



Vallot Mangus  
VMBH OÜ

30.09.2021 nr 7-1/EPD-21-0872

### **Ihaste tee 9 ehitusloa taotlus spordihoone püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 30.08.2021 Ihaste tee 9 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. Detailplaneeringuga pos2 lubatud hoone kasutamise otstarve on 12659 "muu spordihoone". Ehitusloa taotlusele on märgitud 12651 "spordihall, võimla". Hoonesse on projekteeritud ka spa osa. Kui spa teenindab ainult sportlasi, siis ei ole vaja sellele eraldi otstarvet määrata.
2. Asendiplaanil näidata hoone telgede sidumine krundipiiridega. Detailplaneeringu hoonestusala piir tähistada nähtavama tingmärgiga.
3. Vastavalt detailplaneeringu p5.5 tuleb koos hoone projektiga koostada ka haljastuse projekt. Haljastusprojektiga määrata kõik liigid, istikute parameetrid jne nii kõrghaljastuse kui madalahaljastuse kohta. Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse osakaal krundil pinnast 15%. Korrigeerida lahendust ja tagada planeeringuga nõutud haljastuse protsent.
4. Parkimise ja liikluskorralduse osas tuleb täpsemalt selgitada ajutiste parkimiskohtade liikluskorraldust, manööverdusalasid jne. Vältida tuleb konflikte jalakäijatega, pakkudes külastajatele piisavat (autovaba) hajumisruumi hoone ümber.
5. Seletuskirja kohaselt on hoone ümber olevate muldvallide kõrvale projekteeritud pingid, aga asendiplaani legendis puudub vastav tingmärk.
6. Lisada jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile. Anda rattahoidjatele täpsem lahendus, raamist kinnitamise võimalusega. Soovitavalt lähtuda rattaparklate tüüptingimustest Tartu linnas: <https://tartu.ee/et/jalgrattaparklate-tuupitingimused>
7. Projekti arhitektuurses osas anda trepipiirete ja tribüünide juures olevate piirete kohta täpsem kirjeldus - materjalid, viimistlus, piirde kõrgus. Piirded peavad tagama ohutuse.
8. Lõikejoonisel anda lõigetele tähistused vastavalt plaanidel näidatule.
9. Ventilatsiooni osas käsitleda täpsemalt ventsüsteemi mürataset, mis peab vastama hoonest väljapoole leviva müra suhtes määruse "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" nõuetele.
10. Kui projekteeritakse päikesepaneelid ja jahutusseadmed katusele, siis tuleb näidata nende põhimõtteline paiknemine katuseplaanil. Anda kinnituse lahendus paneelidele. Tagada, et jahutusseadmed ei jääks näha avalikust tänavaruumist.

#### **Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:**

1. Hoone kõrgus seletuskirjas p 3 ja 4.3.3 ei vasta seletuskirjas p 4.2 toodud andmetele (ühtlustada hoone kõrgus kõikides seletuskirja punktides).
2. Igale korrusele kirjutada liftiruumide suurused ning arvestada need pinnad suletud netopinna hulka.
3. **Lisada juurde ruumide eksplikatsioon.** Eksplikatsioonil näidata ära millised ruumid jäävad üldkasutatavaks, millised tehnopinnaks ning millised ruumid mitteilurumi alla. Eraldi välja tuua otstarvete järgi mitteilurumi pinnad.
4. Šahtirume mitte arvestada suletud netopinna ega ühegi pinna hulka.

5. Peale ruumide eksplikatsioonide ja pindade täpsustamist seletuskirjas kontrollida üle taotlusel esitatud andmed.

#### **Inseneriteenistus:**

1. Lahendada parkimiskohtade sidumine hoonesse sissepääsudega. Inimeste liikumine kinnistul.
2. Asendiplaanil esitada iseloomulikud mõõdud (parkimiskohad, haljasala, liikumisala jms).
3. Projekteerida liikluskorralduslikud vahendid koos markeeringutega sh taastamine. Tänavavalgustite asukohad projekteerida võimalusel arvestades liikluskorraldusvahendite paigutamise vajadust ja märgid kavandada valgustusmastidele.
4. Erinevatel joonistel on vertikaalplaneerimise lahendus vastuoluline. Ühtlustada lahendus. Ihaste tee äärne jalgratta ja jalgtee projekteerida pidevana.
5. Parklaala on projekteeritud üleujutustasemest madalamale, lahenduse koostamisel arvestada koostatud uurimustööga "[Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas](#)".
6. Välisvalgustus on konfliktis projekteeritud kõrghaljastusega.
7. Haljastuse osas tuua välja projekteeritud liigid koos nõuetega istikule ja istutamisele.
8. Parklasse kõrghaljastuse rajamine eeldab piisavat kasvuruumi, näidata ala mõõdud ja vajadusel projekteerida kastmis- ja väetamissüsteemid.
9. Jäätmekäitluse soovitame lahendada hoonele lähemal soovituslikult jäätmemajaga.
10. Projektilahendus kooskõlastada võrguettevõtetega.
11. Näidata nõuetekohane lumeladustamise ala kinnistul.
12. Esitada tehnovõrkude rajamise järgsed katete taastamised koos alade, ristlõigete ja konstruktsioonide ära näitamisega.
13. Sidekaabli teeületus näidata rist tee teljega ning piki tänavamaad kavandada kaabel paralleelselt tee teljega.

#### **Lubade- ja registriteenistuse juhataja Raili Tingas:**

1. Tiitellehel märkida vastutav spetsialist ja kvalifikatsioon.
2. Tugevvoolu projekti vastutav isik Silver Sahku puudub MTRis AS Tari pädevate isikute nimekirjast.
3. EHRis omanik VMBH OÜ vale, Kinnistusraamatu järgi omanik Tartu linn. VMBH OÜ võib märkida taotlejaks.
4. Arhitektuurse osa seletuskirja lehekülgede nummerdus ei ole nõuetekohane.
5. Ehitusprojekti tuleohutuse osa koostaja Estolux OÜ MTRi andmed kehtetud, uuendada andmeid.
6. Arhitektuurses seletuskirjas Tehnilistes näitajates aadress vale.

#### **Geodeesiateenistus, Taavi Pedaja:**

1. Projekti arhitektuurse osa asendiplaanile, tehnovõrkude koondplaanile ja elektrivarustuse asendiplaanile lisada viide kasutatud geoluse kohta (firma, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).

#### **Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:**

(kontrollitud energiamärgise number on 2111569/03247):

1. puuduvad parkimiskohtade mõõtmised (sh inva parkimiskohtade mõõtmised);
2. hoone teljed ei ole seotud krundipiiridega (esitada sidumisjoonis);
3. hoone teljed ei ole seotud hoonega;
4. puuduvad tuulekoja mõõtmised (tuulekoja sügavus avatud uste vahel on vähemalt 1,5 meetrit);
5. puuduvad inva wc vajalikud mõõtmised (sisemõõdud 2,2 korda 2,5 meetrit, ratastooli jaoks vaba ruumi laius 900 millimeetrit, ratastooli jaoks vaba pöörde läbimõõt 1,5 meetrit);
6. inva WC-potil olles peab saama kasutada bideedušši. Lisaks peab olema tagatud vee äravool põrandalt (näidata põrandakalded ja -trapp);
7. hoone teisele korrusele on kavandatud spaa ruumid. Juhul, kui spaa ruumides hakatakse osutama avalikku teenust, siis tuleb nende ruumide kasutamise otstarbeks märkida sanatoorium, spaa. Kui spaa ruumid jäävad vaid sportlaste kasutusse ning eraldi spaateenust pakkuma ei hakata,

siis võib ruumide kasutamise otstarve jääda ka spordihall, võimlaks. Spaa ruumide korral kaasatakse ehitusloa taotluse menetlusse Terviseamet, samuti tuleb energiaarvutustes arvestada spaa kasutamise otstarbega;

8. ehitusprojekti juurde lisada tehnovõrkude omanikelt (sooja-, vee- ja sideettevõtjatelt) saadud tehnilised tingimused (hetkel on esitatud vaid Elektrilevilt saadud tehnilised tingimused);

9. puuduvad tehnovõrkude omanike (sooja-, vee-, elektri- ja sideettevõtjate) kooskõlastused. Kui kooskõlastusi ise ei võeta, siis teavitada sellest osakonda, misjärel kaasatakse need ettevõtted ehitusloa taotluse menetlusse;

10. 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: päikeseenergial põhinev elektrisüsteemi liik;

11. katuseplaani ära näidata päikesepaneelid;

12. ehitusloa taotlusel on suletud netopind 7094,3 m<sup>2</sup> ning hoone köetav pind 7059,4 m<sup>2</sup>. Kus tuleb selline erinevus? Esitatud plaanide kohaselt kuuluks kogu hoone köetava pinna hulka. Ruumi köetav pind on sisekliima tagamisega ruumi suletud netopind. Köetaval pinnal ei pea olema küttekehasid, kui ruumi temperatuur on jahedal ajal tagatud muul viisil (nt ruume läbivate küttesüsteemi torude soojuskadudega või hoone sisepiirete soojusläbivusega või muul viisil). NB! Samas energiaarvutustes ei võeta arvesse madala temperatuuriseadega pinda. Madala temperatuuriseadega pind on sisekliima tagamisega netopind, mille kütmise seadeväärtus on oluliselt madalam, kui energiatõhususe miinimumnõuete määrase lisas 1 sätestatud väärtus. Samas rõhutan, et madala temperatuuriseadega pind kuulub köetava pinna hulka (mida märgitakse ehitusloa taotlusele);

13. ehitusprojekti asendiplaani kohaselt kavandatakse parklasse 8 elektriautode laadimispunkti 16-le elektriautole. Kas need laadimispunktid kavandatakse kohe välja ehitada (kasutusloa taotlemise ajaks)? Ehitusseadustiku kohaselt piisab hetkel ka 1-st laadimispunktist ning 9-le elektriauto parkimiskohale juhtmetaristiku projekteerimisest (elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektri kaabel laadimispunkti paigaldamiseks);

14. ehitusprojekti puudub energiatõhususe osa seletuskiri. Energiatõhususe osa seletuskirjas kajastada muuhulgas järgmist (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));
- märkida, et hoone ehitamisel tuleb viia läbi õhulekkearvu mõõtmine (kuna energiaarvutustes on kasutatud õhulekkearvu väärtusena väiksemat väärtust kui 4 m<sup>3</sup>/(hm<sup>2</sup>));
- 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°, lää 270°, loe 315°);
- kajastada elektriauto laadimistaristu projekteerimist;

15. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- vabasoojuse tabelis ei ole inimeste vabasoojus määrase kohane;
- vabasoojuste tabelis pole valgustuse soojushulk määrase kohane. Väiksemat valgustuspaigaldise võimsust võib kasutada juhul, kui säilitatakse sama valgustihedus ning selle kohta esitatakse eraldi tüüpruumi valgustiheduse arvutus energiaarvutuse lähteandmete osana (lisada ehts- energiamärgise lisadokumendiks). Ruumi valgustiheduse, -räiguse, -ühtluse, värviesituse üldindeksi ja muud valgustuse arvutus on nõuetekohane, kui ta järgib standardi EVS-EN 12464-1 nõudeid;

NB! Kui energiaarvutustes lähtutakse valgusarvutusest, siis ehitise vastuvõtmisel peavad kõik projekteeritud valgustid olema paigaldatud või tuleb koostada uus energiamärgis lähtudes määraes toodud väärtustest.

16. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- summaarse energiakasutuse tabelis puudub abiseadmete elektri hulk. Abiseadmete elektri hulk saadakse, kui lähteandmete blanketile märgitud abiseadmete elektri hulk korrutatakse läbi köetava pinnaga;

- energiakasutuse kokkuvõtte tabelis ei ole tarnitud elektrienergia õieti arvutatud. Tarnitud elektrienergia saadakse, kui summaarse energiakasutuse tabeli kogu elektrienergiast lahutatakse maha lokaalselt toodetud elektrienergia ning juurde liidetakse eksporditud elektrienergia;
  - energiakasutuse kokkuvõtte tabelis ei ole elektri kaalutud energiakasutus õieti arvutatud. Elektri kaalutud energiakasutus saadakse, kui tarnitud elektrienergiast lahutatakse maha eksporditud energia, saadud vahe jagatakse läbi köetava pinnaga ning korrutatakse kaalumisteguriga (NB! eksporditud energia olemasolul ei võrdu energiatõhususarv kaalutud energiakasutuse summaga, energiatõhususarv ja energiatõhususarv B on õiged);
17. jahutuse olemasolul ei pea ehri esitama suvise ruumitemperatuuri kontrolli üldandmete ja tulemuste esitamise blankette.

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 06.12.2021.**

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehisregistri [www.ehr.ee](http://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