



REELIKA MITROVSKI
Osäühing Mapri Ehitus

26.09.2022 nr 7-1/EPD-22-0915

Roheline 18, Tähtvere küla ehitusloa taotlus büroohoone püstitamiseks

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 26.08.2022 Roheline 18 Tähtvere külas 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. Ehitusprojekti koosseisust eemaldada Roheline tn 16 hooneosa, kui seda käesoleva projekti alusel ei püstitata. Asendiplaan esitada ainult tänase Roheline tn 18 krundi kohta. Parkimiskorrus lahendada Roheline tn 18 hoone teenindamiseks vajalikus ulatuses.
2. Kuna parklakorrus on kavandatud ainult konkreetse hoone teenindamiseks, siis parkimismaja otstarvet eraldi taotlusele ja seletuskirja mitte märkida.
3. Asendiplaanil näidata hoone äärmised teljed, äärmiste telgede vahelised mõõdud ja telgede sidumine krundipiiridega.
4. Arusaamatuks jääb asendiplaani legendis märgitud "projekteeritud varjestus".
5. Asendiplaanile märkida nii jalgrataste kui autode varjualuste mõõdud ja ehitisealune pind. Ehitusseadustiku Lisa 1 kohaselt tuleb üle 20m² varikatuste püstitamiseks esitada ehitusteatist ja ehitusprojekt. Varjualuste osa (joonised ja täpsem kirjeldus) lisada käesoleva projekti koosseisu.
6. Seletuskirja p 2.5.1 kohaselt on maa-alusesse parklasse sissesõit kavandatud ühesuunaline, aga see on ainuke pääs parkimiskorrusele. Selgitada täpsemalt, mida mõeldud.
7. Seletuskirja p 2.5.3 parkimiskohtade arvutuses on kasutatud linnakeskuse parkimisnormatiivi. Roheline tn 18 asub kaugel linnakeskusest. Kõik hoonet teenindavad parkimiskohad tuleb lahendada oma krundi piires.
8. Seletuskirja p 2.5.3 kirjutatakse, et detailplaneeringu järgi on vähim lubatud parkimiskohtade arv Roheline tn 18 krundil 30. See lause ei ole antud projektis asjakohane, kuna DP-s on kasutatud teist normatiivi ja mõeldud on seda siis, kui rakendatakse maksimaalset ehitusõigust.
9. Seletuskirja p 2.5.3 korrigeerida jalgrataste parkimise juures - normatiivne min kohtade arv on 22 (ümardatakse ülespoole). Tuua välja projekteeritud jalgratta parkimiskohtade arv.
10. Haljastuse lahenduses on projekteeritud arukaskede istutamine. Parkimisala kõrvale ja järsule nõlvale paigutatud arukaskede puhul on kaheldav piisava kasvuruumi ja vajalike istutustingimuste olemasolu. Lisaks läbib ühte puutüve välisvalgustuse kaabel. Kirjeldada täpsemalt seletuskirja p 2.7.2 ja anda ka istikute parameetrid. Täpsustada ka põõsaste liigid.
11. Välisvalgustite asukohad erinevad AR projekti asendiplaanil ja EL projekti välispaigaldise joonisel. Samuti erinevad valgustite tooted.
12. Vertikaalplaneeringu joonisele või asendiplaanile märkida olemasolevad ja projekteeritud maapinna kõrgused hoone nurgapunktides.

13. Detailplaneeringu p2.8 kohaselt on orienteeruv planeeritud maapinna kõrguste vahemik krundil olemasolev (Pääsusilma) ja krundil pos 2 ca 49,50 kuni 50,50. Olemasolevad maapinna kõrgused Roheline tn 18 on geoalusel vahemikus ca 48,20 kuni 49,60m. Hoonete +-0,00 sidumine 0,2 kuni 1,5m planeeritud maapinna kõrgusest, mille kohaselt planeeringu mõte oli, et hoonete sokli kõrgus ei ületaks 1,5m. Hooneesine parkla on projekteeritud kõrgusele 47,60m, mis on oluliselt madalamal kui olemasolevad kõrgused ja kahe hoone vaheline ala ja tõus sellele kõrguseni 51,10m. Lisada seletuskirja selgitused ja põhjendused, miks projekteeritud maapinna kõrgused erinevad suurel määral planeeringus toodust. Hooneesine parkla lahendada nii, et see vastaks planeeringu nõuetele, st seda nõ auku mitte projekteerida.

14. Hoone kõrguseks on ehitusloa taotlusel märgitud 13,0m ja absoluutseks kõrguseks 64,1m, st suhtelist kõrgust on arvestatud esimese korruse 0-st ja absoluutkõrgus ei ühti sellega, mis on märgitud lõikejoonistel. Kõrgused tuleb arvutada vastavalt MTM 05.06.2015 määruse nr 57 § 30. Hoone kõrgust arvestatakse keskmisest maapinnast, st hoone projekteeritud kõrgus on suurem kui 13m ja see ei vasta detailplaneeringule. Hoone absoluutse kõrguse hulka tuleb lugeda ka katuseplaani ja lõikel A-A kujutatud pääs katusele. Katusele pääsu kõrgusmärk märkida lõikejoonistele.

15. Vaate- ja lõikejoonistel tuua välja kõik olulisemad kõrgusmärgid, k.a akende alumise ja ülemise serva kõrgusmärgid.

16. Pöördavatavate akende alumine serv on madalamal kui 70cm põrandast - tagada ohutus.

17. Lisaks hoone aadressile infoseinal, mis on ette nähtud kahe hoone suhtes keskele, näha ette ka tänavapoolsele fassaadile valgustatud asukohta kinnitatud aadressisilt hooneosa aadressiga ja näidata see vaatejoonisel "vaade kagust".

18. Seletuskirja p3.2.2 kohaselt ületab Roheline tn 18 ehitusallune pind DP lubatud ehitusalust pinda 27m² võrra. Kui silmas on peetud jalgrataste ja autode varjualust, siis neid arvesse ei võeta, kuna DP-ga on määratletud hoonete suurim lubatud ehitusalune pind.

19. Tuua tehnilistes andmetes eraldi välja parkimiskorruse ehitisealune pind ja maapealse hooneosa ehitisealune pind. Kontrollida üle kõik andmed nii tehnilistes andmetes kui ehitusloa taotlusel vastavalt MTM 05.06.2015 määrusele nr 57, kuna seal on ilmselgeid eksimusi - nt maapealse osa alune pind peab olema väiksem kui hoone ehitisealune pind tervikuna kokku, kuna keldrikorrus on suurem kui maapealne hooneosa.

20. Joonistel tuua välja trepivalemid (astmete sügavus, kõrgus, astmete arv). Kirjeldada seletuskirjas trepipiirded (materjalid, kõrgused, piirdepulkade vahe), tagada ohutus.

21. Teise ja kolmanda korruse plaanil ei ole kirjanurkasid ja need on vales mõõtkavas. Teise korruse plaanil puudub seletuskirjas ja lõikel B-B viidatud õhuruum läbi korruste. Kontrollida, kas on esitatud õige plaanijoonis.

22. Hoone EK osa konstruktsioonidekirjeldus on vastuolus AR osa konstruktsioonide kirjelduse ja joonistega (kandekonstruktsioonid, välisseinad, siseseinad...).

23. Kõik konstruktsioonikirjeldused anda kihtide kaupa.

24. Katuse plaanile ja vaate- ja lõikejoonistele märkida katusele paigaldatavad ventilatsiooniseadmed ja torustikud - põhimõtteline paiknemine ja eeldatav suurus. Selgitada, kas need ulatuvad kõrgemale parapeti servast. Vaatejoonistel näidata fassaadidele kavandatavate ventilatsioonirestide põhimõttelised asukohad ja anda nende materjal ja värvitoon.

25. Näidata joonistel jahutusseadmete välisosade põhimõttelised asukohad. Lähtuda paigutamisel üldplaneeringu nõuetest.

Märkusi võib uuesti esitamisel lisanduda. Pärast märkuste parandamist kaasab osakond naaberkinnistute omanikud.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. Ruumide eksplikatsioonil ei ole näidatud Roheline 16 parklaosa andmeid (tegemist on komplekshoonega – ühine parklahoone osa). Puudub Roheline 16 hoone maapealse osa projekt.

2. Plaanidele ja ruumide eksplikatsioonile lisada ruumide numbrid ja ruumide nimetused arusaadavalt ja kõikide ruumide suurused.

3. Ruumid TTV OPT ja TTV-AUT plaanil ja ruumide eksplikatsioonil erinevate suurustega.

4. Parkimine ruumide eksplikatsioonil 388,30 ja parkimise vaheruum plaanil erineva suurusega

5. Erin. osk ladu ruumide eksplikatsioonil ja plaanil erineva suurusega (NB! Edasi kontrollimata).

6. Ruumide eksplikatsioon esitada kogu hoone kohta tervikuna.

7. Andmete esitamisel jälgida, et hoone suletud netopind võrduks mitteeluruumide pinnad otstarvete järgi + üldkasutatavad pinnad + tehнопinnad.

8. Ehitise nimetusest kustutada aadress.

9. Taotlusele lisada elektrisüsteemi liik lokaalne: päikeseenergial põhinev.

10. NB! **Ühtlustada korruste plaanidel ja ruumide eksplikatsioonil olevad andmed** ning peale andmete ühtlustamist kontrollida üle ehitusprojektis hoone ja maa-ala tehnilised andmed ning taotlusel.

****Uuesti esitamisel võib lisanduda märkusi.*

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:

1. Elektri ja välisvalgustuse plaanile lisada viide kasutatud geoaluse kohta (firma, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).

2. 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 3. Kuna tegemist on komplekshoonega, millel on kaks maapealset korpust, määratakse neile eristamiseks erinevad aadressid. Hoone aadressiks määratakse Roheline tn 16 // 18. Edelapoolse korpuse aadressiks määratakse Roheline tn 16 ning kirdepoolse korpuse aadressiks Roheline tn 18.

Inseneriteenistus:

1. Tänavamaale parkimiskohti mitte kavandada, selle asemel näha ette detailplaneeringukohase kõrghaljastuse rajamine.

2. Väljasõidule ja ülekäigurajale (projekteerida risti tee teljega) mitte projekteerida liiklejatele nähtavust piiravat haljastust.

3. Jalgrattaparklale kavandada juurdepääs kaldteena, mis rajatakse käesoleva hoone projekti mahus.

4. Asendiplaanil tähistada käesoleva projekti mahus teostatavate tööde piir.

5. Tähistada likvideeritav haljastus.

6. Projekteeritud põõsad on kavandatud mh. vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaevude kohale. Korrigeerida.

7. Ülekäigurajale kavandada liiklusmärgid ja taktiilsed kivid.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 2211569/02520:

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. ehitusloa taotlusel ei ole köetav pind õige. Energiaarvutuste kohaselt on hoones madala temperatuuriseadega pind, mis kuulub ka köetava pinna hulka. Antud juhul on hoone köetav pind 2777 m²;

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

- märkida välispiirete soojusläbivuse väärtused (U-arvud) (W/(mK));

- märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojusläbivuse väärtused (W/(mK)) ning lisada juurde viide tüüpsõlme lahendusele (kui vastavat arvutust ei ole tehtud);

- 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 ehitusprojektis 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:

- 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 ehts 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:

- energiatõhususarv B on valesti arvutatud (maha arvestada lokaalselt toodetud elekter). Antud juhul tuleb energiatõhususarvuks B 118.

Linnakujunduse spetsialist Erge Jõgela:

1. Projektis on nimetatud ja vaadatel näidatud valgustatud logo koos nimetusega ning infoseina aadressiga. Lisada AR seletuskirja:

2. Valgusreklaami paigaldamisel on reklaami pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt 150 cd/m². Määrata valgusreklaamile 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.

Lubade- ja registriteenistuse juhataja Kristi Ernits:

1. Parandada Päästeameti märkused.

2. Parandada arhitektuuri osa seletuskirja nummerdus 20/21

3. Parandada EHRis ruumikuju.

Maastikuarhitekt Anna-Liisa Unt:

1. Ligipääsetavuse tagamiseks rajada õuealale ja hoone(te)sse pääsuks nõuetekohased kaldteed.

2. Murupinna asemel võiks kaaluda liigirikkamat mitmerindelise haljastust.

Osakonna juhataja asetäitja Jane Soodla:

1. Inva WC-le lisada ruumi sisemõõdud ja trapp. Uks projekteerida väljapoole avanema.

2. Täiendada ptk 2.5.2: WC, astmeteta ligipääs, uksepakud (kõrgus), parkimine, pandused....

3. Puuduvad sise- ja välistreppide mõõtmed (astme laius, kõrgus).

4. Kas müra vastab määruses kehtestatud nõuetele (vajalik viide määrusele)?

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

6. Inva parkimiskohtadele peale märkida mõõdud.

Ruumiloo osakonna juhataja – linnaarhitekt Tõnis Arjus:

1. Teiste märkused.

Vastavalt haldusmenetluseadusele § 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)
Jane Soodla
osakonna juhataja asetäitja

736 1178 Jane.Soodla@tartu.ee