

Objekti aadress: Peetri 26, Peetri 26a Tartu linn
Tartu maakond

Tellija: RETERRA ESTATE OÜ

Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Peetri 26 ja Peetri 26a krundile detailplaneeringu koostamiseks.



Peetri 26 kinnistu paikneb ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ja ehitismälestise Telleri kabel (reg nr 7084) kaitsevööndis.

Koostas: Reet Org

Mai 2022

SISUKORD

SISUKORD	0
1 ÜLDOSA	1
1.1 Üldandmed	1
1.2 Olemasolev situatsioon	1
2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE LÄHTEALUSED, KÄSITLETAVAL MAA-ALAL ASUVATE MÄLESTISTE LOETELU	2
2.1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS	2
2.2 KASUTATUD DOKUMENTATSIOON JA ALLIKAD	2
2.3 KÄSITLETAVAL MAA-ALAL ASUVATE MÄLESTISTE LOETELU	2
3 KÄSITLETAVA MAA-ALA AJALOOLINE ÜLEVAADE JA HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD VÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE	3
3.1 AJALOOLINE ASUSTUS JA HOONESTUS	3
3.2 TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRK	5
3.3 KRUNDISTRUKTUUR	6
4 KAVANDATAVAD MUUDATUSED JA SELLE HINNANG	24
4.1 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	24
4.2 KAVANDATU ANALÜÜS JA HINNANG LÄHTUDES AJALOO- JA EHITISMÄLESTISTE SÄILIMISE JA NENDE KAITSEVÖÖNDIGA SEATUD EESMÄRKIDEST	26
4.3 NÕUDED DETAILPLANEERINGULE MÄLESTISTE VAADELDAVUSE TAGAMISEKS, KAITSE-EESMÄRKIDE TÄITMISEKS JA VÄÄRTUSTE SÄILITAMISEKS	31
4.4 VAJALIKUD VAATESEKTORID JA VAATEKORIDORID	31
4.5 Hinnang mälestiste säilimisele ja põhimäärusega seatud eesmärkidele	32
5 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	33

LISAD

Lisa 1 Planeeringusala, ajaloomälestiste kaitsevöönd, lubatud ehitusala

Lisa 2 Plaan fotode numbrite ja suundadega, vaatesektorid

LISA 3 Tartu Linnavalitsuse kiri 30.03.2022 nr 9-3.2/DP-22-006

1 ÜLDOSA

1.1 Üldandmed

Objekti aadress: Peetri 26 ja Peetri 26a, Tartu linn, Tartu Maakond

Ehitusregistri kood: 104024531 (Peetri 26)
104024534 (Peetri 26a)

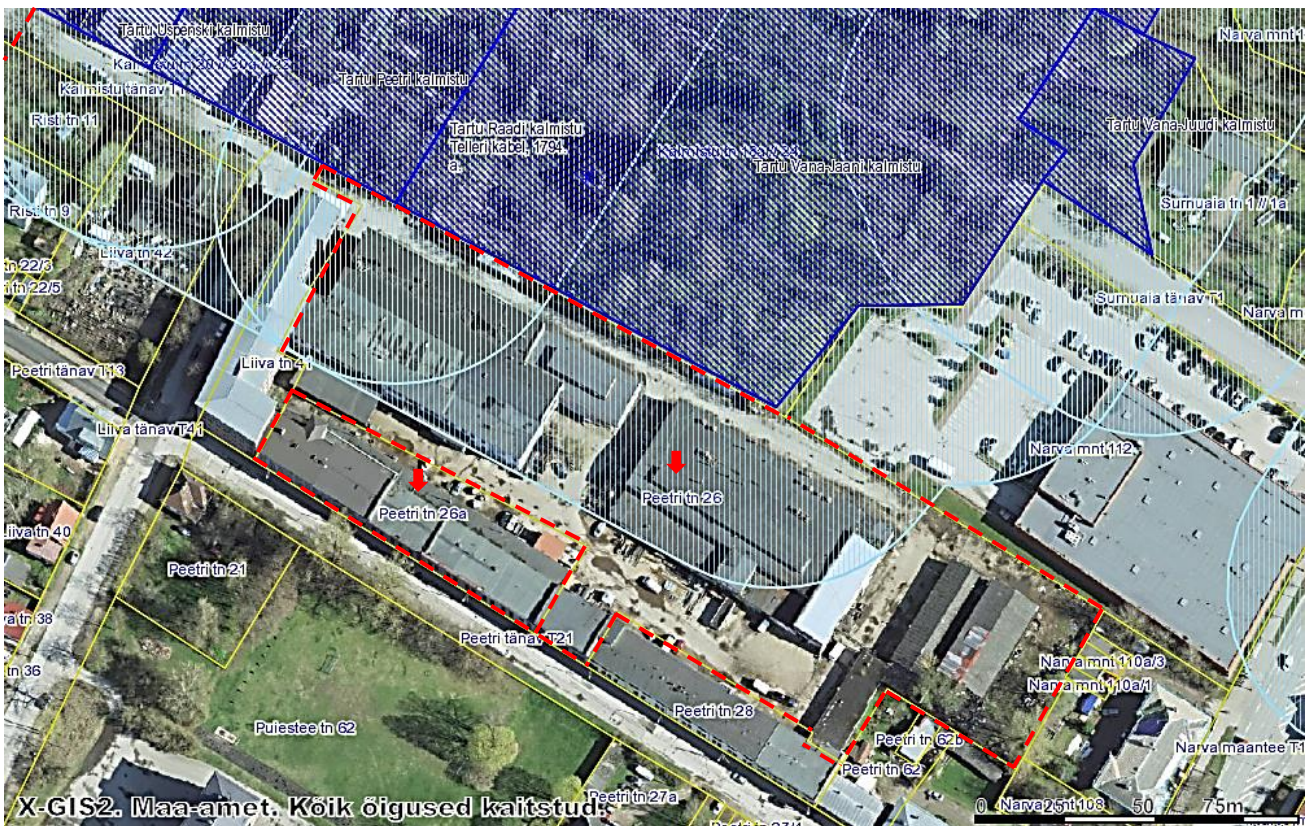
Tellija: RETERRA ESTATE OÜ

Kontakt: Krista Koppel
Tel: +372 5343 9551
e-mail: krista@reterra.ee

Koostaja: DIVI Projekt OÜ
reg nr: 12841377, 20.05.2015
Tähe 1, 51010 Tartu
Kootaja: Reet Org, tel: +372 5186 145
e-mail: diviprojekt@hotmail.com, diviprojekt@gmail.com

1.2 Olemasolev situatsioon

1.1.1 Situatsiooniskeem 1, hoonestusala



Hoonestusala

--- Käsitletavad krundid

2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE LÄHTEALUSED, KÄSITLETAVAL MAA- ALAL ASUVATE MÄLESTISTE LOETELU

2.1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS

- 2.1.1 Muinsuskaitse seadus
- 2.1.2 Tartu linna üldplaneering 2040+
- 2.1.3 Tellija poolne lähteülesanne

2.2 KASUTATUD DOKUMENTATSIOON JA ALLIKAD

- 2.2.1 Kultuurimälestiste riiklik register <http://register.muinas.ee/>
- 2.2.2 Rahvusarhiiv: Saaga, kaartide infosüsteem, Fotis, ais.arhiiv.ee
- 2.2.3 Maa-ameti geoportaal: <http://xgis.maaamet.ee>
- 2.2.4 Eesti muuseumide Veebivärv muis.ee

2.3 KÄSITLETAVAL MAA-ALAL ASUVATE MÄLESTISTE LOETELU

- 2.3.1 Peetri 26 kinnistu paikneb ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ja Telleri kabeli (reg nr 7084) kaitsevööndis. "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 19.03.1997.a. määrus nr 7, (RTL 1997, 65, 359) Kuupäev: 19.03.1997.

Tartu Vana-Jaani kalmistul paiknevad järgmised kunsti- ja ehitismälestised:

- 4358 Karl Ernst von Baeri (1792-1876) haud
- 4359 Friedrich Robert Faehlmanni (1798-1850) haud
- 4360 Friedrich Reinhold Kreutzwaldi (1803-1882) haud
- 4361 Otto Wilhelm Masingu (1763-1832) haud
- 4362 Johann Karl Simon Morgensterni (1770-1852) haud
- 4363 Georg Friedrich Schlateri (1804-1870) haud
- 7084 Tartu Raadi kalmistu Telleri kabel, 1794.a.
- 7085 Tartu Raadi kalmistu C. Arraku kabel, 1903.a.
- 7086 Tartu Raadi kalmistu Rauch-Seydlitzi kabel, 1895.a.

Tartu Peetri kalmistul paiknevad järgmised kunstimälestised:

- 4333 Johann Voldemar Jannseni (1819-1890) haud
- 4337 Karl Menningu (1874-1941) haud
- 4342 Juhan Simmi (1885-1959) haud
- 4345 August Weizenbergi (1837-1921) haud
- 4346 August Wiera (1853-1919) haud

3 KÄSITLETAVA MAA-ALA AJALOO LINE ÜLEVAADE JA HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD VÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE

3.1 AJALOO LINE ASUSTUS JA HOONESTUS

3.1.1 Raadi kalmistu lühiajalugu

Katariina II ukaasiga keelati matmine linnades ja külades kirikutesse ja neid ümbritsevatesse aedadesse, kalmistud tuli rajada väljaspool linna piire. 1. mail 1773 kogunes linna magistraat eesotsas linnapea Gadebuschiga linna taha Raadi mõisa lähedal asuvalle Jaamamõisa põllule ja valis välja Narva mnt äärsel paigal maarahva kalmistu vastas. Sinna rajati Jaani kiriku saksa ja eesti koguduse kalmistud ning vene kiriku kalmistu. Vana- Jaani kalmistu kuulus saksa kogudusele. Pidulik avamine toimus 5. novembril 1773 laste matustega. 1781.a. nõuti, et matuseplatsid oleksid tähistatud nelja postiga ja hauad musta tahvliga, millel maetu nimi märgitud valgega. Kalmistu süstemaatilise planeerimisega alustati 1780. aastail. Käsitöölise hauaplatsidel oli enamasti ka kabel. Kalmistu värav asus Narva tee poolsel küljel, edelaküljele ehitati 1794.aastal raehärra J. F. Telleri kabel. Kalmistuvahi maja asus lõunaküljel. Omad matuseplatsid olid üliõpilaskorporatsioonidel, seda piirkonda kutsuti rahvasuus "Burschen- Friedhof". 1841.a. valmis Jaani kiriku eesti kogudusele uus Maarja kirik Pepleri tänavale (hävis II Maailmasõjas). Maarja kirikusse kuulusid põhiliselt eesti maakoguduse liikmed.

1855.a. laiendati kalmistut Raadi mõisa põldude arvelt ja see saavutas oma põhilise suuruse. 1869.a. eraldus Jaani kirikust ka Peetri kogudus, kuhu kuulusid linnakodanikud. Kirik Puiestee tänavale valmis 1884.a. Raadi eesti koguduse kalmistu vanem osa anti Peetri kirikule ja hilisemad laiendused Maarja kirikule.



ill A Väljavõte kaardist Plan der Stadt Dorpat 1892.a.
EAA.2623.1.2044 leht 56



ill B Väljavõte Karte von der Stadt Dorpat nebst Vorstädten,
1918.a. ERA.T-6.3.1777 leht 1

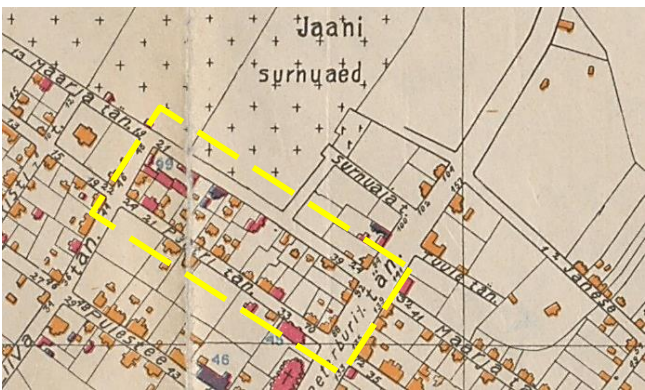
Algupäraselt oli kalmistu kagukülje ja Narva mnt (ill A) vahel haljasala, 1918. aastal koostatud kaardilt (ill B) näeme, et haljasala asemel on rajatud elukvartalid (asukoht tähistatud punase noolega) ning Narva maanteelt suubuv Surnuaia tänav on täisnurkselt ühendatud Kalmistu tänavaga.

19. sajandi keskel loobuti enamasti kinnistest hauakambritest ning eelistati lahtist platsikujundust. 19. sajandi II poolel ja 20. sajandi algul ääristati hauaplatsid metallpiiretega. 20. sajandi algul oli kalmistu piiratud taraga. Selle uuemas osas asuvad Carl Kleini ja Rauch- Seidlitz'i kabelid. Jaani saksa kogudus koosnes balti- sakslastest, kes enne II Maailmasõda lahkusid Eestist. Kalmistuvahi elamu kalmistu kaguosas põles 1944. aastal.

1950/53.a. lammutati värav ja mitmed kabelid. Paljud hauakivid veeti prügimäele või võeti teistkordselt kasutusele. Metallist piirdeid koguti vanametalliks. 1961. aastal anti Tartu Linna TSN TK otsusega erinevate koguduste kalmistutele ühine nimi - Raadi kalmistu. 1970/80. aastatel korrastati kalmistut ühiskondlikus korras. 1982.a. puhastati kalmistu võsast ja risust ülikooli 350. juubeliks.

3.1.2 Liiva – Kalmistu – Narva mnt – Peetri tänavate vahelise kvartali kinnistute kujunemisest

20. sajandi algul oli käsitletav kvartal jaotatud suhteliselt väikesteks kruntideks (ill C, D). Pindalalt suurimad olid Liiva-Kalmistu nurgakrunt nr 491 ja kvartali keskosas paiknev krunt nr 447, mis ulatus Kalmistu tänavalt risti Peetri tänavani. Kalmistu tänavalt Peetri tänavani ulatus ka krunt nr 524. Algupäraselt suuri kinnistuid jaotati aegade jooksul väiksemaks kruntideks. Krundid olid valdavalt riskülikukujulised ning asetsesid lühema küljega tänavajoonel. Kvartali keskosas olid mõned krundid ebakorrapärase kujuga.

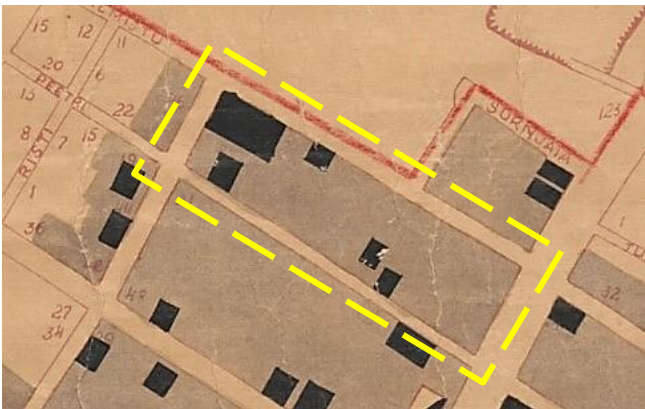


ill C Tartu linna plaan = Plan de la Ville de Tartu. 1927.a.
EAA.2110.1.4822 leht 1



ill D Tartu linna plaan. 1936.a.
EAA.2072.9.768 leht 2

Sõjas sai kvartali hoonestus tugevalt kahjustada (ill E), osa hooneid hävinesid sootuks (mustaga märgitud hävinud hooned, halliga on märgitud kahjustunud alad).

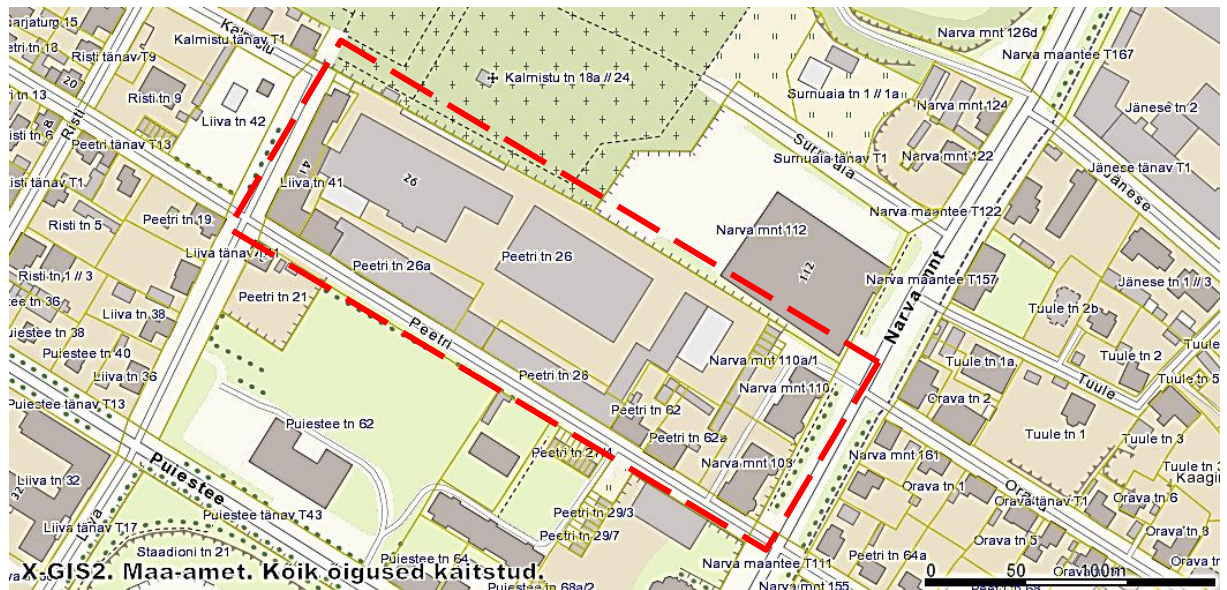


ill E Tartu linna sõjapurustuste kaart. 1945.a.
EAA.T-949.1.1 leht 99



ill F Tartu linna generaalplaani. 1950.a.
EAA.2072.9.789 leht 1

Peale sõda koostatud Tartu linna generaalplaani (ill F) kohaselt anti kogu käsitletava kvartali ala (kaardil märgitud nr 6) Põllutöömashinade tehase „Võit“ valdusse. Kalmistu ja Narva mnt vaheline kvartal anti ETKVL tööstuskombinaadi, tsehh nr 3 valdusse (kaardil märgitud nr 5).



III G Olemasoleva situatsiooni kaart

20. sajandi algul oli käsitletavas kvartalis 22 kinnistut. Peale sõda jagati maavaldused ümber, vähendati kinnistute arvu, muudeti nende piire ja suurust. Käesoleval ajal on kvartalis 9 kinnistut, sealjuures algupäraste piiridega ei ole säilinud ühtki kinnistut.

3.2 TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRK

3.2.1 Ajaloolise ja tänapäevase teedevõrgustiku võrdlus

Ajalooliselt oli käsitletav kvartal kõikidest külgedest ümbritsetud teedega: kirdeküljel kulges Kalmistu (Maarja) tänav, kaguküljel Narva mnt (Peterburi tänav), edelaküljel Peetri tänav ning loodeküljel Liiva tänav. Kalmistu tänav ristus Narva maanteega ning Surnuaia tänav ristus Kalmistu tänavaga.

1960. aastatel liideti Kalmistu tänava-ala kirdepoolsete kinnistute koosseisu (praegused Peetri 26, Narva mnt 110), seega sulgus otsepääs Kalmistu tänavalt Narva maanteele. Surnuaia tänava kalmistuga külgnev lõik likvideeriti ja see tänava-ala liideti praeguse Narva mnt 112 kinnistu koosseisu. Liiva 41 kinnistu kirdepiiri nihutati endise Kalmistu tänava-ala keskele, selle kõrvale jääv endine tänava-ala kuulub Peetri 26 kinnistu koosseisu.

Ajaloolise ja tänapäevasega võrrelduna on algupärasel asukohas ja laiuses säilinud kvartalit ümbritsetavad Liiva ja Peetri tänav ning Narva mnt.

3.2.2 Tänapäevane teedevõrgustik

Liiva tänav suubub Raadi kalmistu peavärvani, kahe-suunaline sõidutee on kaetud asfalkattega. Kahel pool sõiduteed on laiad kõnniteed, need on vahemikus Peetri – Liiva ristmikust kuni Kalmistu tänavani kaetud betoonist kõnniteeplaatidega.

Peetri tänav on kahe-suunalise liiklusega, mõlemal pool sõiduteed on kõnniteed. Paaritud numbriga majade poolsel küljel on kõnnitee täies ulatuses asfalkattega kaetud, paaritud numbriga majade ees osaliselt asfalteeritud, osaliselt kruusakattega. Sõidutee asfalkate on rahuldavas seisukorras, seda on tükati parandatud. Peetri 26 kinnistule pääseb autoga Liiva tänavalt sissesõidutee kaudu. Peetri 26a kinnistule pääseb autoga Liiva tänavalt läbi Peetri 26 kinnistu.

Narva mnt on kahe-suunalise liiklusega, nii sõidu- kui kõnnitee on kaetud heas seisukorras asfalkattega. Kõnniteed eraldab sõiduteest mururiba, millele on istutatud lehtpuud.



Foto 1 Vaade Liiva – Peetri ristmikule



Foto 2 Vaade Liiva - Peetri ristmikult Peetri tn suunas



Foto 3 Vaade Peetri tn suunas



Foto 4 Vaade Peetri – Narva mnt ristmikult

3.3 KRUNDISTRUKTUUR

3.3.1 Kvartali krundistruktuur

Käsitletavat krundid paiknesid Tartu III linnajaos Peetri tänava (Petristrasse, Peterskaja, Petrovskaja), Liiva tänava (Sandstrasse, Pesotšnaja, Uferstrasse), Kalmistu (Maarja, Marienstrasse, Mariinskaja) ja Narva mnt (Peterburgstasse, Narwischer Weg, Peterburi tee, Leningradi mnt) vahelises kvartalis (ill D). Linnamaast eraldatud kinnistutele koostas varasemad krundiplaanid maamõõtja Robert Rech, 20. sajandi algul olid krundiplaanide koostajateks maamõõtjad H. Valdmann ja A. Martin.

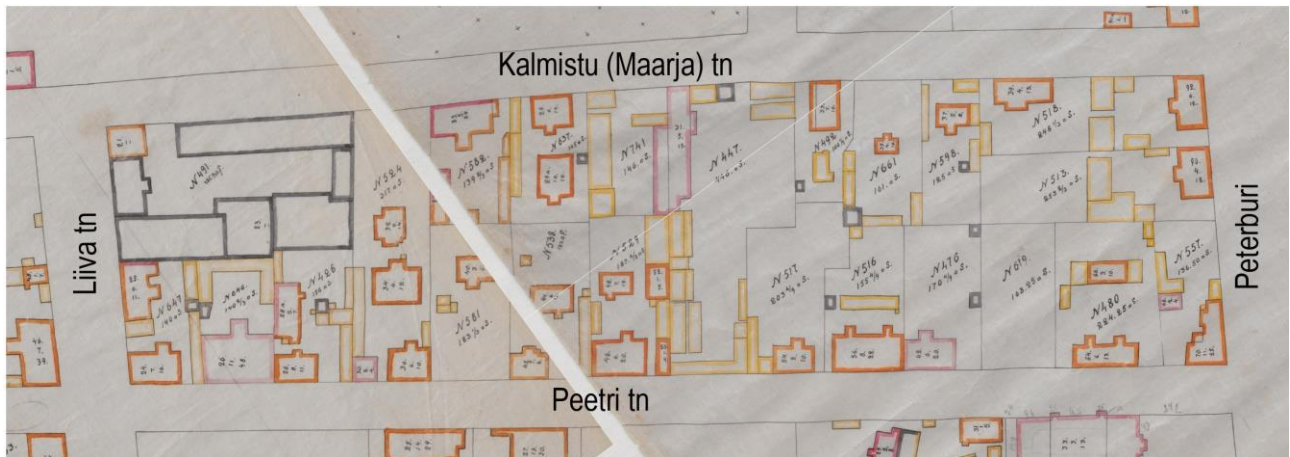
Algses planeeringus moodustati kvartalis suured, riskülikukujulised krundid, mille kuju ja suurus seoses kinnistute väiksemateks kruntideks jagamisega aegade jooksul muutus. Mitmed krundid ulatusid algselt Peetri tänavast Maarja tänavani. Kuni 1914. aastani oli kvartalis kokku 22 kinnistut, seejärel 23 kinnistut.

Hea ülevaate saab ajaloolistest kinnistustest 1930. aastate lõpust pärit kaardilt, mis asub ARC Projekt OÜ arhiivis (ill H).

Peale sõda lammutati kahjustunud hooned, krundistruktuuri muudeti. Generaalplaani (ill F) kohaselt jäi Narva mnt äärde muudetud krundipiiridega kaks elamukrunti, Narva mnt 108 ja 110. Peetri tänavale jäid alles elamukrundid Peetri 62 ja 62a. Kvartali ülejäänud maa-ala jäi tehase „Võit“ valdustesse, sealhulgas ka praeguse Narva mnt 112 maa-ala (EAA.T-1168.2.12616).

Käesolevaks ajaks on krundipiire veelgi muudetud. Liiva tänava poolses osas on moodustatud eraldi kitsas kinnistu Liiva 41. Varasemad maa-alad, mis olid Kalmistu tänava aadressiga on nüüd suur kinnistu aadressiga Peetri 26. Peetri tänava poolses osas väiksemad kinnistud aadressiga Peetri 26a ja Peetri 28. Edasi väiksemad elamukrundid Peetri 62, 62a ning Narva mnt 108 ja 110.

3.3.2 Ajalooliste krundide kujunemine



ill H Käsitleva kvartali kaart 1930. aastate lõpust (ARC Projekt OÜ arhiiv)

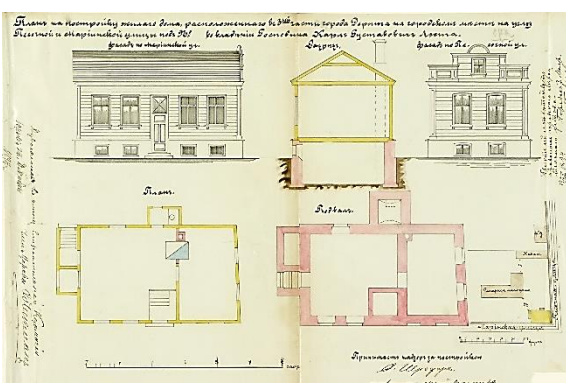
Ajalooline krunt nr 491, Liiva 21 - Kalmistu (Maarja) 23

Peetri (Petristrasse, Peterskaja, Petrovskaja), Liiva ja Maarja tänavate vahelisel lõigul paikneva krundi nr 491 ostis 1877. aastal Friedrich Julius Daugrell. 1878. aastal sai 608 2/3 □ suuruse krundi omanikuks Carl Lesta. Päril esimesi ehitusprojekte ei ole säilinud, kuid 1878. aastal koostatud hindamisakti põhjal oli krundi põhjapoolses osas Maarja tänavajoonest pisut eenduvalt väike töökoda. 1891. aastal koostatud hindamisakti põhjal oli varasema hoonega liituvalt juurde ehitatud uus ühekorruseline maht. L-kujuline hoone oli katusekorrusega, seinad puidust ja katus kaetud kividega. Hoones oli kivitöökoda, lukksepatöökoda ja laoruum. Eraldi seisvana oli krundi idanurga lähistel veel värvitöökoda.¹

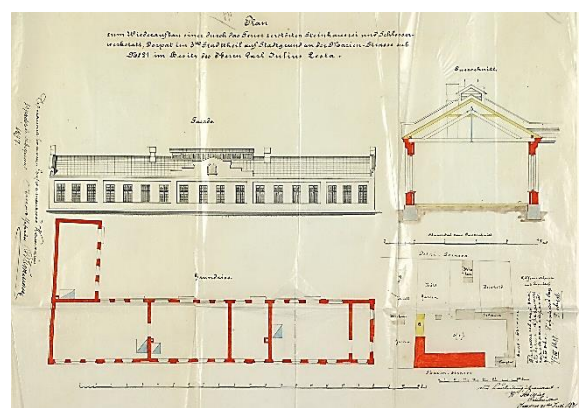
1891. aastal jaotati kinnistu kolmeks osaks. Krunt nr 491 jäi suurusega 328 □. Peetri - Liiva tänava nurgale tekkis uus krunt nr 647 ja selle kõrvale krunt nr 646. 1897. aastal ostis Carl Lesta krundist nr 426 põhjapoolse osa ning nüüd jäi krundi suuruseks 485 □.²

1916. aastal soetas kinnistu Karl Jürisson. 1918. aastal ostsid kinnistu koos hoonetega nimekaimud Georg ja Hans Lellep, kes rajasid Aktsiaselts „Tartu Metallivabrik G & H Lellep“. Vabrikus valmistati majapidamisesemeid – metallist tööriistu, ahjuuksi ja -siibrieid, uste ja akende hingi ning lukke, aga ka sepismetalltooted. Ettevõtte natsionaliseeriti 1940. aastal ja selle uueks nimeks sai „Võit“.

Säilinud on mitmeid kinnistule koostatud ehitusprojekte.



ill 1 Elamu uusehitus, 1894.a. EAA.2623.1.133 lk 102



ill 2 Kiviraidumise ja lukksepa töökoja tulekahjujärgne taastamine, 1897.a. EAA.2623.1.137 lk 99

1 EAA.2110.1.3197

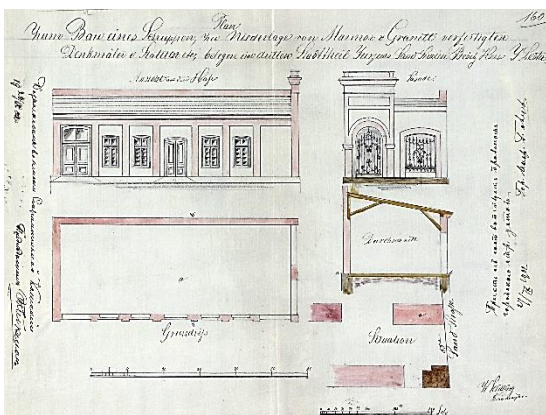
2 EAA.2381.2.2342

1894. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti Liiva ja Kalmistu tänavate nurgale ühekorruselise viilkatusega elamu ehitamiseks. Hilisklassitsistlikus stiilis puitmajal oli kõrge keldrikorrus, Liiva täna poolset otsakülge kaunistas astmikfrontoon. Otsakülje aknad olid kavandatud kaarsillusega, Kalmistu tänava poolsed aknad lihtsillusega.

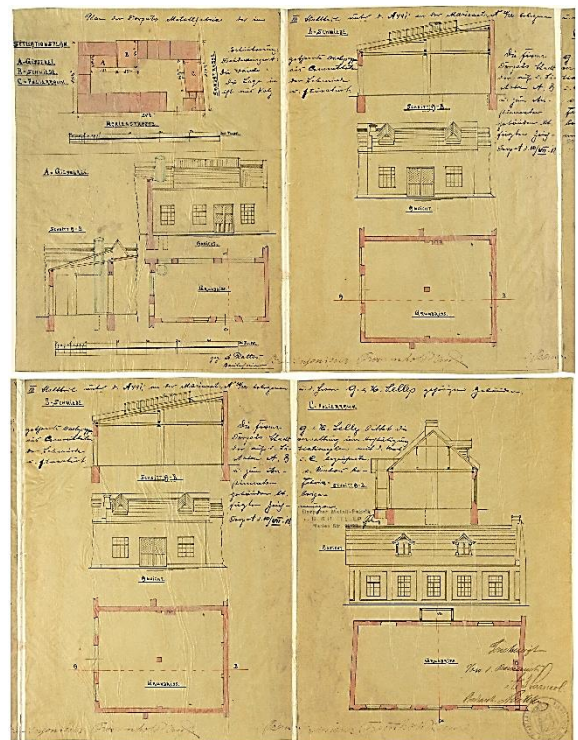
1897. aastal koostas ehitusmeister W. Schilling projekti Kalmistu tänava äärde töökoja taastamiseks. Varasem puidust töökoda oli selleks ajaks lammutatud ja hooned paiknesid nüüd krundi piiri ääres. Projekti asendiplaanile on märgitud Peetri tänava äärde 1890. aastal ehitatud elamu, mis hiljem maeralduse käigus jäi krundile nr 646.

1902. aastal koostas ehitusmeister W. Schilling projekti Liiva tänava äärde töökoja ehitamiseks. Tänavapoolse otsakülje kujunduses kasutati taas astmikfrontooni, laiadel kaarsillusega avadel ees sepsivärvavad. Paraku jäi see projekt ehituse näol realiseerimata nagu on näha alljärgnevalt 19. saj. lõpust pärit reprolt.

1918. aastal koostas ehitusmeister A. Karneol projekti krundile töökoja ehitamiseks. Neli väikest kivist seintega hoonemahtu paigutati olemasolevate kõrvale ja nende vahele.



ill 3 Töökoja juurdeehitus, 1902.a. EAA.2623.1.142 lk 125



ill 4 Metallitöökoja juurdeehitus, 1918 EAA.2623.1.157 lk 12



K. J. Lestla eefevõõõ Bildvaade XIX saj. lõpul.

Ajalooline krunt nr 647, Liiva 25 - Peetri 24

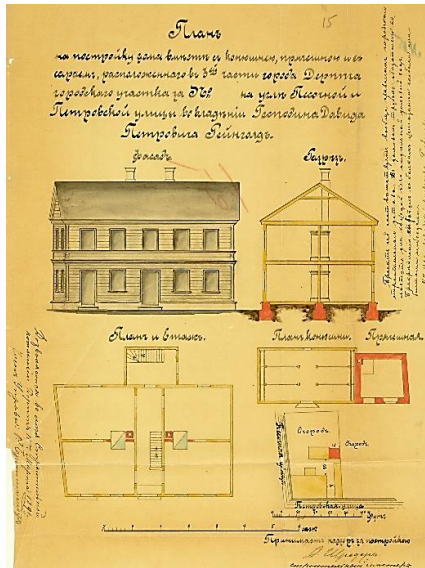
Carl Lestale kuuluvast krundist nr 491 eraldatud maatüki ostis 1891. aastal David Reinhold. Uue krundi nr 647 suurus oli 140 □.³

1891. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (ill 5) Peetri 24 elamu ehitamiseks ning sama aasta hindamisakti põhjal paiknes krundil Peetri tänava poolses küljes kahekorruseline puitelamu, vastu krundi kagupiiri oli puukuur.⁴ 1914. aastal koostas ehitusmeister F. Kangro projekti eelpool nimetatud elamu hooviküljele kivist seintega juurdeehituse rajamiseks (EAA.2623.1.155 lk 152). Liiva tänava poolsesse külge ehitati juurde 1892. aastal ehitusmeister O. Schröder projekti (ill 6) alusel juurde veel üks kahekorruseline

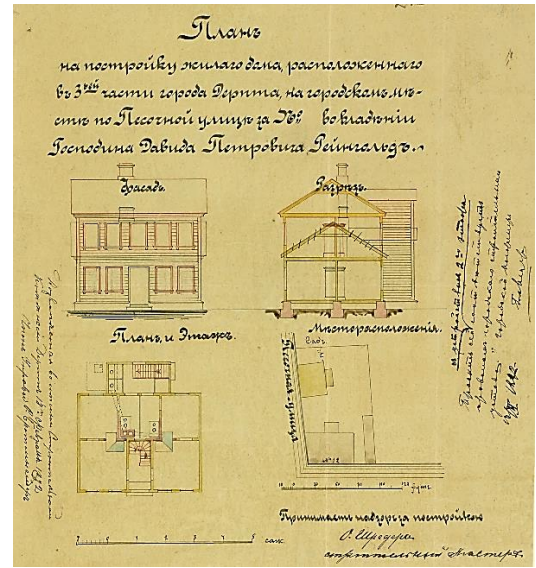
3 EAA.2381.2.2498

4 EAA.2110.1.3391 lk 7

puitelamu. 1902. aastal koostas ehitusmeister J. Lock projekti Liiva 25 elamu kirdeküljele juurdeehituseks (EAA.2623.1.142 lk 129). Krunt kuulus Reinholdi pärijatele sõja lõpuni.



ill 5 Elamu uusehitus, 1891.a. EAA.2623.1.129 lk 18

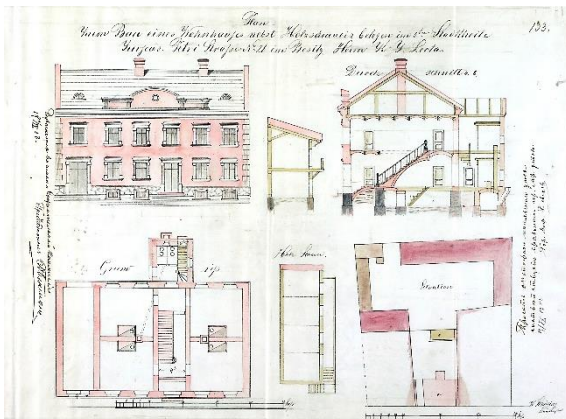


ill 6 Elamu uusehitus, 1892.a. EAA.2623.1.131 lk 22

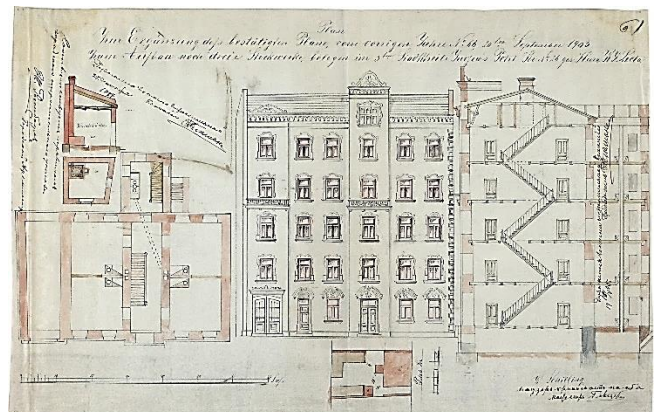
Ajalooline krunt nr 646, Peetri 26

Krundi nr 646 suurusega 140 2/3 □ omanikuks oli Jaan Fuks.⁵ 1890. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (EAA.2623.1.128. lk 129) krundile väikse ühekorruselise puitelamu ehitamiseks. Otsaküljega tänavajoonest pisut eemal paiknevale hoonele ehitati 1892. aastal juurdeehitus (projekt O. Schröder EAA.2623.1.131 lk 99), mis ulatus nüüd tänavajooneni. Vastu krundi kagupiiri puukuur.

1891. aastal ostis krundi Carl Lesta. 1903. aastal koostas ehitusmeister W. Schilling projekti (ill 7) puitelamu asemel kahekorruselise, keldri ja katusekorrusega kivimaja ehitamiseks. 1905. aastal koostas ehitusmeister W. Schilling projekti (ill 8) hoonele kolme lisakorruse ehitamiseks. Esifassaadi keskmes oli enduv risaliit, akende ja välisuste ümber oli kavandatud juugendliku voolava joonega krohviraamistus. Peetri 26 oli selle kvartali kõrgeim hoone.



ill 7 Elamu uusehitus, 1903.a. EAA.2623.1.143 lk 133



ill 8 Elamu juurdeehitus, 1905.a. EAA.2623.1.145 lk 61

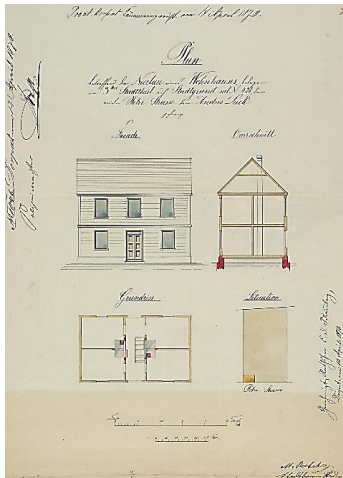
1917. aasta hindamisakti põhjal oli terve krundi laiuses tänavajoonel ehitatud uus viiekorruselise kivist elamu, kõrvalhooned paiknesid U-kujuliselt vastu naaberkrundide piire.⁶ 1927. aastal ostis kinnistu Johannes Narbutt, seejärel sai kinnistu omanikuks Aleksander Martin, edasi Bronislaw Orlo. Orlo oli omanikuks sõja lõpuni.

5 EAA.2381.2.2497

6 EAA.2110.1.3392

Ajalooline krunt nr 426, Peetri 28, 28a

1877. aastal eraldatud krunt nr 426 suurusega 630 □ ulatus algupäraselt Peetri tänavalt Maarja tänavani. 1878. aastal müüs krundi omanik Andres Luck ca poole krundi kagupoolsest osast ära ning kõrvale tekkis uus krunt nr 524. Krundi nr 426 suuruseks jäi 313 1/3 □.



ill 9 Elamu uusehitus, 1878.a. EAA.2623.1.217 lk 433

1878. aastal koostas ehitusmeister W. Schilling projekti (ill 9) krundile kahekorruselise puitlamu ehitamiseks.

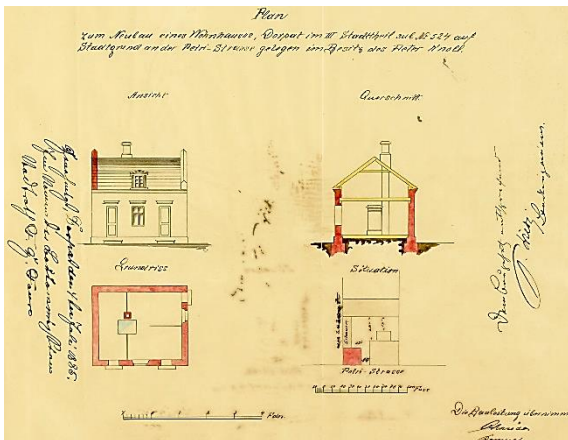
1882. aastal soetas krundi Bernhard Pöder, 1892. aastal on krundi omanikuks Hans Päsokene. Samal aastal koostatud hindamisaktis on Peetri tänava ääres kahekorruseline puitlamu, hoovil pesuköök ning vastu kagupiiri tall ning kaks puukuuri.⁷

1897. aastal müüdi ca pool krundi põhjapoolsest osast Carl Lestale, nüüd jäi krundi suuruseks 156 □.⁸ Eraldatud maatükk liideti krundi nr 491 koosseisu. Järgnev omanik Märkt Kütt müüs krundi 1919. aastal edasi David Lutsule.

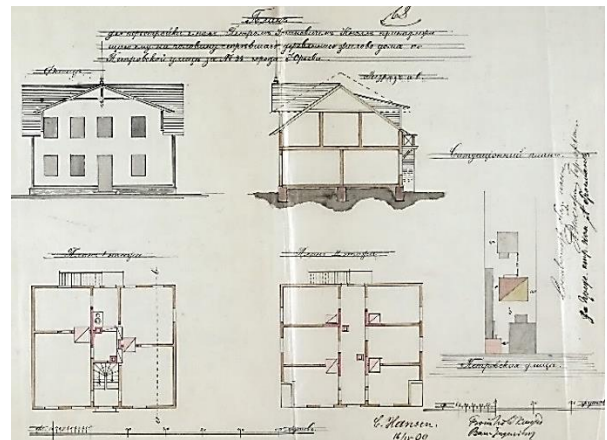
Ajalooline krunt nr 524, Peetri 30, 32, 34, 36

Krundist nr 426 eraldatud maatüki soetas 1878. aastal Peter Knoll. Uue, tekkinud krundi nr 524 suuruseks oli 317 □. Krunt ulatus Peetri tänavalt Maarja tänavani. Hooned paiknesid krundil Peetri tänava poolses osas.

1885. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (ill 10) Peetri tänava äärde ühekorruselise kivist seintega elamu ehitamiseks.



ill 10 Elamu uusehitus, 1885.a. EAA.2623.1.123 lk 54

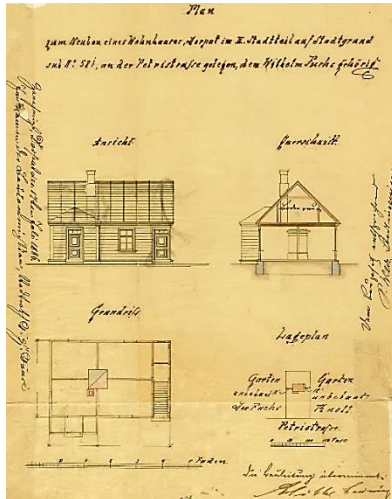


ill 11 Elamu tulekahujärgne taastamine, projekt F. Kangro 1909.a. EAA.2623.1.149 lk 68

1885. aastal koostatud hindamisaktis on krundil loetud üles kaks elamut, tall, kuur, ait. Varasema Peetri tänava äärse puitlamu ehitusprojekti ei ole säilinud. 1895. aastal koostatud hindamisakti põhjal paiknes krundil neli elamut, kolm neist puitseintega ja üks kiviseintega. Katused olid kaetud kividega.⁹ Krunt kuulus Knolli pärijatele kuni sõjani.¹⁰

7 EAA.2110.1.3395
 8 EAA.2381.2.2277
 9 EAA.2110.1.3399
 10 EAA.2381.2.2375

Ajalooline krunt nr 581, Peetri 40



ill 12 Elamu uusehitus, 1886.a. EAA.2623.1.124 lk 79

Krundi nr 538 eraldatud maatükist kujunes välja krunt nr 581, mille soetas 1885. aastal Wilhelm Fuchs. Krundi suuruseks oli 183 1/3 □¹¹

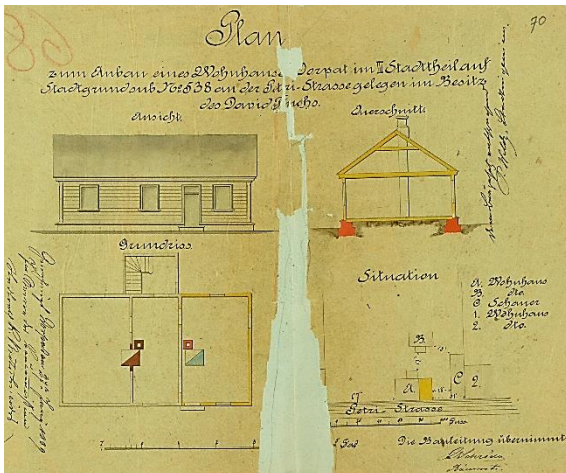
1886. aastal koostas arhitekt F. Hübbe projekti (ill 12) krundi sügavusse väikse puidust elamu ehitamiseks.

1895. aastal koostatud hindamisaktis on märgitud ühekorruline, katusekorrusega puitelamu, mis paiknes krundi sügavuses. Loodepiiril paiknesid kõrvalhooned: pesuköök, tall, puukuur.¹²

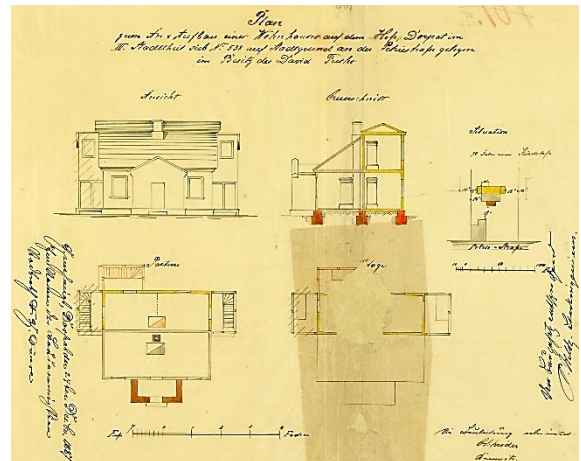
Kinnistu järgnev omanik oli alates 1910. aastast Johan Lamba (Johann Turp), seejärel tema pärijad.

Ajalooline krunt nr 538, Peetri 42, 44

Krundi nr 538 soetas 1877. aastal David Fuchs. Maarja tänavalt Peetri tänavani ulatuva krundi suuruseks oli 651 □. 1880. aastal koostas arhitekt F. Hübbe projekti (EAA.2623.1.118 lk 218) tänava äärde ühekorruselise, katusekorrusega puitmaja ehitamiseks.



ill 13 Elamu juurdeehitus, 1889.a. EAA.2623.1.127 lk 70



ill 14 Elamu juurdeehitus, 1887.a. EAA.2623.1.125 lk 106

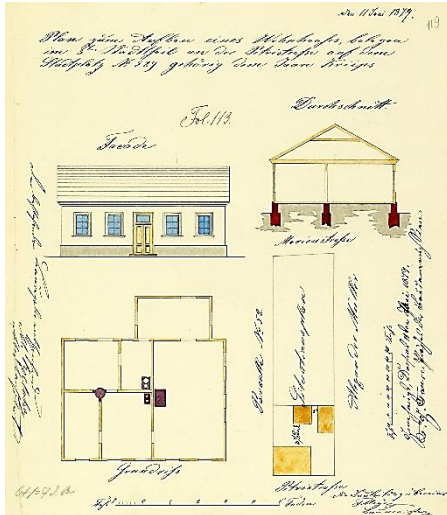
1885. aastal poolitati krundi pinda loodepoolsest osast, krundi suuruseks jäi nüüd 328 □. Eraldatud maatükist tekkis Peetri tänava poolsesse külge uus krunt nr 581 ja Maarja tänava poolsesse külge krunt nr 582.

1885. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (EAA.2623.1.1123 lk 52) hoovile ühekorruselise, katusekorrusega puitmaja ehitamiseks. 1887. aastal koostas arhitekt F. Hübbe projekti (ill 13) hoovimajale juurde ehitamiseks. 1889. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (ill 14) tänava äärdele elamule juurde ehitamiseks. Samal aastal koostatud hindamisaktis on märgitud krundil kaks katusekorrusega ühekorruselise puitelamut. Tänav äärde maja katus oli kaetud laastuga, hoovimajal oli kivikatus. Vastu kagupiiri paiknesid kõrvalhooned.¹³ 1890. aastal müüdi ära Maarja tänava poole jääv maatükk, kuhu tekkis krunt nr 637. Kinnistutoimiku andmetel kuulus krunt Fuchsi pärijatele veel 1939. aastal.¹⁴

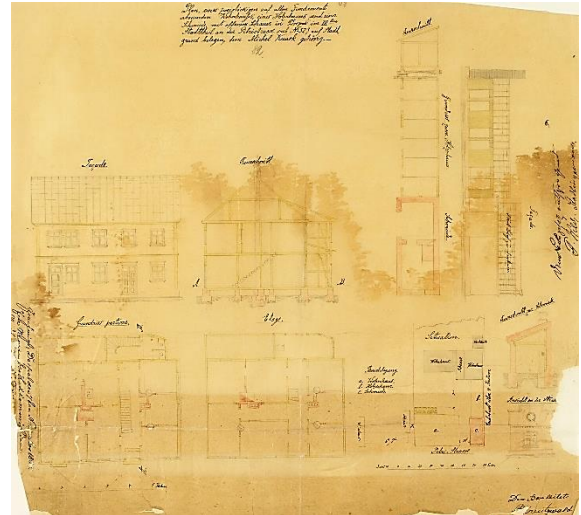
11 EAA.2381.2.2432
 12 EAA.2110.1.3404
 13 EAA.2110.1.3405
 14 EAA.2381.2.2389

Ajalooline krunt nr 529, Peetri 46, 48, 50, 52

Krundi nr 529 soetas 1878. aastal malermeister Friedrich Semenow. Peetri tänavalt Maarja tänavani ulatuva krundi suuruseks oli 333 2/3 □. 1879. aastal koostas arhitekt T. Meyer projekti (ill 15) Peetri tänava äärde ühekorruselise puitlamu ehitamiseks. 1885. aastal soetas krundi Mihkel Kuusk. Samal aastal koostas ehitusmeister Peetr Kreuzwald projekti (ill 16) hoovile kahekorruselise puitlamu, puukuuri ja kivist seintega sepikoja ehitamiseks.



ill 15 Elamu juurdeehitus, 1879 EAA.2623.1.117 lk 119



ill 16 Elamu, kuuri ja sepikoja juurdeehitus, 1885 EAA.2623.1.123 lk 80

1886. aastal koostatud hindamisaktis on krundi lõunapoolses osas, Peetri tänava ääres kahekorruseline puitlamu. Hoovi sügavuses veel teinegi kahekorruseline puitlamu ning kagupiiril paiknesid ridamisi kõrvalhooned (sepikoda, puukuur, tall, pesuköök) ning nende vahel veel üks ühekorruseline puitlamu.¹⁵

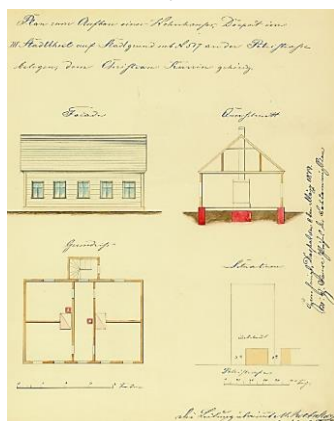
1914. aastal müüs krundi järgmine omanik pastor Gunnar Buhre krundist ära põhjapoolse maatüki, mis liideti Karl Lestale kuuluva krundiga nr 447. Krunt nr 529 suuruseks jäi nüüd 187 2/3 □.

1919.a. müüs Buhre krundi kaupmees Peeter Kakole, sama aastal müüs Kako krundi edasi Johan Jürgensonile.

1923. aastal müüs Jürgenson krundi Aleksander Waskile. 1929. aasta ostis krundi Hugo-Woldemar Hanson.¹⁶

1936. aastal koostatud hindamisaktis on uuesti mainitud mõlemat elamut ning puukuuri.¹⁷

Ajalooline krunt nr 517, Peetri 54



ill 17 Elamu uusehitus, 1879.a. EAA.2623.1.117 lk 45

Krundi nr 517 soetas 1878. aastal Cristian Karrin.

Krundi suuruseks oli 170 4/9 □.

1879. aastal koostas ehitusmeister W. Schilling projekti (ill 17) Peetri tänava äärde puitlamu ehitamiseks.

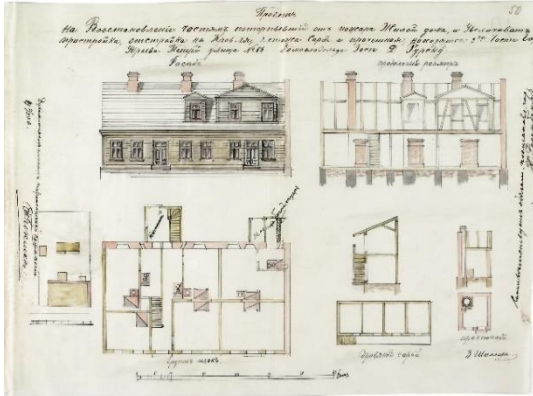
1909. aastal ostis krundi järgmine omanik Karl Bluhm krundidest nr 492 ja 516 juurde väiksed maatükid, krunt jäi nüüd ebakorrapärase kujuga, selle suuruseks oli 203 4/9 □.¹⁸

1932. aastal müüsid Bluhmi pärijad krundi Mihkel Beloussovile.

- 15 EAA.2110.1.3406
- 16 EAA.2381.2.2380
- 17 EAA.2110.1.3407
- 18 EAA.2381.2.2368

Ajalooline krunt nr 516, Peetri 56

Krundist nr 476 eraldatud maatüki, millest kujunes krunt nr 516 soetas 1878. aastal David Rubsky. Krundi suuruseks oli 170 4/9 □. 1889. aastal koostatud hindamisaktis on märgitud krundil Peetri tänava ääres ühekorruseline, katusekorrusega puitelamu, elamu taga hoovil puukuur ja tall. 1893. aastal täiendatud hindamisaktis on juurde lisatud veel teine puitelamu krundi põhjapoolses osas.¹⁹

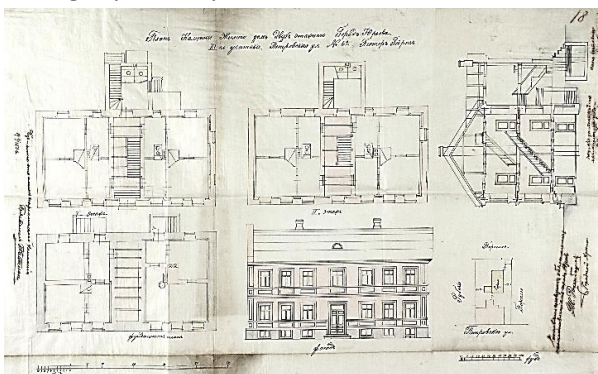


ill 18 Elamu tulekahujärgne taastamine, 1906.a. EAA.2623.1.146 lk 51

1929. Aastal soetas krundi Leopold Oja. 1931. sai krundi omanikuks Richard – Eduard Treufeldt. 1936. aastal ostis krundi Paul Hackenschmidt.²⁰

Ajalooline krunt nr 476, Peetri 62

Krundi nr 476 soetas 1877. aastal Michel Grünbach. Krundi suuruseks oli 511 1/3 □. 1878. aastal müüdi krundi pinnast ära suur osa maast. Nüüd jäi krundi suuruseks 170 4/9 □ ning kõrvale tekkis krunt 516. 1880. aastal koostas M. Rötcher projekti (2623.1.118 lk 75) krundi keskmesse sepikoja ehitamiseks. 1882. aastal soetas krundi Jüri Leppik. 1891. aastal müüs Leppik krundi Michel Ilthalile. 1881. aastal koostas arhitekt F. Hübbe projekti (EAA.2623.1.119 lk 117) hoovile puitelamule ehituseks. 1892. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti Peetri tänava äärde kahekorruselise puitelamu ehitamiseks. 1892. aastal koostatud hindamisaktis oli krundil Peetri tänava ääres kahekorruseline puitelamu, loodepiiril puukuur. Hiljem on hindamisakti juurde märgitud krundi keskmesse ehitatud ühekorruseline katusekorrusega puitelamu. Krundi idanurgas paiknes pesuköök.²¹ 1904. aastal soetas krundi Jaan Jantra. 1905. aastal sai omanikuks Peeter Hirt.



ill 19 Elamu uusehitus, 1906.a. EAA.2623.1.146 lk 18

1879. aastal koostas M. Rötcher projekti (EAA.2623.1.117 lk 52) Peetri tänava äärde ühekorruselise puitelamu ehitamiseks.

1888. aastal koostas O. Schröder projekti (EAA.2623.1.126 lk 82) krundi hoovisügavusse kahekorruselise puitelamu ehitamiseks.

1895. aastal laiendati W. Schilligi koostatud projekti (EAA.2623.1.135 lk 97) alusel tänava poolset elamut.

1906. aastal koostas W. Schilling projekti elamu tulekahujärgseks taastamiseks.

1917. aastal müüs Rubsky krundi Aleksander Undritsale.

1906. aastal koostati projekt (ill 19) Peetri tänava äärde kahekorruselise kivist seintega elamu ehitamiseks. (Hoone on kvartalits ainsana säilinud ehitusaegsena.)

1906. aastal koostatud hindamisaktis on plaanile markeeritud ehitatava elamu asukoht.²²

1909. aastal Jaan Lüüde. Lüüde müüs krundi 1916. aastal edasi Joosep Kangrole. 1917. aastal sai krundi omanikuks Aleksander Undrits. 1922. aastal kinkis Undrits krundi õele, Emma Rüttille.²³

19 EAA.2110.1.3409

20 EAA.2381.2.2367

21 EAA.2210.1.3410

22 EAA.2110.1.3411

23 EAA.2381.2.2327

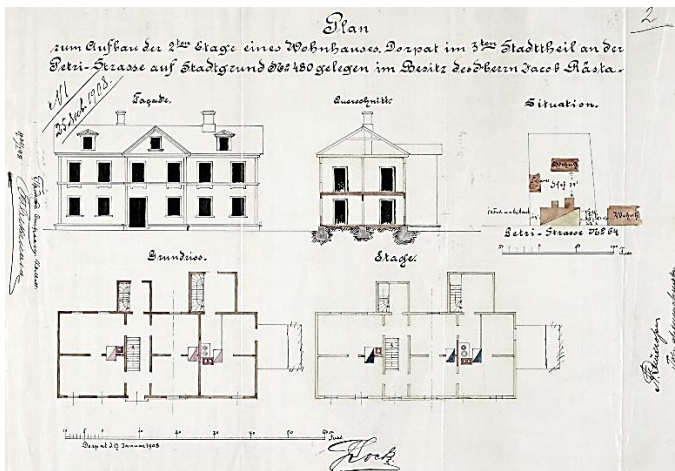
Ajalooline krunt nr 619, Peetri 62a

Peetri tänava ääres paikneva krundi nr 619 suurusega 163 ¼ □ soetas 1888. aastal Jakob Püwwi. 1889. aastal saab krundi omanikuks Sigismund Lieven. 1912. aastal ostis krundi Marta Järv, Järve pärijatele kuulus krunt veel 1940. aastal.²⁴

1889. aastal koostatud takseerimisplaanil on märgitud hoonestamata krunt. 25 1938. aastal Elisabeth Järvele kuuluval kinnistule koostatud kinnisvara hindamisaktis on märgitud Peetri tänava ääres elamu nr 62a. Kahekorruline kivist seintega maja katus oli kaetud plekiga, fassaadid olid krohvimata.²⁶

Ajalooline krunt nr 480, Peetri 64, 66

Peetri ja Peterburi tänavate nurgal paikneva krundi nr 480 soetas 1877. aastal Perl Kallamees. Krundi suuruseks oli 524 □. 1878. aastal koostas C. Sengbusch projekti (EAA.2623.1.217 lk 87) Peterburi tee äärde väikse ühekorruselise puitlamu ehitamiseks. 1879. aastal koostas M. Rötcher projekti (EAA.2623.1.117 lk 143) elamule kaupluseruumide juurdeehituseks.



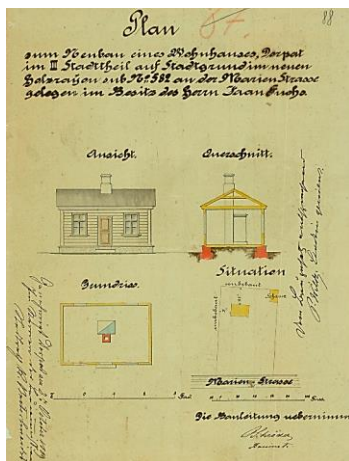
ill 20 Elamu uusehitus, 1906.a. EAA.2623.1.148 lk 1

1880. aastal müüs Kallamees ära osa maast, eraldatud maatükile tekkis krunt nr 557. Krundi suuruseks jäi nüüd 387 1/2 □. 1888. aastal vähendati veel krundi pinda, nüüd jäi selle suuruseks 224 1/4 □. Eraldatud maatükist tekkis kõrvale krunt nr 619.

Järgmine krundi omanik Jakob Rästa tellis ehitusmeister J. Lockilt projekti (ill 20) olemasolevale puitlamule teise korruse juurdeehituseks.

