



Roman Smuškin
Tartu Arhitektuuribüroo OÜ

13.09.2022 nr 7-1/EPD-22-0862

Sõbra 35a ehitusloa taotlus korterelamu püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 10.08.2022 Sõbra 35a 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. Projekteerimistingimustega on lubatud kahekorruselise ja kuni nelja korteriga hoone püstitamine. Tingimuste menetluses ja eskiisi vastuses rõhutas osakond, et lahendus viitab taotleja soovile rajada kolmas korrus selline, mida on võimalik tulevikus suletud ruumidena kasutusele võtta. Ühtlasi on projekteeritud pääsud pööningule kavandatud selliselt, et neid oleks võimalik tulevikus kasutada eraldiseisvalt teise korruse korteritest (tekib eraldiseisev ruumistik). Projekteeritud lahendus ei vasta projekteerimistingimuste sisule ja mõttele.
 2. Asendiplaanil näidata hoone äärmised teljed, teljemõõdud ja telgede sidumine krundipiiridega.
 3. Kontrollida projekteeritud maapinna kõrgust nurgapunktis 4.
 4. Sõbra tn 35 kõrval tänaväärse piirdeaia projekteeritud kõrgus on 1,6 m. Projektis välja tuua Sõbra tn 35 tänaväärse piirde kõrgus ja lähtuda piirde kavandamisest sellest.
 5. Seletuskirja haljastuse osa p 2.6.2. kohaselt on ette nähtud istutada 3 lehtpuud ja 1 okaspuu krundi lõunaküljele. Joonisel on 4 lehtpuud. Tänav aärde on ette nähtud istutada 2 vähemalt 3m kõrgust kasepuud – kas silmas on peetud istikute kõrgust? Anda haljastuse osas kõigi istutatavate puude istikute parameetrid.
 6. Asendiplaani tingmärkides eristada tänaväärne puitpiire ja naabrite poolne traatvõrkaed. Seletuskirja p 2.6.4 täpsustada võrkaia värvitoon.
 7. Seletuskirjas p 2.6.6. täpsustada parkla välisvalgustite tüüp ja kõrgus. Lahenduses kirjeldada meetmeid valgushäiringute tekkimise vältimiseks naaberhoonete akendes.
 8. Päikesepaneelide paigutamine lamekatusele nurga all ei ole sobilik (üldplaneeringu nõuded).
 9. Tänavapoolsel vaatel näidata hoone numbrimärk.
 10. Vaadetel näidata ventilatsioonirestide ja -korstnate põhimõttelised asukohad fassaadidel ja katusel. Soovitavalt näha ette ventilatsioonirestide värvimine fassaadiga ühte tooni.
 11. Käsitleda VKKV projektis jahutuse vajadust.
- Osakond kaasab pärast märkuste parandamist naaberkinnistute omanikud.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Hoone kõrgus seletuskirjas p 3.4 erinevate kõrgustega (hoone kõrgus märkida maapinnast). Ühtlustada andmed seletuskirjas ja seejärel parandada hoone kõrgus taotlusel.
2. Seletuskirjas ja taotlusel kontrollida hoone korruselisus.
3. Seletuskirja ja taotlusele lisada kandekonstruksiooni materjaliks väikeplokk.
4. Katusel on päiksepaneelid (lisada seletuskirja ja ehitusloa andmetesse elektrisüsteemi liigiks lokaalne: päikeseenergial põhinev),
5. Kolmanda korruse plaanile lisada 1,6 m kõrgusjoon ning tuua välja pööning pinnad ning vajadusel täpsustada ruumi nimetus ja hoone andmed. Pööninguplaanil näidata kõrgusmärgid.

Inseneriteenistus:

1. Juurdepääsul olemasolev kõnnitee projekteerida katkematu (ilma äärekiivideta kõnnitee kohal).
2. Kulumiskihis kasutada 100% tardkivimit.
3. Sõidutee katendi taastamine teostada 2-kihilisena.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 2211569/02371:

1. energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on hoonele projekteeritud päiksepaneelid. 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. antud juhul ei kuulu keldrikorruse ruumid madala temperatuuriseadega pinna hulka. Madala temperatuuriseadega pind on sisekliima tagamisega netopind, mille kütmise seadeväärtus on oluliselt madalam, kui energiatõhususe miinimumnõuete määrase lisas 1 sätestatud väärtus. Madala temperatuuriseadega pinna moodustavad eelkõige köetavad ruumid, **mida köetakse selleks, et vältida talvist külmumist**. Ehitusprojekti energiatõhususe osa seletuskirja kohaselt on ruumide temperatuur 11–14 kraadi ning küttesosa seletuskirja kohaselt 17 kraadi. Sellise temperatuuriseadega pinnad ei kuulu madala temperatuuriseadega pinna hulka;
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 $4 \text{ m}^3/(\text{hm}^2)$);
4. 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;
5. energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:
 - netopind ei ole sama, mis on märgitud ehitusloa taotlusele. Mis on õige?

Infoks! Kui plaanitakse püstitatava/rekonstrueeritava elamu ehitusprojekti plaanide alusel tulevikus seada korteriomandeid, siis koostatavad plaanid peavad muuhulgas vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri poolt 16.01.2018 vastu võetud määrusele nr 3 „Nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse 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 21.11.2022.

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://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