



Tõnu Laanemäe  
Symptom Arhitekt OÜ

16.08.2022 nr 7-1/EPD-22-0733

### **Ravila 14d ehitusloa taotlus Coop kaubandushoone püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 11.07.2022 Ravila 14d 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. Vastavalt DP p15 on planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimise eelduseks [...] kogu ala hõlmava maastikuarhitektuuri võistluse korraldamine.
2. Ravila tn 14a // 14b // W. Ostwaldi tn 1 kinnistu igakordne omanik tagab Ravila tn ja Viljandi mnt ristmiku, Viljandi mnt (lõigus Ravila tn – Viljandi mnt 43) ning Ravila tn (lõigus Viljandi maantee – Kullerkupu tänav) Rajatiste, sh. bussitasku koos ootepaviljoniga, rekonstrueerimisprojekti koostamise ja väljaehitamise enne ehitusalale Pos 12 ehitusloa väljastamist. Mistahes planeeringukohasele hoonele võib ehitusloa anda enne Rajatiste väljaehitamist, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele planeeringukohasele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse planeeritud Rajatiste väljaehitamine hiljemalt kavandatud hoone valmimise ajaks. Kui selline leping on sõlmitud, siis lisada see.
3. Asendiplaanil näidata hoone äärmised teljed, äärmiste telgede vahelised mõõdud ja telgede sidumine krundipiiridega.
4. Näidata asendiplaanil detailplaneeringu hoonestusala piir ja kohustuslikud ehitusjooned. Kui on antud kohustuslik ehitusjoon siis peab põhimaht paiknema sellel joonel. (DP p 6.)
5. Vastavalt DP p 4 on vajaduse ilmnemisel igale hoonestusalale koos seda teenindava infrastruktuuriga lubatud iseseisva krundi moodustamine. Kuna parklate manööverdusalad on osaliselt naaberkinnistul, tuleks näha ette kas parkla vähendamine oma krundi piiresse, servituudi seadmine parkimiskohtadele pääsuks või krundipiiride korrigeerimine.
6. Vastavalt DP p 7 tuleb hoonestusala ehitusõiguse realiseerimisel ja hoonestusala liiklus- ning parkimislahenduse kavandamisel tagada jalakäijate ja kergliiklejate katkematu ühendus krunt pos 3-ga, st planeeritud avaliku kasutusega haljasala ja hoonestusalade pos 7-13 vahele mitte kavandada autoliiklust. Projekteeritud on sõidutee krundi läänepiiri taha, mis jätkub lõuna suunas. Selgitada lahendust ja selle vastavust planeeringule ehk kuidas on tagatud jalakäijate pääs planeeritud haljasalani.
7. Vastavalt DP p 8 peab kõrghaljastusega haljasala moodustama vähemalt 20% krundi pinnast. Asendiplaanil oleva info kohaselt on see ainult 16,8%.
8. Ehitusprojekti koosseisus esitada krundi heakorra ning haljastuslahendus säilitatava ja istutatava haljastuse liigilise määramisega ning väikevormidega. Liigiline koosseis tuua välja ka asendiplaanil või eraldi haljastuse joonisena. Juurdepääsuteede äärde istutada lehtpuud (nt pärnad, jätkates juba olemasoleva krundisisese tänavahaljastuse põhimõtet).

9. Ringpingi ja jalgrattahoidjate täpsem lahendus anda seletuskirjas (võib lisada fotod, kui on konkreetsed tooted). Jalgrattahoidja valida raamist kinnitamise võimalusega.

10. DP arhitektuurinõuete kohaselt tuleb hooned nii horisontaalis kui vertikaalis tuleb hooneid arhitektuursete võtetega liigendada (erinevad kõrgused ja korruselisus). Tartu linna üldplaneeringu p 1.2.14. kohaselt peavad hoonete püstitamisel tehnoseadmed olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse. Hoone katusele on kavandatud ventilatsioonikorsten ja jahutusseade Viljandi mnt poolsesse külge, mis jäävad kindlasti tänavalt vaadeldavad. Arvestades DP ja ÜP nõudeid, näha ette nende integreerimine hoone tervikusse läbi mahulise-arhitektuurse liigendamise vmt viisil.

11. Lisada projekti koosseisu hoonesisese VK ja KVJ projektid või põhimõtteline kirjeldus vastavalt määruse Nõuded ehitusprojektile ptk 3.

12. Kooskõlastada projekt naaberkinnistu Ravila tn 14a // 14b // W. Ostwaldi tn 1 omanikuga.

#### **Ehitisregistri vanemspetsialist Ivar Lõbu:**

1. Hoone suletud netopind peab võrduma kõigi pindade summaga( kasulik pind + tehнопind = suletud netopind).

2. Kui hoonel on päikesepaneelid, tuleb lisada taotlusel ehitise tehnilistes näitajates elektrisüsteemi liigiks lokaalne: päikeseenergia põhinev.

#### **Geodeesia teenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:**

1. Arhitektuurse osa asendiplaanil puuduvad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid/joonetüübid. 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.

2. Geodeetilisele märgile 7552 lisada kaitsevöönd  $R = 3,0$  m ning juurde info, et taastatav geodeetiline märk, pärast ehitustööde lõppu tuleb teha märgile kontrollmõõtmine.

3. Asendiplaanil parandada viidatud geodeetilise alusplaani number, mis peab olema TT-5876T.

#### **Inseneriteenistus:**

1. Linnamajanduse osakonnale on esitatud taotlus Ravila tn juurdepääsu muutmiseks. Esitada läbi vaatamiseks lõpliku juurdepääsulahendusega projekt.

#### **Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:**

Kontrollitud energiamärgise number on 2211569/02296:

1. 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;

2. ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohta tehtud märkused (andmed peavad olema kooskõlas energiaarvutustes kasutatavate andmetega):

- märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojuslähivuse väärtused ( $W/(mK)$ );
- kajastada elektriauto laadimistaristu projekteerimist;

### 3. 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;

### 4. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:

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

### **Linnakujunduse spetsialist Erge Jõgela:**

#### 1. Lisada seletuskirja:

Valgusreklaami paigaldamisel on reklaamide pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt 150 cd/m<sup>2</sup>. 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.

### **Maastikuarhitekt Anna-Liisa Unt:**

1. Tähelepanu ja lahendust vajab Viljandi mnt poolisel küljel kahepoolne kavandatud puuderida (üldplaneeringu haljastuse ptk). Ühe reana kahest võiks toimida Ravila 14d krundi puuderida. Veenduda ja kontrollida, kas puude asukoht ja vahekaugused moodustavad olemasolevate puudega tajutatavalt ühe rea.

#### 2. Asendiplaani/haljastuse osas

- selgitada haljastuse kontseptsiooni;
- täpsustada kõrghaljastuse ja põõsaste liike;
- murupinna asemel kasutada segaistutust niidutaimede, püsikute või põõsastega;
- mis on hallid tingmärgid haljasalal parkimiskohtade ees;
- tuua välja kõrghaljastuse protsendiarvutus, mis DP kohaselt peab olema 20%;
- selgitada/täpsustada: iga 10 parkimiskoha kohta üks puu;
- remargiks: suured, kahe parkimiskoha suurused istutuskohad puudele on projektis väga hea lahendus!

3. Täiendavalt pöörata tähelepanu detailplaneeringu peatükile 7, kus kirjeldatakse jalakäijate ja kergliiklejate ühendussuundi. Peatselt antakse lahendus keskssele pargialale; mistahes ruumilise lahenduse puhul peab olema tagatud jalakäijate läbipääs piki DP põhijoonisel tähistatud jalgteesuunda. Kaupluse kavandatud parkla ja juurdepääsuteed seda pääsu ei arvesta.

4. Kuna kauplus on alati mingis mõttes kogukonnakeskus, võib vaba aja veetmise inventari (nt pinke) olla õues rohkemgi.

5. Oleme (reeglina kesklinnas ja miljööaladel, aga mujalgi) Tartus kasutanud valgustimastidel, liiklusmärgipostidel ja õueinventaril (pollarid, barjäärid) musta värvitooni.

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](http://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