



Janek Veeber
Giga Investeeringud OÜ
Narva mnt 124
50303 TARTU

01.08.2016 nr 7-1/EPD-16-0414

**Vallikraavi 5 ehitusloa taotlus elamu-ärihoone
püstitamiseks**

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

Teie Vallikraavi tn 5 ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt on läbivaadatud. Käesolevaga saadame linnavalitsuse märkused, mis vajavad Teiepoolset täiendamist/parandamist. 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. **Sellega seoses palume Teil parandatud ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada hiljemalt 24.10.2016. a** kas digitaalselt allkirjastatult aadressil aeo@raad.tartu.ee, digitaalselt allkirjastatult läbi ehitisregistri www.ehr.ee (Ehitusprojekti dokumentide digitaalsel esitamisel arvestada juhendit:

"Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel": https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf.) või paberkandjal ehitusprojekt kahes eksemplaris arhitektuuri ja ehituse osakonnale määratud vastuvõtuaegadel.

PROJEKTI LÄBIVAATAMISEL ESINENUD PUUDUSED:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Anna-Liisa Unt:

1. Asendiplaanil on rajatava hoone kontuur jäänud teiste kihtide alla. Loetavuse huvides võiks pealepoole tõsta. Lisada sissepääsud hoonesse. Täisehitusprotsent.
2. Seletuskirjas tuua välja kogu krundi (uus) sihtotstarve, võib-olla isegi arvutus mõlema hoone kaupa ja lisada selgitus ja viide 2011 LV korraldusele, mis lubab otstarbe lahendada DPst erinevalt.
3. Selgitada-põhjendada 4. korruse tasandit, kuna selles osas on vastuolu planeeringuga (tuua välja, et on küll vastuolu, aga sel ja sel põhjusel on lahendus otstarbekas ja sobilik).
4. Katusekorruse plaanile märkida 1.6 ja 2.5 m jooned.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Ehitusloa taotluse lisas kontrollida vundamendi liik.
2. Ehitusloa taotluse lisas ja seletuskirjas kontrollida korruste arv.
3. Seletuskirjas täpsustada hoone otstarve - plaanile märkida äripinna asemele ruumi nimetus

vastavalt kasutamise otstarbele.

4. Ehitusloa taotluse lisas mitteiluruumide andmetes märkida hooneosa number ja sama number ka plaanile (NB! ei tohi kattuda korterite numbriga ega sisaldada tähti).
5. Asendiplaanile märkida hoone koordinaadid ja kõik hoone nurgapunktid.
6. Ehitusloa taotlusel kontrollida hoone ja katastriüksuse aadress aadress.
7. Vallikraavi 3 kõrvalhoone kohta ehitusteatist esitatud ei ole (ehitisregistrikood 104015349).

Inseneriteenistus:

1. Näidata asendiplaanil looduskaitsealuse pargi piir. Projekt tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regionis.
2. Esitada sadevee lahendus, muuhulgas analüüsida kavandatud immutamise võimalikkust (arvestada tuleb Vabariigi Valitsuse 2012. a määrusega nr 99).
3. Hoone piirneb looduskaitsealuse pargiga, mis on müra mõistes käsitletav vaikselt alana. Näidata projektis, et hoone tehnoseadmetest põhjustatud müra ei ületa sotsiaalministri 2002. a määru nr 42 toodud piirväärtusi (40dB öösel, 50dB päeval).

Kultuuriväärtuste teenistuse juhataja Romeo Metsallik:

1. Lisada ptk Arheoloogianõuded. Enne ehitustööde algust tuleb kinnistul lõpule viia arheoloogilised uuringud. Uuringute käigus ilmnev arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal kultuuriväärtuste teenistuse otsuse alusel. Uuringute tulemused võivad muuta kavandatud projektlahendust.

Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Kadri Kallast:

Muinsuskaitse komisjoni 13.07.2016 otsus:

5. **Vallikraavi 5 (Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27006).** Elamu-ärihoone ehitusprojekt. Arhitektuurne eelprojekt. Koostaja: Arhitektuuriklubi, K. Kepp.

Tutvustas: K. Kallast

Otsus:

1. Projekti kaustas ei ole esitatud seletuskirjas lisana viidatud arheoloogiliste eeltööde aruannet.
2. Täpsustada kiviristi eksponeerimise viisi. Eksponeerimisel tagada kiviristi hea vaadeldavus.
3. Täpsustada kiviristi säilitamistingimusi ja kooskõlastada need Tartu Linnamuuseumiga.
4. Esimese korruse fassaadikujundus lahendada esinduslikumalt.
5. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb kõik korstnad lahendada klassikalise kivikorstna pitsi mahus ja laadis.
6. Asendiplaanil näidata uue hoone paiknemine selgelt loetavalt.
7. Joonistel näidata selgemalt, kus asub seletuskirjas nimetatud hoone põhimahust välja ulatuv SBS katusekattega abiruum. Tähistada see ala eraldi tingmäärgiga selle korruse plaanil, mille põranda tasapinda katusepind jääb.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja ülesannetes Marju Sild:

