



Margus Kibal  
Aliron OÜ

17.12.2020 nr 7-1/EPD-20-0287

**Lootuse 2a // Tähe 19 ehitusloa taotlus  
korterelamu-ärihoone püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 04.12.2020 Lootuse 2a // Tähe 19 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. Hoonete detailplaneeringuga määratud suurim lubatud korruselisus on 3 + katusekorrus. Lootuse tänava poolne hoone on projekteeritud viie maapealse korrusega (vastavalt MTM 05.06.2015 määrusele nr 57). Seletuskirja p2.9. "võrdlus detailplaneeringuga" korrigeerida korruselisus ja anda põhjendused, miks lahendus erineb detailplaneeringust korruselisuse osas.
2. Hoonete 0-kõrgus ei vasta detailplaneeringule. Planeeringus on kõrgused antud BK77 süsteemis.
3. Asendiplaanil näidata Tähe tn allee olemasolevad puud likvideeritavana ja lisada seletuskirja, et puude raieks on vajalik raieloa taotlemine. Ristmiku poolt teine puu nihutada haljasala peale.
4. Detailplaneeringu kohaselt ei ole võrkaed tänavapoolsel krundipiiril lubatud. Isegi kui arhitektuurses mõttes on ronitaimedega katmine põnev lahendus, siis kahjuks ei ole võimalik tagada taimede reaalselt püsimist hoone kasutamise käigus.
5. Krundi lõunaküljel olevate puude säilitamine ei ole ilmselt võimalik ega mõttekas, kuna juured lõigatakse läbi. Kui just ei kirjeldata mingeid meetmeid, kuidas neid oleks võimalik säilitada, märkida selgitused ja põhjendused likvideerimiseks seletuskirja ja märkida puud likvideeritavaks.
6. Anda hoonete vahele välja projekteeritud äripindasid teenindavale rattahoidjale konkreetne lahendus. Lähtuda jalgrattaparklate tüüptingimustest Tartu linnas: <https://www.tartu.ee/en/node/1554>
7. Korterid 22 ja 23 (eluruumid) on plaanilahenduses projekteeritud eesmärgiga kasutada iga tuba eraldiseisva üksusena. See ei ole aktsepteeritav lahendus arvestades detailplaneeringuga määratud maksimaalset korterite arvu ja parkimisnõudeid.
8. Jooniste põhjal võib eeldada, et tubade 402\_2, 402\_3 ja 405\_6 kõrgus on 2,4m ja ei vasta eluruumi nõuetele. Tubade 403\_3 ja 404\_3 puhul ei ole tagatud, et vähemalt pool toa pinnast peab vastama min kõrgusele (Eluruumile esitatavad nõuded § 2 lg 2).
9. Majutusruumidesse 303a, 306a, 307a ja 308a viiva trepi kohal olev vaba pearuum ei vasta üldtunnustatud projekteerimismõõtmetele. Korterites 18,19, 20 ja 21 katusealuse tubadesse viivate treppide astme kõrgus ei vasta üldtunnustatud projekteerimismõõtmetele.
10. Seletuskirja p2.8 ja vaatejoonistelt ei selgu, kuidas on lahendatud numbrimärkide valgustamine.
11. Seletuskirjas p2.7.3. tuua täpselt välja, millised atraktsioonid on laste mänguväljakule kavandatud (nt kiik, liumägi jne). Konkreetseid tooteid ei ole vaja lisada.
12. Vastustes märkustele p16 toodud tekst tugimüüri rajamise ja naaberhoone püsivuse tagamise kohta kanda seletuskirja eraldi punkti alla ja võtta projektile naaberkinnistu omaniku nõusolek.

**Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:**

1. Ventilatsiooni seletuskirja kohaselt on projekteeritud: 2 soojustagastusega sissepuhke/väljatõmbesüsteemi, 1 soojustagastuseta sissepuhke/väljatõmbesüsteem, 1 väljatõmbesüsteem. EHRi taotlusele on märgitud ainult soojustagastusega ventilatsioon. Palun viia vastavusse.
  2. KV seletuskirja kohaselt lahendatakse jahutusüsteem eraldi projektiga. Kui eraldi projekti pole lisatud, siis tuleb seletuskirjas välja tuua põhimõtteline lahendus.
  3. Eelmine kord tehtud märkus, et maa-alusel osal peab ka ruumikuju olema ei olnud päris õige, sest kuna maa-aluses osas eraldi aadressi nõudvat osa ei ole, siis ei ole ruumikuju vaja. Eraldi korpusevad peavad ikka olema erinevate aadressidega.
  4. Keldrikorruse ruumide eksplikatsioonis eristada, millised pinnad on liigitatud tehнопinnaks, millised üldkasutatavaks pinnaks ja millised kasutamise otstarvete pinnaks. Praegu on eksplikatsiooni järgi kõik üldruumid, aga mõned pinnad on ju tehнопinnad ja äripinnad ka. Lisaks on praegu 0 korruse pind (002) näidatus ka esimesel korrusel, palun selgemalt välja tuua, et tegemist 0 korrusel paikneva ruumiga, et edaspidi kellelgi segadust ei tekiks.
  5. Kas korter 22 on eluruum või majutus või mis selle kontseptsioon on? Sama korter 23. (Vt. Ivo-Sven Rieti märkused)
  6. Kontrollida korteri 1 plaanil näidatud kogupind.
  7. Kontrollida korterite 4, 6, 8 plaanil näidatud kogupind.
  8. Teise korruse külaliskorteril puudub number. Mille alla selle pind arvestatud on? Praeguse seisuga kui kõik erinevad äriruumid on EHRi taotlusel eraldi mitteeluruumid, siis peaks majutus ka olema. Olenevalt, kas kogu majutusest tehakse üks korteriomand või erinevatest eraldi korteriomandid tuleks lisada üks või mitu mitteeluruumi. Sama kolmanda korruse külaliskorteritega.
  9. Kontrollida korterite 14, 18, 21 plaanil näidatud kogupind.
  10. EHRi taotlusel kontrollida korterite 18 ja 21 rõdude pind.
  11. Katusealuse plaanil on korterite 24-28 ruumide eksplikatsioonid. Kus need korterid on?
  12. Kuna hoone on määruse järgi ikkagi selgelt 5-korruseline, siis kirjutada nii EHRi taotlusele kui ka projekti, et tegemist on viie korrusega ja seletuskirjas põhjendada, miks on antud juhul 5 korrust. (Vt. Ivo-Sven Rieti märkused)
- \* Pärast projekti uuesti esitamist võib märkuseid pindade kohta lisanduda.

**Inseneriteenistus:**

1. Projekti koosseisu lisada kaevetööde järgne katendite taastamise ja uuendamise osa (tehnovõrkude rajamine, likvideerimine, juurdepääsuteede rajamine, puu likvideerimine jms). Esitada selgelt loetavad tingmärgid, mahud ja konstruktiivsed ristlõiked erinevate katendite kohta.

**Miljööväärtuste peaspetsialist Brita Karin Arlover:**

1. Tänaväärne piirdeaed peab olema detailplaneeringu järgi puitlippaed. Võrkaeda kattev taimestik ei ole permanentne. Võrkaed võib olla ainult kruntidevaheline piire. Lisada tänaväärse piirde joonis.
2. Kas pandust võiks teha karestatud betoonist asfaldi asemel?
3. Lootuse tänava poolsetele rõdudele leida miljööalale sobivam seinaviimistlus kui plekk.
4. Tuua Tähe tänava vaatele natuke värvi tagasi. Tähe tänava alguses domineerib juba hall viimistlustoon, aga see ei iseloomusta Karlovat.

**Muinsuskaitse peaspetsialist Hanna Mai Raadik:**

1. Projektile lisada tänaväärse piirde joonis (miljööalale vastav).

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

1. Eriosade digikonteineritest esitada vaid üks ja lõplik, sest EHR ei versioneerigi "muu lisana" esitatud faile. Üleliigne eemaldada EHRist.
2. Kui esitate digitaalselt antud kooskõlastusi, siis peavad need olema digikonteinerites, mitte lihtsalt pdf-failidena.

3. Ei saa aru, miks tekitati hoonele üks ruumikuju lisaks (eelmises versioonis polnud)? Kui korpuseid ühendavas osas ei ole adresseeritavaid hooneosi, siis ei tehta seda kolmandat koguhoone ruumikuju. [https://geoportaal.maaamet.ee/docs/aadress/komplekshooned\\_juhend.pdf](https://geoportaal.maaamet.ee/docs/aadress/komplekshooned_juhend.pdf)
4. Parandada Päästeameti märkused.
5. Lisada projektiga kaasa kinnistuomaniku selgitus/vastus naabrite poolt antud tingimuslike kooskõlastustega nõustumise kohta. Kas omanik on kõigi naabrite poolt esitatud tingimustega nõus ja täidab need?

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

1. Korter nr 22, 23 vastab hosteli tunnustele (Vt nõuded majutusettevõttele, 6. peatükk). Ühes eluruumiks nimetatavas korteris ei saa olla üks köök ja 11xWC ja 10 magamistuba. Lisada seletuskirjale ja taotlusele vastav lõik.
2. Ruumid 103a\_1, 104a\_1, 105a\_1 on määratud äripinnaks. Sellist kasutusotstarvet pole olemas. Ruumide projekteerimisel peab olema otstarve, sest sõltuvalt otstarbele rakenduvad ruumidele esitatavad nõuded. Mis kasutusotstarbega ruumid on?
3. Lootuse 2 kinnistu omanikule on edastatud mitte käesolevas projekti mahus olev asendiplaan, mille on korter 1 omanikud kooskõlastanud tingimusel, et püstitatakse puitlippaied nende kinnistu piirile. DP lubab mõlemat aeda, nii võrku, kui ka puitlippi. Käesolevas projektis on konkreetselt määratletud, et naabritevaheline aed saab olema võrkaed. Kuid Lootuse 2 kinnistu vastu on planeeritud parkla, kus manööverdavate ja parkivate autode tuled on suunatud vastu naaberkinnistut. Siinkohas tuleks üle vaadata piirdeaia lahendus, kuna halvad mõjutused tuleb hoone püstitamisel enda kinnistu piirides hoida. Siinkohal tuleks kaaluda, kas võrkaed koos igihalja hekiga või lippaied.
4. Tähe 19 korpuse ehitusprojektile, mille järgi hakatakse ehitama tuleb koostada ekspertiis, vastav märke kantakse ka ehitusprojektile.

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

kontrollitud energiamärgise number on 2011569/03403):

1. ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
  - välispiirete soojusläbivuse väärtused (U-arvud) ei ole kooskõlas energiaarvutustega. Mis on õige?
2. energiamärgise puudused:
  - energiamärgisel ja selle lisadel ei ole köetav pind õige. Energiaarvutustes kasutatava köetava pinna saab kui ehitusloa taotlusele märgitud köetavast pinnast maha arvestada madala temperatuuriseadega pind (kui selline pind on olemas). Kui madala temperatuuriseadega pinda ei ole, siis energiaarvutustes kasutatav köetav pind peab olema sama, mis on märgitud ehitusloa taotlusele. Madala temperatuuriseadega ja energiaarvutustes kasutatavat köetavat pinda tuleb kajastada energiaarvutuse lähteandmete ja tulemuste esitamise blankettidel ning ka ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirjas;
  - hoone energiakasutuse tabelis ei ole kaugkütte tarnitud energia sama, mis on märgitud energiaarvutuse tulemuste esitamise blankettidel kokku liidetuna;
3. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
  - vabasoojuse tabelis ei ole majutushoone kasutusaeg määruse kohane

*Infoks! Kui plaanitakse püstitatava/rekonstrueeritava elamu ehitusprojekti plaanide alusel tulevikus seada korteriomandeid, siis koostatavad plaanid peavad muuhulgas vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri poolt 16.01.2018 vastu võetud määrusele nr 3 „Nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehtisregistrisse 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 22.02.2021.**

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

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