



Tauri Sokk
Aktsiaselts Cesana Grupp

02.01.2020 nr 7-1/EPD-19-1267

Roheline 3 ehitusloa taotlus büroohoone- restorani püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 09.12.2019 Roheline 3 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. Suurim lubatud brutopind krundil on 2880 m² seni, kuni pole täidetud planeeringujärgseid väljaehitamiskohustusi. Vastavalt projekteerimistingimuste p5.1: Koos hoone ehitusloa taotlemisega tuleb taotleda tänava rajamise ehitusluba vastavalt detailplaneeringus ettenähtule (enne tänava väljaehitamise taotlemist tuleb sõlmida Tartu linnavalitsusega haldusleping, millega antakse piisavad tagatised detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks).
2. Hoone (k.a maa-alused osad) peab paiknema täielikult hoonestusalas. Projekteerimistingimustega on lubatud ainult sissesõidupanduse paiknemine väljaspool hoonestusala.
3. Seletuskirja kohaselt on krundi keskmine maapinna kõrgus abs 51,6m. Projekteerimistingimustega lubati täpsustada hoone kõrgust kuni 10% ulatuses. Tuua välja planeeritud kõrgus ja projekteeritud kõrgus ja mitme protsendi ulatuses on kõrgust muudetud. Siinjuures tuleb silmas pidada, et protsenti ei saa võtta absoluutkõrguse puhul absoluutsest 0-kõrgusest vaid ikka planeeringuala krundi maapinna kõrgusest.
4. 0-korrus tuleb vastavalt määrulesele "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" lugeda maapealseks korruseks.
5. Planeeritud suurim lubatud ehitusalune pind on 1900 m². Tuua välja eraldi parkimiskorruse brutopind ja 0-korruse brutopind (koos rattamaja, tehnilise ruumi jmt). Kuna parkimiskorruse brutopind ületab suurimat lubatud ehitusalust pinda, siis tuleb lahti kirjutada kaalutlusena, et miks seda pole loetud suurima lubatud ehitusaluse pinna hulka. Sama kaalutlus ka suurima lubatud brutopinna kohta.
6. Parandada ehitusloa taotlusel ja tehnilistes andmetes: ehitisealune pind sisaldab nii maapealse kui maa-aluse osa ehitisealust pinda.
7. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. St antud juhul, et kogu haljastatud krundi pind peab olema kõrghaljastatav.
8. Lõigetele märkida kõik põhilisemad kõrgusmõõdud: nt lagede, avade kõrgused jmt.
9. Plaanidel anda ka siseseinte ja postide mõõtketid, v.a büroo kergvaheseinte omad.
10. Restorani sisetreppidele märkida trepivalemid ja lisada piirded treppidele ja vahekorrustele.
11. Vaatel läänest ja idast on näha, et aknad on kaldavatavad. Seletuskirja p3.5.9.2. kohaselt on klaasfassaadi integreeritud pöörd- ja kaldavatavad aknad. Palun täpsustada, mis aknaid peetakse silmas.

12. Vaatel idast, korrusel 10 "metsa" klaasfassaadi ülemises osas on osadel akendel avatavus märgitud poolest klaasipinnast saati: kas see on viga?
13. Näidata joonistel ventilatsiooni õhuvõtu ja väljaviske lõppelementide asukohad fassaadidel (kv seletuskirja kohaselt on õhuvõtt tehnilise ruumi välisseinas).
14. Täpsustada jahutusseadme välisosade arhitektuurne lahendus (näidatud asendiplaanil panduse kohapeal).

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Ruumide eksplikatsioonil ja plaanil peavad olema värviliselt märgitud alad ühesuguse värviga. Ruumide eksplikatsioonil näidata ära millised ruumide jäävad üldkasutatavaks, millised tehnopinnaks.
 2. Seletuskirjas eraldi välja tuua büroo ja restorani pind.
 3. Seletuskirjas ja asendiplaanil kontrollida korruste arv (konstruktiivse osa projektis on korruste arvuks märgitud 21 kordne kontorihoone).
 4. Korruste, ehitisealuse pinna, pikkuse ja laiuse määramisel arvestada majandus- ja taristuministri määrusega nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" vastu võetud 05.06.2015.
 5. Seletuskirjas hoone pikkus ja laius kontrollida (arvestada maa-aluste korrustega).
 6. Hoone ehitisealune pind seletuskirjas, asendiplaanil kontrollida (arvestada maa-aluste korrustega ja varikatusega).
 7. Seletuskirjas tuletõrje osas p 8.2 märgitud ventilatsiooni liigiks ainult sundventilatsioon? (vt. ventilatsiooni projekt).
 8. Taotlusele lisada liftide arv.
 9. Taotlusele hoone nimetuseks märkida (büroohoone-restoran).
 10. Peale andmete täpsustamist seletuskirjas, asendiplaanil parandada andmed taotlusel.
- *Uuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.

Inseneriteenistus:

1. Projekteeritud tehnovõrkude ja kõrghaljastuse lahendus Rohelisel tänaval on konfliktis. Roheline tn 5 kinnistule näidata detailplaneeringuga määratud puuderea asukoht. Korrigeerida lahendust.
2. Selgitada Roheline tn 1 ja Roheline tn 5 juurdepääsude asukohti ja lahendusi.
3. Tähistada lõigete asukohad ja suunad.
4. Maapinnalt sissepääsudega korruste plaanidel tähistada sissepääsude kohtades pinna abs kõrgused.
5. Asendiplaanil tähistada tugimüürid ja piirded. Kaldteedele anda kalded.
6. Esitada konstruktiivsed ristlõiked istutuskohtades.
7. Liikluse osas kirjeldada täpsemalt kergliiklejate (jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsemist, hoonesse sissepääsemist) liiklemist kinnistul. Vastavalt detailplaneeringule on sõidukite juurdepääsuks ette nähtud Vaksali tn rajamine. Esitada projektlahendus ja vastavad kokkulepped.
8. Projekti koosseisu lisada tehnovõrkude valdajate kooskõlastused.
9. Esitada teehituslik (juurdepääsude rajamine ja olemasolevate likvideerimine) ja tehnovõrkude rajamise järgne katendite taastamise osa.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Ehitusprojektile lisada kinnistuomaniku digiallkiri.
2. Vertikaalplaneerimise joonis on allkirjastamata I. Kustavuse poolt.
3. Arh osa töö nimetuses/pealkirjas võiks kajastada, mis hoonega on tegemist vastavalt kasutamise otstarvetele. Kõrghoone ei ütle midagi eriti. Palun lisada ehitise nimetuseks "büroohoone-kohvik" ja seda ka ehitusloa taotlusel EHRis.

4. Korruste arv ei ole projektis ja seletuskirjas õige. Palun korrigeerida vastavalt § 18: <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>.
 5. Hoone ruumikuju hulka EHRis arvestada kogu hoone tervikuna (sh varikatused, maa-alused osad, prügiruum jms).
 6. Asendiplaani ja haljastuse plaani legendidesse lisada lipumastide kõrgused. Üle 10m lipumastid nõuavad eraldi ehitusteatist ja ehitusprojekti.
 7. Hoone ehitisealune pind ei saa olla 440 m². Palun korrigeerida projektis ja taotlusel vastavalt § 19: <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>. Vaadata kõik mõõdud üle ja selgitada uuesti hoone vastavust detailplaneeringule.
 8. Konstruktiivse osa projekti tiitellehelt puuduvad tellija kontaktandmed ja andmed projekteerija kvalifikatsiooni kohta vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 7 ja p 10.
 9. Konstruktiivse osa projekti seletuskirja lehtedele lisada vastutava projekteerija nimi, ehitusprojekti staadium ja töö number vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2 p-d 1, 3, 7 ja 8.
 10. Nõrkvooluprojekti kirjanurkadesse on märgitud kontrollijaks M. Tammiste, kuid tema digiallkirja ehitusprojektil ei ole ning samuti ei ole teda vastutavaks isikuks märgitud tiitellehel. Mis on õige? NB! Tiitellehele lisada andmed vastutava isiku kvalifikatsiooni kohta vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 7.
- Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojektid ja esitada need koos vastava taotlusega läbi ehitisregistri menetlemiseks (lisainfo: ehitusjärelvalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@raad.tartu.ee). Tänavade ehitamiseks tuleb esitada tee ehitusloa taotlus ja tee ehitusprojekt aadressil aeo@raad.tartu.ee.

Linnakujunduse vanemspetsialist Kristin Kägu:

1. Punktis 3.2.2. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon on kirjas, et otsaseinad saavad toimida ka reklaampindadena hoones paiknevate ettevõtete logodele. Vaadatel tuleks näidata asukohad/piirkonnad fassaadil, kuhu logosid paigaldada on lubatud. Projekti tuleks lisada kujunduslikud tingimused kui hiljem on plaanis logod fassaadile paigaldada. Soovitavalt lähtuda põhimõttest, et infotulp ning suunaviit lahendatakse ühtse kompositsioonilise tervikuna. Valgustatud reklaami puhul arvestada, et logode pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt võib olla 150 cd/m². Eelistada valge teksti kasutamist, kus valge valgusega esitatud tekstide-logode maksimaalne värvustemperatuuri piirväärtus on 4300 K (neutraalvalge). Infotulp ning suunaviit ei tohi olla esitatud teleritüüpi ekraanina ja muu sähviva sisu või kujundust muutva infopinnana.

Geodeesia teenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. Arhitektuurse osa projekti asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid (kõrgepinged- ja madalpingemaakaablid). Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". Rohkem infot, kuidas tagada geodeetilise alusplaani joonleppemärkide korrektne kuvamine CAD programmis ja jooniste koostamisel, saab sellelt lehelt: <http://egu.ee/mkm-maarus>.
2. Arhitektuurse osas Seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada, mis koordinaat- ja kõrgussüsteemis töö on tehtud.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Esitada vundamendi (vaia plaan). Seletuskirjale lisada, mis tüüpi vaiu planeeritakse?
2. Kooskõlastada tehnovõrkude koondplaani Tartu Veevärgi ja Fortumiga.
3. Vee- ja kanalisatsiooni trassile, mis planeeritakse Roheline tn 5 ja 1 kinnistule määrata servituudi ala.

4. Tehnovõrkude koondplaanil eristada juba olemasolevad ja käesoleva projektiga planeeritavad trassid. Tehnovõrkude koondplaanile markeerida tänavataastamise alad.

5. Restoran paikneb 10 korrusel, kus peab saama ka ratastoolis olija käsi pesta ja tualetti kasutada, kas ratastoolis külastaja suunatakse 10. korruselt 0. korrusele? Kas sissepääsule lisatakse vastav informatsioon, et kui ratastoolis olev inimene plaanib restorani külastada, käigu juba WCs 0-korrusel ära? Kuidas nimetatud küsimus kaasaegses hoones lahendatakse?

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 1911569/03455):

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. Kuna antud juhul on energiaarvutused tehtud ühe kasutamise otstarbega hoonele, siis on energiatõhususe osa täielikult läbivaatamata.

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 09.03.2020.

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