



Jaan Mugra  
OÜ APEKI INVESTEERINGUD

28.09.2017 nr 7-1/EPD-17-0543

**Fortuuna 23a ehitusloa taotlus korterelamu-  
büroohoone püstitamiseks (hoovimaja)**

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

1.2. 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. Korruseplaanidel on eksitavalt kujutatud väga erineval kõrgusel olevad tasapinnad keldrikorrusel (-3.30) ja soklikorrusel (-1.41). Hoone tegelikult korruselisus on 4 maapealset ja 1 maa-alune korrus: vastavalt sellele anda ka 5 korruseplaanid joonist.

1.3. Lahendada jäätmekäitlus hoonesiseselt. Prügikastid paigutada tänavaäärse hoone esimese korruse piiridesse.

1.4. Lisada projekti koosseisu varikatuse/katuseterrassi joonised ja konstruktsioonikirjeldused. Seletuskirjas korrigeerida varikatuste osa.

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

1.6.. 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.

4. Kui rõdud on täies ulatuses kinni ehitatud, siis ei saa neid nimetada rõdudeks. Pind läheb suletud netopinna hulka.

**Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:**

1. Parandamata: 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.

2. Parandamata: 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.

3. Uuesti esitatud taotlusel on uus hoone pikkus. Näidata plaanil, kuidas see on saadud.

4. Uuesti esitatud taotlusel on laius 14,1, kuid plaanil 14,3.

5. Parandamata: 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.

6. Parandamata: EHRI taotlusel on märgitud, et hoonel on 3 korrust, kuid projekti järgi on 4. Palun teha vastav parandus.
7. Kontrollida korterite 7 ja 9 rõdude ja lodžade pinda.

#### **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 alusplaaniga, 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 läbipääsuservituut. 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. Geodeesiateenistuse märkus on parandamata: 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. Hoone koha-aadress ei ole ehtisregistris p 3 "asukoht" õige (ei ole 23/A vaid lihtsalt **23a**). Palun parandada.
3. Parandamata: Ehtisregistris parandada ehitise nimetus õigeks "Korterelamu-büroohoone" (aadressi ei panda nimetusse, aga kui väga tahate panna, siis pange vähemalt õigesti - Fortuuna tn 23a - väikese tähega).
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. Eriosade digikonteiner on uuendamata (vanade kuupäevadega allkirjad peal), st kõik varasemalt tehtud märkused nende kohta on parandamata:
  - 5.1. Elektriprojektilt puudub nõuetelevastav tiitelleht vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.
  - 5.2. VKKV projektilt puudub nõuetelevastav tiitelleht vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.

6. 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.
7. Osaliselt parandamata: Kogu ehitusprojekti kajastada hoone aadressina Fortuuna tn **23a** (tiitellehel, seletuskirjas, kirjanurkades) - väikese tähega (vt määrus § 17 lg 4 ja § 13 lg 6: <https://www.riigiteataja.ee/akt/113102015002>).
8. Ehitusprojektile tuleb lisada kinnistuomaniku digitaalalkiri või nõusolek muul viisil. Vajadusel kaasab omaniku menetluse arhitektuuri ja ehituse osakond ise siis, kui ehitusprojekti enam teisi puuduseid ei esine. Märkuste vastuses olete öelnud, et nõusolek lisatud, kuid ei leia seda projekti koosseisust.

#### **Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:**

1. Kooskõlastada asendiplaan Fortuuna 25 omanikuga peale paranduste sisseviimist (vajadusel kaasab osakond).
2. Kooskõlastada ehitusprojekt Fortuuna 21 kinnistu omanikuga (vajadusel kaasab osakond).
3. Esitada vundamendi plaan. Selgitus: vundament rajatakse Fortuuna 21 kinnistus piirile. Eelprojekti tuleb esitada peamiste konstruktsioonide paiknemise, nii nagu esitatakse katuse plaan, tuleb esitada ka vundamendi plaan.
4. Puuduvad side ja jaotusvõrgu kooskõlastused ehitusprojektil (vesi+soe on olemas).
5. Hoone korruselisus ei ole õigesti arvutatud, peaks olema 4+1 korrus, vt lõige A. Selgitus: korrus on hoones asuv horisontaalne tasapind, millel viibides on võimalik hoonet selle kasutamise otstarbe kohaselt kasutada. Üheks korruseks loetakse ka hoone kasutamise otstarbe kohaselt kasutatavad hoones asuvad horisontaalsed tasapinnad, kui selliste tasapindade kõrguste vahe on vähem kui 1,5 meetrit. Korruseks loetakse ka tasapinda, mille peamiselt moodustab tehnopind. Maa-aluseks korruseks on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist.
6. Püstitatava hoone 0, peab asetsema esimese korruse põranda tasapinnas.

#### **Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:**

(kontrollitud energiamärgise number on 1711569/02556):

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 taastuvenergia 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 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 27.11.2017.**

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehisregistri [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 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