

# vanamaja

Maverick Investments OÜ  
Kompanii 2, 51007 TARTU  
Telefon: 735 0371; 507 7550  
e-kiri: info@vanamaja.ee  
Koduleht: www.vanamaja.ee

reg.nr. 10881964

MTR EEP002305

EEO002671

E 637/2012

Tellija: EEA Majad OÜ  
Jakobi tn 19-9  
Tartu 51006

Asukoht: Lutsu 12  
Tartu linn  
Töö nr: T-11-14

KOOSKÖLASTATUD nr. 23939  
"10" detsember 2014  
E. Tamm  
Egle Tamm  
Tartu Linnavalitsus  
AEO kultuuriväärtuste teenistus

LUTSU tn. 12  
MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED  
UUSEHITISE PÜSTITAMISEKS  
TARTU VANALINNA MUINSUSKAITSEALAL  
(reg. nr. 27006)

Koostas: R.Pulk-Piatkowska/

Vastutav spetsialist: R.Pulk-Piatkowska/

November 2014

## SISUKORD

1. Üldandmed .....	2
2. Ajalooline ülevaade.....	2
3. Arhitektuuriajalooline periodiseering ja väärtushinnangud.....	3
4. Tehnilise seisukorra hinnang .....	3
5. Hinnang kavandatavatele muudatustele .....	4
6. Muinsuskaitse eritingimused .....	4
7. Plaanid ja fotod .....	5

## 1. Üldandmed

Asukoht: Tartu linn, Lutsu 12

Riikliku kaitse alla kuuluvus: Asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg. nr. 27006)

Tellijä: EEA Majad OÜ

Kavatsetavad tööd: Uusehitise püstitamine Lutsu 12 krundile

## 2. Ajalooline ülevaade

Lutsu tänav (varasemate nimedega *Kuppen strasse*, *Kwapenstrasse*, *Kwap(p)enstrassen*, *Quappenstrasse*, *Quapenstrasz*, *Quappenstrate*, *platea Quap(p)enstrassen*, *Nalimnaja*, *Võimla*<sup>1</sup>) asub Tartu linna ajaloolises keskosas, endises I linnajaos. 18. sajandil ulatus Lutsu tänav Jakobi tänava algusest kuni Jaani tänavani, 19. sajandil pikendati seda Jaani kiriku põhjaküljel kuni Rütli tänavani. Alates 1958. aastast kandis tänav Võimla, 1989.a. jälle Lutsu tänava nime.<sup>2</sup>

1547. aasta raeprotokolli järgi asus Lutsu tänaval (Quappestrate) maju ja aitu<sup>3</sup>, kuid täpsemad teated käsitletava krundi hoonestuse kohta puuduvad.

Vaadeldav krunt kandis ajaloolist kinnistunumbrit 98 ning sellel asusid majad aadressidega Lutsu 10 (hävinud) ja Lutsu 12 (aadressid on aja jooksul muutunud). Ajalooarhiivis asuva kinnistutoimiku andmeil kuulus krunt 1818. aastal lesk Elisabeth Rech'ile. Rech'ide perekonna valduses on krunt olnud peaaegu kogu 19. sajandi – 1836. aastal on omanikuna märgitud kellaseppa Andreas Rech'i, 1863. aastal kellasepp Karl Rech'i, 1877. aastal on omanik viimase lesk Olga Rech ning nende lapsed. 1890. aastatel ostis kinnistu ja krundil asunud kivimaja koos kõrvalhoonetega 6000 rubla eest Eduard Dross.

1904. aastal eraldatakse kinnistust 98 maatükk uue kinnistunumbriga 351. 1905. aastal sõlmitakse krundile nr. 351 Marie Pikkeli (sünd. Dross) kasuks eluaegse tarvitamise leping (see leping tühistatakse 1920 Marie Pikkeli surma tõttu). 1920. aastal kinkis Eduard Dross mõlemad kinnistud koos seal leiduvate ehitistega oma tütrele Marta Drossile. Viimane müüs kinnistud 98 ja 351 1926. aastal edasi Karl Lubjale. 1928. aastal müüs Karl Lubi krundid 20 000 krooni eest Gerda Schultzile, kuid ostis need kuu aega hiljem sama summa eest tagasi. Järgmisel aastal sattusid kinnistud laenuvõlgnevuste tõttu oksjonile ning need müüdi Eduard Tuhkile.<sup>4</sup> 1936. ja 1938. aasta teatel asus aadressil Lutsu 10 E. Tuhki vorstitööstus.<sup>5</sup> Eduard Tuhkile kuulusid kinnistud ka veel 1937. aastal, 1990. aastatel oli krundi omanik Emma-Elisabeth Tuhk.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Raid, N. Tartu tänavad aastani 1940, lk. 28

