

Töö nr: 39ET10
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linnavalitsus
Huvitatud isik: T.R.E.C. OÜ

Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Arheoloogiamälestise Püha Jakobi kalmistu (reg nr 12983)
Ajaloomälestise Tähtvere 5 (reg nr 4369, Karl Eduard Söödi elumaja 1932-1950) kaitsevöönd
Arhitektuurimälestise Tähtvere 20 (reg nr 7058, ehitatud 1931-32) kaitsevöönd

Huvitatud isik /Rainer Loo/

Vastutav spetsialist /Mart Hiob/

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	AJALOOLINE ÜLEVAADE.....	4
3	OLEMASOLEV OLUKORD	6
4	JÄRELDUSED	7
5	MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED.....	8
6	KASUTATUD KIRJANDUS	8
B	LISAD.....	9
1	PROJEKTID	9
1.1	<i>Tähtvere 18C projekt</i>	<i>9</i>
1.2	<i>Tähtvere 18A projekt</i>	<i>12</i>
2	PILDID	13
2.1	<i>Tähtvere 18C hoone enne remonti.....</i>	<i>13</i>
2.2	<i>Tähtvere 20A.....</i>	<i>13</i>
2.3	<i>Tähtvere 5.....</i>	<i>14</i>
2.4	<i>Tähtvere 18A.....</i>	<i>15</i>

Planeeritaval krundil asub üks kahe täiskorruse ning soklikorrusega kelpkatusega elamu. Detailplaneeringu eesmärk on Tähtvere 18C krundi jagamine kaheks krundiks ning moodustatavale krundile ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks. Olemasolev Tähtvere 18C hoone on kavas säilitada praegusel kujul.

Linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa. Olemasolev krundi maakasutuse sihtostarve on elamumaa.

2 Ajalooline ülevaade

Planeeringuala asub Tartus Supilinna elurajoonis¹. Vanimatel säilinud ajaloolistel kaartidel on valdav osa tänasest Supilinnast arvatud Tartu linna koosseisu (Hiob&Nutt 2010, vt Joonis 2).



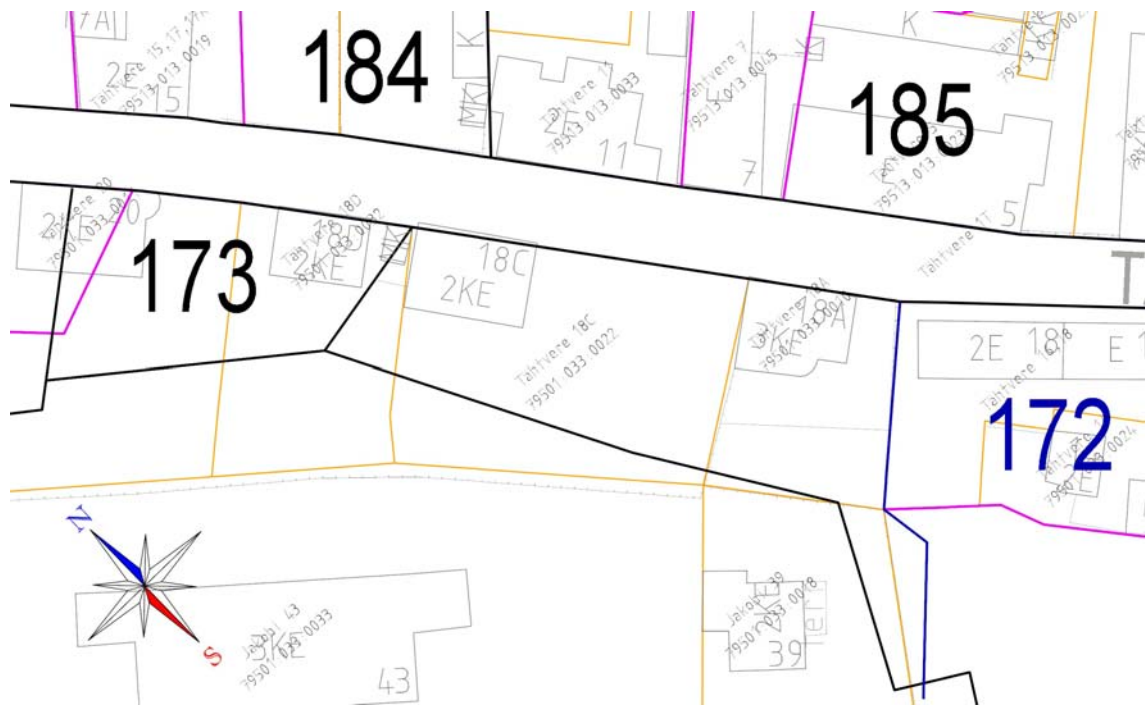
Joonis 2. Väljavõte 1729. a tehtud 1681. a kaardist, Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA 995.1.6851.5 Copey der Geometrischen Charte von Stadt Dörpt.

Planeeringuala on 18. sajandi kaartidel raskesti loetav. 1792. a kaardil² on see märgitud kui vaidlusalune ala Tähtvere mõisaga (ala asub kagus päruskrundist nr 173). Täna selle krundi piirkond kuulus Tähtvere mõisa pärijatele von Zur-Mühlenitele kuni 1930ndate

¹ Tartus kasutatava statistilise jaotuse järgi asub ala Tähtvere linnaosas, kuigi geograafiliselt ning ka kehtivas Tartu linna üldplaneeringus on ala paigutatud Supilinna alla.

² EAA 995.1.6851.3 Geometrische Charte von der Kreis Stadt Dorpat. Alge kaardi koostas revisor Otto Gustav Dreyer 1786. a andmete põhjal 1788. aastal, millest tegi 1792. aastal koopia Conrad Martin Sengbusch, mis on säilinud meie päevini.

alguseni ning püsis Tähtvere tn frondis hoonestamata (hoonestus asus mäe otsas, Jakobi tn ääres tänase Katoliku kooli asukohas). Tänapäevane Tähtvere 18C krunt moodustati alles 1930ndate esimesel poolel³ samal perioodil Tähtvere 18A, 18D ja 20 krundiga (vt Joonis 3).



Joonis 3. Krundipiirid läbi aegade: mustaga 1792. aasta kaardilt, sinisega 1816. aasta kaardilt, lilliga 1927. aasta kaardilt ning oranžiga tänapäevased. Numbritega on tähistatud ajaloolised krundid.

Tähtvere 18C hoone püstitati 1939-40⁴. Ehitusloa saamiseks pidi krundiomanik Aleksander Johanson esitama kolm taotlust, sest esimestest projektikavanditest leiti puudusi. Ehitusluba väljastati Nikolai Kusmini projektile viimaks 18. novembril 1939. 26. augustil 1940. a väljastas linnavalitsus tõendi, et „toorehitustööd“ on lõpetatud ning jätkatakse siseviimistlusega.

Tähtvere 18C maja puhul on tegemist funktsionalistlikel põhimõtetel väliskujundusega, millele on aga asetatud kõrge kelpkatuse. Hoone soklikorrus on nii kõrge, et sinna on olnud võimalik ehitada peaaegu täismöödus aknad. Hoovi poole ehitati betoonrõdud.

Mitmed asjaolud viitavad juba 1930ndatest pärinevale kavatsusele Tähtvere 18A ja 18C vaheline tühik hoonestada. Tähtvere 18C projektis oleval asendiplaanil on krunt poole väiksem tänapäevaga võrreldes. Samuti paistab hoonete nummerdamine, kus on olemas küll majad Tähtvere 18A ja Tähtvere 18C ning 18D, kuid puudub 18B, taotluslik. Suuliselt on väidetud, et Tähtvere 18B maja oli juba valmis projekteeritud, kuid seda ei jõutud okupatsiooni tingimustes ehitama hakata. Vastavat projekti Tartu linnavalitsuse arhiivis paraku ei ole.

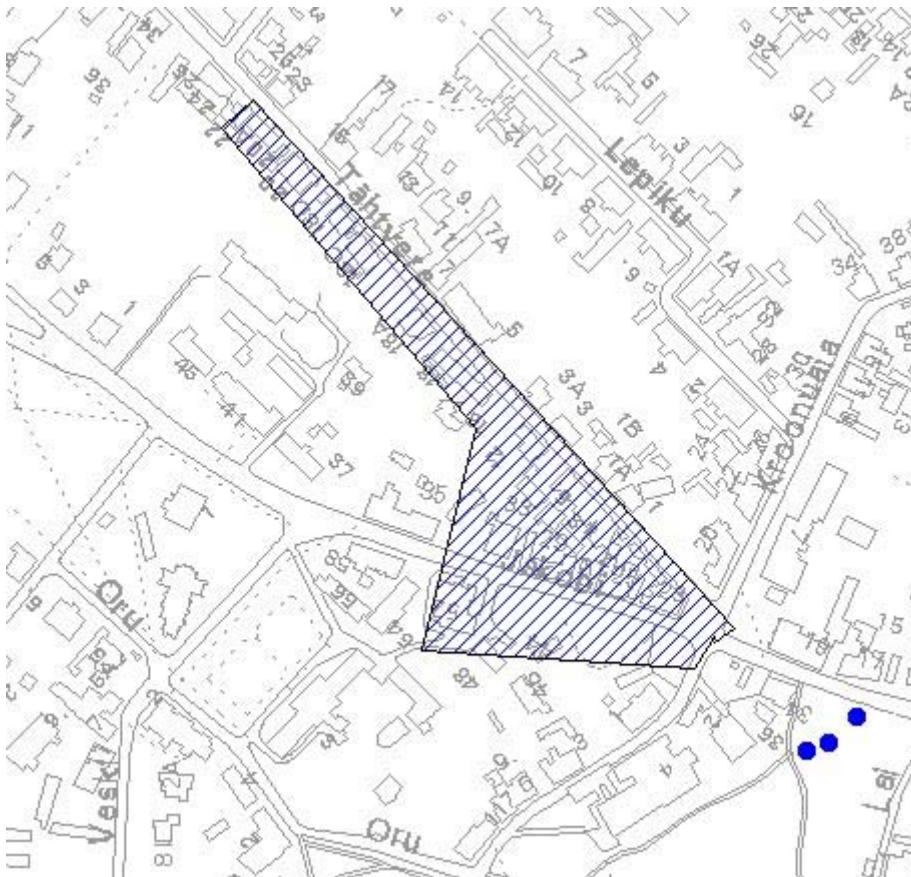
³ Lea Teedema koostatud andmebaasi järgi müüdi 1936. aastal hoonestamata krunti, vt <http://www.eha.ee/kinnistud/tartu/public/index.php?act=detail&id=17836>.

⁴ Tartu linnavalitsuse arhiivis on olemas originaalprojekt.

3 Olemasolev olukord

Tähtvere 18C krunt asub arheoloogiamälestise Püha Jakobi kalmistu alal, ajaloomälestise Tähtvere 5, kus aastail 1932-1950 elas Karl Eduard Sööt, kaitsevööndis ja arhitektuurimälestise Tähtvere 20 kaitsevööndis.

Püha Jakobi kalmistu (kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 01.09.1997 määrusega nr. 59, RTL 1997, 169-171, 954) paiknemise kohta (vt Joonis 4) Jakobi värava taga on andmeid 1551. Aastast, kuid enamjaolt on see hävinud. Tänapäeval on avastatud arheoloogilisi leide, eriti Jakobi mäe alumises piirkonnas, Jakobi-Kroonuaia-Tähtvere-K. E. von Baeri tn ristmikul⁵. Väljakaevamised on toimunud vaid ehitustööde käigus (Agurajuja 2008). 2010. aastal toimunud väljakaevamistel viie tee ristmikul leiti arvukalt keskajestest matustest säilinud luustikke⁶. Jakobi kalmistuga seotud leide on avastatud väljakaevamiste käigus ka varem – 1957. a ja 1980. a II poolel. Tähtvere 18C krundil toimunud kaevamiste ja pinnase äraveo käigus 2010.-11. aastal luustikke ei avastatud, kuigi Tähtvere tn tehnovõrkude rajamise käigus on seda tehtud⁷.



Joonis 4. Jakobi kalmistu arheoloogiamälestise kaitseala Tartu kodulehe andmetel⁸.

⁵ Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja -mälestiste register, kättesaadav http://www.tartu.ee/?page_id=1443&lang_id=2&menu_id=6&lotus_url=/muinsus.nsf/weebiarheoloogia_malestised?OpenView.

⁶ Vt Tartu Postimees 18.08.2010 (võrgus <http://www.tartupostimees.ee/?id=301329>).

⁷ Vt Tartu linna koduleht, www.tartu.ee.

⁸ http://www.tartu.ee/?page_id=1533&lang_id=1&lotus_url=/muinsus.nsf/40b2195a6b1d2f4bc225686b00494c19/23d978243940791dc22568c600483176?OpenDocument.

Karl Eduard Sööt oli Eesti luuletaja ning raamatukaupluse, trükikoja ja kirjastuse asutaja (1862-1950), kes elas 1932. aastast kuni surmani endale kuulvas Tähtvere 5 majas. Praeguse maja asukohas on kaardiandmetel asunud suure päruskrundi nr 185 omaniku, pastor Gehöwe maja juba 19. sajandi algul⁹. Kui suur osa tollasest majast on säilinud, ei ole teada, kuigi Tähtvere 5 maja on säilitanud väga arhailise vormi – tegemist on 1-korruselise, väljaehitatud katusekorruse ning hoovipoolt teenindatava keldrikorrusega hoonega, mille esimese korruse põrand asub allpool tänava tasapinda.

II maailmasõjas vigastas maja pomm, mis purustas laululavapoolse nurga ning esiseina. Saksa ajalookeskuse Herder-Institut andmebaasis on olemas pilt K. E. Söödist pommiga pihta saanud maja ees 1944. a¹⁰. Sama on kinnitanud suulisel vestlusel ka sõjapäevil Eestisse tulnud ning majja kolinud ning tänaseni siia jäänud Leo Kunman¹¹.

Tähtvere 20 maja esimese ametliku ehitustaotluse esitas Arnold Kollist 11. aprillil 1931 (Hiob 2006), arhitektiks oli Anatoli Podčekajev. Siis ei olnud veel moodustatud tänast Tähtvere 20 krundi ning hoone oli plaanis rajada tänasele Tähtvere 20A (tollase 20, ajaloolise krundinumbriga 175) olemasolevast hoonest vaid 4,6 m kesklinna poole. Ehitusluba väljastati 17. aprillil 1931. Hiljem, 1932. aastal ostis A. Kollist Tähtvere mõisa pärijate perekond Zur-Mühlenitele kuuluvast naaberkrundist nr 195T 2660 m², millest koos tänase Tähtvere 20A krundist lõigatud osaga moodustati uus krunt¹², millel asub tänane Tähtvere 20 hoone.

Tähtvere 20 hoone puhul on tegemist kõrge sokli, kahe täiskorruse ning mansardkorrusega eklektilise hoonega, mis omab viiteid Põhjamaade klassitsistlikule barokile ning 1920. aastate traditsionalismile ja hilisemale funktsionalismile.

4 Järeldused

Planeeringuga soovitakse säilitada olemasolev hoone ning täis ehitada Tähtvere tn hoonefrondis paiknev tühik, mis on linnaehituslikult põhjendatud. Tähtvere tänava hooned 18A kuni 20A on kujundatud 1930ndatel ning moodustavad Supilinnas omaette ansambli, mis erineb Supilinnas valdavast enne I maailmasõda püstitatud tsariaegsete puidust rõhtlaudise ja viilkatusega hoonetest. Kõigil nimetatud ansambli kuuluvatel hoonetel on kelp- või mansardkatuse valtsplekist, krohvitud või betoonkivist välispind ning konstruktsioonimaterjal on valdavalt kivi.

Kui planeeringuga kavandatud hoone ei ole suurem samal tänavapoolel paiknevatest naaberhoonetest ning järgib nimetatud ansambli ehitusviisi, üldvormi ning materjalikasutust, on tegemist kaitsealuse Tähtvere 20 hoonet toetava ehitisega. Tähtvere 20 hoone vaadeldavust uue hoone püstitamine Tähtvere 18C krundile ei mõjuta.

⁹ EAA 2623.1.2049.83 Plan der Kaiserl. Kreisstadt Dorpat, koostatud 1811; EAA 2623.1.2049.44 Charte der Kaiserlichen Stadt Dorpat, koostatud 1837.

¹⁰ Inventarinumber 164529. www.Herder-Institut.de.

¹¹ Vt ka ajalehte Supilinna Tirin 2006: www.supilinn.ee.

¹² Ekslikult on Muinsuskaitseameti registris register.muinas.ee esitatud krundiandmed Tähtvere 24, 26 krundi kohta (nr 271) mitte Tähtvere 20 krundi kohta. Samas omas registris mainitud Clementine Tippo (Tuefferd) 1900. a hoopis tänast Tähtvere 20A kinnistut koos Angelica Tuefferdiga.

Niisamuti tagatakse hoone kõrgust ja laiust piirates Tähtvere 5 hoonele suhteliselt head tingimused. Tähtvere 5 läänenurga vaadeldavust piiratakse Tähtvere 18C ja Jakobi 43 krundilt, kuid vaadeldavust avalikult tänavalt ei mõjutata. Tegemist ei ole olulise mõjuga.

Hävinud Püha Jakobi kalmistu kaitsmine kaevamiste keelustamise teel ei ole põhjendatud. Võimalike leidude korral tuleb arvestada arheoloogi kaasamise vajadusega.

5 Muinsuskaitse eritingimused

1. Kaevetööde käigus nii Tähtvere 18C krundil kui ka Tähtvere tänaval tuleb arvestada võimalusega, et satutakse Püha Jakobi kalmistu jäänustele. Leidude avastamisel tuleb kaevetööd viivitamatult peatada ning kohale kutsuda Tartu linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistuse esindaja, kes määrab edasise tegevuse.
2. Olemasolev Tähtvere 18C hoone tuleb restaureerida algses mahus ja kujul kasutades algupäraseid materjale.
3. Tulenevalt vajadusest tagada kaitsealuste hoonete kaitsevööndis linnaruumi järjepidevus ei tohi kavandatava uuselamu katusehari ega räästas olla kõrgem olemasolevast Tähtvere 18C hoonest. Lubatud on väiksema hoone ehitus.
4. Uue hoone kujunduses tuleb eeskujuks seada naaberhooned Tähtvere 18A ja 18C.
5. Uue hoone puhul võib kasutada kas kelp- või mansardkatust, katusekattmaterjalina valtsitud plekki, välisviimistluses lubikrohvi (sokli osas lubatud ka tsementkrohvi), puitraamidega aknaid ja puituksi. Värvilahenduses kasutada pastelseid, mitte silmatorkavaid toone.
6. Uue hoone välisviimistluses on keelatud matkivate materjalide kasutamine ning Supilinna ajaloolisse keskkonda sobimatud lahendused nagu tänavale paistvad alt toestamata rõdud, mahukad väljaehitused, plekist korstnad jms.

6 Kasutatud kirjandus

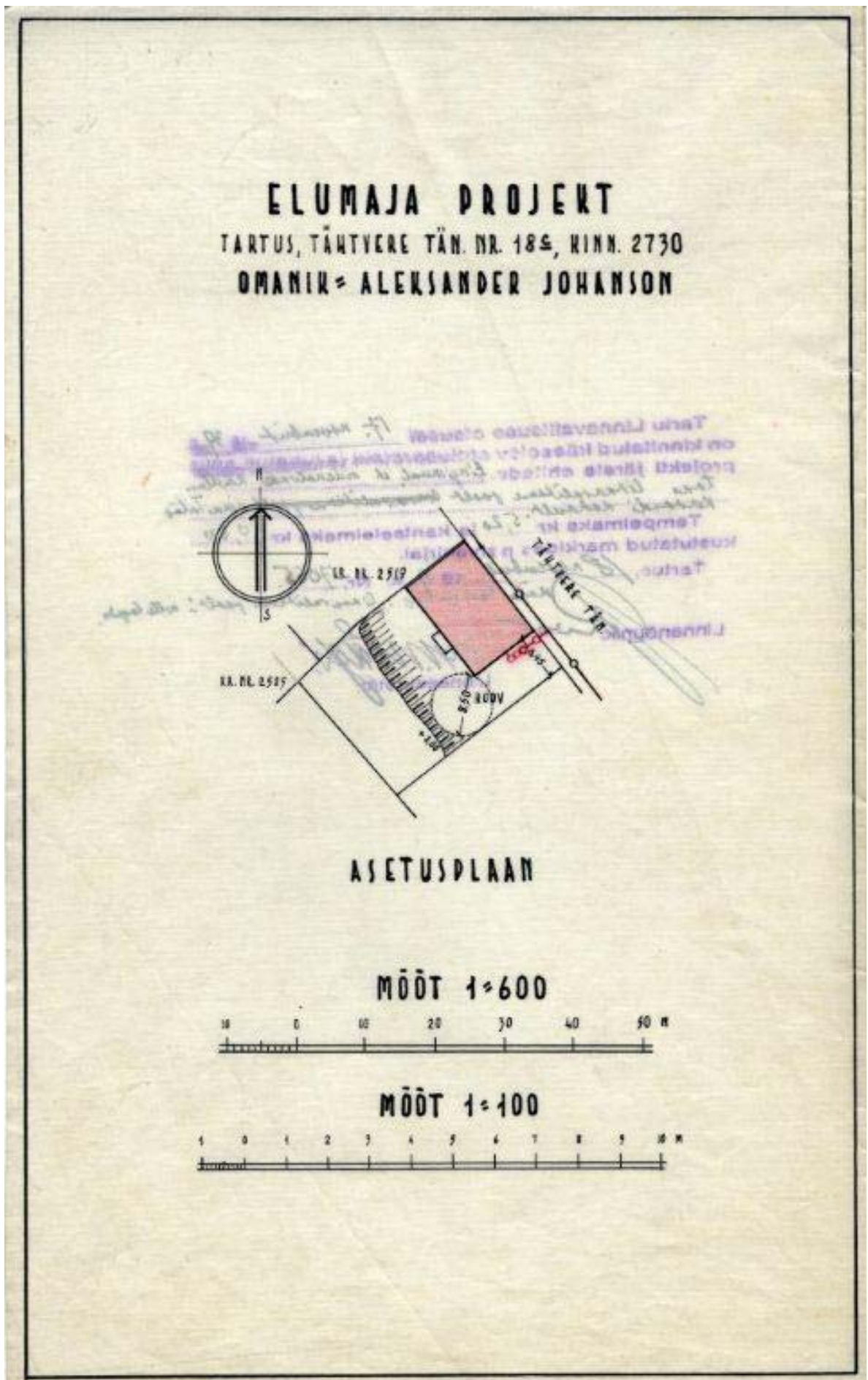
1. Aguraiuja, Ülle. Tartu Püha Jüri kalmistu paleoantropoloogiline analüüs. Bakalaureusetöö, Tartu: TÜ Ajaloo ja arheoloogia instituut, 2008.
2. Hiob, Mart, Nutt, Nele. Supilinna teemaplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Tartu: Artes Terrae OÜ, 2010.
3. Hiob, Mart. Tähtvere 20A hoone Tartus: ajalooline ehitusalane ülevaade. Restaureerimise täiendkoolituse kursusetöö, Tallinn: EKA Restaureerimisteaduskond, 2005.
4. Raid, Niina. Tartu tänavad aastani 1940. Tartu: ARC Projekt OÜ, 1999.

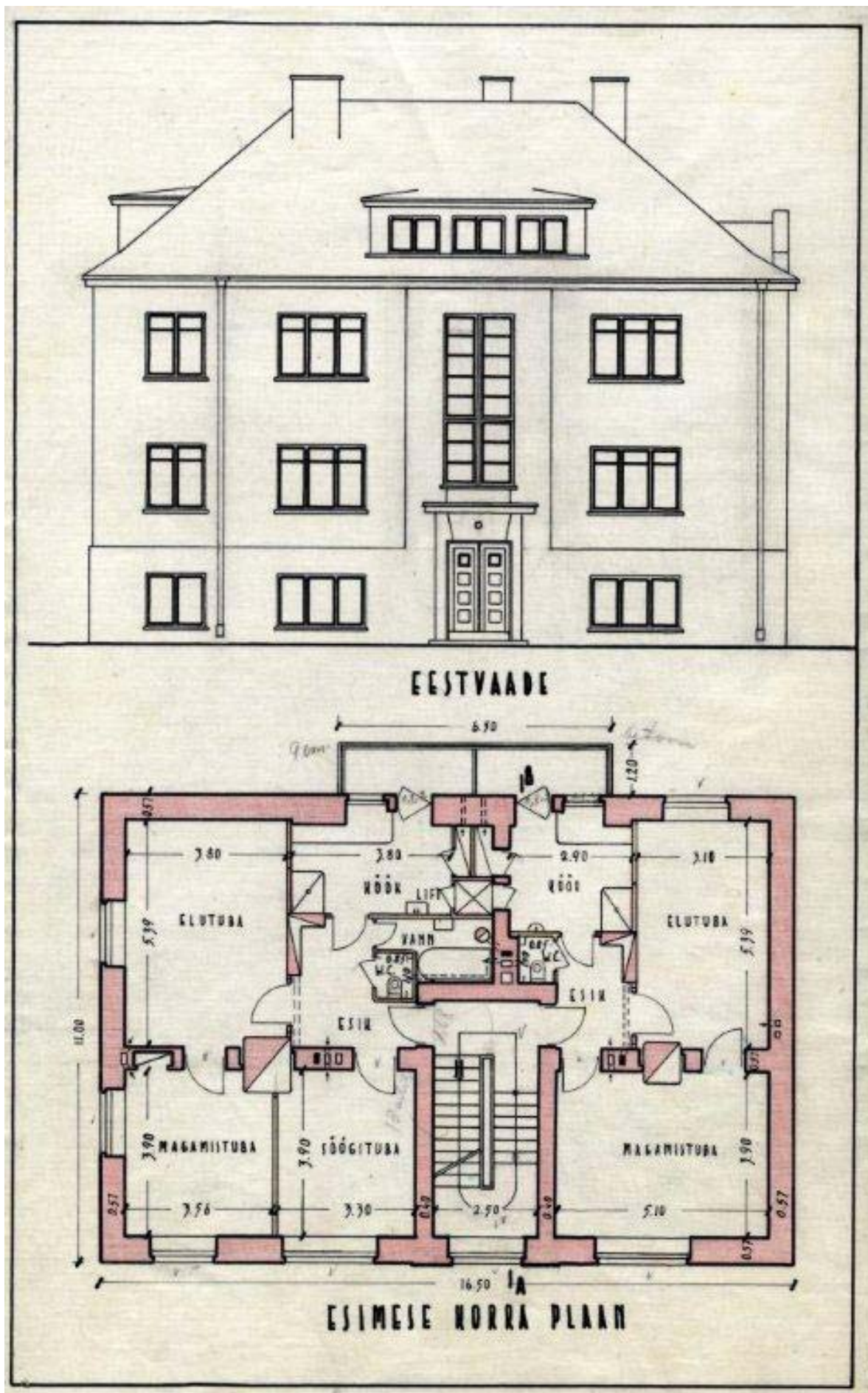
B L I S A D

1 Projektid

1.1 Tähtvere 18C projekt

Projekti autor Nikolai Kusmin.
Projekteeritud 1939.
Ehitatud 1939-1940.



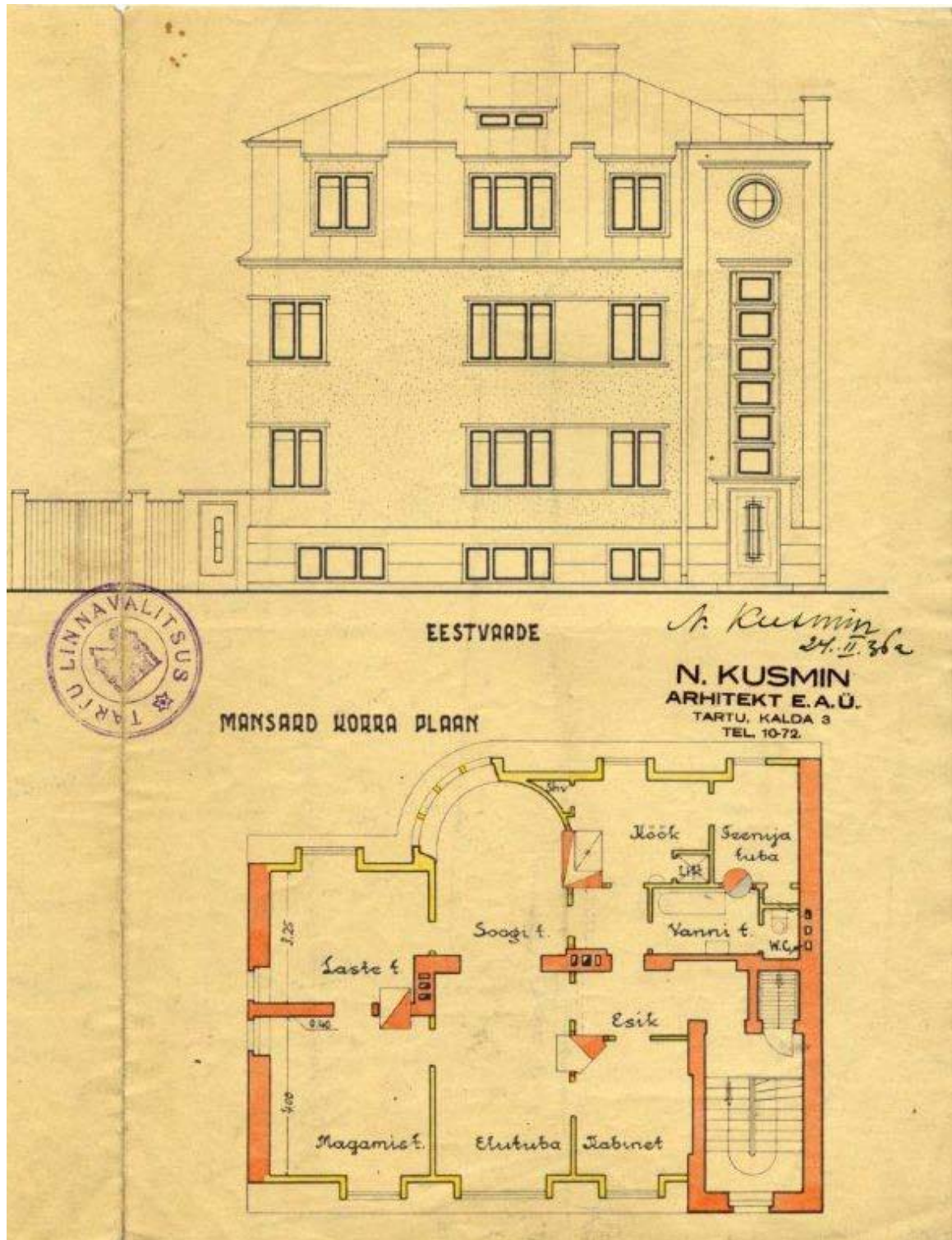


1.2 Tähtvere 18A projekt

Projekti autor Nikolai Kusmin.

Projekteeritud 1936.

Ehitatud 1936.



2 Pildid

2.1 Tähtvere 18C hoone enne remonti



2.2 Tähtvere 20A



2.3 Tähtvere 5



2.4 Tähtvere 18A

