



Raadius Arhitektid OÜ

19.07.2023 nr 7-1/EPD-23-0404

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

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 21.06.2023 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:

Märkused parandamata:

1. 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 näilikkuse loomisega, tuleb osakonnal kaaluda ehitusloa andmisest keeldumist.
2. Krundi vähem varjulisse ossa kavandada puhke- ja mänguväljaku ala.
3. Hoone 0-kõrgus määrata reaalse esimese korruse põranda kõrguse järgi (abs 47,59 m).
4. Töömaa piiri tuleb täpsustada selles osas, mis puudutab kinnistu piiridest väljapoole ulatuvate juurdepääsude (sõidukid, jalakäijad) ja haljastuse rajamist.
5. Lõikejoonisel näidata rõdupiirde kõrgus.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Taotluselt soojusallika ja energiaallika liik puudub kustutada (kaugkütte puhul neid ei märgita).

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:

1. Elektripaigaldise osas lisada elektri välisvõrkude plaanile ja elektri välisvõrkude koondplaanile viide kasutatud geodeetiline alusplaani kohta (ettevõtte, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).
2. Elektripaigaldise osas ei kuvata elektri välisvõrkude plaanil ja elektri välisvõrkude koondplaanil osasid geodeetilise alusplaani joonleppemärke/joonetüüpe nõuetekohaselt. Geoaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele 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. Teede ja platside osa asendiplaanidel tähistada geodeetiline punkt 0670 (GPA ID 20582). Palun kõikidel asendiplaanidel näidata koos kaitsevööndiga $R=3,0m$ 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 geodeesia teenistuse 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 geodeesia teenistuse kui ka Maa-ametiga. Tööde tulemused vormistatakse aruandena, mis esitatakse geodeesia teenistusele 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 seletuskirja.

4. Arhitektuurse osa seletuskirjas täiendada geodeetilise punktiga 0670 seotud infot, võiks eraldi punkti alla selle viia. 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 geodeesia teenistuse 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 geodeesia teenistuse kui ka Maa-ametiga. Tööde tulemused vormistatakse aruandena, mis esitatakse geodeesia teenistusele 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 seletuskirja.

Inseneriteenistus:

1. Sõidukite juurdepääsu osa ei ole ei sinise ega kollasega piiratud töö maa- alal nimetatud tööde sees.

2. Ajutise juurdepääsuna rajatav Lääne tänav saab olla ehitusaegseks juurdepääsuks kuid selleks, et hooned oleksid kasutatavad peab olema olemas planeeritud tänav või ajutine juurdepääs planeeritud teelaiusega. Seoses paralleelse ehitamise toimumisele nii tänaval kui kinnistul võib ehituse ajal tekkida olukord, kus ehitusele on keeruline ligi pääseda, sest piirkonnas puuduvad teised välja ehitatud juurdepääsud. Esitada ehitustööde organiseerimise osa koos juurdepääsude ära näitamisega.

3. Ehitusloal on vajalik fikseerida, et kasutusloa saab väljastada juhul kui hoone juurdepääsuni on rajatud asfalteeritud tänav.

4. Kinnistu vertikaalplaneerimine tingib olukorra, kus tänavamaa on kinnistutest kõrgem ning kinnistud olemasolevast maapinnast madalamad. Tänavale on juba projekteeritud tehnovõrgud, mille paigaldamissügavuse tõttu pole võimalik teemaa kõrgusi oluliselt langetada. Esitada vertikaalplaneerimise lahendus, mis arvestab nõuetekohaste piki- ja põikikallete tagamise vajadusega ja planeeritud tänava ristlõikega ning tehnovõrkude paigaldussügavusega. Juurdepääs krundile peab olema 5m enne tänavamaal jõudmist minimaalse kaldega. Kõrguslik erinevus tuleb lahendada hoonestatavatel kinnistutel vajadusel kavandada kinnistule tugimüürid ja Lääne tänava kõnniteedele ohutuspäirded. Näidata ka kuidas seotakse maapind kõrguslikult tiigi poolt olemasoleva maapinnaga. Esitada iseloomulik ristlõige.
5. Asendiplaanile kanda projekteeritav elektri liitumise lahendus.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 2311569/01803.

1. 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, et hoone ehitamisel tuleb viia läbi õhulekkearu mõõtmine (kuna energiaarvutustes on kasutatud õhulekkearu väärtusena väiksemat väärtust kui $2,5 \text{ m}^3/(\text{hm}^2)$).