Rästa müüs 1911. aastal krundi Aleksander Reitsonile.²⁷

Ajalooline krunt nr 582, Kalmistu (Maarja) 25, 27



ill 21 Elamu uusehitus, 1885.a. EAA.2623.1.127 lk 88

Krundi nr 538 eraldatud maatükist kujunes välja krunt nr 582, mille soetas 1885. aastal Jaan Fuchs. Krundi suuruseks oli 139 2/3 □.

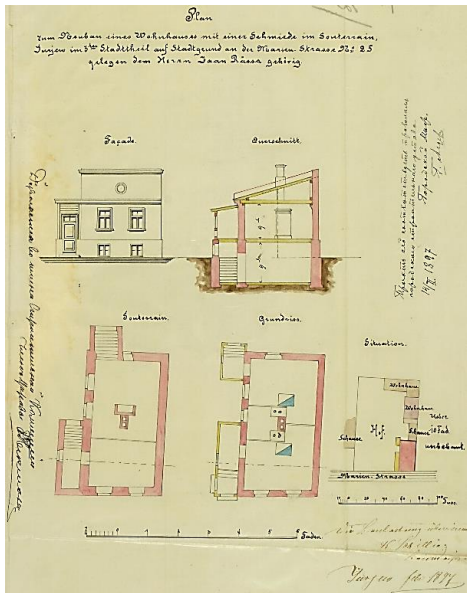
1885. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (ill 21) krundi hoovisügavusse väikse, ühekorruselise puitlamu ehitamiseks. Krundi läänenurka kavandati puukuur.

1889. aastal sai krundi omanikuks Jaan Raessa.

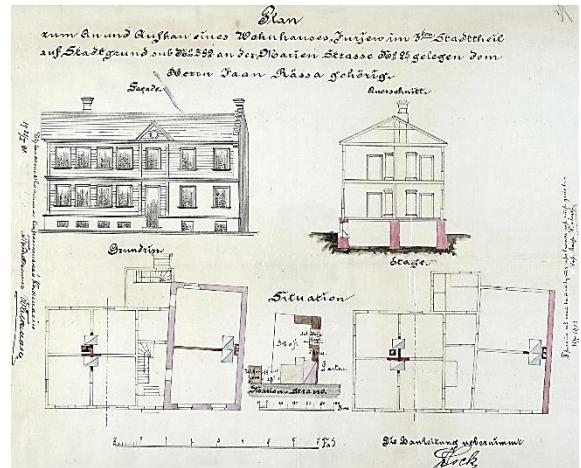
Ehitusmeister W. Schilling allkirjastas 1897. aastal koostatud projekt (ill 22) elamu ja sepikoja ehitamiseks. Kivist seinte ja pappkatusega hoone kavandati otsaküljega Maarja tänava äärde.

1902. aastal koostas ehitusmeister J. Lock projekti (ill 23) olemasolevale kivist seintega elamule ja sepikojale puitlamu juurde ja peale ehitamiseks. Maarja tänava äärde ehitati kahekorruline elamu, mille varasem osa fassaadist oli kiviseintega.

- 24 EAA.2381.2.2470
- 25 EAA.2110.1.3417
- 26 EAA.2110.1.3412
- 27 EAA.2381.2.2331



III 22 Elamu uusehitus, 1897.a. EAA.2623.1.137 lk 12



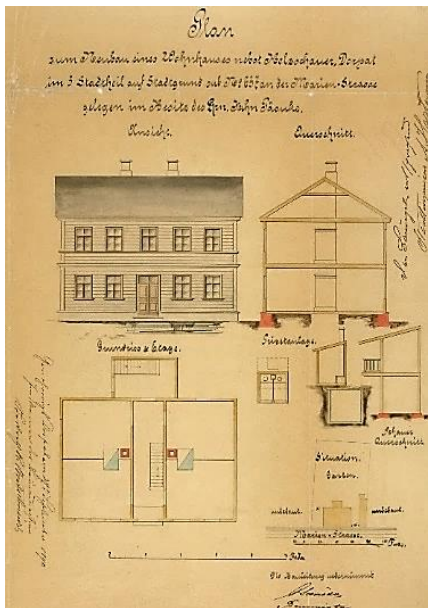
III 23 Elamu uusehitus, 1902.a. EAA.2623.1.142 lk 39

1917. aastast sai omanikuks Rosalia Valdmann. 1937. aastast Lilli-Armilda Kriiva. 1938. aastal ostis kinnistu Ervin-Leberecht Tiidor.²⁸

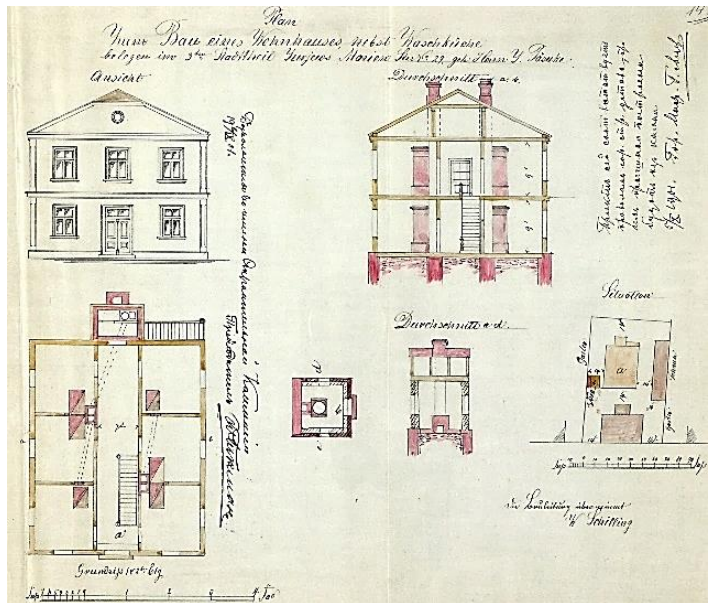
1917. aastal koostatud hindamisaktis on märgitud krundil kahekorruseline puitelamu Maarja tänava ääres. Krundi kagupiiril oli puukuur, edela- ja loodepiiriga külgnesid pesuköök ning teine väiksemamahuline kahekorruseline puitelamu. 1938. aastal koostatud hindamisaktis on krundil märgitud Kalmistu tänava ääres kahekorruseline kivist ja puidust seintega elamukrundi loode poolses osas oli kivist seintega kahekorruseline elamu, selle kõrval pesuköök. Katused olid kaetud pappkattega. Hoonete seisukord on hinnatud kehvaks või alla keskmise.²⁹

Ajalooline krunt nr 637, Kalmistu (Maarja) 29

Krundist nr 538 koosseisust eraldatud maatükk, millest kujunes välja krunt nr 637 soetas 1890. aastal Jaan Päsuke. Maarja tänava äärde jääva krundi suuruseks oli 142 □. Samal aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (III 24) tänava äärde kahekorruselise puitelamu ehitamiseks.



III 24 Elamu uusehitus, 1886.a. EAA.2623.1.124 lk 79



III 25 Elamu uusehitus, 1886.a. EAA.2623.1.124 lk 79

28 EAA.2381.2.2433

29 EAA.2110.1.2918

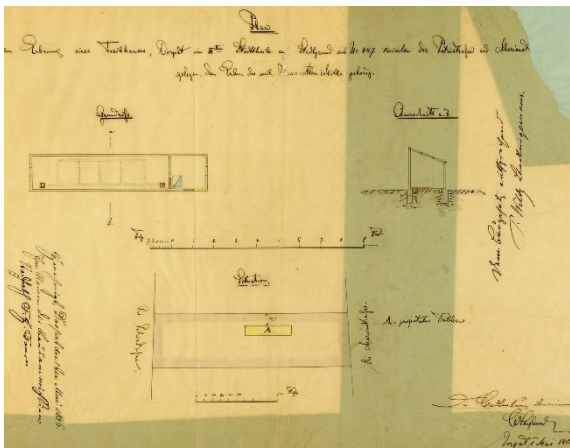
1901. aastal koostas ehitusmeister W. Schilling projekti (ill 25) krundi keskmesse kahekorruselise puitlamu ehitamiseks. Maja oli viiluga tänava suunas. 1891. aastal koostatud hindamisaktis on krundil märgitud Maarja tänava ääres kahekorruline puitlamu ning loodepiiri ääres puidust tall ning pesuköök. Hiljem täiendati hindamisakti ning märgiti juurde krundi keskmesse veel teine kahekorruline puitlamu koos elamuga liituva pesuköögi.30 1895. aastast sai krundi omanikuks Karl Päiv.³¹

Ajalooline krunt nr 447, Peetri 31 (1914-1929 eraldi krunt nr 741)

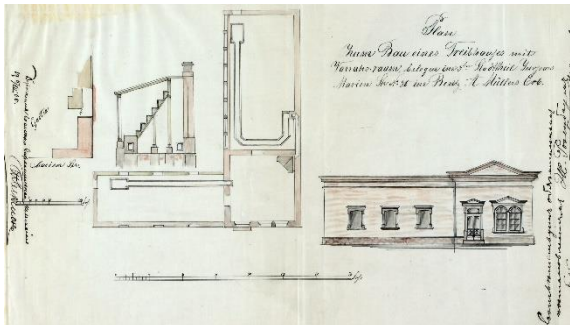
Maarja tänavalt Peetri tänavani ulatuva krundi nr 477 soetas 1877. aastal Aleksander Müller. Krundi suuruseks oli 672 2/3 □. 1878. aastal müüdi kõrvalt ära ca pool pinnast, krundi suuruseks 339 □.³²

1886. aastal koostatud hindamisaktis on krundi keskmesse märgitud ühekorruline väike eeskojaga puitlamu, millega liituvad kõrvalhooned.³³

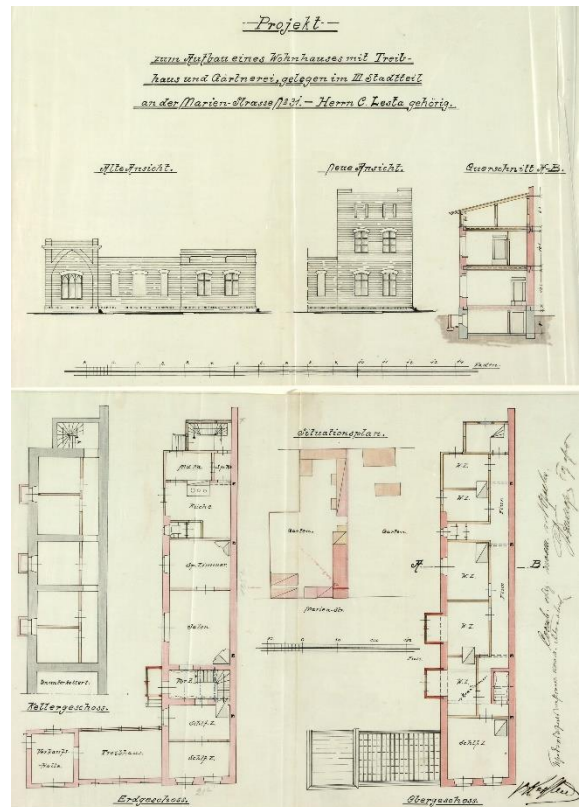
1887. aastal soetas krundi Aleksander Erben, samal aastal osteti kagupoolsele küljele juurde maatükk, nüüd oli krundi suuruseks 446 □. 1896. aastal koostatud hindamisaktis on varasema elamu kõrvale rajatud veel kõrvalhoonest ümber ehitatud aednikuelamu. Krundile oli ehitatud terve hulk kasvuhooneid.³⁴



ill 26 Triiphoone juurdeehitus, 1886.a. EAA.2623.1.124 lk 75



ill 27 Triiphoone juurdeehitus, 1905.a. EAA.2623.1.145 lk 97



ill 28 Elamu, triiphoone ja aedniku korteri pealeehitus, 1910.a. EAA.2623.1.150 lk 263

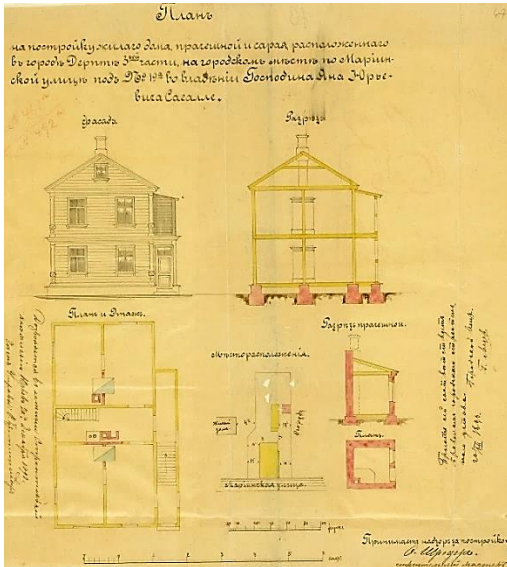
1911. aastal ostis krundi Karl Lesta. 1914. aastal moodustati Maarja tänava äärde loodepoolsesse osasse eraldi kinnistu nr 741, mis 1929. aastal liideti tagasi krundi nr 447 koosseisu. Kinnistu jäi T-kujuline, laiema osa Maarja tänava poolisel küljel. 1923. aastal müüs Gertrud Buhre (Lesta) krundi nr 447 Daniel Savisaarele.

30 EAA.2110.1.3199
 31 EAA.2381.2.2488
 32 EAA.2381.2.2298
 33 EAA.2110.1.2248
 34 EAA.2110.1.2920

Ajalooline krunt nr 492, Kalmistu (Maarja) 33

Krundi nr 492 soetas 1877. aastal Friedrich Daugull. Krundi suuruseks oli 511 1/3 □. Järgmise omaniku Jaan Kosteri tellimusel koostas 1886. aastal O. Schröder projekti krundi lõunanurka väikse elamu ehitamiseks, see elamu jäi maamüügiga seoses krundile nr 661.

1887. aastal müüs Koster krundi nr 492 loodepoolsest küljest osa maad ära naaberkrundi omanikule Aleksander Müllerile. Eraldatud maatükk liideti krunt nr 447 koosseisu. Krunt nr 492 suuruseks jäi nüüd 404 1/3 □. Juba samal aastal müüs Koster veel osa maad ära, krundi suuruseks jäi 279 1/3 □.

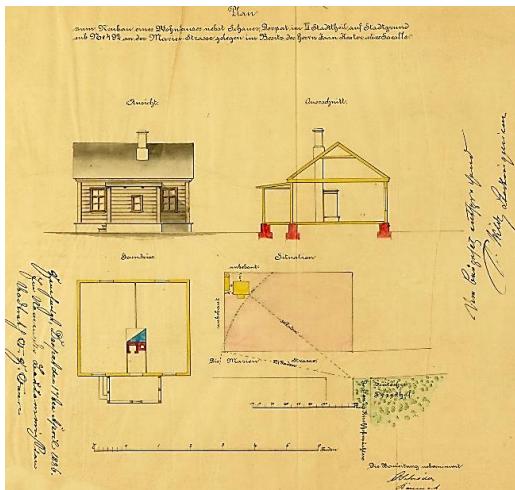


ill 29 Elamu uusehitus, 1893.a. EAA.2623.1.132 lk 67

1893. aastal kujunes välja krundi ebakorrapärane kuju, kaguküljelt müüdi ära maatükk, kuhu tekkis uus krunt nr 661, edelaküljelt müüdi ära 18 □ suurune maatükk, mis liideti krundi 517 koosseisu. Krundi nr 492 suuruseks jäi nüüd 100 1/3 □.³⁵

1893. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (ill 29) Maarja tänava äärde kahekorruselise puitelamu ehitamiseks. Hoone paigutati otsaküljega tänavajoonele. 1894. aastal koostatud hindamisakti põhjal paiknes krundil katusekorrusega puitelamu, otsaviiluga Maarja tänava ääres. Krundi keskmes, elamu taga paiknes veel puukuur ning kagupiiri ääres kivist seintega pesuköök.³⁶ Kinnistu kuulus Kosteri pärijatele kuni sõjani.

