



Kristjan Mugra
OÜ APEKI INVESTEERINGUD

21.01.2019 nr 7-1/EPD-19-0003

**Fortuuna 23a korterelamu-büroohoone
(hoovimaja) ehitusprojekti muudatused uue
ehitusloa taotlemiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 29.12.2018 Fortuuna 23 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. Rõdude kinniehitamine korterites 3 ja 7 ei vasta detailplaneeringule. Hoone ulatub üle hoonestusala piiri.
2. 0-korrusel abiruumide muutmine mitteeluruumideks ei vasta detailplaneeringule. Ületab planeeritud lubatud maksimaalselt äripinda.
3. Kasutada tehnilistes andmetes korrektseid mõisteid.
4. Seletuskirjas, plaanijoonistel ja vaatejoonistel tuua välja konkreetsed muudatused võrreldes eelmise projektiga.
5. Kuhu avaneb ruumi M3 tekkinud uus uks, kinnise terrassi alla?

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Miks hoone pikkus muutub, aga ehitisealune pind ei muutu?
2. Kui mitteeluruumidest on mingi hetk soov teha korteriomandid, siis tuleks need EHRi taotlusel lisada ehitise osadesse.
3. Ruumide eksplikatsioonis selgelt välja tuua, milline on korteri kogu netopind m2.
4. Korteri 5 plaanil näidata WC/duširuumi pind.
5. Eksplikatsiooni kohaselt on korteril 7 katuseterrass 58 m2, taotlusel on rõdu 14,8 m2, plaanil pole kumbagi.
6. Mitteeluruumil 1 lisada plaanile ruumi pind.
7. Ruumide eksplikatsioonis ja EHRi taotlusel on erinev üldkasutatav pind.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Sissejuhatuses viidata korrektselt, millist ehitusprojekti käesolevaga muudetakse (lisada eelmise projekti töö nimetus, töö nr, kuupäev, projekteerimisettevõtte, arhitekt).
2. Seletuskiri on liiga üldine. See, et midagi on muutunud, tuleb ka sisuliselt ära kirjeldada (kuidas, mis, kui palju ja mille arvelt jne). Tuleb konkreetselt kirjeldada korruste kaupa, mis on muutunud keldri, sokli ja 1 korrusel? 2. korrusel jäetakse lodžad ära (eluruumide ja köetav pind suureneb) ning katuseterrassi pind väheneb; 3. korrusel lodžad jäetakse ära jne jne (mis veel?). Kuidas saab seletuskirjas öelda, et fassaadid muutunud pole, kui katuseterrass kaob ära ja lodžad ehitatakse kinni? Viimistlusmaterjale vms mõtlete?
3. Seletuskirjas kajastada õiget mõistet "ehitisealune pind" mitte ehitusalune.
4. Ehitusprojekti koosseisu lisada asendiplaan eelmise projekti vahelt ja kirjutada peale suurelt "Käesolevaga asendiplaaniline lahendus ei muutu". Asendiplaan on projekti oluline osa, et saaks aru, millisest hoonest on jutt üldse.

5. Muutunud on ju ka keldrikorruse siselahendus ja lisatud pesemisvõimalus ruumi M3 - miks seda pole seletuskirjas kirjeldatud? Misasi on plaanidel "stuudio/sport"? Vastavalt ehitusloale peaks olema bürooruumid - nimetada õigesti plaanidel vastavalt otstarbele.
6. Seletuskirjas pole kirjeldatud bürooruumide kasutamise otstarbe suurenemist ning sellega seoses ka katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajadust.
7. Miks seletuskirjas on ainult osaliselt hoone tehnilised andmed välja toodud? Hoone korruselisus - keldrikorrus on ju ka? Mille arvelt on hoone pikkus muutunud, ei ole kirjeldatud seletuskirjas?
8. Kontrollida EHRis üle hoone ruumikuju - väljaulatuvat katuseterrassi ju enam ei tule nii suurt, kas ruumikuju ei peaks siis olema teistsugune?
9. Omanikul täita, allkirjastada ja esitada eelmise ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotlus ning saata aadressil aeo@raad.tartu.ee.
10. Juba eelmisel korral esialgset projekti vaadates tegime Teile märkuse: "Korterite nummerdamist alustatakse 1-st esimeselt korruselt ja liigutakse järjest ülespoole numbraid suurendades. Kui büroo tehakse eraldi korteriomandiks, siis tuleks anda sellele numbriks EHRis p 6 "ehitise osad" mitteilurumi all **nr 1** - esitada mitteilurumi andmed. Kui seda mitteilurumi eraldi korteriomandiks ei tehta, siis seda nummerdamisel ka ei arvestata ja ehitise osana seda esitama ei pea (praegu te polegi esitanud) - aga siis tuleb eluruumide nummerdamist ikka number 1-st alustada." Nüüd aga on kinnistusraamatu andmetel korteriomandid moodustatud - ka bürooruumidest on mitteilurumid tehtud. Ehitusloa taotlusel neid ei kajastu!
10. Kirjanurkadest puudub info, et tegemist on muudatusprojektiga. Lisada. Kirjanurkades on projekti staadiumiks märgitud PP? Kontrollida kõik kirjanurgad üle ja parandada - sõnad on poolikud ja arhitektil pole perekonnanime!
11. Teha seletuskirja pdf-fail korda, et töötaks sõnade otsing. Praegu on mingi jama (juhendist: "Dokumentide konverteerimisel PDF-formaati säilitatakse vektorvorming ja teksti selekteerimise võimalus tekstiobjektina. Vektorandmeid ja teksti ei konverteerita rasterformaati": https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf).
12. Infoks: kuna tegemist on suuremas osas elamuga, siis riigilõiv ehitusloa taotluse läbivaatamise eest on 150 eur, kuid teie olete tasunud 250 eur. Tagastasime Teile üleliigselt makstud 100 eur.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. O-korruse plaanidel on "stuudio/sport" otstarbega ruumid. Ehitusloa taotlusele on märgitud, et tegemist on büroo otstarbega ruumidega. Sportimiseks mõeldud ruumid ei saa nimetada bürooruumideks. Palun täpsustada ruumide nimetusi ja kasutusotstarbeid taotluse peal. arvestama peab asjaoluga, et avalikkusele suunatud teenusega ruumidel peab olema tagatud ligipääsetavus (inva).

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1811569/03210):

1. Igale eraldi kasutamise otstarbega hoone osale, mille köetav pind ületab 10% kogu hoone köetavast pinnast, määratakse sellele kasutusotstarbele vastav energiatõhususarv. Energiamärgisele märgitakse hoone kasutamise otstarve (ja kasutamise otstarve kood), mille osakaal on hoone köetavast pinnast kõige suurem. Selle järele sulgudesse märgitakse kõik ülejäänud hoone kasutamise otstarbed. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketil esitatakse andmed kogu hoone kohta. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketil esitatakse iga hoone kasutamise otstarbe kohta eraldi.
2. Energiamärgise puudused:
 - hoone kasutamise otstarve ei lähe ehitusloa taotlusel märgituga kokku. Mis on õige?
 - hoone energiakasutuse tabelis ei ole tarnitud elektrienergia väärtus sama, mis energiaarvutuse tulemuste esitamise tabelis;
3. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
 - akende seinakinnituste soojuslähivused läbi külmasildade võtta määrusest või tõendada antud numbrid (külmasildade arvutustulemused lisada ehr-s energiamärgise lisadokumendiks);

- küttesüsteemi tabelis ei ole ruumide kütte kütteperioodi keskmine soojustegur määruse kohane. Juhul, kui kasutatakse kindlat toodet, siis tuleb lähtuda tootja andmetest. Sellisel juhul tuleb märkida küttesüsteemi tabeli alla märkuste reale konkreetse soojuspumba mudeli nimi ning lisada ehitusprojekti juurde konkreetse toote tehniliste andmete leht, kus vastavad soojustegurid on selgelt kajastatud (või esitada seadme müüja poolt saadetud vajalik info);

4. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- planeeritav ehitusaasta ei saa olla enam 2017;

- summaarse energiakasutuse tabelis on ruumide kütte elektrienergiahulk (abiseadmetest tulenev elektrienergiahulk) valesti arvutatud. Ruumide kütte elektrienergiahulk saadakse, kui küttesüsteemi abiseadmete elektrienergiahulk korrutatakse läbi köetava pinnaga.

Infoks: 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 25.03.2019.

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 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