



Teresa Malmre
Teresa Malmre Arhitektuur OÜ

11.01.2021 nr 7-1/EPD-20-1362

Meruski 35 ehitusloa taotlus üksikelamu püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 29.12.2020 Meruski 35 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. Hoone peab jääma dp-ga määratud hoonestusalasse (sh ka vundamendiosa).
2. Asendiplaanil peale märkida varikatus vastava tingmargiga.
3. Vastavalt hoonestuskavale võib varikatus ulatuda üle hoonestusala kuni 3 m.
4. Vaadetele lisada hoonestuskava värvikood.
5. Käesolevaga on projekteeritud kaks hoonet (elamu + kuur) ning ka eraldi varjualune. Varjualune ega kuuri eraldi püstitamine ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga. Planeering ütleb, et abihooned tuleb lahendada hoone mahus. Taotlus on esitatud ühele hoonele. Palun vaadake riigikohtu lahendit: <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=3-17-1930/93>. Siin otsuses on konkreetselt selgitatud, miks/millal kaht ehitist ei saa lugeda üheks ehitiseks. Teie puhul siis on samuti tegemist eraldiseisvate hoonega (elamu, kuur ning ka varjualune), millel on oma konstruktsioonid, oma siseruum ning kasutamise viis. Varikatusega või terrassiga ühendamise ei tee kaht hoonet veel üheks hooneks. "EhS § 3 lg 1 järgi on ehitise inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. EhS § 3 lg 2 teise lause kohaselt on hoone väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise. Näiliselt nõuetekohaselt ühe hoone tekitamine olukorras, kus sisuliselt plaanitakse rajada kahte hoonet, ei ole lubatav, kui sellise lahenduse eesmärk on minna mööda õigusaktiga kehtestatud hoonete arvu piirangust." Selgitame, et riigikohtulahendid loovad lisaks õigusaktidele kehtivat õiguspraktikat ja õigusselgust, mistõttu on põhjendatud käesoleval juhul sarnase küsimuse korral toetuda kohtupraktikale. Hooned on ülekaalukas osas üksteisest välispiiretega eraldatud, eraldi vundamentidel ning eraldi siseruumidega. katusega ühendamise ei loo praegusel juhul üht terviklikku siseruumi (ka ei ole galerii põhieesmärgiks nt tekitada liikumisvõimalus ühest hoonekorpuselt teise) ning selle ühenduslülil osakaal on liiga väike. Kui galeriid poleks, puuduks korpusel ühine sissepääs ning hooneid saaks kasutada eraldi.
6. Kas varikatuse pindala on arvestatud hoone ehitisealuse pinna sisse?
7. Lisada joonisele trepivalem (lõikele või korruseplaanile).

Ehitisregistri vanemspetsialist Ivar Lõbu:

1. Esitada nõuetele vastav asendiplaan.
2. Taotlusele on märgitud hoone sügavus, aga hoonel pole keldriosa.

Inseneriteenistus:

1. Projekti koosseisu lisada vertikaalplaneeringu lahendus koos sademevee käitlemisega.
2. Jalgvärv ei tohi avaneda tänavamaale.
3. Elektri maakaablit Meruski tn 33 kinnistule mitte projekteerida.
4. Asendiplaanil näidata maaküttekontuuri ala.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. EHRis ehitusloa taotlusele märkida ehitise nimetuseks ainult "Üksikelamu" (praegu on "Meruski tn 34 eramu", kuid aadressi ehitise nimetusse ei panda).
2. Projekti tiitellehtedele lisada tellija kontaktandmed (esindaja, telefon, e-mail) vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1 p 10. Hetkel on kaks samasugust tiitellehte esitatud (võiks olla üks).
3. Projekti on allkirjastanud ehitusinsener Jürgen Piir, kuid eraldi konstruktiivse osa projekti ei ole esitatud. Kui konstruktiivse osa üldpõhimõtted kajastuvad arhitektuurses projektis ja need on kirjutatud J. Piiri poolt, siis peaks ka arh osa tiitellehel, seletuskirja päises, kirjanurkades olema info projekteerija kohta.
4. Projekti on allkirjastanud keegi Egon Teder, seletuskirja üldosas on viidatud, et ta on koostanud ventilatsiooniprojekti, kuid kutseregistri andmetel ei ole talle omistatud vastavat kutset projekteerimiseks. Ventilatsiooniprojekti eraldi ei ole esitatud.
5. EHRis ehitusloa taotlusele märgitakse hoone sügavus ainult siis, kui hoonel on maa-aluseid korruseid. Hoone maht märgitakse taotlusele täisarvulisena (mitte komadega). <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>.
6. Asendiplaanile ja 1. korruse plaanile märkida maja taga oleva varjualuse ehitisealune pind (varjualuse katuse horisontaalprojektsioon maapinnale). Ilmselt on tegemist ikka alla 20,0m² ehitisealuse pinnaga varjualusega (infoks: kui varjualune on üle 20,0 m² ehitisealuse pinnaga, tuleb selle püstitamiseks esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt - seetõttu on vaja märkida täpne pind projektis).
7. Asendiplaanil tähistada varjualune vastava tingmäärgiga. Asendiplaanil ei ole tähistatud maaküttekontuuri - lisada kontuur, kaugus krundipiiridest ja lisada legendi.
8. Seletuskirja üldosas ei ole viidatud, kes on projekteerinud kütte. Kütteprojekti eraldi esitatud pole.
9. VK-projekti tiitelleht on puudu. Lisada vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 1.

NB! Kui ehitusloa taotlusega soovitakse esitada eriosade projekte, siis peavad need ka vastama nõuetele ja olema allkirjastatud vastavate kutsetunnistustega isikute poolt. Ehitusloa taotlemiseks piisab, kui esitatakse ainult arhitektuurne eelprojekt (arhitekti poolt koostatud ja allkirjastatud), milles on kirjeldatud eriosade üldpõhimõtteid (MTM määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" 3. peatükk) ning viidatud, et nende kohta koostatakse ehitustööde käigus eraldi eriosade projektid. Eriosade projekte ehitusloa taotlemisel esitama ei pea.

Geodeesiateenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. Projekti asendiplaanil puuduvad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid /joonestiilid. Jooneleppemärgid/joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded". Rohkem infot, kuidas tagada geodeetilise alusplaani joonleppemärkide korrektne kuvamine projekti asendiplaani koostaja CAD programmis (AutoCAD või Microstation), saab sellelt lehelt: <http://egu.ee/mkm-maarus>. Leppemärkide kujud on ära toodud viidatud määruse lisas 2. Muid tarkvarasid kasutades tuleb sama tulemuse saavutamiseks kasutada ilmselt muid meetodeid.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 2011569/03659):

1. ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
 - märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojustlähivuse väärtused ($W/(mK)$) ning lisada juurde viide tüüpsõlme lahendusele (kui vastavat arvutust ei ole tehtud);
 - märkida, et hoone ehitamisel tuleb viia läbi õhulekkearvu mõõtmine (kuna energiaarvutustes on kasutatud õhulekkearvu väärtusena väiksemat väärtust kui $4 \text{ m}^3/(\text{hm}^2)$);

- märkida paigaldatava soojuspumba minimaalne nominaalne soojusvõimsus ja ruumide küttekoormus (arvutuslikul välisõhu temperatuuril);

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;

3. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- küttesüsteemi tabelis ei ole ruumide kütte kütteperioodi keskmine soojustegur määruse kohane (maasoojuspumba puhul on see 35/28 küttegaafiku korral 4,7 (inverter) ja 4,5 (on/off)). Juhul, kui kasutatakse kindlat toodet, siis tuleb tabeli alla märkuste reale märkida konkreetse toote mudeli nimi ning et soojuspumba aasta keskmine soojustegur on arvutatud tunnipõhise detailse arvutusega või arvutada toote energiamärgise andmete alusel soojuspumba aasta keskmine soojustegur vastavalt määruses toodud valemile (toote energiamärgis lisada energiamärgise lisadokumendiks);

- küttesüsteemi tabelis ei ole sooja vee kütteperioodi keskmine soojustegur määruse kohane (maasoojuspumba puhul on see 2,7 (inverter) ja 2,6 (on/off)). Juhul, kui kasutatakse kindlat toodet, siis tuleb tabeli alla märkuste reale märkida konkreetse toote mudeli nimi ning et soojuspumba aasta keskmine soojustegur on arvutatud tunnipõhise detailse arvutusega või arvutada toote energiamärgise andmete alusel soojuspumba aasta keskmine soojustegur vastavalt määruses toodud valemile (toote energiamärgis lisada energiamärgise lisadokumendiks);

4. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- netopind ei ole sama, mis on märgitud ehitusloa taotlusele. Mis on õige?

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 05.04.2021.

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 tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

736 1173 Merlin.Palu@tartu.ee