



Raul Mürk
Vara Fond OÜ
Vanemuise tn 65
50410 TARTU LINN, TARTU LINN,
TARTU MAAKOND

28.07.2020 nr 7-1/EPD-20-0545

Herne 57 korterelamu püstitamise ehitusprojekti muudatused uue ehitusloa taotlusega

Lugupeetud taotleja

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 29.05.2020 Herne tn 57 ehitusloa taotluse ja muudatusprojekti esimese versiooni ning 07.07.2020 muudatusprojekti teise versiooni.

Osakond kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on seisukohal, et muudatusprojektiga püütakse luua näilikku olukorda korterite arvuga seoses. Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 04.09.2003 korraldusega nr 3043 kehtestatud Kauna tn, Herne tn ja Piiri tn vahelise kvartali detailplaneering. Detailplaneeringuga on krundile pos11 planeeritud 3-5 korteriga elamu. Herne tn 57 korterelamu püstitamiseks on esialgselt antud ehitusloa Tartu Linnavalitsuse 14.05.2019 korralduse nr 492 alusel. Ehitusloa andmise aluseks olevas ehitusprojekti (EPD-19-0024) oli projekteeritud hoonesse 5 korterit ehk eluruumi. Muudatusprojektis olete ehitusloa taotlusele samuti märkinud 5 eluruumi, aga plaanijoonistel on eluruum nr 4 jagatud omakorda kaheks korteriks nr 4a ja 4b. Kummalgi korteril on omaette sissepääs ning korterid moodustavad omaette tuletõkkeseksiooni. Kuigi detailplaneeringuga on Herne tn 57 hoonestus märgitud olemasolevaks, on krundi ehitusõiguse näitajad suuremad kui varasemalt krundil paiknenud hoonetel. Tartu Linnavalitsus on detailplaneeringule tuginedes oma varasemate otsustega nõustunud krundile uue hoone püstitamiseks lähtuvalt detailplaneeringu ehitusõigusest, kaaludes erinevuse üldplaneeringuga määratud nõuetest arendaja kasuks. Seetõttu ei ole võimalik käesolevas muudatusprojekti menetluses tugineda ka korteri arvu määramisel muule, kui konkreetsele projekti aluseks olevale detailplaneeringule. Ehitusprojektiga tuleb korterite arv projekteerida vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Projekti tuleb korrigeerida nii, et projektdokumentatsioonist nähtav teave ei oleks näilik, vaid et nii plaanidelt kui seletuskirjast oleks nähtav, et kokku on hoones 5 eluruumi. Vastasel juhul on Tartu Linnavalitsusel alus ehitusloa välja andmisest keeldumiseks.

Lisaks on Tartu Linnavalitsus ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti kohta tuvastanud alljärgnevad puudused:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Ivo-Sven Riet:

Märkused parandamata:

1. Detailplaneeringuga on lubatud suurim korterite arv krundil 5. Korterid 4a ja 4b on kaks eraldiseisvat korterit.
2. Asendiplaanil on jätkuvalt muudatus M29 "perspektiivse kuuri võimalik asukoht". Juhul, kui kuur projekteeritakse ja rajatakse praegu, siis tuleb kuuri joonised esitada käesoleva projekti koosseisus, lisada kuur uuesti asendiplaanile ja võtta projektile naaberkinnistu omaniku kooskõlastus, kelle piirist see paikneb vähem kui 4m kaugusel. Juhul, kui kuuri praegu ei rajata, siis eemaldada M29 muudatus.
3. Lisada tänavapoolse piirdeaia ja värava joonised.

Teadmiseks: osakond saadab pärast märkuste parandamist projekti tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Piiri tn 16 naaberkinnistu omanikele.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Korruste plaanide kõrval oleval eksplikatsioonil tuua hoone näitajad välja korterite kaupa (NB! kortereid 4a ja 4b plaanide järgi ei ole). Katusekorruse plaanile lisada kõikide korterite numbrid.
2. Korruste plaanidele kirjutada korteri numbrit alla kogu korteri eluruumide pind.
3. Korruste kõrval toodud andmetes on sisseviidud muudatustes M15 krt 4 jagamine kaheks üksuseks? (taotlusel on näidatud see ühe korterina).
4. Katusekorruse plaanile lisada kõikide ruumide suurused mis on üle 1,6 m kõrged ning arvestada selle pinnaga näitajate esitamisel.
5. Ruumide eksplikatsiooni lisada kuuri pind ning arvestada see pind kortermaja üldpinna ning suletud netopinna hulka.
6. Taotlusel esitatud korteri nr 4 suurus ei vasta eksplikatsioonil toodud andmetele, kontrollida ka tubade arv.
7. Taotlusel esitatud korteri nr 5 suurus ei vasta ruumide eksplikatsioonil toodud andmetele.
8. Taotlusel märkida hoone pikkuseks pikim osa ja laiuseks lühem.
9. Taotlusel esitatud andmetes jälgida et ehitise osades eluruumide arv kokku ja kogu hoone eluruumide pind (otstarvetes) oleks ühesuguse suurusega.
10. Taotlusele lisada korterite andmetesse rõdude pinnad.
11. Taotlusele lisada muu alla materjalide loetelusse columbia kivi ning väike- või suurplokk kustutada.
12. NB! Taotlusel esitatud andmetes on II korruse trepikoda märgitud üldkasutatavaks pinnaks, kuid ruumide eksplikatsioonil on see pind lisatud korteri nr 4 andmetesse?
13. Seletuskirjas tuua välja kogu kortermaja uued ehitise üldandmed, kontrollida suletud netopind ja seejärel parandada andmed taotlusel ja asendiplaanil.

Uuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.

Kultuuriväärtuste teenistuse miljööväärtuste peaspetsialist Romeo Metsallik:

1. Tänavapoolseid katuseaknaid mitte suurendada.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Tegemata: KÜ juhatusel esitada eelmise ehitusloa kehtetuks tunnistamise taotlus ja saata aeo@raad.tartu.ee.
2. Tegemata: Ehitusprojektile lisada KÜ juhatusel liikme digiallkiri.
3. Tegemata: Seletuskirjas viidata muudetavale ehitusprojektile - töö nimetus, töö koostamise kuupäev, arhitekt, kuupäev.
4. Tegemata: Sellist asja ei saa olla, et korter 4 on jagatud mitmeks korteriomandi üksuseks, kui ehitusloa taotlusel see ei kajastu. Selliseid kortereid nagu plaani eksplikatsioonis (4a ja 4b) ei ole ehitusloa taotlusel.

Geodeesiateenistus, Pille Toom:

1. Vaadata üle projekti asendiplaani alusplaani osa - hetkel on suur osa geoalusel olevatest kihtidest puudu. Kui projekti asendiplaani alusplaaniks on geodeetiline alusplaan, peavad asendiplaanil olema nähtavad kõik geodeetilise alusplaani kihid (välja arvatud mõõdistusandmete kihid). Enne ehitise uuesti töö esitamist, võib asendiplaani edastada üle vaatamiseks e-posti aadressile Pille.Toom@raad.tartu.ee.

Infoks! Kui plaanitakse püstitatava/rekonstrueeritava elamu ehitusprojekti plaanide alusel tulevikus seada korteriomandeid, siis koostatavad plaanid peavad muuhulgas vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri poolt 16.01.2018 vastu võetud määrusele nr 3 „Nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse kandmise kord“.

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 28.09.2020.

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)

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Merlin Palu

736 1173 Merlin.Palu@raad.tartu.ee