



RAUL UESSON
osaühing Esplan

10.12.2018 nr 7-1/EPD-18-1182

**Rõõmu tee 7 ehitusloa taotlus büroohoone
püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 19.11.2018 Rõõmu tee 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. Asendiplaanile kanda hoone teljed, teljemõõdud ja telgede sidumine krundipiiridega.
2. Asendiplaanil näidata servituudid.
3. Parkimiskohtade arvutuse juures kirjutada lahti kaalutlus, mille alusel parkimiskohtade arvu on vähendatud võrreldes detailplaneeringuga. Planeeringus on viidatud võimalikule töötajate arvule hoones ja sellest tulenevale parkimiskohtade vajadusele (vt p 4.5.).
4. Ehitusloa taotlusel ja projekti tehnilistes andmetes tuleb üle 2m² varikatused arvestada ehitisealuse pinna hulka. Hoone ehitisealune pind ilma varikatusteta peab vastama detailplaneeringu ehitusõigusele 600 m².
5. Näidata joonistel hooneväliste jahutusseadmete (soojuspumpade) asukohad.
6. Vaatejoonistel näidata ventilatsioonirestitid fassaadidel ja nende viimistlus (värvus).
7. Vaatel näidata hoone number ja lahendada välisvalgustus ka numbrimärgil.

Lubade- ja registriteenistus spetsialist Olja Fomina:

1. Plaanidel näidata varikatuste pinnad. Kõik üle 2 m² varikatused arvestatakse ehitisealuse pinna sisse.
2. Seletuskirjas p 3.6 välja tuua ka hoone kogumaht.
3. I korruse plaanil näidata ühe mõõduna ehitise kogupikkus ja kogulaius.
4. Kontrollida esitatud absoluutne kõrgus.
5. Lift lisada igal korrusel netopinna sisse.
6. Ruumide eksplikatsioonis eristada tehнопinnad, üldkasutatavad pinnad ja büroohoone kasutamisosstarbega ruumid.
7. Mis ruum on teisel korrusel lifti taga?
8. Kontrollida EHRis ruumikuju.
9. EHRi taotlusel kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjalide märkimisel arvestada ka katuse ja vahelagede konstruktsiooniga.
10. EHRi taotlusel välisseina liigiks märkida välisseina kandev osa.
11. EHRi taotlusel märkida vahelagede kandva osa materjaliks ka monteeritav raudbetoon.
12. Kas katusele pannakse päikesepaneelid või kollektorid. Seletuskirja kohaselt paneelid. Sellisel juhul EHRi taotlusele märkida elektrisüsteemi liik "lokaalne: päikeseenergia põhinev" ning eemaldada soojusvarustuse liik lokaalküte, soojusallikas päikesekollektorid ja energiaallikas päikeseenergia.
13. EHRi taotlusel ehitise osades kustutada mitteiluruum büroopind. Kuna ruumidest eraldi korteriomandeid ei tehta, jääb see antud juhul tühjaks.

Inseneriteenistus:

1. Projekteerida kõnniteede rajamine vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.
2. Projekti koosseisu lisada tehnoõrkude koondplaan koos tehnoõrkude järgse teekatendite taastamisega. Sõidutee teekatendi taastamine projekteerida kogu sõidutee laius. Esitada tee vertikaalplaneeringu joonis. Esitada teekatte taastamise ristlõiked.
3. Projekteeritud tehnoõrgud on konfliktis säilitatavate puudega. Väärtuslikel puudel on puu kaitsevöönd võra laius.
4. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud Rõõmu tee T1 projekteerida detailplaneeringuga kavandatud asukohta.

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. Seletuskirjas on viidatud vale töönumbriga geodeetilisele alusplaanile, palun parandada.
 2. Ehitusprojektile lisada Riigimetsa Majandamise Keskuse esindusõigusega juhatuse liikme digitaalallkiri või vastav volitus ja volitatud isiku allkiri.
 3. EHRis ehitusloa taotlusega seotud isikute alla tuleb lisada ehitusprojekti koostajaks Kauss Arhitektuur OÜ, kuna vastutav arhitekt on selle firmaga seotud.
 4. EHRis ei ole hoone ruumikuju õige.
 5. Ehitusloa taotluse järgi on projekteeritud kütmiseks päikesekollektorid, kuid seletuskirja järgi hoopis päikesepaneelid elektri tootmiseks. Palun viia taotlus ja projekt omavahel vastavusse.
 6. Teeprojekti tiitellehele tuleb lisada tellija kontaktandmed, tee omaniku andmed ning ehitusprojekti staadium vastavalt MKM määrusele nr 82 "Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded" § 5 lg 4, 5, 7.
 7. Teeprojekti seletuskirja lehed tuleb nummerdada vastavalt MKM määrusele nr 82 "Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded" § 5 lg 2 p 4 ehk siis lisada ka lehekülgede arv kokku (1/4, 2/4 jne).
 8. Teeprojekti seletuskirja lehtedele tuleb lisada vastutava isiku nimi, kes töö on allkirjastanud ning ehitusprojekti staadium, vastavalt MKM määrusele nr 82 "Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded" § 5 lg 2 p 3 ja lg 3.
 9. Majandustegevuse registrist ei leia ettevõtet Tuleohutuseksperit Toomas Randmaa OÜ, kes on tuleohutuse osa seletuskirja koostanud.
 10. Tuleohutuse osa seletuskirja lehtedelt puudub info vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2 ning lehed on nummerdamata vastavalt lg 3. Tuleohutusosa projektile lisada tiitelleht vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.
 11. Parandada Päästeameti märkused.
 12. Projekti koosseis esitada tehnoõrkude koondplaan, mis on allkirjastatud kõigi projekteeritavate trasside vastutavate projekteerijate poolt. Trasside koondplaanil viidata korrektselt (lisada kirjanurgad) igale eriosa projektile, mille alusel trass on joonisele kantud. *Praegu on trasside joonis ainult elektriprojekti koosseisus ja puuduvad teiste tehnoõrkude eest vastutavate isikute allkirjad.*
- Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnoõrkude ehitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojektid ja esitada need koos vastava taotlusega läbi ehitisregistri menetlemiseks (lisainfo: ehitusjärelevalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@raad.tartu.ee).

