

EHITUSPROJEKTIDE LÄBIVAATAMISE KORD TARTU LINNAVALITSUSES

1. Peatükk ÜLDSÄTTED

1.1. Reguleerimisala ja eesmärk

Ehitusprojektide läbivaatamise kord reguleerib Tartu linnas ehituslubade ja ehitusteatiste menetluses esitatavate ehitusprojektide ja taotluste hindamise protsessi, taotlusega seotud teiste asutuste ja isikute vahelist suhtlust ning määrab menetluse põhimõtted, korra ja ülesannete jaotuse linnavalitsuse siseselt. Käesolevat menetluskorda kohaldatakse ka sellistele ehitusprojekti muudatustele, mille puhul muudatuse ulatusest, iseloomust või mahust tulenevalt ei pea taotlema uut ehitusluba või esitama uut ehitusteatist. Kord reguleerib ka enne ehitusloa või ehitusteatise menetlust esitatava eskiisprojekti hindamise protsessi.

Korra eesmärgiks on tagada linnavalitsusele esitatud eskiiside, ehitusprojekti muudatuste, ehitusloa taotluste ja ehitusteatiste menetlemine ühtsetel ja arusaadavatel reeglitel põhinevaks, korrastatuks ja sujuvaks protsessiks ning esitatava ehitusprojektdokumentatsiooni ühtlane ja kõrge tase, mis loob ehitamiseks vajaliku kvaliteetse aluse, viies kokkuvõttes ehitamisele kuluva aja ja ressursside optimaalse kasutamiseni.

1.2. Üldised pädevused ehitusprojektide läbivaatamisel

1.2.1. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond (edaspidi AEO) on eskiisprojekti, ehitusloa ja ehitusteatise ning muudatusprojekti menetluses ehitusseadustiku mõistes pädev asutus.

1.2.2. AEO-l on õigus ja kohustus kaasata ehitusloa, ehitusteatise ja ehitusprojekti muudatuste menetluses dokumentatsiooni hindamisse Tartu Linnavalitsuse teiste struktuuriüksuste teenistujaid vastavalt nende pädevusele (eelkõige linnamajanduse osakond, ruumiloome osakond ja linnavarade osakond). Ülesannete täpsemad kirjeldused on toodud korra peatükis 5.

1.2.3. AEO arhitektuuriteenistus annab hinnangu ehitise arhitektursele, kujunduslikule ja linnaruumilisele sobivusele ning kontrollib projekteeritud ehitise vastavust projekteerimistingimustele, detailplaneeringule ja üldplaneeringule, kontrollib esitatud ehitusprojekti piisavat mahtu ja projekteeritud ruumide vastavust nõuetele oma pädevuse ulatuses. Teenistus kontrollib ehitise ligipääsetavust, radooniohutust, müranõudeid, asendiplaanilist lahendust, hoonesisest tehnovarustust, insolatsiooninõuete täitmist ning mõju ümbritsevale keskkonnale, sh otsustab puudutatud isikute kaasamise vajaduse.

1.2.4. AEO taristu- ja ehitusteenistus kontrollib esitatud projektdokumentatsiooni vastavust vorminõuetele, selle kompleksust ning ehitise kohta esitatud tehniliste andmete õigsust nii ehitusprojekti kui ka ehitusloa taotlusel või ehitusteatisel. Teenistus kontrollib ehitusprojekti koostanud või kontrollinud isiku asjatundlikkust või seadusest tulenevat pädevust projekteerimiseks ning vajalike allkirjade olemasolu. Kontrollitakse rajatiste vastavust projekteerimistingimustele, detailplaneeringule, üldplaneeringule ning vajalike nõusolekute ja kooskõlastuste olemasolu, kooskõla varasemalt koostatud ehitusprojektidega ning sobivust linna

infrastruktuuri. Taristu- ja ehitusteenistus kannab rajatise andmed geoinfosüsteemi. Taristu- ja ehitusteenistus kaasab menetluse puudutatud isikud ja ametiasutused ning juhib suhtlust taotleja ja linnavalitsuse vahel. Ülesannete täpsemad kirjeldused on toodud korra peatükis 5.

1.2.5. AEO järelevalveteenistus kontrollib projekteeritud hoonete energiatõhususe nõuetele vastavust ning elektriautode laadimistaristu lahendust seaduses sätestatud juhtudel.

1.2.6. AEO kultuuriväärtuste teenistus kontrollib esitatud lahenduse vastavust muinsuskaitse nõuetele ning miljööväärtusliku ala ja arheoloogilise kultuurikihi piirkonna nõuetele lähtuvalt Tartu linna üldplaneeringust. Ülesannete täpsemad kirjeldused on toodud korra peatükis 5.

1.2.7. AEO maakorraldus- ja geodeesia teenistus kontrollib, kas ehitusprojekti alusena kasutatud geodeetilised mõõdistused on esitatud Tartu geomõõdistuste infosüsteemi Geoarhiiv ning vastavad kehtivatele nõuetele, kontrollib ehitusprojekti asendiplaanil geodeetilise alusplaani korrektset kajastamist, geodeetiliste märkide kaitse tagamist ja tegevuse korraldamist märgi kaitsevööndis ning hindab hoone ja katastriüksuse aadressiandmete õigsust. Ülesannete täpsemad kirjeldused on toodud korra peatükis 5.

1.2.8. Ruumilooma osakond (edaspidi RLO) kontrollib ehitiste ehitusprojektides avalikkusele suunatud liikuvuslahenduste linnaruumi sobivust (sh kergliiklejate parkimisvõimalused) ja vastavust projekteerimistingimustele, detail- ja üldplaneeringule ning teistele nõuetele; maastikuarhitektuurset lahendust haljastuse, õueinventari ja sademevee osas ning teabekandjate (reklaam, viit, tegevuskohatähis, erikujuline aadressitähis jmt) kohta esitatavat. Ülesannete täpsemad kirjeldused on toodud korra peatükis 5.

1.2.9. Linnamajanduse osakond (edaspidi LMO) annab arvamusi looduskaitse, veekaitse ja välisõhu kaitse osas, jäätmete ning jääkreostuse lahenduse kohta, avaliku ruumi mängu- ja spordirajatiste, linna haljastuse, tehnoehitiste (sh teede), avalike parklate, vertikaalplaneeringu, liiklus- ja parkimiskorralduse ning liiklusohutuse lahenduse sobivuse teemadel. Ülesannete täpsemad kirjeldused on toodud korra peatükis 5.

1.2.10. Linnavarade osakond (edaspidi LVO) annab arvamuse linnavarade osakonna valitsemisalas oleval kinnistul ehitatava ehitise ehitusprojektile ning esindab linna seisukohti oma valitsemisalas olevate kinnistute naabrusõigusi puudutavas osas.

1.2.11. Linnavalitsuse osakond, kes tellib avalike rajatiste (teed, parklad, spordi- ja puhkerajatised, väikeehitised vms) või hoonete projekteerimistööd, kaasab ka lähteülesande koostamisse ja projekteerimisprotsessi teised osakonnad vastavalt valdkondlikele pädevustele.

2. Peatükk EHITISE ESKIIS

2.1. Ehitise eskiis (edaspidi eskiis) on arhitektuuri- või insenerivaldkonna kavand koos ruumilahenduse üldpõhimõtete ja selgitustega. Eskiis annab ehitusprojekti koostamise eelselt ülevaate kavandatava ehitise, selle osa või objekti ideest ning terviklahenduse üldpõhimõtetest.

2.2. AEO annab oma seisukoha eskiisile juhul, kui nõue või soovitus esitada eskiis enne ehitusprojekti menetlust tuleneb detailplaneeringust või projekteerimistingimustest, ja/või juhul, kui isik taotleb eskiisi läbivaatamist.

2.3. Suuremate hoonete eskiise hindab p 2.4. toodud põhimõtetel AEO arhitektuuriteenistuse juhtiv arhitekt. Väiksemate hoonete, sh üksikelanud, abihooned jmt eskiise hindab AEO arhitektuuriteenistuse vanemarhitekt. Rajatiste eskiise hindavad arhitektuuriteenistuse spetsialistid koostöös taristu- ja ehitusteenistusega. Miljööväärtuslike alade ehitiste ja miljööväärtuslike

üksikobjektide, mälestiste kaitsevööndi ja muinsuskaitseala kaitsevööndi eskiise hinnatakse koostöös kultuuriväärtuste teenistusega. Kultuurimälestiste ja muinsuskaitseala ehitiste eskiise hindab kultuuriväärtuste teenistus koostöös arhitektuuriteenistusega.

2.4. Eskiisiga tutvumise eesmärk on hinnata hoone üldist arhitektuurset sobivust, sh materjalikasutust, proportsioone, värvitoone, avatäidete paiknemist jmt ning linnaruumilist sobivust, sh sobivust piirkonna väljakujunenud keskkonnaga. Arhitektuurivõistluse läbiviimise järgselt hinnatakse vastavust arhitektuurivõistluse tulemusele.

2.5. Eskiisi läbivaatamisel ei kontrollita ehitise vastavust planeeringutele, projekteerimistingimustele ja seadustest tulenevatele nõuetele. Ilmselgete põhimõteteliste vastuolude korral ehitusõiguse alusdokumentidega jätab AEO eskiisi läbi vaatamata ja teavitab taotlejat kirjalikult koos põhjendustega.

2.6. Juhul, kui eskiisi esitamise peamine eesmärk on saada seisukoht mingis konkreetses küsimuses planeeringutele või projekteerimistingimustele vastavuse osas, annab AEO arhitektuuriteenistus oma seisukoha, kuid sellisel juhul ei käsitleta seda eskiisi läbivaatamisena vaid lähtutakse selgitustaotlusele vastamise põhimõtetest.

2.7. Kui eskiisiga esitatakse projekteeritava ala maastikuarhitektuurilahendus või avalikkusele suunatud ehitise peab arvestama kergliiklejate liikuvusvajadusi, kaasab AEO eskiisi läbivaatamisel RLO spetsialistid.

2.8. Kui projekteeritaval alal paiknevale eraomandis olevale kinnisasjale jääb üldplaneeringu või detailplaneeringu kohane avalikult kasutatavaks alaks määratav ala või juhul, kui detailplaneeringus on seatud väljaehitamiskohustus avalikule tänavamaale, kaasab AEO eskiisi läbivaatamisel LMO spetsialistid.

2.9. AEO arhitektuuriteenistus kogub eskiisi hinnatud teenistujate arvamused kokku ning vormistab tervikliku seisukoha, millest peab olema üheselt aru saada, kas eskiis kiidetakse heaks või tagastatakse see parandamiseks või täiendamiseks. Eskiisi heaks kiitmise korral tuuakse ühtlasi vajadusel välja asjaolud, millega tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel.

2.10. Eskiis vaadatakse läbi esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui seaduses ette nähtud selgitustaotlusele vastamise aja jooksul.

3. Peatükk

EHITUSPROJEKTI MUUTMINE

3.1. Ehitusprojekti muudatused tuleb koostada siis, kui soovitakse muuta varem ehitusloa või ehitusteatisel aluseks olnud ehitusprojekti ning kasutusluba või kasutusteatisel veel ei ole taotletud. Ehitusprojekti muudatuste koostamist kirjeldab määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“ § 12.

3.2. Ehitusprojekti muudatusest huvitatud isik esitab ehitusprojekti muudatused enne selle elluviimist AEO-le hindamiseks ning kinnitamiseks elektrooniliselt e-posti teel juhul, kui muudatuste sisust tulenevalt ei ole vaja taotleda uut ehitusluba või esitada ehitusteatisel. Koos uue ehitusloa taotluse või ehitusteatisega muudatusprojekt tuleb esitada läbi ehitisregistri www.ehr.ee.

3.3. AEO taristu- ja ehitusteenisus otsustab olenevalt ehitusprojekti muudatuse sisust ja ulatusest, kas on vajalik taotleda uut ehitusluba, esitada ehitusteatisel või mitte. Uus ehitusluba (sh ehitusteatisel) tuleb taotleda vastavalt ehitusseadustikus (EhS § 46 lg 1 p 1) esitatud näitajate muutumisel.

3.4. Enne planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist 22.07.1995. a välja antud ehitusluba kehtetuks ei tunnistata ning elamu ehitusprojekti koostamise aluseks tuleb võtta vana ehitusloa andmed, lähtuda sellest ja esitada vastavalt ümberehitustöödele, kas ehitusteatis (ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% loajärgsest mahust) või ehitusloa taotlus (kui laiendamine on üle 33% vana ehitusloa järgsest mahust). Mitteelamute puhul tuleb esitada uus ehitusloa taotlus vastavalt EhS lisa 1 tabelile.

3.5. Ehitusprojekti muudatused tuleb AEO-le esitada ühes digikonteineris PDF-failidena nii, et tiitelleht, seletuskiri ja iga joonis oleksid eraldi arusaadavalt nimetatud failidena. Kogu digikonteiner tuleb digitaalselt allkirjastada vastutava projekterija poolt ning võimalusel kõigi kinnistuomanike poolt. Vajadusel kaasab omanikud menetlusse AEO ise.

3.6. Ehitusprojekti muudatuste läbivaatamise käigus ilmnenuid probleemidest teavitab taotlejat AEO taristu- ja ehitusteenistus vastavasisulise e-kirjaga ning määrab tähtaja parandatud projekti uuesti esitamiseks.

3.7. Digitaalselt esitatud ehitusprojekti muudatuste heaks kiitmise järel saadetakse taotlejale AEO juhataja asetäitja poolt digitaalselt allkirjastatud kinnitatud ehitusprojekt digikonteineris 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates.

3.8. Ehitusprojekti muudatuse ja koostööd tõendavad dokumendid, sh kooskõlastused, arvamused ja nõusolekud, lisab taotleja ehitusdokumentidele kasutusteatis esitamisel või kasutusloa taotlemisel.

4. Peatükk

EHITUSLOA TAOTLUS JA EHITUSTEATIS

4.1. Ehitusteatis ja ehitusloa taotluse esitamise nõue seaduses sätestamata juhtudel

Ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse AEO-le menetlemiseks, kui ehitusseadustiku lisa 1 seda ette näeb. AEO-l on õigus ehitise puhul, mida ei ole nimetatud ehitusseadustiku lisa 1, ehitusseadustiku § 35 lõikest 4 ja § 38 lõikest 3 lähtudes põhjendatud juhul nõuda ehitusteatis esitamist või ehitusloa taotlemist. Põhjendused tuleb anda taotlejale arusaadavalt, põhjalikult kaalutletult ja viivitamatult.

4.2. Ehitusteatis ja ehitusloa taotluse esitamine

4.2.1. Ehitusloa taotlus ja ehitusteatis esitatakse AEO-le menetlemiseks elektrooniliselt läbi riikliku ehitisregistri www.ehr.ee. Kui ehitusteatist või ehitusloa taotlust ei ole taotlejal mõjuval põhjusel võimalik ehitisregistri kaudu esitada, võtab AEO selle vastu digitaalselt või paberil ning taristu- ja ehitusteenistus kannab ise andmed ehitisregistrisse.

4.2.2. Ehitusteatisele või ehitusloa taotlusele elektrooniliselt lisatav ehitusprojekti fail ning sellega koos esitavad muud dokumendid peavad olema esitatud üldlevinud vormingus ja nende käitlemine ei tohi nõuda tasulist tarkvara. Dokumentide konverteerimisel PDF-formaati tuleb säilitada vektorvorming ja teksti selekteerimise võimalus tekstiobjektina. Faile ei esitata topelt erinevates formaatides, vaid igat faili ühekordselt ja pdf-formaadis.

4.3. Ehitusprojekti menetlemine

4.3.1. AEO kontrollib ehitusloa taotluse saamisel selle nõuetele vastavust. Kui ehitusloa andmine on ilmselgelt võimatu, jätab pädev asutus taotluse läbi vaatamata ja tagastab selle koos põhjendusega. Sarnaselt lähtutakse ehitusteatis menetluses.

4.3.2. Ehitusloa taotluse, ehitusteatise ja koos sellega esitatud ehitusprojekti (edaspidi dokumendid) läbivaatamine toimub hoonete puhul dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS) ning rajatiste puhul ehitisregistris (edaspidi EHR). Digitaalselt või paberandjal esitatud dokumendid registreerib, avades selle kohta asja vastavalt DHS-s või EHR-s, AEO taristu- ja ehitusteenistus.

4.3.3. Ehitusloa taotluse või ehitusteatise saamisel teostab osakonna taristu- ja ehitusteenistus formaalse kontrolli ning hindab, kas ei esine asjaolusid, kus ehitusloa andmine või ehitusteatise EHRis registreerimine oleks ilmselgelt võimatu, mille tõttu ehitusloa andmine või ehitusteatise registreerimine ei oleks taotlejale võimalik. Sellisteks asjaoludeks saab EhS-i mõistes lugeda eelkõige olukorda, kus:

4.3.3.1. ehitusloa andmiseks puudub ehitusõigus, nt projekteerimistingimused või detailplaneering, kui need on nõutavad;

4.3.3.2. puudub ehitusprojekt, kuid selle esitamine on kohustuslik;

4.3.3.3. kavandatava ehitise ehitamiseks ei pea esitama ehitusteatist ega taotlema ehitusluba ning seda ei ole nõudnud ka AEO;

4.3.3.4. ehitusteatis või ehitusloa taotlus tuleb esitada menetlemiseks teisele asutusele.

4.3.4. Kui teenistus tuvastab, et ehitusloa taotluses või ehitusteatises on olulised puudused (vt eelmine punkt), siis taotlus või teatis tagastatakse läbi vaatamata. Väiksemate puuduste (puuduv allkiri, riigilõivu maksekorraldus või energiamärgis vms) või tähelepanekute korral teavitatakse nendest taotlejat telefonitsi, kuid puudustest sõltumata kokkuleppel taotlejaga alustatakse siiski menetlust ning märkused esitatakse tagasisidena menetluse käigus.

4.3.5. Ehitusloa ja ehitusteatise menetlus viiakse läbi viivitamatult ehitusseadustikus nimetatud tähtaja jooksul. AEO korraldab ehitusprojektdokumentatsiooni läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksustes (AEO, LMO, RLO, LVO jt vajadusel). Osakond kaasab ise menetlusse puudutatud isikud ja ametiasutused kas EHRi kaudu või kirja teel ning e-postiga. Peale kaasatud isikutelt kogu tagasiside saamist edastab taristu- ja ehitusteenistus taotlejale kogutud seisukohad. Menetlusprotsessi taotleja ja linnavalitsuse vahel juhib AEO taristu- ja ehitusteenistus ning vajadusel suunab taotleja konkreetse märkuse teinud teenistuja konsultatsioonile. Taotlejat teavitatakse vajadusel ka jooksvalt ehitusprojektdokumentatsioonis esinenud puudustest ning juhendatakse parandust vajavate aspektide osas operatiivselt, et menetlus oleks tõrgeteta.

4.3.6. EhS § 42 lõige 1 sätestab, et ehitusluba antakse, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele.

4.3.7. Ehitusteatise registreerimise või sellest keeldumise otsustab AEO juhataja asetäitja. Ehituslubade andmise või sellest keeldumise eelnõu koostab AEO juhatajaga eelnevalt kooskõlastatult taristu- ja ehitusteenistus, otsuse ehitusloa andmise kohta teeb linnavalitsus oma korraldusega. Ehitusloa annab välja või keeldub välja andmisest vastavalt linnavalitsuse korraldusele ehitusloa menetlust juhtiv teenistuja ehitisregistri kaudu. Ehitusloa või ehitusloa andmisest keeldumise otsuse allkirjastab ehitisregistris AEO juhataja.

5. Peatükk

EHITUSPROJEKTI LÄBI VAATAMINE LINNAVALITSUSE SISESELT

Linnavalitsuse struktuuriüksuste ülesanded ehitusprojekti läbivaatamisel

Ehitusprojektide läbivaatamise ülesanne on sisuline kontroll alusdokumentidest, ehitusnormidest ja -nõuetest kinnipidamise üle, puudutatud isikute kaasamine ning huvikonfliktide lahendamine.

5.1. AEO taristu- ja ehitusteenistus ehitusprojektide läbivaatamisel:

5.1.1. Menetluslikus ja vormistuslikus osas:

5.1.1.1. korraldab ehitusprojekti tähtaegse ja haldusmenetluse seaduse § 5 lõikes 2 sätestatud põhimõtetele vastava läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksustes;

5.1.1.2. esitab ehitusprojekti läbivaatamiseks teistele linna struktuuriüksustele, kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusprojektiga, ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada;

5.1.1.3. kaasab menetlusse kinnisasja omaniku, kui ehitusteatis, ehitusloa taotlust või ehitusprojekti muudatusi ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku;

5.1.1.4. kogub kokku ehitusprojekti läbivaatamises osalenud isikute seisukohad ning veendub, et ehitusprojekti tagastatakse ilma vastuoluliste märkusteta, sh ei edastataks ehitusteatises esitajale või ehitusloa taotlejale märkust, mille esitamine ei kuulu märkuse tegija pädevusse;

5.1.1.5. kontrollib ehitusprojekti vastavust üldistele vormistusnõuetele vastavalt määrusele „Nõuded ehitusprojektile“;

5.1.1.6. kontrollib riigilõivu tasumise õigsust kõigi taotletud ehitiste kohta, kui see on nõutav;

5.1.1.7. kontrollib, kas kõik ehitusprojektiga seotud ja vajalikud taotlused ja teatised on esitatud;

5.1.1.8. kontrollib ehitusprojekti koostanud või kontrollinud projekteeija kutsetunnistuse ja MTR registreeringu olemasolu (sh projekti eriosade puhul), kui see on nõutav;

5.1.1.9. kontrollib, et ehitusprojekt oleks allkirjastatud kõigi vajalike isikute (peaprojekteeija, koostaja, vastutav isik vmt) poolt igas esitatavas projektiversioonis;

5.1.1.10. kontrollib, et EHRis ehitusloa taotlusele ja ehitusteatisele oleks lisatud õiged isikud ja rollid.

5.1.2. Ehitisregistrit ja ehitise tehnilisi andmeid puudutavas osas:

5.1.2.1. kontrollib ehitusloa taotluse, ehitusteatises ja sellele lisatud ehitusprojekti ja muu dokumentatsiooni vastavust arhiivi ja ehitisregistri andmetele;

5.1.2.2. kontrollib, kas ehitusloa taotlus või ehitusteatis on EHRis korrektselt täidetud ning sellele on lisatud kõik ehitise olulised tehnilised andmed (sh ruumikuju) õigesti, mida on asjakohane, võimalik ja otstarbekas määrata;

5.1.2.3. kontrollib ehitusprojektis esitatud ehitise oluliste tehniliste andmete õigsust (pindade jagamine, kasutamise otstarvete määramine, ruumide kasutatavus, tehnovarustuse olemasolu);

5.1.2.4. kontrollib, kas ehitusloa taotluse või ehitusteatises andmed on identsed sellele lisatud ehitusprojektis (sh eriosade projektis) ja muudes dokumentides (nt projekti lisad, skeemid, pildid jms) esitatud andmetega;

5.1.2.5. kontrollib, kas aadressiandmed (sh ehitise osade aadressid) on õiged ning nende muutmise vajadust koostöös AEO maakorraldus- ja geodeesia teenistusega;

5.1.2.6. kontrollib, kas kõik ehitised, mis on nõutavad, on ehitisregistrisse kantud, vajadusel annab selleks taotlejale juhised.

5.1.3. Tehnotaristut jt rajatise puudutavas osas:

5.1.3.1. kontrollib projekteeritud tehnilise infrastruktuuri terviklikkust ja vastavust üldplaneeringule, detailplaneeringutele, linnaehituslikele nõuetele, projekteerimistingimustele, projekteerimismääradele jt nõuetele, sh vajadusel realiseerimiseelduste täitmist ja eelnevate kokkulepete olemasolu;

5.1.3.2. kontrollib projekteeritud tehno-rajatise kooskõla varasemalt koostatud ehitusprojektide ja -kavadega;

5.1.3.3. kontrollib vajalike kooskõlastuste, arvamuste, ekspertiiside ja nõusolekute olemasolu;

5.1.3.4. hindab projekteeritud rajatise ja sellega seotud objektide mõju ümbritsevale keskkonnale ning sellest lähtuvalt otsustab puudutatud isikute (kaasomanikud, naabrid jt) kaasamise vajaduse;

5.1.3.5. kontrollib tehnovõrkude valdajate antud tehniliste tingimuste olemasolu;

5.1.3.6. hindab ehitusprojektis esitatud kinnistu vertikaalplaneerimise lahendust, toimivust ja nõuetekohasust ning sidusust kinnistuvälise vertikaalplaneeringuga koostöös linnamajanduse osakonnaga;

- 5.1.3.7. hindab kinnistu sademevee käitlemise ja ära juhtimise lahendusi ning nende toimivust ja nõuetekohasust;
- 5.1.3.8. kontrollib kinnistustisestest avaparklate vastavust projekteerimisnormidele, nendele juurdepääsude toimivust ning nõuetekohasust;
- 5.1.3.9. kontrollib avalike rajatiste (sillad, teed, tunnelid, pargid, väljakud jms) ligipääsetavusele esitatavate nõuete täitmist ja ehitise kasutamise lahenduste vastavust puuetega inimeste erivajadustele;
- 5.1.3.10. annab hinnangu rajatise ehitamise aluseks oleva ehitusprojekti ekspertiisi tegemise vajalikkusele;
- 5.1.3.11. kannab tehnovõrkude ruumikujud ja andmed linnavalitsuse geoinfosüsteemi;
- 5.1.3.12. hindab ehitusprojekti asendiplaani loetavust, arusaadavust ja üheselt mõistetavust;
- 5.1.3.13. veendub, et ehitusprojekti oleks kajastatud meetmed vältimaks ehitusmasinate tegevusest tulenevalt kinnistult pinnase linnatänavale kandumist (nt on rajatud rehvide puhastamise ala);
- 5.1.3.14. kontrollib, et projekteeritud lahendused oleks vastuoludeta, sh kinnistu haljastus ja tehovarustus ei oleks omavahel konfliktis ning vajadusel kaasab teiste osakondade teenistujaid.

5.2. AEO arhitektuuriteenistus ehitusprojektide läbivaatamisel:

- 5.2.1 kontrollib projekteeritud ehitise (sh asendiplaanilises osas vertikaalplaneerimise ja haljastuse) vastavust projekteerimistingimustele, detailplaneeringule ja üldplaneeringule, sh realiseerimiseelduste (k.a arhitektuurivõistlus) täitmist ja eelnevate kokkulepete olemasolu;
- 5.2.2. kontrollib, kas ehitusteatisega esitatud hoone laiendamise maht on alla 33% ning vajadusel palub esitada vastavad arvutused;
- 5.2.3. annab hinnangu projekteeritud hoone või rajatise arhitektuursele, kujunduslikule ja linnaruumilisele sobivusele;
- 5.2.4. annab hinnangu, kas projekteeritud ehitise kasutatakse nõuetele vastavaid ja linnakeskkonda sobivaid, ajas kestvaid ja kvaliteetseid materjale;
- 5.2.5. kontrollib, kas ehitusprojekt on esitatud piisavas mahus (sh joonised, eriosade maht), viiteid projekteerimise alustele, kitsendustele jt tingimustele;
- 5.2.6. kontrollib ehitusprojekti joonistel esitatud info piisavust (möötmeh, lõiked, tähistused, trepid, kaldteed, avad jms) ja loetavust;
- 5.2.7. kontrollib, et ehitusprojekti erinevad osad ei sisaldaks vastuolusid;
- 5.2.8. kontrollib projekteeritud ruumide vastavust kasutamise otstarbest tulenevatele jt nõuetele oma pädevuse ulatuses;
- 5.2.9. kontrollib projekteeritud avalikkusele suunatud ruumide ligipääsetavust ja ehitise kasutamise lahenduste vastavust puuetega inimeste erivajadustele;
- 5.2.10. kontrollib insulatsiooninõuete täitmist ning hindab ehitise mõju ümbritsevatele hoonetele (päevavalgus, päikesevalgus);
- 5.2.11. hindab vastavust müranormidele ja ehitusprojekti mürahäiringute minimeerimise lahenduste olemasolu;
- 5.2.12. kontrollib hoonesse projekteeritud lifti olemasolu, kui see on nõutav ja selle nõuetekohasust;
- 5.2.13. kontrollib ohutusnõuete (trepid, piirded, lumetõkked, aknad, käsipuud vms) täitmist ja normdokumentidele viitamist;
- 5.2.14. hindab pädeva eriosade projekteerija kaasamise vajadust (nt ehitusinsener);
- 5.2.15. hindab hoonete ehitusprojektides radooniohutust;
- 5.2.16. kontrollib, kas hoone 1. korruse põranda 0-kõrgusmärk on ehitusprojekti asendiplaanil tähistatud ja seotud riikliku kõrgussüsteemiga;
- 5.2.17. kontrollib, kas asendiplaanil on märgitud hoone teljed ja nende sidumine krundipiiridega;
- 5.2.18. kontrollib, kas projekteeritud ehitise ja seda teenindavad rajatised vajavad servituutide seadmist (üleehitus- ja juurdepääsud jms) ning kontrollib servituutialade asendiplaanil kajastamist;

- 5.2.19. kontrollib kinnistu parkimiskohtade arvutuskäiku ja hoonesiseste parkimiskohtade nõuetekohasust (sh jalgrattaparklad) ning lahenduse vastavust puuetega inimeste erivajadusele;
- 5.2.20. hindab kinnistu maakasutamise sihtotstarbe muutmise vajadust;
- 5.2.21. annab hinnangu ehitusprojekti ekspertiisi koostamise vajadusele;
- 5.2.22. hindab projekteeritud ehitise ja sellega seotud objektide mõju ümbritsevale keskkonnale ning sellest lähtuvalt otsustab puudutatud isikute (kaasomanikud, naabrid jt) kaasamise vajaduse. Kaasamise vajadusest teavitab teenistuja AEO taristu- ja ehitusteenistust.

5.3. AEO kultuuriväärtuste teenistus ehitusprojektide läbivaatamisel:

5.3.1. Miljööväärtuslike hoonestusalasid puudutavas osas:

5.3.1.1. hindab projekteeritud ehitise vastavust üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslike alade nõuetele;

5.3.1.2. veendub, et ehitusajaloolised uuringud on tehtud ning selle alusel on koostatud ja esitatud teenistusele ajalooline õiend, kui need on nõutavad;

5.3.1.3. veendub, et hoone seisukorda hindav ehitustehniline ekspertiis on esitatud, kui see on nõutav, ja vastab sisult üldplaneeringu nõuetele.

5.3.2. Muinsuskaitset puudutavas osas:

5.3.2.1. kontrollib projekteeritud ehitise vastavust muinsuskaitseadusele ja selle rakendusaktidele ning Tartu muinsuskaitseala kaitsekorruga määratud muinsuskaitse nõuetele;

5.3.2.2. kontrollib ehitise vastavust muinsuskaitse eritingimustele, kui need on nõutavad.

5.3.3. Arheoloogiat puudutavas osas:

5.3.3.1. kontrollib, kas ehitusprojektiis on esitatud arheoloogianõuded, kui need on nõutavad;

5.3.3.2. kontrollib, kas arheoloogilised uuringud on teostatud, kui need on nõutavad.

5.4. AEO järelevalveteenistus ehitusprojektide läbivaatamisel:

5.4.1. kontrollib, kas energiatõhususe miinimumnõuded on täidetud, energiamärgis esitatud ning seletuskirjas energiatõhususe osa piisavas mahu kajastatud; sh vajadusel kontrollib, kas tegemist on olulise rekonstrueerimisega ning kas sellekohased arvutused on seletuskirjas esitatud;

5.4.2. kontrollib elektriauto laadimistaristu olemasolu seaduses sätestatud juhtudel ja selle nõuetekohasust.

5.5. AEO maakorraldus- ja geodeesiateenistus ehitusprojektide läbivaatamisel:

5.5.1. kontrollib, kas ehitusprojekti alusena kasutatud mõõdistused on esitatud Tartu geomõõdistuste infosüsteemi Geoarhiiv, kas need on ajakohased ning vastavad kehtivatele nõuetele, kui see on nõutav;

5.5.2. kontrollib ehitusprojekti asendiplaanil geodeetilise alusplaani korrektset kajastamist (mõõtkava, joonestiilid, loetavus) ning kasutatud tööle viitamist;

5.5.3. kontrollib geodeetilisi märke ehitusprojekti asendiplaanidel, nende olemasolule viitamist ning geodeetiliste märkide kaitse ja tegevuse korraldamist märgi kaitsevööndis;

5.5.4. hindab hoone ja katastriüksuse aadressiandmete õigsust.

5.6. RLO ehitusprojektide läbivaatamisel:

5.6.1. kontrollib ehitusprojektides avalikkusele suunatud liikuvuslahenduste (sh rattateed, kergliikurite parkimisvõimalused ja parkimiskohtade arv) linnaruumi sobivust ja vastavust projekteerimistingimustele, detail- ja üldplaneeringule ning teistele nõuetele;

5.6.2. hindab avalikus ruumis ja ehitiste ehitusprojektides (v.a üksikelanute ja kahe korteriga elanute ehitusprojektides) puhkekohtade olemasolu ja vajadust ning jalakäijate ja jalgratturite teekondade loogilisust ja katkematust;

5.6.3. hindab ehitiste ehitusprojektides (v.a üksikelamute ja kahe korteriga elamute ehitusprojektides) maastikuarhitektuurilahendust haljastuse kompaktsuse ja terviklikkuse osas, sh kontrollib lahenduse vastavust nõuetele ja standarditele ning vastavust planeeringutele avalikku ruumi kavandatud haljastuse osas;

5.6.4. veendub, et ühiskondlike hoonete ehitusprojektide haljastuslahenduses on kasutatud võimalikult suures osakaalus kodumaiseid taimeliike ja kooslusi, vastavalt üldplaneeringus sätestatule;

5.6.5. hindab hoonete (v.a üksikelamute ja kahe korteriga elamute ehitusprojektides) ja rajatiste ehitusprojektides puittaimede juurestiku kaitseala ja kavandatavate tehnovõrkude konfliktsituatsioonidele projektlahenduse sobivust koostöös linnamajanduse osakonnaga;

5.6.6. hindab hoonete (v.a üksikelamute ja kahe korteriga elamute ehitusprojektides) ja rajatiste ehitusprojektides õueinventari vastavust seatud nõuetele ja hindab spordi- ja vabaajainventari optimaalsust (objektide arv, inventari mitmekesisus). Linna enda objektide puhul kontrollib vastavust strateegiadokumentidele;

5.6.7. kontrollib, kas eraldiseisvad teabekandjad (reklaam, viit, tegevuskohatähis, erikujuline aadressitähis jmt) on näidatud arhitektuuri osa asendiplaanil;

5.6.8. hindab eraldiseisvate ja/või hoonel asuvate teabekandjate (reklaam, viit, tegevuskohatähis, erikujuline aadressitähis jmt) sobivust linnaruumi (vajadusel kaasates LMO liiklusohutuse hindamiseks) ja vastavust kehtivatele nõuetele (valgusräiguse vältimine);

5.6.9. annab hinnangu avalikku ruumi kavandatavatele kunstiobjektidele (nt skulptuuridele, seinamaalingutele ja installatsioonidele).

5.7. LMO ehitusprojektide läbivaatamisel:

5.7.1. Haljastuse ja tänavapuhastuse osas:

5.7.1.1. hindab linnale kuuluval maal ehitusprojektiga ette nähtud haljastuse likvideerimise võimalusi ning nõuab vajadusel selle taastamist, uue rajamist või säilitamist;

5.7.1.2. hindab hoonete (v.a üksikelamute ja kahe korteriga elamute ehitusprojektides) ja rajatiste ehitusprojektides avalikus ruumis (sh linnale kuuluval maal) puittaimede juurestiku kaitseala nõuetele vastavust ja säilitatavate puude kaitse meetmeid ning projekteeritud tehnovõrkudega konfliktsituatsioonide välistamist koostöös ruumiloome osakonnaga;

5.7.1.3. kontrollib avalikus ruumis projekteeritud haljastuslahenduse sobivust linnakeskkonda, lahenduse terviklikkust ja jätkusuutlikkust ning vastavust standarditele;

5.7.1.4. veendub, et avalikus ruumis projekteeritud istutusala kontseptsioon on sobilik ja arvestatud on ehitistest tulenevate mõjudega;

5.7.1.5. hindab avalikus ruumis haljastuslahenduse ekspertiisi või dendroloogilise hinnangu tellimise vajadust;

5.7.1.6. veendub, et projekteeritud avalikkusele suunatud puhke-, mängu- ja spordirajatised vastavad kehtivatele nõuetele.

5.7.2. Keskkonnakaitse osas:

5.7.2.1. annab ehitusprojektile hinnangu keskkonnakaitseaspektist lähtuvalt;

5.7.2.2. hindab veeseadusest tulenevate nõuete täitmist;

5.7.2.3. hindab looduskaitseadusest tulenevate nõuete täitmist;

5.7.2.4. hindab atmosfääriõhukaitse seadusest tulenevate nõuete täitmist;

5.7.2.5. hindab jäätmehoolduseeskirjast ja jäätmeseadusest tulenevate nõuete täitmist;

5.7.2.6. hindab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest tulenevate nõuete täitmist;

5.7.2.7. hindab keskkonnamõju eelhinnangu koostamise või keskkonnamõju hindamise vajadust, informeerib vajadusest AEO taristu- ja ehitusteenistust ning valmistab ette linnavalitsuse otsuse eelnõu KMH algatamiseks.

5.7.3. Liikluskorralduse, liiklusohutuse ja tänavate osas:

- 5.7.3.1. hindab projekteeritud ligipääsu ja juurdepääsutee lahendust projekteeritavale alale linnale kuuluvalt maalt;
- 5.7.3.2. hindab avalikuks kasutamiseks ettenähtud ning linnamaal asuva tee ja parkla (sh parkimiskohtade), tehnoehitise ja tehnovõrkude vastavust nõuetele, sh planeeringutele ja projekteerimistingimustele;
- 5.7.3.3. kontrollib linnale kuuluval maal parkimiskorraldust, sh parkimiskohtade nõuetekohasust;
- 5.7.3.4. hindab liikluskorraldust ja liiklusohutusnõuete tagamist, sh liikluskorraldusvahendite (ülekäigurajad, liiklusmärgid, künnised, ohutussaared, foorid, teekattemärgistus jms) kasutatavust;
- 5.7.3.5. veendub, et liiklusmärkide asukohad ei oleks konfliktis teiste tänavaruumi objektidega (nt tänavavalgustusmastid, viidad jms);
- 5.7.3.6. hindab katendi taastamise vajaduse ulatust ja tehnilist lahendust;
- 5.7.3.7. hindab linnale kuuluvale maale projekteeritud vertikaalplaneeringu lahendust koostöös AEO taristu- ja ehitusteenistusega;
- 5.7.3.8. kontrollib teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu olemasolu ja lepingutingimuste täitmist;
- 5.7.3.9. kontrollib projektlahenduse vastavust linnale kuuluva maa osas eelarvestrateegia ja LMO aastaelarvega;
- 5.7.3.10. kontrollib arhitektuursete rajatiste (teabekandjad, skulptuurid jms) paiknemist, et need ei saaks nähtavuskolmnurgas, ei varjaks nähtavust, hindab haljastust liiklusohutuse aspektist.

5.7.4. Tänavavalgustust puudutavas osas:

- 5.7.4.1. veendub, et avaliku ruumi projekteerimisel on arvestatud linna tänavavalgustuse ja elektrivõrgu arenguvajadustega;
- 5.7.4.2. hindab projekteeritud tänavavalgustusrajatise (kilbid, liinid, mastid jm) asukoha sobivust ja toimivust.

5.8. LVO ehitusprojektide läbivaatamisel:

- 5.8.1. kontrollib linna maale projekteeritud ehitisi ja vajadusel sõlmib maa kasutamiseks asjakohase lepingu või viitab lepingu sõlmimise vajadusele;
- 5.8.2. annab hinnangu linnale kuuluvate kinnistute ja ehitiste omanikuna nendega seotud või neid puudutavate ehitustööde kavandamisele.

6. Peatükk EHITUSPROJEKTI LÄBIVAATAMISE PÕHIMÕTTED

6.1. Ehitusprojekti läbivaatamise põhimõtted ehitusloa, ehitusteatise ja muudatusprojekti menetluses:

- 6.1.1. Olenemata esitatud ehitusprojekti staadiumist, esitab kooskõlastaja või arvamuse andja ehitusprojekti läbi vaatamisel lahendamiseks märkused, lähtudes eelprojekti staadiumi nõuetest.
- 6.1.2. Kui tee või avalikult kasutatava tehnoehitise ehitusprojekt on menetluses põhiprojekti staadiumis, esitab pädev asutus taotlejale märkused, lähtudes põhiprojekti staadiumi nõuetest. Lisanõuded järgnevate ehitusprojekti staadiumide ja ehitamise kohta esitatakse vajaduse korral nõude või tingimusena haldusaktis.
- 6.1.3. Ehitusprojekti läbivaataja kontrollib oma tööülesannetest lähtudes mh ehitusprojekti seletuskirja ja jooniste omavahelist kooskõla.

6.1.4. Läbivaataja sõnastab märkuse arusaadavalt ja üheselt mõistetavalt ning lisab tehtud märkusele põhjenduse, selgitades, millisele alusdokumendile või õigusaktile ehitusprojekt, ehitusdokumendid või ehitus ei vasta või millise eesmärgi saavutamist taotletakse. Märkus peab olema proportsionaalne, kaalutletud ja keeleliselt korrektne.

6.1.5. Läbivaataja hindab vaid temale ülesandeks pandud aspekte ning hoidub selliste märkuste ja arvamuste andmisest, mis ei puuduta tema töövaldkonda või mille täitmata jätmisest ei sõltu ehitusprojekti või ehitusdokumentide asjakohasus, loetavus, arusaadavus ja üheselt mõistetavus. Tähelepanekute ilmnemisel on läbivaatajal kohustus sellest teavitada teist läbivaatajat, kelle töövaldkonda antud küsimus puudutab. Seejärel otsustab konkreetse valdkonna eest vastutav teenistuja märkuse või arvamuse lisamise vajaduse ning sõnastuse.

6.1.6. Kui ehitusprojekti läbivaatamisel ilmneb, et ehitusloa andmine on ilmselgelt võimatu (nt lahendus ei vasta detailplaneeringule) ning ehitusprojekti ei ole võimalik selles osas parandada, teavitab läbivaataja koheselt AEO taristu- ja ehitusteenistust, kes tagastab taotluse või teatise ehitisregistris läbi vaatamata ning menetlust ei jätkata. Teised ehitusprojekti läbivaatajad nimetatud ehitusprojekti enam läbi vaatama ei pea.

6.1.7. Ehitusprojekti läbivaataja esitab märkused esimesel võimalusel. Korduval läbivaatamisel kontrollib läbivaataja eelkõige varem esitatud märkuste täitmist ning teeb seda esimesel võimalusel tööülesande saamisel.

6.1.8. Kui ehitusprojekti läbivaatav teenistuja peab vajalikuks kaasata menetlusse isikuid või asutusi, teavitab ta AEO taristu- ja ehitusteenistuse vastavat teenistujat kaasamise vajadusest esimesel võimalusel vajaduse teada saamisest.

6.1.9. AEO annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks tähtaja, lähtudes ehitusseadustikus ettenähtud tähtaegadest. Ehitusprojekti läbivaataja pikendab läbivaatamise tähtaega vaid väga põhjendatud juhul ja erandkorras ning lisab selgituse, miks tähtaja pikendamine on tingimata vajalik. Tähtaja pikendamise korral lisatakse põhjendusele ehitisregistris ka pikendaja kontaktandmed.

6.1.10. Ehitusprojekti läbivaataja vastutab oma ülesannete tähtaegse ja korrektse täitmise eest. Taristu- ja ehitusteenistuse menetlust juhtival teenistujal on õigus ja kohustus läbivaatajale saata meeldetuletusi läheneva tähtaja kohta.

6.1.11. Seadusega sätestatud menetlustähtaja ületamine on lubamatu ning seda tuleb igal võimalusel vältida. Juhul, kui ehitusprojekti mahust ja keerukusest tulenevalt on vajalik menetlustähtaja pikendamine, siis teavitab AEO taristu- ja ehitusteenistus sellest taotlejat, esitab motiveeritud põhjendused ning annab teada tähtaja, mille jooksul hiljemalt vastus taotlejale antakse.

6.1.12. Ehitusprojekti läbivaataja poolt esitatud märkuse arvestamise üle otsustab arhitektuuri ja ehituse osakonna taristu- ja ehitusteenistus, kellel on õigus menetlustes läbivaatajate vahel tekkinud erimeelsus esitada vajadusel lahendamiseks arhitektuuri ja ehituse osakonna juhatajale ehituslubade menetlustes ning ehitusteatiste ja ehitusprojekti muudatuste menetluses osakonna juhataja asetäitjale. Teenistus esitab juhatajale või asetäitjale taotluse koos selgitustega erimeelsuse sisu kohta. Osapooled kuulatakse ära ning juhataja või juhataja asetäitja langetab vaidlust lahendava otsuse.

6.1.13. Vajadusel edastab arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja läbivaatajate erimeelsused valdkonda kureerivale abilinnapeale. Kui erimeelsus käsitleb teiste abilinnapeade kureeritavaid valdkondi, kaasab taotluse saanud abilinnapea nad vaidluse lahendamisse. Vajaduse korral esitab taotluse saanud abilinnapea vaidlusküsimuse lahendamiseks linnavalitsuse nõupidamisele.