



MIHKEL KANNELMÄE
Osauhing Mapri Ehitus

19.07.2022 nr 7-1/EPD-22-0672

**Jalaka 60 ehitusloa taotlus kaubandushoone
püstitamiseks + ehitusteatis piirdeaia ehitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 22.06.2022 Jalaka 60 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 on krundile määratud 80% tootmismaa ja 20% ärimaa sihtotstarve. Ehitusloal on hoone ainuke kasutamise otstarve "muu kaubandushoone", mille alusel tuleks krundile määrata valdavalt ärimaa sihtotstarve.
2. Asendiplaanil näidata hoone äärmiste telgede vahelised mõõdud ja telgede sidumine krundipiiridega.
3. Arhitektuuri osa asendiplaanil vaadata üle ja eemaldada üleliigsed tingmärgid.
4. Asendiplaanil tingmärkides on invaparkimiskohad, aga joonisel neid ei ole.
5. Korrigeerida seletuskirja p 2.5.3. parkimisarvutus. Tegemist ei ole linnakeskusega. Laialdasel tootmismaal linna äärealal kasutatakse väikeelamumaa normi. Seletuskirja p 2.7.8 on märgitud vale detailplaneeringus ette nähtud parkimiskohtade arv.
6. Detailplaneeringuga on määratud alad, kuhu tuleb istutada puud. Lähtuda põhijoonisel toodud aladest. Lisaks on ettenähtud vertikaalne haljastus jmt. Vastavalt planeeringule tuleb haljastuse lahendus anda arhitektuurse projekti staadiumis eskiislahendusena koos lahendust selgitavate vaadetega.
7. Projekteeritud puude liigid valida sellised, mis kvalifitseeruvad puudeks üldplaneeringu järgi – vähemalt 10m kasvukõrgusega. Seletuskirja p 2.7.2 ja asendiplaan ei lähe omavahel kokku liikide osas. Võib kasutada ka planeeringus soovitatud liike. Erinevat liiki puud tähistada joonisel eraldi.
8. Piirdeaia kõrgus (aia joonisel) ei vasta detailplaneeringule. Seletuskirja p 2.7.4 jälle erinev info.
9. Vastavalt planeeringu p 3.13. on hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks kirjalikud kokkulepped sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kohta. Hoone kasutusloa väljastamise eeltingimuseks on planeeringus ette nähtud ja projektis täpsustatud haljastuse (sh kõrghaljastuse) projektikohane rajamine.
10. Trepiastme mõõdud erinevad seletuskirjas p 3.4.1. ja plaanijoonisel.
11. Näidata vaatejoonistel ja tuua välja materjalide loetelus ventilatsioonirestide põhimõttelised asukohad ja viimistlus fassaadidel.
12. Hoonele on projekteeritud split süsteemiga jahutus. Näidata jahutusseadmete põhimõttelised asukohad joonistel. Asukohad valida üldplaneeringu nõudeid silmas pidades (soovitavalt nt katuse keskosas).
13. Kõigi tehnosüsteemide poolt välisõhku paisatav müra peab vastama määruse "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" nõuetele. Käsitleda KJV osa seletuskirjas.
14. Kooskõlastada projekt naaberkinnistute omanikega pärast märkuste parandamist. Vajadusel kaasab osakond ise naabrid.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. I korruse plaanile lisada varikatuste alune pind ning lugeda see osa hoone pikkuse hulka.
2. Absoluutne kõrgus asendiplaanil ja seletuskirjas erinev (parandada asendiplaanil).
3. Asendiplaanil ja seletuskirjas suletud brutopind ei saa olla väiksem kui suletud netopind.
4. Tehnopind asendiplaanil ja seletuskirjas erinevad (parandada asendiplaanil).
5. Taotlusele lisada elektrisüsteemi liigiks lokaalne: päikeseenergial põhinev.

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Marju Kiisla:

1. Projekti asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (nt madal- ja kõrgepingemaakaablid, piirded jne). 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), saab sellelt lehelt: <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. Geodeetiline alusplaan ei ole Tartu Geoarhiivis registreeritud, võtta ühendust geodeesia ettevõttega.

