



**Anti Mölter**  
**Wesico Ehitus OÜ**  
**Vasara 50**  
**50113 TARTU**

27.01.2017 nr 7-1/EPD-15-0732

**Jaama 78 korterelamu ehitusprojekti muudatused**  
**uue ehitusloa taotlemiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 12.01.2017. a Jaama tn 78 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

**Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Ivo-Sven Riet:**

1. Korrigeerida õigusaktide loetelus Ehitusseadus (enam ei kehti).
2. Ühtlustada korruselisus ehitusloa taotlusel ja projektis. Kui muudatusprojekt tingib selle, et soklikorrus tuleb kehtiva määruse alusel lugeda maapealseks korruseks, siis tuleb see seletuskirjas lahti kirjutada, kuna erineb detailplaneeringuga lubatud korruselisusest.
3. Parkla ja äärekivi kõrgusmärgid parkla kagunurgas ei lähe kokku samakõrgusjoontega.
4. Asendiplaani joonisel on läänepoolne piirdeaed jätkuvalt vale koha peal (aed on linna maal ka tulevase krundi piire arvestades).
5. Tutvustada projektimuudatusi algse projekti autorile.
6. Kui paigaldatud on õhksoojuspumbad, tuleb neid projektis kajastada. Näidata vaatejoonistel soojuspumpade välisosad, anda info mürataseme kohta. Ehitusloa taotlusele märkida soojusallika liigiks ka soojuspump ja energiaallika liigiks õhusoojus ja elekter.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

1. Ehitise maht seletuskirjas ja asendiplaanil erinev.
2. Taotlusel kontrollida korruste arv (vt. seletuskiri) ja lisada hoone absoluutne kõrgus.
3. Ehitusloa taotluse lisas p 5 hoone suletud netopind ja üldkasutatav pind erinevad seletuskirjas toodud andmetest (vt. seletuskiri), lisada taotluse üldandmetes tehнопind, seda pinda mitte arvestada üldkasutatava pinna hulka.
4. Taotluse lisas tehnosüsteemida andmetesse märkida ristike ka soojusvarustuse liik lokaalkütte, soojusallika soojuspump kohale (soojusallika liik katla kohalt ristike kustutada) ning energiaallika liik õhusoojus ja elekter (vt. seletuskiri p 2.5).
5. Esitada taotluse lisad eluruumide andmed eraldi blankettidel (blanketi leiate [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)).
6. Taotlusele märkida muudatusprojekti koostamise väljaandmise päev.

**Inseneriteenistus:**

1. Jaama tn 78 ja Jaama tn 78a vaheline piire rajada kinnistute piirile.

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

1. Parandamata: Geodeesia teenistuse märkus: Geoalus on Tartu linna geoarhiivis registreeritud, kuid projekti geodeetiline alusplaan pole loetav (kollase värvi tõttu).
  2. Ehitusprojektile lisada kõigi kinnistu kaasomanike nõusolekud või vastav volitus. Vajadusel kaasab KOV kõik omanikud ehitusloa menetlusse siis, kui ehitusprojekti enamus teisi puuduseid ei esine.
  3. Ehitusprojekt esitada elektrooniliselt läbi ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee), kuna Päästeamet ei kooskõlasta teisiti esitatud ehitusprojekte alates 01.01.2017 a.
  4. Seletuskirja järgi on igasse korterisse projekteeritud õhksoojuspumbad, kuid ehitusloa taotlusele ei ole neid märgitud. Ka taotluse lisa 1 - eluruumide andmetesse tuleb need märkida. Viia projekt ja taotlus vastavusse.
  5. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästikeskus (Päästeseadus § 5 lg 8). Teadmiseks ja arvestamiseks: digitaalsed ehitusprojekti saadab osakond ise Päästeametisse heakskiidu saamiseks siis, kui ehitusprojekti enamus teisi puuduseid ei esine.
- Infoks omanikule: kuna muudatusprojekti on koostanud esialgse projekti autorist erinev isik, kaasab arhitektuuri ja ehituse osakond menetlusse ka esialgse projekti autori P. Lõhmuse (nõude alus: määrus "Nõuded ehitusprojektile" § 12 lg 4). Soovi korral võite temaga ise suhelda ja tema nõusoleku/arvamuse ehitusprojektile lisada.

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

Kontrollitud energiamärgise number on 1511569/01775:

Uut energiamärgist ei ole ehitisregistrisse lisatud. Edastan eelmisel korral energiamärgise kohta tehtud märkused:

