



Anna Nikland  
Arhitektuuribüroo Korrus Osauhing

29.06.2020 nr 7-1/EPD-20-0564

**Tähe 106b ehitusloa taotlus autopesula  
ümberehitamiseks ja laiendamiseks äri- ja  
laohooneks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 04.06.2020 Tähe 106b 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. Haljastus kavandada vastavalt planeeringule. Vastavalt dp-le peab kõrghaljastuse osakaal moodustama kinnistust vähemalt 10%.
2. Plaanijoonisel on viide ka lõige 3-3, kuid seda esitatud ei ole. Kui ei esitada, võib plaanijoonisel need viited eemaldada.
3. Lõikejoonisele lisada kõikide nähtavate konstruktsioonide tähised ja kirjeldused.
4. Lisada varikatuse tingmärk asendiplaanile.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

Infoks: väljastatud kirjalik nõusolek tehnosüsteemide muutmiseks (masinate pesuruumi muda- ja õlipüüdurite projekt 30.10.2006), kuid tööde teostamise kohta andmed ehitisregistrist puuduvad.

1. I korruse plaanile lisada olemasoleva ja juurdeehitatava hoone vahelise ala nimetus ja suurus.
2. Hoone tehnopind seletuskirjas kontrollida (väike erinevus plaanidega).
3. Hoone mitteilurumide pind kokku seletuskirjas kontrollida (väike erinevus plaanidega).
4. Seletuskirjas täpsustada juurdeehitatava hoone mitteilurumi otstarve (mida mõeldakse muu teenindushoone all).
5. Taotlusel ja seletuskirjas hoone andmetes kontrollida hoone otstarbed (kui bürood ja laohooned kuuluvad teeninduse hulka siis neid eraldi otstarvetena näidata ei ole vaja). NB! Ehitise osadid eraldi välja tuua taotlusel ei ole vajalik.
6. Seletuskirjas p 3.6.4 on juttu ka müügisaalist tootmisruumidest (plaanidel nende otstarvetega ruume ei ole).
7. Taotlusel täpsustada hoone nimetus.

NB! Kuna olemasolevale hoonele oli väljastatud 11.11.2002 aastal kasutusluba, kuid need andmed ehitisregistri kehtivates andmetes ei kajastunud, esitasin ehitisregistrisse paranduskande olemasoleva hoone kohta, mille tulemusena muutusid hoone kehtivad andmed.

Palun kontrollida üle kogu hoone näitajad projekti seletuskirjas, asendiplaanil ja taotlusel.

*\*Uuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.*

**Inseneriteenistus:**

1. Katendite taastamisel ei ole arvestatud Tähe tn kergliiklusteega. Sellele on projekteeritud haljastuse taastamine. Katete taastamine projekteerida kõikide tehnovõrkude rajamise järgselt (veetorustik kinnistu loodenurgas).
2. Välisvalgustuskaabel ja -mastid projekteerida Tähe tn 106b kinnistule. Juhime tähelepanu, et kinnistuisese valgustuse maakaabel on konfliktis projekteeritud kõrghaljastusega.
3. Projekt kooskõlastada kõikide tehnovõrkude valdajatega, kelle kujas projekteeritakse kaevetööde teostamist ja Tähe tn 106 kinnistu omanikuga.

4. Kinnistu haljastuse lahenduse projekteerimisel lähtuda Tähe tn 106b krundi detailplaneeringust.

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

1. Lisada seletuskirja ja asendiplaanile lause "Reklaamtulba püstitamiseks esitatakse eelnevalt eraldi ehitusteatis ja ehitusprojekt".
2. Tehnovõrkude koondplaaniga teha sama, mis asendiplaaniga tegite - ei saa näidata mingeid projekteeritavaid hooneid Tähe 106a krundile. Teha halliks Tähe 106a krunt (Tähe 106a ehitusluba katab niikuinii Tähe 106a krundisiseseid trasse).
3. Arhitektuuri ja ehituse osakonna sekretärile tuua Veevärgi paberkandjal antud kooskõlastusega asendiplaan originaalina, et saaksime seda arhiivis säilitada. Eriolukorra ajal võib kooskõlastuse tuua osakonna postkasti (Küüni tn 5, I korrusel all koridoris).
4. Miks on 3D ilupiltide kirjanurkades mitmuses "Tähe 106b äri- ja laohooned"? Tegemist on ühe hoonega. Kontrollida kogu projektis ja parandada.
5. Asendiplaanil ja korruseplaanil ei ole sama info - ühes kohas on väiksem osa olemasolev ja suurem projekteeritav, teises kohas vastupidi. Kontrollida tingmärgid ja legend.
6. Elektriprojektide (sh nõrkvool) seletuskirjade ja jooniste kirjanurkades ja tiitellehtedel on mitmuses "Tähe 106b ärihooned" ja "Tähe 106b äri- ja laohooned" ja "Tähe 106b laohooned". Tegemist on ühe hoonega. Ühtlustada info kõigis projektides (tiitelleht, seletuskiri, kirjanurgad).
7. Parandada Päästeameti märkused.
8. Kes tegi valgusarvutused ja vastutab nende eest? Allkirjastada digitaalselt.
9. Hoone ruumikuju tuleb EHRis teha kogu hoonele tervikuna (mitte ainult laiendusele) ja arvestada ka varikatused sisse.
10. Kaasajastada ehitise kasutamise otstarbed taotlusel ja selgitada kasutamise otstarbeid seletuskirjas (vt Andres Ainti märkust).

#### **Geodeesiateenistus, Pille Toom:**

1. Projekti asendiplaanidel on kujutatud ala suurem, kui viidatud geodeetiliste alusplaanide alad. Hetkel on alusplaanina kasutatud osaliselt teostusjooniseid ning teostusjoonistel olevat taustinfot, kuid teostusjoonisel ei pea olema esitatud täielik geoalus. Seetõttu võib olla projekti asendiplaani alusplaaniks geodeetiline alusplaan mitte teostusjoonis. Kui peale geoaluse registreerimist on registreeritud teostusmöödistus, siis kantakse asendiplaanile teostusjooniselt ainult teostusmöödistatud objekt. Palun vaadata alusplaani osa üle, et alusplaanina oleks kasutatud geodeetilisi alusplaane ning teostusjoonistelt võetud ainult teostusmöödistatud objektid. Enne ehitustöö uuesti esitamist, võib asendiplaanid edastada üle vaatamiseks e-maili aadressile Pille.Toom@raad.tartu.ee. Lisaks alusplaanina kasutatud aktualiseeritud geodeetilist alusplaani? Hetkel (12.06.2020 seisuga) pole töö veel Tartu Geoarhiivis registreeritud - palun vaadata üle, et oleks viidatud õigetele geoalustele.
2. Projektiga hõlmatud alas paikneb Tartu kohaliku geodeetilise võrgu punkt nr 10086. Kõikidel projekti asendiplaanidel peab geodeetiline punkt olema tähistatud ja legendis selgitus märgi kohta. Ruumiandmete seaduse § 24 lõikes 1 on sätestatud, et kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Antud juhul jääb geodeetiline punkt projektis piirkonda, kus on planeeritud haljasala asemel parkla ehk ehitustööd jäävad geodeetilise punkti piirkonda. Sellega seonduvalt on vajalik geodeetiline punkt teisaldada uude asukohta. Vastavalt ruumiandmete seaduse § 26 lõikele 1 on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku (antud juhul Tartu linna) loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Töövõtja peab enne ehitustööde algust teavitama Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistust märgi teisaldamistöödega alustamisest. Vastavalt ruumiandmete seaduse §-le 35 võib geodeetilisi punkte ja võrke rajada, rekonstrueerida, mõõta ning hooldada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistikku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas. Kui geodeetilisi punkte ja võrke rajab, rekonstrueerib, mõõdab ning hooldab ettevõtja, peab tal olema asjaomane õigussuhe käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud isikuga, füüsilisest isikust ettevõtjal peab olema

käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud geodeedi kutse. Geodeetilise punkti teisaldamistöödeks tuleb koostada geodeetiliste tööde projekt ning projekt kooskõlastada Maa-ameti ja Tartu Linnavalitsuse geodeesia teenistusega. Geodeetilist punkti ei tohi teisaldada enne, kui geodeetilise punkti tööde projekt on kooskõlastatud. Ruumiandmete seaduse § 24 lõike 2 alusel geodeetiline märk teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

3. Geodeetilise punkti kohta lisada info ka projekti üldosa ja välisvõrkude seletuskirja. Lisaks lisada ka järgmine tekst: „Vastavalt ruumiandmete seaduse § 26 lõikele 1 on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku (antud juhul Tartu linna) loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi, eelkõige: 1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis ja maaparandustööde tegemine, puude ja põõsaste istutamine, puude langetamine, jäätmete ladestamine ning oma tegevusega geodeetilise märgi korrosiooni põhjustamine; 2) pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni või mullatööde tegemine.

4. Antud projektiga on geodeetilise punkti kaitsevööndi alale projekteeritud parkla, mille tõttu tuleb geodeetiline punkt teisaldada. Töövõtja peab Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesia teenistust teavitama märkide teisaldamistöödega alustamisest enne ehitustööde algust. Teisaldamistööde teostamiseks tuleb koostada geodeetilise punkti tööde projekt ning kooskõlastada see Maa-ameti ja Tartu Linnavalitsuse geodeesia teenistusega. Geodeetilist punkti ei tohi teisaldada enne, kui geodeetilise punkti tööde projekt on kooskõlastatud. Ruumiandmete seaduse § 24 lõike 2 alusel geodeetiline märk teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul. Töövõtja teavitab Tartu Linnavalitsuse geodeesia teenistust enne ehitustööde alustamist geodeetilise punkti kaitsevööndis ja annab teada ka teisaldamistööde tegija.“

#### **Linnakujunduse spetsialist Anna-Liisa Unt:**

1. Asendiplaanil näidatud reklaamposti ning fassaadijoonisel viidatud reklaami kohta täpsustada kas tegemist on valgusreklaamiga. Kui jah, tuleb seletuskirja lisada, et valgusreklaami paigaldamisel on reklaami pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt 150 cd/m. Valgust kumav reklaamikandja värvustemperatuuri piirväärtus on 4300 K (neutraalvalge). Eelistada valge teksti kasutamist, kus valge valgusega esitatud tekstide-logode maksimaalne värvustemperatuuri piirväärtus on 4300 K (neutraalvalge). Infotulp ning suunaviit ei tohi olla esitatud teleritüüpi ekraanina ja muu sähviva sisu või kujundust muutva infopinnana.

2. Kui reklaampindade täpsed lahendused pole veel teada, tuleks hilisema selguse ja parima tulemuse huvides seletuskirja lisada, et reklaampinnad/logod täpsustatakse edaspidi eraldi vastavalt Tartus kehtivatele reklaami paigaldamise nõuetele.

#### **Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:**

Energiatõhususe osa märkused:

1. Miks on ehitusloa taotlusele üheks hoone kasutamise otstarbeks märgitud muu transpordihoone, nagu näiteks tuletorn, mis kehtiva määruse kohaselt on nüüd ümber nimetatud muu terminalihooneks. Ehitusprojektist ei selgu, et hoones oleks muu terminalihoone kasutamise otstarvet (ehitusprojektis tuleb antud ruumide kasutamise otstarvet selgitada ning vajadusel panna ruumidele tegelik kasutamise otstarve);

2. millist teenust hakatakse osutama muu teenindushoones? Ehitusprojektis tuleb seda kajastada. NB! Muu teenindushoone ruume ei saa kasutada sõidukite teeninduse hoonena.

3. Kuna energiamärgisel ei lähe ruumide kasutamise otstarbed ja köetav pind kokku ehitusloa taotlusega, siis on energiatõhususe osa täielikult läbivaatamata.

#### **Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:**

1. Haljastuse osakaal ei vasta detailplaneeringule (10% kinnistust+5 puud).

2. Kõrghaljastust mitte planeerida detailplaneeringuga määratud hoonestusalasse.

3. Asendiplaanil on olemasoleva ja juurde ehitava hoone tingmärk vahetuses. Helekollane on olemasolev hooneosa.
4. Palun selgitada, mis tegevusi planeeritakse "muu laohoonesse" . "Muu laohoone" kasutusotstarve saaks olla logistikakeskusel või laohoone, kus ettevõtted hoiavad oma kaupa. Laohoonest ei toimu müüki, kuhu kliendid käivad kaupa valimas. Hulgikaubandus on kaubandushoone. Otstarbest sõltuvad nõuded ligipääsetavusele ja energiamärgisele.
5. Plaanile on märgitud "teeninduspind", kui hoones on muu laohoone, siis mis liiki teeninduspind on laohoones? Kui seal toimub müügitöö peab ruum olema kaubanduspind ja loodud ka invaligipääsetavus (lävi 2,5 cm, invaparkimiskoht ja uksest sissepääs pandusega või siis ilma).
6. Kooskõlastada tehnovõrkude koondplaan Elektrileviga.
7. Kooskõlastada ehitusprojekt Tähe 106 kinnistu omanikuga seoses pesula osalise lammutamise ja allesjääva osa viimistlemisega lammutuskoha pealt.

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 01.09.2020.**

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehitisregistri [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 tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

Merlin Palu

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