



Ants Juhani
OSAÜHING GMP INVESTEERINGUD
Piiskopi tn 3
10130 KESKLINNA LINNAOSA,
TALLINN, HARJU MAAKOND

11.10.2018 nr 7-1/EPD-18-1006

Küüni 5b ehitusloa taotlus korterelamu-ärihoone ümberehitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 02.10.2018 Küüni 5b ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Anna-Liisa Unt:

1. Olemasolevate ja projekteeritavate konstruktsioonide tähistused tuleks üle vaadata - kohati pole üheselt selge mis on uus, mis vana. (nt ruumide 60-1, 60-2 ja 60-4 vahel on korraga mõlemad tähistused; ruumi 61-2 ja 61-3 ühendav trepp on 1. korrusel projekteeritav, 2. korrusel olemasolev; restorani 66 tualett on joonisel olemasolev, seletuskirjas projekteeritav, vanas projektis teistmoodi lahendatud; 2005. a. ehitusprojektis on Kohviku 60-6 ja 60-7 vahel kaks paari šahte, ümberehitusprojektist on üks paar kadunud jne). Osad kergseinad on näidatud juba varasemates, nii eriosade kui 2016 muudatusprojektis - kõigi asjade/etappide eristamiseks tuleks leida üheselt arusaadav tähistus.
2. Kuna kohviku 62-1 välisuste lisamisega muutub fassaad, tuleks näidata ka vaade. Kas varasema projektiga, ent praegu välja ehitamata II korruse aknad on siiski praeguse projektiga kavas? Kui ei, siis tuleks ka see vaatel fikseerida.
3. Apteegi trepi ja vahelae ava puhul on tegemist olulise konstruktsioonimuudatusega, mis tuleks ka lõikel näidata.

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Seletuskirjas 2.5 toodud ehitise tehnilised andmed ei ole vastavuses EHRi kehtivate andmetega, ega taotlusel esitatud andmetega. Projekti kohaselt gabariite ei muudeta. Miks andmed erinevad? Juhul kui õiged andmed erinevad EHRis olevatest andmetes, siis näidata uued mõõdud ka joonistel.
2. Seletuskirja p 2.5 välja tuua ka kõik kasutamise otstarbed koos pinnaga.
3. Ruumil 33 on plaanil ja eksplikatsioonis erinev pind.
4. Ruumil 58 on plaanil ja eksplikatsioonis erinev pind.
5. Kuidas saab ruumist 61-2 ruumi 61-1?
6. Kontrollida esitatud ruumide 62-3 ja 62-4 pinda.
7. Kontrollida plaanil kohviku nr. 62 kogupinda.
8. EHRi taotlusel ehitise osades ei ole nr 61. apteegi pind projektiga vastavuses.
9. Kas projektiga muudetakse kortereid ka? Esitatud projektis on korterites ruumide pinnad võrreldes 2005. a projektiga erinevad, miks? Kui pindu muudetakse korrigeeritakse, siis teise korruse plaanil näidata rõdude pinnad ja seletuskirjas kirjutada, miks need muutuvad. Lahtiste rõdude pinda plaanil korteri pinna sisse mitte panna. Kui kortereid ei muudeta, siis nii plaanidelt kui EHRi taotluselt ehitise osades info eluruumide kohta eemaldada. Kui kortereid muudetakse, siis parandada kõik järgnevad märkused korterite kohta. Kui ei muudeta, siis andmeid mitte esitada.

10. Millega on tegemist ruumis 68? Plaanil on kirjas massaaž aga eksplikatsioonis hambaravi.
 11. Kuidas saavad ruumid 72 olla kogupinnaga 41,9?
 12. Kontrollida büroo nr 75 kogupind.
 13. Kui EHRI taotlusel on ruumid 72 ja 73 pandud üheks mitteeluruumiks, siis peab see plaanil ka arusaadav olema.
 14. Ruumil 42 on plaanil ja eksplikatsioonis erinev pind.
 15. Korteritel 2, 6, 11 on EHRis vale tubade arv.
 16. Korteritel 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 on plaanil vale pind.
 17. Kinniste rõdudega korterite köetav pind on EHRis eeldatavasti vale.
 18. Ruumil 47 on plaanil ja eksplikatsioonis erinev pind.
 19. Korteritel 16, 21 on EHRis vale tubade arv.
 20. Korteritel 17, 18, 19, 20, 21 on plaanil vale pind.
 21. Ruumil 52 on plaanil ja eksplikatsioonis erinev pind.
 22. Korteritel 26, 27, 28, 29 on plaanil vale pind.
 23. Korteril 29 on EHRis vale tubade arv.
 24. Kõigil Kööri tänava poolsetel korteritel on praegu rõdu pind suletud netopinna sees. Kuna rõdudel on lükandklaasid, mitte pakettklaasid, siis neid suletud netopinna sisse ei arvestata.
 25. Kas mitteeluruumidest tehakse korteriomandid? Kui ei tehta, siis pole vaja neid EHRI taotlusel ehitise osades eraldi välja tuua.
 26. Eelnevate projektide kohaselt on korterites sundväljatõmbeventilatsioon. Palun EHRI taotlusele märkida ventilatsiooni liik sundväljatõmme.
 27. Kui mitteeluruumidest tehakse eraldi korteriomandid, siis nummerdada need vastavalt määrusele "Aadressiandmete süsteem" Vastu võetud 08.10.2015 nr 103 § 18 lg. 2.
- Infoks: Ehitisel on aastast 2016 ehitisluba nr 1612271/13784, millele pole kasutusluba taotletud.
- * Pärast projekti uuesti esitamist võib märkuseid lisanduda.*

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Seletuskirjas puudub selgitus 2016. a välja antud ehitusloa ja ehitusprojekti kohta. Kas need ehitustööd on juba teostatud (kasutusluba puudub)? Kas 2016. a projektlahendusi muudetakse käesolevaga mingilgi määral? Kas kasutusluba taotletakse pärast korraga 2016. ja 2018. a ehituslubadele koos või saab see 2016. a ehitisluba enne kasutusloa kätte? Seletuskirja järgi hoone arhitektuurset lahendust ei muudeta - kas see on siis 100% vastavalt 2016. a ehitusloale juba nii ehitatud (kaasaarvatud siseseinad)? Kirjeldada seletuskirjas täpsemalt. Kui klaassein ja muud asjad on joonistatud siia projekti täpselt vastavalt 2016. a projektile, siis palun kinnitada seda seletuskirjas (praegu on ainult korruseplaanil see viide). Kui hoone võetakse pärast vastu 2 ehitusloa järgi, siis ei ole kehtetuks tunnistamise taotlust vaja esitada. Kui 2016. a ehitusprojekti mingilgi määral muudetakse, siis tuleb ikka kehtetuks tunnistamise taotlus esitada ja muudatused seletuskirjas kirjeldada.
2. Seletuskirja järgi muudetakse vaid ärihoone pindasid, mitte korterelamu osa, kuid plaanidel ja ehitusloa taotlusel on ka korterid muutunud (vt Olja Fomina märkuseid).
3. Mida tähendab seletuskirjas p 2.3.1. et kohviku ruumistikule nr 62 on VÕIMALDATUD uus sissepääs otse tänavalt? Kas see sissepääs projekteeritakse praegu - vaateid ju pole selle kohta esitatud? Ainult korruseplaanil on seda näha. Täpsustada ja esitada vajadusel joonis.
4. Korrigeerida seletuskirja faili nii, et töötaks sõnade järgi otsing (praegu on mingi probleem sellega).
5. Kui keldrikorrusel ümberehitustöid ei tehta, siis palun kirjutada keldrikorruse plaanile peale "Käesolevaga keldrikorrusel ümberehitustöid ei projekteerita".
6. Projekti järgi on hoonel ka keldrikorrus, kuid ehitusloa taotlusele ei ole märgitud maa-aluste korruste arvu, sügavust ega maaepalse osa mahtu välja toodud.
7. Ehitusprojektile tuleb lisada korteriühistu esindusõigusega juhatuse liikme (A. Ojalill) nõusolek.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Invatualett ei vasta mõõtude osas nõuetele. Kehtib uus invamäärus

<https://www.riigiteataja.ee/akt/131052018055> Tualetipotist peab olema kummaltki poolt seinani 90 cm ja poti ees peab olema ruumi raadiusega 150cm. Toitlustusasutus on avalikkusele suunatud teenus ning see peab olema ligipääsetav kõigile, sh ratastooliga inimestele. Uus invamäärus tuleb lisada normdokumentidesse.

