



Gert Roosaar
EEA Majad OÜ

20.11.2018 nr 7-1/EPD-18-1091

**Pargi 10 // 10/1 // 10/2 // 10/3 // 10/4 korterelamu-
ärihoone ehitusprojekti muudatused uue
ehitusloa taotlemiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 25.10.2018 Pargi 10 // 10/1 // 10/2 // 10/3 // 10/4 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. 4. korruse plaanil peaks olema korrektne kujutada korteri 36 ülemise tasandi Pargi tn poole avanevaid väikesi aknaid.
2. Pinna arvestuseks tuleks sel samal tasandil näidata 1.6m ja 2.5m jooned, et hinnata kas ruum vastab eluruumile esitatavatele nõuetele.
3. Korteri 36 on III korrusel näidatud tubade (elutoa ja esiku) vahele tuletõkketsooni piir - seinas on aga ava, pole ust ning piiri ei saa sinna tekkida.
4. Lõiget A tuleb korrigeerida - korruseplaanil on lõikekoht näidatud teises kohas - katuseaknad on teistes kohtades, katusekalle viitab maja vintskapiosaga sektsioonile ja treppi ei peaks olema näha (trepp ja katuseaken ei saagi ühte lõikesse kusagil jääda). Näidata lõikekoht sinna, kust tegelikult on lõigatud ja kajastada konstruktsioone, mis tegelikult lõikesse jäävad.
5. Maja hoovivaatel ei ole korteri 30 aken õiges kohas - plaan ja vaade ei lähe kokku. Teisel korrusel ligikaudu sama viga, aga väikese variatsiooniga.

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Muudatusprojekti EHRi taotlusele märkida samad ehitustegevuse liigid, mis on algsel ehitusloal. (Laiendamine üle 33% ja olemasoleva hoone kompleksne rekonstrueerimine). Ehitustegevuse liigi muutmiseks tuleb EHRis teha uus taotlus ja see uuesti esitada. Kuigi tehniliselt on tegemist uue menetlusega, arvestame, et tegemist on eelneva taotluse parandustega.
2. Seletuskirjas p 3 toodud sügavus ei vasta ehitusloa taotlusele näidatule.
3. EHRi taotlusele eemaldada kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal "Muu: kandekonstruktsioon /90/" ja lisada valikust kõik kandvad ja jäigastavad materjalid.
4. EHRi taotlusele eemaldada välisseina liik "muu: välissein /90/".
5. EHRi taotlusele eemaldada vahelagede kandva osa materjal "muu: vahelaed /90/" ja valida valikust kõik vahelagede kandva osa materjalid.
6. EHRi taotlusele eemaldada katuse ja katuselagede kandva osa materjal "muu: vahelaed /90/".
7. Kas hoones on ka lokaalküte? Kui ei, siis see EHRi taotlusele eemaldada.
8. Plaanil näidata ühe mõõduna sama ehitise pikkus, mis on näidatud EHRi taotlusele. Parandada kas plaan või taotlus.
9. Plaanil näidata ühe mõõduna ehitise laius.
10. Palun kontrollida esitatud korruste arvu, lähtudes määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" vastu võetud 05.06.2015 nr 57, § 18 lg 7 ja lg 9: (<https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>).

11. EHRi taotlusel ja plaanil on mitteeluruumide 1-3 nimetatud büroorumideks, kui eksplikatsioonis külaliskorteriteks. Mis on õige? Palun viia vastavusse. Samuti mitteeluruumid 18-21.
12. 1. korrusel on koridor, mille pind plaanil on 30,0 m² ja eksplikatsioonis 30,4 m². kumb on õige? Palun viia vastavusse.
13. Eksplikatsioonis on kaks panipaika 14, üks peaks vist 15 olema.
14. Panipaik 28 on plaanil ja eksplikatsioonis erinev pind.
15. 1. korruse eksplikatsioonist on puudu tehnoruum 9,9 m² ja kilbiruum 4 m² ja garaaž 1024,3 m².
16. Ruumide eksplikatsioonis eristada need pinnad, mis on tehnopinnad, üldkasutatavad pinnad ja erinevate otstarvete pinnad.
17. Neile korteritele, kus on rõdud, märkida EHRi taotlusele rõdude ja lodžade pind.
18. Kontrollida EHRi taotlusel korteri 32 eluruumi köetav pind.
19. EHRi taotlusele pole lisatud korterile 39 sauna, kuid projekti kohaselt on see olemas.
20. Korterial 50 on plaanil ja eksplikatsioonis esik erineva pinnaga. Palun viia vastavusse.
21. Kontrollida EHRi taotlusel korteri 44 eluruumi köetav pind.

Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Brita Karin Arnover:

1. Ei nõustu muudatusega nr 502 - rõdu ukse kuju. Jääda kooskõlastatud lahenduse juurde, mis jälgis esifassaadi üldlahendust ning avatäidete rütmi.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. EHRis ehitusloa taotlusega seotud isikute alla tuleb märkida 'ehitusprojekti koostajaks' vastutava arhitektiga seotud projekteerimisettevõtte andmed (juriidiline isik).
2. Projekti tiitellehele tuleb lisada ka Arhitektuuriklubi OÜ registrikood, aadress, kontaktandmed, MTR registreeringu nr.
3. Kogu projektis kajastada hoone täis-aadressina Pargi tn 10 // 10/1 // 10/2 // 10/3 // 10/4.
4. Hoone maht ei saa olla sama nagu eelmisel ehitusloal, kui osa keldrist jäeti ehitamata. Kontrollida kõik pinnad projektis ja taotlusel üle.
5. Kuna hoones on lisaks korteritele ka ärifunktsioon, siis palun ehitise nimetuseks panna EHRis ehitusloa taotlusel "Korterelamu-ärihoone" nagu ka eelmisel ehitusloal oli
6. Seletuskirjas tuleb konkreetselt öelda, et osa 1-korrusest jäeti ehitamata. Praegu on lihtsalt öeldud, et panipaigad ja parkimiskohad on ümber tõstetud. See pole piisav. Hoone pindalad kohe muutuvad sellega seoses.
7. Kas katuseplaani ei olegi muudetud (pole usutav väga - katuseaknad, vintskapid jms)? Seletuskirjas esitada kõigi muutunud jooniste kirjeldused ja esitada muudetud joonis.
8. Kogu projektis tuleb ehitise nimetusena kajastada "korterelamu-ärihoone" (nagu eelmises projektiski).
9. Asendiplaanilt on trassid kuhugi kadunud. Palun esitada korrektne asendiplaan nagu eelmises projektis oli. Samuti lisada tagasi asendiplaanile kogu vajalik info trasside/taastamise/mahtude arvutuste jms kohta. Hoone mahuarvutused teha nüüd esitatavat mahtu arvestades!
10. Ehitusprojektile tuleb lisada kõigi Pargi tn 10 omanike nõusolekud.
11. Omanikul esitada eelmise ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotlus.
12. EHRis on veel üleval ehitise koodiga 104014463 - kui see on lammutatud, tuleb esitada "ehitise täieliku lammutamise teatis" www.ehr.ee kaudu. Ei näe, et isegi ehitamise alustamise teatist oleks tehtud?!
13. Geodeesiateenistuse märkused:
 - 13.1. Projekti asendiplaanile ja seletuskirja lisada viide kasutatud geodeetilisele alusplaanile (firma, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).
 - 13.2. Projekti asendiplaanil näidata geodeetiline alusplaan muutmata kujul - hetkel on paljud geaaluse kihid välja lülitatud.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik :

1. Esimesel korrusel on külaliskorterid, millelt tuleb ära eemaldada märke "köök/elutuba", kuna külaliskorter on "lühiajalise majutuse ruum". Külaliskorter koosneb majutusruumist, puhkeruumist ja pesuruumist. Köök/elutuba on eluruumide juurde kuuluv mõiste, millega antud juhul pole pistmist.
2. Esimesele korrusele, kolme bürooruumi asemele on projekteeritud väiksed bürood, milles on köök/elutuba. Antud juhul on selgusetu, mida on tahetud projekteerida, külaliskortereid või bürood? Büroos ei ole köök/elutuba. Büroos on büroopind ja kööginišš. Külaliskorteris ei saa olla kööki/elutuba ning lisaks peab külaliskorteris peab olema loomulik valgus. Antud juhul see puudub, seega külaliskortereid nendesse ruumidesse luua ei saa. Seletuskiri selgitab, et "uks jäeti ära ja büroo asemele rajati 3+2 korterit"!!! Samas on plaanidel büroo nimetused alles. Ruumidesse ei saa projekteerida kolme asja korraga — elurume, külaliskorterit ja bürood. Kõikidele ruumidele esitatakse erinevad nõuded ja parkimisnõuded. Palun korrastada projekt!
3. Milline ruum on majutusruum on invanõuetele vastav, kas Kül 4? Tualeti potist mõlemale poole jääb vaba ruumi 90 cm? Kuna mõõdusid pole peal, siis on võimatu seda hinnata.
4. Enne oli projekteeritud koridoris 4,5% pandus, kas see unustati käesolevas projektis märkida või ei ehitatud välja? Hoones osutatakse avalikkusele suunatud teenus, seega invaparkimine ja vähemalt üks majutusruum peab vastama invanõuetele.
5. Palun hinnata uuesti kogu ehitusprojekti ohust lähtuvalt, et vältida kukkumise ohtu. Kuna hoone ja kinnistu paikneb erinevatel kõrgustel tuleb hinnata ehitusprojekti trepi käsipuude (sh katmata trepid), piirete olemasolu (müüritiste pealsed) ja kinnistu vertikaali (piirdeaia vajadus). Näiteks vaatel läänest, seal kus on muudatus nr 517 on terrassi ja ülemise osa kõrguste vahe ~3 meetrit, kuid ülemises servas ei kajastu mingit piiret. Hoone vastuvõtmisel kontrollitakse ehitise ohutust, sest ohtlikule ehitisele ei saa väljastada kasutusluba, vaatamata sellele, et ehitusprojekti pole lahendust antud.
6. Lisada lääne poolne vaade, millel kajastub kogu otsavaade kogu ehitisele — osaline vana maja otsafassaad, natuke treppi, mis läheb garaažipealsele alale, uus müür koos piirdega, mida naaber projekti kooskõlastamisel (Pargi 12 küsis) uus trepp Kitzbergi tänava poole, uus hoone osa.
7. Täna poolsele vaatele lisada nähtavad garaažipealse osad.
8. Idapoolsele vaatele lisada ka kõik nähtavad osad.

Järelevaeveteenistuse juhataja Andres Aint:

Energiaatõhususe osa märkused seisuga 12.11.2018:

1. Kavandatud ehitustöödel ei ole energiaatõhususe miimumnõuete rakendamine kohustuslik, vaid soovituslik. Juhul, kui energiamärgis esitatakse peab see vastama nõuetele. Ehitise omaniku sõnul energiamärgist hoonele ei koostata. Seega tuleb energiamärgis ehitusloa taotlusest lahti siduda.

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 ehtisregistrisse 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 11.02.2019.

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehitisregistri 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 /

Elerin Kroodo

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist

Merlin Palu

736 1173 Merlin.Palu@raad.tartu.ee