



Alar Peedo
AS RTG PROJEKTBÜROO

06.03.2019 nr 7-1/EPD-19-0151

**Riia 15 ehitusloa taotlus haldushoone
ümberehitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 22.02.2019 Riia 15 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. Kontrollida üle kõik andmed ehitusloa taotlusel. Kui hoone maht muutub, siis tuleb see projektis välja tuua ja selgitada, miks muutub.
2. Näidata asendiplaanil juurdepääsuservituudi ala naaberkinnistute kasuks ning juurdepääsuservituut projekteeritava hoone teenindamiseks.
3. Lisada projekti juurde jalgrataste varjualuse, suitsetajate varikatuse, prügimaja ja sissesõidupanduse värava joonised (min. vaated koos kõrguste näitamisega) ja anda konstruktiivne info seletuskirjas.
4. Kooskõlastada projekt naaberkinnistu Riia tn 15b omanikega.
5. Kooskõlastada projekt Pepleri tn 27 omanikega seoses värava rajamisega ja juurdepääsuservituudiga.

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Seletuskirjas p 1.2 kasutada õiget mõistet ehitisealune pind.
2. EHRi taotlusele lisada maaapealse osa alune pind.
3. EHRi taotlusele lisada maa-aluste korruste arv.
4. Vaadatel näidata ehitise kõrgus maapinnal.
5. EHRi taotlusele lisada absoluutne kõrgus.
6. EHRi taotlusele lisada sügavus.
7. Välisseina liik ei ole EHRi taotlusel ja seletuskirjas p 2.5 vastavuses.
8. Seletuskirjas p 2.5 kaugkütte puhul soojusallikat ja energiaallikat mitte täpsustada. Pealegi ei lähe need andmed hetkel esitatud taotlusega kokku.
9. Seletuskirjas p 2.5 ja EHRi taotlusel on ventilatsiooni liigid erinevad.
10. Seletuskirjas p 2.5 ja EHRi taotlusel on jahutussüsteemid erinevad.
11. Kui mitteeluruumidest eraldi korteriomandeid ei tehta, siis nende arvu seletuskirjas p 2.5 mitte märkida. Kui tehakse eraldi korteriomandid, siis tuleb esitada need mitteeluruumid ka EHRi taotlusel ehitise osades. EHRi taotlusele praegu ei ole esitatud ühtegi mitteeluruumi. Kui eraldi korteriomandeid ei tehta, siis pole ehitise osades mitteeluruumide esitamine vajalik.
12. EHRi taotlusel ja seletuskirjas p 2.5 pole mitteeluruumide pind vastavuses.
13. EHRis peab olema esitatud üks korrektne ruumikuju, praegu on kaks.
14. Kontrollida keldrikorruse pindade summat.
15. Ruum 106 liigitada üldkasutatavaks pinnaks. Teistele üldkasutatavatele pindadele peab olema juurdepääs üldkasutatavalt pinnalt.
16. Ruum 120 liigitada mitteeluruumiks.
17. Kontrollida 1. korruse pindade summat.
18. Kontrollida 2. korruse pindade summat.
19. Lift arvestada iga korruse üldkasutatava pinna sisse.

20. Kontrollida 3. korruse pindade summat.
21. Kontrollida 4. korruse pindade summat.
22. Kontrollida 5. korruse pindade summat.
23. EHRi taotlusel on esitatud vale mitteeluruumide pind.
24. Kontrollida, et tehнопind + üldkasutatav pind + mitteeluruumide pind = suletud netopind.
25. Kas parkla on kasutamiseks eelkõige hoones töötavatele inimestele või ka hoone külastajatele. Kui parkla on avatud kasutamiseks külastajatele, siis lisada EHRi taotlusele parkla kasutamise otstarve. Kui ainult hoonest töötavatele inimestele, siis jääb üldkasutatavaks pinnaks.

Inseneriteenistus:

1. Soovitame Pepleri tn äärsed puud säilitada ja leida lipuvarrastele teine asukoht.
2. Katendite taastamise osas teha koostööd Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna teedeteenistusega.
3. Sademeveetorustik projekteerida kuni eesvooluni.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Geodeesiateenistuse märkus: Vabariigi Valitsuse 08.10.2015. a määruse nr 103 "Aadressiandmete süsteem" § 15 lg-st 4 tuleneb nõue, et koha-aadress määratakse liikluspinna järgi, millelt on juurdepääs aadressiobjektile. Riia tn 15 katastriüksusele on juurdepääs Pepleri tänavalt, seega tuleb katastriüksuse aadressi muuta. Teeme ettepaneku määrata uueks aadressiks Pepleri tn 35. Riigi Kinnisvara AS-ga lepitakse kokku, millal aadress muudetakse.
 2. EHRis ehitusloa taotlusel ja projektis märkida tänase määruse järgi hoonele kasutamise otstarve: https://www.riigiteataja.ee/akti/isa/1050/6201/5001/MKM_m51_lisa.pdf#.
 3. Arhitekt Kati Hakil uuendada Majandustegevuse registris oma kutsetunnistuse andmed.
 4. EHRis ehitusloa taotlusega 'seotud isikute' alt eemaldada eraisikust ehitusprojekti koostaja andmed ning selle asemele märkida juriidiline isik (Osaühing Rovin).
 5. Kogu projektis kajastada õiget mõistet "ehitisealune pind" (mitte ehitusalune).
 6. Seletuskirja järgi on hoonel ka kelder, kuid ehitusloa taotlusele pole märgitud maa-aluste korruste arvu ja sügavust.
 7. EHRi esitada üks õige ruumikuju hoonele tervikuna. Eemaldada üleliigne.
 8. Lisada projekti koosseisu RKAS esindusõigusega juhatuse liikme poolt antud volitus Erki Vestile ehitusprojekti kooskõlastamiseks omaniku eest.
 9. Ehitusprojektis on erinevates kohtades erinev töö number (vt tiitelleht, seletuskiri ja joonised), sellest lähtuvalt kontrollida ka RKAS poolt antud kooskõlastuses OÜ Rovin töö number üle. Igal pool peab sama töö nr olema.
 10. AS-osa seletuskirja lehtedele lisada sama täielik info nagu on AR-osa seletuskirja päises /jaluses. Vt MKM määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2.
 11. Ehitusprojekti koosseisus on tuleohutuse osa seletuskiri, mistõttu peab projekt olema ka selle eest vastutava isiku (Ardon Kaerma) poolt digitaalselt allkirjastatud.
 12. Tuleohutuse osa projekti tiitellehele lisada tellija kontaktandmed vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10.
 13. Konstruktiiivse osa projekti tiitellehele lisada tellija kontaktandmed vastavalt MKM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10.
 14. Teadmiseks: parandatud järgmine projektiversioon saadetakse kooskõlastamiseks Keskkonnaametile, kuna hoone jääb osaliselt kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse (looduskaitseseadus § 14).
- Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnovõrkude 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. Markeerida esimesele korrusele invatõstuki paiknemine.
2. Lisada seletuskirja peatükile 1.5.2., et 6% pandus vajab käsipuid (5% pandus ei vaja).

