



Andro Roos  
Eesti Ühistumajad OÜ

25.06.2020 nr 7-1/EPD-20-0533

**Jakobi 34 ehitusloa taotlus elamu- ja ärihoone  
ümberehitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 27.05.2020 Jakobi 34 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

**Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Margit Savisaar:**

1. Asendiplaan – lahendada jäätmekäitlus (p 3.6. 4) ja sissepääsud.
2. Uus tänava poolne sissepääsu trepp ja valguskastid ei tohi ulatuda tänava maal kaugemale kui olemasolevad trepid.
3. Lõikele lisada ka maapinna kõrgusmärk.
4. Ruumide 3 ja 4 vahelise sissepääsu ava kohta puuduvad andmed.
5. Lisada lõige restaureeritava sisetreppe e keldrikorruse büroo peasissepääsu kohalt.
6. Uksed ei tohi avaneda üle trepikontuuri – ei ole ohutu.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

1. Plaanidele märkida kõikide ruumide pinnad ning ruumide eksplikatsioonil eraldi välja tuua üldkasutatavad pinnad, mitteilurumi ja eluruumide pinnad, tehno- ning lisada kõikide korruste endised plaanid (NB! Kui hoonet on ümberehitatud 2018 koostatud projekti alusel, tuleb arvestada näitajate esitamisel ka selle projektiga ning viidata seletuskirjas eelnevalt registrisse kantud ehitusteatisel).

NB! I korrusel olevat trepi pinda mitte lugeda äriruumiks, kuna selle kaudu saab ka keldris asuvasse tehnoruumi (jääb üldkasutatavaks).

2. I korruse plaani kõrval olevad ruumide loetelus pinnad kokku ei ole õiged.

3. Seletuskirja lisada kogu hoone andmed, eraldi välja tuua kogu hoone üldkasutatav pind ja kogu maja tehno- ning mitteilurumi pind ja eluruumide pind (lisada projekti koosseisu eelmised kehtivad plaanid).

4. Ehitusteatisel järgi on muudetud kogu hoonekütte süsteemi, kuid lisatud ehitise osades eluruumi ja mitteilurumi andmetes hoone küttesüsteemi muudatused ei kajastu.

5. Ehitusteatisel ehitise osas nr 1 (büroo) on märgitud gaasipaigaldise olemasolu olemas, samuti on märgitud hoone tehnilistesse andmetesse võrgu- või mahutigaasi olemasolu olemas, kuid hoone soojusvarustuse liigiks on märgitud kaugküte (projekti asendiplaanil kaugkütte trassi ei ole märgitud, seletuskirjas selgelt välja tuua hoone kütte liigi muudatused).

NB! Jakobi 34 kaugkütte ühendustorustiku rajamiseks on väljastatud ehitisluba 17.04.2019 (alustamist esitatud ei ole).

*Infoks:* Ehitisregistrisse kantud ehitusteatis 27.03.2018 nr 1811201/01568, mille järgi ilusalongi osast II korrusel on projekteeritud kolm korterit (kasutusteatis puudub). Kui tööd on lõpetatud, on vajalik esitada kasutusteatis enne uue ehitusteatisel esitamist.

\*Uuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.

**Inseneriteenistus:**

1. Hoone piirneb looduskaitsealuse pargiga. Projekti keskkonnapeatükis kirjeldada, milliseid abinõusid rakendatakse tööde teostamisel, et vältida mõjutusi looduskaitsealuses pargis.
2. Projekti koosseisu lisada kõnnitee taastamise joonis. Esitada kõnnitee vertikaalplaneering. Korrigeerida kõnnitee taastamise drenkihi liiva nõuded (olemasolev ei sobi). Määrata katendi materjali nõuded lähtudes AKÖList. Ülemine katend tardkivimist.
3. Projekteeritud sissepääsu trepp ja valguskastid ei tohi tänavamaale ulatuda kaugemale praegusest trepist.
4. Hoonel paiknevad valgustid ja tänavavalgustuse jaotuskarp. Fassaadi projekteerimisel teha koostööd Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna teedeteenistuse tänavavalgustuse peaspetsialistiga Andrus Reinmann, tel 5093591.

