



ANDER ROOSIPUU
Osahing Arhitektuuribüroo Eek & Mutso

28.04.2022 nr 7-1/EPD-22-0302

**Lina 8 ehitusloa taotlus ridaelamu püstitamiseks
+ Aleksandri 32//Lina 8 hoone lammutamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 29.03.2022 Lina 8 ja 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. Asendiplaanil näidata maapinna kõrgusmärgid (olemasolev / projekteeritav) hoone nurgapunktides. Hoone kõrgus ehitusloa taotlusel on vale. Kõrgust arvestatakse hoonet ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest.
2. Detailplaneeringu arhitektuursete nõuete kohaselt ei ole katuseräästa, harja ja sokli kõrguste suhte muutmine lubatud. DP seletuskirja p5.10 kohaselt on lubatud tõsta põranda pinda kuni 50cm, proportsioone muutmata. Põhijoonise tabelite kohaselt on lubatud tõsta kogu hoonet 0,5m, säilitades hoone proportsioonid. Projekteeritud lahenduses on säilitatud katuseräästa kõrgus, viidud ainult katuseharja kõrgemaks 0,5m võrra (tõstes sellega katusekallet) ja lisaks viidud esimese korruse põrandat hoopis allapoole võrreldes olemasolevaga. Lähtudes mõõdistusprojekti joonistest, tänastest katuse ja sokli kõrgustest ja geoalusel toodud kõrgusmärkidest, on hoone 0-kõrgust viidud olemasolevaga võrreldes lausa ca 20-30cm madalamale. Projekt korrigeerida detailplaneeringu nõuetele vastavaks. Katuseharja tõstmine on lubatud ainult juhul, kui tõstetakse ka hoone 0-kõrgust sama palju.
3. Asendiplaanil kasutada "projekteeritava majaga seotud ala" jaoks selgemalt eristatavat tingmärki, mis ei oleks nii eksitavalt sarnane krundipiiri tingmärgiga.
4. Asendiplaanil olev krundi vertikaalplaneeringu lahendus ei vasta sellele, mis on saanud heakskiidu Aleksandri tn 32/1 ehitusprojekti koosseisus oleva maastikuarhitektuurse projektiga. Kui vertikaalplaneeringut muudetakse, tuleb seda käesolevas projektis kajastada.
5. Asendiplaanil on muutunud ka maastikuarhitektuurne lahendus - näiteks ära jäetud kõnnitee Lina tn 8 hoone taga, kuigi see ei ole isegi projekteeritava ala piires.
6. Projekti seletuskirjas tuleb parkimiskorraldus täpsemalt lahti kirjutada, asendiplaanil näidata konkreetset hoone teenindavad parkimiskohad. Kui parkimiskohad kavandatakse Lina tn 10 krundile, tuleb ette näha parkimise servituut.
7. Detailplaneeringuga on krundi suurim lubatud korterite arv 33. Kirjutada lahti põhjendused, miks korterite arv ületab planeeringuga lubatud antud krundil.
8. Tänavapoolsel vaatel näidata hoone numbrimärk. Lahendada välisvalgustus ka numbrimärgil.
9. Plaanijoonistele on märgitud võimalik kamin. Anda projektis konkreetne lahendus: kas projekteeritakse kaminad või mitte? Kui projekteeritakse, siis täiendada vastavalt ka kütte osa ja lisada vastavad märged ehitusloa andmetesse.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Lammutusloa taotlusel mitte muuta ehitise koha-aadressi.
2. Hoone püstitamise ehitusloal ja seletuskirjas erinev hoone köetav pind (parandada taotlusel).
3. Seletuskirjas p 7.8 parandada toalisuste arv, plaanide järgi on kolm 4-toalist ja üks 5-toaline.
4. Seletuskirja p 9.3 hoone tehnilistesse andmetesse lisada soojusvarustuse liik kohtküte, soojusallikas kamin ning energiaallika liik tahke ning samad andmed andmed lisada taotlusele ja eluruumi kõikide korterite andmetesse.
5. Taotlusele lisada eluruumi nr 1 ja eluruumi nr 4 andmetesse saun.

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:

1. Lammutusprojekti asendiplaanil puuduvad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid/joonetüübid (või on skaalad paigast ja ei vasta mõõtkavale 1:500?). Geoaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele 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.
2. Arhitektuurse osa asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid/joonetüübid (nr kõrgepinge- ja madalpingemaakaablid). Geoaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele 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. Fikseerida üheselt, millises asukohas prügikaste Lina 8 kasutama hakkab, praegu jääb arusaamatuks. Igas prügikastide asukohas peavad olema mahutid vähemalt 4 jäätmeliigi kogumiseks. Soovitav on leida kaasaegne lahendus, näiteks jäätmemaja (mitte lahtised konteinerid).
2. Lina tn lahendus sh tänavavalgustus aktualiseerida.
3. Esitada tehnovõrkude koondplaan.
4. Eristada selgelt, millele antakse ehitusluba käesoleva ehitusprojektiga.
5. Projektis fikseerida, et ehitustööde tellija peab ehitamisega/lammutamisega kaasnevate veoste vedamisel kindlustama ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtuse ja vältima ehitusprahi, pinnase, tolmu ning vee kandumise väljapoole ehitusobjekti piire. Selleks korraldab tööde tellija teehooldetööd või rajab ehitusobjektile või selle vahetusse lähedusse rehvide puhastamiseks sobiva hooldusala (näidata asendiplaanil). Juhul kui hooldusala asub väljaspool ehitusobjekti tuleb kavandada ja tagada ka selle ala ehitusjärgne heakorrastamine. Vastavad meetmed kirjeldada ja lisada seletuskirja ning töömahtudesse.
6. Projektlahendus kooskõlastada võrguettevõtetega, kelle tehnovõrgu kaitsevööndis tehakse ehitustöid ja kelle võrguga projekteeritakse liitumisi.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

(kontrollitud energiamärgise number on 2211569/00422):

1. energiamärgise puudused:
 - 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;

2. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- küttesüsteemi tabelis ei ole abiseadmete elektritarbimine määruse kohane;

3. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- netopind ei ole sama, mis on märgitud ehitusloa taotlusele. Mis on õige?

Kultuuriväärtuste teenistuse miljööväärtuste peaspetsialist Heiti Kulmar:

1. Märkida seletuskirja hoone paiknemine Karlova miljööväärtuslikul alal.

2. Projekteerimistingimused seavad tingimusteks hoone tervikliku arhitektuurse lahenduse säilitamise. Teie kontseptsiooni kohaselt taastatakse hoone esialgne ilme. Veneetsia Harta järgi on restaureerimise eesmärk säilitada ja välja tuua arhitektuuriteose esteetilist ja ajaloolist väärtust kandvaid elemente, säilitades austuse originaalmaterjali ja autentse dokumentatsiooni osas. Restaureerimine tuleb lõpetada, kus algab omalooming, mis peab olema eristatav algupärasest. Kuna on olemas ajalooline projekt ja inventeerimisjoonis, kus on selgelt välja toodud arhitektuurne lahendus ja avatäited, samuti on säilinud algupäraseid avatäiteid teisel ja esimesel korrusel, siis on hoone rekonstrueerimisel ainuõige säilitada vähemalt need hoone arhitektuursed elemendid, mis meieni enne lammutamist on jõudnud. Seetõttu palun teise korruse aknate suurust mitte standardiseerida ülejäänud hoonekompleksiga vaid lähtuda ülesmõõtmisjoonistest ja dokumentatsioonist.

3. Miks on hoone algupärased ja säilinud avad SW küljel asendatud funktsionaalselt sobimatute aknamulaažidega ja hoone esifassaadilt on liigutatud peasissepääs NE fassaadile? Välisuste kujundus on põhimõtteliselt sobiv, aga kas pargi ovaalile suunamine õigustab hoone fassaadide vahetust? Kui Lina 8 ja Aleksandri 32 moodustavad omaette väikse hoonekvartali, kas põhiliselt akendega ovaali poole suunatud hoonekülj poleks sobivam kui nõ täravafassaad? Kui soovite terrassiga külje jätta SW fassaadile, siis vastavalt teie tõlgendusele Veneetsia Hartast, ei tohiks need terrassiuksed matkida aknaid, olles samas uksed. Pigem siis tehke juba valgmikeya või klaasitud tahvliosaga uksed.

4. SW küljel on esimesel korrusel projekteeritud väga suur hulk aknaid. Tihedale avarütmile lisavad ka aknaid simuleerivad terrassiuksed. Palun hoone sügamal keskosal kitsad aknad nurkadest ära jätta.

5. Asendiplaanil on kujutatud hoone SW küljel haljastus, mis on projektis reaalselt kaetud 3m väljaulatuva terrassiga. Kajastada asendiplaanil täisehitatud haljastuse osa, planeeritavad katendid.

6. Lisada joonistele avatäidete sõlmejoonised profiilidega.

7. Detailplaneering lubab tõsta hoonet tervikuna kuni 50 cm, säilitades sealjuures algsed proportsioonid ja mahud. Esitatud projektis on muutunud suurel määral katuse nurk (tõstetud on katuseharja) ja on madalamaks muutunud soklios. Detailplaneeringust lähtuvalt ei ole lubatud hoone harja tõstmine, tõstmata samas soklit, põrandat ja ülejäänud hoonet. Seetõttu palume hoone projekteerida vastavalt detailplaneeringu nõuetele, säilitades algsed proportsioonid sh katuseharja, räasta ja sokli kõrgused.

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 01.08.2022.

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://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#ehitusprojekti-dokum>).

Puuduste tähtjaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Ernits

Lubade- ja registriteenistuse juhataja

7361254 Kristi.Ernits@tartu.ee