



**Kaido Kullamaa**  
Projekt O2 OÜ

25.05.2018 nr 7-1/EPD-18-0402

**Aruküla tee 4 ehitusloa taotlus korterelamu  
püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 14.05.2018 Aruküla tee 4 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

**Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Laima-Maria Taal:**

1. Asendiplaanil märkida ära detailplaneeringuga määratud hoonestusala, hoone teljed siduda kinnistu piiridega. Asendiplaanil märkida Aruküla tee 2 korterelamule kuuluvad parkimiskohad.
2. Näidata krundi täisehitus, kinnistule kavandatavate korterite arv, prügimaja suurus (ehitisealune pind + kavandatav kõrgus).
3. Detailplaneeringu järgi peab olema vähemalt 10% kõrghaljastatud.
4. Seletuskirjas anda tehnosüsteemide põhimõtteline kirjeldus. Aruküla tee 2 asub siiski Tartus, mitte Pärnus. Üle vaadata seletuskiri - parandada valed aadressid.
5. Krunt pos 2 - võõrandatakse tasuta Tartu linnale enne planeeringu realiseerimise asumist.
6. Kõikidele akendele, mille avatavus põrandast on madalamal kui 70 cm, tuleb ohutuse tagamiseks kavandada ette piire.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

1. I korruse plaanil paremal poolses servas kontrollida ilma rõdudeta hoone pikkust.
2. Kontrollida korruste arv (soklikorrus arvestada esimeseks korruseks). Viia andmed vastavusse seletuskirjas ja taotlusel.
3. Hoone absoluutne kõrgus seletuskirjas ja taotlusel erinev.
4. Taotlusel märkida hoone nimetuseks korterelamu.

**Inseneriteenistus:**

1. Juurdepääsule projekteerida liiklusmärgid kergliiklusteega ristumise tähistamiseks ning olemasolevate liiklusmärkide ümbertõstmise.
2. Tehnovõrkude koondplaan lisada ka arhitektuurse osa projekti mahtu. Plaanil kajastada OÜ Keskkonnaprojekt kaugkütte liitumistorustiku projekti ning elektri liitumisühenduse projekti.
3. Perspektiivse kaugküttetorustiku realiseerimiseks on vajalik sõlmida servituudilepe enne korteriomandite moodustamist.
4. Olemasoleval kergliiklusteel kaevamisel näidata katete taastamise alad, konstruktsioonid ja ristlõiked (ühise lapina kogu laiuses, taastamise servad risti tee teljega).
5. Parkla kõrghaljastus lahendada vastavalt dp-le.
6. Katendite vertikaal ei arvesta erinevate objektidega (haljasala, jalgrattahoidja jne).
7. Krundile pääsu pikikalle lahendada vastavalt detailplaneeringule (kalle maks 8%).

8. Esitatud lahendusega ei eristu kõnnitee osa sõidutee osast mitte sugugi. Kõnnitee osa projekteerida kas erineva katte või kõrgusega. Praegu on kõnnitee osa projekteeritud kõnnitee konstruktsiooniga, aga kui kõnniteel manööverdavad sõidukid, siis projekteerida kõnnitee sõidutee konstruktsiooniga. Soovitame kõnnitee eraldada sõiduteest madala äärekiviga. Kõvakattega ala perimeeter projekteerida äärekiviga.
9. Kirjeldada prügimaja teenindust, kui prügiauto sõidab prügimajani siis peab maja esine olema lahendatud sõidutee kattega.
10. Asendiplaanil näidata olemasolev kergliiklustee ääres olev torupiire ja selle ümbertõstmine.
11. Projekti mahtu lisada võrguettevõtete nõusolekud projektlahendusega.

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

1. EHRis ehitusloa taotlusel ehitise nimetuseks märkida "Korterelamu" (mitte aadress).
2. Esitada ka Nordecon AS volitus T. Rellile.
3. Kas Aruküla 2, 4 ja 6 hooned ehitatakse kõik samaaegselt välja ja taotletakse kasutusload koos? Kui ei, siis tuleb kõigil asendiplaanidel näidata ära töömaapiirid, mida mingi hoonega seoses välja ehitatakse, et saaks kasutuslubasid ühekaupa selle järgi pärast anda. Kui ehitatakse koos välja, siis võiks sellekohase lause seletuskirja lisada ning öelda, et tööde piiritlemine ei ole seetõttu vajalik.
4. Adetex OÜ mõlemal joonisel 'asendiplaan ja liikluskorraldus' ning 'vertikaalplaneerimine' puudub põhja-lõuna suund (nii tee projektis kui arh. osa projektis).
5. Kontrollida üle hoone korruselisus vastavalt määrusele § 18 lg 7 ja 9: <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>. Lõike järgi võiks öelda, et on 4 maapealset korrust? Kirjeldada seletuskirjas.
6. Arh. osa seletuskirjas p 1.1. parandada ehitise koha-aadress. See peab olema 'Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aruküla tee 4' (katastriüksuse aadress on kaldkriipsudega). Seletuskirjas mitmes kohas on juttu Pärnu Linnavalitsusest?!
7. Kogu projektis kasutada õiget mõistet "ehitisealune pind" (mitte ehitusalune pindala).
8. Arhitektuurse osa projektis tuleb välja kirjutada ka eriosade üldpõhimõtted (vesi, kanal, küte, vent, jahutus vms), vt määrus 3. peatükk: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007>.
9. Ehitusloa taotlusele ei ole märgitud soojustagastusega sundventilatsiooni, kuid vent-projekti järgi on soojust vahetati.
10. KVJ-osa projekti seletuskirja pdf-fail tuleb teha korda, et töötaks sõnade otsing. Praegu on mingi jama (juhendist: "Dokumentide konverteerimisel PDF-formaati säilitatakse vektorvorming ja teksti selekteerimise võimalus tekstiobjektina. Vektorandmeid ja teksti ei konverteerita rasterformaati" [https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend\\_-\\_ehitusprojekti\\_digivormistamine\\_ehitusloa\\_taotlemisel\\_10.02.2015.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf)).
11. VK-sise projekti tiitellehelt puuduvad tellija kontaktandmed vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10 (väike märkus).
12. Nõrkvoolupaigaldise projekti tiitellehele lisada kogu info vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.
13. Nõrkvoolu projekti tiitellehel, joonise kirjanurgas ning seletuskirja jaluses parandada projekti pealkirja - "korterelamu nõrkvoolupaigaldis" (tegelikult ju kõigi kolme kohta), aga aadress on kaldkriipsudega (nagu mitme hoone kohta). Täpsustada, kas projekt käib Aruküla tee 2, Aruküla tee 4 ja Aruküla tee 6 hoonete nõrkvoolu kohta või konkreetselt ühe korterelamu kohta - siis peaks konkreetse aadressi panema (praegu on vastuoluline info).
14. Palun nõrkvooluprojekteeerijal esitada majandustegevuse registrile uuendatud andmed pädevustunnistuse kehtivuse osas (praegu on seal vana tunnistuse andmed).
15. Elektriprojekti tiitellehel, joonise kirjanurgas ning seletuskirja jaluses parandada projekti pealkirja - "korterelamu elektripaigaldise projekt" (tegelikult ju kõigi kolme kohta), aga aadress on kaldkriipsudega (nagu mitme hoone kohta). Täpsustada, kas projekt käib Aruküla tee 2, Aruküla tee 4 ja Aruküla tee 6 hoonete elektri kohta või konkreetselt ühe korterelamu kohta - siis peaks konkreetse aadressi panema (praegu on vastuoluline info).

16. Kaugküttetorustiku kohta ei ole esitatud ehitusprojekti vaid on ainult kooskõlastus. Nimetada digikonteiner ümber "Keskkatlamaja kooskõlastus" NB! Hannes Jürivete ei oma Kutseregistri andmetel projekteerimiseks vastavat kutsetunnistust (esmase kutsega ei saa projekteerida).

17. Vesi-kanal-sademevee projektis võiks kajastada ka õiget krundi ja hoonete aadresse.

18. Kutseregistri andmetel ei ole konstruktiivse osa projekti vastutaval spetsialistil vastavat kutsetunnistust (A. Sotskov). Vajalik lisada kogu projektile vastutava isiku andmed ja allkiri.

