

**Elamu J. Kuperjanovi 18a** (miljööväärtuslik üksikobjekt). Elamu projekt valmis 1937, äriruumide muudatusprojekt 1938, arhitekt Nikolai Kusmin, maja valmis 1938. Algses projektis hõlmasid äriruumid kogu esimese korruse, 1938. aasta projektis vähendati äriruumide osakaalu, need jäid ainult tänava poole, hoovi poole ehitati äriruumiga ühendatud korterid. 2008. aastal tõsteti pisut katuse kallet ja ehitati katuseakendega neljas korrus, mis hoone kõrgust ja vaadeldavust arvestades ei mõju häirivalt. Korterelamu esimene korrus on kaetud terrasiitkrohviga, ülemised korrused lubikrohviga. Hoone on tänavaküljel sopistatud neljakandiliste ärklitega, maja nurgas ja hoovi küljel ümarärkel. Korteritel vertikaalselt reelingu tüüpi rõdud. Pööningukorrusel (praegu 4. korruse korterid) ümaraknad. Säilinud algsed spoonitud trepikojauksed. Korterelamu-ärihoone on heal arhitektuursel tasemel 1930. aastate funktsionalismi näide. Tartu kontekstis üks väheseid selle suuna näiteid korterelamute seas. Ajalooliselt on funktsionalismile omane kas madal või kuni 2 m kõrge metallist või puidust ažuurne piire või krohvitud kivimüür kombineeritud eelnevaga. Krunt on 1930. aastatega võrreldes mõnevõrra muutunud, algse krundi hulka kuulus varem ka garaažiga krunt Tiigi 23a ja väike osa Tiigi 23 krundist.

Miljööväärtusliku üksikobjekti J. Kuperjanovi 18a kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused ning uushoonete nõuded	
Eesmärk	Tagada ehitusajaloolise väärtusega hoone, planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ning kaug- ja sisevaadete säilimine ja taastamine.
Üldised põhimõtted	Järgida algseid hoonestus- ja ehitustavasid (hoonete ja kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete asukoht krundil, korruselisus, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, uste-akende ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded, tänavate ja hoovide kattematerjal jms).
Kruntide jagamine ja piiride muutmine	Jagamine keelatud.
Tänavad ja haljastus	Ei ole aktuaalne.
Tänaväärseid piirded	Tänaväärse piirdena lubatud kuni 2 m kõrgune metallist või puidust ažuurne piire või krohvitud kivimüür kombineeritud eelnevaga. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist.
Krundi kõvakattega ja haljastatud alad	Ristkülikukujulistest graniit-, betoon- või savikividest sillutis. Kompaktne haljastatud osa vähemalt 30% krundi pinnast.
Reklaam	Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam või muud objektid ei tohi varjata ega segada vaadet miljööväärtuslikele hoonetele ja nende detailidele. Väliruumis on keelatud teleri tüüpi ekraanid jt tugevat valgust kiirgavad, sähvivad, sisu või kujundust muutvad teabekandjad.
Muud elemendid	Säilitada ajaloolised graniidist postid, veekivid jt väikevormid.
Uushooned	
Eeldus	Miljööväärtuslik hoone on hävinud või lubatud lammutada.
Eesmärk	Uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama varasema maja mahtu, kuju, viimistlusmaterjale, avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.
Asukoht	Varasema hoone asukoht.
Koormusindeks	Korteri kohta peab olema 120 m <sup>2</sup> krundi pinda ja krundi tagaosas asuv kompaktne haljastatud osa vähemalt 20% krundi pinnast.

Maht	Hävinenud või lammutada lubatud miljööväärtusliku hoone asemele tuleb uus hoone ehitada üldjuhul samas mahus.
Korruselisus	4 korrust
Katus	Lamekatus või madal kelpkatus; materjalina rullmaterjal või valtsplekk.
Fassaad	Tänavapoolne fassaad peab olema esinduslik.
Viimistlus	Tellis, krohv, betoon.
Uksed, aknad	Puidust.
Tehnoloogiliste seadmete elemendid fassaadil	Tänavatasandilt avalikust ruumist nähtavale kohale pole üldjuhul lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneelid, õhksoojuspumpasid jt tehnoloogiliste seadmete osi. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega samale tasapinnale.
Abihooned	Mitteeluhoonetest abihooned peavad järgima miljööväärtusliku hoone ehitusajale iseloomulike abihoonete mahtu, vormi, katusekuju ja materjale.

Miljööväärtuslikud hooned	
Eesmärk	Restaureerida, tagades ehitise või selle osade ajaloolis-arhitektuurse kuju säilimise, eemaldades vajadusel väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel.
Maht ja katus	Säilitada hoone maht, katuse tüüp, katuse harja- ja räästajoon. Muutused võimalikud, kui taastatakse varasem madalam ajalooline kuju. Katusekatte materjal valtsplekk või ajastukohane katusekivi.
Fassaadi viimistlus	Säilitada ja korrastada algne viimistlus. Krohvi uuendamisel järgida selle algset pinnastruktuuri ja algsele ligilähedast koostist. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel kasutada sama laiuse ja profiiliga laudu. Kasutada traditsioonilisi värvitoone.
Fassaadidetailid	Säilitada, restaureerida ja taastada kõik algsed dekoratiivsed detailid: varikatused, numbrisildid, akende profileeritud piirdelauad, karniisid, korstnapitsid, uugid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral teha detailid algsega (ehitusaegsega) samast materjalist ja sama kujundusega. Kui ei ole säilinud hoone algsed detailid, tuleb uute tegemisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumisel lähtuda sama ajastu detailide kujundusest. Detailide lisamisel kasutada hoone arhitektuurile iseloomulikke eeskujusid.
Uksed, aknad	Algsed aknad ja uksed tuleb restaureerida. Kui need on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud asendada algsete koopiatega, järgides algsete materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust, profiile ja värvilahendust. Akende välmise raami klaasid kittida linaõlikitiga, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas ja loobuda prossijaotusest. Keelatud on plastikust, puitlumiiniumist ja metallist aknad ja uksed. Katuseaknad lubatud, kui need on avaliku linnaruumi tänavatasandilt vähenähtavad.

Tehnoloogiliste seadmete elemendid	Plekist torukorstnad, õhksoojuspumbad jt tehnoloogilised seadmed ei tohi üldjuhul olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist. Seade tuleb üldjuhul varjestada või värvida fassaadiga ühte tooni; fassaadi pinnal olev ühendusjuhtme kate värvida fassaadiga ühte tooni või paigaldada viimistluse alla. Seadme eelistatud asukoht on maapind.
Päikesepaneelid	Paigaldamine hoone seinale on keelatud; katusele on lubatud katusega samas tasapinnas, kui ei ole nähtav tänavatasandilt avalikust ruumist. Lubatud on päikesekatvus (päikesepaneelid kinnitatud roovitisele) olenemata asukohast, kui kogu katusekülg on kaetud päikesepaneelidega.
Soojustamine	Soojustamisel eelistada välisilmet mittemuutvaid viise, nt pörandate soojustamist. Seinte soojustamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius) ja dekoratiivsete detailide taastamine. Seinte soojustamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad.
Laiendamine	Ei ole lubatud.
Pööningukorrus ja korterite jagamine	Olemasolevaid kortereid võib jagada väiksemateks, kui iga korteri kohta jääb vähemalt 120 m <sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta ja krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt 20% krundi pinnast.
Ehituskonstruksioonid	Algsete ehituskonstruksioonide asendamine kaasaegsetega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist.
Lammutamine	Lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruksioonidest on hävinud üle 60%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitise audit. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul esitada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolul ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja mõõtmisjooniseid.
Nõuded ehitusprojektile	Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine, siis on soovitatav miljöövärtusliku hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd Tartu linnavalitsusega ja vajadusel koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljöövärtuslikul alal kehtivate nõuetega. Ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.