



Taavi Tulev

30.08.2021 nr 7-1/EPD-21-0400

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

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 10.08.2021 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:

Eelmise korra märkused osaliselt parandamata ning märkusi on lisandunud, kuna projekti on taotleja poolt muudetud.

1. Asendiplaanil näidata ka telgede 1 ja 2 kaugus läänepoolsest krundipiirist, telje A kaugus lõunapoolsest krundipiirist ja telje 6 kaugus idapoolsest krundipiirist.
2. Projekteerimistingimuste kohaselt on nõutud hoone esimesel korrusel kaubandus-teenindusfunktsioon. Büroo ei ole kaubandus-teenindus.
3. Korterite asemele tehtud büroo plaanilahendus viitab, et tegemist on korteriga (vannituba?). Plaanilahendus peab vastama tegelikule funktsioonile.
4. Tagada krundil detailplaneeringuga ettenähtud haljasalade pindala. Kui haljastuse pinda ei ole võimalik parkimiskohtade loomise tõttu säilitada, tuleb vähendada hoone mahtu. Detailplaneeringuga on määratud vähemalt 2 puu säilimine, lisaks viljapuude säilimine. Haljastuse osas kirjeldada ja anda säilitamise meetmed.
5. Asendiplaani tingmärkidest ei selgu, kas mänguväljaku juurde pääsemiseks on projekteeritud trepp. Juhul, kui tegemist on trepiga, siis on eelmise korra märkus lahendamata - tagada inimsõbralik pääs mänguväljakuni katendiga kõnnitee ja sujuva maapinna langusega (lapsevankriga liikumiseks).
6. Vertikaalplaneeringuga viia maapinna kõrgus krundi tagaosas sujuvalt kokku naaberkruntide maapinna kõrgustega.
7. Servituudivajadusega ala krundi tagaosa kergliiklustee ja haljasala avalikuks kasutamiseks tähistada loetava tingmärgiga (nt viirutus).
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. - Vastustes märkustele on viidatud lisatud servituudilepingule, mida ei leidnud lisatud materjalide hulgast.
9. Korrigeerida korruste nimetused ka plaanidel. 0-korrus nimetada esimeseks korruseks jne. Tegemist on maapealse korrusega, mida ei ole põhjust nimetada 0-korruseks.
10. Erinevustele detailplaneeringust kirjutada lahti asjakohased põhjendused. Võib lisada eraldi punkti alla. Eskiisi eelnev kooskõlastamine ei ole põhjendus. Vastavust detailplaneeringule kontrollitakse ja võimalike erinevuste lubamist sellest kaalutakse ehitusloa andmisel.
11. Plaanidele kanda uuesti rõdude tähistus ja pindalad.
12. Seletuskirjas tuua välja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 ja kirjeldada täpsemalt jalgrataste parkimiskorraldust ning jalgrattahoidjaid.
13. Tehnovõrkude koondplaani legendis puudub elektritrassi tähistus.
14. Vaatejooniste viimistluse kirjelduses tuua välja, et fassaadile kavandatavad ventilatsioonirestid värvitakse fassaadiga ühte tooni.
15. Välisvalgustus lahendada ka hoone numbrimärgil.

16. 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.
17. Jahutusseadmete ja päikesepaneelide paiknemine katusel peab olema näidatud piisavalt täpselt, et hinnata, kas need on maapinnalt nähtavad. Näidata tuleb need ka vaatejoonistel - eeldatavalt jäävad vaatejoonistel näha nii 15 kraadise nurga all paneelid kui ka jahutusseadmed.
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.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Asendiplaanil ja taotlusel erinev hoone ehitisealune pind, laius, suletud netopind, köetav pind, üldkasutatav pind, tehнопind (parandada asendiplaanil olevad suurused vastavalt seletuskirjas toodud andmetele). Asendiplaanil kinnistu andmetes ehitisealune pind kontrollida.
2. Asendiplaanil kõrgus märkida meetrites.
3. Korruste plaanidele lisada rõdude-terrasside nimetused ja suurused ning seejärel kontrollida rõdude suurused ehitise osades.
4. Seletuskirjas p 1 parandada korterite arv ning lisada juurde mitteiluruumide arv.
5. Taotlusel hoone tehnosüsteemi andmetes ehitise osades eluruumide ja mitteiluruumide andmetes kustutada soojusvarustuse liik lokaalküte ja lisada soojusvarustuse liigiks kohtküte (kui kõikidesse korteritesse ja büroodesse paigaldatakse õhksoojuspumpad on vajalik plaanidel näidata soojuspumpade siseagregaadid).
6. Seletuskirjas on märgitud jahutussüsteem äripindadele kuid taotlusel märgitud jahutus puuduvaks (lisada muu alla SPLIT süsteem).
7. Hoone ventilatsiooni andmed taotlusel täpsustada (vt A. Aint'i märkust).
8. Hoone mitteiluruumide otstarvete määramisel arvestada I.-S. Riet'i märkusega.

Inseneriteenistus:

1. Ajutised erisused veel arendamata kinnistute vahel tuleb lahendada nõlvade või tugimüüridega selliselt, et naaberala täitmisel oleks võimalikult lihtne ühtlase pinna loomine. Juba täidetud maapinna kõrgused kinnistu sügavuses asuval haljasalal on ligikaudu 32.70.
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. Asendiplaanile ei ole endiselt lisatud Fortuuna tänava taastav ala ja kõnnitee taastamise konstruktiivseid ristlõikeid.
5. Vaatel idast nähtub, et esimese ja teise korruse vahele on kavandatud Fortuuna tänava kohale väikene eend. Selgusetu on selle otstarve. Võimalusel seda mitte kavandada või kavandada see kõrgusesse, mis võimaldab kõnnitee masinpuhastamist.
6. Elektritrassi tingmärk on loetamatu. Esitada elektriautode laadimistaristu lahendus.
7. Tehnovõrkude koondplaani on näidatud ka veeliitumine, millel puudub tingmärk. Juhul kui projekteeritakse uut liitumist tuleb sellele näidata ka tänavakatete taastamine koos alade, ristlõigete ja konstruktsioonide ära näitamisega. Taastatava ala pikkuseks Fortuuna tänava sõidutee telge pidi näidata kulumiskate minimaalselt 6m kogu sõidutee laiuses koos markeeringute taastamisega. Soovitame veetorustiku rajamist kinnisel meetodil.
8. Tingmärkides on näidatud planeeritud kergliiklustee - kõik kinnistu piiridesse jäävad rajatised peavad olema projekteeritud ja realiseeritud koos hoone ehitusega.

9. Kõrghaljastuse säilimine olukorras, kus kavandatakse puude ümber asuva väikese haljasala täitmist kavandatakse üle meetri võrra ei ole tõenäoline. Pigem näha ette haljastuse taasrajamine täidetud haljasalale.
10. Lahendusele võtta AS Tartu Veevärk, AS Tartu Keskkatlamaja, Eesti Telia AS ja Elektrilevi OÜ (Enefit Connect OÜ), Gaasivõrgud AS kooskõlastused.

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja Merlin Palu:

1. Parandamata: AR projekti tiitellehele lisada andmed arhitekti kvalifikatsiooni kohta vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" §7 lg 1 p 4.
 2. Parandamata: Korterite arv projektis mõnes kohas on 17 ja mõnes 18.
 3. Parandamata: Seletuskirja lehtede nummerdus korrastada. Lehti ei saa olla rohkem kui dokumendis kokku.
 4. Parandada Päästeameti märkused.
- Uusi digikonteinereid pole esitatud, seega kõik parandamata (NB! Parandamata projekti mitte menetlusse esitada!!):
5. 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.
 6. VKKV-projektis ei ole hoone aadress õige. Õige oleks Fortuuna tn 27 (mitte 27/29). Parandada kogu projektis.
 7. VKKV-projekti seletuskirja päises on pädeva isikuna märgitud ka Anneli Justus ja Vahur Pöder, kuid neid pole tiitellehele märgitud ning projekt pole nende poolt allkirjastatud.
 8. VKKV-projekti pdf-faili nimetus (ava pdf ja vaata faili üleval servas) on Liivi 1, Tartu. Parandada.
 9. Elektriprojektis ei ole hoone aadress õige. Õige oleks Fortuuna tn 27 (mitte 27/29). Parandada kogu projektis.
 10. Elektriprojektis pole sõnagi päikesepaneelidest, kuid arhitektuurse osa projektis on öeldud, et tulevad paneelid.
 11. Konstruktiivse osa projektis ei ole hoone aadress õige. Õige oleks Fortuuna tn 27 (mitte 27, 29). Parandada kogu projektis.
- Infoks taotlejale: kinnistuväliste trasside ehitamiseks tuleb esitada eraldi vajalikud teatised /taotlused ja ehitusprojektid (lisainfo: ehitusjärelvalve vanemspetsialist Harri Pärsim, tel 7361230, Harri.Parsim@tartu.ee).

Geodeesia teenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. Tehnovõrkude koondplaani ja elektri välisvõrgu asendiplaani puhul kasutada samuti uut aktualiseeritud geoaalust.
2. Projekti arhitektuurse osa asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (nt madal- ja kõrgepingemaakaablid, laudaiad jne). Geoaaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele 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 2111569/02570):

1. Antud hoone peamiseks kütteks on kaugküte, seetõttu ei või energiaarvutustes soojuspumpadega arvestada (ka siis mitte, kui ka tegelikult kasutatakse soojuspumpasid kütteks). Energiatõhususe osa, sh energiamärgis on täielikult läbivaatamata;

2. Katuseplaanil ära 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 õhuvahetuse 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 elektri kaabel 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. siduda hoone teljed kinnistu piiridega (esitada sidumisjoonis);
6. kooskõlastada tehnovõrkude koondplaan trassivaldajatega (vesi-kanal, side, elekter, soe).
7. kinnistu vertikaal ja kõrgus muutub oluliselt. Seoses sellega tutvustada ehitusprojekti asendiplaanilist lahendust naaberkinnistu omanikele Fortuuna 25, Fortuuna 33 (vajadusel kaasab osakond nad menetlusse).
8. tagada äripindadele astmeteta ligipääs hetkel on tänava ja esimese korruse põranda kõrguste vahe ligikaudu 35 cm.
9. puudub inva parkimise koht omal krundil;
10. puuduvad inva wc-d. Juhul, kui bürooruumide wc-d ei ole avalikuks kasutamiseks, siis märkida joonistele personali wc
11. seletuskirjas on inva määruse kuupäev vale, parandada;
12. kas müra vastab määruses kehtestatud nõuetele (vajalik viide määrusele)?

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 01.11.2021.

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehitisregistri 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

juhataja

736 1173 Merlin.Palu@tartu.ee