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Asendiplaanil on projekteeritud sõidutee äärekivi (h=10 cm) parkla serva. Selgusetu on, kuidas pääseb ratastoolis liikuja uksele. Palun projekteerida ratastooliga liikujale ligipääs sissepääsuni.
2. Siduda hoone teljed kinnistu piiridega.
3. Välisukse ette on projekteeritud kaldtee, seletuskirja kohaselt on kaldtee 6%. Uue invamääruse <https://www.riigiteataja.ee/akt/131052018055>, § 14. Nõuded pandusele, kohaselt tuleb sellisel juhul lisada kummalegi poole pandust käsipuud. Kui pandus projekteeritakse 5%, siis piisab määrukses toodud kõrgemast servast.

4. Seletuskirja punktis 3.1.4. on viidatud vanale invamäärusele, mis ei kehti, palun märkida uus määrus.
5. Invatualett (ruum 008 ja 215) ei vasta nõuetele. Pööramisruumiks on uue määruse alusel 1500mm, põrandas peab olema trapp. Tualettruumi vähimad sisemõõdud 2,2 korda 2,5 meetrit, ratastooli jaoks vaba ruumi laius 900 millimeetrit (kummalgi pool potti) vt määrust. Kui projekteeritakse kummalegi korrusele invatualett, siis peavad poti asetused olema kord ühes, kord teises seinas. Põhimõte on selles, et täismõõtudega tualetti kasutatakse selliselt, et ratastoolis olev inimene veereb tagurpidi poti kõrvale sõltuvalt sellest kumb keha pool tugevam on. Vastavalt sellele saab inimene tualetti valida. Palun selgitada seletuskirjas miks antakse seadusest erinev lahendus ning kuidas planeeritakse seda tähistada.
6. Välistrepid on kas kaetud või katmata trepid. Käesolevas projektis on hoone juures katmata trepid, mis peaksid olema mõõtudega 130x400mm. Palun projekteerida vastavalt nõuetele.
7. Kui treppidel liikumisel tekib kukkumisoht, mis on kõrgem, kui 50 cm maapinnast, tuleb trepp varustada käsipuuga.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1811569/02957):

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: päikeseenergiaal põhinev elektrisüsteemi liik. Soojusvarustuse liigiks märkida vaid kaugküte (lokaalküte kustutada). Soojusallika reall kustutada päikesekollektor. Energiaallika real mitte märkida päikeseenergiat, kuna seda märgitakse vaid päikesekollektorite puhul (hoonele on projekteeritud päikesepaneelid, mitte päikesekollektorid);
2. Energiamärgise puudused:
 - märkida planeeritav ehitusaasta (2018 ei saa olla enam planeeritav);
3. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
 - korruste arv ei ole õige. Korruste arvuks märkida 3;
 - vabasoojuste tabelis pole valgustuse soojushulk määruse kohane. Väiksemat valgustuse võimsust võib kasutada juhul, kui säilitatakse sama valgustihedus ning selle kohta esitatakse eraldi tüüpruumi valgustiheduse arvutus energiaarvutuse lähteandmete osana (lisada ehts energiamärgise lisadokumendiks). Ruumi valgustiheduse, -rääguse, -ühtluse, värviesituse üldindeksi ja muud valgustuse arvutus on nõuetekohane, kui ta järgib standardi EVS-EN 12464-1 nõudeid;
4. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:
 - planeeritav ehitusaasta ei saa olla enam 2018;
 - lokaalse taastuv- ja eksporditud energia tabelis ei ole päikesepaneelidest saadud energiahulk arvutatud määruse kohaselt (valemi leiab määrusest) või tuleb energiatõhususe osa seletuskirjas viidata asjakohasele tarkvarale, mille kohaselt on arvutused tehtud. Tarkvarale esitatud nõuded on esitatud määruses.

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 ehtisregistri www.eht.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