



**Aruküla tee 22 ehitusloa taotlus korterelamu
püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 20.09.2022 Aruküla tee 22 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti. Tartu Linnavalitsus kontrollis taotluse ja ehitusprojekti vastavust nõuetele ning on tuvastanud järgmised puudused:

Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt Laima-Maria Taal:

1. Asendiplaanile lisada hoone ja kinnistu tehnilised näitajad. Märkida ära hoone ± 0.00
2. Asendiplaanil ei loe välja, kus on dp-ga määratud hoonestusala. Hoone peab jääma hoonestusalasse. Dp-ga määratud hoonestusalast võib välja jääda ainult rõdud. Üle vaadata keldrisse viiv katusega kaetud osa – kas jääb planeeringualasse?
3. Asendiplaani põhihoone kohale on lisatud 2 numbrit – 601,3 ja 660,9 m²? Mis need tähendavad?
4. Jalgrattaparkla kavandada nii, et ei tekiks ebamugavusi teistele kergliiklejatele.
5. Täpsustada tugimüüride kõrgused - täiendada seletuskirja.
6. Vastavalt üldplaneeringule ei tohi olla tehnoseadmed tänavalt vaadeldavad. Antud projektiga on kavandatud tugimüüri peale? Palume otsida nende jaoks parem asukoht.
7. Välja tuua kõvakattega ala osakaal ning haljastuse osakaal %-des.
8. Dp-ga on lubatud hoone kõrgus 8,5 m (mitte räästa kõrgus). Samuti on antud hoone maksimaalne katuseharja kõrgus – BK77 süsteemis 51,70, so EH2000 süsteemis ca 51.87. Esitatud projekt ei ole kõrguse osas kooskõlas planeeringuga.
9. Dp-ga on lubatud korruselisus kuni 2. 3 korrus on lubatud juhul, kui see on kavandatud nõ katusekorrusena (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnad).
10. Üle vaadata ehitisealne pindala – projektis ja taotlusel erinevad näitajad. Dp- järgi lubatud ehitusalune pindala 602 m². Hoonestusalast väljapoole mitte kavandata postidel varikatuseid, need arvestati ehitusaluse pinna hulka. Asendiplaanil ei saa täpselt aru, kus on varikatused.
11. Üle kontrollida, kas 3- korruse toad vastavad eluruumi nõuetele. Vt määrus "Eluruumile esitatavad nõuded" § 3 lg 1 p 3 ja lg 2. Anda 2,5 m kui ka sellest madalama osa mõõdud (nt tuba 26-4, 15-4 jne).
12. Dp-ga on ettenähtud Aruküla tee 28 (praegune Meruski tn 8) elamukrundilt jalakäijatele otseühendust Aruküla teega, seega on planeeringuga ette nähtud läbi Aruküla tee 20 ja 22 kruntide kulgev 2,0 m laiune kergliiklustee. Kavandada kergliiklustee vastavalt planeeringule.
13. Asendiplaanil näidata sissepääsud hoonesse.
14. Asendiplaanile tuleb näidata õige ruumikuju katuseplaani järgi.
15. Projekti tuleb tutvustada naaberkinnistu omanikele (Aruküla tee 20, Aruküla tee 26, Aruküla tee 24, Meruski tn 8, Aruküla tee 18)
16. Kuna lahendus ei vasta kehtivale planeeringule, siis projekti uuesti esitamisel võib märkusi lisanduda.
17. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu järgi on maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa, väikeelamumaal koormusindeks ei kehti. Parkimisala ei tohi suurendada planeeringus määratud haljasala arvelt.

Ehitisregistri vanemspetsialist Ivar Lõbu:

1. Taotlusel ehitise tehnilistes näitajates ja hooneosade andmetes märkida soojusallika liigiks soojuspumba asemel õhk-vesisoojuspump.
2. Kuna on päikesepaneelid, siis lisada taotlusel ehitise tehnilistes näitajates elektrisüsteemi liigiks lokaalne, päikeseenergial põhinev.
3. Seletuskirjas p 2.10 on ehitisealune pind 660,9 m², taotlusel 669,9 m².
4. Seletuskirjas on sügavus 1,4 m, taotlusel 3 m.
5. Näidata vaadatel-plaanidel soojuspumpade sise- ja välisosade asukohad.

Inseneriteenistus:

1. Puid mitte kavandada elektrikaablite ja survekanalisatsiooni asukohta.
2. Mägimänd ei kvalifitseeru oma tunnuste poolest puuks. Lahendada kinnistu nõuetekohane kõrghaljastus.
3. Detailplaneeringuga on määratud sademevee osas Aruküla tee T1 ületav truup likvideerida. Lahendada sademevesi vastavalt detailplaneeringule ja tehnilistele tingimustele.
4. Vertikaalplaneerimise lahenduses viia kavandatud kõrgused korrektselt kokku krundi naaberkinnistute kõrgustega (Aruküla tee 26, Aruküla tee 20).
5. Asendiplaanil tähistada paremini kinnistut läbiv Aruküla tee 20 veeühendus (maapinna kõrgustes muutmisel arvestada torustiku külmumissügavuse tagamise vajadusega). Vajadusel projekteerida uus ühendus.
6. Juurdepääs lahendada nõuetele vastava pikikaldega, projektis tuua välja konkreetne pikikalde arvvaartus.
7. Juurdepääs projekteerida pöörderaadiustega.
8. Asendiplaaniline lahendus koostada arvestades detailplaneeringuga planeeritud põhilisi liikumissuundasid kergliiklusteel.
9. Välisvalgustuse ümberehitamiseks võtta projekteerimiseks tehnilised tingimused LMO Teedeteenistuse peaspetsialist Andrus Reinmannilt (andrus.reinmann@tartu.ee).
10. Lisada katendite ehitusjärgse taastamise lahendused koos konstruktiivsete ristlõigetega.
11. Projektile võtta OÜ Elektrilevi, AS Tartu Veevärk, Varmata AS (veeliitumine üle gaasi) nõusolekud.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 2211569/03195:

1. energiaarvutuste ja ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on hoonele projekteeritud päikesepaneelid. Samas on ehitusloa taotlusele märgitud elektrisüsteemi liigiks vaid võrk. Päikesepaneelide olemasolu korral tuleb elektrisüsteemi liigiks märkida lisaks võrgule ka lokaalne: päikeseenergial põhinev elektrisüsteemi liik;
2. ehitusloa taotlusele märkida ventilatsiooni liigiks lisaks soojustagastusega ventilatsioonile ka sundväljatõmme;
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 2,5 m³/(hm²));
 - märkida madala temperatuuriseadega pinna kütmise seadeväärtus kraadides.

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist Aaro Kõlu:

1. Lahendada päästeameti märkused.
2. Naabrite kooskõlastused puuduvad. Kooskõlastused kanda projekti asendiplaanile (vt Laima märkust nr 15).

Maastikuarhitekt Anna-Liisa Unt:

1. Meeldetuletuseks väljavõte detailplaneeringu pt 2.5: "Mänguväljaku rajamiseks tuleb soovitatavalt tellida tööprojekt kas arhitektilt või maastikuarhitektilt; mänguväljaku rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada kindlasti erinevate vanusegruppidega ning samas ka kõigi kehtivate ohutusnõuetega; hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on

projektile vastavate mänguväljakute olemasolu." Pidada silmas, et projektis on antud soovituslik lahendus, mida on tarvis edasi arendada. Liivapind ei ole igapäevaseks aastaringseks kasutamiseks kõige mugavam aluspind; mänguvahendite valikul arvestada tervikut hoone materjalide ja esteetikaga; lahendus olgu mängima kutsuv, ent väärikas. Mänguplatsi lähedale kavandada soovitavalt varjupakkuvat kõrghaljastust.

2. Parkla liigendamisel lähtuda üldplaneeringu nõuetest: "19.4.4. Avaparklad liigendatakse väiksemateks, maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Parklasse projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse hilisema hoolduse korraldamise ja lumevallitusala. 19.4.5. Parklas luuakse ohutu ja mugav liikumisruum sidudes parkla hoone sissepääsuga."

Infoks! Kui plaanitakse püstitatava/rekonstrueeritava elamu ehitusprojekti plaanide alusel tulevikus seada korteriomandeid, siis koostatavad plaanid peavad muuhulgas vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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 09.01.2023.

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

7361254 Kristi.Ernits@tartu.ee