3. Esimese korrusele on projekteeritud invatualett. Tualett peab olema laiussega 2200mm, et ratastooliga mahuks kummalegi poole potti. Vastavalt uuele invamäärusele võib potitagusest ruumist loobuda. <https://www.riigiteataja.ee/akt/131052018055>

Seletuskirjale lisada tekst:

- invatualetis peab olema põrandatrapp;
- invatualetis peab olema ratastooli pööramisruum, läbimõõt vähemalt 1500 mm;
- WC-poti nõutav kõrgus (47-50 cm prill-laua peale) ning paigutatud loputuskastiga vastu seinale (juhul kui tegemist väiksema kui 2200x2500 mm wc-ga);
- ukse avamine väljapoole ning ratastoolimärgiga tähistamine;
- lisakäepide uksel (paigutus ukse sisemisele küljele ukselingi kõrgusele ja hingede poolsesse serva horisontaalselt, pikkus 40-60 cm, kõrgus 75-85 cm, painutatud metalltoru);
- kätepesuks kasutada tavalist kangsegitit, mitte fotoelemendiga segistit;
- kraanikauss peab olema mõõtmega ca 550 mm × 400 mm, kõrgus põrandast ca 800 mm
- klosetipotil olles peab saama kasutada painduva varrega termostaatilist käsiduši (bideedušš);
- klosetipoti kasutamist hõlbustavad käsitoed peavad olema mõlemal pool klosetipotti 600-mm vahega, (üles) tõstetavad ja reguleeritavad, kõrgus käsitoete peale 800 mm;
- inva WC-d varustatakse häirenupuga, häirenupp või selle pikendusnõör peab olema kättesaadav nii potil olles kui ka põrandalt.
- Soovitav häirenupu paigutus poti kohale lae alla selliselt, et pikendusnõör ripuks poti kõrval;
- wc-paberi hoidja käeulatuses 30 cm või käetugede küljes;
- nõutav peegli kõrgus maapinnast (peegli alumine serv 900 mm põrandast), samuti seebidosatoorid, kätekuivatuspaberi hoidjad jms seinale kinnituv varustus;
- nagide kõrgus maapinnast (klosetipoti kõrvale seinale tuleb põrandast ca 1200 mm kõrgusele paigaldada 2–3 nagi rõivaste, karkude, keppide jms riputamiseks);
- invatualett ruumi lukustamiseks seestpoolt kasutada pööratavaid lukkkäepidemeid.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

kontrollitud energiamärgise number on 1911566/00091):

1. ehitusloa taotlusele märgitud kasutamise otstarve ei ole kehtiva määruse kohane (endine administratiivhoone on nüüd büroohoone);

2. ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiarvutustes kasutatavate andmetega):

- välispiirete soojuslähivuse väärtused (U-arvud) ei ole kooskõlas energiarvutustega. Mis on õige?

- märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojuslähivuse väärtused (W/(mK));

3. energiamärgise puudused:

- hoone kasutamise otstarve ei lähe ehitusloa taotlusel märgituga kokku. Kuna administratiivhoone kasutamise otstarvet enam ei eksisteeri, siis tuleb märkida vaid büroohoone;

4. energiarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- blanketil on osad väljad kaduma läinud nagu näiteks soojuskadu läbi joon- ja punktsoojuslähivuste ning õhulekkest tingitud soojuskadude tabeli osad (neid osasid ei olnud võimalik kontrollida);

- küttesüsteemis soojuse jaotamine ei ole sama, mis on kajastatud ehitusprojekti seletuskirjas. Ehitusprojekti küttesüsteemi seletuskirja kohaselt on hoones radiaatorküte. Mis on õige?

- ventilatsioonisüsteemi tüübiks märkida ehitusloa taotlusele märgitu (soojustagastusega ventilatsioon);

5. energiarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- hoone kasutamise otstarve ei ole õige;

- puudub energiatõhususarv B (märgitakse täisarvuna);

- summaarse energiakasutuse tabelis on ruumide kütte soojushulk valesti arvutatud. Ruumide kütte soojushulk saadakse, kui ruumide kütte netoenergiavajadus jagatakse läbi soojusallika kasuteguriga ning jaotamise väljastamise kasuteguriga korrutisega;

- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis märkida kaugkütte asemele tõhus kaugküte.

Vastavalt haldusmenetluseadusele § 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 27.05.2019.

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 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