

Jaama mõisa peahoone (miljööväärtuslik üksikobjekt Puiestee 126). Jaama mõisat mainitakse esmakordselt 16. sajandi lõpul. 1733. aastast kuni nõukogude ajani oli linnale kuuluv rendimõis. Rendimõisana ei panustanud linn ega rentnikud suurejoonelise mõisansambli kujundamisse, seetõttu on mõisa hoonestus ja planeering tagasihoidlik. Härrastemaja projekteeris ülevenemaaliste tüüpfassaadide põhjal 1844 Tartu linnaarhitekt G. F. W. Geist ja hoone valmis 1847. Hilisklassitsistlikul krohvitud hoonel on Puiestee tänava pool kaks korrust ja maapinna tõesust tingituna hoovi pool üks korrus. Puiestee tänava pool on väike park, hoovi pool on ringtee. Hoovi piirab tänaseks ümber ehitatud ning uue funktsiooni ja juurdeehituse saanud tall-tõllakuur. Lähikonnas on veel mõisaaegseid hooneid, kuid vahele ehitatud uute hoonete tõttu ei moodusta need mõisasüdamega hoomatavat tervikut. Krunt ei ole säilinud endises suuruses. Tavapäraselt on mõisasüdamed olnud piiratud u 1,5-2 m kõrguse metallvarbadest piirde või müüri, vähemesinduslikud mõisasüdamed ka puitlippidest piirdega.

Jaama mõisa peahoone kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused ning uushoonete nõuded	
Eesmärk	Tagada ehitusajaloolise väärtusega hoone, ajalooliste teede, maja esise ja taguse haljastuse, maastikuelementide, ning kaug- ja sisevaadete säilimine.
Üldised põhimõtted	Järgida algseid hoonestus- ja ehitustavasid (hoonete suurus, asukoht krundil, korruselisus, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, uste-akende ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded, tänavate ja hoovide kattematerjal jms).
Kruntide jagamine ja piiride muutmine	Lubatud, kui mõisa peahoone krundile jääb haljasala maja ees kuni Puiestee tänavani ja majatagune haljasala kuni endise tõllakuurini.
Tänavad ja haljastus	Ei ole aktuaalne.
Tänaväärseid piirded	Tänaväärse piirdena lubatud 1,5–2 m kõrgune puitlippidest või metallvarbadest piire, krohvitud kivimüür. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist ja/või piirkonna ajaloolistest piiretest.
Krundi kõvakattega ja haljastatud alad	Munakivist, graniidist klompkivist, riskülikukujulistest graniit-, savikividest sillutis. Maja ees säilitada park, taga haljastatud ringtee.
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	Samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone eelnev restaureerimine.
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	Krundi loodeosas.
Koormusindeks	Korteri kohta peab olema vähemalt 150 m ² krundi pinda ja kompaktne haljastatud osa Puiestee tänava poolses osas.
Maht	Uushoone krundi loodeosas olemasolevate hoonetega ligikaudu sama ehitusaluse pinnaga. Hävinenud või lammutada lubatud miljöövärtusliku hoone asemele tuleb uus hoone ehitada üldjuhul samas mahus.
Korruselisus	Uushoone krundi loodeosas 2 korrust. Olemasoleva hoone asemele tulenevalt reljeefist 1, osaliselt 2 täiskorrust; võib lisada katusekorruse (kuni 70% alumise korruse brutopinnast).
Katus	Viilkatus ja kelpkatus; materjalina valtsplekk, katusekivi.
Fassaad	Tänavapoolne fassaad peab olema esinduslik.
Viimistlus	Krohvi.
Uksed, aknad	Puidust.
Tehnoloogiliste seadmete elemendid fassaadil	Tänavatasandilt avalikust ruumist nähtavale kohale pole üldjuhul lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneele, õhksoojuspumpasid jt tehnoloogiliste seadmete osi. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega samale tasapinnale.
Abihooned	Mitteeluhoonetest abihooned peavad järgima miljöövärtusliku hoone ehitusajale iseloomulike abihoonete mahtu, vormi, katusekuju ja materjale.

Miljöövärtuslikud 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 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, profile ja värvilahendust. Akende välimise raami klaasid kittida linaõlikitiga, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas ja loobuda prossijaotusest. Keelatud on plastikust, puitaluminiiumist ja metallist aknad ja uksed. Lubatud majale iseloomuliku akna suurused või väiksemad uukaknad. 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 päikesekatus (päikesepaneelid kinnitatud roovitisele) olenemata asukohast, kui kogu katusekülg on kaetud päikesepaneelidega.
Soojustamine	Soojustamisel eelistada välisilmet mittemuutvaid viise, nt põrandate 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	Laiendamine, sh uukide ehitamine, on lubatud, kui see järgib tüübile iseloomulikku ajaloolist lahendust, kui iga korteri kohta jääb vähemalt 150 m ² krundi pinda korteri kohta ja krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt 50% krundi pinnast. Kaasaegse arhitektuuriga juurdeehitused on lubatud erandjuhul väga hea arhitektuurse lahenduse puhul. Laiendamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad.
Pööningukorrus ja korterite jagamine	Pööningukorruse võib ehitada eraldi korteriteks ja olemasolevaid kortereid jagada väiksemateks, kui iga korteri kohta jääb vähemalt 150 m ² krundi pinda korteri kohta ja krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt 50% krundi pinnast.
Ehituskonstruktsioonid	Algsete ehituskonstruktsioonide asendamine kaasaegsetega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist.
Lammutamine	Lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest 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

	<p>tagada ehitustegevuse vastavus miljööväärtuslikul 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.</p>
--	--