2. II korrusele on planeeritud ilu- ja isikuteenuste ruumid, mis on avalikkusele suunatud teenus. Kuidas on lahendatud ligipääs ratastoolis liikujale?

3. Lisada seletuskiri invalõik:

- invatualetis peab olema põrandatrapp;
- invatualetis peab olema ratastooli pööramisruum, läbimõõt vähemalt 1400 mm;
- WC-poti nõutav kõrgus (47-50 cm prill-laua peale) ning paigutatud loputuskastiga vastu seina (juhul kui tegemist väiksema kui 2200x2500 mm wc-ga);
- ukse avamine väljapoole ning ratastoolimärgiga tähistamine;
- lisakäepide uksel (paigutus ukse sisemisele küljele ukselingi kõrgusele ja hingede poolsesse serva horisontaalselt, pikkus 40-60 cm, kõrgus 75-85 cm, painutatud metalltoru);
- kätepesuks kasutada tavalist kangsegistit, mitte fotoelemendiga segistit;
- kraanikauss peab olema mõõtmetega ca 550 mm × 400 mm, kõrgus põrandast ca 800 mm
- klosetipotil olles peab saama kasutada painduva varrega termostaatilist käsidušši (bideedušš);
- klosetipoti kasutamist hõlbustavad käsitoed peavad olema mõlemal pool klosetipotti 600-mm vahega, (üles) tõstetavad ja reguleeritavad, kõrgus käsitoe peale 800 mm;
- inva WC-d varustatakse häirenupuga, häirenupp või selle pikendusnõör peab olema kättesaadav nii potil olles kui ka põrandalt.
- Soovitav häirenupu paigutus poti kohale lae alla selliselt, et pikendusnõör ripuks poti kõrval;
- wc-paberi hoidja käeulatuses 30 cm või käetugede küljes;
- nõutav peegli kõrgus maapinnast (peegli alumine serv 900 mm põrandast), samuti seebidosaatid, kätekuivatuspaberi hoidjad jms seinale kinnituv varustus;
- nagide kõrgus maapinnast (klosetipoti kõrvale seinale tuleb põrandast ca 1200 mm kõrgusele paigaldada 2–3 nagi rõivaste, karkude, keppide jms riputamiseks);
- invatualettruumi lukustamiseks seestpoolt kasutada pööratavaid lukkkäepidemeid.

4. Kas ruumid 60-1 ja 60-2 on omavahel ühendatud (köök ja ladu) või kantakse kaupa kööki läbi saali? Vahelt puudub uks.

5. Ruumis 60-7 ja ruumis 60-6 on määratud tehnošaht lammutatavaks. Täna sel päeval on šahtid alles. tehnošahides kulgevad ülemiste korterite tehnovarustuste püstikud, kas need tõstetakse ümber?

6. Ruumis nr 66 restoranis tuleb luua invatualett, mitte tavaline kliendi tualett.

7. Projektis on selgitatud, et II korrusele tuleb apteegi tarvis trepp. Trepri rajamine on konstruktiivne muudatus. Lisaks tuli trepiaugu tarvis vahelakke teha ava. See on konstruktiivne muudatus.

8. Selgitada trepi käsipuu materjal, paiknemiskõrgus, ohutus.

9. Kohvikuruumide ühendamiseks tehti kandvasse seina ava, mis on ka konstruktiivne muudatus. Palun kõik kandekonstruksioone puudutavad muudatused välja tuua.

10. Seletuskirjast ei selgu, kuidas on lahendatud erisooliste kohvikutöötajate olme.

Kui plaanitakse püstitatava/rekonstrueeritava elamu ehitusprojekti plaanide alusel tulevikus seada korteriomandeid, siis koostatavad plaanid peavad muuhulgas vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri poolt 16.01.2018 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 17.12.2018.

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehisregistri 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 Palu

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

736 1173 Merlin.Palu@raad.tartu.ee