1. Energiamärgisele märkida ehitise ehitusaastaks 2016 (nüüd tuleks märkida 2017);
2. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
  - Hoonesse ei ole projekteeritud soojustagastusega ventilatsiooni. Ventilatsioonisüsteemi tüübiks märkida ehitusloa taotlusesse märgitu.
  - korruste arv ei ole õige. Korruste arvaks märkida 4;
  - ventilatsioonisüsteemi tabelis on kajastatud andmed, kui hoonel oleks soojustagastusega ventilatsioon, kuid hoones seda pole.
  - küttesüsteemi tabelis ei ole märgitud ruumide kütte andmeid (soojusallika kasutegur, abiseadmete elekter);
  - küttesüsteemi tabelis kajastada jaotamise ja väljastamise kasutegur suhtarvuna, mitte protsentides;
  - küttesüsteemi tabelis ei ole märgitud sooja vee andmeid (soojusallika kasutegur);
  - vabasoojuse tabelis ei ole seadmete ja inimeste soojushulgad määruse kohased;
3. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:
  - planeeritavaks ehitusaastaks märkida 2016;
  - energia vabasoojuste tabelis on valgustuse aastane soojuseraldus m<sup>2</sup>-le valesti arvutatud (määruses antud valemi kohaselt tuleb väärtuseks 7,01 kWh/(m<sup>2</sup>), kasutades BV2 programmi dünaamilist energiaarvutust, siis tuleb väärtus sama 7,01 kWh/(m<sup>2</sup>a));
  - energia vabasoojuste tabelis on seadmete aastane soojuseraldus m<sup>2</sup>-le valesti arvutatud (määruses antud valemi kohaselt tuleb väärtuseks 15,77 kWh/(m<sup>2</sup>), kasutades BV2 programmi dünaamilist energiaarvutust, siis tuleb väärtuseks 15,66 kWh/(m<sup>2</sup>a));
  - netoenergiavajaduse tabelis ei ole sooja tarbevee hulk köetava pinna ruutmeetri kohta määruse kohane (30 kWh/(m<sup>2</sup>a));
  - summaarse energiakasutuse tabelis ei ole valgustuse energiahulk sama, mis valgustuse vabasoojuste aastane energiahulk;
  - summaarse energiakasutuse tabelis on seadmete energiahulk valesti arvutatud. Seadmete

elektritarbimine saadakse, kui seadmete aastane vabasoojus jagatakse läbi teguriga 0,7;

- summaarse energiakasutuse tabelis on ruumide kütte soojushulk valesti arvutatud. Ruumide kütte soojushulk saadakse, kui ruumide kütte netoenergiavajadus jagatakse läbi soojusallika kasutegurini ning jaotamise väljastamise kasutegurikorrutisega;

- summaarse energiakasutuse tabelis puudub ruumide kütte elektrienergiarahk (abiseadmetest tulenev elektriühk). Ruumide kütte elektrienergiarahk saadakse, kui küttesüsteemi abiseadmete elektriühk korrutatakse läbi köetava pinnaga;

- summaarse energiakasutuse tabelis on tarbevee soojendamise soojushulk valesti arvutatud. Tarbevee soojendamise soojushulk saadakse, kui tarbevee soojendamise netoenergiavajadus jagatakse läbi soojusallika kasuteguriga;

4. Ei ole esitatud suvise ruumitemperatuuri kontrolli tulemuste esitamise blanketti.

Tegemist on esialgsete märkustega (nii palju kui oli võimalik kontrollida). Lõplikku kontrolli saan teostada siis, kui osakonnale on esitatud ehitusprojekt ja ehitusloa taotlus (kuhu on peale märgitud olulised tehnilised andmed).

**Arvestades, et hoonesse ei ole projekteeritud soojustagastusega ventilatsiooni** ega lokaalse taastuvenergia süsteeme, siis ei ole usutav, et hoone vastab energiatõhususe nõuetele. Tavapraktikas varieerub kaugkütte ja soojustagastusega ventilatsiooniga uus korterelamu lubatud piirimail (st energiatõhususarv jääb enamjuhul 140-150 vahele). Samas tuleb antud korterelamu puhul arvestada, et hoone sai ehitusloa 2011. aastal, mistõttu tuleb energiatõhususe tõendamisel arvestada tolleaegseid nõudeid (nt elektri kaalumistegur oli siis 1,5). Energiamärgis koostatakse vanal vormil ning see esitatakse osakonnale paberkandjal koos ehitusprojektiga. Uue ehitusloa väljastamisel registreerib osakond energiämärgise EHR-s (mitte projekteerija).

Energiatõhususarvu aitab oluliselt parandada ka õhulekkearvu tõendamine. Kuna hoone on valmis ehitatud, siis on mõistlik teha hoonetele õhuleketest ning energiaarvutustes kasutada tegelikke andmeid. Samuti aitab energiatõhusust parandada, kui teha arvutuslikud soojuskaod läbi külmasildade (määruses esitatud andmete puhul on tegemist suure tagavaraga)

Kõike eelnevat arvestades võib hoone olla ka energiatõhus (arvestades 2011. a nõudeid).

Kuna eelmisel korral sai kontrollitud vaid energiämärgist, siis lisan juurde uued märkused:

5. Eemaldada energiämärgis ehitusprojekti kaustast (energiämärgis 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 energiämärgise lisad).

6. Energiämärgisel ei lähe köetav pind kokku ehitusloa taotluses esitatud andmetega. Kumbas on andmed õiged?

7. EHR-s üles laetud energiaarvutuse lähteandmete esitamise blankett on tühi leht (valge leht);

8. EHR-s üles laetud energiaarvutuse tulemuste esitamise blankett on tühi leht (valge leht).

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 Teie käesoleva kirjaga tähtaja puuduste kõrvaldamiseks ja palume viia esitatud dokumendid eelnimetatud nõuetega vastavusse ja esitada parandatud ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega hiljemalt 03.04.2017.**

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) (Ehitusprojekti dokumentide digitaalsel esitamisel arvestada juhendit "Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav <https://goo.gl/cft0d5>).

Puuduste tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Merlin Oja

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

7361173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee