



Ahto Nikkinen  
Tartu linn, Lepiku tn 4 korteriühistu

12.02.2021 nr 7-1/EPD-21-0100

**Lepiku 4 korterelamu fassaadide ja katuse  
ümberehitamise ehitusprojekti muudatused uue  
ehitusteatisega**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 04.02.2021 Lepiku 4 ehitusteatis  
ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis ehitusteatis ja ehitusprojekti vastavust nõuetele  
ning on tuvastanud järgmised puudused:

**Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Ivo-Sven Riet:**

1. Joonistele märkida varikatuste mõõdud ja arvestada need ehitisealuse pinna hulka.
2. Lisada keldri plaan.
3. Käsitleda soojuspumpade paigaldamist projektis. Arvestada müra nõuetega.

**Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

Teadmiseks: Hoonele on väljastatud mitmeid lubasid millel puuduvad kasutusload  
/kasutusteatised.

Ehitusluba nr 431/08 19.02.2008 (fassaadide ja katuse rekonstrueerimiseks) - kehtetuks ei ole  
tunnistatud.

Ehitusluba nr 1047/09 15.09.2009 sisetrepi ehitus.

Ehitusluba nr 659/10 krt 5 laiendamine põõningule.

Ehitusluba nr 532/11 22.03.2011 fassaadi ja katuse rekonstrueerimine.

1. Seletuskirja lisada millistele korteritele lisanduvad õhk-soojuspumpad ja mitu õhk-  
soojuspumpa paigaldatakse.
2. Plaanidel näidata soojuspumba siseagregaadid.
3. Kui tegemist on ainult fassaadi ja katusekatte projekti muudatusega siis ei saa seletuskirjas olla  
juttu korterist nr 7 vaid üldisest maja fassaadi muudatusest ja korruste plaanidel ei saa näidata  
muudetavaid ruume ja nende suurusi.

NB! Esitatud korruste plaanidel on näidatud korterite siselahenduste muudatused kuid andmete  
esitamisel ei ole nende plaanidega arvestatud?

**Korteri nr 2 vahelised seinad laotakse kinni** (plaani järgi tekib kaks eraldi korterit - korterid  
peavad olema omavahel ühenduses).

4. Kui muudatusprojektiga siselahendusi ei käsitleta tuleb korruste plaanidelt kustutada kõik  
ruumide nimetused, suurused ja lisada korruste plaanidele märkus, et korterite siselahenduste  
muudatused lahendatakse eraldi projektiga.

5. II korruse plaanil on näidatud ka korterisse nr 5 viiv trepp (millele oli väljastatud eraldi  
ehitusluba).

6. NB! Ehitusteatisel esitatud andmed peavad kokku minema korruste plaanidel esitatud  
andmetega (ehitusteatisele märgitud wc puudevaks kuid plaanidel on mõnedel korteritel olemas).

**Vastus Teie e-kirjale:**

Minu soovitus on olemasolevate korterite plaanide ja väljastatud ehituslubade alusel koostada üks  
ühine muudatusprojekt ja esitada selle järgi uus ehitusteatis kogu hoonele (korralikud plaanid on  
ju peaaegu olemas ja sama menetluse alla saaks lisada ka korteri nr 7 ümberehituse). NB! Ühe  
menetluse all olevad dokumendid saab korraga saata kooskõlastamiseks hoone teiste omanikega,  
vastasel korral tuleb iga uue menetlusega kaasata teised omanikud.

Kirjutate et Lepiku 6 on saanud oma andmed korda.

Selgituseks lisan, et Lepiku 6-le on esitatud kogu hoonele üks ehitusteatis, mis käsitleb kogu hoone ümberehitamist ja hoone näitajate esitamisel oli arvestatud eelnevalt väljastatud ehituslubadega + muudatused ning eelnevad load tunnistati kehtetuks, kasutusteatis veel registris registreeritud ei ole.

