



Alar Kroodo
Ritterhaus OÜ

03.12.2018 nr 7-1/EPD-18-1192

Rüütli 7 ärihoone ehitusprojekti muudatused II uue ehitusloa taotlemiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 22.11.2018 Rüütli 7 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. Korrigeerida asendiplaani osa.

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Seletuskirjas põhjendada, miks maht võrreldes eelmise ehitusloaga suureneb.
 2. Kui hoonele paigaldatakse päikesepaneelid, siis tuleb EHRi taotlusel märkida elektrisüsteemi liik "lokaalne: päikeseenergial põhinev".
 3. Korruse plaani eksplikatsioonil ja seletuskirja eksplikatsioonil on büroo 3. K. kogupund erinev. Palun viia vastavusse.
 4. Seletuskirjas eraldi välja tuua kogu hoone üldkasutatav pind, tehнопind ja kasutamise otstarvete pinnad (nt. Büroopind kokku 1969,6)
 5. EHRi taotlusel on tootlustuskohtade otstarbeks märgitud restoran. Plaanide järgi on tegemist pigem kohvikute ja baaridega. Kaaluda (osade) tootlustuskohtade otstarbe muutmist otstarbeks 12132 kohvik, baar, söökla.
- * Pärast projekti vormistamist muudatusprojektiks võib märkuseid lisanduda.

Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Egle Tamm:

1. Märkused puuduvad. Palun tuua Muinsuskaitseameti arhiivi tarvis paberkandjal projekt.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Geodeesiateenistuse märkused:
 - 1.1. Projekti asendiplaanil on suletud paljud geodeetilise alusplaani kihid, mis väljatrükil peavad olema avatud.
 - 1.2. Projekti asendiplaanil täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada, mis kõrgussüsteemis töö on tehtud.
 - 1.3. Koondplaani täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada, mis kõrgussüsteemis töö on tehtud.
 - 1.4. Seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada, mis kõrgussüsteemis töö on tehtud.
2. Tiitellehele tuleb lisada info, et tegemist on muudatusprojekt nr 2-ga.
3. Seletuskirja päisesse/jalusesse lisada info, et tegemist on muudatusprojekt nr 2-ga.
4. Seletuskirjas tuleb viidata ka esimesele ehitusprojektile, mitte ainult eelmisele muudatusprojektile, sest hoone võetakse vastu ehk antakse kasutusluba 3 projekti alusel: Kõik võetakse vastu 1. projekti järgi, muudatused 2. ja 3. projekti järgi.

