



Janek Veeber  
Giga Investeeringud OÜ  
Narva mnt 124  
50303 TARTU

02.03.2017 nr 7-1/EPD-16-0414

**Vallikraavi 5 ehitusloa taotlus elamu-ärihoone  
püstitamiseks + ehitusteatis kohvik-baari  
lammutamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 13.02.2017 Vallikraavi 5 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

**Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Anna-Liisa Unt:**

1. Kasutusostarvete osakaal ei vasta PTH-de nõuetele ega DPle, mõlemad PTHd on kaotanud kehtivuse. Põhjendada seletuskirjas, et sihtotstarve järgib kehtivat kesklinna üldplaneeringut, mille kohaselt katastriüksuse sihtotstarbeks on *"korterelamu maa-ala, millel paiknevas hoones on 1. korrusel nõutud kaubandus- ja teenindusfunktsioon"*. On selge, et kuna parkimine täidab suure osa I korrusest, on äripinna osakaal seetõttu väike. Fassaad on sellegipoolest aktiivne. DPst erinevat funktsiooni võiks lisaks sellele ka päriselt selgitada - et kuidas nii läks ja miks nii parem on.

**Inseneriteenistus:**

1. Projektis esitada sademevee lahendus. Projekt kooskõlastada AS Tartu Veevärk.

**Kultuuriväärtuste teenistuse juhataja Romeo Metsallik:**

1. Märkus on lisamata. Lisada see lk 10, ptk Ristikivi juurde. (Lisada ptk Arheoloogianõuded. Enne ehitustööde algust tuleb kinnistul lõpule viia arheoloogilised uuringud (seni uurimata ja lammutataval alal). Uuringute käigus ilmnev arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal kultuuriväärtuste teenistuse otsuse alusel. Uuringute tulemused võivad muuta kavandatud projektlahendust.

**Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Egle Tamm:**

Muinsuskaitsekomisjon 11. **Vallikraavi 5 lammutusprojekt ja uushoone ehitusprojekt.** Elamu-ärihoone ehitusprojekt. Tellija: OÜ Giga Investeeringud. Vastutav arhitekt: Kaido Kepp. Tutvustas: Egle Tamm.

**Otsus:**

1. Enne ehitusloa väljastamist viia krundil lõpule arheoloogilised uuringud (ka lammutataval alal). Uuringute käigus ilmnev väärtuslik arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal. See võib muuta kavandatud projektlahendust.
2. Käsitleda projektis eraldi tänavapoolse säiliva tellismüüri ja Toomemäe tugimüüri restaureerimist-konserveerimist.
3. Luua seletuskirja eraldi osa arvatavasti bastioni juurde kuuluva niššiga müüri säilitamisest ja

esitada

joonised.

4. Esitada tugimüüri piirde ja välistrepi tööjoonis.
5. Lammutatava hoone projekt peab vastavalt määruse "Nõuded ehitusprojektile" § 25 lg 5, p 1 ja 9 sisaldama lammutatava ehitise kirjeldust ja dateeringut; andmeid hoone ehitamise ajaloo kohta; säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekuid nende taaskasutamiseks.
6. Tiitellehele lisada asumine Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg-nr 27006).
7. Lk 9 välisvõrkude rajamisel tuleb rentsis kasutada munakivi ja sõiduteel klompkivi.
8. Lk 10 nimetada seinale paigaldatava valgusti tüüp - vanalinna valgusti.
9. Lk 15 vastavalt muinsuskaitse eritingimuste p 6 ja kesklinna üldplaneeringule peavad avatäited olema puidust, metallist ukseid on lubatud ainult siis, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.
10. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele peavad korstnad olema klassikalise korstnapitsi mahus ja laadis. Joonisel 10 on korstna materjalina nimetatud käsitsi valtsitud plekk, seletuskirjas krohv. Parandada. Esitada korstna joonis.

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

1. Ehitusprojekt, ehitusteatis ja ehitusloa taotlus esitada elektrooniliselt läbi ehtisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee).
  2. Läbi EHRi taotluste esitamisel lisada ehitusprojektile Vallikraavi tn 5a kinnistuomaniku digitaalallkiri.
  3. Geodeesiateenistuse märkused: Palume omanikul esitada avaldus püstitatavale hoonele aadressi määramiseks ja katastriüksuse aadressi muutmiseks aadressil [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee). Uue hoone aadress - Vallikraavi tn 5. Uus katastriüksuse aadress - Vallikraavi tn 3 // 5. Aadress Vallikraavi tn 5a kaob sellega käibelt. Hoonele määratakse aadress ja katastriüksuse aadress muudetakse koos ehitusloa väljastamise korraldusega!
  4. 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.
  5. VKK välisvõrkude projekti tiitellehele lisada tellija kontaktandmed vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10.
  6. VKK välisvõrkude projekt (seletuskiri ja välisvõrkude koondplaan) allkirjastada A. Veismani poolt.
  7. Ehtisregistri kaudu esitamisel märkida EHRis hoone ruumikuju vastavalt joonisele "Hoone asendiplaani nurgapunktide koordinaadid".
  8. Eemaldada ehitusprojekti kaustast Muinsuskaitsekomisjoni protokoll, sest see sisaldab ka teistele hoonetele tehtud märkuseid ja EHRi kaudu esitades muutub see kõigile nähtavaks.
- Infoks kinnistuomanikule: Kinnistuväliste tehnovõrkude ehitamiseks tuleb esitada eraldi taotlused ja ehitusprojektid (lisainfo: ehitusjärelvalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 5217137, [Harri.Parsim@raad.tartu.ee](mailto:Harri.Parsim@raad.tartu.ee)).

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

Kontrollitud energiamärgise number on 1611569/02161:

1. Ehitusloa taotluse kohaselt on hoonesse projekteeritud jahutussüsteem, kuid ehitusprojekti puudub jahutuse osa;
2. Puudub jahutuse osa 1. Energiamärgise puudused:
  - ehitise aadress ei ole;
  - märkida planeeritav ehitusaasta (2016 ei saa olla enam planeeritav);
  - ventilatsioonisüsteemi tabelis ei ole väljaviske min temperatuur määruse kohane. Juhul, kui kasutatakse kindlat ventilatsiooniseadet, siis tuleb lähtuda tootja andmetest. Sellisel juhul tuleb

tabeli alla märkuste reale ja ehitusprojekti seletuskirjas viidata konkreetsele ventilatsiooniseadmele (tootja, seadme mudel);

- küttesüsteemi tabelis ei ole abiseadmete elektritarbimine määruse kohane.

- küttesüsteemi tabelis ei ole märgitud vent.seadme soojusallika kasutegurit. Kui soojusvaheti jäätumise vältimiseks kasutatakse elektrienergiat (elektrikalorifeeri), siis märkida vent.seadme soojusallika kasuteguriks 1, kui aga kasutatakse veekalorifeeri, siis märkida vent.seadme soojusallika kasuteguriks sama väärtus, mis on märgitud sooja vee soojusallika kasuteguriks;

3. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (muu kaubandushoone):

- hoone kasutamise otstarve ei ole õige. Hoone kasutamise otstarbeks kirjutada *muu kaubandushoone* ;

- planeeritav ehitusaasta ei saa olla enam 2016;

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

4. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (muu kolme või enama korteriga elamu):

- planeeritav ehitusaasta ei saa olla enam 2016;

- hoonesse on projekteeritud 1 elektriikeris (mitte kaks). Parandada summaarse energiakasutuse tabelit.

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 24.04.2017.**

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehisregistri [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