



Andreas Henn Otsmaa
Kummeli Kinnisvara OÜ

05.01.2021 nr 7-1/EPD-19-1348

Kummeli 8c ehitusloa taotlus korterelamu püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 21.12.2020 Kummeli 8c ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Olja Fomina:

1. Parandamata: EHRi taotlusel kontrollida ehitise kõrgus. Mille järgi see võetud on? Kõrgust arvestatakse maapinnast katuseharjani. Maapinna kalda puhul minimaalse ja maksimaalse aritmeetilisest keskmisest.
2. Uuesti esitatud taotlusel on muudetud absoluutne kõrgus. Miks? Enne vastas projektile.
3. Parandamata: EHRi taotlusel kande- ja jäigastavate konstruktsioonide märkimisel arvestada ka vahelagede ja katuse konstruktsioonidega.
4. KV seletuskirja kohaselt on lisaks soojustagastusega ventilatsioonile projekteeritud ka sundväljatõmbe ventilatsioon. EHRi taotlusele seda märgitud ei ole.
5. Projektis pole öeldud, et oleks projekteeritud jahutus, aga EHRi taotlusele on see märgitud. Palun viia vastavusse.

Geodeesiateenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. Projekti arhitektuurse osa joonistel (asendiplaanil, joonistel "vertikaalplaneerimine", "sidumisplaan", "haljastus ja valgustus") pole kasutatud jooniste alusplaanina viidatud aktualiseeritud geoalust, vaid 2018. a alguses registreeritud geoalust. Palun kasutada jooniste alusplaanidena aktualiseeritud 2020. a registreeritud geoalust, millele on ka viidatud.
2. Välisveevarustuse- ja kanalisatsiooni projekti seletuskirjas ja asendiplaanil täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada töö tegemise aeg.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 2011569/03529):

1. ehitusloa taotluse kohaselt on hoones jahutussüsteem. Samas energiaarvutustes ei ole sellega arvestatud. Mis on õige?
2. energiaarvutuste ja ehitusloa taotluse kohaselt on hoones vaid soojustagastusega ventilatsioon. Samas ehitusprojekti ventilatsiooni ja energiatõhususe osade seletuskirjades on märgitud, et panipaikades ja garaažis on sundväljatõmbe ventilatsioon. Samas ei selgu, milline ventilatsioon on koridoris. Vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruse nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" § 13 lõikele 2 tagatakse siseõhu kvaliteet soojustagastusega sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsiooniga. Ventilatsioonisüsteemis kasutatakse efektiivset soojustagastust, madala rõhulanguga torustikku ja ventilatsiooniseadme komponente ning kõrge kasuteguriga ventilaatorit ja juhtseadet. Sama paragrahvi lõige 3 sätestab, et soojustagastusega sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsiooni paigaldamine ei ole nõutud, kui:
 - 1) soojusallikas on väljatõmbeõhu soojuspump;
 - 2) sissepuhke ja väljatõmbe magistraaltorustikke pole võimalik juhtida ühte ventilatsiooniseadmesse;
 - 3) väljatõmbeõhk sisaldab saasteaineid, mida ei tohi soojustagastisse juhtida;

4) olulisel rekonstrueerimisel ei ole ventilatsioonitorustikku paigaldamine hoonesse tehniliselt võimalik;

5) hoone nõutav energiatõhususe tase, siseõhu kvaliteet ja soojuslik mugavus tagatakse lõikes 2 nimetatust erineva õhuvahetuse süsteemiga.

Seega tuleb hoonele projekteerida soojustagastusega ventilatsioon või ehitusprojekti ventilatsiooni osa seletuskirjas selgitada, miks ei ole hoonele projekteeritud soojustagastusega ventilatsiooni (selgituses tuleb viidata konkreetsele määruse punktile, mille alusel soojustagastusega ventilatsiooni ei projekteerita). Samuti tuleb ventilatsiooni liike kajastada ehitusloa taotlusel ning arvesse võtta energiaarvutustes;

3. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- õhulekkearv ei ole määruse kohane (1,5). Väiksemat õhulekkearvu väärtust kui 1,5 võib kasutada vaid deklameerimismeetodi alusel. Juhul, kui õhulekkearvu soovitakse tõendada deklameerimismeetodi kaudu, siis tuleb seda teha vastavalt TTÜ uurimistöö „Elamute õhulekkearvu baasväärtuse väljaselgitamine ja õhulekkearvu muul viisil tõendamise metoodika väljatöötamine“ raportile. Tartu linnas on õhulekkearvu muul viisil tõendamisel piisanud sellest, kui esitatakse sarnase konstruktsiooniga ehitisele tehtud välispiirde õhulekke mõõtmise tulemused. Lisaks tuleb energiatõhususe osa seletuskirjas kajastada muuhulgas järgmist:

* piirdetarindite õhupidavust tagavate tarindilahenduste ja materjalide kirjeldust;

* piirdetarindite õhupidavust mõjutavate ehitustööde kirjeldust;

* piirdetarindite õhupidavust mõjutavate aspektide järelevalve ja kvaliteedikontrolli kirjeldust.

Samuti tuleb seletuskirjas ära märkida, et enne ehitisele kasutusloa taotlemist tuleb teostada hoone õhupidavuse mõõtmine kontrollimaks, kas projekteerimisel lähtutud õhulekkearv on tagatud või mitte;

4. MKM andis teada, et enam ei ole kohustuslik projekteerida igale korterile soojakulu mõõturid. Seega, kui ehitamise käigus ei soovita paigaldada vastavaid mõõtureid, siis tuleb see osa ehitusprojekti kütteosa seletuskirjast eemaldada.

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 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 22.03.2021.

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehtisregistri 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)

Merlin Palu

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

736 1173 Merlin.Palu@tartu.ee