



Indrek Rentel  
AS VALLIKRAAVI KINNISVARA  
Sõbra 54  
50106 TARTU

13.10.2016 nr 7-1/EPD-16-0712

**Raatuse 85 ehitusloa taotlus  
korterelamu-büroohoone püstitamiseks**

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

Teie Raatuse tn 85 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 26.12.2016. a** kas digitaalselt allkirjastatult aadressil [aeo@raad.tartu.ee](mailto:aeo@raad.tartu.ee), digitaalselt allkirjastatult läbi ehitisregistri [www.ehr.ee](http://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](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. Tuua projektis välja lahenduse vastavus hoonestuskava ja projekteerimistingimuste nõuetele:

- hoonestuskava seab hoonete projekteerimiseks nõude, et hoone põhimaht ei tohi ulatuda rohkem kui 10 meetri kaugusele hoovi poole arvestades kohustuslikust ehitusjoonest;
- 10 % hoone ehitisealusest pinnast võib ulatuda üle ehitusala, üleulatuv osa ei tohi olla laiem kui pool hoone ehitusjoonepoolsest servast. Üleulatus ehitusalast kokku 64.5m<sup>2</sup>.
- hoone kõrguse määramisel maapinna kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest.

2. Näidata trepiastmete mõõdud.

3. Naaberkrundi puude likvideerimise asemel pakkuda välja meetmed puude säilitamiseks (kaitsemeetmed kaevetööde ja ehituse ajal; okste kärpimine). Kui säilitamine osutub ehitustööde käigus siiski võimatuks, konsulteerida linna arboristiga raieloa osas. Esialgu pole tarvilik, et teie asendiplaanil kajastuks puude likvideerimine naaberkinnistul.

4. Konteinerisse lisada projekteerimistingimused.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

1. Ehitusloa taotlusel täpsustada vundamendi liik (vt. seletuskiri p 3.4.1).
2. Seletuskirjas märgitud lahuspind lisada üldkasutatava pinna hulka (lahuspinna mõiste puudub) ja märkida taotluse andmetes üldkasutatav pind koos lahuspinnaga.
3. Korteri- ja mitteiluruumide numbrid plaanil ja esitatud andmetes ei tohi kattuda ega sisaldada tähti.
4. Plaanile märkida liftiruumi suurus.
5. Plaanil märgitud krt 2 pind kokku kontrollida (arvestada koos sahvriga) ning seejärel parandada eluruumide andmetes.
6. Plaanil märgitud krt 11 pind kokku kontrollida ja seejärel parandada eluruumide andmetes.
7. Asendiplaanile ja taotlusele märkida kõik hoone nurgapunktid ja koordinaadid.
8. Peale plaanidel olevate suuruste lisamist ja korrigeerimist vajalik üle kontrollida suletud netopind, üldpind ja eluruumide pind. ja seejärel parandada andmed taotlusel.
9. Taotluse lisas p 6 mitteiluruumi pind 289,7 m<sup>2</sup> mitte märkida (see jääb üldkasutatavaks pinnaks).
10. Eluruumide andmetes märkida ristike vesikloseti kohale ja kustutada ristike tualett hoones või maaüksusel kohalt.
11. Eluruumide andmetes köetav pind ei saa olla suurem kui eluruumide pind.
12. Korteri nr 3 eluruumide andmetes kontrollida tubade arv.
13. Esitada taotluse lisad mitteiluruumide andmed eraldi blankettidel ja märkida taotluse lisas p 11 hoone osade kohale ristikesed.

**Inseneriteenistus:**

1. Hoone 0 on projekteeritud alla 34.00. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb Emajõe lammialal projekteerimisel arvestada kõrgusmäärgiga 34.00.
2. Projekti koosseisu lisada tehnovõrkudega liitumise lahendused. Projekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

**Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Oja:**

1. Ehitusprojektile lisada ka konstruktor Meelis Seimi digitaalallkiri, kuna tiitellehelt ja seletuskirjast selgub, et ka tema osales ehitusprojekti koostamisel.
2. Ehitusloa taotlusele p 6 on märgitud kaks hoone kasutamise otstarvet. Palun muuta ka ehitise nimetus p 5 korterelamu-büroohoone.
3. Samuti võiks seletuskirjas p 2.1.1. ja p 2.2.1. ja p 2.3.1. öelda, et tegemist on korterelamu-bürooonega. Praegu on nimetatud vaid korterelamut.
4. Hoone pindade jagamine tuleb üle kontrollida (nt garaaz, rattaruum ja panipaigad peavad ka olema üldkasutatava pinna hulgas - taotlusel on üldkasutatavat pinda liiga vähe)! Miks on ehitusloa taotlusel p 6 korterelamule märgitud mitteiluruumide pind jne? Pindade jagamisel lähtuda määrusest: <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008?leiaKehtiv>. Vt Evi Koogi märkuseid pindade osas.
5. Paistab, et koordinaate on taotlusel, seletuskirjas ja asendiplaanil liiga vähe antud. Palun näidata koorinaadid igast hoone nurgast (ka sopistustest).
6. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästikeskus. Teadmiseks ja arvestamiseks: digitaalsed ehitusprojektid saadab osakond ise Päästeametisse heakskiidu saamiseks siis, kui ehitusprojektiis enam teisi puuduseid ei esine.

### **Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:**

Kontrollitud energiamärgise number on 1611569/02441:

1. Puuduvad ehitusprojekti tehnovarustuste osad.
2. Projekteerida seadmed (mõõturid), mis võimaldaks määrata hoone osade (korterite) energiakasutust kütteks (kajastada ehitusprojekti kütteosa seletuskirjas);
3. Ehitusprojektis puudub energiatõhususe osa. 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).
4. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
  - arvutustsoonide arv peab olema vähemalt 2.
  - ventilatsioonisüsteemi tüübiks märkida ehitusloa taotlusesse märgitu (soojustagastusega ventilatsioon; sundsissepuhe ja –väljatõmme);
  - ehitusloa taotluse kohaselt ei ole hoonesse jahutussüsteemi projekteeritud, kuid blanketile on märgitud, et jahutussüsteem on olemas. Mis on õige?
  - ventilatsioonisüsteemi tabel on osaliselt täitmata;
  - 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.
  - küttesüsteemi tabelis ei ole abiseadmete elektritarbimine määruse kohane.
5. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (büroohoone):
  - summaarse energiakasutuse tabelis on ventilatsiooniõhu soojendamise soojushulk valesti arvutatud. Ventilatsiooniõhu soojendamise soojushulk saadakse, kui ventilatsiooniõhu soojendamise netoenergiavajadus jagatakse läbi ventilatsiooniseadme soojusallika (kalorifeeri) kasuteguriga. Kui vent.seadme soojusallikaks on elektrikalorifeer, siis kantakse andmed elektrienergiahulga lahtrisse;
  - summaarse energiakasutuse tabelis on ruumide kütte elektrienergiahulga (abiseadmetest tulenev elektrienergia) valesti arvutatud. Ruumide kütte elektrienergiahulga saadakse, kui küttesüsteemi abiseadmete elektrienergia korrutatakse läbi köetava pinnaga.

### **Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:**

1. Seoses prügimaja vundamendi rajamisega tuleb lahti kaevata osaliselt Uus tn 6 kinnistu piiriala. Seoses sellega tuleb võtta Uus tn 6 kooskõlastus. Vajadusel kaasab naabri osakond ise.
2. Seoses hoone vundamendi ja hoone ümbruses oleva drenaaži rajamisega teostatakse kaevetöid Raatuse 97 kinnistul. Seoses sellega vajalik Raatuse 97 kinnistu omaniku kinnitus projektil või kaasab osakond naabri ise.
3. Puudub tehnovõrkude koondplaan.
4. Puuduvad tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused hoone liitumiseks välisvõrkudega ja kooskõlastused, kas projektlahendused on vastavad tehnilistele tingimustele (side, elekter, vesi, küte).
5. Näidata asendiplaanil taastatav kõnnitee kogu kõnnitee ulatuses.
5. Puuduvad kasuskoormused, millega konstruktor peaks tulevikus arvestama.
6. Lisada seletuskirja konstruktiivsele osale teave, et konstruktiivse osa projekt koostatakse järgmises projekteerimiseetapis.
7. Seletuskirjast puudu eelprojekti mahule vastav tehnosüsteemide osa (vent, küte, vesi-kanal).
8. Lisada vundamendi plaan.
9. Taotlusel on märgitud büroopinnad, plaanidel on äripinnad. Palun parandada plaanid.

*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](mailto:Merlin.Oja@raad.tartu.ee)