

Hr Tõnis Arjus
Arhitektuuri ja ehituse osakond
Tartu linnavalitsus
Küüni tn 5 Tartu
aeo@raad.tartu.ee



Teie: 10.01.2019

Meie: 21.01.2019

Vastuskiri: Herne tn 57 ehitusloa taotlus korterelamu püstitamiseks

Täname võimaluse eest avaldada arvamust Herne tn 57 ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti kohta. Kaasasime aruteludesse Supilinna Seltsi eelmiste juhatuste ning praeguse juhatuse liikmed. Nagu on arhitektuuri ja ehituse osakonnale teada, on Supilinna Seltsi liikmete seas mitmeid arhitektuuri- ja ehitusvaldkonna asjatundjaid ja eksperte, kes osalesid ka seekordsetes Herne tn 57 aruteludes ning kelle erialaseid teadmisi pole põhjust kahtluse alla seada. Käesolev vastuskiri ongi valminud ühistööna.

Peame vajalikuks lisada, et Supilinna Seltsil puudub kavandatava hoone osas Herne tn 57 lähinaabrite arvamus. Loodame siiralt, et arhitektuuri ja ehituse osakond on ehitusloa taotlemisest Herne tn 57 lähinaabreid teavitanud ning võimaldanud neil tutvuda asjassepuutuva ehitusdokumentatsiooniga nii praeguse hoone lammutamise kui ka kavandatava uusehitise osas.

Alljärgnevalt esitame Supilinna Seltsi arvamuse ja põhjendused Herne tn 57 ehitusprojekti kohta.

1. Herne tn 57 ehitustehnilised ekspertiisid. Olles tutvunud Supilinna Seltsile edastatud ehitustehniliste ekspertiisidega, jääb Supilinna Selts endiselt seisukohale, et Herne tn 57 lammutamine on põhjendamatult. Juhime veelkord tähelepanu asjaolule, et üldplaneering on määranud olemasoleva hoone miljööväärtuslikuks säilitatavaks hooneks. Oleme endiselt seisukohal, et linnavalitsusele esitatud ehitusekspertiisid ei ole olnud kvaliteetsed: igaüks võib Herne tn 57-ga ainuüksi visuaalselt tutvudes veenduda selles, et hoone konstruktsioonid ja välisviimistlus on heas seisus. Ehituse vundament ja palkseinad ei ole hävinud, vaid on restaureeritavad. Selle kinnituseks lisame 20. oktoobril 2018. a tehtud fotod. Palume jätkuvalt säilitada olemasolev hoone, mille lammutusluba on antud vääril alusel ja on vastuolus kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga, milles kõnealune hoone on määratud säilitatavaks miljööväärtuslikuks hooneks. Lisame, et miljööväärtusliku hoone ennatlik ning põhjendamatult lammutamine (mis võib juriidiliselt olla korrektne, kuid ei pruugi seda olla ehitustehniliselt), loob Tartu miljööalade ehitusmaastikul ohtliku pretsedendi, kus uusarenduste rajamine teostatakse ehituskruuntide puudumisel miljööväärtuslike hoonete alusetu likvideerimise kaudu, apelleerides ajalooliste hoonete halvale ehitustehnilisele seisukorrale.

2. Herne tn 57 ehitusprojekt. Juhime arhitektuuri ja ehituse osakonna tähelepanu asjaolule, et meile saadetud ehitusprojekt on paljudes punktides vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga:

Kavandatav uus hoone on oluliselt suurem olemasolevast, kuigi üldplaneering lubab vaid olemasoleva hoonega samas mahus hoone püstitamist (p 6.6.4). Supilinna linnaosa puudutav on dokumendis sõnastatud järgmiselt: „Hävinenud või lammutada lubatud miljööväärtuslike hoonete asemele tuleb uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus või lähtuvalt lähiümbruse majadest” (p 6.8.2.15).

1. Silmapaistvalt ebaõnnestunud ja vastuolus üldplaneeringuga on hoone laius (11,75 m). Üldplaneeringu p 6.8.2.8 kohaselt on Supilinna elamute põhimahu suurim lubatud laius üldjuhul 10 m, erandid on lubatud juhul, kui ajaloolised naaberhooned on laiemad. Käesoleval

juhul pole erandi tegemine millegagi põhjendatud, eriti ajalooliste naaberhoonete kontekstis, millega kavandatav hoone on ilmselges vastuolus.

2. Kuigi projektis on hästi lahendatud tänavaäärse hoone osa maht (üks täiskorrus ja katusealune korrus), püstise proportsiooniga aknad, 20 cm laiune rõhtlaudis fassaadmaterjalina ja tänavaäärse hoonemahu värvitoon, ei sobi esitatud projektis näidatud hoone välisilme tervikuna Supilinna ajaloolisse miljöösse. See rikub miljööväärtust ja on mitmes punktis vastuolus nii Tartu linna üldplaneeringu üldnõuetega „Uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt lähiümbruse majade avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali tüüpi (6.6.7) kui ka Supilinna kohta kehtestatud samasisuliste nõuetega (6.8.2.11.) Supilinna ajaloolist miljööd ei arvesta räästata katus (nii põhihoonel kui ka katuseväljaehitustel), jaotuseta aknad otsafassaadidel ja hoovipoolsel väljaehitusel”.
3. Projekt ei arvesta üldplaneeringu p 6.8.2.6. nõuet „Hoonete põhimahud tuleb kavandada viilkatusega, muud kaldkatused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate hoonete katusetüüpe”. Seda nõuet on järgitud vaid tänavaäärse ehitise tänavapoolsel küljel.
4. Projekt ei arvesta üldplaneeringu 6.8.2.19. nõuet „Katusekattematerjalina on lubatud kasutada kivi ja valtsplekki”.
5. Kivi kasutamine konstruktsioonimaterjalina ei ole meie hinnangul õige ega järgi üldplaneeringuga soovitus, et põhihoonetel on soovitatav kasutada konstruktsioonimaterjalis massiivpuitseinu (6.8.2.17).

Kokkuvõtteks: Peame olemasoleva hoone lammutusluba jätkuvalt ebaõigeks, hoone seisukorda ebaobjektiivsetelt hinnanud ekspertiisidest lähtuvaks otsuseks. Uusehitise korral peame absoluutselt vajalikuks kehtiva üldplaneeringu järgimist, mille kohaselt on lubatud krundile rajada kuni 10 m laiune hoone ilma hoovipoolse väljaehituseta. Hoonel oleks viilkatus, üks täiskorrus ja teine korrus katuseväljaehitustega, nagu olemasoleval hoonel.

Ehitusloa andmine projektis kavandatud hoonetele on selgelt ebaseaduslik. Rõhutame veelkord, et üldplaneeringut saab muuta vaid uue üldplaneeringuga või üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mitte projekteerimistingimustega.

Omalt poolt lisame, et heaks näiteks miljöösobilikust uushoonest Supilinnas on Herne tn 54a krundile ehitamisel olev kahekorruseline traditsioonilise välisilmega puithoone. Kuigi hoone akende proportsioon ei ole päris nõuetekohane, sobivad valitud konstruktsioonimaterjal ja üldine välisilme Supilinna miljööväärtuslikku piirkonda väga hästi.

Supilinna Selts mõtleb hea meelega kaasa ning on valmis tegema arendaja ja projekteerijaga igakülgsed koostööd, et leida miljööväärtuslikule alale sobivaim lahendus.

Lugupidamisega

Kristiina Praakli, Supilinna Seltsi juht

telefon: 5624 0553

e-post: info@supilinn.ee

Koopiad: Reno Laidre, Reno.Laidre@raad.tartu.ee

Urmas Klaas, Urmas.Klaas@raad.tartu.ee

LISA. Pildid Herne tn 57 majast, tehtud 20. oktoobril 2018. a.

Pildid näitavad, et hoone on hooldamata, kuid vundament ja palkkonstruktsioonid on rahuldavas seisus. Samuti on olemas vettpidav katus ja ei ole nähtavaid vajumisi. Hoone restaureerimine on täiesti võimalik ning lammutusotsuse aluseks olnud ehitusekspertiisid on ebakvaliteetsed.



Vaade tänavalt (ida suunas).



Vaade otsast (kagu suunas).



Vaade vundamendile ja palkkonstruktsioonidele.