



Kristiina Aasvee  
OÜ Kauss Arhitektuur  
Niine 11  
10414 TALLINN

07.03.2017 nr 7-1/EPD-15-0563

**Riia 142 ehitusloa taotlus büroohoone-kohviku  
ümberehitamiseks ja laiendamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 15.02.2017. a Riia tn 142 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

**Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Margit Savisaar:**

1. Seletuskiri:

1.1. P 2.7.1 – Riia tn asub läänes ja loodes. Kirdes on Ringtee.

1.2. P 3.7.8. – väga õhuke. Rajatavate siseseinte kohta puuduvad nii plaanidel mõõdud kui seletuskirjas selgitav tekst – ei ole võimalik ehitada.

1.3. P 3.7.9 – kuna joonistel puuduvad avade mõõdud, peaks need kajastuma seletuskirjas (puudub ka uste ja akende spetsifikatsioon). – Ei ole võimalik hinnata, kas paigaldatavad ukSED on evakuatsiooniks sobilikud.

2. Kuna plaanidel puuduvad mõõtketid rajatavate konstruktsioonide kohta (tuulekoda, I korrusel uued sissepääsud-avad, WC-d, koridorid ja uute ruumide mõõdud) on sisuliselt tegemist **eskiisprojekti**ga, mille alusel ei ole võimalik väljastada ehitusluba.

Kui toimub ruumide ümberplaneerimine, on vajalik esitada ka ruumide uued mõõdud, et iga rentnik võiks veenduda oma ruumi mõõtudes ilma erilisi arvutusi teostamata.

3. Lõikele lisada konstruktsioonide kirjeldus.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook (tema asendajana Merlin Oja):**

1. Märkida asendiplaanile hoone nurgapunktid nummerdatult ja nende koordinaadid.

2. Hoone ruumikuju EHRis määrata komplekshoone, kuna hoonel on kaks maaapealset korpust ja neid ühendav maa-alune osa. Palun määrata komplekshoone kuju vastavalt Maa-ameti juhendile.

3. Plaanidel ruumide eksplikatsioonis eristada kasutamise otstarvete järgi jagatavad pinnad ja lisada ruumide nummerdus (näiteks büroopinnad teha tabelis kõik rohelisega, kohviku pinnad punasega, üldkasutatavad pinnad sinisega ja tehno-pind kollasega vms). Eksplikatsiooni all näidata kõikide otstarvete ja pindade suurus KOKKU (nt 1. korrusel on büroopinda niipalju, üldkasutatavat niipalju, tehno-pinda niipalju..., et oleks võimalik kontrollida plaanide ja taotluse andmete kokkulangemist ja mille alla mingid pinnad olete jaganud). Eksplikatsioonist peab olema arusaadav, et kohvik+kohvik+wc 3,9 m<sup>2</sup> moodustavad kohviku pinna (nimekirjas on iseenesest 10 WC-d - peab olema arusaadav, milline wc millisele otstarbele kuulub).

4. Asendiplaanil, seletuskirjas 3.4., seletuskirjas p 4.2. ja taotlusel kontrollida hoone korruselisus. Ehitusloa taotluse järgi on hoonel 6 korrust + üks maa-alune korrus, kuid asendiplaanil on 5 +

maa-alune korrus. Vastavalt määrusele "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 18 lg 5 järgi ei võeta hoone korruselise arvestamisel korrusena arvesse katusel asuvat üksikut hoone tehnoruumi, sealhulgas liftiseadme ruumi, ventilatsiooniseadme ruumi, väljapääsu katusele ja muud seesugust.

5. Asendiplaanil esitatud tehnilised näitajad ei ühti ehitusloa taotlusel esitatud näitajatega. Kõik näitajad anda ehitusloa taotlusele täpsusega 1 koht peale koma! Palun korrigeerida.

6. Seletuskirjas p 3.4. on öeldud, et hoonete arv krundil on 3, kuid EHRis on ainult 2 hoonet arvel. Asendiplaanil näidata 2 hoone EHR koodid ja nende asukohad ning hoonel, mis puudub EHRist, näidata kasutamise otstarve ja ehitisealune pindala.

#### **Inseneriteenistus:**

1. Esitada projektlahendused tehnovõrkude ja tehnorajatiste (tehnovõrkude rajamine, liikluskorraldus, sõiduteed ja kergliiklusteed, haljastus) osas. Projekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

2. Projektis on mainitud juurdepääsuteed Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt. Projekti koosseisu lisada Maanteeameti poolt väljastatud tingimused ja kooskõlastus projektlahendusele.

3. Projekteerimisel arvestada standardit EVS 843:2016 "Linnatänavad".

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

1. Geodeesiateenistus: Projekti asendiplaanil puuduvad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid. Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded" ja mõõtkavale 1:500.

