



Jüri Pilliroog
LOOB Projekt OÜ

06.06.2022 nr 7-1/EPD-22-0468

Lõõtsa 5 ehitusloa taotlus büroo-ja laohoone püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 03.05.2022 Lõõtsa 5 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. Sidumine krundipiiridega anda hoone telgedest.
2. Parkimiskohtade arvutus ja brutopind seletuskirja p 2.7.3. üle vaadata. Parkimiskohtade arvutuses ei pea arvestama ainult 4. korruse suletud brutopinnaga, kuna see on täielikult tehnpind. Teiste korruste brutopind tuleb täielikult arvesse võtta.
3. Jalgratta parkimiskohti projekteerida vastavalt normile (suletud brutopinna kohta).
4. Invaparkimiskohti peab olema üks iga 50 parkimiskoha kohta, seega on invaparkimiskohtade vajadus min 2.
5. Kõikidele korruseplaanidele lisada põhilised mõõtketid - gabariitmõõdud, põhilised siseseinad, avad.
6. Plaanidel näidata ka akende kohale kavandatud varikatused (päikesevarjestus) ja nende suurus.
7. Näidata plaanidel trepipiirded ja käsipuud, kui on kavandatud. Täpsustada ka seletuskirjas p 3.5.3, kas käsipuud on kavandatud.
8. Katuseplaanil / 4. korruse plaanil näidata jahutusseadmete põhimõttelised asukohad katusel.
9. Kooskõlastada projekt naaberkinnistute omanikega. Vajadusel kaasab osakond ise naabrid.

Ehitisregistri vanemspetsialist Ivar Lõbu:

1. Kui hoonel on päikesepaneelid, tuleb taotlusel hoone tehnilistes andmetes lisada elektrisüsteemi liigiks lokaalne:päikeseenergia põhinev.

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:

1. Vee ja kanalisatsiooni välisvõrkude asendiplaanile lisada viide kasutatud geodeetilise alusplaani kohta (firma, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).
2. Vee ja kanalisatsiooni välisvõrkude asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid/joonetüübid (nt madal- ja kõrgepingemaakaablid, õhuliinid, aiad jne). 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.
3. Tehnovõrkude koondplaan/soojavarustus – lisada viide kasutatud geodeetilise alusplaani kohta (firma, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).
4. Tugevvoolu asendiplaanile lisada viide kasutatud geodeetilise alusplaani kohta (firma, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).
5. Asendiplaanile/tehnovõrkude koondplaanile lisada viide kasutatud geodeetilise alusplaani kohta (firma, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).

6. Seisuga 11.05.2022 ei ole projekti asendiplaani alusena kasutatud geodeetiline alusplaan Tartu geoarhiivis registreeritud. Palun lasta töö teinud geodeedil esitada töö tulemused geoarhiivi.

Inseneriteenistus:

1. Projektis näidata elektri kaabli projekteeritav asukoht koos katendite taastamisega alates olemasolevast toitepunktist.
2. Elektri kaableid diagonaalselt üle parkla ala mitte kavandada.
3. Juurdepääsu osas sõlmida servituudileping maavaldajaga alates linnatänavaga maa-alast.
4. Kooskõlastada projekt Lõõtsa tn maaomanikuga.
5. Ühtlustada projekti asendiplaanid (jalgrattaparkla jms) ja joonistada selgelt välja rajatav elektri auto laadimispunkti asukoht. Kontrollida jalgrattaparkla mahu vastavust EVS nõuetele.
6. Projektis kajastada teekatendi konstruktiivne ristlõige.
7. Prügikonteinerid on paigutatud nii, et nende tühjendamine on keerukas – konteinerid asuvad parkivate autode taga. Soovitav on leida lahendus, mis toimib ka siis, kui parklas on autod.
8. Projekti koosseisu lisada informatsioon Lõõtsa tn teekatte taastamise kohta (konstruktiivne ristlõige, määrata et asfaldisegus tuleb kasutada tardkivimit).

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 2211569/01502:

1. energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on hoonele projekteeritud päikese paneelid. Samas on ehitusloa taotlusele märgitud elektrisüsteemi liigiks vaid võrk. Päikese paneelide olemasolu korral tuleb elektrisüsteemi liigiks märkida lisaks võrgule ka lokaalne: päikeseenergiale põhinev elektrisüsteemi liik;
 2. projekteerida elektri auto juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektri auto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Elektri auto juhtmetaristu on kaabli kaitsetoru, millesse on võimalik panna elektri kaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektri auto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku. Elektri auto laadimistaristu projekteerimist tuleb kajastada ka ehitusprojekti elektri paigaldise ja energiatõhususe osade seletuskirjades. Lisaks tuleb asendiplaanil ära näidata elektri auto laadimistaristu;
 3. ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
 - märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojustlähivuse väärtused ($W/(mK)$) ning lisada juurde viide tüüpsõlme lahendusele (kui vastavat arvutust ei ole tehtud);
 - märkida paigaldatavate päikese paneelide max võimsus (kW), kaldenurk (kraadides) ja ilmakaar (kraadides, kus põhi on 0/360°, kirre 45°, ida 90°, kagu 135°, lõuna 180°, edel 225°, lääs 270°, loe 315°);
 - kajastada elektri auto laadimistaristu projekteerimist;
 4. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
 - valgusarvutus tuleb teha erinevatele ruumitüüpidele (kaupluseruum, wc, trepikoda, koridor, kohviku abiruum, suurem ja väiksem büroo). Hetkel on esitatud vaid kolme ruumitüübi valgusarvutus (kauplus 1 ja kohviku saali valgusarvutuse ruumid ei lähe kokku korruse plaaniga). Kui keskmise valgustusvõimsuse arvutus tehakse eraldi ruumitüüpidele, siis köetava pinna keskmine valgustusvõimsus saadakse tüüpruumide pindalade kaalutud keskmisena.
- NB! Kui energiaarvutustes lähtutakse valgusarvutusest, siis ehitise vastuvõtmisel peavad kõik projekteeritud valgustid olema paigaldatud (kõikides korterites) või tuleb koostada uus energiamärgis lähtudes määruses toodud väärtustest.

Linnakujunduse spetsialist Erge Jõgela:

Lisada seletuskirja või joonisele Vaade 1-13:

1. Valgusreklaami paigaldamisel on reklaamide pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt 150 cd/m². Määrata valgusreklaamidele ka automaatne hämardamine, et pimedamal ajal vältida liigset valgusreostust. Eelistada valge teksti kasutamist, kus valge valgusega esitatud tekstide-logode maksimaalne värvustemperatuuri piirväärtus on 4300 K (neutraalvalge). Reklaam ei tohi olla esitatud teleritüüpi ekraanina ja muu sähviva sisu või kujundust muutva infopinnana.
2. Reklaamide ja/või reklaamikandjate eraldi projektid tuleb kooskõlastada Ruumiloome osakonna linnakujunduse spetsialistiga.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Kristi Ernits:

1. Seletuskirja lehed nummerdada vastavalt MTM määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 7 lg 3.
2. Parandada Päästeameti märkused.

Maastikuarhitekt Anna-Liisa Unt:

1. Linna üldplaneering ning energia- ja kliimakava seavad ehitustegevusele rea strateegilisi eesmärgi, mille abil tagada parem (elu)keskkond. Olulist tähelepanu tuleb pöörata haljastuse ning sillutatud pindade omavahelise tasakaalu saavutamisele. Selleks tuleb projektis esitada läbimõeldud haljastuslahendus. Möödunud aasta põuase suve kogemus veenis igaüht tänavahaljastuse hädavajalikkuses. Parkimisala tuleb kõrgekasvuliste puudega võimalikult tugevalt liigendada, et puuvõrad pakuksid sillutatud pinnale varju. Väljavõte üldplaneeringust: "Avaparklad liigendatakse väiksemateks, maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Parklasse projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta." Ühe parkimiskoha suurune kasvukoht ei ole suure puu juurte jaoks piisav kasvuruum. Puu juurte ulatus on ligikaudu puu võra ulatusega võrdne - täiskasvanud puul seega kuni paarkümmend meetrit. Suuremate puude jaoks (jalakas, vaher, pärn) on seega tarvis suuremaid taskuid. Tihedamalt, aga väiksemate kasvualadega saab parklat liigendada näiteks kaskedega, toomingaga. Jalaka tn 58h-ga piirnevas parkla ääres kavandada roheriba laiem, et ka sinna mahuks puid istutama – see varjutab parkivad autod õhtupoolse päikese eest. Parkla ja krundi lõunapiiri vahelisel roheriba kasutada põõsaste lausistutuseks; kasutada segiläbi paljusid liike.
2. Krundil lahendada jalgrataste parkimine.
3. Kogu krundile anda läbi mõeldud haljastuslahendus koos liikide äranäitamisega ning esitada kõrghaljastuse arvutus (vähemalt 10 % krundi pinnast).
4. Valgustust mitte projekteerida puuvõradesse ning maakaablit mitte juurte piirkonda.

Osakonna juhataja asetäitja Jane Soodla:

1. Kuidas on tagatud meestele ja naistele eraldi riietusruumid ja pesemisvõimalused määrusest "töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuetest" §9 lõige 1,3. Kui ei ole võimalik, lahendada kasutuskorraga.
2. Ehitis, kus osutatakse avalikkusele suunatud teenust peab vähemalt üks wc vastama inva nõuetele. Kohvikusse projekteerida üks inva wc.
3. Lisada seletuskirja puuduv määrus "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded".
4. Inva wc-s ette näha põrandakalded ja trapp.
5. Ehitusprojektis puuduvad olulised mõõdud ja mõõtekettid. Nt. treppide astme laius-ja sügavus, inva wc sisemõõdud, hetkel ei saa kontrollida vastavust määrusele.

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

Jane Soodla

736 1178 Jane.Soodla@tartu.ee