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist Aaro Kõlu:

1. Palume lisada jalgrataste varjualuste mõõdud arhitektuurse osa asendiplaanile.

Osakonna juhataja asetäitja Andres Aint:

1. Esitada lõikejoonis lifti avast. Lifti kabiini liikumistsooni ala- ja ülaosas peab olema vaba ruum, mis välistab kabiini ülemises või alumises piirasendis muljumisohu. Lifti vaba ruumi mõõtmed on vastavalt standardile EVS-EN 81-20:2020 500 mm laius, 700 mm pikkus ja 1000 mm kõrgus. Kajastada seda ehitusprojekti seletuskirjas ning märkida lifti vaba ruumi mõõtmed lõike joonisele. Samuti tuleb seletuskirjas lisada viide majandus- ja taristuministri 27.02.2015 määrusele nr 17 "Liftile ja selle ohutusseadisele ning nende vastavushindamisele esitatavad nõuded".
2. Ehitusprojekti seletuskirjas kajastada ka äripindade osa (ruumide funktsioonid jm).
3. Puuduvad inva tualetid (kui äripindade tualetid ei ole suunatud klientidele, siis märkida ruumide nimetuseks personali WC).
4. Äripindade ukse ees peab olema horisontaalne vaba pind ukse laiuses ja pikkusega 1,5 meetrit alates uksest (lisada kõikide ukseesistele vastavad mõõtmed).
5. Ehitusprojekti inva peatükis kajastada, et liftil peavad olema nähtavad teeninduskeskuse kontaktandmed. Lift peab olema varustatud häälteavitusega ja kuulmispuudega inimese erivajadust arvestava helivõimendussüsteemiga ning tähistatud vastava piktogrammiga. Lisaks sellele peab liftil olema ka visuaalne väljund, mis teavitab häireolukorras kutsungi aktiveerumisest, kutsungile vastamisest ja tegevustest.
6. Kui hoone välisuks on äripindade lahtioleku aegadel suletud, siis tuleb paigaldada fonolukk. Fonolukk peab olema tähistatud piktogrammiliselt, arvestades nägemispuudega inimese erivajadust. Fonolukk peab olema varustatud kuulmispuudega inimese erivajadust arvestava helivõimendussüsteemiga. Fonolukul peab olema visuaalne väljund, mis teavitab kutsungi aktiveerumisest, kutsungi vastuvõtmisest ja ukse avanemisest. Kajastada seda osa ehitusprojekti inva peatükis;
7. Äripindadel näidata ratastooli jaoks vaba pöörde läbimõõt 1,5 m (ratastool peab äriruumis saama end ümberpöörata).
8. Joonistel puuduvad treppide mõõtmed (hoones asuva trepi puhul peab trepiaste olema vähemalt 270 millimeetrit lai ja kuni 160 millimeetrit kõrge). Käsipuu peab olema trepi mõlemal pool (kanda korruse plaanile ning kajastada seda seletuskirja inva peatükis).
9. Ehitusprojekti seletuskirja inva peatükis tuleb kajastada hoonesisese viitade paigaldamist (arvestades, et äripinnad asuvad keldrikorral). Hoonesisene liikumistee peab olema üldjuhul suunavate kombataivate ja kontrastsete juhtteede ja hästi märgatavate ning selgesti loetava teabe või viitadega, millel kasutatakse vastavat piktogrammi ja punktikirja.

10. Hoone vaadatel ära näidata ka ettevõtete reklaami asukohad või majaesine reklaamtulp. Hoone aadressi või asutuse nimetuse tähistus peab vastama määruse "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele" § 2 lõikes 2 sätestatud nõuetele (kajastada ka ehitusprojekti seletuskirja inva peatükis).

Kas hoones ikka hakatakse osutama avalikkusele suunatud teenust? Arvestades, et äriruumid on projekteeritud keldrikorrusele, on ühise sissepääsuga korterelamuga ning äriruumide planeering on kujundatud väga korteriplaneeringu järgi, siis ei ole eluliselt usutav, et nendes ruumides hakatakse osutama avalikke teenuseid. Kui peale kasutusloa saamist hakatakse ruume kasutama muul kasutamise otstarbel, kui kasutusloale märgitud, siis algatatakse ruumide omanike suhtes haldusmenetlus riikliku järelevalve ettekirjutuse tegemiseks. Samuti on kohalikul omavalitsusel õigus kasutusloa kehtetuks tunnistada, kui ehitise või ehitise kasutamine ei vasta kasutusloale või ehitisele esitatavatele nõuetele.

Infoks! Kui plaanitakse püstitatava/rekonstrueeritava elamu ehitusprojekti plaanide alusel tulevikus seada korteriomandeid, siis koostatavad plaanid peavad muuhulgas vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri poolt 16.01.2018 vastu võetud määrusele nr 3 „Nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehtisregistrisse 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 02.10.2023.

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

Puuduste tähtajaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Ernits

Menetleja

Helena Toover

736 1030 Helena.Toover@tartu.ee