



Margus Kibal
Aliron OÜ

15.04.2020 nr 7-1/EPD-20-0287

Tähe 19 ehitusloa taotlus äripindadega korterelamu-majutushoone püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 27.03.2020 Tähe 19 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. Vastavalt detailplaneeringule peavad hoone esimesel korrusel Tähe tn pool asuma avalikkusele suunatud äripinnad. Üldkasutatav pind ei ole avalikkusele suunatud äripind. Äripinna näol peab olema tegemist mitteiluruumiga. Arvestada, et äriline sihtotstarve on lubatud 30-40% ulatuses maakasutusest.
2. Korrigeerida seletuskirja tabelis maa sihtotstarvete osakaalud (praegu ligikaudu 50/50 elu ja äri). Seda arvestatakse hoone kasutusotstarvete osakaalu järgi, mis ei ole 50/50.
3. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 3 + katusekorrus. Lootuse tänava viiekorruselise hooneosa välisilmes (räästa kõrgus hoovis ja otsaseinte aknad) on neljas ja viies korrus selgelt loetavad ning arhitektuurne lahendus erineb sellega arhitektuurivõistluse võidutöö lahendusest. Hoovipoolisel vaatel on tegemist nelja täiskorruse + katusekorrusega. Vaatejoonis on eksitav, kuna maapinna kõrgust on kujutatud seal teisiti kui vertikaalplaneeringu joonisel tegelik projekteeritud maapinna kõrgus (hooviala on peaaegu tervikuna madalam hoone esimese korruse 0-kõrgusest). Projekteerida hoone neljas korrus detailplaneeringukohase katusekorruseks.
4. Hoonete katusekorruse suurim lubatud brutopind on 60% esimese korruse brutopinnast. Palun tuua eraldi välja katusekorruse (neljanda korruse) brutopind ja lisada skeem/joonis, millele on kantud katusekorruse brutopinna arvestuslik piirjoon (või lisada see joon neljanda korruse plaanile).
5. Ehitusloa taotlusele märgitud ehitisealune pind on 1553m². Suurim lubatud maa-alune ehitusalune pind on 1492m². Selgitada, millest on tingitud see erinevus ja kontrollida, kas parkimiskorruse brutopind vastab detailplaneeringule.
6. Parkimisarvutus esitada kogu hoone kohta, võttes arvesse ka külaliskortereid. Vajalik parkimiskohtade arv on seega korterite 31 kohta + kõikide äripindade (majutus, ilu- ja isikuteenused, kohvikud) jaoks normatiivsed parkimiskohad.
7. Anda projektis haljastuse kohta konkreetne lahendus. Milline on valitud kõrghaljastuse liik ja istikute parameetrid Tähe tänava puudereas? Milline on madalhaljastus? Anda selgitused, miks likvideeritakse puud, mis on detailplaneeringus määratud võimalusel säilitatavaks.
8. Hoovi välistrepi valem kujutada asendiplaanil loetavalt.
9. Märkida kas vaatejoonisele ja asendiplaanile piirdeaia kõrgus või esitada eraldi piirdeaia joonis.
10. Anda konkreetne lahendus jalgrattaparklale. Lähtuda jalgrattaparklate tüüptingimustest Tartu linnas: <https://www.tartu.ee/en/node/1554> . Seletuskirja lisada jalgrataste parkimiskohtade arvutus.
11. Vaadatel näidata akende avatavus. Arvestada, et põrandast vähem kui 700mm kõrguse avatava akna puhul tuleb tagada ohutus piirde, avanemise suuna või muu sellisega.
12. Mitmed toad katusealustel korrustel ei vasta määruse "Eluruumile esitatavad nõuded" § 2 lg 2 (vähemalt pool ruumi pinnast peab olema täiskõrgusega).