1. Geodeesiateenistus: Projekti asendiplaanil peavad olema avatud kõik geodeetilise alusplaani situatsiooni, reljeefi, tehnovõrkude ja piiri kihid - hetkel on osad vajalikud kihid välja lülitatud. Palume omanikul esitada avaldus püstitatavale hoonele aadressi määramiseks ja katastriüksuse aadressi muutmiseks aadressil lpmko@raad.tartu.ee. Uue hoone aadress - Vallikraavi tn 5. Uus katastriüksuse aadress - Vallikraavi tn 3 // 5. Aadress Vallikraavi tn 5a kaob sellega käibelt.
2. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästikeskus (Päästeseadus § 5 lg 1 p 8). Teadmiseks ja arvestamiseks: digitaalsed ehitusprojektid saadab arhitektuuri ja ehituse osakond ise Päästeametile heakskiidu saamiseks siis, kui projektis enam teisi puuduseid ei esine.
3. Asendiplaanile märkida koordinaadid ja märkida hoone nurkadesse koordinaatide järjekorra

numbrid.

4. Eluruumide ja mitteeluruumide andmeid pole vajalik topelt esitada. Hetkel on lisatud nii taotluse konteinerisse kui ka projekti konteinerisse. Ühest eemaldada.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1611569/01727):

1. Ehitusprojekti energiatõhususe osas tuleb esitada energiaarvutuse lähteandmed ja energiaarvutuse tulemused (seega piisab, kui ehitusprojekti energiatõhususe osas esitatakse vastavad energiamärgise lisad. Energiamärgist ennast ehitusprojekti vahele ei lisata).

2. Projekteerida seadmed (mõõturid), mis võimaldaks määrata hoone osade (korterite) energiakasutust kütteks (kajastada ehitusprojekti kütteseadmete seletuskirjas);

3. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- arvutustsoonide arv peab olema vähemalt 2. BV2 arvutusprogrammiga ei saa välja arvutada mitme kasutamise otstarbega ehitisi. Selle programmiga saab arvutada vaid elamuid.

- ventilatsioonisüsteemi tüübiks märkida ehitusloa taotlusesse märgitu (soojustagastusega ventilatsioon; konditsioneerimisega ventilatsioon). Samas ehitusprojekti ventilatsiooni osa seletuskirjas ei ole konditsioneerimisega ventilatsioonist sõnagi juttu. Mis on õige?

- küttesüsteemi tabelis ei ole märgitud ruumide kütte soojusallika kasutegurit;

- küttesüsteemi tabelis ei ole märgitud sooja vee soojusallika kasutegurit;

- küttesüsteemi tabelis ei ole märgitud ventilatsiooniseadme kasutegurit. Kui ventilatsiooniseadmes kasutatakse kalorifeeri, siis tuleb antud tabelis ventilatsiooniseadme kasutegurit kajastada. Kui kalorifeeri ei kasutata, siis küttesüsteemi tabelis seda ei kajastata.

- vabasoojuse tabelis ei ole märgitud muu kaubandushoone vabasoojuste andmeid;

4. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (korterelamu):

- energia vabasoojuste tabelis on valgustuse aastane soojuseraldus m²-le valesti arvutatud (määruses antud valemi kohaselt tuleb väärtuseks 7,01 kWh/(am²);

- energia vabasoojuste tabelis on seadmete aastane soojuseraldus m²-le valesti arvutatud (määruses antud valemi kohaselt tuleb väärtuseks 15,77 kWh/(am²);

- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis ei ole kaugkütte kaalumistegur määruse kohane;

- summaarse energiakasutuse tabelis tuleb seadmete elektrienergiat kasutades ka elektrikütetel kerise aastast elektrihulka (500 kWh);

5. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (kaubandushoone):

- summaarse energiakasutuse tabelis ei ole seadmete energiahulk sama, mis seadmete vabasoojuste aastane energiahulk;

- netoenergiavajaduse tabelis on tarbevee soojendamise aasta energiahulk valesti arvutatud (koetav pind x 4 kWh/(am²);

- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis ei ole kaugkütte kaalumistegur määruse kohane.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Lõigetele lisada maaalune vundament ja taldmik koos vajalike täitematerjalide kihtidega.

2. Lisada vaadetele avatäidete tüübi markeering, mis on eraldi välja toodud avatäidete spetsis.

3. Lisada seletuskirjale, et katmata välistrepid peavad olema käsitoega.

4. Asendiplaanil markeerida lahtikaevatav ja taastatava linna tänava ulatus.

5. Projekt kooskõlastada kütte, elektri, side ja vee ja kanalisatsiooni võrgu valdajaga.

6. Projektist puudub vundamendi plaan.

7. Asendiplaanil siduda hoone teljed kinnistu piiridega.

8. Anda äripinnale kasutusotstarve (kaubandus või büroo).

9. Lisade seletuskirjale ligipäasetavuse lõik, mis kinnitaks, et tänavatasapinnast saab takistusteta ligi (lävi kõrgus jmt).

10. Lisada seletuskirjale töökohale esitatavatest nõuetest lähtuvalt äripinna töötajate riietusruumi ja tualeti kasutamise võimalused ning millised ruumid hakkavad kuuluma äriruumide kasutusse.

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