Inseneriteenistus:

1. Projekti koosseisu lisada tehnovõrkude lahendused. Näidata hoone alla jääva sidekaabli ümbertõstmine ja hoone ühendamise vajalike tehnovõrkudega. Esitada kinnistu vertikaalplaneering koos sademevee kogumise ja ärajuhtimisega.
2. Projekti haljastuslahendus ei ole kooskõlas planeeringuga. Planeering näeb ette majaesise suurema (300 m²) haljasala, kuhu istutatakse 18–20 puud. Projekti asendiplaani kohaselt istutakse samale alale kaks pärna, kõrgusega 1 m, projekti seletuskirja kohaselt kavandatakse aga sahalini kirsipuid. Planeeringu haljastuslahendus on põhjalik ja läbimõeldud, viia projektlahendus haljastuse osas vastavusse planeeringuga.
3. Lahendada kergliiklejate juurdepääsemine ja jalgratta hoiuraamide asukohad.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 2211569/02112:

1. energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on hoonele projekteeritud päikesepaneelid. Samas on ehitusloa taotlusele märgitud elektrisüsteemi liigiks vaid võrk. Päiksepaneelide olemasolu korral tuleb elektrisüsteemi liigiks märkida lisaks võrgule ka lokaalne: päikeseenergial põhinev elektrisüsteemi liik;
2. projekteerida elektriauto juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku. Elektriauto laadimistaristu projekteerimist tuleb kajastada ka ehitusprojekti elektripaigaldise ja energiatõhususe osade seletuskirjades. Lisaks tuleb asendiplaanil ära näidata elektriauto laadimistaristu;
3. ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):
 - märkida, et hoone ehitamisel tuleb viia läbi õhulekkearvu mõõtmine (kuna energiaarvutustes on kasutatud õhulekkearvu väärtusena väiksemat väärtust kui 4 m³/(hm²));
 - märkida energiaarvutustes aluseks võetav köetav pind (sisekliima tagamisega ruumide netopind, milles on maha arvestatud madala temperatuuriseadega pind, kui selline pind on olemas);
 - märkida madala temperatuuriseadega pind ja selle kütmise seadeväärtus kraadides (sisekliima tagamisega ruumide netopind, mille kütmise seadeväärtus on oluliselt madalam kui määruse „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ lisas 1 sätestatud väärtus). Samuti tuleb juurde lisada, milliseid ruume need ehitusprojekti hõlmavad (nt märkida ruumide numbrid või nimetused ning need peavad olema vastavuses ja kontrollitavad ehitusprojekti joonistega) ning mis on nende ruumide kütmise seadeväärtus (temperatuur);

- 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°, lääs 270°, loe 315°);

- kajastada elektriauto laadimistaristu projekteerimist;

4. energiamärgise puudused:

- energiaallika reall kustutada elekter, hoone energiaallikaks on soe vesi;

- energiamärgisel puudub tellija esindaja nimi;

5. energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:

- vabasoojuste tabelis pole valgustuse soojushulk määruse kohane. Väiksemat valgustuspaigaldise võimsust võib kasutada juhul, kui säilitatakse sama valgustihedus ning selle kohta esitatakse eraldi tüüpruumi valgustiheduse arvutus energiaarvutuse lähteandmete osana (lisada eht-s 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 määruses toodud väärtustest.

6. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

- 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 kõetava pinnaga ning korrutatakse kaalumisteguriga (energiatõhususarv ja energiatõhususarv B on õiged).

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Kristi Ernits:

1. Küte, ventilatsiooni ja jahutuse projekti vastutav spetsialisti Marko Mäekivi MTR registris kutsetunnistuse andmed kehtisid kuni 29.11.2021. Uuendada registris andmed.

2. Seletuskirjas on mainitud vallavalitsust ja Rae valda, parandada.

3. Parandada elektripaigaldise projektis lehekülgede nummerdus. Viimane lehekülg lõpeb 35/35, sisukorras toodud lk kuni 39.

4. Ehitusprojektile lisada kinnistuomaniku digiallkiri.

Maastikuarhitekt Anna-Liisa Unt:

1. Vaatan pärast haljastuse osa korrigeerimist uuesti üle. Haljastus peab vastama kehtivas detailplaneeringus näidatule. Soovitavalt võib kõrghaljastuse kavandada selliselt, et see varjestaks ühtlasi parkivaid sõidukeid päikese eest ja muudaks seega töökeskkonna meeldivamaks.

Osakonna juhataja asetäitja Jane Soodla:

1. Lisada seletuskirja puuduv määrus "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded".

2. Lisada seletuskirja liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused peatükk.

3. 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.

4. Asendiplaanil näidata inva parkimine.

Ruumiloo osakonna juhataja – linnaarhitekt Tõnis Arjus:

1. Hoone-esine ala ei vasta detailplaneeringule parkimise ja haljastuse osas.

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 03.10.2022.

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)
Jane Soodla
osakonna juhataja asetäitja

736 1178 Jane.Soodla@tartu.ee