5. Kirjanurkadesse tuleb lisada info, et tegemist on muudatusprojekt nr 2-ga.
6. Muudatusprojekti seletuskirjast eemaldada need osad, mis käesolevaga ei muutu ja juba 1. projektis (või 2.) kirjeldatud olid, sest hoone võetakse vastu ehk antakse kasutusluba 3 projekti alusel: Kõik muu võetakse vastu 1. projekti järgi ning ainult muudatused 2. ja 3. projekti järgi.
7. Kontrollida üle, et asendiplaanilt ei oleks midagi vajalikku kaduma läinud, mis varem seal oli ja peaks ka praegu olema (kohe jäi silma nt tulemüür REI120 Rütli tn 5 poolses otsas - seda pole enam, aga seletuskirja järgi peaks olema. Palun tähistada asendiplaanil nii nagu enne oli). Näidata ehk tähistada asendiplaanil käesoleva projektiga muudetud pinnad nii nagu eelmises muudatusprojekti näitasite.
8. Seletuskirjast ei leia selgitust, mille arvelt maht jälle muutus (suurenes oluliselt)?
9. Eriosade projekte, mis käesolevaga ei muutu, ei ole vaja uuesti esitada sest need juba on 1. projekti koosseisus (teeprojekt, kaugküte, gaas, konstruktiivne projekt on 2017. a projektid praegu esitatud). Eemaldada, kui need ei muutunud.
10. Kuna elektriprojekt on 2018. a uuendatud, siis võiks selles kasutada ka õiget hoone aadressi Rütli tn 7.
11. Parandada Päästeameti märkused.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Esialgsel ehitusprojekti oli esimesel korral kaks nõuetekohast invatualetti üks restorani, teine kohviku tarvis, kuna ruumid ei ole omavahel üldpinnaga ühendatud, tuli luua oma klientidele eraldi tingimused ning kinnitatud sai nõuetele vastav ehitusprojekt. Kehtivas määruses on selgitatud, et "kui hoones on avalikuks kasutamiseks määratud tualettruum või tualettruumid, siis peab vähemalt üks neist vastama puudega inimese erivajadusele. Kogu tualettruumi sisustus peab olema muust ruumist kontrastselt eristuv." Esitatud ehitusprojekti on kohvik-restoranis invatualeti asemel ehitatud panipaik ning invatualett on loodud teisele korrusele. Loodud tualett vastab nõuetele ning seadusest tulenevalt piisab ühest invatualetist kogu maja tarvis, aga selle tualetini peab olema ligipääs kõigil toitlustuskohtade klientidel. Kas see on tagatud? Liftini pääseb ratastoolis liikuja, mitte toitlustuskohtadest, vaid väljast, eraldi trepikojast, mis pole toitlustuskohtadega seotud, selline olukord vajab väga head viidasüsteemi. Esimese korruse kohviku invatualett on väiksemaks ehitatud ning muudetud poti asetust, seoses sellega ei vasta tualett nõuetele. Kummaltki poolt potist peab olema vaba ruumi seinani 90 cm, aga loodud tualetis on pott paigaldatud ühte seina. Palun täiendada jooniseid ja seletuskirja arvestades kehtivat invamäärust. <https://www.riigiteataja.ee/akt/131052018055>
2. Lisada seletuskirjaline osa eriosade projektidele või lisada juba olemasolevad eriosade projektid.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1811569/03264):

1. Energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja 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: päikeseenergia põhinev elektrisüsteemi liik;
2. Energiamärgise puudused:
 - hoone energiakasutuse tabelis puudub kaugjahutuse energiakasutuse andmed;
3. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
 - küttesüsteemis soojuste jaotamine ei ole sama, mis on kajastatud ehitusprojekti seletuskirjas. Ehitusprojekti küttesüsteemi seletuskirja kohaselt on hoonesse projekteeritud ventilatsiooni-õhkküte, radiaatorküte ja põrandaküte. Mis on õige?
 - ventilatsioonisüsteemi tüübiks märkida ehitusloa taotlusele märgitu (soojustagastusega ventilatsioon; konditsioneerimisega ventilatsioon). Samas ehitusprojekti seletuskirja ja energiaarvutuste kohaselt on hoonesse projekteeritud soojustagastusega ventilatsioon. Mis on õige? Soojustagastusega ventilatsiooni korral märkida ventilatsioonisüsteemi liigiks soojustagastusega ventilatsioon;

- küttesüsteemi tabelis tuleb jaotamise ja väljastamise kasutegur leida simulatsioonarvutusega (põrandaküte pinnasel 0,85 ja põrandaküte vahelaes 1,0, radiaatorküte 0,97, õhkküte 1). Leida ühine kasutegur, mis on proportsioonis vastavate põrandapindadega. NB! Kui soojuse jaotamise ja väljastamise kasutegur on saadud simulatsioonarvutusena, siis tuleb ka abiseadmete elektritarbimine leida simulatsioonarvutusena.

4. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (büroohoone):

- summaarse energiakasutuse tabelis on ventilatsiooniõhu soojendamise soojushulk valesti arvutatud. Ventilatsiooniõhu soojendamise soojushulk saadakse, kui ventilatsiooniõhu soojendamise netoenergiavajadus jagatakse läbi ventilatsiooniseadme soojusallika kasuteguriga.

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 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