



**Martin Saarse**  
Luxor Holding OÜ

22.03.2018 nr 7-1/EPD-18-0206

**Aeru 12 ehitusloa taotlus korterelamu  
püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 13.03.2018 Aeru 12 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. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on kesksete korterelamukvartalite puhul ette nähtud kvartali kaupa arhitektuurivõistluse korraldamine. Arhitektuurivõistluse tingimused, osalejad, žürii tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Varasemalt läbiviidud arhitektuurivõistluse alusel on väljastatud ehitusload korterelamutele Meruski, Aeru, Riistapuu ja Klaose tänavate vahelises kvartalis.

**Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse juhataja - linnaarhitekti asendajana Ivo-Sven Riet:**

1. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on kesksete korterelamukvartalite puhul ette nähtud kvartali kaupa arhitektuurivõistluse korraldamine. Arhitektuurivõistluse tingimused, osalejad, žürii tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Varasemalt läbiviidud arhitektuurivõistluse alusel on väljastatud ehitusload korterelamutele Meruski, Aeru, Riistapuu ja Klaose tänavate vahelises kvartalis.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

1. Seletuskirjas kontrollida hoone gabariidid seejärel parandada taotlusel.
2. Kuuride ehitisealune pind kontrollida seletuskirjas.
3. Taotlusel tehnilistesse andmetesse märkida soojusallikas ja energiaallika liik (NB! Ehitise osades ja tehnilistes andmetes peavad olema ühesugused soojusvarustuse liigid, soojusallikas ja energiaallikas).
4. Taotlusel ehitise osades märgitud soojusallikaks päikesekollektor ja päikeseenergia (seletuskirjas ei ole selgelt välja toodud kas päikesepaneelid on mõeldud paigaldada küttesüsteemi või elektrisüsteemina).
5. Taotlusel ehitise osadesse märkida korterite köetav pind.

**Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Oja:**

1. Geodeesiateenistuse märkus: Geodeetilise alusplaani juures on viidatud Balti 1977. a kõrgussüsteemile. Geoarhiivi on maamõõtja esitanud töö, milles on viidatud Euroopa kõrgussüsteemile (EH2000). Palun täpsustada maamõõtjaga ja parandada.
2. Asendiplaanile lisada kuuride ehitisealused pinnad.
3. Asendiplaanil tuleb eristada olemasolevad ja projekteeritavad tehnovõrgud. Gaasitrassi ja elektrit pole üldse krundile projekteeritud (krundipiirilt majani ei ole näidatud), aga seletuskirja järgi peaks hoones gaasiküte olemas? Ehitusloa taotlus on soojusallika ja energiaallika osas täitmata.

4. Seletuskirja p 5 küttesüsteemi all on öeldud, et katusele tulevad ka päikesepaneelid - miks paneelidest räägitakse küttesüsteemi all. Kas tegemist on päikesekollektoritega hoopis? Või on need ikka elektrisüsteemi osa ehk päikesepaneelid? Ehitusloa taotlusele ei ole üldse kumbagi märgitud. Palun viia andmed arusaadavaks ja taotlusel ning projektis vastavusse.
5. Seletuskirja päises parandada hoone aadress - mis Aeru 12a on (sellist aadressi pole olemas)?
6. Vaadetele võiks ka kirjutada viitejoonega päikesepaneelide olemasolu.
7. Ehitusprojektile lisada kinnistuomaniku digitaalallkiri.

**Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:**

(kontrollitud energiamärgise number on 1811569/00503):

1. Ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja lisada järgmised laused: Vastavalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivile nr 2010/31/EL (19.05.2010) tuleb B ja C-energiaklassiga ehitis valmis ehitada ja kasutusluba saada enne 31.12.2020. Kui ehitisele ei ole selleks ajaks saadud kasutusluba, siis tuleb koostada uus ehitusprojekt, kus on arvestatud liginullenergiahoonetele (A-energiaklass) kehtestatud nõuetega ning taotleda uus ehitusluba.
2. ehitusloa taotlusel ei ole märgitud soojusallika ja energiaallika liike;
3. Energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on hoonesse projekteeritud päikesepaneelid. Samas on ehitusloa taotlusel märgitud elektrisüsteemi liigiks vaid võrk. Päikesepaneelide olemasolu korral tuleb elektrisüsteemi liigiks märkida lisaks võrgule ka lokaalne: päikeseenergiaal põhinev elektrisüsteemi liik;
4. Ehitusprojekti tehnovarustuse osa seletuskiri on väga puudulik. Samuti puudub elektriosa seletuskiri. Seletuskirjas on vaja üldised põhimõtted lahti kirjutada (nt kuidas toimub hoones soojuse jaotamine, kuidas saadakse sooja vett jne). Vt täpsemalt määruse "Nõuded ehitusprojektile" 3. peatükki;
5. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
  - soojuslähivused läbi külmasildade võtta määrusest või tõendada antud numbrid (külmasildade arvutustulemused lisad ehitusloa energiamärgise lisadokumendiks);
  - küttesüsteemi tabelis ei ole soojusallika kasutegurid määruse kohased. Gaasikatlal kasutegur on 0,85. Juhul, kui kasutatakse gaas, kondensatsioonikatel (mille kasutegur on 0,95), siis märkida see info ka soojuse tootmise reale ning ehitusprojekti küttesüsteemi seletuskirjas;
  - küttesüsteemi tabelis puudub abiseadmete elektritarbimine kütetava pinna m<sup>2</sup> kohta;
  - lokaalse taastuvenergia süsteemide tabelis on märgitud päikesepaneelide max võimsuseks 17,36 kW. Kas see number on ikka õige? Üldjuhul jääb ühe päikesepaneeli (1,7 m<sup>2</sup>) võimsuseks 250-310 W (kuid on ka erandeid). Päikesepaneelide osa tuleb kajastada ehitusprojekti elektriosa seletuskirjas;
6. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:
  - netopind ei ole sama, mis ehitusloa taotlusele märgitud;
  - energiakasutuse kokkuvõtte tabelis on elektrienergia aastane tarnitud energiahulk valesti arvutatud. Elektrienergia aastane tarnitud energiahulk saadakse, kui summaarse energiakasutuse tabelis aastane kogu elektrienergiahulk lahutatakse maha lokaalselt taastuv aastane elektrienergiahulk (eksporditud energia väli jäetakse tühjaks). Samuti tuleb energiamärgisel kustutada hoone energiakasutuse tabelis eksporditud energia väärtus, kuid korrigeerides tarnitud elektrienergia väärtust.

*Kui plaanitakse püstitatava/rekonstrueeritava elamu ehitusprojekti plaanide alusel tulevikus seada korteriomandeid, siis koostatavad plaanid peavad muuhulgas vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri poolt 16.01.20018 vastu võetud määrusele nr 3 „Nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse kandmise kord“.*

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 21.05.2018.**

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