



TARTU LINNAVALITSUS  
ARHITEKTUURI JA EHTUSE OSAKOND

Pirni tn 2 projekteerimistingimustest

03.dets.2021

VASTUS TEIE KIRJALE 15.11.2021 nr 7-12.1/PTH-21-126

Ei saa nõustuda kirjas olevate tõlgendustega hoone sobivuse kohta piirkonda ja kirja lisaks olevate projekteerimistingimuste kavandis lubatud ehitusaluse pinnaga kuni 300 m<sup>2</sup>.

1. Viitate oma kirjas 2004.a. detailplaneeringule, samas kui see tuleb Pirni 2 krundi osas kehtetuks tunnistada. Planeeringu järgi on praeguse Pirni 2 krundi lubatud max hoonetealune pind 754 m<sup>2</sup>, mis on arvestades krundi suurust ja erandlikku asetust kvartalis ka igati loogiline. Ei ole õige viidata sama planeeringu kordades väiksemate ja ruudustikuna paiknevate kruntide ehitusõigusele.

2. Viitate ka sama detailplaneeringu alal olevate reaalsete hoonete ehitisealustele pindadele ja nendite, et piirkonda iseloomustavad ka väiksema mahuga hooned. Kui vaadata Uus Tammelinna piirkonda laiemalt, siis on ka tunduvalt suuremate, kui 300 m<sup>2</sup>, hoonemahte. Näiteks Lemmatsi 4a, Tamme pst 82. ja 82a, Õuna 23, Soinaste 47. Tõepoolest on õige väide: "Seega piirkonnas on erineva hoonetemahuga hooneid". Ehitusõiguse määramisel peaks aga lähtuma Uus Tammelinna piirkonna linnaehituslikust üldpildist ja arhitektuursest loogikast.

3. Viitate ka Pirni 2 krundile algatatud detailplaneeringu lähteülesandele. Samas Tartu Linnavalitsuse korralduses on kirjas ka Linnavalitsuse seisukoht: "Üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinna iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse arenemise." See pädeb ka täna kuna Tartu uus üldplaneering seab Tammelinna täpselt samad eesmärgid.

4. Olete lubatud suurima ehitusaluse pinna määramisel toetunud ka piirkonna hoonestuslaadi mõistele. Planeerimisseadus § 6. 4) ütleb: "*hoonestuslaad* on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil". Niisiis: "mis võib seisneda", mitte "seisneb". Nõustun, et Pirni 2 krundi puhul on õige järgida krundijaotust, hoonete paiknemist üksteise suhtes ja hoone kõrgust, aga krundi erandlikkuse tõttu, kindlasti mitte hoone esimese korruse mahtu.



5. Olen endiselt seisukohal, et U-Disain OÜ projekteeritav hoone ei ole vastuolus piirkonna hoonestuslaadiga ja sobitub ümbruskonda hästi kuna:

- krunt on kordades suurem kui ümbruskonna enamik krunte ja neist kujult eristuv
- krunt omab erandlikku positsiooni ümbruskonna linnaehituslikus struktuuris
- krundil on paiknenud ja paikneb ka praegu sama suur amortiseerunud hoone
- uus eramu on liigendatud, ei mõju massiivsena ja selle erinevad mahud on proportsioonis ümbruse hoonetega
- hoone Pirni tn poolne maht paikneb väljakujunenud ehitusjoonel
- hoone arhitektuur on lihtne ja tänapäevane, mis sobitub hästi Pirni põik äärsete uuemate hoonetega
- suur ehitisealune pind tuleneb ka selles sisalduvatest passiivsetest varikatustest, et tagada energiatõhusus

Kõigele eeltoodule toetudes, palun väljastada siiski meie eskiisi teostamist võimaldavad projekteerimistingimused, kus krundi täisehitus oleks määratud järgmiselt:

- põhihoone lubatud ehitisealune pind kuni 780 m<sup>2</sup>
- teise korruse mahu maksimaalne ehitisealune pind kuni 220 m<sup>2</sup>

Muus osas on projekteerimistingimuste kavand PTH-21-126 sobiv.

Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega, Pirni 2 krundi osas ja algatatud detailplaneeringu lõpetamisega oleme nõus peale seda, kui oleme jõudnud kokkuleppele meid ja krundi omanikku rahuldava lahenduse osas.

Lisan ka eskiisi viimase variandi.

Negatiivse otsuse korral palun vormistada selle kohta Tartu Linnavalitsuse äraütlev haldusakt.

Heade soovidega

Arhitekt  
Uko Künnap  
50 32 813  
U-Disain OÜ