



Jengel Ansip
Arhitex OÜ

Teie 25.05.2021
Meie 15.06.2021 nr 7-12.1/PTH-21-040

Jaama 52 eskiis

Olete esitanud Jaama tn 52 kinnistu osas uue eskiisi.

Eelnevas kirjas teatasime, et projekteerimistingimusi uue hoone püstitamiseks on võimalik väljastada juhul, kui uus hoone järgib piirkonna hoonestuslaadi ning uue hoovimaja ehitisealune pindala ei ületa 255 m². 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.

Esitatud eskiisis on uue hoone ehitisealune pindala on ca 410 m². Haljastuse osakaal ca 25% (üldplaneeringu järgi peab miljöölal olema haljastatud osakaal kinnistul vähemalt 30%).

Eelmises kirjas tõime välja piirkonna hoonete ehitisealused pindalad (Jaama tn 51 – 268 m², Jaama tn 52 510 m², Jaama tn 53 – 76 m², Jaama tn 54 – 177 m², Jaama tn 9- 175 m²). Jaama tn 52 naaberkinnistu Puiestee tn 85 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga on kinnistu maksimaalne lubatud maapealse mahu ehitisealune pindala kuni 800 m², samas on uushoonestus kavandatud tingimusel, kus hoonestus ei tohi ületada 300 m² ühe hoone kohta. Seega ca 400 m² hoone püstitamine ei ole kooskõlas nii olemasolevate kui ka naaberkinnistule kavandatud uute hoonete mahtudega.

Arvestades kinnistu suurust, olemasolevat miljööväärtusliku hoone arhitektuuri ning ka Teie ehitussoovi (kinnistu maksimaalset täisehitust kuni 40%), siis on arhitektuuri ja ehitusosakond siiski seisukohal, et antud ehitustegevuse algatamine vajab detailplaneeringuga täpsemat läbilahendamist ning ehitusõigust projekteerimistingimustega määrata ei ole võimalik.

Käesoleva kirjaga lõpetame projekteerimistingimuste menetluse. Detailplaneeringu algatamiseks tuleb esitada detailplaneeringu algatamise taotlus: <https://tartu.ee/et/planeerimine-info#abiks-planeerimisel>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Signe Sarik
osakonna juhataja asetäitja

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