



Anna Nikland
Arhitektuuribüroo Korrus Osauhing

29.04.2020 nr 7-1/EPD-20-0370

Tähe 106a/1, Tähe 106a/2, Tähe 106a/3, Tähe 106a/4 ehitusloa taotlus lao- ja büroohoonete (4tk) püstitamiseks + Tähe 106a transpordihoone lammutamiseks + Ropka tee 10 ehitusloa taotlus kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks + Ropka tee 10 sademeveekanalisatsioonitorustiku ehitamiseks + ehitusteatis piirdeaia püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 16.04.2020 Tähe 106a/1, Tähe 106a/2, Tähe 106a/3, Tähe 106a/4 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. Parandada detailplaneeringu kehtestamise aeg, 28.04.1998. aasta, mitte 2005.
2. Tartu linna ehitusmäärus ei kehti - eemaldada viited seletuskirjast
3. Vastavalt kehtivale dp-le on Tähe 106a määratud 100% tootmismaaks, lubatud krundi täisehitus on kuni 30% ning korruselisus 2 - vt asendiplaanil tehniliste näitajate tabelit. Lahendus peab vastama detailplaneeringule.
4. Asendiplaanile selgelt välja joonistada töömaapiir - perspektiivse osa on küll märgitud, samas osaliselt perspektiivis rajatavad parkimiskohad jäävad vastavast alast välja.
5. Välja tuua normikohase parkimise arvutuskäik.
6. Arhitektuurse osa seletuskirjas välja tuua tehnovõrkude põhimõtteline kirjeldus. Katuseplaani näidatud päikesepaneelid, seletuskirjas ei kajastu. Kui vaadatel on nähtavad, siis näidata ka vaadatel.
7. Lisada lammutatava hoone joonised.
8. Näidata juurdepääsud kinnistule.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Lammutatava hoone suletud netopind taotlusel ja seletuskirjas erinev (seletuskirjas esitada andmed vastavalt ehitisregistris kehtivatele andmetele).
2. Asendiplaanile lisada projekteeritavate hoonete ehitisealune pind ning kontrollida projekteeritavate hoonete ehitusalune pind.
3. Asendiplaanil kontrollida projekteeritavate hoonete suletud netopind.
4. Asendiplaanil ja taotlusel erinev hoone absoluutne kõrgus.
5. Asendiplaanil ja taotlusel erinev korruste arv.
6. **Asendiplaanil olevad näitajad viia vastavusse seletuskirjaga.**
7. **Seletuskirjas tuua välja iga hoone maht eraldi ja seejärel kontrollida taotlusel esitatud andmeid.**
8. Hoonete katustele paigaldatakse päikesepaneelid kuid seletuskirjas ega taotlustel need andmed ei kajastu (vt. katuslae plaani).
9. Taotlustele märgitud lokaalne jahutus kuid seletuskirjas jahutuse andmed puuduvad.
10. Taotlustele ehitise nimetuseks märkida büroo- ja laohoone ja aadressi andmed nimetusest kustutada.
11. Taotlustel parandada ehitise koha-aadress.

12. Taotlustel ehitise osa aadressiks märkida mitteiluruumi numbriks määrata 1 ja 2 ning lisada õige asukoha-aadress ehitise osadesse.

13. Taotlustel ehitise osades mitteiluruumi nimetuseks kirjutada büroo-laohoone.

*Uuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.

Inseneriteenistus:

1. Puudub Ropka pargiala katete taastamine. Kanalisatsiooni ja sademevee trassi rajamise järgne taastamise osa puudub. Näidata vahetult Ropka tee läheduses olev truubi otsaku taastamine. Kontrollida geodeetilise alusplaani vastavust. Asendiplaanilt puuduvad mõned puud. Asendiplaanil tähistada trassi lähedusse jäävate puude kaitsevööndid vähemalt võra laiuselt. Näidata likvideeritavad puud. Kaevikute taastamise osas näidata kaeviku laius ja taastamise laius eraldi. Esitada kaeviku taastamise ristlõiked koos konstruktsiooni materjalidega. Esitada taastamisjoonise (erinevate pinnakatte materjalide äranäitamisega) ning seletuskirja lisada nõuded kõrghaljastuse kaitsest tööde teostamisel. Pargis on rajatud kõvema konstruktsiooniga liikumisteid (peal on muru, kuid kannatab tehnikaga liikumist) need peavad peale kaavamist ka sellisteks jääma. Pos 1 osas on elektri kaabel ja kõrghaljastus konfliktis.
2. Asendiplaanidel esitada kõikide kasutatud tingmärkide selgitused.
3. Juurdepääsuteed esitada alates tänavamaalt. Esitada selged liikumisteed ja kergliiklejate juurdepääsuteed. Projekteerida jalgrattaparklad.
4. Uushoonete vahele kavandatud restkaevud ühendada projekteeritud SK süsteemiga. Parki suunduva olemasolev sademeveekanalisatsiooni osas anda selgitused.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Lammutatava hoone joonised puuduvad. Nõutav on nõuetekohane lammutusprojekt - võib kajastada hoonete püstitamise projektis.
2. Ei saa aru, mida välja ehitatakse asendiplaani osas ja mis on perspektiive. Tõmmata asendiplaanile konkreetne töömaapiir, mis kuulub käesoleva projekti mahtu ja mis mitte. Mida tähendab asendiplaani joonise nurgas tekst "perspektiivne lahendus" - esitada tuleb lahendus, mis saab ehitusloa ja mis valmis ka ehitatakse. Perspektiivlahendus kogu krundi kohta võib olla mingi LISAdokument, aga mitte ei saa asendada asendiplaani. Esitada arusaadav asendiplaan ja näidata juurdepääs kinnistule.
3. Tehnovõrkude koondplaani eemaldada käesolevaga mitte taotletavad objektid (naaberkinnistu Tähe 106b?!) ning legend ja näidata samuti töömaapiir.
4. Piirdeaiale tuleb ehitusteatist esitada vaid siis, kui tegemist on kaevetöödega (kaevetööde eeskiri kehtib kaavamiseks munitsipaalmaal, mitte eramaal).
5. EHRis taotlusel Tähe 106a/1 ruumikuju ei ole õige.
6. Parandada Päästeameti märkused.
7. Üldtiitellehele tuleb märkida, et tegemist on Tähe tn 106a/1, Tähe tn 106a/2, Tähe tn 106a/3, Tähe tn 106a/4 laohoonete püstitamise ja Tähe tn 106a hoone lammutusprojektiga. Ei saa jätta muljet, et tegu on 1 laohoone püstitamisega ainult.
8. Arh. osa projekti seletuskirja jalusesse tuleb märkida, et tegemist on Tähe tn 106a/1, Tähe tn 106a/2, Tähe tn 106a/3, Tähe tn 106a/4 laohoonete püstitamise ja Tähe tn 106a hoone lammutusprojektiga. Ei saa jätta muljet, et tegu on 1 laohoone püstitamisega ainult.
9. Arh. osa projekti kirjanurkadesse tuleb märkida, et tegemist on Tähe tn 106a/1, Tähe tn 106a/2, Tähe tn 106a/3, Tähe tn 106a/4 laohoonete püstitamise ja Tähe tn 106a hoone lammutusprojektiga. Ei saa jätta muljet, et tegu on 1 laohoone püstitamisega ainult.
10. Arh. osa projekti seletuskirja lehed tuleb nummerdada vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 3.
11. Konstruktiivse osa projekti seletuskirja lehtede nummerdus on segamini läinud või on üks lehekülg puudu (viimane leht ei saa olla 8/9).
12. Elektri- ja nõrkvooluprojektide seletuskirjade lehed nummerdada vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 3 ning seletuskirja igale lehele lisada kogu info vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 2.

13. Elektrivarustuse välisvõrgu joonise kirjanurgas on projekti kontrollijaks märgitud V. Nižnik, kuid tema allkirja elektriprojektil ei ole.
14. VKK välisvõrkude projekt kajastab ka Tähe 106b hoonet, kuid seda ei ole käesolevaga taotletud.
15. Arhitektuuri ja ehituse osakonna sekretärile tuua Veevärgi paberkanjal antud kooskõlastusega asendiplaan originaalina, et saaksime seda arhiivis säilitada. Eriolukorra ajal võib kooskõlastuse tuua osakonna postkasti (Küüni tn 5, I korrusel all koridoris).
16. Projektile lisada omaniku digiallkiri.

Geodeesiateenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. Joonisel nimetusega "Elektrivarustuse välisvõrk" puudu geodeetilise alusplaani viide (viites peab kajastuma geodeetilise töö tegija, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem). Lisaks puuduvad samal joonisel osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid (võrkaed, madalpingekaabel, madalpingeõhuliin). 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. Joonisel "Asendiplaan tehnovõrkudega" on kujutatud ala palju suurem, kui nimetatud geodeetiliste alusplaanide alad. Nimetada kõik geodeetilised alusplaanid, mida on projekti asendiplaanil aluseks võetud. Vaadata ka üle, et muude geoaluste viidete lisamisel, oleks viidatud korrektselt (esimeses märkuses kirjas, mida peab viide kajastama).
3. Projekti asendiplaanil tähistada geodeetiline punkt (Tähe tn 106b territooriumi aia ääres haljasalal olev punkt nr 10086) - lisada peale kaitsevöönd (3 m) ja legendi selgitus märgi kohta. Ruumiandmete seaduse § 26 alusel on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Ruumiandmete seaduse § 24 alusel geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist Ester Pae:

1. Ehitusseadustiku lisa 1 alusel tuleb esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis piirdeaia püstitamiseks ainult juhul, kui kinnistu tänavääärse piirdeaia rajamisega kaasnevad kaevetööd. Kinnistustele piiretele eraldi ehitusteatis esitada pole vaja.
2. Palun lisada piirdeaia ehitusteatisel ehitise nimetuseks "VALE EHITIS" - sel juhul me seda edasi ei menetle.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Kui laohoonetesse rajatud kontoriruumid on ainult laohoone teeninduses ja bürooruume eraldi välja ei rendita, siis taotlusele bürooruumide otstarvet ei lisata, vaid jääb ainult laohoone kasutusotstarve.
2. Hoone nimetusena tuleb valida üks nimetus, kas hoone on laohoone või hoone on ärihoone. Ärihoone puhul võib arvata, et tegemist on kaubandushoonega ja sel juhul peab olema tagatud invanõuded so ligipääsetavus ja invaparkimine. Laohoone puhul seda pole vaja.
3. Siduda hoone teljed kinnistu piiridega.
4. Kuidas on lahendatud erisooliste töötajate pesemise ja riietumise võimalused?
5. Kooskõlastada ehitusprojekt Elektrilevi ja Teliaga.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

1. energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja 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: päikeseenergia põhinev elektrisüsteemi liik;
2. Jooniste kohaselt on tegemist laohoonetega (antud juhul teenindavad kontoripinnad laohoonet). Seega tuleb ehitusloa taotlusele märkida hoone kasutamise otstarbeks muu laohoone (büroohoone

kustutada). Ehitusprojekti seletuskirja kohaselt saadakse soe vesi elektriboilerist, samas energiaarvutustes kaugküttest. Mis on õige? Ilmselt on tegemist väljarenditavate köetavate laohoonetega (vaadates projekteeritavate hoonete piirdekonstruktsioone ja kavandatavaid tehnosüsteeme), seega tuleb kogu hoonele teha energiaarvutused.

3. Energiatõhususe osa on täielikult läbivaatamata.

Rajatiste ehitusjärelvalve-vanemspetsialist Harri Pärsim:

- 1.1. Sellisel „kobar“ ehitusloa taotlusel lisada ehitiste omanikud (ka AS Tartu Veevärk - kinnistuvälised torustikud);
- 1.2. K1 - kinnistuväline, katastritunnus p.o. Ropka tee 10, ehitise pindala = torustiku projektsioon maapinnale;
- 1.3. SK1 - ehitise pindala = torustiku projektsioon maapinnale, kandekonstruktsioon - plastmass, kanalisatsioon - muu - sademeveekanalisatsioon;
- 1.4. Tähe tn-l hüdrandi ümbertõstmiseks esitada ehitusteatis;
- 2.1. projekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega;
- 2.2. Tähe tn 106b vertikaaliga sadevesi valgub naaberkinistule, lisada restkaev(ud), vertikaal parandada;
- 2.3. uute ehitiste juures (olemasolevad) restkaevud ühendamata, pargist tulev SK torustik märkida mittetöötav;
- 2.4. vertikaalplaneeringut POS 1 ja POS 2 vahel ei saa jätta poolikuks, selgusetu on olemasoleva ja rajatava asfaltkatte piirjoon.

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 20.07.2020.

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 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