2. Asendiplaanil on hoonetele antud numbrid, kuid legendist puudub, mida need tähistavad. Kõikidele hoonetele lisada nende ehitisregistrikoodid, et oleks arusaadav, kui suur mingi hoone on ja kus see asub. Märkida korrektselt tervikliku hoone piirjooned, et oleks arusaadav kas sinine hoone on üks hoone või on mitu hoonet.

Hoonetel, mis puuduvad ehitisregistrist, tuleb tähistada asendiplaanil nende ehitisealune pindala ja kuju. Kõik üle 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hooned tuleb kanda ehitisregistrisse!

3. Katuseplaan peab kajastama kogu hoone kõiki katuseid mitte ainult 5. korruse katust.

4. Kas hoone omanik on kindel, et hoonetele on vaja määrata 2 mitteilurumi eraldi ehitise osadena (kohvik ja büroo)? Eeldan, et seda ei soovita teha, kuna ehitusloa taotlusel ehitise osades ei ole kummalegi mitteiluruumide numbrit määratud (on "puudub"). Kui neid eraldi korteriomanditeks ei tehta, siis ei ole EHRis ehitise osade tegemine vajalik. Piisab, kui kasutamise otstarbed ja pinnad on märgitud.

5. Parandada Päästeameti poolt tehtud märkused.

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

1. Hoone ümber on planeeritud uusi katmata treppe. Treppidele pole märgitud (ei lõigetele, plaanidele, ega vaadetele) trepiastmete mõõte, et oleks võimalik hinnata treppide nõuetele vastavust. Palun kirjeldada seletuskirjas välistreppide käsipuude asukohti ja materjale. Katmata trepiastme mõõt on 130x390 mm, kaetud trepiaste 160x300 mm. Trepipiirde püsttarindi avadest tohib läbi mahtuda 11 cm suurune kuup.

2. Kohvikusse ja kõikidele korrusele üksteise kohale on planeeritud invatualett. Kuna puuduvad ruumide mõõdud, siis pole võimalik kontrollida tualeti nõuetele vastavust. Palun juhendada majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 14 "Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes" vastu võetud 28.11.2002. Lisada seletuskirjale poti juurde kuuluva termostaadiga käsidušši ja põrandatrapi vajadus, sest muidu ei lisata neid elemente vee- ja kanalisatsiooni projektile. Trapi kalded lisada

joonisele.

3. I-korruse bürooruumidesse nr 1 ja 2 on planeeritud keerdtrepid. Palun lisada astmete mõõdud. Kuna tegemist on töökohtadega, siis trepiastmed peavad vastama nõuetele. Minimaalselt  $R=1050\text{mm}$  ja astme mõõt on  $190\times 250\text{mm}$ .

4. Kuidas on lahendatud kohviku ja köögitöötajate olme (rietusruumid, wc). Kus on kohvikuruumi ladu?

5. Alajaama hoonesse on planeeritud bürooruumid, mille aknad on maani avatavad. Uksakna tarindile kehtivad samad nõuded mis rõdu ohutuspiirdele. Palun välistada kukkumisoht bürooruumide akendest.

6. Selgusetuks jääb, kas 1. korrusele jäävatele bürooruumidele on tagatud ratastooliga lipipääsetavus, lisada 1. korruse välistrepiastmetele ja ruumi põrandatele kõrgusmõõdud.

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

Kontrollitud energiamärgise number on 1611576/00068:

1. Ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on hoonesse projekteeritud kaugjahutus. Ehitusloa taotlusele märkida muuks jahutussüsteemiks kaugjahutus;

2. Energiamärgise puudused:

- Energiamärgisel ja selle lisadel ei lähe köetav pind kokku ehitusloa taotluses esitatud andmetega. Kummas on andmed õiged?

3. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- ventilatsioonisüsteemi tüübiks märkida ehitusloa taotlusesse märgitu (soojustagastusega ventilatsioon; sundsissepuhe ja –väljatõmme);

- küttesüsteemi tabelis mitte kajastada vent.seadme jaotamise ja väljastamise kasutegurit või märkida selleks arvuks 1. Sellega seoses muutub ka energiaarvutuste tulemuste esitamise blanketil summaarse energiakasutuse tabelis ventilatsiooniõhu soojendamise soojushulga väärtus.

- Kuna hoonesse on projekteeritud kaugjahutus, siis märkida jahutussüsteemi tabelisse jahutusperioodi keskmiseks jahutusteguriks 1.

4. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- netopind ei ole sama, mis ehitusloa taotluses märgitud.

- summaarse energiakasutuse tabelis märkida jahutussüsteemi energiahulk soojushulga lahtrisse. Jahutussüsteemi energiahulk võrdub jahutuse netoenergiavajadusega.

- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis kajastada kaugjahutus eraldi real (mitte kaugkütte real). Kuna määrusega ei ole veel kehtestatud kaugjahutuse kaalumistegurit, siis märkida selleks arvuks sama väärtus, mis kaugkütel (0,9).

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. a.**

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":

[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)).

Puuduste tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Merlin Oja

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

Merlin Oja

736 1173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee