



Taavi Tulev

02.02.2022 nr 7-1/EPD-21-0400

Fortuuna 27 ehitusloa taotlus korterelamu- büroohoone püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 05.01.2022 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. Jalgrataste parkimiskohtade normatiiv näeb ette 2 kohta ühele korterile. Tagada normatiivne parkimiskohtade arv.
 2. Sõidukite parkimine: kaupluste normatiiv on 1 koht / 100m², büroo puhul 1/90, st äripindade tarbeks kokku 2,12 parkimiskohta. Lisaks 1 koht korterile, st suurim võimalik parkimiskohtade arv on 19. Standardi kohast parkimiskohtade arvu rakendatakse linnakeskuses maksimaalse võimaliku väärtusena. Parkimiskohtade rajamine haljasalade arvelt ei ole lubatud!!
 3. Tagada DP-ga ettenähtud haljastus, sh haljasalade pind, säilitatavad puud jmt. Istutatavate puude liigid on haljastuse osas välja toomata.
 4. Tagada vertikaalplaneeringuga, et sademevesi ei valguks naaberkinnistule Pikk tn 51. Maapind on küll allapoole lastud, aga kalle on naaberkruundi suunas.
 5. Seletuskirja p3.1. põhjendused DP-st erineva 0-i osas ei ole pädevad. Korrigeerida selgitust ja tuua mh välja, et hoone tagumises osas ei ole 0-korrusele kavandatud äripindasid **ega eluruume jmt**, kus inimesed alaliselt viibivad. Miks hoone 0 ei vasta DP-le?: ei ole jätkuvalt kirjas! Üleujutusriskide kohta tuleb kirjutada, et arendaja teab ja oskab arvestada kaasnevaid riske.
 6. Kus on vaatejoonised?
 7. KVVK seletuskirja kohaselt on küttesõlm ette nähtud paigaldada hoone esimese korruse tehnilisse ruumi - kus on tehniline ruum?
 8. Kütte osa kohaselt on hoone peamiseks kütteks soojuspumbad. Selline lahendus eeldab kaugkütteettevõtja kooskõlastust. Lisaks on projekti joonistel näitamata kõiki kortereid ja äripindu teenindavate pumpade välisosade paiknemine (kokku 20 tk), mis peab olema lahendatud vastavalt ÜP nõuetele.
 9. Ventilatsiooni osa kohaselt on õhuvõtt ja väljavise lahendatud korteripõhiselt kombikastidega. Kombikastide paigutamine fassaadidele on sobimatu (vastuolus ÜP-ga) ja hoone arhitektuurne lahendus ei võimalda neid ka kuidagi fassaadil peita.
- PS Kui projekti muudetakse võrreldes eelmiste versioonidega, siis võib märkusi lisanduda.

Inseneriteenistus:

1. Fortuuna tänav on värskest rajatud. Taastada tuleb kõnnitee kogu kinnistu ulatuses täis laiuses koos äärekivide vahetusega. Sõiduteel näidata taastamine kaugküttetorustikul kuni tee teljeni. Veetorustikule näidata minimaalselt 6m laiune ala kogu tänava ulatuses. taastamise ala servad peab olema risti tee teljega. Töölasse jäävad äärekivid näidata asendatavatena. Sõidutee taastamiseks näidata eraldi konstruktsioon. Mõlemas konstruktsioonis kasutada asfaldisegus tardskivimit.
2. Toimiva prügiveo tõestuseks lisada projektile servituudilepe, mis näitab et kinnistutelt läbipääs on võimalik. Leppe puudumisel tuleb esitada töötav lahendus.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Energiaatõhususe osa märkused (kontrollitud energiamärgise number on 2111569/03922):

1. Taas on muudetud küttelehendust. Kütteprojekti kohaselt on hoone peamiseks kütteks nüüd soojuspumbad. Energiaarvutuste kohaselt on hoone kütteallikaks kaugküte. Juhul, kui soojuspumpade puhul pole tegemist peamise kütteallikana, vaid n.ö. mugavusküttena, siis uut energiamärgist koostama ei pea. Kui soojuspumpade puhul on tegemist peamise kütteallikaga, siis tuleb koostada uus energiamärgis.
2. Lõigetel puuduvad mõõtmed (on vaid kõrgusmärgid), seinad tuleb siduda telgedega.
3. Ehitusprojekti asendiplaanilist lahendust tutvustada Fortuuna 25, Fortuuna 33, Pikk 47a ja Pikk 51 omanikele (vajadusel kaasab osakond nad menetlusse, kui muid ehitusprojekti märkusi enam ei esine).
4. puuduvad panduse mõõtmed (pikkus ja laius). Sisepääsu ukse ees peab vaba horisontaalne liikumisruum olema 1,5 korda 1,5 meetrit.
5. hoone peasisepääsu juures peab olema viide inva ligipääsu kohta.

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 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 25.04.2022.

Palume Teil dokumendid esitada digitaalselt allkirjastatult läbi ehtisregistri 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