



Jengel Ansip  
Arhitex OÜ

Teie 15.04.2021  
Meie 04.05.2021 nr 7-12.1/PTH-21-040

### **Jaama tn 52 planeeritava juurdeehituse ja hoovimaja eskiislahendus**

Olete esitanud Jaama tn 52 kinnistu osas uue asendiplaani eskiisi. Uue asendiplaanil eskiisi järgi on miljööväärtusliku hoone hoovipoolne osa märgitud lammutatavaks. Samas on kavandatud uus (laienduse) maht, mis on ühendatud olemasoleva hoonega terrassi ja rõduga. Asendiplaanil on näidatud ka uus kavandatav elamu ehitisealuse pinnaga ca 400 m<sup>2</sup>. Asendiplaanil märgitud laienduse maht ja uus hoovihoone on ühendatud maa-aluse parklaosaga.

Selgitame, et lahenduse korral, kus olemasolev tänavapoolne maht on ühendatud uue mahuga terrassi ja rõduga, ei ole tegemist ühe hoonega. Antud lahendusega on tegemist kahe eraldiseisva hoonega, millel on oma konstruktsioonid, oma siseruum ning kasutamise viis. Varikatusesega või terrassiga ühendamine ei tee kaht hoonet veel üheks hooneks. Ehitusseadustiku (EhS) § 3 lg 1 järgi on ehitise inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. EhS § 3 lg 2 teise lause kohaselt on hoone väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise.

Käesolevaga on projekteeritud kaks hoonet, kuid eskiisi asendiplaanil on käsitletud kui ühe hoonena (olemasolev hoone 319 m<sup>2</sup> ning olemasoleva hoone nõ laienduse maht 223 m<sup>2</sup>). Lisaks on kinnistule kavandatud veel 1 elamu. Projekteerimistingimused on võimalik määrata 1 hoone püstitamiseks. Samas on ka uus hoovimaja ühendatud nõ laienduse mahuga maa-aluse parklaga, seega ka selles osas ei saa käsitleda neid hooned kui 2 eraldiseisva hoonena.

Käesoleva lahenduse korral ei ole asendiplaani eskiis kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega ka piirkonna hoonestuslaadiga.

Oleme eelnevate kirjadega teatanud, et projekteerimistingimustega on võimalik määrata ehitusõigus juhul, kui hoone sobitub keskkonda ning arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

Piirkonna hoonete ehitisealused pindalad on ehitisregistri andmetel järgnevad: : Jaama tn 51 – 268 m<sup>2</sup>, Jaama tn 52 510 m<sup>2</sup>, Jaama tn 53 – 76 m<sup>2</sup>, Jaama tn 54 – 177 m<sup>2</sup>, Jaama tn 9- 175 m<sup>2</sup>. Piirkonna hoonete kõrgused maapinnast on ligikaudu 7-9,6 m.

Piirkonda iseloomustavad enamasti viilkatusesega kuni 2 korruselised üksik- ja korterelamud. Ehitisregistri järgi on 3 korrust Jaama tn 51 elamul.

Oleme eelnevates kirjades teatanud, et lubame olemasoleva hoone mõnevõrra laiendamist sobiva lahenduse korral. Enne uue hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste kavandi koostamist palusime esitada eelnevalt eskiis hindamaks hoone sobivust piirkonda. Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud eskiisi eelnevas versioonis (esitatud 25.02.2021) oli miljööväärtusliku hoone maht sobilik. Esitatud eskiisis oli säilitatud küll ainult ajalooline maht ning hoone laiendust ei kavandatud. Kuigi oleme lubanud ka ajaloolise hoone laiendamist, siis arvestades kinnistu

omaniku ehitussoovi ning esitatud eskiisi (asendiplaani eskiisi järgi on kinnistul 3 hoonet), oleme seisukohal, et antud ehitustegevuse algatamine vajab detailplaneeringuga täpsemat läbilahendamist ning ehitusõigust projekteerimistingimustega määrata ei ole võimalik. Arhitektuuri ja ehituse osakond on kaalunud, et projekteerimistingimusi uue hoone püstitamiseks on võimalik väljastada juhul, kui säilitatakse hoone ajalooline maht (taotlusega esitatud eskiisi järgi oli maht sobilik) ning hoovimaja võib olla ehitisealune pindala kuni 255 m<sup>2</sup>. Juhul, kui soovite projekteerimistingimuste menetlusega edasi minna eelnimetatud tingimustega, palume teatada hiljemalt 21. maiks 2021 (k.a).

Detailplaneeringu koostamisele asudes tuleb arvestada vajadusega järgida Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldpõhimõtteid ja ehitustingimusi, sh Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtuslikul alal kehtivaid põhimõtteid. Algamise soovi korral palume esitada detailplaneeringu algatamise taotlus: <https://tartu.ee/et/planeerimine-info#abiks-planeerimisel>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Laima-Maria Taal

736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee