



Indrek Rentel
AS VALLIKRAAVI KINNISVARA
Sõbra 54
50106 TARTU

02.03.2016 nr 7-1/EPD-16-0044

Kitsas 5 ehitusloa taotlus korterelamu
püstitamiseks + ehitusloa taotlus VK +
ehitusteatis sidele + ehitusteatis elektrile

Võttes aluseks ehitusseadustiku §-d 5, 13 ja 41 märgib Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakond järgmist:

Teie Kitsas tn 5 ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt on läbivaadatud. Käesolevaga saadame linnavalitsuse märkused, mis vajavad Teiepoolset täiendamist/parandamist. Palume Teil parandatud ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada hiljemalt 23.05.2016. a kas digitaalselt aadressil aeo@raad.tartu.ee või paberkanalil ehitusprojekt kahes eksemplaris arhitektuuri ja ehituse osakonnale määratud vastuvõtuaegadel.

PROJEKTI LÄBIVAATAMISEL ESINENUD PUUDUSED:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Ivo-Sven Riet:

1. Uuendada õigusaktide viited.
2. Seoses tugimüüri rajamisega Kitsas tn 11 ja Vallikraavi tn 4 krundi piirile on vaja vastavate krundi omanike kooskõlastust.
3. Kas hoonesisese parkla jaoks rajatakse sademevee liiva-õlipüüdur? Vt seletuskirja p 2.4.3.
4. Esitada vundamendi plaan, kus oleks näidatud seletuskirjas kirjeldatud madalvundamendid ja vaivundamendid.
5. Näidata hoone sidumine krundiga telgede, mitte hoone nurga järgi.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Seletuskirja eksplikatsioonis kontrollida III korruse rõdude ja III korruse korterite pind kokku, seejärel korrigeerida kogu hoone suletud netopind, köetav pind, eluruumide pind, rõdude, terrasside pind (parandada andmed seletuskirjas, asendiplaanil, eksplikatsioonil ja taotlusel).
2. Märkida asendiplaanile ja taotlusele kõik hoone nurgapunktid (koordinaadid).
3. Täpsustada kasutamise otstarvete kood ja nimetus (mitte kasutada üldkoodi).
4. O-korrus arvestada korruste hulka (korruste määramisel arvestada MKM määrusega nr 57 § 18 (9)(10) vastu võetud 05.06.2015).
5. Korterite ja mitteeluruumide numbrid ei tohi kattuda (mitteeluruumi number kirjutada 16 - sama mis on määratud aadressiks), taotluse lisas täpsustada mitteeluruumi kasutamise otstarbe kood ning sissepääsu korrus ning eluruumide pind kokku parandada.
6. Taotluse lisades eluruumide andmed nr 14, 15 märkida ristike sauna kohale.

7. Esitatud taotlusel ja taotluse lisades üle vaadata soojusallika liik ja energiaallika liik (esitatud andmetes märgitud soojuspump?).

Inseneriteenistus:

1. Tehnovõrkude joonisele kanda peale ka Edites OÜ poolt projekteeritud Kitsa tn treppide uus välisvalgustus.
2. Trepistiku ja hoone vahel on müür. Fikseerida projektis müüri säilitamine või likvideerimine. Anda korrektne ehitustööde järgne lahendus. Esitada ristlõige.
3. Projekti üldosa seletuskirjas fikseerida, et ajutine liikluskorraldus tööde teostamise ajal lahendada vastavalt majandus- ja taristuministri 13.07.2015 määrusele nr 90 "Liikluskorralduse nõuded teetöödel" kohaselt. Praegu on nimetatud määrus nr 69 - see on tühistatud.
4. Projekti koosseisu lisada linna tänavale rajatavate tehnovõrkude rajamise järgselt taastatavate teede ja juurdepääsutee rajamise teede-ehituslik osa. Projektis kirjeldada hooneväliste võrkude rajamist. Kas kinniselt või lahtise kaevikuga. Tee-ehituse osa peab koostama pädev isik, vastavalt majandus- ja taristuministri 03.08.2015. a määrusele nr 101 "Tee ehitamise kvaliteedi nõuded".
5. Kõik väravad projekteerida avanema krundi sisemusse.
6. Esitada vertikaalplaneeringu ja sademevee projektlahendus lahendus. Hetkel projekteeritud parkla sissepääsu juures (keldrikorrusel) äravoolu renn kuid sademeveeühendus hoonele on näidatud hoone idakülge. Vertikaalplaneeringu alusel valgub sademevesi naaberkinnistule (näiteks Kitsas tn 3 poole). Näidata parkla sadevee puhastamiseks ette nähtud õli-liivapüüdur.
7. Kanalisatsiooniühendus on varem projekteeritud veeühenduse kõrvale, mitte trepi alt läbi. Vt. Projekt O2 OÜ töö nr. 4473 "Büroohoone Ülikooli 2a ehitusprojekti eriosa 5. Veevarustus ja kanalisatsioon". Selgitada muudatust.
8. Prügikastid on projekteeritud parkla juurdepääsu juurde keldrikorruks. Kitsa tänava treppide poole projekteeritakse hoonele betoonkattega pandust ning asendiplaanil näidatud, et parkla sissepääsule rajatakse metallist piirdeaed. Kirjeldada prügiauto juurdepääsu prügikastidele.
9. Seletuskirjas selgitada jalgrattaparkla ja hoiustamist. Esitada seletuskirjas jalgrataste parkimisarvutus. 3 jalgrattakohta on heas kohas ja külalisele hästi kasutatavad. Panipaigad on aga miniatuursed ja ei ole selge, kus inimesed oma rattaid hoiavad.

Kultuuriväärtuste teenistuse juhataja Romeo Metsallik:

1. Muuta punkti 2.2.6 sõnastust: Kinnistu asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljöopiirkonnas. Enne ehitustööde algust tuleb teostada arheoloogilised proovikaevamised ja selgitada välja uuringuid vajavad piirkonnad. Uurimistööde käigus ilmnev arheoloogiapärand tuleb säilitada algsel asukohal kultuuriväärtuste teenistuse otsuse alusel. Uuringute tulemused võivad muuta projektlahendust.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Oja:

1. Geodeesiateenistuse märkus: Vallikraavi Kinnisvara tellimusel on WeW OÜ teinud 2015. a uue geoaluse, arhitektuurses ehitusprojekti on aga viidatud vanale 2012. a geoalusele (ilmselt on seda ka asendiplaanil kasutatud), kuid tuleb kasutada uuemat. Geoaluse joonetüübid puuduvad, seetõttu pole geoalus loetav.
2. Ehitusloa taotlusel p 9 ja p11 märkida konkreetsed kasutamise otstarbed (samuti projektis), mitte üldised. Nt 11220 asemel 11222 ning 12300 asemel nt 12311 või 12319.
3. Ehitusloa taotlusel p 9 võiks ehitise nimetuses kajastuda ka äriefunktsioon. Nt korterelamu-ärihoone vms.
4. Hoone ja eraldi ehituslubadega/teatistega eriosade ühes digikonteineris esitamisel tuleb arvestada, et ehitusloa ja teatised menetletakse koos ehk siis juhul, kui sidevarustuse ehitusteatisel märkuseid ei ole, ei saa KOV seda enne heaks kiita, kui koos hoone ehitusloa

taotlusega, kuna projektid asuvad ühes digikonteineris, mille saame ühtsena heaks kiita. Soovi korral palume iga eriosa taotlus esitada koos ehitusprojektiga hoone jt võrkude projektidest eraldiseisvana.

5. Millegipärast on arhitektuurses osas kaks erinevat tiitellehte, ühelt puuduvad tellija kontaktandmed (olemasolul kontaktisiku nimi, telefon, e-mail, aadress) ja muinsuskaitseala nimetus vastavalt MKM määrusele nr 97 § 7 lg 1. Teiselt, mis on seletuskirja failis, puudub vaid muinsuskaitseala nimetus.

6. Seletuskirjas ja joonistel on sätestatud, et tegemist äripinnaga ning ehitusloa taotlusel, et kaubandusega, kuid kusagilt ei selgu täpselt, mis kaubandusega on tegemist.

7. Asendiplaani kirjanurgas on ehitusprojekti staadiumiks eskiisprojekt, kuid ehitusloa taotlemisel on vajalik vähemalt eelprojekti maht (vt MKM määrus nr 97 § 5 ja § 13 ning . Palun parandada staadium.

8. Vastavalt MKM määrusele nr 97 § 7 lg 1 p 1 tuleb kõik ehitusprojekti osade dokumentide köited varustada tiitellehega, millel esitatakse määruse punktis sätestatud info. Palun kontrollida üle kõik eriosade tiitellehed.

9. KVJ osa seletuskirja lehed nummerdada vastavalt MKM määrusele nr 97 § 7 lg 3.

10. Elektri osa seletuskirja lehtedelt (kirjanurgast) puudub vastutava projekterija Margus Leoste nimi.

11. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus. Teadmiseks ja arvestamiseks: digitaalsed ehitusprojektid saadab osakond ise Päästeametisse heakskiidu saamiseks siis, kui ehitusprojekti enam teisi puuduseid ei esine.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Seoses sellega, et hoone asub kallakul on ümber maja mitmeid tasapindasid ja treppe. Palun hinnata kõiki treppe, sest vastavalt ET-1, 0106-0175 "Ruumide ja nende osade mõõtmetele esitatavad üldnõuded," lk 3, punkt 2.10 Kaitsepiire. Iga tõstetud jalgte, välistrepp, pandus või nende made, etik, rõdu, mezzanino, galerii või katuseterrass, samuti ka katus, millistel on juurdepääs kasutamise, hooldamise või muul eesmärgil, peab olema piiratud kaitsepiirdega juhul, kui selle avatud külg paikneb maa- või muust ümbritsevast pinnast kõrgemal, kui 0,3 m. Kaitsepiirde või -seina kõrgus peab olema võrdne trepi/panduse käsipuu kõrgusega.

2. Eelmine aasta väljastasime ehitusloa Kitsas 3 kinnistul olevale hoonele, palun asendiplaani koostamisel arvestada või kokku leppida muudatuste osas Kitsas 3 omanikega. Asendiplaanile palun kanda Kitsas 3 maaalune ehitise osa, mis ulatub Kitsas 5 kinnistule, määrata üleehitusseervituudi ala.

Energiaarvutuste tulemuste märkused (kontrollitud energiamärgis 1611569/00019):

1. Energiamärgisel on hoone energiakasutuse tabelis puudu elektri energiakasutuse andmed;

2. Energiaarvutuste lähteandmete küttesüsteemi tabeli kaugkütte abiseadmete elekter on 2, määruse tabelis nr 9 muud hooned on 1. Sellega seoses muutub ka summaarne energiakasutus.

3. Energiaarvutuste tulemuste energia vabasoojuse tabelis on **valgustuse** aastane soojuseraldus m²-le valesti arvutatud (määruses antud valemi kohaselt tuleb väärtuseks 7,01 kWh/(m²). Seoses sellega on ka aastane vabasoojuse arvutus vale, kui ka summaarne energiakasutus.

4. Energiaarvutuste tulemuste energia vabasoojuse tabelis on **seadmete** aastane soojuseraldus m²-le valesti arvutatud (määruses antud valemi kohaselt tuleb väärtuseks 15,77 kWh/(m²). Seoses sellega on ka aastane vabasoojuse arvutus vale, kui ka summaarne energiakasutus.

5. Energiaarvutuste tulemuste netoenergiavajaduse tabelis ei ole sooja tarbevee hulk köetava pinna ruutmeetri kohta määruse kohane (25 kWh/(m²a), sellega seoses muutub ka summaarne energiakasutus.

6. EHRI ei ole esitatud suvise ruumitemperatuuri kontrolli tulemuste esitamise blanketti.

Rajatiste ehitusjärelvalve -vanemspetsialisti **asendaja Marju Sild:**

1. Esitada tugimüüri kohta ehitusteatist ja joonised.
2. Veetorustiku, kanalisatsioonitorustiku ja sademeveetorustiku kohta esitada eraldi ehitusteatistid ehk kolm tükki eraldi, kuna asuvad kõik eraldi kaevikutes. Tasutud riigilõivu saab tagasi taotleda kirjutades vabas vormis avalduse aeo@raad.tartu.ee.
3. Tehnovõrkude koondplaani võiks teha loetavamaks, hetkel on väga raske aru saada millised on selle projektiga projekteeritavad torustikud ja millised mitte. Lisaks on mõned joonestiilid nii paksud, et tingmärk pole loetav (näiteks soojatorustik 2T).
4. Soojatorustik on tingmärkide järgi planeeritav, samas kütteprojekti järgi on projekteeritud hoonesse kaugküte. Peaks olema projekteeritud torustik, kui ikka kavandatakse kaugkütet. Teadmiseks: kui tänavamaale projekteeritakse soojatorustik siis tuleb selleks taotleda eraldi ehitusluba. Kui kaugküttetorustiku kohta tehakse eraldi projekt ja taotletakse eraldi ehitusluba siis võiks vastav märkus projekti kirjutada.
5. Sidekanalisatsiooni ehitusteatist teha ainult tänavamaale rajatava jupi kohta, muuta teatist aadresside osas. Kõik kinnistul olevad tehnovõrgud saavad loa koos hoone ehitusloaga ja neile eraldi taotlusi pole vajalik esitada.
6. Esitada tehnovõrkude valdajate kooskõlastused.

Käesoleva märkuste kirja peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates märkuste kirja teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud märkuste kirjast teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates märkuste kirja teatavakstegemisest.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Merlin Oja

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

Merlin Oja

736 1173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee