



Priit Lõhmus
OÜ VOLUUT

30.03.2020 nr 7-1/EPD-20-0232

**Lutsu 14 ehitusloa taotlus büroohoone
ümberehitamiseks ja laiendamiseks muu
lühiajalise majutuse hooneks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 17.03.2020 Lutsu 14 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Laima-Maria Taal:

1. Kui hoone maht ei muutu, siis tegemist on hoone ümberehitamisega.
2. Kas õhksoojuspumba välisagregaadid eelmadatakse või tõstetakse ümber? Kui paigutatakse teise kohta, siis näidata vaadatel. Kajastada ka projekti seletuskirjas.
3. Üle vaadata ehitusprojekti staadium, seletuskirjas eelprojekt, joonistel PP, ehk siis põhiprojekt?

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Seletuskirja kohaselt hoone kõrgus ja gabariidid ei muutu. Miks on tegemist hoone laiendamisega? Pööningu korruse väljaehitamine ei ole ehitise laiendamine. Samuti ei ole laiendamine kehtiva määruse järgi ehtisregistris oleva mahu ümberarvutamine.
2. Seletuskirjas p 7 parandada maa-aluste korruste arv.
3. Seletuskirja p 7 lisada absoluutne kõrgus.
4. Seletuskirjas p 7 ja EHRi taotlusel ei ole üldkasutatav pind vastavuses.
5. EHRi taotlusel kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjalide märkimisel arvestada ka vahelagede ja katuse konstruktsioonidega.
6. Seletuskirja kohaselt on projekteeritud lisaks soojustagatusega ventilatsioonile ka väljatõmbeventilatsioon. Seda ei ole EHRi taotlusele märgitud.
7. Seletuskirja kohaselt koostatakse kütte kohta eraldi projekt. Seletuskirjas välja tuua põhimõtteline muudatus. Kas ainult elektrikütte lisamine või on veel midagi?
8. Seletuskirja kohaselt on hoones lokaalne jahutus. Kas selle all on mõeldud õhksoojuspumpasid? Seletuskirjas selgemalt välja tuua. Kui jahutus põhineb õhksoojuspumpadel, siis EHRi taotlusel märkida jahutuseks "muu: õhksoojuspump". Samuti peaks õhksoojuspumbad ka kütte alla märkima siis.
9. Kas keldrikorruse panipaigad on arvestatud ruumide 02, 03 ja 04 pinna sisse? Selgelt välja tuua.
10. Ruumide eksplikatsioonis selgelt eristada millised ruumid on liigitatud üldkasutatavaks pinnaks.
11. Kontrollida, et ehitusloa taotlusel olevad tehnopind, üldkasutatav pind, mitteiluruumide pind ja suletud netopind oleks projektiga vastavuses. Praegu ei ole.

Inseneriteenistus:

1. Majutushoonele tuleb ette näha jäätmete liigiti kogumiseks mahutid vähemalt 4 jäätmeliigi eraldi kogumiseks. Praegu on asendiplaanil märgitud vaid koht prügikonteinerile. Kajastada seletuskirjas jäätmekäitluse korraldust ning kuna hoov on väga väike, näidata asendiplaanil mõõtkavas eraldi piisav ruum konteinerite paigutamiseks või jäätmemaja rajamiseks.

Miljööväärtuste peaspetsialist Romeo Metsallik:

1. Lisada seletuskirja ptk Arheoloogianöuded. Kaevetöödele mis on sugavamad kui 50 sm tuleb kaasata arheoloogiline jälgimine, Kesk- ja uusaegsete ehitiste osade kahjustamine on keelatud. Vajadusel tuleb teostada arheoloogilised uuringud, mille tulemustest lähtuvalt võib muutuda projektlahendus.

Muinsuskaitse peaspetsialist Egle Tamm:

1. Projekti pealkirja lisada ehitustegevusena restaureerimine.
2. Kui varasemad katuseaknad puuduvad, siis ei saa kirjutada, et paigaldatakse uued katuseaknad, sellisel juhul paigaldatakse katuseaknad. Katuseaknaid mitte kavandada rohkem kui kaks ühte ruumi.
3. Puudub ovaalse pööninguakna joonis ja Lutsu tänava poolse kaarakna lisatava prosspulga joonis ja selle paigaldamise viis. Välimise raami klaasid näha ette kititavana.
4. Katusele on tekkinud mitu lühikest, vaates ristküliku kujulist elementi. Millega on tegemist?
5. Pööningukorrusele kui kaasajal välja ehitatavale korrusele võib panna ehitusplaadi peale lipp- või laudparketi. Algupäraselt välja ehitatud korruste põrandatele näha ette laagidel laudpõrand. Kui olemasolevate katete eemaldamisel ilmneb rahuldavas seisukorras laudpõrand või parkett, siis see restaureeritakse. Halvas seisukorras parketi ilmnemisel tuleb tööde käigus otsustada, kas paigaldada uus samasugune parkett või jääda projektikohase laudpõranda juurde. Laudade laius vähemalt 15 cm.
6. Kui keldripõrandale tuleb uus keraamiline plaat, siis määrata plaadi mark ja ladumise muster.
7. Esitada uste tööjoonised. Eeskujuks võtta mõne 18. sajandi ukse profiilid jt üksikosad. Projektis määrata ustele ajastukohased hinged ja -käepidemed, välisustele on kohased sepishinged ja -käepide. Hoovipoolne ühetiivaline välisuks on esiuksse kujundust arvestades õige teha laudisega uksena. Uksed värvida ühetooniliselt, arvatavasti muutus uste mitmetoonilisus tavaliseks alles 20. sajandi algul.
8. Esitada värvitoonid kõikide värvitavate pindade kohta, sh nimetada toon sõnaliselt või lisada näidis.
9. Ümberehituse iseloomu arvestades tuleb olemasolevad ripplaed eemaldada. 18. sajandi elamus ei ole ripplagede taastamine kohane (lubatud WC-des ja pesuruumides). Võimalusel avada ripplaed projekteerimise ajal ja teha kindlaks ripplagede aluste lagede iseloom. Kui uuring jääb ehitustööde aega, siis projektiga kavandada lubikrohvitud lagede säilitamine ja krohviparanduste tegemine, krohvi puudumisel lagede katmine lubikrohviga. Määrata lagede viimistluskihtide uuring. Muinsuskaitseamet toetab uuringu tegemist 50% uuringu maksumusest, kuid mitte rohkem kui 1500 euroga. Kui uuringu tulemusel ilmnevad maalingud vm väärtuslikud kihid, siis otsustatakse koos kultuuriväärtuste teenistusega edasine lahendus, vajadusel muudetakse projekti.
10. Laiendiga ukseid (nn kutsikaga ukseid VU-3 ja VU-4) tulid kasutusele alles 20. sajandil. Välise evakuatsioonitrepi ukseid kavandada põrandani ulatuva akna põhimõttel, nii et korruse aknaajoonest allpool on puidust tahvel, üleval pool aga kõrval asuvate akendega analoogne jaotusega klaasiosa. Vt näiteks Kroonuaia tn 27 rõduuks.
11. Muinsuskaitse eritingimustega lubatud evakuatsioonitrepi tagused õhksoojuspumpad varjestada trepi tooni metallrestiga. Kui soovitakse rohkem õhksoojuspumpasid, siis tuleb need paigaldada maapinnale ja varjestada.
12. Tulekaitsevõõbana näha ette raud (III) divesinikfosfaadi baasil värvitu aine.
13. Täpsustada, vajadusel parandada, kas kasutatakse tsinkplekki või tsingitud terasplekki?
14. Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi detailplaneeringut ei ole põhjust projekteerimisel aluseks võtta.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Ehitusprojektile lisada kinnistuomaniku (esindusõigusega juhatuse liige) digiallkiri ning uuendada andmed Äriregistris või esitada projekti koosseisus muu kehtivat esindusõigust tõendav dokument.
2. Parandada Päästeameti märkused.
3. Selgitada seletuskirjas, milles seisneb hoone laiendamine.

4. Seletuskirja igale lehele lisada vastutava arhitekti nimi.
5. Kogu projektis peab olema üks ja sama ehitusprojekti staadium ja sama ehitustegevuse liik (ümberehitamine või laiendamine, kumb siis).
6. Kontrollida kogu projektis projekti koostamise kuupäev (2019). Projekt on allkirjastatud 2020.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Pööningukorrusele viiva trepiastme kõrgus peab olema kui 190 mm. Projekteeritud trepp ei vasta nõuetele.
2. Pööningukorruse tasase katuseosa kõrgus peab olema vähemalt 2.30 m. 2,3 m kõrgusega põradapinna osa peab olema vähemalt pool ruumi suurus. Kui seda ei ole võimalik projekteerida, tuleb pööningupind nimetada abipinnaks.
3. Seletuskirja lk 11, on viidatud müranormidele, mis ei vasta määrusele. <https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv>
4. Kuidas on lahendatud kinnistul invaparkimine?
5. Osakond kaasab Tervisekaitse.

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 Teile käesoleva kirjaga tähtaja puuduste kõrvaldamiseks ja palume viia esitatud dokumendid eelnimetatud nõuetega vastavusse ja esitada parandatud ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega hiljemalt 22.06.2020.

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