



Taavi Tulev

20.05.2021 nr 7-1/EPD-21-0400

**Fortuuna 27 ehitusloa taotlus korterelamu-
büroohoone püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 22.04.2021 Fortuuna 27 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Ivo-Sven Riet:

1. Seletuskirjas viidata projekteerimistingimustele, mille alusel korterelamut püstitatakse.
 2. Asendiplaanil näidata hoone teljed, äärmiste telgede vahelised mõõdud ja telgede sidumine krundipiiridega.
 3. Suurim lubatud korterite arv krundil on 17 vastavalt koormusindeksile.
 4. Tagada krundil detailplaneeringuga ettenähtud haljasalade pindala. Detailplaneeringuga on määratud vähemalt 2 puu säilimine, lisaks viljapuude säilimine. Haljastuse osas kirjeldada ja anda säilitamise meetmed.
 5. Tagada inimsõbralik pääs projekteeritud mänguväljakule - katendiga kõnnitee, sujuv maapinna langus jne.
 6. Vertikaalplaneeringuga viia maapinna kõrgus krundi tagaosas sujuvalt kokku naaberkruntide maapinna kõrgustega.
 7. Ette näha servituudiala kergliiklusteele ja selle tagusele haljasalale avalikuks kasutamiseks.
 8. Krundi läbiva juurdepääsuservituudi lahendus on teistsugune kui detailplaneeringus. Lahendus eeldab naaberkinnistute omanike kooskõlastust. Asendiplaanil tuua välja ka servituudialad naaberkinnistutel, mille kaudu Fortuuna tn 27 krundile pääseb.
 9. Ehitusloa taotlusel ja seletuskirjas tehnilistes andmetes on ehitisealune pind väiksem kui maapealse osa alune pind, kuid need peaksid olema võrdsed. Korrigeerida. Tuua välja hoone ehitisealune pind krundil ja tänavamaa kohale ulatuvatel osadel.
 10. Korrigeerida korruste arv. Hoonel on 5 korrust.
 11. Projekteeritud hoone 0-kõrgus ei vasta detailplaneeringule, korruselisus ei vasta detailplaneeringule.
 12. Seletuskirjas kirjutada lahti erinevused detailplaneeringust ja anda kõigile asjakohased põhjendused, mille alusel oleks võimalik kaaluda erinevuste lubamist.
 13. Seletuskirjas tuua täpsemalt välja, mis on projekteeritud hoiuruumi kasutusotstarve. Arusaamatu, miks hoiuruum on eraldi tuletõkkeseksioon.
 14. Tehnovõrkude koonddplaani legendis puudub elektritrassi tähistus.
 15. Vaatejoonistel näidata ventilatsiooni õhuvõtu ja väljaviske lõppelementide põhimõttelised asukohad fassaadidel. Soovitavalt näha ette nende värvimine fassaadiga ühte tooni.
 16. Joonistel näidata päikesepaneelide paiknemine. Anda kinnituslahendus.
 17. Puudub jahutuse põhimõtteline kirjeldus. Kui kasutatakse lokaalseid seadmeid, tuleb need näidata joonistel. Hoone välispinnale kavandatavate seadmete müratase peab vastama määruse "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" nõuetele.
 18. Joonistel ei vii kergliiklustee välisvalgustiteni ühtegi elektrikaablit. Krundi välisvalgustus on elektri osa seletuskirjas kirjeldamata.
 19. Anda nõrkvoolu ja sidevarustuse põhimõtteline kirjeldus.
 20. Kooskõlastada projekt naaberkinnistute omanikega.
- Märkusi võib uuesti esitamisel lisanduda.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. 0. ja 1. korruse plaanil ei ole kõrvalolevad suuruste mõisted ja suurused kontrollida (**tuua välja hoone ehitisealune pind ja maapealse osa ehitisealune pind**).

2. Seletuskirjas parandada ehitisealune pind (ehitisealune pind ei saa olla väiksem kui on maapealse osa ehitisealune pind).

3. Korruse plaanile lisada äripindade ruumide nimetused ning äriruumide vahelise koridori ning trepikoja suurus eraldi välja tuua.

4. Kõikidele korruste plaanidele ja ruumide eksplikatsiooni lisada liftiruumide suurus ning arvestada see pind hoone suletud netopinna, köetava pinna ja üldkasutatava pinna hulka.

5. Plaanidele ja ruumide eksplikatsioonile lisada mitteiluruumide numbrid (ei tohi kattuda korterite numbritega).

6. Taotlusele lisada mitteiluruumi numbrid.

7. Korterite numbrite määramisel mitte kasutada tähti.

8. Seletuskirjas p 1 parandada korterite arv ning korruste arv.

9. Seletuskirjas kontrollida hoone laius (arvestada rõdude laiusega ja kõikide väljaulatuvate osadega - vt. II korruse plaani).

10. Seletuskirjas ja asendiplaanil eraldi välja tuua hoone üldkasutatav pind ja tehнопind.

11. Seletuskirjas p.1.1 hoone üldandmetes toodud näitajates äripind kustutada (märkida vastavalt otstarvetele) ning tuua välja eraldi andmed kahe mitteiluruumi kohta.

12. Seletuskirjas p 6. märgitud, et hoone kütmiseks kasutatakse gaasikatelt kuid taotlusel gaasikütte andmeid märgitud ei ole.

13. Jahutussüsteemi andmed taotlusel märkimata (seletuskirjas on kontoris jahutussüsteem (milline?).

14. Taotlusel parandada hoone tehnosüsteemi andmetes ja ehitise osa korterite ja mitteiluruumide ehitise osa andmetes soojusvarustuse liik, soojusallikas ja energiaallikas (viia vastavusse projektile).

15. Taotlusel kontrollida korteri nr 2 tubade arv.

16. Taotlusel parandada mitteiluruumi nimetus (kirjutada vastavalt otstarbele).

17. Taotlusel kontrollida korterite nr 10 ja 16 rõdude, terrasside pinnad kokku.

18. Taotlusel kontrollida sissepääsu korrused (0. korrus lugeda 1 korruseks).

19. PEALE ANDMETE TÄPSUSTAMIST SELETUSKIRJAS KONTROLLIDA ÜLE KÕIK ANDMED MIS ON ESITATUD TAOTLUSEL JA ASENDIPLAANIL.

****Uuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.*

Inseneriteenistus:

1. Ajutised erisused veel arendamata kinnistute vahel tuleb lahendada nõlvade või tugimüüridega selliselt, et naaberalal täitmisel oleks võimalikult lihtne ühtlase pinna loomine.

Hoonesse pääsu juures tuleb projekteerimisel lähtuda ka muuhulgas Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2021. a määrusest nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

2. Kinnistu sademeveelahenduse projekteerimisel leida lahendus, kus puuduks vajadus Fortuuna tn kõnnitee alla sademeveetorustiku projekteerimiseks.

3. Projekti koosseisu lisada sõidukitega juurdepääsu projektlahendus alates avalikult tänavalt. Juurdepääs peab olema kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga ja kooskõlastatud kinnistute omanikega, kelle kinnistutelt toimub ülesõit.

4. Projektis fikseerida, et kui ehitustööde käigus rikutakse Fortuuna tn kõnnitee katendit, siis tuleb kõnnitee katend taastada kogu kinnistu ulatuses ja kõnnitee laiuselt. Asendiplaanil näidata taastav ala ja kõnnitee taastamise konstruktiivsed ristlõiked.

5. Käsitleda detailplaneeringuga säilitatavate puude elujõulisuse tagamise tehnilisi võtteid ehitamise ajal (kinnistu täitmine, kommunikatsioonide rajamine, parkimisala rajamine ja ääre kivide paigaldamine).

6. Projektis fikseerida, et ehitamisega kaasnevate veoste vedamisel ja muude sõidukite liiklemisel peab kindlustama ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtuse ja vältima ehitusprahi,

pinnase, tolmu ning vee kandumise väljapoole ehitusobjekti piire. Selleks tuleb rajada ehitusobjektile või selle vahetusse lähedusse rehvide puhastamiseks sobiv hooldusala (näidata asendiplaanil) ning korraldada vajadusel teehooldetööd. Juhul kui hooldusala asub väljaspool ehitusobjekti tuleb kavandada ja tagada ka selle ala ehitusjärgne heakorrastamine. Vastavad meetmed kirjeldada ja lisada seletuskirja ning töömahtudesse.

7. Projekteerida elektriautode laadimistaristu vastavalt ehitusseadustiku § 65¹.

8. Nõustume hoone nulli ettepanekuga tingimusel, et projektis fikseeritakse, et esimesel korral ei ole eluruume ning projektlahenduses nähakse ette ja tuuakse selgelt välja ülejutusrisiki ennetavad, leevendavad ja riskiks valmisoleku meetmed ning arendaja võtab teadliku vastutuse.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Merlin Palu:

1. Tiitellehele lisada andmed arhitekti kvalifikatsiooni kohta vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" §7 lg 1 p 4.

2. EHRis ehitusloa taotlusele märkida ehitise nimetuseks "Korterelamu-büroohoone". Samuti panna seletuskirjas p 1.1 ehitise üldandmetesse.

3. Ehitusloa taotlusele on märgitud büroohoone kasutamise otstarve - projektis ka rääkida konkreetselt büroodest mitte äripindadest.

4. Seletuskirjas p 1 ja + 1.1. ei lähe korruste selgitus kokku ehitusloa taotlusele märgituga.

5. Seletuskirjas on vastuolu - ühes kohas viidatakse tehnoruumidele, aga samas on tehnopinna juurde kriips tõmmatud nagu neid poleks.

6. Seletuskirjas p 1 korterite arv ei vasta ehitusloa taotlusele.

7. Büroopindadele tuleb ka ehitise osade numbrid anda - ei saa jätta "puudub" EHRis taotlusel. Nummerdada korrektselt ja tähistada ka joonistel samamoodi.

8. Seletuskirja lehtede nummerdus korrastada. Lehti ei saa olla rohkem kui dokumendis kokku.

9. Tehnovõrkude koondplaan tuleb korrektselt vormistada, et saaks aru, kes mida projekteeris (legendis tähistada nt tingmärkide juures). Lisaks on kavandatavad ja olemasolevad trassid legendis täiesti puudulikud. Lisada eriosade projektide kirjanurgad, kes millist osa on projekteerinud, et saaks kontrollida vastutavaid isikuid. DWG file mitte esitada EHRi ehitusloa taotlemiseks. Piisab PDF-ina tehnovõrkude koondplaanist. Tehnovõrkude koondplaani kirjanurgas peaks joonise nimetus olemagi "Tehnovõrkude koondplaan". Kui tehnovõrkude koondplaani pani kokku Tiit Sild, siis allkirjastada see digikonteiner ka tema poolt.

10. VKKV-projektis ei ole hoone aadress õige. Õige oleks Fortuuna tn 27 (mitte 27/29). Parandada kogu projektis.

11. VKKV-projekti seletuskirja päises on pädeva isikuna märgitud ka Anneli Justus ja Vahur Põder, kuid neid pole tiitellehele märgitud ning projekt pole nende poolt allkirjastatud.

12. VKKV-projekti pdf-faili nimetus (ava pdf ja vaata faili üleval servas) on Liivi 1, Tartu. Parandada.

13. Elektriprojektis ei ole hoone aadress õige. Õige oleks Fortuuna tn 27 (mitte 27/29). Parandada kogu projektis.

14. Elektriprojektis pole sõnagi päikesepaneelidest, kuid arhitektuurse osa projektis on öeldud, et tulevad paneelid.

15. Konstruktiivse osa projektis ei ole hoone aadress õige. Õige oleks Fortuuna tn 27 (mitte 27, 29). Parandada kogu projektis.

