



Kaido Kepp
ARHITEKTUURIKLUBI OÜ

17.04.2020 nr 7-1/EPD-20-0314

**Jakobi 5 ehitusloa taotlus õppehoone
ümberehitamiseks ja laiendamiseks + Lutsu 1
ehitusloa taotlus büroohoone lammutamiseks +
Munga 4 ehitusloa taotlus töökoda-ilusalongi
lammutamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 02.04.2020 Jakobi 5 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. Kavandada krundile haljastus vastavalt projekteerimistingimuste p3.7.
2. Soovitav on eristada katenditega jalakäijate/jalgratturite ja sõidukite manööverdusalad, et tagada ohutum ja loetavam hoovi ruum.
3. Asendiplaanil näidata sissepääsud hoonetesse.
4. Märkida lõikejoonistele kohad, kus lõikejoon murdub.
5. Märkida kõikidele lõikejoonistele põhilised kõrgusmõõdud, k.a mõõt hooneid ühendava teise korruse galerii alla (nö läbikäigu lagi).
6. Lõikel 4 on põranda kirjeldus puudu.
7. Kogu projektis läbivalt kontrollida, et pöördavatavate akende juures oleks tagatud ohutus, kui on kukkumise oht ja akna alumine serv on madalamal kui 70cm põrandast.
8. Vaatejoonistel näidata õhksoojuspumpade ja ventilatsioonirestide ja -korstnate põhimõtteline paiknemine. Hoone välispinnale kavandatavate tehnoseadmete müratase ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" toodud väärtusi. Tehnoseadmed ei tohi üldjuhul olla avalikust tänavaruumist vaadeldavad.
9. Vaatel näidata hoone numbrimärk (kui on erinevad aadressid hoonetel, siis kõikide hoonete numbrimärgid).

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. I korruse plaanil ja eksplikatsioonil on ühe ruumi pind ja nimetus puudu (ruumide nr 145 ja 147 vahel).
2. Seletuskirjas p 1.3.1 kogu hoone lainduse järgne maht kokku ei ole sama mis on toodud seletuskirjas p 1.10 toodud näitajates.
3. Taotlusel esitatud andmetes kontrollida maapealse osa maht ei ole sama mis on toodud seletuskirjas p 1.10.
4. Seletuskirjas p 1.10 ja ruumide eksplikatsioonil erinev hoone suletud netopind, üldkasutatav pind kokku. Kontrollida ka köetav pind.
5. Seletuskirja p 1.10 lisada mitteilurumi õppehoone pind ja seejärel kontrollida taotlusel hoone kasutamise otstarvetes toodud mitteilurumi pind.
6. Peale andmete täpsustamist esitatud ehitusprojektis kontrollida taotlusel esitatud andmed.

**Uuesti esiamisel võib lisanduda märkusi.*

Inseneriteenistus:

1. Täitmata on Tartu linna üldplaneeringust ja projekteerimistingimustest tulenev nõue: Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Kõrgharidusasutuste maa-alal väikseim lubatud haljastuse osakaal 20% krundi pinnast. Arvestades krundi eripära, võib haljastuse osakaalu mõningal määral vähendada, kuid sellisel juhul kavandada täiendavalt konteinerhaljastust.
2. Projekteerida sademevee lahendus alates eesvoolust ja kaugjahutus alates olemasolevast torustikust.
3. Kehtetu MTM määrus nr 90 "Liikluskorralduse nõuded teetöödel" muuta MTM määrus nr 43 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele" vastu.
4. Projekti koosseisu lisada tänavamaal kõikide tehnovõrkude rajamisega seotud teekatte taastamised koos kaeviku ristlõike ja katendite konstruktsiooniga. Lisad märkustesse, et ehitustööde käigus kannatada saanud teemaa tuleb taastada. Näha ette katusevee ärajuhtimine maa-aluste torustikega, mitte juhtida otse teemaale.
5. Uusehituse juures näidata kõnniteede taastamine.
6. Kui lammutamisprojekti eraldi ei esitata, siis esitada käesoleva projekti mahus lammutamisel tekkivate jäätmete kogus liikide kaupa ning tekkinud jäätmete käitlemine (kellele üle antakse). Eraldi välja tuua asbestijäätmetega seondud - kas tekib asbestijäätmeid, millised on kogused ja nõuded tööde teostamisel ja käitlemisel.
7. Lutsu tänavaga külgnevatel seintel on Tartu linna tänavavalgustid ja seintes kaablid. Taotleda tehnilised tingimused Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna teedeteenistuse tänavavalgustuse peaspetsialistilt Andrus Reinmann, tel 5093591.

Miljööväärtuste peaspetsialist Romeo Metsallik:

1. Lisada arheoloogianõuded ka elektripaigaldamise projekti seletuskirja.

KMuinsuskaitse peaspetsialist Egle Tamm:

1. Pealkirja lisada "restaureerimine".
2. Lubada olemasolevatele hoonetele suitsu eemaldamiseks katuseaknaid, mille lubatavust muinsuskaitse eritingimustega ei analüüsitud. Katuseakende paigaldamine peab kajastuma ka seletuskirjas.
3. Tallihoone 1. korruse välisüksed tuleb vastavalt muinsuskaitse eritingimuste p 11 kavandada talliuste analoogide alusel. Sisemisel küljel võivad olla puitraamidega klaasüksed.
4. Osal avatäidete detailijoonistel on näitamata lõigete, sõlmede ja profiilide asukoht avatäitel, näiteks SU-9-10.
5. Eritingimuste p 22 näeb interjööri ette puidust tahveluksi, kuid projektis on ka suur hulk klaasiga metalluksi. Seletuskirja avatäidete osas põhjustest ei kirjutata. Kui ei ole kaalukaid põhjuseid, siis kavandada kõik ukSED eritingimuste kohaselt puidust tahvelustena.
6. Soklil võib soovi korral kasutada kuni 10% tsementi sisaldavat lubikrohvi.
7. Puudub valguskasti võre joonis. Sobiv on näiteks J. Kuperjanovi tn 1 majal.
8. Kanda muinsuskaitse eritingimustega määratud väärtuslikud detailid plaanidele.
9. Kooskõlastada pärast märkuste sisseviimist.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Sõltuvalt valituks osutunud variandist vastavalt Taavi Pedaja märkustele, tuleb projektis ja ehitusloa taotlusel kajastada kas ainult Jakobi tn 5 aadressina (siis praegu esitatud ruumikuju on õige) või korpuste puhul Jakobi tn 5 // Munga tn 4. Kui otsustatakse erinevate korpuste kasuks, tuleb EHRis määrata kummalegi korpusele oma ruumikuju ja aadress (komplekshoone)
2. EHRis taotlusel laiendatava hoone ehitise nimetus parandada "Õppehoone" (aadressi võib ära võtta nimetusest).
3. Asendiplaanil parandada tingmäärgi nimetust, mitte "uus hoone" vaid "juurdeehitatav hooneosa". Tegemist on laienduse rajamise mitte uue hoone püstitamisega.
4. EHRis taotlusega seotud isikute alt eemaldada ehitamist teostav isik - seda ei märgita ehitusloa taotlusele ja siin ei kontrollita (see on ehitamise alustamise teatise teema) ning ehitusprojekti

koostajana AS RTG Projektbüroo (konstruktiivse osa vms eriosade projekteerijaid ei panda siia taotlusele).

5. Lisada seletuskirja tekst: "Kasutusloa taotlemisel esitatakse hoonetele ekr koodiga 120815966 ja 104041773 ehitise täieliku lammutamise teatised".

6. Kõigis kirjanurkades kajastada õiget uut hoone aadressi (mitte Jakobi 5 // Munga 4 // Lutsu 1).

7. Ei saa aru, miks välisvõrkude koondplaani on 2 tk - üks eraldi konteineris ja teine koos VKKV projektiga. Esitada üks ja õige.

8. Ehitusprojektile lisada kinnistuomaniku digiallkiri. Või volitatud isiku allkiri koos volitusega.

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).

Infoks: Seoses ehitustöödega krundipiiri läheduses, saadetakse järgmine projektiversioon kooskõlastamiseks naaberkinnistute Lutsu tn 3 // 5 ja Munga tn 6 omanikule (Tartu linn, linnavarade osakond).

Geodeesia teenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. TÜ esindajale on selgitatud, et hoonet oleks edaspidi otstarbekas käsitleda komplekshoonena. St, et ehituslikult oleks tegemist küll ühe hoonega, kuid sellel oleks kaks korpust. Hoonet käsitletakse parema leitavuse ja adresseerimise eesmärgil komplekshoonena, kui sellel on kaks maapealset osa/korpust, mida võib tajuda erinevate hoonetena. Sellisel juhul kasutatakse korpuste puhul ka erinevaid sissepääse. Oleme suhelnud ka Maa-ameti aadressiandmete osakonnaga, kes on samas vastanud, et ühendava 2. korruse galerii abil on võimalik hoonet käsitleda antud juhul ja ühe hoonena, mille korpustele erinevaid aadresse pole vaja tingimata määrata. Juhul, kui TÜ on tutvunud saadetud juhendmaterjaliga komplekshoonete kohta ja on erinevad võimalused läbi kaalunud, palume teada anda oma seisukoht. Valida on kahe variandi vahel. Esimesel juhul jääb kogu hoonele aadressiks Jakobi tn 5 ning TÜ esitab taotluse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale katastriüksuse aadressi muutmiseks (eemaldatakse üleliigsed paralleelaadressid ja katastriüksuse uueks aadressiks määratakse Jakobi tn 5). Teisel juhul jääb vana hooneosa/korpuse aadressiks Jakobi tn 5 ning hoone laiendusele (uuele korpusele) määratakse aadressiks Munga tn 4. Hoone ühiseks aadressiks oleks sellisel juhul Jakobi tn 5 // Munga tn 4, kuid nt asukoha aadressina kasutatakse sellisel juhul mõlemat aadressi eraldi (nt kui hoones tegutseb üks asutus, mille nõ peakontor ja peasissepääs asub ühes korpuses, võib asutuse juriidiline aadress olla Jakobi tn 5). TÜ esitab sellisel juhul avalduse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale hoone korpustele eraldi aadresside määramiseks ja katastriüksuse aadressi muutmiseks (nii hoone, kui katastriüksuse aadressiks saaks sellisel juhul Jakobi tn 5 // Munga tn 4). Avaldus esitada osakonnale aadressil lpmko@raad.tartu.ee, küsimuste korral pöörduda Taavi Pedaja poole (tel 736 1246).

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Asendiplaanile markeerida kõnnitee lahtikaevatav osa ja selle taastamise ulatus hoone püstitamisel. Kõnnitee lahtikaevamise planeerimisega arvestada trassidega.

2. Seoses tarbiavõimsuse muutumisega kooskõlastada tehnovõrkude koondplaan trassivaldajatega (soe, side, vesi-kanal, elekter).

3. Palun selgitada, miks on projekteeritud kaks inva- tualetti, mis ei vasta oma mõõtudelt kehtivale määrusele.

4. Hoonesse on projekteeritud erinevad kaldpindadega käiguteed. Üle 5% käigutee tuleb projekteerida käetoed mõlemale poole ratastooli käiguteed. Lisada plaanidele vajalikud tingimärgid ja selgitus seletuskirjale.

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 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 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