Ajalooline krunt nr 661, kalmistu (Maarja) 35



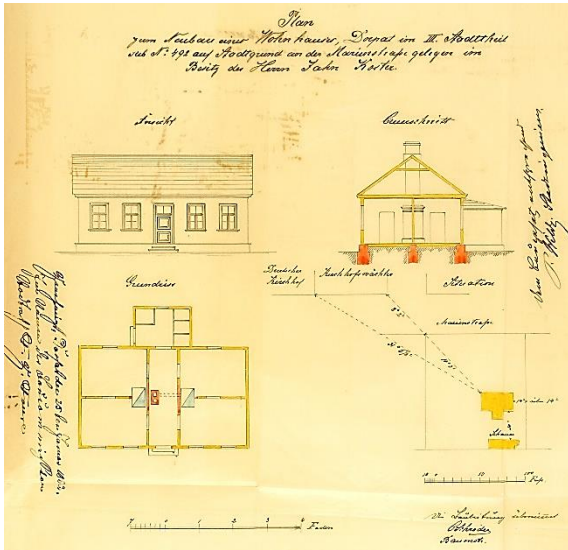
ill 30 Elamu uusehitus, 1886.a. EAA.2623.1.124 lk 39

Krundist nr 492 eraldatud maatükist tekkis krunt nr 661, mille soetas 1893. aastal Jakob Kümmel. Krundi suuruseks oli 161 □.

1886. aastal O. Schröder projekti (ill 30) alusel ehitatud ühekorruseline puitelamu oli algupäraselt krundil nr 492. Maatükk, kuhu tekkis krunt nr 661 osteti koos elamuga.

1896. aastal müüs Kümmel krundi edasi Peeter Hundile. Hunt müüs krundi 1903. aastal Matt Eibergile. 1916. aastal sai krundi omanikuks Oskar Jara (Siirak).³⁷ 1930. aastate lõpus oli omanikuks Laine Siirak.

35 EAA.2381.2.2343
 36 EAA.2110.1.3204
 37 EAA.2381.2.2510

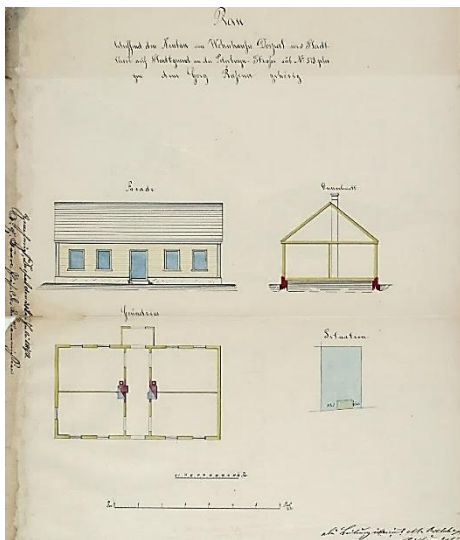
Ajalooline krunt nr 598, Kalmistu (Maarja) 37

ill 31 Elamu uusehitus, 1906.a. EAA.2623.1.126 lk 3

Krundist 492 eraldatud maatükis tekkis krunt nr 598, mille soetas 1888. aastal Peeter Rebane. Krundi suuruseks oli 125 □.

Krundil oli tänava joonest eenduvalt 1888. aastal O. Schöderi projekti (ill 31) alusel ehitatud väike ühekorruline, katusekorrusega puitelamu. Elamu taga paiknes puukuur.

1903. aastal ostsid krundi Mihkel Tomson. 1916. aastal ostis krundi Jaan Eller. Ellerile kuulus krunt veel 1930. aastate lõpus.³⁸

Ajalooline krunt nr 513, Peterburi tee 90

ill 32 Elamu uusehitus, 1878.a. EAA.2623.1.124 lk 79

Krundi nr 513 soetas 1877. aastal Georg Rasner. Algupäraselt oli krundi suuruseks 502 □. 1878. aastal müüs Rasner krundi kirdepoolsest osast ära maatüki, kuhu tekkis krunt nr 518. Krundi nr 513 suuruseks jäi nüüd 253 2/3 □.

1878. aastal koostati projekt (ill 32) Peterburi tee äärde ühekorruselise katusekorrusega elamu ehitamiseks.

1885. aastal koostatud hindamisakti põhjal paiknes krundil Peterburi tänava ääres ühekorruline katusekorrusega puitelamu. Krundi keskmises paiknes tall, elamu ja talli vahel puukuurid.³⁹

1886. aastal soetas krundi Johann Tiks. Kinnistu kuulus Tiksi pärijatele ka 1940. aastal.⁴⁰

Ajalooline krunt nr 518, Kalmistu (Maarja) 39

Peterburi tee ja Maarja tänava nurgal paikneva krundi nr 518 soetas 1878. aastal Johann Jakobson. Krundi suurus oli 248 1/3 □. Kahjuks on kinnistutoimikust enamus dokumente kaotsi läinud, seetõttu täpsem informatsioon puudub.

1889. aastal koostatud hindamisaktis on märgitud krundil Peetri tänava ääres ühekorruline, katusekorrusega puitelamu, elamu taga hoovil puukuur ja tall. 1893. aastal täiendatud hindamisaktis on juurde lisatud veel teine puitelamu krundi põhjapoolses osas.⁴¹

1879. aastal koostas M. Röscher projekti (EAA.2623.1.117 lk 74) Maarja tänava ja Peterburi tee nurgale kahekorruselise puitelamu ehitamiseks. 1910. aastal koostati projekt elamu juurdeehituseks (ill 34).

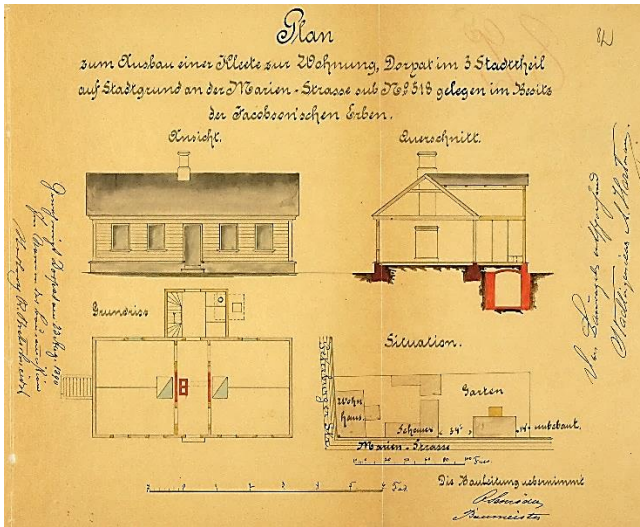
38 EAA.2381.2.2449

39 EAA.2110.1.3439

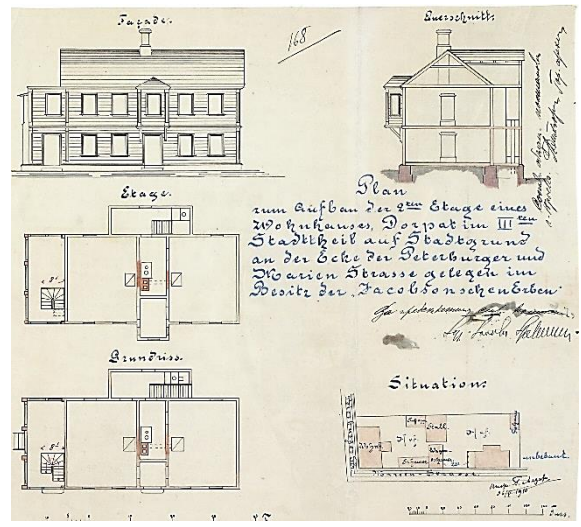
40 EAA.2381.2.2364

41 EAA.2110.1.3409

1888. aastal koostas ehitusmeister O. Schröder projekti (EAA.2623.1.126 lk 183) Maarja tänava poole ühekorruselise kõrvalhoone ehitamiseks. Krundi keskele jäid kõrvalhooned. 1890. aastal laiendati elamu hoovipoolset osa kahekorruselise trepikoja näol O. Schröderi poolt koostatud projekti (ill 33) alusel.



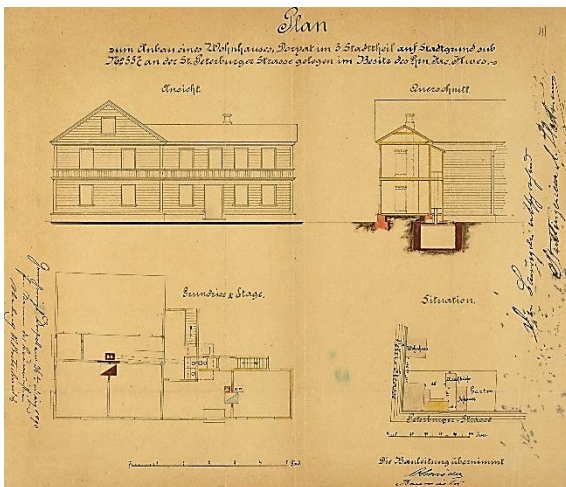
ill 33 Elamu juurdeehitus, 1888.a. EAA.2623.1.128 lk 82



ill 34 Elamu juurdeehitus, 1910.a. EAA.2623.1.150 lk 168

Ajalooline krunt nr 557, Peetri 68, 70

Krundist nr 480 eraldatud maatüki, millest kujunes välja krunt nr 557 soetas 1880. aastal Gustav Offril. Krundi suuruseks oli 136 1/2 □.



ill 35 Elamu juurdeehitus, 1890.a. EAA.2623.1.128 lk 79

Samal aastal koostas arhitekt F. Hübbe projekti (EAA.2623.1.119 lk 8) Peetri tänava ja Narva mnt nurgale kahekorruselise puitmaja ehitamiseks.

1890. aastal koostas O. Schröder projekti (ill 35) Peetri ja Narva mnt nurgal olevale elamule juurdeehituseks.

1889. aastal sai krundi omanikuks Jacob Ilves. 1903. aastal müüs Ilves krundi Aleksander Mellersonile.

1914. aastal koostas ehitusmeister F. Kangro projekti (EAA.2623.1.155 lk 70) väikse kivist seintega hoovimaja ehitamiseks.

1919. aastal ostis krundi Aleksander Zirk. 1936. aastal saavad krundi omanikuks Alma ja Hans Juus.⁴²

3.3.3 Peetri 26, 26a kruntide haljastus, teed ja rajad, krundi piirde

Peetri 26 kinnistu keskmises, vasakpoolsema hoone kagunurgas kasvavad mõned isetekkelised lehtpuud, krundi kagupoolsemas osas on murupinnaga ala.

Teed ja platsid on kaetud asfaldiga, betooniga ja kruusakattega. Teed ja platsid on osaliselt lagunened ning on kehvast olukorras.

Peetri 26 kinnistu on kalmistust eraldatud piirdemüüri ja Narva mnt 112 kinnistust metallvõrkaia. Kividest laotud varasem piirdemüür kulgeb peaväravatest kalmistu abihoone suunas. Varasem piirdemüür on üle krohvitud ja pealt kaetud katusekividega. Kalmistu abihoonest edasi on hilisem silikaattellistest laotud piirdemüür krohvimata pinnaga. Peetri 26a kinnistul haljastus ja piirdeaiad puuduvad.

Peetri 26 ja 26a kinnistute maa-ala reljeef on suhteliselt tasane, maapind langeb idasuunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 52,4–54,6.



Foto 5 Vaade kalmistu piirdemüürile



Foto 6 Vaade kalmistu piirdemüürile



Foto 7 Vaade Narva mnt 112 poolsele võrkaiale



Foto 8 Vaade Peetri 26 kinnistu sissesõidupääsule

3.3.4 Peetri 26, 26a ja lähipiirkonna olemasoleva situatsiooni fotod



Foto 9 Vaade Peetri 26a hoonele



Foto 10 Vaade Peetri 26a hoonele



Foto 11 Vaade Peetri 28 hoonele



Foto 12 Vaade Peetri 28 hoonele



Foto 13 Vaade Peetri 62 hoonele



Foto 14 Vaade Peetri 62 ja 62a hoonetele



Foto 15 Peetri 62a kõrvalt Peetri 26 kinnistu suunas



Foto 16 Narva mnt 108, 110 vahelt Peetri 26 kinnistule



Foto 17 Narva mnt 110, 112 vahelt Peetri 26 kinnistule



Foto 18 Narva mnt 112 parkalst Peetri 26 kinnistu suunas



Foto 19 Vaade kalmistult Peetri 26 kinnistu suunas

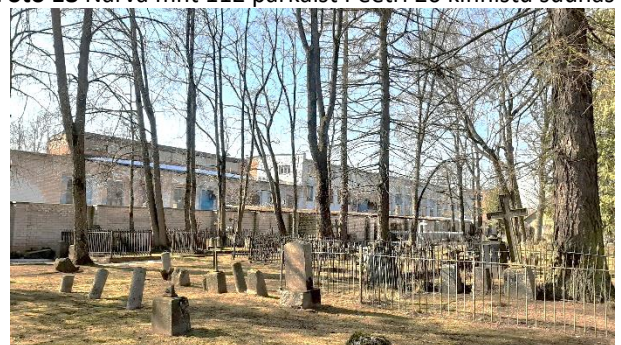


Foto 20 Vaade kalmistult Peetri 26 kinnistu suunas



Foto 21 Vaade kalmistult Peetri 26 kinnistu suunas



Foto 22 Vaade kalmistult Peetri 26 kinnistu suunas



Foto 23 Vaade Peetri 26 sissesõiduteele



Foto 24 Vaade Liiva 41 hoone hooviküljele



Foto 25 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 26 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 27 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 28 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 29 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 30 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 31 Vaade Peetri 28 hoone hooviküljele



Foto 32 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 33 Vaade Peetri 26a hoone hoovile



Foto 34 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 35 Vaade



Foto 36 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 37 Vaade Peetri 26 kinnistult



Foto 38 Vaade Peetri 26 kinnistult

Pildistamise asukohad ja suunad ning vaatesektorid on märgitud lisas 2

4 KAVANDATAVAD MUUDATUSED JA SELLE HINNANG

4.1 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Algatatakse detailplaneering Peetri tn 26 ja 26a kinnistutele äri- ja kortermajade rajamiseks. Soovitakse lammutada olemasolevad tootmis- ja ärihooned, Peetri 26 ja 26a krundid liita üheks kinnistuks ning määrata ehitusõigus uutele äri- ja elamuhoonetele.

Kinnistud paiknevad vahetult ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ja ehitismälestise Telleri kabeli (reg nr 7084) kõrval, millest tulenevalt ulatub Peetri 26 krundile maa-alalise kinnismälestise 50 m piiranguvöönd.

4.1.1 Käsitletavat kinnistud ja lähiümbruse mõjualal paiknevad hooned

Aadress, ehitusaeg EHR kood Katastritunnus	Hoone kasutusotstarve Maa sihtotstarve Kruundi pindala	Korruselisus Hoone kõrgus Ehitisealune pind	Täisehitus %	Katuse tüüp ja katusekate Seinamaterjalid
Liiva 41, 1960.a. EHR 104016200 KÜ 79512:025:0041	12201 Büroohoone Ärimaa 100% 1143 m ²	4 18 m 911,8 m ²	79,8	Viilkatus – plekk Seinad – tellis, väikeblokk, krohv
Peetri 26a, 1953.a. EHR 104024534 KÜ 79512:025:0046	12201 Büroohoone Tootmismaa 85%, ärimaa 15% 2299 m ²	3 13 m; 17 m 1586,7 m ²	69	Viilkatus – plekk Seinad – tellis, puit, krohv
Peetri 26, 1960.a. 1. EHR 104024531 2. EHR 104037022 3. EHR 104037024 4. EHR 104037028 KÜ 79512:025:0068	12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone Tootmismaa 100%, 14777 m ²	2; 2539 m ² 2; 2730 m ² ; 11 m 1; 723,1 m ² ; 8 m 2; 2817 m ² ; 10 m Kokku: 6397,1 m ²	43	Viilkatus, lamekatus – bituumen, PVC, eterniit Seinad – Tellis, väikeplokk, metall, plekk
Peetri 28 1970.a. EHR 120703132 KÜ 79512:025:0069	12519 Muu tööstushoone Tootmismaa 55%, ärimaa 45% 1260 m ²	2 11 m 1044 m ²	83	Lamekatus - PVC Bituumen Tellis, väikeplokk, metall, krohv
Peetri 62 1906/1991.a. EHR 120266579 KÜ 79512:025:0060	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100%, 727 m ²	2 12 m 179 m ²	25	Viilkatus – plekk Seinad – tellis
Peetri 62a 1938/1947 EHR 104035986 KÜ 79512:025:0043	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100 %, 1092 m ²	3 13 m 212 m ² + 98,3	28	Kelpkatus –plekk Seinad – tellis, krohv
Peetri 62b 1997.a. EHR 104038746 EHR 120846261 KÜ 79512:025:0040	12431 Garaaž 12439 Muu garaaž Elamumaa 100% 95 m ²	1; 24 m ² 2; 70 m ² 4 m	74	Lamekatus – plekk bituumen PVC Seinad – tellis
Narva mnt 108 1977.a. EHR 104033234 KÜ 79512:025:0045	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100% 1556 m ²	2 12 m 445 m ²	29	Kelpkatus – plekk Seinad – krohv
Narva mnt 110 1977.a. EHR 104035257 KÜ 79512:025:0044	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100% 1739 m ²	2 11 m 447 m ²	28	Kelpkatus – eterniit Seinad – tellis, krohv

Märkus: Aluseks EHR, Peetri 26, 26a maa-ala plaan (Geodeesia OÜ töö nr GE-2890, 2021.a.). Hoonete kõrgusandmed ümardatult Maa-ameti 3D kaardilt.

4.1.2 Peetri 26 ja Peetri 26a kruntide ja nende lähiümbruse hoonestus

Peetri 26 kinnistu paikneb ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ja ehitismälestise Telleri kabeli (reg nr 7084) kaitsevööndis.

Liiva 41 1960. aastatel ehitatud hoone viilkatusega põhjapoolne osa on kolmekorruseline, lõunapoolne hooneosa neljakorruseline, lõunanurk kelpkatusega. Fassaadid on kaetud krohviga. Hoone põhjaküljega liituvalt on ehitatud ühekorruseline, kaldkatusega väike hoonemaht, mis põhimõtteliselt paikneb endisel tänava-alal.

Peetri 26 1960. aastatel ja sellest hiljem ehitatud tootmishooned. Hooned on erinevate mahtudega ja kõrgustega. Hoonete seinad on valdavalt laotud silikaattellistest, katusekatteks on viilkatuse puhul kasutatud eterniiti, lamekatused on kaetud rullmaterjaliga. Vaateliselt ei paista hoone eriti korrektsed välja.

Peetri 26a 1950. aastatel ehitatud kolmekorruseline hoone, seinad laotud tellistest, esifassaadid üle krohvitud. Hooviküljel on seinad krohvimata, ühekorruseline liituvalt ehitatud maht on kaetud plekiga. Viilkatus on kaetud plekiga.

Peetri 28 1970. aastatel ehitatud kahekorruseline hoone, seinad laotud tellistest, fassaadid üle krohvitud. Lamekatuse on kaetud rullmaterjaliga.

Peetri 62 1906. aastal ehitatud, keraamilistest tellistest seintega, kahekorruseline elamu. Viilkatus on kaetud plekiga. Hoone on algupärase fassaadikujundusega.

Peetri 62a 1938. aastal ehitatud kahekorruseline elamu. Kelpkatuse on kaetud plekiga. Hoone on hiljem rekonstrueeritud, fassaadid üle krohvitud, algupärane fassaadikujundus ei ole säilinud.

Peetri 62b 1990. aastatel ehitatud garaaž, hoone paikneb väiksel kinnistul, mis jääb Peetri 62 kinnistu taha. Tänavalt hoone ei paista.

Narva mnt 108 1970. aastatel ehitatud kahekorruseline elamu. Tellistest laotud seinad on üle krohvitud. Kelpkatuse on kaetud eterniidiga.

Narva mnt 110 1970. aastatel ehitatud kahekorruseline elamu. Tellistest laotud seinad on üle krohvitud. Kelpkatuse on kaetud plekiga.

4.1.3 Kehtivad planeeringud

A. Tartu linna üldplaneering. 01.04.2020 vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud Tartu linna üldplaneeringu põhilahendus. Kehtestatav üldplaneering <https://gis.tartulv.ee/yldplaneering2040>

- Peetri tn 26 krunt asub korterelamu maa-ala funktsiooniga alal, arhitektuuriüksuses KR5, kus maa-ala on hoonestatavad korterelamutega.
- Üldplaneering seab eesmärgiks keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad liikumisraskustega inimestele ning eriotstarbelistele sõidukitele ja tehnikale, jalgteede ja rattateede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni.
- Hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, parkimine jm peab mahtuma krundile. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega, vähemalt üks hoone akendega külg sõidukite vaba (ka tänav, parkla). Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
- Kruntide õuealadel on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab tegevust leiduma igale vanusegrupile. Mängu- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse. Haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Koostada tuleb iseseisev haljastusprojekt, kus krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem kui kõvakattega ala.
- Peetri tn 26 hoonestuse kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist.
- Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 krundid asuvad ärihoone, osalise korterelamu otstarbega ärihoone ning ettevõtluse maa-alal. Krundid kuuluvad arhitektuuriüksusesse KR3, kus maa-alad on reserveeritud

magistraaltänavate lähedusest tulenevalt kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Elamugruppide sees olevad alad pakuvad kohaspetsiifilisi või kohalikele elanikele suunatud teenuseid.

- Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga. Järgida tuleb olemasolevat ehitusjoont.
 - Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).
- B.** Tartu Linnavolikogu 3.12.2009.a. otsusega nr 24 kehtestatud Peetri tn 26 krundi detailplaneering.
- Kehtiv planeering näeb ette krundi jagamise ja maakasutuse sihtotstarbe muutmise, ehitustingimusi ei ole määratud. Kehtiv detailplaneering hõlmab lisaks Peetri tn 26 krundile ka Peetri tn 28 krundi.
- C.** Tartu Linnavolikogu 8.12.2011.a. otsusega nr 302 kehtestatud Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneering
- Planeeringu kohaselt on ette nähtud Surnuaia tänava pikendamine ja avamine Kalmistu tänavale.
 - Peetri 26, 26a planeeringus tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada Kalmistu ja Surnuaia tänava ühendamise vajadust läbiva, avalikku kasutusse määratava tänavaga ning teha lahenduse leidmiseks koostööd naaberkrundi omanikuga.

4.2 KAVANDATU ANALÜÜS JA HINNANG LÄHTUDES AJALOO- JA EHTISMÄLESTISTE SÄILIMISE JA NENDE KAITSEVÖÖNDIGA SEATUD EESMÄRKIDEST

Ajalooliselt oli käsitletav pisut rööpküliliku kujuline kvartal ümbritsetud korrapäraselt ristuvate tänavate võrguga. 1960. aastatel suleti Kalmistu tänav avalikuks kasutuseks ning tänavala liideti tehas „Võit“ territooriumiga. Planeeringuga muudetakse olemasolevate kinnistute sihtotstarvet. Peetri 26 ja 26a kinnistud liidetakse üheks kinnistuks. Peetri 26 krundi piires tootmismaa asemel saab sihtotstarbeks elamumaa ning Peetri 26a kinnistu piires elamu ja osaliselt ärimaa.

Kvartali hoonestus: Algupäraselt oli 23 kinnistuga kvartali hoonestus suhteliselt hajus, elamute esifassaad olid valdavalt paigutatud tänavajoonele, vaid Kalmistu 35 ja 37 elamud asetsesid hoovisügavuses. Kõrvalhooned paiknesid piki krundipiiri, tänavajoonele oli neist ehitatud vähestel juhtudel. Hoovimaju oli ehitatud kaheksal krundil. Elamud paiknesid naaberkrundil olevatest elamutest pisut eemal, naabermajaga liituvalt ehitati vaid kivist seintega maju. 1930. aastate kaardilt on näha, et kvartali hoonestuses domineeris puitarhitektuur. Puidust seintega oli ehitatud 28 elumaja, vaid mõned neist osaliselt kivist seintega või tulemüüri. Ka abihooned olid valdavalt puitseintega, pesuköögid olid küll ülekaalukalt kivist seintega. Kivist seintega oli 1930. aastate lõpuks ehitatud vaid kuus elumaja.

Korruselisus: Kogu kvartalis olid ülekaalus kahekorruselised katusekorrusega elamud (ca 2/3), neile lisaks siis ühekorruselised katusekorrusega elamud. Ajaloolisele krundile nr 646, Peetri 26 oli ehitatud viiekorruselise katusekorrusega elamu, mis oli selle kvartali kõrgeim hoone.

Sihtotstarbed: Kvartalis olid ülekaalus elamukrundid. Kolmel krundil oli lisaks elamule ka sepikoda, ühel krundil kauplus. Krundil nr 447 (Peetri 31) oli lisaks elamule ja aedniku elamule kasvuhooned, nii et sellel krundil tegeldi aiandusega. Krunt nr 491 (Liiva 21, Kalmistu 23) oli tööstusotstarbega, seal paiknes ka elumaja.

4.2.1 KVARTALI HOONESTUSE AJALOO LINE ARENG

Käsitletava kvartali hoonestuse arengu saab jaotada neljaks põhiliseks etapiks:

I etapp: 1870. aastate lõpus linnamaast eraldatud kruntidele ehitati väikesed, ühekorruselised hilisklassitsistlikud puitelamud.

II etapp: 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi algul laiendati olemasolevaid elamuhooned, ehitati neile peale veel teine korrus. Seejärel lisandusid historitsismi ning pisut hiljem juugendperioodile iseloomulikke hooned, millest kõrgeim hoone oli Peetri 26 viiekorruselise elamu (1905.a.).

III etapp: Peale sõda lammutati varemed, hävinud hoonete asemel ehitati uued. Valdavalt sai kvartali hoonestus sõjas pöördumatult kahjustada või hävis. Uus hoonestus rajati 1960. aastatele iseloomulikus võtmes. Algupärasena on säilinud vaid Peetri 62 tellisseintega elamu (1906.a.). Varasema suuremas osas elamutega hõlmatud kvartalisse ehitati suuremas osas tootmisega seotud hooned.

IV etapp: Viimastel aastakümnetel on hooned rekonstrueeritud, fassaade korrastatud, katusekatteid vahetatud.

Kokkuvõtvalt hoonestuse arengust: Hoonestuse etapiviisilises arengus on näha, et 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi algul välja kujunenud valdavalt elamuteks, vähemal määral tootmisega seotud ehitatud hoonestus hävis sõjas ning rajati uus hoonestus.

Teede ja tänavatevõrk: Linnaplaaniliseks väärtuseks oli algupärase planeeringu kohaselt kvartalit ümbritsevad, ristuvad tänavad. Tänapäevani on säilinud tänavavõrk ja tänavate laius Liiva ja Peetri tänav ning Narva mnt näol. Kalmistu tänav suleti avalikuks kasutuseks ning tänavala liideti 1960. aastatel Peetri 26 kinnistu valdusse ning sellega seoses kadus võimalus liigelda kvartali lõigus piki Kalmistu tänavat Narva mnt-le.

Krundistruktuur: Algselt tiheda krundistruktuuriga kvartalis muudeti nõukogude perioodil kruntide kuju ja suurust. Varasema 23 krundiga kvartalis on käesoleval ajal 9 kinnistut, suurima pinnaga Peetri 26 kinnistu.

Katendid: Munakividega sillutatud sõidu- ja kõnniteed kaeti nõukogude perioodil asfaldiga.

Haljatus, piirdeaiad: Elamukruntide hoovialal on hoonestusest ja kõnniteedest vaba pind kaetud murupinnaga, seal kasvavad mõned lehtpuud. Peetri 26 kinnistul kasvavad mõned isetekkelised lehtpuud, murupinda on vähesel määral kinnistu kaguosas. Liiva tn, Peetri tn ja Narva mnt ääres tänavapoolsed piirdeaiad puuduvad. Peetri 26 kinnistut eraldab kalmistust piirdemüür, Narva mnt 112 kinnistust metallvõrkaed.

4.2.2 KAVANDATAVA TEGEVUSE ANALÜÜS

Krundistruktuur

Käsitletava kvartali kinnistutest (tabel 4.1.1) on kõige suurema pinnaga Peetri 26 kinnistu (14777 m²) ja Peetri 26a kinnistu (2299 m²), väikseim on Peetri 62b kinnistu (95 m²). Ülejäänud kinnistud jäävad pinna suurusega vahemikku 727 m² - 1739 m².

Täisehitatus, sihtotstarbed

Käsitletaval alal on kinnistute valdavaks sihtotstarbeks on 100% elamumaa – 5 kinnistut. Ühe kinnistu sihtotstarbeks on 100% ärimaa, kahel kinnistul on sihtotstarbeks 100% tootmismaa. Kahe kinnistu sihtotstarbeks on nii äri kui tootmismaa. Planeeritavad kinnistutest Peetri 26 on 100% tootmismaa, Peetri 26a kinnistu sihtotstarbeks on 15% ärimaa ja 85% tootmismaa.

Kinnistute täisehitatus jääb praegu vahemikku 28 – 83%. Elamumaa sihtotstarbega kinnistute täisehitatuse protsent on väiksem võrreldes äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel.

Planeeritava maa-ala täisehitatus on kavandatud 26%.

Hoonestus

Liiva tänava lõigus (Liiva 41) ja Peetri tänaval on Liiva 41 Peetri 26a, 28, 62 hooned ehitatud liitvalt. Peetri 62 ja Narva mnt elamud on üksteisest pisut kaugemale ehitatud. Hoonetel on valdavalt viilkatused, Liiva-Peetri nurgamajal kelpkatus, tootmishoonetel lame- ja viilkatused. Elamuhoonetel on kelpkatused. Katusekattena on ülekaalus kasutusel plekk-kate, seejärel rullmaterjal, paaril hoonel on ka eterniitkate. Seinad on valdavalt laotud väikeplokkist, viimistlusmaterjaliks krohv. Kogu kvartali hoonestusest on ennesõjaaegsest perioodist säilinud Peetri 68 (ajalooline krunt nr 476) keraamilistest tellistest ehitatud elamu. Ülejäänud hooned on ehitatud 1960. – 1970. aastatel, hooneid on rekonstrueeritud 2000. aastate jooksul.

Korruselisus

Käsitletaval alal on elamuhooned kahe- kuni kolmekorruselised. Äri- ja tootmishooned on ühe- kuni neljakorruselised. Hoonestust iseloomustab erisus korruselisuse ja hoonete kõrguste osas. Katuseharjade kõrgused on vahemikus 8 – 18 m (madalamad hooned on Peetri 62b garaaž kõrgusega 4 m). Peetri 26 kinnistul paiknevad tootmishooned endise Peetri tänava tänavajoonel. Liiva ja Peetri tänaval paiknevad hooned tänavajoonel. Narva mnt 108 ja 110 elamud on väikse astega tänavajoonest eemal. Kogu kvartalis on hoonete katuseharjad ja räästad erinevatel kõrgusjoonitel. Joonisel ill J on näha planeeritava ala kõrval olevat kvartalit, kus kõrgeimad hooned on Peetri 33 (19 m) ning Puiestee 66 hoone (24 m).

