



Mihkel Ehrpas
Osauhing Arhitektuuribüroo Pluss

02.03.2022 nr 7-1/EPD-22-0065

Rebase 17 ehitusloa taotlus korterelamu püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 28.01.2022 Rebase 17 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Ivo-Sven Riet:

Ehitusloa andmise eelduseks on detailplaneeringu p4.12. toodud kohustuste täitmine.

1. Seletuskirja p1.1.2. mitte kirjutada, et projektiga on ette nähtud krundid liita, kuna krundid on juba liidetud. Krunte ei liideta hoone ehitusprojektiga.
2. Kontrollida üle kõik tehnilised andmed projektis ja taotlusel. Ehitisealne pind on taotlusel vale.
3. Tehniliste andmete tabeli võrdluses DP-ga on märgitud, nagu oleks projekteeritud 120 korterit. Korrigeerida.
4. Asendiplaanil toodud haljasalade pind ei anna kokku 44% krundi pinnast, nagu on nõutud detailplaneeringuga. Tagada DP-ga nõutud minimaalne haljastuse osakaal. Murukiviga parkimisala ei ole haljastus.
5. Asendiplaani (AR ja TL osa) legendi kohaselt on mänguväljaku ala multšikattega. Tegelikult on mänguväljaku kohta väljastatud eraldi ehitusluba 31.03.2021. Ehitusloa saanud projektis on alal kasutatud erinevaid katendeid, k.a kõvakatendit. Asendiplaanil kuvada heakskiidetud lahendus.
6. Asendiplaanile märkida hoone äärmiste telgede (A1-A4, B1-B4, 1-12, 13-23) vahelised mõõdud ja telgede sidumine krundipiiridega.
7. Asendiplaanil tuua välja ka hoone 0-kõrgus.
8. Asendiplaani jooniselt eemaldada kõik detailplaneeringu põhijoonisel olevad elemendid, mis ei ole ehitusprojekti koosseisus olulised ja segavad. Näiteks planeeritud maapinna absoluutkõrgus hoone nurgapunktides.
9. Järgida vertikaalplaneeringuga planeeritud maapinna maksimaalset absoluutkõrgust. Anda vertikaalplaneeringu lahendus ka mujal kui sõiduteedel ja parkimisaladel ja siduda see mänguväljaku projektis näidatud vertikaalplaneeringu lahendusega.
10. Plaani joonistele lisada kõik olulisemad siseseinte mõõtketid. Kontrollida, et kõik elu-, magamis- ja töooad oleksid vähemalt minimaalse laiusega (Eluruumile esitatavad nõuded) ja vähemalt 8m² pindalaga.
11. Lõikejoonisele lisada kõik peamised kõrgusmõõdud, nt lagede kõrgused, avade kõrgused, rõdupiirded jne.
12. Plaanidel või lõikel anda trepi valemid - astme kõrgus x sügavus /astmete arv.
13. Arhitektuurse osa seletuskirjas kirjeldada trepipiirded ja näidata need joonistel. Piirded peavad tagama ohutuse vastavalt üldtunnustatud projekteerimismõõtmetele.
14. Välisviimistluse kirjelduses vaatejoonistel viidata ka prantsuse rõdu tüüpi piiretele akende ees. Vaatel lõunast ja läänest viitab nr 12 aadressitähisele, aga see on ainult põhjafassaadil.
15. Ventilatsiooni osa seletuskirja kohaselt on projekteeritud eraldi seade kummalegi hoone tiivale. Näidata ka teise seadme põhimõtteline asukoht joonistel.
16. Lahendada välisvalgustus lisaks sissepääsudele ka hoone all olevate parkimiskohtade juures.

Lubade- ja registriteenistuse spetsialist Marit Mõts:

1. Kontrollida EHR taotlusel esitatud üldandmed. Pinnad ei klapi. Kontrollida taotlusel esitatud tehнопind, üldpind, suletud neto (Suletud neto = üldkasutatav pind + tehнопind + eluruumide ja mitteeluruumide pind).
 2. Plaanide eksplikatsiooni lisada pinna juurde märke, millisesse koosseisu kuulub. Kas tehno, üld.
 3. EHR taotlusel konstruktsioonid ja materjalid märkida juurde välisseina välisviimistluse materjal: puit(vooder).
 4. Palun lisada AR seletuskirja põhimõtteline küttesüsteemi ja ventilatsiooni lahenduse kirjeldus.
 5. EHR taotlusel tehnilistes andmetes lisada elektrisüsteemi liik: lokaalne: päikeseenergial põhinev
- *võib lisanduda märkusi

Geodeesiateenistus Taavi Pedaja:

1. Teede ja välisvõrkude põhiprojekti "välisvõrkude koondplaan ja vertikaalplaneering" joonisel tähistada geodeetiline märk nr 1027, lisada kaitsevöönd R=3.0m, Lisada selgitus leppemärkidesse.
2. Teede ja välisvõrkude põhiprojekti "asendiplaan ja katted" joonisel tähistada geodeetiline märk nr 1027, lisada kaitsevöönd R=3.0m, Lisada selgitus leppemärkidesse.
3. Arhitektuurse osa asendiplaan üle vaadata. Lisada viide kasutatud geodeetilisele alusplaanile (firma, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem). Tähistada geodeetiline märk nr 1027, lisada kaitsevöönd R=3.0m, Lisada selgitus leppemärkidesse. Asendiplaanil puuduvad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid/joonetüübid ning osad (nt trasside kihid, kõrgused jne?) on välja lülitatud? Geoaluse 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) ning vajalikud ressursifailid saab alla laadida siit: <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.

Inseneriteenistus:

1. Tehnovõrkude koondplaani anda kõikide kasutatud tingmärkide seletused.
2. Üheselt kajastada rajatavad, likvideeritavad ja olemasolevad tehnovõrgud ja ehitised.
3. Tänavamaal projekteeritud tehnovõrkude rajamisel järgselt esitada katendite taastamise alad (ühtse lapina). Esitada kaevikutaastamise ristlõiked.
4. Projekteerida Rebase tn tänavavalgustuse elektrikaabelliini osa.
5. Elektri liitumiskilp projekteerida Rebase tb 17 kinnistule.
6. Projekteeritud kõnnitee osas esitada vertikaalplaneeringu lahendus.
7. Ristlõigete joonisele lisada märkus, et kulumiskihis kasutatakse tänavamaal asfaldisegus tardsivimit.
8. Kontrollida, kas hoone esisel alal parkimiskohtade vaheline haljastus võimaldab sõidukisse siseneda ja väljuda.
9. Siili tn suunduva jalgteel on konfliktis geoaluselt tuleva puuga. Korrigeerida lahendust.
10. Rebase tn kõnnitee lahendus esitada kuni Turu tänavani (detailplaneeringuga määratud mahu).
11. Projekteerida elektrisõidukite laadimistaristu.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Energiatõhususe osa märkused (kontrollitud energiamärgise number on 2211569/00207):

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: päikeseenergial põhinev elektrisüsteemi liik.
2. Energiaarvutuste kohaselt on päikesepaneelide max võimsus 32 kW. Ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohaselt on hoonele 33 kW. Mis on õige?
3. Asendiplaanil ära näidata elektriauto laadimistaristu.

4. Kuidas on lahendatud üldalade ventilatsioon (kajastada ehitusprojekti ventilatsiooniosa seletuskirjas). Energiaarvutuste ja ehitusloa taotluse kohaselt on kogu hoones soojustagastusega ventilatsioon.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Raili Tingas:

1. Arhitektuurse osa seletuskirja ja jooniste kirjanurkades märkida vastutava isiku nimi.
2. Teede ja välisvõrkude osa seletuskirja kirjanurgas puudub koostamise kuupäev ja vastutava isiku nimi.
3. Ehituskonstruksioonide osa seletuskirja tiitellehel ja kirjanurkades märkida ühtemoodi kes on vastutav isik (kes allkirjastab projekti). Praegu on vastutav isik tiitellehel Andres Läänesaar aga kirjanurgas märgitud ja allkirjastanud Ülar Vihul. Andmed korrigeerida.
4. Kütte ja ventilatsiooni osa seletuskirja kirjanurgas objekti nimes kirjaviga ja märkida vastutav isik lisaks koostajale.
5. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa seletuskirja kirjanurgas objekti aadress vale ning märkida vastutav spetsialist.
6. Parandada päästeameti märkused.

Ruumiloo osakonna liikuvusspetsialist Aksel Johannes Part:

1. Sõidutee on parklast väljasõidul liiga lai, laiust vähendada.
2. Kõnnitee peaks Rebase tänavalt hooneni kulgema katkestusteta – praegu katkeb parkla kohal ära.
3. Jalgrataste hoiustamiseks näha ette rattamajad. Praegune lahendus panipaikade näol pole sobiv, sest panipaigad on väikesed ja neid kasutatakse ka muude asjade hoiustamiseks ehk rattaparkimiseks puudub spetsiaalselt selleks ette nähtud jagamatu ruum (nagu on nt autoparkimise jaoks).
4. Maja ees peaksid olema ka rattahoidikud lühiajaliseks parkimiseks, praegu ei pannud neid joonisel tähele.

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 30.05.2022.

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)

Raili Tingas

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

736 1254 Raili.Tingas@tartu.ee