13. Anda seletuskirjas info korterite ja külaliskorterite sisetreppide ja poolkorruste avatud osade piirete kohta. Praegu piirded plaanijoonistel puuduvad. Piirded peavad tagama ohutuse. Märkida plaanijoonistele poolkorruste vahelae projektsioon alumisel korrusel.
14. Lahendada välisvalgustus ka numbrimärkidel.
15. Ventilatsiooni õhuvõturestide ja väljaviske põhimõttelised asukohad ja viimistluse info anda vaatejoonistel. Soovitavalt näha ette värvimine fassaadiga ühte tooni.
16. Kirjeldada, kuidas on tagatud nõlva püsivus Lootuse tänava ääres ja Tähe tn 21 krundipiiri juures. Enam kui 2m kõrguste vahe tähendab, et kalle on suurem kui 1:1. Nõlva naaberkrundile Tähe tn 21 mitte kavandada.
17. Projekteeritud sissesõidupandus tugimüüri paigutatakse vahetult naaberhoone Tähe tn 21 kõrval. Kirjeldada, millised on ehituslikud meetmed, mis tagavad, et ehitustegevusest ei teki ohtu Tähe tn 21 hoonele. Kooskõlastada projekt naaberkinnistu omanikega.

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Projektis märkida korruselisus täisarvuga. Kui see erineb siis detailplaneeringust, siis põhjendada, miks.
 2. Asendiplaanil tehnilistes näitajates välja tuua õige ehitisealune pind, praegu on seal maapealse osa alune pind.
 3. EHRi taotlusele märgitakse hoone maht täisarvulise täpsusega.
 4. Seletuskirjas p 2.9 eraldi välja tuua ehitisealune pind ja maapealse osa alune pind.
 5. Hoone pikkust ja laiust arvestada maa-aluse korruse järgi. Palun projektis välja tuua ja taotlusel parandada.
 6. EHRis teha kolmas ruumikuju maa-aluse osa kohta. Maapealsete ruumikujude ehitise koha-aadressis eristada, kumb on 19a ja kumb 19b.
 7. EHRi taotlusel kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjaliks lisada ka puit.
 8. Projekti kohaselt on projekteeritud soojustagastusega ventilatsioon, aga EHRi taotlusele on märgitud sundsissepuhe- ja väljatõmme. Palun viia projekt ja taotlus omavahel vastavusse. Lisaks on parklasse projekteeritud ka väljatõmbeventilatsioon?
 9. Kui majutusruumidest ja äripindadest eraldi korteriomandeid ei tehta, siis neid EHRi taotlusel ehitise osades eraldi välja mitte tuua. Kui tehakse, siis peavad jääma.
 10. EHRi taotlusel ehitise osades maapealseid terrasse rõdude ja lodžade pinnaks mitte märkida.
 11. EHRi taotlusel ehitise osades tuleb iga eluruumi ja mitteiluruumi aadress siduda õige hoonega, vastavalt kas 19a või 19b (saab teha pärast seda kui märkus 6 on parandatud).
 12. Äripinnad on samasuguse sisustusega nagu majutusruumid?
 13. Praeguse lahenduse kohaselt on hoonel 5 maapealset korrust. (Vt Ivo-Sven Rieti märkused).
- * Pärast projekti uuesti esitamist võib märkuseid lisanduda.

Inseneriteenistus:

1. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule ei tohi kõvakattega pinnad olla suuremad, kui haljasala pinnad. Projekti koosseisu lisada haljasala ja kõvakattega pindade osakaalud.
2. Prügikonteinerid on projekteeritud lahtiselt alajaama ette - soovitav oleks rajada varjualune või majaga samas stiilis jäätmemaja.
3. Projekti koosseisu lisada tehnovõrkude koondplaan. Eristada olemasolevad ja projekteeritud tehnovõrgud.
4. Asendiplaanil selgelt markeerida olemasolevad ja rajatavad katendid. Pöörata tähelepanu lammutustööde järgse, rikutud katendite taastamise vajadusele. Esitada katendite konstruktiivsed ristlõiked. Juurdepääsuteed üle kergliiklustee projekteerida sõidutee konstruktsiooniga. Esitada kõikide kasutatud tingmärkide selgitused.
5. Parkimisarvutus ja selle vastavus detailplaneeringule esitada kinnistu peale, mitte hoonete kaupa.
6. Pöörata tähelepanu mänguväljaku katenditele, kiige alla kummikatendi projekteerimisel arvestada kiikumiseega.
7. Ohutuse tagamiseks projekteerida Tähe tn väljasõidul enne kergliiklusteed maksimaalselt 1-2% kaldega 5m pikkune ala.

8. Lootuse tn ülekäiguraja lahendus näidata olemasolevana ja mitte seda muuta.
9. Lootuse tn on madalhaljastus on projekteeritud elektrimasti toeposti peale. Kui toe eemaldamine ja masti ümbertõstmine tellitakse Elektrilevilt, siis taotleda ka tänavavalgustuse võrgus tehtavatele töödele tehnilised tingimused.

Miljööväärtuste peaspetsialist Brita Karin Arnover:

1. Tuua välja kompaktse haljastuse protsent krundil. Haljastuse osakaal krundil peab olema suurem kõvakattega pindadest. Krundi pinda mitte asfalteerida, leida sobiv betoonkivi vms lahendus.
2. Esitada piirdeaia joonis (sh kõrgus ja värvilahendus).
3. Märkida vaadetele avatäidete avanemised. Seletuskirja p 3.4.9 lisada, et ka välisüksed on puidust.
4. Näidata fassaadidel ventilatsioonirestide asukohad, näha ette restide värvimine fassaadi toonis.

Muinsuskaitse peaspetsialist Egle Tamm:

1. Ivo Sven Rieti detailplaneeringust tulenevad märkused, kooskõlastus pärast nende sisseviimist.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. EHRis ruumikuju nr 1 pole õige - ruumikuju tuleb esitada kogu hoone kohta tervikuna. Tänaväärne nurk on maha lõigatud, kuid tegelikult ei ole ju hoonel nii (ainult 1. korrusel), samuti on puudu osa tagumisest otsast (kaldus). Vt katuseplaani.
 2. Kogu ehitusprojektis (sh eriosade projektides) kajastada korpuste aadresse nii nagu geodeesiateenistusega kokku on lepitud (Lootuse tn 2a ja Tähe tn 19) ning kogu hoone aadress: Lootuse tn 2a // Tähe tn 19. Arusaamatu, kust on võetud hoonele aadress projektides Tähe tn 19a // 19b?! Parandada igal pool. Hoonetele aadresse annab geodeesiateenistus (LV korralduse alusel), mitte ei saa ise neid välja mõelda.
 3. EHRis taotlusel märkida hoone ruumikujudele õiged korpuste aadressid. Siis tekib ka hoonele õige koha-aadress kokku Lootuse tn 2a // Tähe tn 19.
 4. Vastavalt Ivo-Sven Rieti märkustele, kui hoonele projekteeritakse avalikkusele suunatud teenuseid juurde, siis tuleb üle vaadata EHRis ehitise nimetus (nt panna "Korterelamu-ärihoone") ja projektis ja töö pealkirjas samuti. **Lisaks kontrollin riigilõivu summa üle, kui projekteeritakse avalikkusele suunatud teenust rohkem.*
 5. EHRis taotlusega seotud isikute all on omanik vale. Kinnistusraamatu andmetel sellist omanikku pole.
 6. Arh osa seletuskirjas pole sõnagi projekteeritavast paviljon-varjualusest. Kui suur see on? Lisada asendiplaanile ja seletuskirja tema ehitisealune pind. Üle 20 m2 ehitisealuse pinnaga varjualune nõuab ehitusteatise ja ehitusprojekti esitamist.
 7. Arh osa seletuskirja päisest on puudu töö nr.
 8. Raido Tugedam omab kutsetunnistust vaid VK-projekteerimiseks, mitte kütte projekteerimiseks. VKK projektile tuleb lisada info kütte eest vastutava isiku/ettevõtte kohta ning vastutava isiku digiallkiri.
 9. Nõrkvooluprojekti seletuskirja lehtedele lisada kogu info vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2.
 10. Tugevvooluprojekti seletuskirja lehtedele lisada kogu info vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2.
- *Peale detailplaneeringuga vastavusse viimist (vt arhitekt Ivo-Sven Rieti märkuseid) vaadatakse projekt uuesti üle.*

Geodeesiateenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. Projekti asendiplaanil puuduvad osad korrektsed geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (joonleppemärke ei kuvata väljatrükil korrektselt, nt võrkaiad, laudaiad, side maakaablid). Kui töö teinud maamõõtja on tellijale andnud ka pdf formaadis geoaluse, siis palun võrrelda sellega,

milline geolus peab välja nägema. Ilmselt on probleem projekterija CAD tarkvara seadistuses, joonleppemärkide ressursifailide puudumisest. Rohkem infot asja kohta saab siit: <https://egu.ee/mkm-maarus/>.

2. Ruumiandmete seaduse ja aadressiandmete süsteemi mõistes on tegemist komplekshoonega, millel on 2 maapealset korpust. Maapealseid korpuseid käsitletakse erinevate hoonetena, millele tuleb määrata erinevad aadressid. Arvestades hoonete paiknemist ja sissepääse teen ettepaneku määrata Lootuse tänava äärsele hoonele aadressiks Lootuse tn 2a ning Tähe tänava äärsele hoonele Tähe tn 19. Uueks katastriüksuse aadressiks määratakse Lootuse tn 2a // Tähe tn 19. Palun kinnistu omanikul esitada taotlus hoone korpustele aadresside määramiseks ja katastriüksuse aadressi muutmiseks aadressil lpmko@raad.tartu.ee. Küsimuste korral pöörduda Taavi Pedaja poole (tel 736 1246).

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada välisvõrkude omanikega (side, vesi-kanal, soe, elekter).
2. Ruumide 111a_1, 112a_1, 113a_1 projekteerimisel lähtuda määrusest. <https://www.riigiteataja.ee/akt/172980?leiaKehtiv> Lisada vastav lõik seletuskirjale. Peale paranduste sisseviimist kaasab osakond Tervisekaitse.
3. Markeerida kinnistule invaparkimiskoht.
4. Invanõuetele vastav tuba ja pesuruum projekteerida vastavalt määrusele <https://www.riigiteataja.ee/akt/131052018055> Lisada vastav lõik seletuskirjale.
5. Majutushoone ja ilu- ja isikuteenuste ruumide loomise tõttu kaasame Tervisekaitse.
6. Kaasata Lootuse 2 ja Tähe 21 kinnistu omanikud.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 2011569/00726):

1. projekteerida seadmed (mööturid), mis võimaldaks määrata hoone osade (korterite) energiakasutust kütteks (kajastada ehitusprojekti kütteosa seletuskirjas);
2. energiaarvutuste kohaselt on hoonele projekteeritud päikesepaneelid. Samas on ehitusloa taotlusele märgitud elektrisüsteemi liigiks vaid võrk. Päikesepaneelide olemasolu korral tuleb elektrisüsteemi liigiks märkida lisaks võrgule ka lokaalne: päikeseenergial põhinev elektrisüsteemi liik. Samuti tuleb seda kajastada ehitusprojekti elektriosa seletuskirjas, katuseplaanil ja hoone vaadatel;
3. ehitusprojekti ventilatsiooniosa seletuskirja ja energiaarvutuste kohaselt on hoonele projekteeritud lisaks sundsissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonile ka soojustagastusega ventilatsioon. Samas on ehitusloa taotlusele ventilatsiooni liigiks märgitud vaid sundsissepuhke ja – väljatõmme, mis on õige? Soojustagastusega ventilatsiooni puhul märkida ka see;
4. energiaarvutuste kohaselt on vent.seadmetel veekalorifeerid, seda tuleb kajastada ka ehitusprojekti kütte- ja ventilatsiooniosa seletuskirjades;
5. ehitusloa taotluse, ehitusprojekti seletuskirja ja energiaarvutuste kohaselt on hoonesse projekteeritud ka sundsissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioon. Vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruse nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" § 13 lõikele 2 tagatakse siseõhu kvaliteet soojustagastusega sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsiooniga. Ventilatsioonisüsteemis kasutatakse efektiivset soojustagastust, madala rõhulanguga torustikku ja ventilatsiooniseadme komponente ning kõrge kasuteguriga ventilaatorit ja juhtseadet. Sama paragrahvi lõige 3 sätestab, et soojustagastusega sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsiooni paigaldamine ei ole nõutud, kui:
 - 1) soojusallikas on väljatõmbeõhu soojuspump;
 - 2) sissepuhke ja väljatõmbe magistraaltorustikke pole võimalik juhtida ühte ventilatsiooniseadmesse;
 - 3) väljatõmbeõhk sisaldab saasteaineid, mida ei tohi soojustagastisse juhtida;
 - 4) olulisel rekonstrueerimisel ei ole ventilatsioonitorustikku paigaldamine hoonesse tehniliselt võimalik;

5) hoone nõutav energiatõhususe tase, siseõhu kvaliteet ja soojuslik mugavus tagatakse lõikes 2 nimetatust erineva õhuvahetuse süsteemiga.

Seega tuleb hoonele projekteerida soojustagastusega ventilatsioon või ehitusprojekti ventilatsiooni osa seletuskirjas selgitada, miks ei ole hoonele projekteeritud soojustagastusega ventilatsiooni (selgituses tuleb viidata konkreetsele määruse punktile, mille alusel soojustagastusega ventilatsiooni ei projekteerita);

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

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

- märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojuslähivuse väärtused ($W/(mK)$) ning lisada juurde viide tüüpsõlme lahendusele (kui vastavat arvutust ei ole tehtud);

- märkida, et hoone ehitamisel tuleb viia läbi õhulekkearvu mõõtmine (kuna energiaarvutustes on kasutatud õhulekkearvu väärtusena väiksemat väärtust kui $2,5 m^3/(hm^2)$);

- märkida paigaldatavate päikesepaneelide max võimsus (kW), kaldenurk (kraadides) ja ilmakaar (kraadides, kus põhi on $0/360^\circ$, kirre 45° , ida 90° , kagu 135° , lõuna 180° , edel 225° , lääs 270° , loe 315°);

7. energiamärgise puudused:

- energiamärgisel ja selle lisadel ei ole köetav pind õige. Energiaarvutustes kasutatava köetava pinna saab kui ehitusloa taotlusele märgitud köetavast pinnast maha arvestada madala temperatuuriseadega pind (kui selline pind on olemas). Kui madala temperatuuriseadega pinda ei ole, siis energiaarvutustes kasutatav köetav pind peab olema sama, mis on märgitud ehitusloa taotlusele. Madala temperatuuriseadega ja energiaarvutustes kasutatavat köetavat pinda tuleb kajastada energiaarvutuse lähteandmete ja tulemuste esitamise blankettidel ning ka ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirjas. NB! Ehitusprojekti kütteosa seletuskirja kohaselt on panipaikade arvutuslik temperatuur 16 kraadi, antud juhul ei ole tegemist madala temperatuuriseadega pinnaga. Kas garaažis kavandatakse sisekliima tagamist? Sõltuvalt temperatuurist võib see kuuluda madala temperatuuriseadega pinna hulka. Sellisel juhul ei pea energiaarvutustes selle pinnaga arvestama;

8. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- korruste arv ei ole õige. Korruselisuse määramisel arvestatakse üksnes maapealsete korrustega ning see peab olema kooskõlas ehitusloa taotlusega;

- vabasoojuste tabelis pole valgustuse soojushulgad määruse kohased. Väiksemat valgustuspaigaldise võimsust võib kasutada juhul, kui säilitatakse sama valgustihedus ning selle kohta esitatakse eraldi tüüpruumi valgustiheduse arvutus energiaarvutuse lähteandmete osana (lisada ekr-s energiamärgise lisadokumendiks). Ruumi valgustihenduse, -rääguse, -ühtluse, värviesituse üldindeksi ja muud valgustuse arvutus on nõuetekohane, kui ta järgib standardi EVS-EN 12464-1 nõudeid;

NB! Kui energiaarvutustes lähtutakse valgusarvutusest, siis ehitise vastuvõtmisel peavad kõik projekteeritud valgustid olema paigaldatud (kõikides korterites) või tuleb koostada uus energiamärgis lähtudes määruuses toodud väärtustest.

NB! Miks majutusehoone ruumides kasutatakse valgustuse soojushulgana viletsamat väärtust, kui on määruusega sätestatud?

9. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (majutushoone):

- summaarse energiakasutuse tabelis ei ole seadmete elektrienergiatüübi ühe ruutmeetri kohta õieti arvutatud (määruuse kohaselt tuleb väärtuseks $3,50 kWh/a$);

- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis ei ole elektri kaalutud energiakasutus õieti arvutatud. Elektri kaalutud energiakasutus saadakse, kui tarnitud elektrienergiast lahutatakse maha eksporditud energia, saadud vahe jagatakse läbi köetava pinnaga ning korrutatakse kaalumisteguriga (NB! eksporditud energia olemasolul ei võrdu energiatõhususarv kaalutud energiakasutuse summaga, energiatõhususarv ja energiatõhususarv B on õiged).

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 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 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