



LISETTE TIIRIK
OÜ Kauss Arhitektuur
Niine 11
10414 TALLINN

23.08.2018 nr 7-1/EPD-18-0756

**Rüütli 14 ehitusloa taotlus korteralamu-ärihoone
ümberehitamiseks ja laiendamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 24.07.2018. a Rüütli tn 14 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. Hoone tehnilistes näitajates asendada mõiste ehitusalune pind mõistega ehitisealune pind.
2. Seletuskirjas tuua välja põhjendused, miks krundi kasutamise otstarvete osakaal ei vasta detailplaneeringule.
3. Asendiplaanil näidata restkaevud, sademeveekanaliseerimise ühendus ja tagada vertikaalplaneeringuga sademevee voolamine restkaevudesse.
4. Vastavalt detailplaneeringule peab hoone sein Gildi tn 2 ja Rüütli tn 16 // 18 krundi piiril vastama tulemüüri nõuetele.
5. Näidata vaadetes akende avatavus või lisada kõigi (k.a uue osa) akende spetsifikatsioon.
6. Tehnoseadmete müratase peab vastama määruses "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" toodud nõuetele.
7. Kooskõlastada projekt naaberkruntide omanikega.

Ehitisregistri vanemspetsialist Olja Fomina:

1. Seletuskirjas p 3.1.1 ja asendiplaanil palun kasutada õiget mõistet - ehitisealune pind. Asendiplaanil ja taotlusel on erinev ehitisealune pind.
2. EHRi taotlusele märgitakse maht täisarvulise täpsusega.
3. Seletuskirjas p 3.1.1 näidata ka hoone kogumaht.
4. I korruse plaanil näidata ühe mõõduna ehitise kogupikkus ja kogulaius.
5. Kontrollida EHRi taotlusele märgitud ehitise sügavust. vajadusel teha parandused ka seletuskirjas.
6. EHRi taotlusele on märgitud vundamendi liigiks madalvundament, kuid projekti kohaselt on vaivundament. Mis on õige.
7. EHRi taotlusele on märgitud katuse kandekonstruktsiooniks puit. Kus seda kasutatakse?
8. EHRi taotlusele on märgitud ventilatsiooni liigiks soojustagastusega ventilatsioon ja sundsissepuhke ja -väljatõmbe ventilatsioon, kuid projekti kohaselt on soojustagastusega ventilatsioon ja sundväljatõmbe ventilatsioon.
9. Ruumide eksplikatsioonis täpsustada äripindade otstarvet.
10. Ruumidel 1-03, 1-04 on plaanil ja eksplikatsioonil erinev pind.
11. Kus asub I korrusel ruum 18/02. 20/02 on eksplikatsioonist puudu. Kui on nende kahega mõeldud sama ruumi, siis kontrollida ka pinnad.
12. Samuti ruumid 18/03 ja 20/03.
13. Korteris 6 ja 11 märkida EHRi taotlusele eluruumi tubade arvuks 2.
14. Palun kontrollida trepikodade ja galerii pindasid. Lähtudes MKM määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" vastu võetud 05.06.2015 nr 57. § 35 lg 2 ja 3

trepialune pind kuulub selle ruumi pinna koosseisu, millel trepp asub, olenemata ruumi kõrgusest trepi all. Trepi marsi ja mademe pind arvutatakse pinnaks korrusel, kuhu trepp tõuseb.

15. Kontrollida katusekorruse ruumide nummerduse vastavust plaanil ja eksplikatsioonis.

16. NB! kui katusekorrusel paiknevaid ruume saab kasutada eluruumide või mitteeluruumidena, siis loetakse katusekorrus korruseks. Antud juhul on abiruum ja WC mitteeluruumid.

17. Kontrollida EHRi taotlusele esitatud üldkasutatavat pinda ja tehнопinda. Kui pööning on alla 1,6m, siis seda pindade sees üldse mitte arvestada.

18. Kontrollida suletud netopinda. Arvestada, et suletud netopind = eluruumide pind + mitteeluruumide pind + üldkasutatav pind + tehнопind.

19. EHRi taotlusel muuta ehitise nimetuseks Korterelamu-ärihoone.

20. Vastavalt geodeesiateenistuse märkusele, mis puudutab aadressi, vaadata EHRi taotlusel üle ehitise osade aadressid. Hoonele panna koha-aadressiks paralleelaadress.

Inseneriteenistus Mati Raamat:

1. Projekti koosseisu lisada tehnovõrkude välisosa. Rüütli tänava teekatete taastamisel tükkmaterjalist sillutis: sillutiskivi paigaldada kuivtsementliiv (1:8) alusel 3...5 cm kihina ja vuugid Rombox (või analoog) seguga. Kaeviku taastamise ristlõikes näidata killustiku fraktsioonid ja täiteliiva filtratsioonimoodul.

2. Tähistada hoone fassaadil olemasoleva tänavavalgustustrossi ankrukoht ja projekteerida seinasisese kaabli vahetus.

Kultuuriväärtuste teenistuse juhataja Romeo Metsallik:

1. Lisada peatükk 3.1 lõppu alalõik: Arheoloogianõuded:

Projekteeritav hoone asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljöopiirkonnas. Juurdeehitise alal tuleb enne ehitustööde algust teostada arheoloogilised uuringud ehituseks vajaliku sügavuseni. Uuringute käigus selgub täiendavate väljakaevamiste vajadus. Kõiki kaevetöid kinnistul, mis on sügavamad kui 50 sm maapinnast võib teha üksnes arheoloogilise järelevalve all. Kaevamiste käigus ilmnev arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal Muinsuskaitseameti vastavasisulise otsuse alusel.

Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Egle Tamm:

Rüütli 14 (reg nr 6940) äripindadega korterelamu projekt. Tellija: Alpeter Invest OÜ. Koostaja: Kauss Arhitektuur OÜ.

Tutvustas: Egle Tamm

Otsus:

1. Juurdeehitise alal tuleb arheoloogilised uuringud läbi viia enne ehitustegevuse algust. Uuringute käigus ilmnev arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal Muinsuskaitseameti vastavasisulise otsuse alusel. Uurimistulemused võivad muuta kavandatud projektlahendust.

2. Lubada valtspleki asemel katusekattena rullmaterjali.

3. Lubada sondaažidekohase roosa tooni asemel oliivrohelist.

4. Lubada jahutusseadmeid katusele, kui need vastavad üldplaneeringu p 5.2.2.5, sh pole nähtavad Jaani kiriku tornist.

5. Korstnate puhul jääda eritingimustes nõutu juurde ja kavandada korstnad ajaloolise kujuga ning ajaloolises materjalis, suurust võib muuta.

6. Eenduvat sokliosa mitte katta plekiga, leida esteetiline ja vastupidav lahendus ilma plekita.

7. Pööningu põrandal kasutada puidulaastudega tsementplaadi asemel põrandalauda.

8. Uksed K-VU3, VU-5, K-SU4, K-SU5, K-SU6 järgivad 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi algul kasutatud ukse tüüpi mõningase erinevusega proportsioonis. uued uksed kavandada kas täpselt olemasoleva välisukse järgi või kavandada need uksed nelja võrdse tahvliga siseuste eeskujul.

9. Keldri panipaigad ja nende uksed kavandada laudadest.

10. Kanda plaanidele säilitatavad detailid.

Kooskõlastada pärast märkuste sisseviimist.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Kogu arhitektuurse osa ehitusprojekti ja ka eriosade projektides kontrollida üle hoone aadress - see peaks olema sellises formaadis: "Gildi tn 4 // Rüütli tn 14". Vt geodeesiateenistuse märkust.
2. EHRis ehitusloa taotlusel panna ehitise nimetuseks "Korterelamu-ärihoone". Mitte muuta seda.
3. Ehitusprojekti pealkirjas/töö nimetuses võiks kajastada ka ehitustegevust, nt korterelamu-ärihoone ümberehitamine ja laiendamine vms.
4. Kogu projektis kajastada õiget mõistet "ehitisealune pind" (mitte ehitusalune).
5. VKKV projekti tiitellehele lisada projekteerimisettevõtte registrikood ja tellija kontaktandmed vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 4 ja p 10.
6. VKKV projekt peab olema kontrollitud ja allkirjastatud vastava kutsetunnistusega spetsialisti poolt. Lauri Laving VKKV projekteerimiseks vastavat kutset ei oma. Lisada projektile info vastutava isiku kohta (peab olema kutsetunnistus ja MTR registreering) ning allkiri.
7. Elektriprojektilt puudub tiitelleht. Lisada tiitelleht, mis vastab MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.
8. Parandada Päästeameti märkused.
9. Ehitusprojektile lisada kinnistuomaniku digitaalallkiri või nõusolek muul viisil.
10. Geodeesiateenistuse märkused:
 - 10.1. Seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada töö tegemise aeg ja mis kõrgussüsteemis töö on tehtud.
 - 10.2. Katastriüksuse puhul on kasutusel paralleelaadressid Gildi tn 4 // Rüütli tn 14. Gildi tn 4 hoone on ammu lammutatud. Olles konsulteerinud Maa-ameti aadressiandmete osakonnaga, tuleks laiendatava hoone puhul ka kasutusele võtta paralleelaadressid Gildi tn 4 // Rüütli tn 14. Aadressiobjektide parema leitavuse tagamiseks tuleb ehitisregistris määrata äripinnale hooneosa asukohaks Rüütli tn 14 ning restoranile ja korteritele hooneosade asukohaks Gildi tn 4. Sellisel juhul on arvesse võetud, milliselt tänavalt on hooneosale sissepääs. Igapäevases kasutuses tuleks hooneosade puhul kasutada edaspidi ühte aadressi. Hoonele määratakse paralleelaadress ehitusloa korraldusega. Palume omanikul esitada soovi korral enda arvamus aadressil taavi.pedaja@raad.tartu.ee.
11. Kontrollida üle, et vastavalt geodeesiateenistuse märkusele, saaks ehitusloa taotlusele korrektne hoone koha-aadress "Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Gildi tn 4 // Rüütli tn 14" ning ehitise osadele vastavad aadressid asukohana (kaubandus Rüütli tn 14-2, restoran Gildi tn 4-1 ja korterid Gildi tn 4-3 jne suurenevalt ülespoole - äripindadel võib ka omavahel krt numbrid ära vahetada, äkki on "ilusam").

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Seoses tarbimisvõimuse muutumisega (Vesi-kanal-sadevesi) kooskõlastada asendiplaan Tartu Veevärgiga.
2. Esimesel korrusel olev invatualeti mõõtmised ja varustus ei vasta määrusele (põrandatrapp, invatualeti mõõdud, termostaadiga käsidušš poti juures.)
3. Kas kauplusepinna ukse laius võimaldaks ratastooliga sisenemist, juhul, kui ukse ette paigaldatakse teisaldatav kaldtee(toode: teleskoop kaldtee U2/3)?
4. Katuseterrassi piire peab olema vähemalt 90 cm kõrge.
5. Klosetid ei või avaneda otse ruumi, kus käsitsetakse toitu (söögisaal).
6. Kirjeldada, kuidas on korraldatud erisooliste töötajate pesu ja riietusruumi kasutamine.
- 7 Osakond kaasab menetlusse Rüütli 16 // 18 ja Gildi 2 kinnistu omaniku.

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 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 22.10.2018. a (k.a).

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehisregistri www.ehr.ee (Ehitusprojekti dokumentide digitaalsel esitamisel arvestada juhendit "Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel":

https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf).

Puuduste tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Merlin Palu

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

Merlin Palu

736 1173 Merlin.Palu@raad.tartu.ee