



**Jaan Mugra**  
**osäühing APEKI INVESTEERINGUD**

02.08.2017 nr 7-1/EPD-17-0551

**Fortuuna 23 ehitusloa taotlus kahe korteriga  
elamu-büroohoone püstitamiseks (tänaväärne  
maja)**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 17.07.2017 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. Uuendada määrus Eluruumile esitatavad nõuded.
4. Projekteerida parkimiskohtade arv vastavalt detailplaneeringule (iga korteri kohta 1, lisaks üks koht äripinna jaoks).
5. Lahendada jäätmekäitlus hoonesiseselt.
6. Piirde rajamine kõrvalkruntide piirile ei ole detailplaneeringuga lubatud.
7. Näidata vaatejoonistel akende avanemine või lisada avatäidete spetsifikatsioon.
8. Vaadatel on ilmakaared valed. Korrigeerida.
9. Näidata vaatel hoone numbrimärk. Lahendada välisvalgustus numbrimärgil ja sissepääsudel.
10. Plaanijoonistel on trepi kohale (alla) joonistatud postid, mida lõigetel ei ole näidatud.
11. Lisada lõikele või plaanile trepi valem.
12. Lisada projekti koosseisu varikatus/katuseterrassi joonised, juhul kui seda kavandatakse.
13. Võtta naaberkrundil tehtavate ehitustööde asjus naaberkinnistu Fortuuna tn 25 omanike nõusolek.
14. Ehitusloa eelduseks on tehnovõrguvaldajate kooskõlastused.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Olja Fomina:**

1. Seletuskirja p 1.2 tehnilistesse andmetesse lisada ka ehitise kõrgus.
2. EHRI taotlusel märgitakse hoone maht täisarvulise täpsusega.
3. 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.
4. Parandada ehitise laius. Nelinurksel hoonel, mille ükski nurk ei ole täisnurk, ühendatakse välispiirded mõttelise joonega selliselt, et moodustuks täisnurkne nelinurk. Sellise hoone pikkuseks on mõttelistest pikendustest moodustunud täisnurga pikema lähiskülje mõõt. Parandused teha nii taotlusel kui ka seletuskirjas.
5. Ehitise pikkuseks märkida ehitise pikem külg ja laiuseks lühem.
6. Ehitisealuse pinna sisse arvestada ka rõdud ja hoovipoolne varikatus.
7. Kus asub sissepääs ruumi M1-3?
8. Vahelagede kandva osa materjaliks on märgitud nii monoliitne kui ka monteeritav raudbetoon. Projekti kohaselt kasutatakse ainult monoliitset raudbetooni. Palun viia vastavusse.

9. Katuste kandva osa materjaliks on märgitud nii monoliitne raudbetoon kui ka monteeritav raudbetoon. Projekti kohaselt on kandvaks osa monteeritav raudbetoon. Palun viia vastavusse.
10. Palun viia arhitektuurse osa seletuskirja p 3.2 vastavusse konstruktiivse osa seletuskirjaga.
11. Projekti kohaselt tuleb hoonesse lisaks soojustagastusega ventilatsioonile ka väljatõmbesüsteem, kuid EHRI taotlusel on ventilatsiooni liik sundväljatõmme märkimata. Palun viia projekt ja taotlus vastavusse.
12. EHRI taotlusel on märgitud jahutussüsteemi liigiks lokaalne jahutus, kuid projekti kohasel jahutussüsteemi ei kasutata. Palun viia vastavusse.
13. EHRI taotlusel ehitise osades, eluruumi lisas eemaldada korteril nr 1 terrass rõdude ja lodžade pinnast.
14. Juhul kui äripinnast tehakse eraldi korteriomand tuleb see märkida ka EHRI taotluse ehitise osades eraldi mitteiluruumiks.

### **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. Geodeesiateenistuse märkus: Projekti asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid (madalpinge ja kõrgepinge elektrikaablid, laudaiaid 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>.
2. Ehitise nimetuseks määrata EHRI taotlusel "Kahe korteriga elamu-büroohoone".
3. Projekti koosseisust puudub katuseplaan, mille järgi EHRI esitatud hoone ruumikuju kontrollida.
4. Seletuskirjas p 2.1. on öeldud, et naaberkinnistul on ette nähtud vana väikeelamu lammutada. Asendiplaanil on näidatud Fortuuna tn 21 hoone lammutatavana, kuid lammutusluba taotletud ei ole. Projektile on vajalik lisada naaberkinnistuomaniku nõusolek ning esitada vastav ehitusloa taotlus lammutamiseks (riigilõiv+ehitusprojekt). Enne ei ole võimalik uute Fortuuna tn 23 hoonete püstitamiseks ehituslubasid väljastada.
5. Kirjanurkadest puudub ehitusprojekti staadium vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2 p 7.
6. Ehitusprojektile tuleb lisada kinnistuomaniku digitaalallkiri või nõusolek muul viisil. Vajadusel kaasab omaniku menetlusse arhitektuuri ja ehituse osakond ise siis, kui ehitusprojekti enam teisi

puuduseid ei esine.

7. Asendiplaanil tuleb konkreetselt eristada praegu projekteeritav osa ja teise hoonega koos projekteeritav osa. Tõmmata töömaapiir ja näidata hoovimaja projektiga ehitatav osa hallina. Praegu on projekt tänavamajale, aga asendiplaanil on mõlemad majad võrdselt projekteeritavad - samuti haljastus, katendid, piirded jne - peab olema konkreetselt selge, kumma hoone projektiga midagi projekteeritakse.

8. Seletuskirjas p 1 ei saa öelda, et "krundil asub kaks hoonet" - ei asu, vaid projekteeritakse. Parandada sõnastust.

9. Seletuskirjas p 1.1. ja p 4.2. parandada hoone kasutamise otstarbe nimetus "Kahe korteriga elamu" (ei ole "muu).

10. Elektriprojektilt puudub nõuetelevastav tiitelleht vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.

11. VKKV projektilt puudub nõuetelevastav tiitelleht vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.

12. 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).

13. 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).

#### **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 tugimüüri, 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.
8. Esimese korruse plaanil ruumis MI-3 puudub uks!
9. Plaanidele lisada trepivalemid (astme laius-kõrgus-hulk).
10. Esimese korruse plaanile on märgitud äripind, nii nagu on taotluses.
11. Lisada vaatele katuseterrassi piirde kõrgusmärk ja selgitada seletuskirjas, et püstpiirete vahe ei või olla suurem, kui 11 cm ja piirde kõrgus peab olema vähemalt 90 cm.
12. Esitada vundamendi plaan.
13. Tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada välistrassi valdajatega (vesi-kanal, soe, elekter, side).

#### **Järelevalveteenistuse juhataja asendajana osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:**

(kontrollitud energiamärgise number on 1711569/02137 ):

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;

- Igale eraldi kasutamise otstarbega hoone osale, mille köetav pind ületab 10% kogu hoone köetavast pinnast, määratakse sellele kasutusotstarbele vastav energiatõhususarv.

- 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 maapinnast (maasoojuspump) või välisõhust (õhk-õhk soojuspump). Antud juhul kasutatakse ventilatsiooni väljatõmbeõhu soojuspumpa, seega ei ole see hoone energiaallikas.

2. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- märkida õige soojusvarustuse liik, mis on ehitusloa taotlusel ja ehitusprojekti;

- küttesüsteemis soojuse jaotamine ei ole sama, mis on kajastatud ehitusprojekti seletuskirjas. Mis on õige? Projekti on põranda ja radiaatorküte.

- jahutussüsteemiks on märgitud, et seda ei ole, kuid ehitusloa taotluse kohaselt on hoonesse projekteeritud jahutussüsteem. Mis on õige?

3. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- Algandmete köetav pind ei ole sama, mis ehitusloa taotlusel, mis on õige?

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 ehitisregistri [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

736 1173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee