



Kaia Reinsalu
Design Police Department OÜ

30.10.2018 nr 7-1/EPD-18-1024

**A. Haava 16 // 18 ehitusloa taotlus korterelamu
püstitamiseks, ehitusteatis abihooone
püstitamiseks, ehitusteatis auto varjualuse
püstitamiseks, ehitusteatis piirdeaia püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 08.10.2018 A. Haava 16 // 18 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. Asendiplaanil või kui loetavus ei luba, siis eraldi väljavõttel näidata ka DP kohane ehitusala piir, sh. maa-alune. Kui võrrelda planeeringus tähistatud ehitusala kaugust krundipiiridest ning asendiplaanile märgitud suurusi, siis need ei lähe kokku. Kuidas see saab olla? Kummagi külgneva naabriga ei klapi; tänavajoonega ei saa kontrollida, sest vastavat mõõtu pole märgitud.
2. Asendiplaanil tähistada loetavalt säilitatavad ja rajatavad piirred. Ka seletuskiri vajad selles teemas täpsustusi: mis saab Kooli tn 18, 12 ja A. Haava 10-ga külgnevatest piiridest?"
3. Korruseplaanidelt ei leia lõikejooni
4. Vaatejooniste legendis on klaas ekslikult kirjeldatud kui lehiselaudis
5. Seletuskirja lisada viide (näiteks lepingu number) selle kohta, et linna ja krundi omaniku vahel on sõlmitud leping, mis garanteerib tänavamaa väljaehitamise hoone valmimise ajaks (DP nõue lk 13)

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

Hoovimaja:

1. Tegemist on rajatisega. Palun esitada ehitusteatis rajatise püstitamiseks.

Elamu:

1. EHRi taotlusel märkida ehitise nimetuseks "Korterelamu".
2. Plaanil ja EHRi taotlusel on erinev pikkus. Vajadusel teha parandused ka seletuskirjas ja asendiplaanil.
3. EHRis jätta ainult kahe hoone osa ruumikuju. Maa-alust osa mitte näidata. Kokku peab olema kaks ruumikuju.
4. VKKV seletuskirjas p1 on öeldud, et projekt on A. Haava 16 kohta. A. Haava 18 kohta ka ikka?
5. Võib kaaluda korterite nummerdamist järjest, st, et hoones 16 on esimesed 12 korterit ja hoones 18 jätkuvad korterite numbrid 13-st-
6. Maa-aluse korruse plaanil nummerdada kõik ruumid nii plaanil kui ka eksplikatsioonis, et oleks aru saada, millised ruumid kokku käivad.
7. Kas korteris 16/3 saab ühte magamistuppa ainult rõdu kaudu?

Inseneriteenistus:

1. Projekti koosseisu lisada tehnoõrkude rajamise järgne tänavamaa katendite taastamise maht koos kaevikute taastamise ristlõigetega.

Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Egle Tamm:

1. Nimetada seletuskirjas, et kinnistu asub ajaloomälestise Maja, kus elas Jaan Tõnisson (reg-nr 4304) ja ehitismälestise Elamu Tartus Vabriku 3, 1911 (reg-nr 7017) kaitsevööndis.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Geodeesiateenistuse märkused:

1.1. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada, mis kõrgussüsteemis töö on tehtud.

1.2. Projekti asendiplaanil ja ka telekommunikatsiooni välisühenduse asendiplaanil puuduvad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid. 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. Parandada hoovimaja ehitusteatisel rajatiseks ning aadressina kasutada kas A. Haava tn 16 või A. Haava tn 18. Kaldkriipsuga aadressi ei panda.

3. NB! Kõikidel taotlustel ja teatistel tuleb esitada pinnad täpsusega 1 koht peale koma (v. a maht). Vt määrus § 36 <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>. Parandada ka projektis siis pinnad ära vastavalt sellele.

4. Hoone ruumikujus EHRis ei määrata ruumikuju maa-alusele osale ja sellele ei anta aadressi, kuna seal ei asu adresseerimist nõudvaid hooneosasid. Palun teha ruumikuju juhendi p 3.2 järgi: https://geoportaal.maaamet.ee/docs/aadress/komplekshooned_juhend.pdf. Praegu on hoone aadress kokku vale seetõttu.

5. Asendiplaanil näidata autovarjualuse kaugus krundipiirist ka teisest varjualuse otsast (sealt on ju lähemal naabritele).

6. Eemaldada projekti koosseisust LPMKO protokoll, kuna see sisaldab ka teiste objektide menetlusinfot.

7. Tiitellehel projekti pealkirjas ja seletuskirja sissejuhatuses p 1.1. kajastada ka autode varjualuse ja "hoovimaja" (sisuliselt katusealune) ehitamist (projekt ei ole ainult korterelamule ju).

8. Eriosade projekti üldtiitellehte on topelt (üks eraldi ja üks seletuskirja alguses) ning tiitellehel on vale hoone aadress. Palun panna A. Haava tn 16 // 18.

9. Kõigil eriosade projektide tiitellehtedel, seletuskirjades ja kirjanurkades on vale hoone aadress. Palun panna A. Haava tn 16 // 18. Kui see on liiga tülikas, siis palun vähemalt üld-tiitellehel aadress õigeks muuta.

Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojektid ja esitada need koos vastava taotlusega läbi ehtisregistri menetlemiseks (lisainfo: ehitusjärelvalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@raad.tartu.ee).

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist Elerin Kroodo:

Autode varjualune:

1. Varjualune on projekteeritud kinnistupiirile lähemale kui 4m, palume kooskõlastada naaberkinnistute omanikega (Kooli tn 18 // 20, Kooli tn 12, A. Haava tn 10). Vajadusel kaasab osakond ise naabrid ehitusprojekti menetlusse, kui projektis enam muid puudusi ei ole.

2. Varjualusel ei ole suletud netopinda. Parandada ehitusteatis.

Hoovimaja:

1. Tegemist ei ole hoonega vaid varjualusega. Kogu hoone perimeetri ulatuses paigaldatakse varjualusele kokkuklapitavad klaasid.

2. Ehitusteatis teha rajatisele.

3. Ehitusteatisel mitte märkida suletud netopinda ja mahtu.

Piirdeaed:

1. Asendiplaanil näidata piirdeaed ja värav.

2. EHRis kontrollida piirdeaia ruumikuju, aed peaks ulatuma kuni A. Haava tn 22 // 24 // 26 kinnistupiirini.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1811569/02051):

1. Energiaarvutuste kohaselt on hoonele 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 ehitusprojekti elektriosa seletuskirjas kajastada päikesepaneelide paigaldamist (mitte selle paigaldamise võimalust) ning välja tuua max võimsus, mis peab kokku minema energiaarvutustega. Hoone vaadatel ja katuseplaaniil kajastada päikesepaneelide;

2. Energiamärgise puudused:

- märkida planeeritav ehitusaasta (2018 ei saa olla enam planeeritav);

3. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- õhulekkearv ei ole määruse kohane. Juhul, kui soovitakse õhulekkearvu muul viisil tõendada, siis tuleb seda tõendada vastavalt TTÜ uurimistöö „Elamute õhulekkearvu baasväärtuse väljaselgitamine ja õhulekkearvu muul viisil tõendamise metoodika väljatöötamine“ raportile. Tartu linnas on õhulekkearvu muul viisil tõendamisel piisanud sellest, kui esitatakse sarnase konstruktsiooniga ehitisele tehtud välispiirde õhulekke mõõtmise tulemused. Lisaks tuleb energiatõhususe osa seletuskirjas kajastada muuhulgas järgmist:

- * piirdetarindite õhupidavust tagavate tarindilahenduste ja materjalide kirjeldust;

- * piirdetarindite õhupidavust mõjutavate ehitustööde kirjeldust;

- * piirdetarindite õhupidavust mõjutavate aspektide järelevalve ja kvaliteedikontrolli kirjeldust.

Samuti tuleb seletuskirjas ära märkida, et enne ehitisele kasutusloa taotlemist tuleb teostada hoone õhupidavuse mõõtmine kontrollimaks, kas projekteerimisel lähtutud õhulekkearv on tagatud või mitte;

- küttesüsteemi tabelis kajastada ruumide küte ühe reana. Jaotamise ja väljastamise kasutegur tuleb leida simulatsioonarvutusega (põrandaküte 0,85, põrandaküte vahelaes 1,0, radiaatorküte 0,97). Leida ühine kasutegur, mis on proportsioonis vastavate põrandapindadega. Kui soojuse jaotamise ja väljastamise kasutegur on saadud simulatsioonarvutusena, siis tuleb ka abiseadmete elektritarbimine leida simulatsioonarvutusena.

- lokaalse taastuvenergia süsteemide tabelis on märgitud päikesepaneelide max võimsuseks 65 kW. Kas see number on ikka õige? Üldjuhul jääb ühe päikesepaneeli (1,7 m²) võimsuseks 250-310 W (kuid on ka erandeid). Katuseplaaniil näidata päikesepaneelid. Päikesepaneelide osa tuleb kajastada ehitusprojekti elektriosa seletuskirjas;

4. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- summaarse energiakasutuse tabelis kajastada küttesüsteemi ruumide küte (radiaator- ja põrandaküte) ühel real;

- summaarse energiakasutuse tabelis on ventilatsiooniõhu soojendamise soojus- ja/või elektrienergiahulga valesti arvutatud. Liites mõlemad numbrid (16086+5072=21158) ei tule tulemus sama, mis on märgitud netoenergiavajaduse tabelis (23700).

- summaarse energiakasutuse tabelis tuleb seadmete elektrienergiahulgas kajastada ka elektrikütel kerise aastast elektrihulka (3x500 kwh).

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 07.01.2019.

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 tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Merlin Palu

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

736 1173 Merlin.Palu@raad.tartu.ee