16. Parandada Päästeameti märkused.

Infoks taotlejale: kinnistuväliste trasside ehitamiseks tuleb esitada eraldi vajalikud teatised /taotlused ja ehitusprojektid (lisainfo: ehitusjärelevalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@tartu.ee).

Geodeesiateenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. Projekti asendiplaani alusena kasutatud geoalus on üle 2 aasta vana, situatsioon on osaliselt muutunud - palun lasta aktualiseerida (puuduvad teostused peale kanda, Fortuuna tn 33 elamu on ehitamisel jne). Lisaks tundub, et mitmed geoaluse kihid on välja lülitatud või ei ole joonestiilid korrektselt kuvatud (kõrgepinge maakaablid, madalpinge õhuliinid, võrkaiad jne).

2. Ka tehnovõrkude koondplaani puhul kasutada aktualiseeritud alusplaani.

Osakonna juhataja asetäitja Signe Sarik:

1. Siduda hoone teljed kinnistu piiridega.
2. Kooskõlastada tehnovõrkude koondplaan trassivaldajatega (vesi-kanal, side, elekter, soe).
3. Kinnistu vertikaal ja kõrgus muutub oluliselt. Seoses sellega tutvustada ehitusprojekti asendiplaanilist lahendust naaberkinnistu omanikele Fortuuna 25, Fortuuna 33.
4. Esimesele korrusele on planeeritud äripind. "Äripinnal" peab olema otstarve, millele vastavaks pind projekteeritakse. Äripind on ärimaale viitav pinna sihtotstarve. Äripind on võrdväärselt nii ilu-ja isikuteenuse ruumid, kaubandusruumid, kui ka bürooruumid, kuid nõuded ruumidele on erinevad. Seega palun nimetada ruumid vastavalt projektile esitatavatele nõuetele.
5. Kuna esimesele korrusele on loodud äriruumid, siis tuleb luua ligipääsetavus ruumidele ja üks invaparkimiskoht.
6. Lisada invalõik ja vastav määrus seletuskirjale.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 2111569/01373):

1. ehitusloa taotluselt kustutada energiaallika realt päikeseenergia (hoonele on projekteeritud päikesepaneelid, mitte päikesekollektorid);
 2. katuseplaani näidata päikesepaneelid;
 3. kuidas on lahendatud üldalade (trepikoja, panipaikade) ventilatsioon? Ehitusprojekti ventilatsiooniosa seletuskirjas on märgitud, et I korruse äripinna wc-s ja tehnoruumis on väljatõmbe ventilatsioon. Vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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 õhuvahtuse süsteemiga.
- Seega tuleb üldjuhul hoonele projekteerida soojustagastusega ventilatsioon või ehitusprojekti energiatõhususe või ventilatsiooni osade seletuskirjades selgitada, miks ei ole hoone osale projekteeritud soojustagastusega ventilatsiooni. Sundväljatõmbe ventilatsiooni puhul tuleb see märkida ka ehitusloa taotlusele ning arvestada energiaarvutustes;
4. projekteerida elamule elektriauto laadimistaristu (igale parkimiskohale). Elektriauto laadimistaristu on juhtmetaristu või laadimispunkt või kombinatsioon juhtmetaristust ja laadimispunkti. Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku. Elektriauto laadimistaristu projekteerimist tuleb kajastada ka ehitusprojekti elektripaigaldise ja energiatõhususe osade seletuskirjades. Lisaks tuleb asendiplaanil ära näidata elektriauto laadimistaristu;
 5. ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
 - märkida paigaldatavate päikesepaneelide max võimsus (kW), kaldenurk (kraadides) ja ilmakaar (kraadides, kus põhi on 0/360°, kirre 45°, ida 90°, kagu 135°, lõuna 180°, edel 225°, lääs 270°, loe 315°);
 6. ehitusloa taotluse kohaselt on hoones kaugküte ja lokaalküte soojuspumba näol (lokaalkütte puhul on tegemist järelikult õhk-vee soojuspumpadega). Energiaarvutuste kohaselt on hoone

peamiseks kütteks õhk-õhk soojuspumbad, mille osa küttevajaduse tipuvõimsusest kaetakse kaugküttega. Kütteprojekti seletuskirja kohaselt on hoones vaid kaugküte. Arhitektuuriosa seletuskirja kohaselt on hoones vaid gaasikatel. Mis on õige? Järgnevad märkused on tehtud eeldusel, et hoones on vaid kaugküte ning õhk-õhk soojuspumpade puhul on tegemist lisakütte võimalusega, mida energiaarvutustes ei arvestata;

7. energiamärgise puudused:

- korterite arv ei lähe kokku ehitusloa taotlusel esitatud andmetega;

8. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- soojuse tootmise ja kütuse reall kustutada õhk-õhk soojuspump;
- küttesüsteemi tabelist kustutada kütteperioodi keskmine soojusteguri ja soojuspumba osakaalu väärtused;

9. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (büroohoone):

- summaarse energiakasutuse tabelis on ruumide kütte soojushulk valesti arvatud. Ruumide kütte soojushulk saadakse, kui ruumide kütte netoenergiavajadus jagatakse läbi soojusallika kasuteguri ning jaotamise väljastamise kasuteguri korrutisega;

- summaarse energiakasutuse tabelis ruumide kütte reall kustutada elektrienergiast hulk;

- lokaalselt toodetud ja eksporditud energia tabelis on eksporditud energia valesti arvatud.

Kontrollarvutus: $2242 \times 0,1 = 224 \text{ kWh/a}$ (tabelis 6398 kWh/a);

- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis ei ole tarnitud elektrienergia õieti arvatud. Tarnitud elektrienergia saadakse, kui summaarse energiakasutuse tabeli kogu elektrienergiast lahutatakse maha lokaalselt toodetud elektrienergia ning juurde liidetakse eksporditud elektrienergia;

10. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused (korterelamu):

- summaarse energiakasutuse tabelis on ruumide kütte soojushulk valesti arvatud. Ruumide kütte soojushulk saadakse, kui ruumide kütte netoenergiavajadus jagatakse läbi soojusallika kasuteguri ning jaotamise väljastamise kasuteguri korrutisega;

- summaarse energiakasutuse tabelis ruumide kütte reall kustutada elektrienergiast hulk;

- lokaalselt toodetud ja eksporditud energia tabelis on eksporditud energia valesti arvatud.

Kontrollarvutus: $2242 \times 0,1 = 224 \text{ kWh/a}$ (tabelis 6398 kWh/a);

- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis ei ole tarnitud elektrienergia õieti arvatud. Tarnitud elektrienergia saadakse, kui summaarse energiakasutuse tabeli kogu elektrienergiast lahutatakse maha lokaalselt toodetud elektrienergia ning juurde liidetakse eksporditud elektrienergia;

11. miks on esitatud energiaarvutuse tulemuste esitamise blankett büroohoone ja kolme või enama korteriga elamu kohta ühiselt (eemaldada see)

12. antud hoone maksimaalne lubatud kaalutud keskmine energiatõhususarv on 104,3 ehk 104. Energiaarvutuste kohaselt on kaalutud keskmine energiatõhususarv 104,7 ehk 105. Hoone ei ole energiatõhus

NB! Otstarbekas on suurendada lokaalselt toodetud (päikeseenergia) elektri hulka büroohoone osale ning vähendades korterelamu osakaalu (büroohoone omatarbe osakaal on 90% ja korterelamul vaid 55%).

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 haldusmenetluseadusele § 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 09.08.2021.

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)

Ester Pae

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist

Merlin Palu

736 1173 Merlin.Palu@tartu.ee