



Uko Künnap
U-Disain OÜ

Teie 03.12.2021
Meie 04.01.2022 nr 7-12.1/PTH-21-126

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Pirni tn 2
kinnistu ehitusõigusest**

Arhitektuuri ja ehituse osakonna 15.11.2021 nr 7-12.1/PTH-21-126 kirjaga saadetud projekteerimistingimuste kavandis on uue hoone maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks määratud kuni 300 m². Teatate oma kirjas, et soovite põhimahu ehitisealuseks pinnaks kuni 780 m² ning toote välja põhjendused, miks on antud hoone sobilik piirkonda.

Ehitisregistri andmetel jääb kinnistule olme ja laboratooriumite hoone (ehitisregistri kood 120835759) ehitisealuse pinnaga 687,6 m². Kinnistu jääb Tartu linna üldplaneeringu kohaselt arhitektuuriasumisse UTM1, kus üle 900 m² suurusega krundi täisehitus on 20-25%.

Olete 17.11.2021 saadetud kirjas küsinud võimalust ka hoone rekonstrueerimiseks üksikelamuks. Soovitud kasutusotstarve on kooskõlas üldplaneeringuga ja hoone üksikelamuks rekonstrueerimisest keeldumiseks alust ei ole. Samas olete märkinud, et soovite olemasoleva hoone vundamendini lammutada ning kui olemasolev vundament võimaldab, siis uued seinad rajada olemasolevale vundamendile. Ehitusseadustiku § 4 lg 4 sätestab, et kui hoone lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitis, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Samuti sätestab ehitusseadustik, et ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu. Olemasoleva hoone rekonstrueerimine vastavalt üldplaneeringu tingimustele ei vaja detailplaneeringu koostamist, kuid sellisel juhul peab olema tegemist rekonstrueerimisega ehitusseadustiku mõistes. Selgituseks, et kui hoone lammutamisel jäävad püsti ainult osaliselt välisseinad ja hoonesse tuleb uus kasutusotstarve, siis ei saa ehitustegevust käsitleda hoone rekonstrueerimisena, vaid püstitamisena.

Teie kirjadest tulenevalt on soov püstitada kinnistule uus üksikelamu. Seega arvestades, et kinnistul on hoone, mille ehitisealune pind on suurem kui ümbruskonna elamutel ning olemasolevat hoonet ei ole otstarbekas rekonstrueerida, oleme nõus kaaluma projekteerimistingimuste väljastamist üksikelamu püstitamiseks.

Arhitektuuri ja ehituse osakond, olles põhjalikult kaalunud esitatud taotlust ja eelnenud kirjavahetust, on veendumusel, et kavandatav üksikelamu püstitamise eskiislahendus on oma teostuselt võimalik, sest tegemist on kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastava hoonega, mis sobib ümbritsevasse keskkonda ja arvestab väljakujunenud arhitektuurset mitmekesist olukorda. Eriti tuleb arvestada asjaolu, et sellise mahuga hoone on seal aastakümneid olnud. Erinevatest ajastutest rikkalik arhitektuur sobitub antud piirkonda ja seda toetab ka kehtiv Tartu üldplaneering.

Korrastatud hoone, mis oma olemuselt on kõrgekvaliteetne ehitis, mõjub positiivselt sealsele piirkonnale, sh tõstab ümbritsevate vara väärtust ja parandab elamutest lähtuvat vaadet Pirni tn 2 kinnistule. Samuti väheneb kasutusest väljas oleva maja kadumisega võimalik kuritegevuse oht ja pahatahtlike isikute omavoli antud kinnistul.

Tartu Linnavalitsuse 28.11.2017. a korraldusega nr 1213 „Pirni tn 2 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ on sedastatud, et krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 16. detsembri 2004. a otsusega nr 377 kehtestatud Pirni 2 detailplaneering, millega on määratud krundi sihtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa, hoonete alune pind 754 m², korruselisus 2. Suurim lubatud hoonete arv on 1. Lisaks on samas korralduses selgitatud, et hoonemahu säilitamise soovi korral eelistab linn hoone kasutuselevõttu ridaelamuna. Siiski ei ole tegemist imperatiivse nõudega, vaid soovitusena, mis tähendab, et lubatud on ka muu kasutusotstarbega hoone ehk üksikelamuna kasutuselevõtt on lubatud, kuid ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 754 m².

Eelpool nimetatud korralduse nr 1213 tehtud kaalutlus, kus hoonetealuse pinnana on märgitud 754 m², mis küll erineb ehitisregistris märgitust, on siiski adekvaatsem, millest on tehtud ka varasemad Tartu Linnavalitsuse kaalutlused ja otsused. Korralduses nr 1213 on selgitatud, et olemasoleva hoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone ehitisealusest pinnast ja absoluutkõrgusest, mistõttu on aktsepteeritud sellise ehitisealuse pinnaga hoone sobivust antud piirkonda.

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu alusel on Uus-Tammelinna asumis (UTM1) puhul märgitud, et maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Tammelinna väikeelamute piirkonnad, mille hulgas on nii sõjaeelselt linna alla kuulunud maa-alad Soinaste ja Raja tn põhja pool kui ka hilisemad elamualad. Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega, kuid piirkonnas on ka rida- ja korterelamuid. Asumi eesmärgina on märgitud, et üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja –tihedusega hoonestuse arenemise. Seega on kavandatud üksikelamu Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Üksikelamust lähtuv mõju (elanike väiksem hulk, müra jm tegurid) on suures osas minimaalsem kui paarismaja või korterelamu puhul. Kusjuures korterelamu kavandamise puhul oli ka suur naabruskonna vastuseis. Seetõttu on kavandatava üksikelamu tulemusena ka naabrusõigused kaitstud ega tekita neile õiguste riivet, mis oleks üleliia koormav.

Juhul, kui olete antud ettepanekuga nõus, siis palume teada anda hiljemalt **12. jaanuariks 2022 (k.a.)**. Seejärel korrigeerime projekteerimistingimuste kavandit maksimaalse ehitisealuse pinna osas (max 754 m²) ning kaasame projekteerimistingimuste menetlusse ka naaberkinnistute kui ka lähikinnistute omanikud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu
juhataja

Laima-Maria Taal
736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee