



Kaido Kepp
ARHITEKTUURIKLUBI OÜ
Salme 3-1
50106 TARTU

18.04.2017 nr 7-1/EPD-17-0184

**Pargi 10 ehitusloa taotlus korterelamu
ümberehitamiseks ja laiendamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 29.03.2017. a Pargi 10 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. Asendiplaanil näidata ka sissepääsud hoonetesse ja juurdepääsud krundile; näidata piirete (hoovi tasandeid eristavate barjääride) asukoht (võib ka korruseplaanil). Seletuskirjas või joonistel kirjeldada barjääride tüüpi, viimistlust. Asendiplaanil näidata sillutatud pinna ja haljaspinna osakaalud.
2. Korruseplaanidel eristada kõik projekteeritavad ja olemasolevad konstruktsioonid, sh eristada olemasolevad avad/avatäited projekteeritavatest (ideaalne oleks ka vaadetel), suletavad avad näidata projekteeritava konstruktsioonina (1. korruse plaanil võib seda tumedama halliga aimata, aga tingmärki eraldi ei ole). Pool hoovipoolse III k seinast on ka uus, see tuleks ka korrektselt näidata.
3. II korruse plaanil on (ilmselt kogemata) osad tõstetud tasapinnad teistsugused (teist värvi), aga peaks olema läbivalt sama asi?
4. Akende avatavus tuleks vaadetel selgelt markeerida (et veenduda eluruumidele esitatud nõuetele vastavuses).
5. Hoone laienduse mahu arvutus vajab selgitust (mis täpselt on olemasoleva hoone osad?). Laienduse maht tuleb anda hoone praeguse mahuga võrreldes, mitte kinnistu kõigi hoonete mahuga võrreldes. Olemasolevat kuuri ei maksa arvesse võtta.
6. Lammutuse osas viidatakse lammutusprojektile lisan, aga see esitatakse ilmselt eraldi tööna?
7. Kitzbergi tn 6 registrist puuduv garaaž või kuur näib paiknevat uuele hoonele lähemal kui 8m. Seletuskirjas + tuleohutuse seisukohalt tuleks see koht üle vaadata. Pargi tn 12 abihoone (alusplaanilt puuduva puude varjualuse) suunale võiks ka mõõdu peale märkida.
8. Tuletõrjeautode juurdepääsu võiks kirjeldada täpsemini kui Jaama tänavalt. Printsibis on see muidugi õige.
9. Trükiavad võiks üle vaadata, neid on väga ohtralt ja kohati võivad tekitada arusaamatusi-küsitavusi (nt "paehoone", "hooldatus halastus" ja "kuri ehitusalune pind", "tarnsport", "vagustamine"). Piirete peatükis on lause jäänud lõpetamata.
10. Projekti tuleb tutvustada Pargi tn 12 naabrile, kuna lammutus ja ehitus ulatub otse vastu krundipiiri.

Ehitisregistri vanemspetsialist Ivar Lõbu:

1. Parandada I korruse külaliskorterite ruumide nimetused (tube ei tohi olla).
2. Maaaluste korruste arv on seletuskirjas 1, taotlusel 0. Parandada.

Inseneriteenistus:

1. Projekti koosseisu lisada välisvõrkude seletuskiri.
2. Projekti koosseisu lisada kaeviku taastamise ristlõige.
3. Kaugküttetorustiku rajamise osas näidata asendiplaanil katendite taastamine ja ühendus olemasoleva torustikuga.
4. Projektis ei ole käsitletud Pargi 10 kinnistul asuva maa-aluse mahuti likvideerimist. Kajastada projektis mahuti likvideerimisega seonduv.
5. Projekteerida Pargi tänavalt juurdepääsude rajamine.
6. Projektis esitada vundamendi soojustamisega seotud kaevetööd ja katendite taastamine.
7. Asendiplaanil näidata elektri liitumiskilp. Liitumiskilp projekteerida Pargi tn 10 kinnistule.

Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Brita Karin Arnover:

1. Esitada avatäidete tööjoonised. Rekonstrueeritaval hoonel kasutada klaasina kirkast klaasi.
2. Idakülje joonisel AR-6-03 on vale jaotusega aknad (horisontaalse prosspulgaga). Korrastada joonis.
3. Esifassaadi nurkade rustika on antud vaadatel, kuid mitte joonisel AR-6-01. Kanda nurkade rustika joonisele.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Oja:

1. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 103 "Aadressiandmete süsteem" §18 lg 2 tuleb korteritele ja muudele hooneosadele määrata ühe hoone põhiselt unikaalsed numbrid järjest suurenevalt, alustades alumiselt korruselt. Sellega seoses tuleb nummerdamist alustada esimeselt korruselt, kas büroodest või külaliskorteritest (nt külaliskorterid 1-14, bürood 15-17 ja korterid 18-...) ning liikuda järjest ülemistele korrustele. Mitteeluruumide nummerdamisel on praegu kasutatud numbreid 101-117, kuid selline nummerdamine ei taga määruuses nõutud järjestikkust. Seletuskirja p 1.3.2. järgi on bürooruumidel ja külaliskorteritel üks korteriomand ja neid ei jagata - palun siis ka ehitusloa taotluselt eemaldada mitteeluruumid, kui neid ei jagata - siis pole vaja neid kõiki eraldi üldse nummerdada. Küll aga tekib probleem, kui inimesed hakkavad ennast külaliskorteritesse sisse kirjutama (kas hakkavad?), kui aadressi pole. Palun taotlejal mõelda, kas bürooruumid ja külaliskorterid tehakse eraldi korteriomanditeks või mitte. Kui tehakse, siis las jääda ehitusloa taotlusele mitteeluruume nii palju kui ka korteriomandeid teete ning nummerdada tuleb kõik järjest. Kui ei tehta omanditeks, siis tuleb mitteeluruumid ära kustutada ja piisab, kui taotlusel p 2 on märgitud kõik kasutamise otstarbed ja nende pinnad.
2. Käesoleva hoone puhul on tegemist komplekshoonega ning ehitise ruumikuju tuleb EHRis esitada komplekshoonena. Üks suur ruumikuju teha Pargi 10 kogu hoone kohta, nagu praegu on Teil tehtud ning siis tuleb määrata korpused - 1. korpus Pargi 10 tänaväärne hoone, 2. korpus Pargi 10/1, 3. korpus Pargi 10/2, 4. korpus Pargi 10/3 ja viimane korpus Pargi 10/4 (vt lisatud skeemi). Soovituslikult võiks igas korpuses alata korterite numbrid 1-st. Näiteks Pargi 10/1 on praegu korterid 25 ja 29, kuid need võiks olla 1 ja 2, Pargi 10/2 on praegu korterid 24 ja 28, võiks olla 1 ja 2 jne teiste korpustega. Võite vaadata ka Maaameti juhendit: http://geoportaal.maaamet.ee/docs/aadress/komplekshooned_juhend.pdf. **Asendiplaanile märkida kõigi korpuste aadressid.**
3. Ehitusprojektile lisada kinnistuomaniku digitaalallkiri või nõusolek muul viisil. Vajadusel kaasab omaniku menetlusse arhitektuuri ja ehituse osakond ise siis, kui ehitusprojektis enam teisi

puuduseid ei esine.

4. Hoone nimetuseks märkida ehtisregistris korterelamu-ärihoone.

5. Korruste arv ei ole ehtisregistris ega seletuskirjas p 1.11. sama - viia vastavusse ehitusprojekti joonistega. Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 18 lg 9 kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa maapealse korruse tunnustega, loetakse korrus maapealseks korruseks. Kui hoonel on 4 maapealset korrust (ja maa-aluseid pole), siis tuleb ehitusloa taotlusele märkida maa-aluste korruste arv 0 ja maapealse osa maht peab olema sama mis maht kokku. Samuti ei märgita sügavust, kui pole maa-aluseid korruseid.

6. Kontrollida üle pindade ümardamine ehtisregistri andmetes - kui võrrelda seletuskirja p 1.11 ja andmeid, siis peaks mõni asi olema ümardatud teisiti.

7. Ehitusprojekti tiitellehel, seletuskirja päises, seletuskirja sisus ja kirjanurkades nimetada hoone "korterelamu-ärihoone", mitte ainult korterelamu (seal on ka majutus ja bürood).

8. Seletuskirjas p 1.2.8. on öeldud, et lammutatavaid hooneid ei ole (samas on lammutamisest juttu rajatiste juures 1.2.9 - need ei ole rajatised vaid on hooned), kuid EHRis on olemas 207 m2 suurune kuur ja 108 m2 suurune ladu. Asendiplaanile märkida nende hoonete ehtisregistrikoodid, kus need asuvad ja esitada korrektne lammutuse seletuskiri. Enne Pargi 10 korterelamu-ärihoonele ehitusloa väljastamist peavad olema väljastatud ehitusload nimetatud hoonete lammutamiseks (või väljastame kõik koos). Esitada kummagi hoone kohta ehitusloa taotlus lammutamiseks ja tasuda kummagi eest riigilõivu 30 eurot (info: <http://www.tartu.ee/et/riigiloivud>).

9. Seletuskirjas kirjutada, mis on kavandatud maakasutamise sihtotstarve.

10. Asendiplaanil näidata likvideeritava objektina ka "vare". Praegu on näidatud seal vaid kasvuhooone.

11. Hoone asendiplaanile lisada lause, et kinnistuväliste tehnovõrkude rajamiseks esitatakse kohalikule omavalitsusele eelnevalt eraldi vajalikud taotlused ja ehitusprojektid.

12. Eriosade ehitusprojektid on allkirjastamata nende vastutavate spetsialistide poolt. Allkirjastajate allkirjaõigust kontrollitakse peale allkirjastamist.

13. Elektriosa seletuskirjalt puudub info vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2 ja lg 3.

14. Elektriosa tiitellehel parandada kirjaviga "korterelamu" Pargi 10, Tartu ning lisada projekterija kontaktandmed vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 4.

15. Kaustas "KV_Kute-ventilatsioon" on ainult eelprojekt "Hoone küte".

16. Välisveevarustuse ja -kanalisatsiooni projekti seletuskirja lehed tuleb nummerdada vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 3 ning seletuskirja lehtedele lisada ka töö koostamise kuupäev vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2 p 4.

17. Parandada Päästeameti poolt tehtud märkused.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 1711566/00416:

1. Kavandatud ehitustöödel ei ole energiatõhususe miinimumnõuete rakendamine kohustuslik, vaid soovituslik. Juhul, kui energiamärgis esitatakse peab see vastama nõuetele.

2. Igale eraldi kasutamise otstarbega hoone osale, mille köetav pind ületab 10% kogu hoone köetavast pinnast, määratakse sellele kasutusotstarbele vastav energiatõhususarv. Kuna muu lühiajalise majutuse hoone kasutamise otstarbega hoone osa pind ületab 10% kogu hoone köetavast pinnast, siis arvutada hoonet kahe kasutamise otstarbega hoone järgi – muu kolme või enama korteriga elamu ja muu lühiajalise majutuse hoonena (büroohoone pinna võib arvestada korterelamu pinna hulka, kuna büroohoone vabasoojuse näitajad on korterelamule kõige lähemal). Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketil esitatakse andmed kogu hoone kohta.

Energiaarvutuse tulemuste esitamise blankett esitatakse iga hoone kasutamise otstarbe kohta eraldi.

3. Energiamärgise puudused:

- Energiamärgisele märgitakse hoone kasutamise otstarve (ja kasutamise otstarve kood), mille osakaal on hoone köetavast pinnast kõige suurem (muu kolme või enama korteriga elamu). Selle järele sulgudesse märgitakse kõik ülejäänud hoone kasutamise otstarbed (muu lühiajalise majutuse hoone). Büroohoone kasutamise otstarvet ei märgita, kuna tema osa jääb alla 10% kogu hoone köetavast pinnast;

- soojusvarustuseks on märgitud kaugküte, mis ei lähe ehitusloa taotlusega kokku. Ehitusloa taotluse kohaselt on hoones lisaks kaugküttele ka lokaalküte. Samas ehitusprojekti küttesa seletuskirjas on märgitud, et hoonesse tuleb vaid kaugküte. Mis on õige?

4. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- vabasoojuse tabelis puudub majutushoone näitajad (kajastada eraldi real);

5. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

Kuna tulemuste esitamise blankett tuleb esitada iga hoone kasutamise otstarbe kohta eraldi (korterelamu ja majutushoone kohta), siis on see osa täielikult läbivaatamata.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Markeerida asendiplaanil invaparkimiskoht.

2. Asendiplaanile on asetatud autod, palun markerida nõuetekohased parkimisalad 2,6x5.

3. Ehitusprojekti välisvõrkude plaan tuleb kooskõlastada võrguvaldajatega või kaasab osakond trassivaldajad iseseisvalt (Veevärk, Fortum, Telia, Elering).

4. Hoonesse luuakse bürooruumid ja külaliskorterid, mis on avalikkusele suunatud teenuse osutamiseks. Palun projekteerida hoonesse takistusteta ligipääs ja vähemalt üks külaliskorter peab olema invanõuetele vastav, st ligipääsetav ja nõuetekohase tualetiga.

5. Parandada esimese korruse külaliskorterite koosseisus olevate ruumide nimetused. Külaliskorterites on majutusruum (voodiga ruum), puhkeruum (televisoorinurk) ja pesuruum/wc. Nad võivad olla koos, kuid seda ruumi ei nimetata toaks. Tuba on korteri või üksikelamu juurde kuuluv mõiste, mitte majutusasutuse juurde kuuluv.

6. Vajalik Pargi 12 kinnistu omanike kooskõlastus kinnistu piirile rajatava müüritise osas.

7. Lisada vundamentide ja müüritiste plaan.

8. Lisada lõigetele puuduvad kõrgusmärgid (hooned, avad, rõdu).

9. Lisada akende spets või vaadetele akende avatavus. Kui hoovipealsed aknad on maani avanevad, siis käsitletakse neid rõdu akendena, millel peab olema piire vähemalt 70 cm kõrge.

Vastavalt haldusmenetluseadusele § 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 26.06.2017.

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

Puuduste tähtajaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Merlin Oja

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

7361173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee