



Tauri Sokk  
Aktsiaselts Cesana Grupp

11.08.2020 nr 7-1/EPD-19-1267

### **Roheline 3 ehitusloa taotlus ärihoone püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 20.07.2020 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 kruntidel: antud juhul siis Roheline tn 6 ehk POS 6. Nimetatud kokkulepe igakordsete omanike vahel peab olema kantud kinnistusraamatusse.
2. Vastavalt detailplaneeringu p2.6 tuleb POS13 parkimine lahendada hoone mahus ja/või maaalusena. 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. Juhul, kui parkla kohta koostatakse eraldi ehitusprojekt ja esitatakse ehitusteatis, on nimetatud projekti ja ehitustealise heakskiitmine eelduseks hoonele ehitusloa väljastamisel. Teadmiseks ja arvestamiseks parkla projektis: vastavalt Tartu linna üldplaneeringule p7.7.4. tuleb suured avaparklad liigendada haljastusega väiksemateks üksusteks.
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 hoonestusalt väljas. Lisada see tabelisse p3.12. ja anda põhjendused tabelis.
  - 3.2. Korrigeerida tabelis detailplaneeringuga määratud korruste arv - õige on 16 korrust. Lisada tabelisse p3.12. põhjendused, miks projekteeritud on 18+2 korrust.
4. Märkida lõikele ka idafassaadi akende kõrgus (alumise serv ja avatav osa).

#### **Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

1. Taotlusel täpsustada hoone nimetus.
2. Seletuskirjas, asendiplaanil, taotlusel täpsustada korruste arv.
3. Seletuskirjas, taotlusel kontrollida hoone sügavus.
4. **Seletuskirja lisada täpsustus muu teenindushoone otstarbe kohta (mõningates punktides on märgitud teenindusruumide otstarbeks ka kauplust?).**
5. Seletuskirjas ja taotlusel kontrollida köetav pind (köetava pinna hulka arvestada ka madala temperatuuriseadmega (autoparkla) pind.
6. Vaatele või lõikele lisada hoone üldine kõrgus meetrites ning seejärel kontrollida esitatud andmeid seletuskirjas, asendiplaanil, taotlusel.

**Inseneriteenistus:**

1. 4m laiune kaldtee ei ole hea kahesuunalise liikluse korraldamiseks. Projekteerida kaldteele sõidule infosüsteem (foorid) sõiduõiguse määramiseks.
2. Projektis fikseerida üheselt, et Roheline tn 6 kinnistule rajatav parkla on mõeldud Roheline tn 3 kinnistule ehitatava hoone teenindamiseks. Eemaldada ajutise parkla määratlus parkla jooniselt. Siduda kergliiklejate liikumisteedega Roheline tn 6 rajatav parkla Roheline tn 3 hoone sissepääsudega. Roheline tn 6 kinnistule sõidukite juurdepääsu kavandamisel arvestada detailplaneeringu liiklusskeemiga. Praegune lahendus põhjustab probleeme tulevikus. Liigendada Roheline tn 6 kinnistule rajatav parkla haljastusega ja anda parklale kaasaegne kujundus. Projekteerida parkla valgustamine, sademevee ärajuhtimise lahendus ning väikevormid (prügikastid, puhkepingid). Markeerida parkimiskohad liiklumise- või nägemispuudega isikute või neid teenindavatele sõidukitele. Parkla rajamiseks esitada AEOle tee-ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga. Parkla kasutamise märkus tuleb kanda kinnistusraamatusse.
3. Projekti koosseisu lisada välisvalgustuse lahenduse projekt.
4. Katete taastamise osas lisada kõikide Rohelise tänava tänavamaal tehtavate kaeviste järgne katendite taastamine. Praegu on puudu kõnnitee ja haljastuse taastamise osa, ka rajatavate juurdepääsude osa. Esitada kaevikute taastamise ristlõiked.

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

1. Parandamata: Nüüd lisasite veel ühe kasutamise otstarbe "muu teenindushoone", mida eelmisel taotlusel ei olnud, st hoone nimetus EHRis ehitusloa taotlusel tuleb panna üldisemalt "Ärihoone" (mitte enam ainult "büroohoone-kohvik").
2. Ehitusprojektile lisada kinnistuomaniku digiallkiri.
3. Ikka pole arusaadav teenindushoone otstarbe teema - seletuskirjas ei saa öelda, et teeninduspinnad on nt kaubanduspinnad - kaubandus on hoopis eraldi kasutamise otstarve, kuid seda pole te taotlusele märkinud. Palun esitada konkreetne info, mis liiki teenindusega on tegemist või kui on siiski tegemist kaubandushoonega, siis tuleb seda ka kirjutada ja taotleda.
4. Parandamata: Konstruktiiivse osa projekti tiitellehelt puuduvad tellija kontaktandmed vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10.
5. Korruste arv ei ole projektis ja taotlusel õige. Palun korrigeerida vastavalt § 18: <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>.
6. Asendiplaanilt on parkla Roheline 6 katastriüksusel üldse puudu? Kas seda käesolevaga projekteeritakse või mitte (ei ole arusaadav)? Igal juhul tuleb see asendiplaanile kanda ja näidata projekteeritavana, kui see on parkla vajalik käesolevale hoonele ehitusloa saamiseks. Kui Roheline tn 6 katastriüksusele projekteeritakse parkla, tuleb seletuskirjas selgitada, kas tegemist on avalikkusele suunatud eraparklaga või millega tegu? Avalikkusele suunatud eraparkla rajamine nõuab eraldi tee ehitusloa taotlemist - kinnitada selle vajalikkust siis seletuskirjas.  
Infoks taotlejale: Kinnistuväliste tehnovõrkude/rajatiste 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).

**Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:**

Energiaõhususe osa märkused (kontrollitud energiamärgise number on 2011569/01879):

1. ehitusloa taotlus ei ole seotud õige energiamärgisega.

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 26.10.2020.**

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