



Tauri Sokk
Aktsiaselts Cesana Grupp

26.05.2020 nr 7-1/EPD-19-1267

Roheline 3 ehitusloa taotlus büroohoone- restorani püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 30.04.2020 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:

Märkused parandamata:

1. Taotlusega soovitakse mitte täita detailplaneeringuga määratud kohustusi tänavate väljaehitamise osas. Vastavalt planeeringu p2.15 on see võimalik ajutiselt, juhul kui ei ületata (väljaehitamise kohustuse eelset) suurimat lubatud brutopinda või juhul kui vähendatakse selle arvelt suurimat lubatud brutopinda teistel krundidel. Nimetatud kokkulepe igakordsete omanike vahel peab olema kantud kinnistusraamatusse. Parkimiskohtade arvuga võrdeliselt, mida kavandatakse Roheline tn 3 hoone teenindamiseks rohkem kui planeeringus ette nähtud, väheneb naaberkrundi detailplaneeringukohane suurim lubatud brutopind kuni tänavate väljaehitamisekohustuse täitmiseni (Vt ka märkuste p2 ja p6, kuna parkimiskohtade arvutus ei ole korrektne). Roheline tn 3 krundil on planeeringuga ette nähtud esialgu maksimaalselt 36 parkimiskohta. Kui lisaks sellele rajatakse veel 49 parkimiskohta, siis väheneb vastavalt naaberkrundi (näiteks POS12) ehitusõigus ja naaberkrundile on lubatud ajutiselt püstitada kuni 1200m² brutopinnaga hoone, mille teenindamiseks on lubatud rajada kuni 15 kohta (maksimum 64 - 49).
2. Vastavalt detailplaneeringu p2.6 tuleb POS13 parkimine lahendada hoone mahus ja/või maa-alusena. Taotlusega soovitakse rajada hoonet teenindav parkimine suures osas naaberkrundile. Kogu hoonet teenindav parkimine peab olema rajatud koos hoonega, st juhul kui parkimine kavandatakse naaberkrundile, tuleb projekti koosseisus anda selle parkla lahendus.
3. Seletuskirjas korrigeerida punkt 3.12 hoone tehnilised andmed ja vastavus detailplaneeringule ja projekteerimistingimustele ja kirjutada lahti kõik projektlahenduse erinevused võrreldes kehtivate õigusaktidega allolevates punktides ning anda erinevustele põhjendused:
 - 3.1. Projekteerimistingimustega on lubatud ainult sissesõidupanduse paiknemine väljaspool hoonestusala. Projekteeritud lahenduses paikneb parklakorrus osaliselt hoonestusalast väljas.
 - 3.2. Seletuskirjas tuua välja planeeritud kõrgus ja projekteeritud kõrgus ja mitme protsendi ulatuses on kõrgust muudetud. Kõrgust maapinnast on lubatud täpsustada kuni 10% ulatuses.
 - 3.3. Projektlahendusest on näha, et projekteeritud maapealsete korruste arv on 20. Kirjutada lahti, et kahe korruse näol on tegemist nõ sisekorrustega ja anda põhjendused lisakorruste tegemiseks. Siis saab kaalutleda korruste arvu erinevust projekteerimistingimustega lubatust.
4. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. Seletuskirja p3.12 ja joonised on selles osas vastuolus, kuna joonistelt on näha, et kõrghaljastust ei ole 10% krundi pinnast.

5. Seletuskirja tehniliste andmete kohaselt on hoone maapealne suletud brutopind 9789,8m². Kirjutada eraldi lahti, kuidas suletud brutopind on leitud. Brutopinna sisse tuleb lugeda ka 0-korrusel paiknevate ruumide brutopind, mis ei ole parkla ja tehnoruumid. Restorani sisekorruste puhul võib brutopinda arvestada selles osas, mis ei ole läbi mitme korruse avatud. Samas lahtris tuua välja detailplaneeringuga lubatud suurim suletud brutopind.
6. Lähtuda parkimiskohtade arvutamisel hoone tehnilistes andmetes toodud suletud brutopinna numbrist. Kuna taotlusega soovitakse planeeritud parkimiskohtade ja brutopinna ümbermängimist käesolevalt krundilt teistele kruntidele ja vastupidi, siis tuleb parkimiskohtade arvutamisel aluseks võtta detailplaneeringus nõutud EVS 843:2003, mille kohaselt äärelinna parkimismormatiiv on 1 koht 80m² suletud brutopinnale väikese külastajate arvuga asutuste (büroo, teenindus) puhul ja 1 koht / 100m² suletud brutopinnale restorani ja kohviku puhul. Korrigeerida vastavalt seletuskirja p2.3.2.3. Sellist mõistet nagu korterelamute ala ei ole EVS 834:2003 standardis.
7. Lõigetele märkida kõik põhilisemad kõrgusmõõdud: nt lagede, avade kõrgused jmt.
8. Trepipiirete ja avatud vahekorruste piirde seletuskirjas jätkuvalt kirjeldamata ja lõikel 1 ka puudu. Lõikejoonistele märkida ka piirde kõrgus. Piirde peavad tagama ohutuse.
9. Seletuskirja p3.5.9.2. kohaselt on klaasfassaadi integreeritud pöörd- ja kaldavatavad aknad. Palun täpsustada, mis aknaid peetakse silmas ja lisada klaasfassaadi avatavad osad ka vaatejoonistele. Pöördavatavad aknad peavad olema sellisel kõrgusel, et tagada ohutus.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. **Kontrollida hoone korruste arv (restorani osa asub kolmel korrusel, mitte ainult ühel korrusel).**
 2. **Korruste arvu kontrollida ka konstruktiivse osa projektis (mõlemates projektides peab olema õige korruste arv).**
 3. Ruumide eksplikatsioonil näidata ära millised ruumid jäävad üldkasutatavaks ja millised ruumid on vastavate otstarvete all, millised ruumid jäävad tehnopinnaks.
 4. Seletuskirjas tuua välja hoone mitteiluruumide suurused välja otstarvete kaupa (s.t. palju on restorani pinda, palju bürood jne.).
 5. Seletuskirja lisada täpsustus muu teenindushoone otstarbe kohta (mõningates punktides on märgitud teenindusruumide otstarbeks ka kauplust?).
 6. Pindade jagamisel lähtuda et läbikäigu teed jääksid üldkasutatavaks pinnaks (korrustel asuvad fuajeed ja lüüsiiruumid).
 7. Ruumide eksplikatsioonile ja plaanidele märkida õiged korruste numbrid ja ruumide eksplikatsioon koostada otstarvete kaupa, eksplikatsioonil ära märkida, millised ruumid jäävad üldkasutatavateks ja tehnopindadeks.
 8. Korruse plaanile ja ruumide eksplikatsioonile märkida toidu ettevalmistusala pind.
 9. Peale andmete täpsustamist seletuskirjas, asendiplaanil parandada andmed taotlusel.
 10. Taotlusel parandada liftide arv.
- *Uuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.

Inseneriteenistus:

1. Projektis näidata nõuetekohase sõidukite parkimiskohtade asukohad.
2. Liikluse osas kirjeldada täpsemalt kergliiklejate (jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsemist, hoonesse sissepääsemist) liiklemist kinnistul. Arvestada ühistranspordipeatuste ja kergliiklusteede asukohti.
3. Esitada teehituslik (juurdepääsude rajamine ja olemasolevate likvideerimine) ja tehnovõrkude rajamise järgne katendite taastamise osa. Projekti koosseisu lisada kõikide tehnovõrkude rajamise järgsed katendite taastamise joonised.
4. Projekteerida Roheline tn 3 ja 5 kruntide eralduspiirile detailplaneeringuga kavandatud puuderivi.

5. Näidata ära kaldtee laius ja sõidukite pöördetrajektorid. Tagada nähtavuskolmnurk Rohelisele tänavale väljasõidul. Ühel juurdepääsul on tänavavalgustusmast juurdepääsuteel ilma ohutuslata (minimaalselt 0,4m tee servast).
6. Jalgrattahoidlad projekteerida horisontaalsele pinnale.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. EHRist kustutada ära "muu lisana" esitatud v01 eriosade ehitusprojektid ning jätta alles igast projektist vaid üks lõplik õige digikonteiner, sest EHR ei versioneer "muu lisana" esitatud dokumente. Topelt faile mitte jätta.
 2. Nüüd lisasite veel ühe otstarbe "muu teenindushoone", mida eelmisel taotlusel ei olnud, st hoone nimetus EHRis ehitusloa taotlusel tuleb panna üldisemalt "Ärihoone" (mitte enam ainult "büroohoone-kohvik").
 3. Seletuskirja tuleb lisada selgitus, millega tegeletakse "muu teenindushoone" pindadel. Tuleohutuse peatükis on mainitud kaupluseid, kuid käesolevas taotluses kaubandushoone otstarvet ei ole.
 4. Korruste arv ei ole projektis ja taotlusel õige. Palun korrigeerida vastavalt § 18: <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>.
 5. Parandamata: 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.
 6. Parandamata: 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.
 7. Paistab, et konstruktiivse osa v02 projekti koosseisu on esitatud vana seletuskirja fail - korruste arv ei ole ka õige.
 8. Parandamata: Nõrkvooluprojekti seletuskirja kirjanurkadesse on märgitud kontrollijaks M. Tammiste, kuid tema digiallkirja ehitusprojektil ei ole ning samuti ei ole teda vastutavaks isikuks märgitud tiitellehel. Mis on õige, esitada ühene info igal pool? NB! Tiitellehele lisada andmed vastutava isiku kvalifikatsiooni kohta vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 7.
 9. Parandamata: Asendiplaani ja haljastuse plaani legendidesse lisada lipumastide kõrgused. Üle 10m lipumastid nõuavad eraldi ehitusteatist ja ehitusprojekti.
 10. Asendiplaanil legendi tekst ja tingmärgid jooksevad geoalusega segamini ja on seetõttu halvasti loetavad.
 11. E-mailiga saadetud kooskõlastused lisada EHRI esitatavate dokumentide alla "muu lisana".
 12. Kutseregistrist ei leia Aivo Veismani kutsetunnistust VK-välisvõrkude projekteerimiseks. Saatsin talle ka e-kirja selgituse saamiseks, kuid ei ole veel vastust saanud.
- Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojektid ja esitada need koos vastava taotlusega läbi ehitisregistri menetlemiseks (lisainfo: ehitusjärelevalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@raad.tartu.ee).

Linnakujunduse spetsialist Anna-Liisa Unt:

1. Kuna reklaampindade täpsed lahendused pole ilmselt veel teada, tuleks hilisema selguse ja parima tulemuse huvides seletuskirja lisada, et reklaampinnad/logod kooskõlastatakse töö järgnevates etappides eraldi.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Kooskõlastada tehnovõrkude koondplaan Tartu Veevärgi ja Fortumiga. Trassivaldajate kooskõlastus kinnitab, et projekteeritud on vastavalt nende poolt antud tehnilistele tingimustele.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 2011569/01154):

1. ehitusloa taotlusel ei ole köetav pind õige. Energiaarvutuste kohaselt on hoones madala temperatuuriseadega pind, mis kuulub ka köetava pinna hulka;

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

- märkida välispiirete soojusläbivuse väärtused (U-arvud) ($W/(mK)$);

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

- märkida energiaarvutustes aluseks võetav köetav pind (sisekliima tagamisega ruumide netopind, milles on maha arvestatud madala temperatuuriseadega pind, kui selline pind on olemas);

- märkida madala temperatuuriseadega pind (sisekliima tagamisega ruumide netopind, mille kütmise seadeväärtus on oluliselt madalam kui määruse „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ lisas 1 sätestatud väärtus). Samuti tuleb juurde lisada, milliseid ruume need ehitusprojektis hõlmavad (nt märkida ruumide numbrid või nimetused ning need peavad olema vastavuses ja kontrollitavad ehitusprojekti joonistega);

3. energiamärgise puudused:

- igale eraldi kasutamise otstarbega hoone osale, mille köetav pind ületab 10% kogu hoone köetavast pinnast, määratakse sellele kasutusotstarbele vastav energiatõhususarv. Kuna restorani ja muu teenindushoone kasutamise otstarvetega hoone osa pinnad jäävad alla 10% kogu hoone köetavast pinnast, siis arvutada hoonet kui ühe kasutamise otstarbega hoone – büroohoone (energiamärgisel eemaldada restorani ja muu teenindushoone kasutamise otstarbed);

4. 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 on valgustuse soojushulga väärtusena kajastatud kahte väärtust. Väiksemat valgustuspaigaldise võimsust võrreldes määrusega võib kasutada juhul, kui säilitatakse sama valgustihedus ning selle kohta esitatakse eraldi tüüpruumi valgustiheduse arvutus energiaarvutuse lähteandmete osana (lisada ekr-s energiamärgise lisadokumendiks). Ruumi valgustiheduse, -raviguse, -ühtluse, värviesituse üldindeksi ja muud valgustuse arvutus on nõuetekohane, kui ta järgib standardi EVS-EN 12464-1 nõudeid.

Keskmise valgustusvõimsuse arvutamiseks kasutatav mudel peab olema ruumipõhine ja ruumi valgustus peab tagama kasutusotstarbele vastava valgustiheduse. Kui keskmise valgustusvõimsuse arvutus tehakse eraldi ruumitüüpidele, siis köetava pinna keskmine valgustusvõimsus saadakse tüüpruumide pindalade kaalutud keskmisena. Juhul, kui ei soovita teha keskmist valgustusvõimsuse arvutust eraldi ruumitüüpidele, siis võib teha ka vaid bürooruumi tüübile (nt kolmele erisuurusele bürooruumile) ja kasutada valgusvõimsuse arvutamisel selle kõrgemait väärtust.

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.

5. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- summaarse energiakasutuse tabelis ei ole valgustuse elektrienergiast ühe ruutmeetri kohta õieti arvutatud (määruse kohaselt tuleb väärtuseks 15,77 kWh/a, kui kasutada lähteandmete tabeli väärtust 6, siis tuleb vastuseks 9,46).

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 03.08.2020.

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