19. Konstruktiivse osa projekti seletuskirja lehed nummerdada vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 3.

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)

20. Geodeesiateenistuse märkused:

20.1. Arh. osa projekti asendiplaanil ja välisvõrkude koondplaanel on välja lülitatud paljud geodeetilise alusplaani kihid või on mingi probleem nende kihtide korrektse kuvamisega joonistel. Seletuskirjas on viidatud vale numbriga Metricus OÜ geodeetilisele alusplaanile. Lisada korrektne viide (firma, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem) nii seletuskirja kui ka plaanidele.

20.2. Tee-ehitusliku osa asendiplaanil ja vertikaalplaneerimise joonisel on välja lülitatud paljud geodeetilise alusplaani kihid või on mingi probleem nende kihtide korrektse kuvamisega joonistel. Seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada, mis kõrgussüsteemis töö on tehtud. Geodeetilise alusplaani viide (firma, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem) lisada ka asendiplaanile ja vertikaalplaneerimise joonisele.

20.3. Altren Projekt OÜ torustike projekti seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada töö tegemise aeg ja kõrgussüsteem. Geodeetilise alusplaani viide (firma, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem) lisada ka projekti asendiplaanile.

20.4. Kaugküttetorustiku asendiplaanile lisada viide kasutatud geodeetilisele alusplaanile (firma, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Asendiplaanil puuduvad mitmed nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid (elektri ja side maakaablid, õhuliinid jne) . Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded". <http://egu.ee/mkm-maarus>.

20.5. Insenerimaailm OÜ elektripaigaldise eelprojekti seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada töö tegemise aeg ja mis kõrgussüsteemis töö on tehtud. Geoaluse viide lisada ka projekti asendiplaanile (firma, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Projekti asendiplaanil on välja lülitatud paljud geodeetilise alusplaani kihid või on mingi probleem nende kihtide korrektse kuvamisega joonistel.

20.6. Sinecon OÜ nõrkvoolupaigaldise projekti seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada töö tegemise aeg ja mis kõrgussüsteemis töö on tehtud. Geoaluse viide lisada ka projekti asendiplaanile (firma, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Projekti asendiplaanil on välja lülitatud paljud geodeetilise alusplaani kihid või on mingi probleem nende kihtide korrektse kuvamisega joonistel.

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

(kontrollitud energiamärgise number on 1811569/00943):

1. Energiaarvutuste 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: päikeseenergial põhinev elektrisüsteemi liik. Samuti tuleb seda kajastada ehitusprojekti elektriosa seletuskirjas ning joonistel (katuseplaanel, vaadatel, lõikel);

2. Energiamärgise puudused:

- Energiamärgisel ja selle lisadel ei lähe köetav pind kokku ehitusloa taotlusel esitatud andmetega. Kummas on andmed õiged?

3. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- ventilatsioonisüsteemi tüübiks märkida ehitusloa taotlusele märgitu (sundsissepuhe ja – väljatõmme). Samas ehitusprojekti seletuskirja ja energiaarvutuste kohaselt on hoonesse projekteeritud soojustagastusega ventilatsioon. Mis on õige? Soojustagastusega ventilatsiooni korral märkida ventilatsioonisüsteemi liigiks soojustagastusega ventilatsioon;
- soojuslähivused läbi külmasildade võtta määrusest või tõendada antud numbrid (külmasildade arvutustulemused lisada ehr-s energiamärgise lisadokumendiks);
- õhulekkearv ei ole määruse kohane. Juhul, kui soovitakse õhulekkearvu muul viisil tõendada, siis tuleb see tõendada vastavalt TTÜ uurimistöö „Elamute õhulekkearvu baasväärtuse väljaselgitamine ja õhulekkearvu muul viisil tõendamise meetodika väljatöötamine“ raportile;
- korruste arvuks märkida 4;

4. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- netopind ei ole sama, mis on märgitud ehitusloa taotlusele;
- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis on elektrienergia aastane tarnitud energiahulk valesti arvutatud. Elektrienergia aastane tarnitud energiahulk saadakse, kui summaarse energiakasutuse tabelis aastane kogu elektrienergia lahterdatakse maha lokaalselt taastuv aastane elektrienergiahulk. Eksporditud energia lahtri väli jätta tühjaks, samuti tuleb parandada energiamärgisel.

*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 27.08.2018.**

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 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