Uushoonete asetus, parkimine ja haljastus krundil

Uushooned on paigutatud esifassaadiga tänavajoonele. Mälestiste kaitsevööndis kavandatakse hoonemahud kolme maapealse korrusega, kaitsevööndist väljapoole jääval maa-alal viie maapealse korrusega. Kalmistu tänava poolsed elamud asetsevad üksteisest pisut eemal. Peetri tänava poolne äri- ja elamuhoone moodustab ühe tervikmahu.

Hoonete vahel jääv õueala on jaotatud erinevateks tsoonideks, kus paiknevad puhkealad ja laste mänguväljak. Õueala on haljastatud nii puude kui põõsastega. Õueala tsooneerimise juures on arvestatud, et haljasala jääks päikselisemasse külge (ill I). Autode sissesõit kinnistule on lahendatud kahest kohast, välditud on ringliiklust, et muuta õueala turvalisemaks. Parkimine toimub hoovialal ning maa-aluses parklas. Planeeringus lahendatakse autode juurdepääs Peetri 28 kinnistule (ill J).

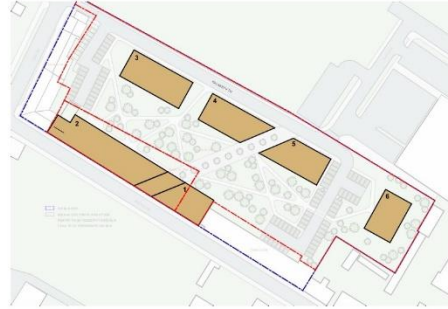


III I Illustreeriv joonis planeeritavast alast (PIN ARHITEKTID OÜ)

Maa-alune parklakkorrus



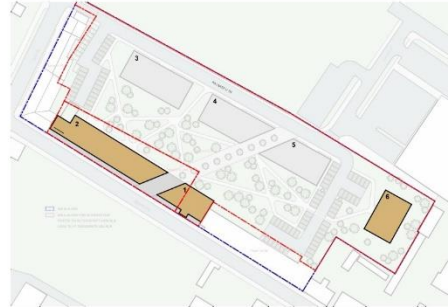
2.-3. korrus



4. korrus



5. korrus



TEHNILISED NÄITAJAD

Kinnistu pindala 17 076 m²

Ehitiste alune pind	4352,5 m ²
Täisehituse protsent	25,5%
Haljastust	40%

Summaarne brutopindala	16854 m ²
sh elupind	12633 m ²
sh äripind	4221 m ²

Parkimiskohti arvutuslik (EVS 843)	323
Parkimiskohti planeeritud	323
sh maa-aluseid	254

III J Illustreeriv 3D joonis planeeritavast alast (PIN ARHITEKTID OÜ)



III K Illustreeriv 3D joonis planeeritavast alast Kalmistu tänavalt Peetri tänava suunas (PIN ARHITEKTID OÜ)



ill L Illustreeriv 3D joonis planeeritavast alast Kalmistu tänavalt Peetri tänava suunas (PIN ARHITEKTID OÜ)



ill M Illustreeriv 3D joonis planeeritavast alast Narva mnt-It Liiva tänava suunas (PIN ARHITEKTID OÜ)

Joonised ill I – ill M annavad ülevaate uushoonete mahtudest, liikluskorraldusest ja kinnistu õueala tsoneerimisest. Nii perspektiivvaadetes kui õhuvaates häirivad momendid puuduvad. Korrastatud maa-ala parandab üldist ruumimõju ja maastikulised vaated väärtustuvad.

4.3 NÕUDED DETAILPLANEERINGULE MÄLESTISTE VAADELDAVUSE TAGAMISEKS, KAITSE-EESMÄRKIDE TÄITMISEKS JA VÄÄRTUSTE SÄILITAMISEKS

Alljärgnevad fotod on käsitletava maa-ala ja mõjuala olulisematest kohtadest, arvestades planeeritava hoonestusalaga külgnevat ajaloomälestiste ja ehitismälestise kaitsevööndit. Mõjualana on arvestatud Liiva, Peetri tänavate ja Narva mnt hoonestust kogu kvartali ulatuses.

Vaated ja vaatesektorid näitavad olemasolevat situatsiooni aprillis 2022.

4.4 VAJALIKUD VAATESEKTORID JA VAATEKORIDORID

Vaatelisuus, vaatekoridorid: Kalmistu koos sellel paiknevat ajaloo- ja ehitismälestistega moodustab tervikliku ja väärtusliku maastikuarhitektuurilise kompleksi. Kalmistu kõrvale uute hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb arvestada, et need sobituksid ajaloolise väärtusega keskkonnaga.



Foto
Vaade õhust
hoonestusalale

*Kollase
kriipsjoonega
on tähistatud
hoonestusala
asukoht*

Fragment aerofotost, 2005.a. Malev Toom TM F 1200:94

Kavandatava tegevuse juures järgitakse elukeskkonna parendamise põhimõtet, mille eesmärk on luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja ruumilise struktuuri olemasoluks ning esteetilise miljöö arenguks.

Uushoonestus peab mahuliselt ja kõrguslikult sobima kõrvale jäävate olemasolevate hoonetega ja olema arhitektuuriselt teostuselt väärikas. Uushooned kavandatakse rajada arhitektuuriselt kõrgtasemelise lahendusega ja antud keskkonda sobivatest materjalidest.

Kinnistule arhitektuuriselt huvitava ja sobiliku uushoonestuse rajamine väärtustab kogu kvartali miljööd ning ajaloomälestise kaitsevööndi üldilmet. Sealjuures muutub Raadi kalmistult vaatelisuus Peetri 26 kinnistu suunas märgatavalt korrektsemaks.

4.5 Hinnang mälestiste säilimisele ja põhimäärusega seatud eesmärkidele

Krundistruktuur: Peetri tn 26 krunt asub korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal, arhitektuuriüksuses KR5, kus Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on maa-alad hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega.

Peetri tn 26a krunt asub ärihoone, osalise korterelamu otstarbega ärihoone ning ettevõtluse maa-alal. Krundid kuuluvad arhitektuuriüksusesse KR3, kus maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.

Peetri 26 ja Peetri 26a krundid liidetakse üheks kinnistuks, kuid planeeringus jälgitakse mõlema krundi maa-alal eelpool nimetatud nõudeid. Üheks kinnistuks liitmise eeliseks on võimalus kogu ala terviklikult ja otstarbekalt lahendada.

Hoonemahud kavandatakse nii Peetri kui Kalmistu tänava poolses küljes tänavajoonele, nii nagu asetsesid käsitletavas kvartalis ka valdav hoonestus ajalooliselt.

Kalmistu tänav avatakse uuesti liikluseks ning sealt on võimalik edasi liigelda taastatavale Surnuaia tänavale nagu oli see ajalooliselt.

Kõrguspiirangud: Mälestiste kaitsevööndis võetakse uushoonete katuseharja projekteeritava maksimaalse kõrguse puhul aluseks Peetri 26 kinnistul paiknev olemasolev kõrgeim hoone maht, mille kõrgus maapinnast on 11 m. Kaitsevööndist väljapoole jääval hoonestusalal kavandatakse uushoonete katuseharja projekteeritav maksimaalne kõrgus maapinnast Liiva 41 kõrgema hoonemahu jägi (ca 18 m). Ajalooliselt on piirkonnale iseloomulik olnud vahelduv kõrguslik rütm.

Hoonemahtude katusekuju, välisviimistlusmaterjalid, krundi piirded: Kalmistu tänava poolsesse külge kavandatakse uushooned (ill J 3D joonis) kinnistu paigutada eraldi asetsevate mahtudena. Peetri täna poolses küljes ühe tervikmahuna, mis arhitektuurseid võtteid kasutades võivad näida eraldi mahtudena.

Peetri 26 hoonestuse kavandamisel tuleb kaalumise alla arhitektuurivõistluse läbiviimine, kus leiab lahenduse hoonete arhitektuurne ilme, katusekuju ja välisviimistlusmaterjalid.

Krundi piirdeaia ei piirata.

Vaatelisuus, vaatesektorid: Uushooned on kavandatud olemasolevatest kõrgematena, kuid ei sulge vaateid tänavatelt ega ka krundisest aladelt, vaatelises ei jää häirivaid momente. Vaatesektorid vt Lisa 2.

Vaatesektor 1: Liiva - Kalmistu tänavate ristmikul jääb hoonestusala visuaalselt Liiva 41 hoone taha perspektiivvaatesse (vt foto 5, 8).

Vaatesektor 2: Liiva – Peetri tänava ristmikul jääb uushoonestus samuti Liiva 41 hoonest järgnevasse visuaalselt kahanevasse perspektiivvaatesse (foto nr 2).

Vaatesektor 3: Liiva - Peetri tänavate ristmikul suunaga kalmistu poole jääb hoonestusala visuaalselt Liiva 41 hoone taha, see vaade põhimõtteliselt ei muutu (vt foto 1).

Vaatesektor 4: Narva mnt – Peetri tänava ristmiku vaates on lähemal olevad hooned madalamad, kaugvaates tunduvad eemal olevad hooned madalamad ning ei tungi kõrguslikult esile (vt foto 4).

Vaatesektor 5: Narva mnt 112 parklast jääb hoonestusala visuaalselt suhteliselt kaugele, kuid esteetiline mulje vaadeldavatest hoonetest paraneb võrreldes praegusega (vt foto 18).

Vaatesektor 6: Tartu Vana – Jaani kalmistult jääb hoonestusala kaugemalt puude varju, lähemalt varjab hooneid osaliselt piirdemüür (vt foto 19, 20).

4.5.1 Kokkuvõtvalt kavandatava tegevuse analüüsist

Säilib linnaruumi struktuur, kus käsitletavale kvartalile on iseloomulik hoonete paiknemine tänavajoonel ning linna ajaloos tekkinud ehitusstiilide mitmekesisus ja hoonestuse kõrguste erinevus. Tootmishoonete asemel elamute rajamine parandab lähipiirkonna keskkonda. Planeeritaval maa-alal väheneb hoonestuse täisehitus ning haljastatav osa suureneb märkimisväärselt.

Paraneb esteetiline vaadeldavus nii Liiva – Kalmistu ristmikult, Liiva – Peetri ristmikult kui kalmistult, kuna kinnistutel ja sealhulgas ajaloomälestiste kaitsevööndis paiknevad 1960. aastatest pärinevad tootmishooned asendatakse sobivama arhitektuuriga. Mahult pisut kõrgemad uushooned ei mõju vaateliselt häirivalt.

Kavandatav tegevus ei kahjusta ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ning ehitismälestise Telleri kabeli (reg nr 7084) säilivust ning vaadeldavust.

Peetri 26 kinnistuga külgnev Kalmistu tänavalõik muudetakse taas tänava-alaks ning selle kaudu on perspektiivselt võimalik Surnuaia tänava kaudu pääseda Narva mnt-le. Ajaloolise eeskujul taastatav tänavavõrgustik muudab liiklust märksa sõbralikumaks.

Hoovisese parkla ruumimõju tasakaalustatakse haljastuse ja väikevormidega. Hoonestusalal järgitakse ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (hoonestuslaad, ehitusmaterjalid, piirdeaiad, teekatted, haljastus).

Järeltuste aluseks on arhiivi- ja bibliograafiauuringud alates kvartali ajaloolisest planeerimisest kuni tänaseni. Käsitletud on planeeritava ala krundistruktuuri, tänavatevõrku, hoonestust ja haljastust ning antud hinnang käsitlevale planeeringule ajaloomälestiste ja ehitismälestise kaitsevööndi osas vaadeldavuse ja säilivuse seisukohast.

Analüüsi põhjal on koostatud eritingimused.

Vaadeldavust on hinnatud vahetult linnaruumis aprillis 2022.a.

5 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Ehitusjooned, kõrguspiirangud, lubatud suurimad ehitusmahud ja võimalikud ehitusalad, tingimused välisviimistlusmaterjalile, katusekujule ja piiretele, tingimused arheoloogilisele kultuurkihile

1. Peetri 26 ja 26a kinnistutel paiknevad äri- ja tootmishooned on lubatud lammutada ning nende asemel rajada kinnistule uus hoonestus.
2. Peetri 26 ja Peetri 26a krundid on lubatud liita üheks kinnistuks.
3. Peetri tänaval kavandada uushoone ehitusjoon tänavajoonele. Krundi kirdepoolses küljes arvestada varasema ning uuesti tänavana kasutatavaks muudetava Kalmistu tänava-alaga, kus uushoonete ehitusjoon kavandada tänavajoonele. Uushoonete lubatud ehitusala on märgitud plaanile Lisa 1.
4. Peetri tn 26 hoonestuse kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist.
5. Hoonestusala maksimaalne täisehitusehitus (hoonestus) on lubatud kuni 26% ulatuses. Peetri 26 kinnistu maa-alal arvestada haljastatava ala pinnaks vähemalt 40%, sellest 25% kõrghaljastust, Peetri 26a maa-alal 10%.
6. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, uushooned peavad sobituma kõrval oleva hoonestusega. Hoonete välisviimistluses välistada imiteerivaid materjale, sh plekist ja plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms.

7. Uushoonete välisviimistluseks kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale. Välisseinte puhul kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale: keraamilist tellist, krohvipinda, betooni, puitu, klaasi jt.
8. Uushoonete lahenduses on lubatud kasutada erinevaid arhitekturseid võtteid, hoonemahte liigendamist erinevateks visuaalseteks osadeks nii kõrguses kui laiuses jne. Peetri 28 ja Liiva 41 kinnistutele autoga juurdepääsu tagamiseks on lubatud kasutada uushoonete puhul kangialuseid. Maa-aluste parklate sissesõitude rajamiseks on lubatud kavandada pandused ja tugimüürid.
9. Ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ja ehitismälestise Telleri kabeli (reg nr 7084) kaitsevööndis on kavandatavate uushoonete katuseharja projekteeritav maksimaalne kõrgus maapinnast lubatud kuni 11 m. Kaitsevööndist väljapoole jääval hoonetusosal on kavandatavate uushoonete katuseharja projekteeritav maksimaalne kõrgus maapinnast lubatud kuni 18 m. Mälestiste kaitsevöönd on märgitud plaanidele Lisa 1, 2.
10. Uushoonete katusekujule piiranguid ei seata. Kaldkatuse (viilkatus) puhul kavandada katusekatteks Klassik profiiliga terasplekk või katusekivid. Lamekatuse puhul katusekatte valikule piiranguid ei ole.
11. Peetri 26/26a kinnistut piirdeaia ei piirata. Peetri 62, 62a, 62b, Narva mnt 108, 110, 112 kruntidega külgnevad piirdeaia on lubatud läbipaistva metalliaiana või puitlippaiana kõrgusega kuni 1,5 m.
12. Kalmistut eraldav vanem piirdemüür restaureerida, silikaattelistest ehitatud hilisem müüriosa krohvida üle sarnaselt vanema piirdemüüriga ning katta pealt analoogsete katusekividega.
13. Hoonetusala õuealale koostada haljastusprojekt. Haljastamiseks kasutada Eestis looduslikult kasvavaid, linnahaljastusse vastavalt kasutusotstarbele sobivaid põõsaid ja madalakasvulisemaid puid.
14. Hoonetusala kõnniteede ja parkla katendiks kasutada ajaloomälestise kaitsevööndi miljöösse sobivaid katendeid. Sillutuskivid valida pinnaomadustega, mis tagab kõigi kasutajate turvalise liikumise.
15. Hoonetusala projekteerimisel arvestada ja ehitamisel jälgida, et ehitustööde käigus ei saaks ajaloomälestised Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ning ehitismälestis Telleri kabeli (reg nr 7084) kahjustada.
16. Detailplaneering ja ehitusprojektid kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega. Enne ehitustöödega alustamist tuleb Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusele esitada tööde tegemise luba.
17. Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega (arheoloogiliste) leidude ilmnemisel tuleb tööd peatada ning informeerida sellest Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistust.
18. Käesolevad eritingimused kehtivad viis aastat alates kooskõlastamise kuupäevast.

Koostaja:

Reet Org