



Kaimo Sepp
AURORETTE OÜ

10.05.2019 nr 7-1/EPD-19-0321

**Aleksandri 32/1 ehitusloa taotlus korterelamu
püstitamiseks + ehitusloa taotlus haiglahoone
lammutamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 15.04.2019 Aleksandri 32/1 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. Projekti juurde lisada olemasoleva hoone mõõdistusjoonised.
2. Detailplaneeringu kohaselt on suurim lubatud korterite arv krundil (POS 1) 33. Maksimaalne paneeritud hoonete arv krundil on 5. Ainuüksi projektis käsitletavasse hoonesse on kavandatud 30 korterit. Planeeritud maksimaalne korterite arv on seotud planeeritud parkimiskohta arvuga ja nõudega, et parkimiskohti on võimalik juurde kavandada ainult hoonestusalade arvelt ja mitte haljasalade arvelt.
3. Parkimisala haljasalade arvelt mitte suurendada.
4. Korrigeerida parkimiskohtade arvutust. Võtta aluseks kas detailplaneeringus toodud 1,2 kohta korterile või EVS 843:2016 korruselamute ala parkimismormatiiv (1,3 või 1,5 kohta korterile olenevalt toalisusest). Tegemist on uute, mitte olemasolevate korteritega.
5. Lisada projekti info (joonised, fotod) jalgrattahoidjate kohta. Võtta aluseks tüüptingimused Tartu linnas: <https://www.tartu.ee/et/jalgrattaparklate-tuupitingimused>
6. Haljastuse plaanil tuua välja kõrghaljastatud ala osakaal krundi pinnast (täiskasvanud puude võra projektsioon). Peab olema min 20% krundi pinnast.
7. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone katuseräästa, harja ja sokli kõrgustest ning kõrguste suhte muutmine ei ole lubatud.
8. Hoone ehitisealune pind on ehitisregistri andmetel 1107 m². Millest tulenevalt on projekteeritud hoone ehitisealune pind 1157,5 m²? Suurim lubatud ehitisealune pind on 1150 m².
9. Detailplaneeringuga on konkreetselt määratud, et säilitada tuleb olemasoleva hoone terviklik arhitektuurne lahendus, stiililised muudatused ja fassaadimuudatused pole lubatud. Kõik stiililised muudatused tuleb lahti kirjutada seletuskirja punktis "Lahenduse vastavus detailplaneeringule", mitte tõdeda umbmääraselt, et üldjoontes vastab hoone detailplaneeringule.
10. Plaanijoonistel anda trepivalemid ka korterite sisetreppidele. Seletuskirjas tuua välja treppiirete info.
11. Vaatejoonistel näidata ventilatsioonirestide asukohad. Näha ette restide värvimine fassaadiga ühte tooni.
12. Näidata vaatel hoone numbrimärk. Lahendada välisvalgustus numbrimärgil ja sissepääsudel.
13. Tehnosüsteemide müratase peab vastama määruses "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" toodud nõuetele.

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

Lammutus:

1. EHRi taotlusele on märgitud katusekatte materjaliks plekk, kuid lammutusprojekti kohaselt on eterniit.
2. EHRi taotlusele p 7 dokumentide alla esitatakse selle olemasolul ainult energiamärgis. palun eemaldada ülejäänud manused.

Püstitamine:

1. Kui paviiljon on üle 20 m², siis tuleb selle kohta esitada ehitusteatis.
 2. EHRi taotlusele kirjutada ehitise nimetuseks "Korterelamu".
 3. EHRi taotlusele märgitakse maht täisarvulise täpsusega.
 4. Projektile lisada ruumide eksplikatsioon. Eksplikatsioonis eristada, millised pinnad on liigitatud üldkasutatavaks pinnaks ja millised tehнопinnaks.
- * Pärast projekti uuesti esitamist võib lisanduda märkuseid pindade kohta.

Inseneriteenistus:

1. Detailplaneeringuga on määratud kõnnitee ühendamise Turu tn äärsed kergliiklusteega puude nr 7 ja 8 vahelt. Projekteeritud on kõnnitee ühendamise puude 8 ja 9 vahel. Projekteerida kõnnitee detailplaneeringuga määratud alale või projektis esitada erimeetmed tööde teostamiseks puude kaitsevööndis.
2. Elektri liitumiskilp näidata vastavalt Leonhard Weiss Energy AS tööle "Lina tn 6 elamu liitumispunkti asukoha muutmine, Tartu linn. Tööprojekt" Lina tn 6 kinnistule.
3. Projekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega (AS Tartu Veevärk, AS Tartu Keskkatlamaja). Juhime tähelepanu, et sademevee eesvool ei ole toimiv, kui Turu tn 21 hoone ümberehitust ei teostata ja Turu tn sademeveetorustikku ei rajata.
4. Parkla kõrghaljastus ja valgustus on konfliktis.

Kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Brita Karin Arnover:

1. Esitatud lahendus ei vasta kooskõlastatud eskiisile. Muudatusi ei lubatud teha hoone keskosa ja külgnervate galeriide detailides, sh avatäidetes.
 - 1.1. Vähendada korstnate hulka. Korstnad kujundada selliselt nagu 1912. aasta projektis. Lisada joonis.
 - 1.2. Keskosa ühendavate galeriide uksed ja aknad kavandada mõlemal küljel vastavalt eskiisile.
 - 1.3. Kagukülje hoone keskosa parempoolseim uks kavandada kitsam (vastavalt eskiisile).
 - 1.4. Puudu on hoone keskosa puitahveluksed, mis on algupäraste uste koopiad. Ka eskiisil ei olnud need kavandatud algupärasesse asukohta, kui mõlemal küljel olev peab olema algupärane tahveluks koos jaotatud valgusmikuga. Püstlaudisega (?) välisuks keskosale ei sobi.
 - 1.5. Keskosa viilu külgedele ei ole lubatud kavandada täiendavaid aknaid.
2. Lisada avatäidete spetsifikatsioon, märkida juurde avanemised, mõõdud, materjalid.
3. Puudu on avatäidete tööjoonised. Kõik erinevad uued (st mitte restaureeritavad, kuid nt uksed milles on kombineeritud vanu akna detaile) avatäited hoone keskosas ja galeriides vajavad tööjooniseid. Vanade akende koopiaknad peavad olema lahusraamid puitaknad, mille välimine tuuleliist on kujundatud pilastrina (ehk nii nagu algupärastel akendel), välimine klaas kinnitada linaõlikitiga (ka restaureeritavatel akendel).
4. Lisada räästa- ja soklisõlmed hoone keskosast ja külgnervast osast.
5. Lisada fassaadilõiked selliselt, et oleks näha nii vana akna kui uue akna püstlõige ja paiknemine fassaadi suhtes. Ajaloolisel puumajal on aknad fassaadi tasapinnal, mitte kavandada aknaid "auku".
6. Ei ole arusaadav, mida on mõeldud, et vanad aknad toimivad pigem välisluukidena. Vanad aknad on lahusraamid aknad, millele võib sisemisele raamile panna restaureerimise käigus pakettklaasi (nimetada, kui seda tehakse). Mitte kavandada raame liiga lähestikku.
7. Seletuskirjas nimetada, et hoone asub Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud Karlova miljööalal.
8. Täpsustada katendid: milline sillutuskivi, milline tänavakivi? Vältida unikivi, eelistada nt mõisakivi.
9. Mis on välisviimistluses originaalvärvid? Esitada kogu välisviimistluse värvilahendus (värvikood ja näidis).
10. Lammutusprojekti seletuskirjas, millele on viidatud Foto nr 1 allkirjas (Kastani tn 40)?

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. EHRis ehitusloa taotlusega seotud isikute alt eemaldada 'ehitusprojekti koostajana' märgitud eraisik M. Mutso. Projekti koostaja peab olema juriidiline isik (MTRis registreeritud).
 2. Ehitusprojekti staadium ei saa olla lammutusprojekt. Parandada kogu lammutusprojekti vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 5 lg 1.
 3. Lammutusprojektile lisada kinnistuomaniku digitaalallkiri.
 4. Ehitusprojekti digikonteineri koosseisus sisalduvad ka eriosade projektid (pdf), mis on vastutavate isikute poolt allkirjastamata. Eemaldada arhitektuurse projekti koosseisust need kaustad, kuna need on EHRis 'muu lisana' ja allkirjastatult juba esitatud. Topelt mitte esitada, muidu ei tea, mida kontrollida.
 5. VK-projekti tiitellehele on märgitud vastutava spetsialisti juurde "Küte ja ventilatsioon" (peaks olema veevarustus ja kanalisatsioon). Väike märkus.
 6. Välisvõrkude projektilt puudub soojusvarustuse projekti eest vastutava isiku digiallkiri (Priit Paalo).
 7. Sideprojekti seletuskirja lehed nummerdada vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 3.
 8. Elektriprojekti seletuskirja lehed nummerdada vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 3.
 9. Eemaldada EHRi pdf failina üleslaetud ehitusloa taotlus.
 10. Töömaapiiri järgi (asendiplaanil) ei projekteerita praegu varjualust-paviljoni (jääb alast välja), kuid millegipärast on ehitise joonised projekti koosseisu lisatud. NB! Üle 20 m² ehitisealuse pinnaga varjualuse püstitamiseks on vajalik esitada ehitusteatist ja ehitusprojekt. Eemaldada paviljoni joonised praegu ehitusprojekti ja lisada asendiplaanile lause "Üle 20 m² ehitisealuse pinnaga varjualuse-paviljoni püstitamiseks esitatakse eraldi ehitusteatist ja ehitusprojekt www.ehr.ee kaudu". Selle kohta esitada eraldi menetlusena ehitusteatist ja projekt.
 11. EHRis hoone püstitamise ehitise andmetes p3 "asukoht" on katastriüksus märkimata.
 12. Parandada Päästeameti märkused.
 13. Geodeesiateenistuse märkused:
 - 13.1. Projekti asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid (madalpinge maakaablid, hekid, võrkaiaid, laudaiad, sidekaablid jne). Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded". Rohkem infot: <http://egu.ee/mkm-maarus>.
 - 13.2. Üldosa seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada, mis koordinaat- ja kõrgussüsteemis töö on tehtud.
- Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojektid ja esitada need koos vastava taotlusega läbi ehtisregistri menetlemiseks (lisainfo: ehitusjärelevalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@raad.tartu.ee).

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1911569/01063):

1. ehitusprojekti puudub energiatõhususe osa seletuskiri. Energiatõhususe osa seletuskirjas kajastada muuhulgas järgmist (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
 - märkida välispiirete soojusläbivuse väärtused (U-arvud) (W/(mK));
 - märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojusläbivuse väärtused (W/(mK));
 2. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:
 - mis põhjusel on märgitud madala temperatuuriseadega pind? Mis pinnaga on tegemist? Samas ei ole seda märgitud energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketile ega kajastatud ehitusloa taotlusel köetavas pinnas;
 - summaarse energiakasutuse tabelis on abiseadmete elekter valesti arvutatud. Abiseadmete elektri hulk saadakse, kui lähteandmete blanketile märgitud abiseadmete elektri hulk korrutatakse läbi köetava pinnaga;
- Arvestades eelnevat märkust, siis ei vasta hoone energiatõhususe miinimumnõuetele (ETA 126).

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 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 22.07.2019.

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehtisregistri 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