



Jaan Mugra
OÜ APEKI INVESTEERINGUD

28.09.2017 nr 7-1/EPD-17-0551

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

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 14.09.2017 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. Märkused parandamata:

1.1. Positsioonide, milledele on juurdepääsud üle teiste kruntide, arendamise eelduseks on notariaalselt kinnitatud tõend juurdepääsuservituutide seadmise nõusoleku kohta vastavate naaberkruntide omanikelt.

1.2. Lahendada jäätmekäitlus hoonesiseselt. Paigutada prügikastid hoone esimese korruse piiridesse.

1.3. Võtta naaberkrundil tehtavate ehitustööde asjus naaberkinnistu Fortuuna tn 25 omanike nõusolek.

1.4. Ehitusloa eelduseks on tehnovõrguvaldajate kooskõlastused.

2. Seletuskirja lisada info ajutise piirde kohta ja märkida, et piire tuleb eemaldada Fortuuna tn 21 krundil planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimisega seoses. Märkida katendilõikele 7 ajutise piirde kõrgus, Märkida materjal ja värvitoon.

3. Krundi tagaosas projekteeritud piirde kõrgus seletuskirjas ja asendiplaanil on erinev.

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Uuesti esitatud teatisel on ehitisealune pind suurem kui maapealse osa alune pind. Kui hoonel maa-aluseid korruseid ei ole, siis ei saa need pinnad erinevad olla.

2. Kontrollida uuesti: 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.

3. Parandada ehitise pikkus. 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. - vastavalt MKM määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" vastu võetud 05.06.2015 nr 57 § 32 lg 2.

4. Kontrollida laius. Eelmisel teatisel vastas joonistele.

5. Parandamata: Ehitise pikkuseks märkida ehitise pikem külj ja laiuseks lühem.

6. Parandamata: Katuste kandva osa materjaliks on märgitud nii monoliitne raudbetoon. Projekti kohaselt on kandvaks osaks monteeritav raudbetoon. Palun viia vastavusse.

7. Parandamata: EHRi taotlusel ehitise osades, eluruumi lisas eemaldada korteril nr 1 terrass rõdude ja lodžade pinnast.

Inseneriteenistus:

1. Krundi sügavuses asuva detailplaneeringuga ette nähtud kergliiklustee näha ette dp-s näidatud asukohas ja laiuses. Kõrghaljastust sellele mitte kavandada. Projekteerimine tähendab, et näidatakse kergliiklustee paiknemine ja sidumine geodeetilise alusplaani, näidatakse äärekivide ja katete paiknemine, rist ja pikikalded ning katete konstruktsioonid.
2. 13.6 märkuse sisuks oli see, et tagatud peab olema võimalus kruntidevaheliseks liikluseks nii nagu detailplaneeringus see näidatud on. Näidata läbipääsuvõrgust. Parkimiskohtade paigutus peab võimaldama planeeritud liikluslahenduse realiseerimist.
3. Kaugkütte lahendus on juba saanud ehitusloa, projektlahenduses kuvada antud lahendust.
4. Rajatavad tänavakatted näidata koos ristlõike ja konstruktsiooniga. 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".
5. Koostamisel on kinnistu elektrilahendus (Stik-Elekter OÜ). Projektlahendused peavad omavahel kattuma. Esitada OÜ Elektrilevi nõusolek lahendusega.
6. Puudu on hoone sidelahendus.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Oja:

1. EHRis olete projekti nimetuseks pannud "Fortuuna **23A** kahe korteriga korterelamu-büroohoona," - palun panna õige nimetus - see pole 23a vaid **23** ja "**kahe korteriga elamu-büroohoonE**".
2. Osaliselt parandamata: Ehitise nimetuseks määrata EHRis taotlusel "Kahe korteriga elamu-büroohoonE" (mitte kahe korteriga korterelamu - ikka vastavalt otstarvete loetelule: https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/1050/6201/5001/MKM_m51_lisa.pdf#).
3. Geodeesiateenistuse märkus on parandamata: Geodeesiateenistuse märkus: Projekti asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid (madalpinge ja kõrgepinge elektrikaablid, 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>.
4. Asendiplaanil tuleb näidata olemasolevad naaberkinnistute hooned. See, et need on ette nähtud DP-ga lammutada, ei tähenda, et omanik peaks seda kohe tegema. Praegu jääb projektis ikka arusaamatuks, mis neist saab enne Fortuuna 23 ja 23a-le kasutuslubade taotlemist. Näidata asendiplaanil Fortuuna 21 hooned - nende lammutamiseks ei ole lubasid taotletud, st need peavad olema asendiplaanil "olemasolevad hooned". Näidata kaugused naaberkinnistute ja Fortuuna 23 ja 23a hoonetest. *KUI Fortuuna 21 hooned on ette nähtud lammutada, siis tuleb Fortuuna 23 ja 23a projektile lisada naaberkinnistuomaniku nõusolek ning esitada vastavad ehituslubade taotlused lammutamiseks (riigilõivud+ehitusprojektid). Enne ei ole võimalik uute Fortuuna tn 23 hoonete püstitamiseks ehituslubasid väljastada.*
5. Osaliselt parandamata: Asendiplaanidel kontrollida üle katastritunnuste ja aadresside asukohad - praegu on Fortuuna 18 märgitud - sellist katastriüksust ei ole olemas ning seletuskiri ei räägi midagi katastriüksuste muutmisest.
6. Ehitusprojektile tuleb lisada kinnistuomaniku digitaalallkiri või nõusolek muul viisil. Vajadusel kaasab omaniku menetlusse arhitektuuri ja ehituse osakond ise siis, kui ehitusprojektis enam teisi puuduseid ei esine.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Kooskõlastada asendiplaan Fortuuna 25 omanikuga peale paranduste sisseviimist (vajadusel kaasab osakond).
2. Kooskõlastada ehitusprojekt Fortuuna 21 kinnistu omanikuga.
3. Hoone 0 ei ole määratud õigesse kohta, see peab olema esimese korruse põrandatasapind. Arvestades planeeritavat tänavajoont.
4. 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.
5. Esitada vundamendi plaan. Selgitus: hoone ehitatakse kinnistu piirile, seega nii naaber, kui ka ehitusjärelvalve, kui ka ehitaja, peavad saama kontrollida 0-tsükli õigsust. Eelprojektis tuleb esitada peamiste konstruktsioonide paiknemise, nii nagu esitatakse katuse plaan, tuleb esitada ka vundamendi plaan.
6. Puuduvad side ja jaotusvõrgu kooskõlastused ehitusprojektil (vesi+soe on olemas).

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1711569/02557):

1. Ehitusprojekti seletuskirja p4.7. kohaselt on hoonesse projekteeritud päikesepaneelid. Samas ei ole seda märgitud ehitusloa taotlusele ega arvestatud energiaarvutustes. Kas päikesepaneelid projekteeritakse?
 2. Ehitusprojekti seletuskirja p 4.7. kohaselt on hoonesse projekteeritud gaasiküte. Samas ehitusloa taotluse ja energiaarvutuste kohaselt on hoones kaugküte. Mis on õige?
 3. Ehitusloa taotluse kohaselt on hoonesse projekteeritud kaks erinevat ventilatsioonisüsteemi liiki. Samas energiaarvutustes ja ehitusprojekti ventilatsiooniosa seletuskirja kohaselt on hoonesse projekteeritud vaid soojustagastusega ventilatsioon. Mis on õige?
 4. Energiamärgise puudused:
 - Energiamärgisel ja selle lisadel ei lähe köetav pind kokku ehitusloa taotluses esitatud andmetega. Kumbas on andmed õiged?
 - Energiaallikaks on märgitud lisaks soojale veele ka soojuspump, õhk-õhk soojuspump. Samas ehitusprojekti seletuskirja ja ehitusloa taotluse kohaselt ei ole hoonesse soojuspumpa projekteeritud. Mis on õige?
 - hoone energiakasutuse tabelis kustutada lokaalse taastuenergia süsteemi lahtrist soojuspump (ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti seletuskirja kohaselt ei ole hoonesse projekteeritud soojuspumpa);
- Kuna ehitusloa taotlus, ehitusprojekti seletuskiri ja energiaarvutused ei ole omavahel kooskõlas, siis on energiatõhususe osa täielikult läbivaatamata.

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 27.11.2017.

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

736 1173 Merlin.Oja@raad.tartu.ee

