just rinde- ja liigirohke kõrghaljastus) leevendab seda.
2. Katendite mosaiiksust tuleks oluliselt lihtsustada, hetke lahendus on väga ebapraktiline, sest varieeruva ilmastiku tõttu nõrgenevad mitme eri materjali vahelised sõlmed kiiresti.
3. Seletuskirjas seisab, et lava on "taimelaadne" eenduv objekt. Soovitan lava puhul kasutada lihtsaid vorme, mitte proovida otse jäljendada sümboleid loodusest. Ka laval toimuv pääseb lihtsamate vormide taustal paremini esile.

Osakonna juhataja asetäitja Jane Soodla:

1. Inva-parkimiskohale peale märkida parkimiskoha mõõdud. Kas invaparkimiskohast on takistusteta ligipääsetavus tagatud? Kirjeldada seletuskirjas.
2. Plaanile lisada inva-WC sisemõõdud.

Rajatiste ehitusjärelvalve-vanemspetsialist Harri Pärsim:

1. Sademeveetorustiku taotluses tehnovõrgu liik märkida kanalisatsioon – muu: sademeveekanalisatsioon.
2. Projekt kooskõlastada: AS Tartu Veevärk, AS Telia Eesti ja Elektrilevi OÜ.
3. Esitada katendite taastamise projekt.

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 02.08.2023.

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

Puuduste tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helena Toover
menetleja

736 1030 Helena.Toover@tartu.ee