



OÜ Alaväli
Ragnar Joosep
Timuti tn 15-2
50115 TARTU

Teie 09.08.2016
Meie 12.08.2016 nr 7-1/EPD-16-0425

**Vastuskiri Selleri 8 ehitusloa taotluse märkuste
osas**

Lugupeetud Ragnar Joosep

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale selgitustaotluse Tartus Selleri tn 8 ehitusprojektile esitatud märkuste osas ning palusite viidet iga märkuse aluseks olevale õigusaktile.

Anname Teile teada, et mitte kõik linnavalitsuse poolt tehtavad märkused ja tähelepanekud ei ole õigusaktidest tulenevad. Hoonete rajamisel tuleb arvestada ka kinnistu linnaehitusliku situatsiooniga, väljakujunenud hoonestuslaadiga, hea ehitustava ning arhitektuurse kompositsioonilise tervikuga. Kõiki sellega seonduvaid märkusi ei ole võimalik ega vajalik õigusaktidega varustada.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 2 lg 1 peab ehitusprojekt olema koostatud selliselt, et see on loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav. Juhul, kui ehitusprojekti on arusaamatusi või puudujääke ning kohaliku omavalitsuse ametnik on projekteerijat nendest teavitanud, tuleb ehitusprojekti teha vajalikke parandusi. Seejuures tuleb mõista, et puuduoleva info lisamisel, kuid siiski ebatäielikus mahus, võib ehitusprojekti teistkordse läbivaatamise käigus tekkida teistsuguse sõnastusega märkuseid.

Kui projekteerijal või taotlejal on küsimusi konkreetse märkuse teinud ametnikule, siis on operatiivsem viis otse selle ametnikuga suhelda ja paluda täpsustusi.

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Anna-Liisa Unt:

1. Täpsustada piirde krundi kõigil külgedel.

Märkuse tegemisel lähtuti asjaolust, et kehtiva detailplaneeringu (Herne 49 krundi detailplaneering, kehtestatud 2007 a) peatükis 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on ära toodud, et kruntidevahelise piiretena rajada kuni 1,5 m kõrgune puitlippaed. Koostatud ehitusprojekti on vastav märke asendiplaanil märgitud ainult tänavapoolsele osale, mille tõttu ei ole piirde lahendus detailplaneeringu kohane. Lisaks on planeeringus ettepanek heki rajamiseks naaberkruntidega ühistele piiridele. Tegemist on miljööväärtusliku alaga, seega ka kinnistu piirdeaiad ja muud fassaadielemendid on kõrgendatud tähelepanu all nii detailplaneeringu, kui ka ehitusprojekti koostamisel.

2. Näidata välisvalgustuse asukoht asendiplaanil.

Märkuse tegemisel lähtuti asjaolust, et kehtivas detailplaneeringu peatükis 5.11. Kuritegevuse riske

vähendavad nõuded ja tingimused, on esitatud nimistu, mida peaks konkreetsele kinnistule hoone rajamisel arvestama. Kinnistu valgustamine on üks neist võtetest, mida tuleks rakendada, seda enam, et autode parkla on loodud hoovi, kuhu ei ulatu tänavavalgustus. Lisaks on Eestis väga pikalt pimedat aega ning paratamatult tekib vajadus valgustatud parka järele. Küsimus on, kas valgusti kinnitatakse hoone külge või rajatakse hoovi eraldiseisvana, siis peaks see projektis kajastuma, et tellija, kui ka ehitaja teaksid planeerida võimalikke kaasnevaid kulusi ning hoone vastuvõtmisel teaks ehitusjärelevalve vastava valgusti olemasolu kontrollida.

3. Hoone räästa ja harja kõrgus projekteerida vastavalt detailplaneeringule.

Märkuse tegemisel lähtuti kehtivast detailplaneeringust ning omavalitsuse ülesanne on kontrollida, kas esitatud ehitusprojekt vastab kehtivale detailplaneeringule.

4. Näidata akende avatavus, soovitavalt lisada kausta avatäidete spetsifikatsioon.

Märkuse tegemisel lähtuti majandus- ja taristuministri määrusest "Eluruumile esitatavad nõuded" nr 85 vastu võetud 02.07.2015, mille §3 sätestab nõuded ustele ja akendele, lg 3 kohaselt peab eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumi tuulutamiseks ning tagab ruumis piisava loomuliku valguse. Kuna akende avatavust pole projekti vaadetes määratud, siis pole võimalik hinnata projekti vastavust ülaltoodud määrusele.

5. Näidata trepiastmete mõõdud.

Esitatud märged tuleneb heast projekteerimisest, kus on lõikele markeeritud trepi valem, astme kõrgus-laius-hulk. Trepiastmete mõõdud on määratud erinevatel standarditel ja ET lehtedel.

Arhitektuuri ja ehituse osakond on lähtunud ETF juhenditeatmikust RT 88-10777-et, kus korterelamu trepikoja astmete max kõrgus on 180 mm ja laius 270 mm. Korterisisene trepp võib olla 190x250 mm. Katmata välitrepid võivad olla 130x390mm ja kaetud trepid 160x300 mm. Üle 50 cm kõrguse kukkumisohtu tekkimisel peab treppidel olema käsipuu, palun arvestada seda eelkõige välitreppide planeerimisel. Kui projektis puudub info treppide mõõtude kohta, siis on võimatu hinnata nii projekti vastavust nõuetele, kui ka esitatud lahenduse ohutust.

6. Anda rõdupiirde detailjoonis. Võimalusel ühtlustada prantsuse rõdude ja konsoolsete rõdude piirde. Kõikide piirde avasused maksimaalselt 110mm.

Vastav märkus on tehtud asjaolust, et vaadetest ei selgu prantsuse rõdupiirde kõrgus ja püstpostide vahekaugus, et oleks võimalik hinnata piirde ohutust. Vastavalt ETF juhenditeatmikule RT 88-11019-et on projekteerimismäärus, kui piirde kõrgus on vähemalt 700 mm ja püstpiirde vahed on 110 mm.

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse juhataja - linnaarhitekt Tõnis Arjus:

Varasemalt tehtud märkused on parandamata:

1. Palun teha koostööd arhitektiga, leidmaks tasakaalustatud ja Supilinna miljöösse sobiv arhitektuurne terviklik lahendus.

Palve teha koostööd arhitektiga on ilmne, kuna volitatud arhitektide koolitamine Eesti vabariigis on tavaks just sellel eesmärgil, et tagada elukeskkonna kvaliteetne ruumiline tervik. Volitatud arhitektid on koolitatud eesmärgiga hoonete projekteerimisel suuta arvesse võtta kõikvõimalikke kaasnevaid tegureid (nii tehnilisi, tellijapoolseid, seadusest tulenevaid ja ka esteetilisi) ning luua sealjuures professionaalne ja esteetiline tervik.

Ühtlasi rõhutatakse koostöö vajadust arhitektidega ka käesoleva projekteerimisettevõtte kodulehel.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 16 lg 1 p 1 ning majandus- ja

taristuministri määruse "kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine ja nendele tegevusaladele esitatavad täpsemad kvalifikatsiooninõuded" järgi on arhitekti kaasamise nõue ka peale 31.12.2016 a. kohustuslik, mis veel enam tõendab arhitekti kaasamise olulisust.

2. Vältida kõrge nivendivöö kasutamist, ühtlustada avade suurusi, vältides väikeseid aknaid suurel tühjal pinnal, korrigeerida esifassaadi avade proportsioone nii, et peauks ei mõjuks kokkusurutuna ja trepikoja aken ületähtsustatuna. Ühtlustada piirete kujundus. Värvivalikul kasutada Supilinnale loomulikke toone, eelistada vanaaja värvikaarti.

Vastavad märkused tulenevad peamiselt detailplaneeringu nõudest lähtuda arhitektuurses lahenduses piirkonnas levinud arhitektuursetest võtetest. Lisaks seab konkreetsed juhised miljööalade uutele hoonetele kehtiv Supilinna teemaplaneering.

Inseneriteenistus:

Varasemalt parandamata märkus:

1. Asendiplaanil fikseerida töömahtude piir. Esitada Selleri tänava rajamise projekt.

Vastav nõue tuleneb detailplaneeringust:

Selleri tn (pos 3) väljaehitamine toimub arendaja vahenditest. Pos 2 maja kasutusloa väljaandmise eelduseks on Selleri tänava välja ehitamine planeeritava ala ulatuses ning sademevee torustiku väljaehitamine planeeringuga määratud liitumispunktini. Tänavala üleandmine Tartu linnale toimub vastavalt Tartu Linnavalitsuse ja ala arendaja vahelisele kokkuleppele.

Kultuuriväärtuste teenistuse juhataja Egle Tamm:

1. Laudise laius peab detailplaneeringu järgi olema vähemalt 18 cm. Praegu on p 4. Välisseinad laius 180 mm, kuid p 3. fassaadide osas 145 mm. Parandada ka seal 180 mm.

2. Detailplaneering lubab laudpiirdega rõdu. Projektis puuduvad andmed rõdupiirete kohta, vaate põhjal on tegu pigem metallpiirdega rõduga.

3. Seletuskirjas on antud akende sügavus, kuid nõutud joonis puudub.

Nõude alus: Tartu linna ehitusmääruse § 27 lg 3 p 5.

4. Puudub ühepoolsete välisuste materjal, kasutada puitu. Soovitav lisada välisuste kohale varikatused.

Nõude alus: teemaplaneering "Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused ning linnaosa maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused" p 6.1.14.

5. Puudub värava ja piirde joonis.

Nõude alus: Tartu linna ehitusmääruse § 27 lg 3 p 5.

6. Detailplaneering sätestab räästa üleulatumise 20 cm, näidata see joonisel.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja ülesannetes Marju Sild:

1. Geodeesiateenistuse märkus: Projekti asendiplaani alusena kasutatud geodeetilise alusplaani leppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". Juhin taas tähelepanu elektrikaablitele.

2. Äriregistri andmetel esindavad OÜ-d Alaväli kaks juhatuse liiget ühiselt. Ehitusprojektile ei ole käesolevaga lisatud kummagi digi-allkirja. Infoks: kui ehitusprojektile allkirju lisatud ei ole, kaasab arhitektuuri ja ehituse osakond juhatuse liikmed ehitusloa menetlusse ise (Ehitusseadustik § 42 lg 6).

3. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (Päästeseadus § 5 lg 1 p 8). Teadmiseks ja arvestamiseks: digitaalsed ehitusprojektid saadab osakond ise

Päästeametisse heakskiidu saamiseks siis, kui ehitusprojektis enam teisi puuduseid ei esine.



Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Varasemalt tehtud märkused on parandamata:

(kontrollitud energiamärgise number on 1611569/01192):

1. Eemaldada energiamärgis ehitusprojekti kaustast (energiamärgis esitatakse vaid EHRI kaudu) või lisada ametlik (kinnitatud) EHRI väljatrükk. Ehitusprojekti energiatõhususe osas tuleb esitada energiaarvutuse lähteandmed ja energiaarvutuse tulemused (seega piisab, kui ehitusprojekti energiatõhususe osas esitatakse vastavad energiamärgise lisad).

2. Energiamärgise puudused:

- energiamärgisel puudub tellija esindaja nimi;

3. EHR-i on esitatud tühjad (valged lehed) energiamärgise lisade blanketid.

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

Energiatõhususe osa on täielikult läbivaatamata.

Nõute alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"

.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Merlin Oja

736 1173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee