



Anders Jaano
Atect Projekt OÜ

12.12.2022 nr 7-1/EPD-22-1282

**Klaasi 7 ehitusloa taotlus sõidukite
teenindushoone püstitamiseks ja ehitusteatise
taotlus piirdeaia püstitamiseks**

Esitasite Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale 10.11.2022 Klaasi 7 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. Korrigeerida seletuskirja p 2.1. kehtiva detailplaneeringu nimetus. Õige on "Ravila tööstuspargi II arenguetaapi detailplaneering".
 2. Käesoleva projektiga realiseeritakse eelnimetatud detailplaneeringut, mille p 2.5. arhitektuurinõuete kohaselt tuleb hoone(te) projekteerimisel koostada hoonestuskava, millega on määratud täpsed tingimused kavandatavale hoonestusele ning hoone(te) väljaehitamise etapid. Kui selline hoonestuskava on varem koostatud, siis esitada see. Kui ei ole, siis võib hoonestuskava eraldi joonisena lisada projekti koosseisu ja tuua seal välja perspektiivsed täiendavad hooned ja /või projekteeritava hoone laiendamise võimalused, üldised arhitektuursed põhimõtted hoonete omavaheliseks sobivuseks, parkimisvajadused ja selleks vajalikud parkimisalad, haljastus jmt, sealhulgas ka seletuskirjalise osana.
 3. Seletuskirjas täpsemini lahti kirjutada projekteeritava hoone otstarve. Kui hoone projekteeritakse teede hooldussõidukite teenindamiseks, siis ei ole tegemist avalikkusele suunatud sõidukite teenindusega – tuleks kaaluda teistsugust kasutamise otstarbe koodi, arvestades et tegemist on 100% tootmismaaga. Korrigeerida ka seletuskirja p 5.1.6. projekteeritav krundi sihtotstarve. Kui otstarve on DP-ga määratud 100% tootmismaana, siis ei ole võimalik seda muuta osaliselt ärimaaks.
 4. Elupuu ei ole kõrghaljastus. Üldplaneeringu kohaselt on kõrghaljastus vähemalt 10m kasvukõrgusega puud, nt projekteeritud Serbia kuusk.
 5. Hoone taga oleva parkla haljasribal on hulgaliselt elektri maakaableid konfliktis elupuudega.
 6. Hoone telgedele anda heale projekteerimistavale vastavad tähised (suurtähed, numbrid).
 7. Teise ja kolmanda korruse plaanil kujutada õhuruume (ehk ruume, kus pole sel korrusel põrandat) tavapärase tingimärgiga – diagonaalsed jooned õhuruumi nurkadest.
 8. Vaatejoonistel kujutatud abs kõrgusmärgid ei ole õiged.
 9. Kõikidel treppidele näidata joonistel piirded ja trepi valemid (astme kõrgus x sügavus / astmete arv). Seletuskirja anda trepipiirete täpsem kirjeldus (piirde kõrgus, materjal, piirdepulkade vahe). Piirded peavad tagama ohutuse.
 10. Lõikejoonistel 2 ja 3 puuduvad teljed.
 11. Katuseplaanil näidata jahutusseadmete põhimõtteline paiknemine. Arvestada üldplaneeringu nõuetega (et ei jääks näha tänavalt).
- Pärast märkuste parandamist kaasab osakond naaberkinnistute omanikud.

Ehitisregistri vanemspetsialist Evi Kook:

1. **Kolmanda korruse plaanil ja ruumide eksplikatsioonil osade ruumide suurused erinevad.**
2. Plaanide kõrval olevates ruumide loetelus näidata ära millised ruumid jäävad üldkasutatavaks, millised jäävad mitteiluruumide (otstarvete) järgi jagatavate pindade hulka või koostada eraldi ruumide eksplikatsioon.
3. Pindade jagamisel jälgida et hoone suletud netopind võrduks mitteiluruumide pind + üldkasutatav pind + tehнопind.
4. Peale seletuskirjas ja plaanidel toodud näitajate täpsustamist, parandada andmed taotlusel.
5. Taotluselt kustutada soojusallika liik soojuspump ning märkida muu alla õhk-vesi soojuspump.
6. Taotluselt kustutada mitteiluruumi ehitise osa.
7. Taotlusele märkida jahutuse liik.

Geodeesiateenistuse juhataja-peageodeet Taavi Pedaja:

1. Gaasivarustuse osa asendiplaanil puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid/joonetüübid (nt madal- ja kõrgepingemaakaablid, võrkaiad, kõrgepinge õhuliinid jne). Geoaluse joonleppemärgid projekti asendiplaanil 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.

Inseneriteenistus:

1. Lahendada jalakäijate juurdepääs alates olemasolevast kõnniteest. Krundil anda sidus, nõutekekohase laiusga jalakäijate liikumisala. Projekteerida jalgrataste hoiukohad.
2. Gaasitorustiku sisestusele leida vähem tänavaruumi nõudev lahendus (kas vahetult olemasoleva torustiku kõrvale või võimalikult lühimat teed tarbija krundile).
3. Pesula veed juhitakse sadeveekanalisatsiooni. Selgitada kuidas on tagatud, et pesulavesi vastab sadeveele esitatud nõuetele? Õlipüüdur ei taga vastavus, kui pesulas kasutatakse ka pesuaineid.

Järelevalveteenistuse juhataja Andres Aint:

Kontrollitud energiamärgise number on 2211569/03731.

1. Ehitusloa taotlusel ei ole köetav pind õige. Köetava pinna hulka kuulub ka pühkmete ruum. Köetav pind on 1776,5 m².
2. Projekteerida elektriauto juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektriakaabel laadimispunkti 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 välispiirete soojuslähivuse väärtused (U-arvud) (W/(mK));
 - märkida tarindi liitekoha ja soojustuse katkestuse soojuslähivuse väärtused (W/(mK));
 - 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 paigaldatava soojuspumba minimaalne nominaalne soojusvõimsus ja ruumide küttekoormus (arvutuslikul välisõhu temperatuuril);

- 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:
- planeeritav ehitusaasta ei saa enam olla 2022.
5. Energiaarvutuse lähteandmete esitamise blanketi puudused:
- puudub hoone madala temperatuuriseadega pind (antud juhul 138 m²).
6. Energiaarvutuse tulemuste esitamise blanketi puudused:
- puudub hoone madala temperatuuriseadega pind (antud juhul 138 m²);
 - planeeritav ehitusaasta ei saa olla enam 2022.

Lubade- ja registriteenistuse vanemspetsialist Aaro Kõlu:

1. Ehitisregistris piirdeaal märkida vundamendi liik ning kande ja jäigastavate konstruktsioonide liik. Piirdeaa kohta joonis puudub.
2. Projektide seletuskirjades (k.a eriosade projektid) fikseerida, et ehitamisega kaasnevate veoste vedamisel ja muude sõidukite liiklemisel peab kindlustama ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtuse ja vältima ehitusprahi, pinnase, tolmu ning vee kandumise väljapoole ehitusobjekti piire. Selleks tuleb rajada ehitusobjektile või selle vahetusse lähedusse rehvide puhastamiseks sobiv hooldusala (näidata asendiplaanil) ning korraldada vajadusel teehooldetööd. Juhul kui hooldusala asub väljaspool ehitusobjekti tuleb kavandada ja tagada ka selle ala ehitusjärgne heakorastamine. Vastavad meetmed kirjeldada ja lisada seletuskirja ning töömahtudesse.

Maastikuarhitekt Anna-Liisa Unt:

1. Väli-alade lahendamisel lähtuda üldplaneeringu nõuetest. 1.4.10. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindustevõtted) peavad väli-alad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). 1.4.26. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisisestele haljasaladele puhkeala rajamist. 1.4.27. Kui krundile kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega.
2. Parkimisala lahendamisel lähtuda detailplaneeringust ja üldplaneeringust. DP: "Parklate liigendamisel tuleb kasutada haljastust." ÜP 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 lumevallituselaga. ÜP 19.4.15. Hoonete juures lahendatakse jalgrataste igapäevase hoiustamise võimalused. Rajatakse jalgratta hoiukohad. Jalgratta hoiuraam peab võimaldama jalgratast kolmest punktist lukustada. Jalgrataste parklad rajatakse kõvakatendil ja soovitatavalt varikatusega ning videovalvega.
3. Haljastuse osa tuleb asjatundlikult läbi mõelda. Perimetraalne samaliigiline okaspuurida ei suuda kanda linnahaljastusele seatud ülesandeid: vähendada kuumasaarte efekti, soodustada sadevee infiltreerumist, pakkuda elusloodusele elupaiku ning linlastele esteetilist elamust ja vaimset virgutusvõimalust. Kirjeldada ka nõudeid istutatavale materjalile, kasvupinnasele ja istutamisele vastavalt standardile Puittaimed haljastuses EVS_939.

Osakonna juhataja asetäitja Jane Soodla:

1. Kas hoonet hakkab kasutama üks asutus? Kas hoone on suunatud avalikuks kasutamiseks? Täpsustada seletuskirjas.

Rajatiste ehitusjärelvalve-vanemspetsialist Harri Pärsim:

1. Kinnistuväliste tehnoorkude ja hüdrandi kohta esitada ehitusteatised.

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 01.03.2023.

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 tähtajaks kõrvaldamata jätmisel võib linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Jane Soodla
osakonna juhataja asetäitja

736 1178 Jane.Soodla@tartu.ee