



Kaspar Kokk
Küütri Kinnisvara OÜ

03.07.2017 nr 7-1/EPD-17-0419

Küütri 5 ehitusloa taotlus ärihoone püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 08.06.2017 Küütri 5 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. Tähistada katusekorruse plaanil 1,6m ja täiskõrgusega lae projektsiooni jooned.
2. Esitada kunstiteosena käsitletavate erilahendusega uste joonised.
3. Projektis sätestada, et fassaadile hiljem kavandatavate logode-reklaamide täpsemad lahendused tuleb kooskõlastada Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonnaga.

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse juhataja - linnaarhitekt Tõnis Arjus:

1. Esitada täpsemad lahendused (vajadusel koos näidistega) fassaadimaterjalide kohta, tõendamaks esinduslik tervik.

Ehitisregistri vanemspetsialist Olja Fomina:

1. Kui hoonel maa-alused korrused puuduvad, siis EHRi taotlusele sügavust ei märgita.
2. Palun arvestada EHRi taotlusel üldkasutatava pinna sisse iga korruse liftišahti netopind. (Arvestada, et tehnopind + üldkasutatav pind + mitteiluruumide pind = suletud netopind.)
3. Palun lähtuda EHRi taotlusel ja projektis kohvik/restoran ja klubi-restoran kasutamise otstarvete märkimisel toitlustushoonetest.
4. Kuna katuste ja katuselagede kandva osa materjal on terasferm- või tala ning plekkprofiil, siis palun märkida kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjaliks ka metall.
5. EHRi taotlusel on katusekatteks märgitud 'plekk' ja 'bituumen või PVC plaat või rullmaterjal', kuid seletuskirjas on mainitud ainult plekki. Palun viia vastavusse.
6. EHRi taotlusel välisseina välisviimistluse materjaliks 'muu...' asemel märkida 'fassaadiplaat'.
7. Palun märkida EHRi taotlusel mitteiluruumi lisades mitteiluruumide köetav pind.
8. Palun märkida EHRi taotlusel 2., 3., 4. ja 5. korruse terrassid rõdude ja lodžade pinnaks.

Inseneriteenistus: Mati Raamat - Tagasi lükatud

1. Fikseerida projektis, et maagaasi kasutamine on lubatud tehnoloogilisel otstarbel.
2. Katete taastamise osas projekteerida kõikide rajatavate tehnovõrkude kohal katendite taastamine ja kaevikute taastamise ristlõiked.

Kultuuriväärtuste teenistuse juhataja Romeo :

1. Lisada peatükk Arheoloogianõuded. Hoone asub Tartu ajaloolises vanalinnas, muinsuskaitsealal. Kõik kaevetööd (k. a pinnase planeerimistööd) kinnistul ja tehnovõrkude alal tuleb teostada arheoloogilise järelevalve all, mille käigus määratakse täiendavate uuringute vajadus. Uuringute käigus ilmnev arheoloogiapärand tuleb säilitada algsel asukohal Muinsuskaitseameti otsuse alusel. Uurimistulemused võivad muuta kavandatud projektilahendust.

Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Egle Tamm:

1. Vanalinna muinsuskaitsealal on vajalik enne tööde algust kooskõlastada Tartu LV kultuuriväärtuste teenistusega põhiprojekt. Soovitame taotleda ehitusloa põhiprojektile.
2. Hoovi- ja tänavafassaadi viimistlusmaterjalid ei vasta detailplaneeringule. Fassaadidel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale.
3. Esitada ventilatsioonkorstnate joonised.
4. Esitada tänavapoolsete kunstiteosena käsitletavate uste tööjoonised. Vaadatel olevad ukсед jätavad mulje tavapärastest metallustest.
5. Asendiplaanilise osa seletuskirja p 1.2.6 parandada-täpsustada - kaevetööde ajal on vajalik arheoloogiline järelevalve, vajadusel uuringud.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Oja:

1. Geodeesiateenistuse märkus: Projekti asendiplaani geodeetilise alusplaani õigsust ei saa kontrollida, kuna paljud vajalikud geoluse kihid on välja lülitatud.
2. Arhitektuurse osa projekti tiitellehele tuleb lisada tellija kontaktandmed ja projekteerimisettevõtte registrikood vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10.
3. Ehitisregistrisse ehitusloa taotlusega seotud isikute alla tuleb märkida ehitusprojekti koostajaks projekteerimisettevõtte (juriidiline isik), mitte eraisik. Palun muuta. Kontrollida üle kõik seotud isikud (omanik on samuti ettevõtte mitte eraisik. Kas ka taotleja?).
4. Tuleohutuse osa on allkirjastamata tuleohutuseksperdi poolt.
5. Kui külaliskortereid, bürood ja kaubandust eraldi korteriomanditeks plaanis teha ei ole, siis ehitusloa taotlusele p 6 "ehitise osad" ei ole neid eraldi mitteiluruumidena vajalik välja tuua (kustutada). Piisab, kui kõik otstarbed ja nende pinnad on välja toodud punktis 2 "kasutamise otstarve ja pinnad".
6. Kui hoonel ei ole maa-aluseid korruseid, siis ehitusloa taotlusele sügavust ei märgita (kustutada see 0,1).
7. Ehitisregistrisse ei ole lisatud restorani ega kohviku kasutamise otstarvet. Palun märkida p 2 "kasutamise otstarve ja pinnad" vastav otstarve vastavalt määrusele: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119062015013?leiaKehtiv>.
8. Külaliskorterite puhul ei kasutata kasutamise otstarbena mitte hotelli vaid "muu lühiajalise majutuse hoonet", sest sellele ei kohaldu nii karmid nõuded (hotellidele jms on eraldi määrus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119062015013?leiaKehtiv>).
9. 1. korruse plaanile on märgitud "äripind" - sellele tuleb määrata konkreetne kasutamise otstarve vastavalt määrusele: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119062015013?leiaKehtiv>. Märkida ruumile kasutusotstarbe järgne nimetus (büroo, kaubandus vms) ja sellega ehitusloa taotlusel arvestada.
10. Kontrollida kõik otstarvete ja pindade jagamine uuesti ehitusloa taotlusel nii p 1 kui ka p 2 üle. Parandada ka seletuskirjas ja asendiplaanil.
11. VK (sise ja välis) projektide tiitellehtedele tuleb lisada tellija kontaktandmed vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10.
12. Küte-vent-jahutus projekti tiitellehele tuleb lisada tellija kontaktandmed vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10.
13. Elektriprojekti tiitellehele tuleb lisada tellija ja ka projekteerimisettevõtte kontaktandmed (telefon, e-mail) vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.
14. Elektriprojekti seletuskirja lehtedele tuleb lisada vastutava projekteerija nimi vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2 p 8.

15. Konstruktiivse osa projektilt puudub nõuetelevastav tiitelleht vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1. Palun lisada.

16. E-mailiga esitatud kooskõlastused ja tehnilised tingimused esitada läbi EHRi koos parandatud projektiga.

Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojektid ja esitada need koos vastava taotlusega läbi ehitisregistri menetlemiseks (lisainfo: ehitusjärelevalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@raad.tartu.ee).

Kui linnavalitsuse korraldusega muudetakse kinnistu ja hoone aadress ära, tuleb kogu projektis kajastada uut aadressi Rüütli tn 7. EHRis tuleb projekti uuesti esitamisel valida katastriüksusele ja hoonele uus aadress.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Lisada seletuskirjale ja plaanile esimesele korrusele planeeritud invatualettidesse põrandatrapi ja poti juurde käsidušši vajadus. Abiks on majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 14 "Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes" vastu võetud 28.11.2002.

2. Asendiplaanile markeerida invaparkimiskoht.

3. Külaliskorterid on majutusasutus ning avalikkusele suunatud teenus. Üks külaliskorter peab olema iva nõuetele vastava tualetiga.

4. Külaliskorterite plaanil muuta ruumide nimetused. Voodiga ruum on majutusruum. Televiisoriga ruum on puhkeruum. Elutuba ja magamistuba kuuluvad eluruumide nimetuste hulka.

5. Esitada vundamendi plaan.

6. Esitada kõikide trassivaldajate kinnitus selle kohta, et projekteeritud lahendus vastab detailplaneeringule ja nende poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1711569/01613):

1. Energiamärgise puudused:

- hoone kasutamise otstarbed ei lähe ehitusloa taotluses märgituga kokku. Mis on õige?

2. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- ventilatsioonisüsteemi tüübiks märkida ehitusloa taotlusesse märgitu (soojustagastusega ventilatsioon; konditsioneerimisega ventilatsioon). Samas ehitusprojekti ventilatsiooni osa seletuskirja põhjal tuleb hoonesse vaid soojustagastusega ventilatsioon. Mis on õige?

3. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (korterelamu osa):

- summaarse energiakasutuse tabelis on ruumide kütte soojushulk valesti arvatud. Ruumide kütte soojushulk saadakse, kui ruumide kütte netoenergiavajadusest lahutatakse maha elektrikõrvaldamise ning saadud vahe jagatakse läbi soojusallika kasuteguriga ning jaotamise väljastamise kasuteguriga $(19608 - 832) / (1 \times 0,97) = 19357$.

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 11.09.2017.

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 tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Merlin Oja

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

736 1173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee

