



Jaan Mugra
osaühing APEKI INVESTEERINGUD

02.08.2017 nr 7-1/EPD-17-0543

Fortuuna 23 ehitusloa taotlus
korterelamu-büroohoone püstitamiseks
(hoovimaja)

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 13.07.2017 Fortuuna 23 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. Positsioonide, milledele on juurdepääsud üle teiste kruntide, arendamise eelduseks on notariaalselt kinnitatud tõend juurdepääsuservituutide seadmise nõusoleku kohta vastavate naaberkruntide omanikelt.
- Näidata asendiplaanil servituudid
2. Haljastusprojekt on eelduseks planeeringuala ehitusprojektidele.
3. Hoone 0-korrus tuleb vastavalt määrusele Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 18 lg 7 ja lg 9 lugeda maapealseks korruseks. Korrigeerida taotlusel ja seletuskirjas. Põhjendada erinevus detailplaneeringust seletuskirjas.
4. Uuendada määrus Eluruumile esitatavad nõuded.
5. Projekteerida parkimiskohtade arv vastavalt detailplaneeringule (iga korteri kohta 1, lisaks üks koht äripinna jaoks).
6. Lahendada jäätmekäitlus hoonesiseselt.
7. Piirde rajamine kõrvalkruntide piirile ei ole detailplaneeringuga lubatud.
8. Näidata vaatejoonistel akende avanemine või lisada avatäidete spetsifikatsioon.
9. Näidata vaatel hoone numbrimärk. Lahendada välisvalgustus numbrimärgil ja sissepääsudel.
10. Lisada projekti koosseisu varikatuse/katuseterrassi joonised, juhul kui seda kavandatakse.
11. Võtta naaberkrundil tehtavate ehitustööde asjus naaberkinnistu Fortuuna tn 25 omanike nõusolek.
12. Ehitusloa eelduseks on tehnovõrguvaldajate kooskõlastused.

Ehitisregistri vanemspetsialist Olja Fomina:

1. Projekt on esitatud hoovimaja kohta, kuid seletuskirjas p 1.2 on tehnilised andmed tänavamaja kohta?
2. Juhul kui seletuskirja p 1.2 on andmed hoovimaja kohta, siis EHRI taotlusel ja seletuskirjas on erinev suletud netopind.
3. Seletuskirja ehitise tehniliste andmete juurde lisada ka ehitise kõrgus.
4. EHRI taotlusele märgitakse ehitise maht täisarvulise täpsusega.
5. EHRI taotlusel märgitakse ehitise kõrgus maapinnast, mitte hoone nullist. Kui maapind on ebatasane, siis maksimaalse ja minimaalse aritmeetilisest keskmisest. Palun teha vastav parandus nii EHRI taotlusel, kui ka seletuskirjas.

6. EHRI taotlusel märgitakse ehitise sügavus maapinnast, mitte hoone nullist. Kui maapind on ebatasane, siis maksimaalse ja minimaalse aritmeetilisest keskmisest. Palun teha vastav parandus nii EHRI taotlusel, kui ka seletuskirjas.
7. Kolmanda korruse plaanina on esitatud teise korruse plaan. Palun esitada 3. korruse plaan. Pärast plaani esitamist võib märkusi lisanduda.
8. EHRI taotlusel on katuse ja katuselagede kandva oda materjaliks märgitud monoliitne raudbetoon, kuid seletuskirjas pole katuse konstruktsioonides monoliitset raudbetooni kirjeldatud. Palun viia projekt ja taotlus vastavusse.
9. Projekti kohaselt tuleb hoonesse lisaks soojustagastusega ventilatsioonile ka väljatõmbesüsteem, kuid EHRI taotlusel on ventilatsiooni liik sundväljatõmme märkimata. Palun viia projekt ja taotlus vastavusse.
10. Kas korteritel nr 2, 3, 5, 6, 7 on esiku pind arvestatud elu/köök pinna sisse?
11. Plaanidelt arvutades tuleb korteril nr 2 võrreldes EHRI taotlusega erinev eluruumi pind.
12. Juhul kui kabinetist tehakse eraldi korteriomand tuleb see märkida ka EHRI taotluse ehitise osades eraldi mitteeluruumiks.
13. EHRI taotlusel on märgitud, et hoonel on 3 korrust, kuid projekti järgi on 4. Palun teha vastav parandus.

Inseneriteenistus:

1. Projekteerida perspektiivse kergliiklustee lahenduses arvestades Pikk tn 43//45//47 hoonete projektides kavandatut.
2. Juurdepääsu rajamiseks on vajalik Fortuuna tn 25 krundiomaniku nõusolek.
3. Näidata asendiplaanil detailplaneeringus säilitatav puu või näidata selle likvideerimine koostöös arboristiga. Likvideerimisel näidata asendusistutus.
4. Soojavarustus näidata alates olemasolevast soojustorustikust.
5. Fikseerida, et katete taastamine tuleb teha pärast kõigi tehnovõrguühenduste rajamist ühtse lapina. Näidata katete taastamise alad, ristlõiked koos konstruktsioonidega. Teekatendi taastamine peab vastama majandus- ja taristuministri 03.08.2015. a määruses nr 101 "Tee ehitamise kvaliteedinõuded" sätestatud nõuetele. Asfaldist katendikihtide ehitamisel lähtuda lisaks Maanteeameti peadirektori 23.12.2015. a käskkirjaga nr 0314 kehtestatud juhistest. Ehitustöödel avalikult kasutataval teel tuleb täita Tartu Linnavalitsuse 28.12.2012. a määruses nr 20 "Teede ja tänavate sulgemise kord" ja Tartu Linnavolikogu 18.12.2003. a määruses nr 52 "Kaevetööde eeskiri".
6. Parkimiskohad anda vastavalt detailplaneeringule.
7. Projekti mahus esitada võrguettevõtete nõusolekud lahendustega.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Oja:

1. Korterite nummerdamist alustatakse 1-st esimeselt korruselt ja liigutakse järjest ülespoole numbreid suurendades. Kui büroo tehakse eraldi korteriomandiks, siis tuleks anda sellele numbriks EHRI-s p 6 "ehitise osad" mitteeluruumi all **nr 1** - esitada mitteeluruumi andmed. Kui seda mitteeluruumi eraldi korteriomandiks ei tehta, siis seda nummerdamisel ka ei arvestata ja ehitise osana seda esitama ei pea (praegu te polegi esitanud) - aga siis tuleb eluruumide nummerdamist ikka number 1-st alustada.
2. Kontrollida EHRI-s üle hoone ruumikuju. Esitada ruumikuju katuseplaani järgi (arvestada varikatuse aluse osaga, aga mitte katmata terrassiga).
3. Kirjanurkadest puudub ehitusprojekti staadium vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2 p 7.
4. Ehitise nimetuseks panna EHRI-s taotlusel "Korterelamu-büroohoone" (eluruume on tunduvalt rohkem kui äripinda).

5. Ehitusprojektile tuleb lisada kinnistuomaniku digitaallalkiri või nõusolek muul viisil. Vajadusel kaasab omaniku menetlusse arhitektuuri ja ehituse osakond ise siis, kui ehitusprojektis enam teisi puuduseid ei esine.
6. Katuseplaan võiks olla pisut korrektsemalt joonistatud - mõõtjooned ei tohiks olla paksemad kui joonis ise.
7. Asendiplaanil tuleb konkreetselt eristada praegu projekteeritav osa ja teise hoonega koos projekteeritav osa. Tõmmata töömaapiir ja näidata tänavamajaga ehitatav osa hallina. Praegu on projekt hoovimajale, aga asendiplaanil on mõlemad majad võrdselt projekteeritavad - samuti haljastus, katendid, piirded jne - peab olema konkreetselt selge, kumma hoone projektiga midagi projekteeritakse.
8. Kirjanurkades parandada objekti nimetus "hooviamaja".
9. Seletuskirjas p 1 ei saa öelda, et "krundil asub kaks hoonet" - ei asu, vaid projekteeritakse. Parandada sõnastust.
10. Seletuskirjas p 2.1. on öeldud, et naaberkinnistul on ette nähtud vana väikeelamu lammutada. Lammutusluba käesolevaga taotletud ei ole! Samuti on Fortuuna tn 21 kinnistul 108 m2 suurune kuur, mille lammutamiseks samuti ei ole ehitusluba taotletud. Asendiplaanil on näidatud Fortuuna tn 21 eluhoone lammutatavana, kuid miks ei ole näidatud Fortuuna 21 kuuri asukohta - kas ja millal see lammutatakse? Kui kaugel see on Fortuuna 23 hoovimajast - näidata asendiplaanil ja selgitada seletuskirjas p 2.1.? Projektile on vajalik lisada naaberkinnistuomaniku nõusolek ning esitada vastavad ehituslubade taotlused lammutamiseks (riigilõivud+ehitusprojektid). Enne ei ole võimalik uute Fortuuna tn 23 hoonete püstitamiseks ehituslubasid väljastada.
11. Elektriprojektilt puudub nõuetelevastav tiitelleht vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.
12. VKKV projektilt puudub nõuetelevastav tiitelleht vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.
13. Asendiplaanidel kontrollida üle katastritunnuste ja aadresside asukohad - praegu on kõik segamini. Iga katastriüksuse peale panna tema aadress (kuidas need Fortuuna 18 ja 20 siia said, seletuskiri ei räägi midagi katastriüksuste muutmisest).
14. Ehitusprojekti seletuskiri ei vasta MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" 3. peatükk (puuduvad eriosade üldpõhimõtete kirjeldused).
- Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojektid ja esitada need koos vastava taotlusega läbi ehitisregistri menetlemiseks (lisainfo: ehitusjärelvalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@raad.tartu.ee).
15. Parandada Päästeameti märkused.
16. Geodeesiateenistuse märkused:
- 16.1. Projekti asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid (madalpinge ja kõrgepinge elektriakaablid, laudaiad jne). Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". <http://egu.ee/mkm-maarus>.
- 16.2. Palume omanikul esitada avaldus hoovimajale aadressi määramiseks ja katastriüksuse aadressi muutmiseks aadressil lpmko@raad.tartu.ee. Hoovimajale määratakse aadressiks Fortuuna tn 23a ja uueks katastriüksuse aadressiks määratakse Fortuuna tn 23 // 23a.
17. Kogu ehitusprojektis kajastada hoone aadressina Fortuuna tn 23a (tiitellehel, seletuskirjas, kirjanurkades).

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Markeerida asendiplaanile Fortuuna 25 kinnistul olev juurdepääsuservituudi ala.
2. Kooskõlastada asendiplaan Fortuuna 25 omanikuga peale paranduste sisseviimist.

3. Hoone 0 ei ole määratud õigesse kohta, see peab olema esimese korruse põrandatasapind. Arvestades planeeritavat tänavajoont
4. Asendiplaanil on kinnistute aadressid sassis.
5. Hoonete vaadete nimetused on sassis.
6. Asendiplaanil on ebaselge tähistus tugimüüril, kus need plaanil asetsevad?
7. Asendiplaanil on kujundatud naabrite maale järsk nõlv. Esitatud lahendus pole jätkusuutlik, kuna nõlv ei paku piisavat tuge oma kinnistule planeeritavatele rajatistele. Kui rajatakse naaberkinnistule midagi sellist, peab naaber eos nõus olema esitatud lahendusega, sest tulevikus peab naaber nendega arvestama.
8. Kooskõlastada ehitusprojekt Fortuuna 21 kinnistu omanikuga.
9. Esitada vundamendi plaan.
10. Tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada välistrassi valdajatega (vesi-kanal, soe, elekter, side).
11. Lisada vaatele katuseterrasside piirde kõrgusmärk ja selgitada seletuskirjas, et püstpiirete vahe ei või olla suurem, kui 11 cm ja piirde kõrgus peab olema vähemalt 90 cm.
12. Hoone korruselisus ei ole õigesti arvutatud, peaks olema 4+1 korrus.

Järelevalveteenistuse juhataja asendajana osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

(kontrollitud energiamärgise number on 1711569/01901):

1. Energiamärgise puudused:

- hoone kasutamise otstarbeks märgitakse otstarve (ja kasutamise otstarbe kood), mille osakaal on hoone köetavast pinnast kõige suurem. Selle järele sulgudesse märgitakse kõik ülejäänud hoone kasutamise otstarbed ja vastavad kasutamise otstarvete koodid;
 - Energiamärgisel ja selle lisadel ei lähe köetav pind kokku ehitusloa taotluses esitatud andmetega. Kummas on andmed õiged?
 - soojusvarustuseks on märgitud lokaalküte, mis ei lähe ehitusloa taotlusega / ehitusteatisega kokku. Mis on õige?
 - Energiaallikaks on märgitud lisaks soojale veele ka soojuspump, õhk-vesi soojuspump. Kuna hoone soojusvarustuse liik on kaugküte, siis energiaallikaks tuleb märkida vaid soe vesi. Soojuspump märgitakse siis, kui hoone energiat saadakse näiteks maasoojuspump (maasoojuspump) või välisõhust (õhk-õhk soojuspump). Antud juhul kasutatakse ventilatsiooni väljatõmbeõhu soojuspumpa, seega ei ole see hoone energiaallikas.
 - Ei ole õige korruste arv, kuna ka ehitusprojektis ei ole õige.
2. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
- Ei ole õige köetav pind.
 - Kontrollida köetava pinna ja netopinna ühtimist ehitusloa taotluses esitatud andmetega.

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 25.09.2017.

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehisregistri 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