**Muinsuskaitse peaspetsialist Hanna Mai Raadik:**

1. Märkida tiitellehele maja asumine Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg-nr 27006).
2. Lk 14 nimetada Jakobi 34 maja vuugi õige kuju.
3. P 4.2.3 esimeses lõigus parandada sisu muutev sõnastus: mitte "peale", vaid "enne".
4. Kõnnitee asfaldi taastamise asemel kaaluda Jakobi 38 maja ees oleva betoonkivisillutise paigaldamist., hinnavahe korral võib läbi rääkida linnamajanduse osakonnaga.
5. Vaade põhjast ja läänest: kavandada uued kahepoolsed fassaadiuksed vastavalt eritingimustele algse projekti järgi veidi lihtsamana kui on ajalooline trepikojauks.
6. Vitriinaken on üheraamne, joonise seletav tekst käsitleb kahekordse raamiga aknaid. Keldriaknale mitte kavandada pilastri kujulist tuuleliistu, vaid tavaline lihtne tuuleliist.
7. Siseuksed kavandada vastavalt eritingimustele algse projektijoonise uste tahvlijaotusega, ühepoolse ukse tahvlijaotus kantakse kahepoolsele uksele üle muutes mõõte muutes, mitte tahvlite arvu muutes (nelja tahvliga uks on kahe tiiva puhul ikka nelja tahvliga uks). Kahepoolsete uste puhul võib kasutada ka välisuste tahvlijaotust, selline jaotus on samuti iseloomulik selleaegsetele siseustele.
8. Esitada akende ja uste tööjoonised (sõlmed, raamiprofiilid).
9. Esitada projektis põrandakattematerjalid.

**Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:**

1. EHRis on registreeritud 28.03.2018. a ehitusteatis Jakobi 34 teise korruse ümberehitamiseks, kuid kasutusteatis ei ole taotletud. Ehitusteatis kehtib ehitamiseks 2 aastat, st 2018. a ehitusteatis täna enam ei kehti ning selle järgi töid teostada ei saa. Lisada seletuskirja viide nimetatud ehitusteatisel kohta ning selgitada, kas töid on üldse selle teatise alusel teostatud ning kas tööd on teostatud täpselt vastavalt ehitusprojektile või on tehtud mingeid muudatusi. Kui tööd on teostatud, kuid pole jõutud lihtsalt kasutusteatisest esitada, siis kinnitada seda seletuskirjas, arvestada 2018. a projekti pindadega ehitusteatisel, vajadusel muudatused projektis kajastada ning öelda, et kasutusluba võetakse hoonele hiljem tervikuna nii 2018. a ehitusteatisel kui ka 2020. a ehitusloa järgi, mida praegu taotletakse. NB! Või teine võimalus on esitada kohe kasutusteatis 2. korruse kohta ära ning alles seejärel esitada uuesti käesoleva menetlusega ehitusloa taotlus (siis on taotlusel kajastatud kohe õiged andmed kogu hoone kohta).
2. Ehitusprojektile tuleb lisada kinnistu kõigi kaasomanike nõusolekud.
3. Ehitusloa taotlus on osaliselt täitmata - hoonel on ju ka keldrikorrus (st vaja täita maa-aluste korruste arv, sügavus, maapealse osa maht eraldi).
4. Parandada Päästeameti märkused.
5. Sisekujunduse projekt allkirjastada selle koostaja poolt.

**Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:**

1. Tegemist on avalikkusele suunatud teenusega. Lisada seletuskiri ligipääsetavuse teema kohta.

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 01.09.2020.**

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehisregistri [www.ehr.ee](http://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)

Ester Pae

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist

Merlin Palu

736 1173 [Merlin.Palu@raad.tartu.ee](mailto:Merlin.Palu@raad.tartu.ee)