Korteriomandit mitteeluruumi nr 8 saab käsitleda näitajate esitamisel andmete esitamise teatisega (kui selles hooneosas mingeid muudatusi ei ole) või kui selle hooneosa ümberehitamiseks esitatakse ehitusprojekt (ehitusteatisel seda osa näidata ei ole vaja ja selle osa andmed võivad esialgu jääda ainult suletud netopinda). Kui mitteeluruumi osa nr 8 ei muudeta ehitusprojektiga eluruumiks ja selles osas midagi ei muutu siis "Andmete esitamise teatisel" hoone otstarvetesse tuleb märkida mitteeluruum (koodiga 12744: elamu juurde kuuluv abihoone ja mitteeluruumi suurus vastavalt lisatud plaanile ) ning täita mitteeluruumi lisa andmed (numbriks 8) ja nimetuseks keldriruumid (eluruumina seda näidata ei saa).

NB! Kui soovite ikkagi lähtuda ainult kehtivatest andmetest ja menetlusse esitada kaks ehitusprojekti eraldi, siis sel juhul fassaadide ja katusekatte vahetuse projektis ei saa näidata korterite siselahenduste muudatusi.

#### **Muinsuskaitse peaspetsialist Hanna Mai Raadik:**

1. Korter 7 uut keldriust ja aknaid käsitletakse eraldi projektiga: Lepiku 4-7 ehitusteatis keldriruumi korteriks ümberehitamiseks (seadustamiseks). Mitte dubleerida projekte.

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

1. Esitada 2008. a ja 2011. a fassaadide rekonstrueerimise ehituslubade kehtetuks tunnistamise taotlused (ehitusteatis registreeritakse) ja saata need (2tk) aeo@tartu.ee.

2. Kui sisetrepi ehitus on vastavalt 2009. a ehitusloale teostatud, siis lisada sellekohane kinnitus seletuskirja ja öelda, et hoonele võetakse kasutusteatis nii 2009. a ehitusloa kui ka käesoleva ehitusteatisel alusel korraga.

3. Põhikorruseplaanile lisada varikatuste mõõtmed. Uute üle 2m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga varikatuste rajamine on hoone laiendamine (suureneb ehitisealune pind). Siis peaks ehitusteatis olema tehtud ka laiendamiseks ning varikatused arvestatud EHRis hoone ruumikuju hulka. Kui on alla 2m, siis piisab mõõtude lisamisest ja muud pole vaja teha.

4. Lisada projektile tuleohutuse osa seletuskiri - katuseluuk on rajatud. Eelmises 2011. a projektis Päästeamet korruseplaan ei hinnanud (polnud ka tuletõkkeseksioone näidatud), aga nüüd olete need näidanud - st projekti järgmine versioon tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks saata.

5. Keldrikorruse plaani ei leidnud (rajati valguskastid ju?).

6. Ehitusprojektile lisada kinnistu kõigi kaasomanike nõusolekud. Vajadusel kaasab omanikud menetlusse arhitektuuri ja ehituse osakond ise siis, kui projektis enam puuduseid ei esine.

Infoks omanikele: 2011. a on antud kirjalik nõusolek abihoone laiendamiseks, kuid kasutusteatis pole esitatud. NB! Kui hoone on valmis ehitatud selle järgi, siis tuleb esitada [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu kasutusteatis.

*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“.*

**Võttes aluseks ehitusseadustiku § 13, § 36 lg 5 ning lg 6 palume viia projekteeritud ehitis, dokumendid ja ehitamine eelnimetatud nõuetega vastavusse ja esitada parandatud ehitusprojekt koos ehitusteatisega hiljemalt 10.05.2021.**

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": <https://goo.gl/cft0d5>).

Puuduste tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta ehitusprojekti ja ehitusteatise läbi vaatamata ja selle tagastada.

Seoses täiendavate nõuete esitamisega lähtutakse EhS § 36 lg-st 6 kohaselt ehitusloa menetluse, sealhulgas ehitusloa andmise menetluse tähtjast, ja ehitusloa andmisest keeldumise alustest, mistõttu pikeneb ehitusteatise menetlemise tähtaeg 30 päeva võrra.

*Käesoleva haldusakti peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates haldusakti teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud haldusaktist teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates haldusakti teatavakstegemisest.*

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

736 1173 Merlin.Palu@tartu.ee