



Urmas Paul
Jott OÜ

27.09.2021 nr 7-1/EPD-21-0864

**Jaama 167 ehitusloa taotlus korterelamu -
büroohoone püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 25.08.2021 Jaama 167 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. Eluruumide ja mitteeluruumide (äripinnad) pindade osakaal peab vastama detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalule.
2. Krundil tuleb tagada, et haljasala osakaal vastaks detailplaneeringu põhijoonisel näidatule. Asendiplaanil või seletuskirjas tuua välja projekteeritud haljasala pind ja selle vastavus detailplaneeringule.
3. Parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega vastavalt üldplaneeringu nõuetele ja vastavalt detailplaneeringu joonisele.
4. Projekteerida detailplaneeringu p9 kohaselt ette nähtud kõrghaljastus.
5. Lõike- ja vaatejoonistele lisada kõik olulisemad kõrgusmärgid - rõdu piirded, aknaavad (ja avatavad osad) jmt.
6. Anda ehitusprojekti koosseisus prügimaja lahendus. Lisada peamised mõõdud, konstruktsioonide ja viimistluse kirjeldus.
7. Vaatejoonistele lisada ventilatsiooni õhuvõtu restide põhimõttelised asukohad fassaadidel. Näha ette restide värvimine fassaadiga ühte tooni.
8. KV osa seletuskirja kohaselt nähakse äripindadele ette võimalus paigaldada soojuspumbad esimese korruse katusele. Soojuspumpade välisosade paigutamise põhimõtted tuleb projektiga määrata ja tagada, et need ei oleks vaadeldavad avalikust tänavaruumist.
9. KV osas puudub päikesepaneelide lahendus. Kas kütte osas või arhitektuuri osa seletuskirjas tuleb anda lahendus paneelide kinnitamiseks, k.a välja tuua paigalduse kaldenurk jmt.

Lubade- ja registreerimise spetsialist Marit Mõts:

1. EHR tehnilistes andmetes palun märkida ventilatsiooni liik: soojustagastusega ventilatsioon.

Inseneriteenistus:

1. Sõidutee ülekate Jaama 171 juures ja peal näidata kogu sõidutee laius ja esitada vastav ristlõige.
2. Sidekaevu asukoht kõnnitee all ei ole sobilik lahendus, sidekaev paigutada võimalusel haljasala alla.
3. Kõnnitee kate näidata kogu kinnistu ulatuses taastatavana.
4. Projekteeritud kõnnitee peal asuvad liiklusmärk ja tänavavalgustusmastid. Projekteerida lahendus, kus tagatud oleks vaba liikumisruum.
5. Näidata ka taktiilse kivi taastamine.

6. Kinnistule projekteeritud ülekäiguraja liiklusmärkide asemel soovitage projekteerida lahendus, mis füüsiliselt piirab sõidukite kiirust.
7. Lahendusele võtta võrguettevõtete kooskõlastused.
8. Juurdepääs projekteerida sarnaselt Jaama tn 169 kinnistu juurdepääsuga, selliselt, et kõnnitee oleks katkematu.
9. Lahendada nõuetekohane jalgrataste hoiustamise võimalus nii hoones kui välialal.
10. Välitrepile projekteerida nõuetekohased käsipuud.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Raili Tingas:

1. Automaatika projekti allkirjastanud vastutava spetsialisti Raul Rannala MTR pädevus on aegunud 03.03.2021, uuendada MTRis kutsetunnistuse andmeid.
2. Fail Sisukord 2102_EP_AA ei avane raris, palun saata nt zip fail.
3. Konstruksioonide projektil puudub vastutava spetsialisti Veiko Zovo allkiri.
4. Projekti on allkirjastanud Sirle Matteus, kellel ei ole äriregistri järgi AS Yit Eesti esindusõigust. Palun esitada volitus esindusõiguse kohta.
5. Kirjanurkadel ja seletuskirjade pealkirjades muuta objekt Kortermaja-büroohoone, hetkel on korterelamu.

Geodeesiateenistuse juhataja Taavi Pedaja:

1. Vee- ja kanalisatsioonitrasside plaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (nt madal- ja kõrgepingemaakaablid, hekid, aiad jne). Geoaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded".
2. 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 2111569/02849):

1. Energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on hoonele projekteeritud päikesepaneelid. Samas on ehitusloa taotlusele märgitud elektrisüsteemi liigiks vaid võrk. Päikesepaneelide olemasolu korral tuleb elektrisüsteemi liigiks märkida lisaks võrgule ka lokaalne: päikeseenergia põhinev elektrisüsteemi liik;
2. Ehitusloa taotlusele märkida ventilatsiooni liigiks soojustagastusega ventilatsioon (sundsissepuhe ja –väljatõmme kustutada);
3. Hoone teljed siduda kinnistupiiridega, esitada sidumisjoonis;
4. Puuduvad inva wc-d. Kui tegemist on personali wc-dega, siis märkida need plaanile;
5. Plaanil märkida äripindade asemele ruumide nimetused (nt bürooruum, vms vastavalt ruumi kasutamise otstarbele);
6. Puudub ehitusprojekti invaosa seletuskiri;
7. 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;

8. Ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):

- märkida välispiirete soojusläbivuse väärtused (U-arvud) ($W/(mK)$);
- märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojusläbivuse väärtused ($W/(mK)$) ning lisada juurde viide tüüpsõlme lahendusele (kui vastavat arvutust ei ole tehtud);
- märkida paigaldatavate päikesepaneelide max võimsus (kW), kaldenurk (kraadides) ja ilmakaar (kraadides, kus põhi on $0/360^\circ$, kirre 45° , ida 90° , kagu 135° , lõuna 180° , edel 225° , lääs 270° , loe 315°);
- kajastada elektriauto laadimistaristu projekteerimist (igale parkimiskohale);

9. Uus hoone tuleb projekteerida liginullenergiahoonena. Liginullenergiahoone üheks põhimõtteliseks lahenduseks on kasutada õhulekkearvu väärtusena väärtust $1,5 \text{ m}^3/(\text{hm}^2)$. Antud juhul on õhulekkearvu väärtusena kasutatud väärtust 2,5. Seega tuleks energiaarvutustes võtta õhulekkearvu väärtuseks 1,5, mis vähendab oluliselt energiatõhususarvu väärtust. Juhul, kui projekteeritav hoone siiski ei vasta liginullenergiahoonele kehtestatud nõuetele (arvestades ka päikeseenergiat), siis võib hoonet projekteerida madalenergiahoonena (B-energiaklassina) ning kasutada õhulekkearvu väärtusena ka väärtust 2,5;

10. Energiamärgise puudused:

- planeeritav ehitusaasta ei saa enam olla 2021;
- 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;
- energiaallika reall kustutada elekter, hoone energiaallikaks on soe vesi;

11. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- planeeritav ehitusaasta ei saa olla enam 2021;
 - netopind ei ole sama, mis on märgitud ehitusloa taotlusele. Mis on õige?
 - energiakasutuse kokkuvõtte tabelis märkida kaugkütte asemele tõhus kaugküte;
 - netoenergiavajaduse tabelis ei ole ruumide kütte netoenergia vajadus kooskõlas välispiirete summaarse soojuserikaoga (0,38). Eelnimetatud väärtused peavad olema omavahel seoses (vt www.ttja.ee kodulehelt juhendmaterjali eluhoonete arvutuslike energiamärgiste kontrollimiseks);
12. 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 nüüd 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 ehitisregistrisse 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 06.12.2021.

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)

Raili Tingas

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

736 1254 Raili.Tingas@tartu.ee