<sup>2</sup> op. cit., lk. 19

<sup>3</sup> op. cit., lk. 1

<sup>4</sup> EAA. 2381.2.1061, 2381.2.764

<sup>5</sup> Eimre, M. Tartu vanalinnas 1930-ndate aastate II poolel leidunud tööstus- ja kaubandusettevõtted, vabakutselised, Tartu linnavalitsuse ja Tartu Ülikooli allasutused, organisatsioonid ja mitmesugused muud ühendused. Arc Projekti arhiiv

<sup>6</sup> Lai 11, 13, 15 ning Lutsu 4, 8, 10 kruntide detailplaneering, Tartu 2000, Tartu Linnavalitsuse Maakorralduse ja Planeeringute osakonna arhiiv, toimik nr. 238-01-II

Avatäidetel ja karniisidel on vajumismärke.

Krundist enamuse hõlmav parkla on asfalteeritud, kuid asfalt on ebaühtlane ning auklik. Arvestades Lutsu 12 hoone seinte ning asfaldi seisukorda paistab, et maapind on kohati tugevasti vajunud – seda tuleb arvesse võtta ka uusehituse projekteerimisel.

Krundi üldilmet rikuvad ka kirdeküljel, naaberkinnistul, asuvad amortiseerunud puukuurid.

## 5. Hinnang kavandatavatele muudatustele

Krundile on plaanis ehitada külaliskorteritega ärihoone. Sellega likvideeritaks Lutsu tänava hoonestuses sobimatu ning heakorrastamata tühi krunt ning säiliks kunagise Lutsu 10 hoone ärifunktsioon uuel kujul. Südalinnast kaob ka üks väga kasutatav parklaala.

Lutsu tänava hoonestuses annavad tooni 1-korruselised, kõrge sokli, kõrge viilkatuse ning katusekorrusega hooned, mille välisviimistluses on kasutatud krohvi, laudist ning katusekattena peamiselt katusekive. Tänaval on rida arhitektuurimälestisena kaitse alla võetud maju (Lutsu 2, 8, 7, 14), millest mitmed pärinevad 18. sajandist. Uushoone projekteerimisel tuleb arvestada tänava üldilme ning arhitektuuriga. Esinevad vanalinnale iseloomulikud 45-65 kraadise kaldega viil- (Lutsu 8) või kelpkatused (Lutsu 2, 7) või kombineeritud katused (viil koos ühe otsa kelbaga, Lutsu 4, 5). Nii viil- kui poolkelpkatused olid ka krundil varem asunud Lutsu 10 hoonel (vt plaanid ja lisa 1). 2000.a. kinnitatud ja kehtivas detailplaneeringus<sup>10</sup> fikseeritud 15-30 kraadise kalde nõue ei rajanenud laiemalt Lutsu tn hoonete analüüsil, vaid ilmselt tuginedi Lutsu 12 kaldkatuse c' 15-20 kraadisel nurgale. Järgides samas kehtestatud kahe korruse piirangut võib hoonesisestel kõne alla tulla kolmetasandiline lahendus.

Kuna Lutsu tänaval on mitmele vanemale majale rajatud katusega samal tasapinnal asuvaid katuseaknaid, on sarnaste katuseakende ehitamine lubatav ka planeeritavale hoonele. Katusealuse valgustamiseks võib kasutada ka vintskappidega või uukidega (Lutsu 8) lahendusi.

Lutsu 12 hoone, nüüdseks varemeh, on detailplaneeringu järgi lubatud lammutada.

## 6. Muinsuskaitse eritingimused

1. Uusehituse projekteerimisel järgida detailplaneeringuga<sup>11</sup> ette nähtud piire.
2. Uusehitise arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna tundlikku miljööd toetav.
3. Uusehitis ei tohi olla kõrgem kui Lutsu 8 katuseharja kõrgus.
4. Hoone välisilme suurim lubatav korruselisus on 2 korrust,<sup>12</sup> hoonesisestel on võimalik kolmetasandiline lahendus .

<sup>10</sup> Lai 11, 13, 15 ning Lutsu 4, 8, 10 kruntide detailplaneering, Tartu 2000, Tartu Linnavalitususe Maakorralduse ja Planeeringute osakonna arhiiv, toimik nr. 238-01-II

<sup>11</sup> ibidem

<sup>12</sup> ibidem

5. Uueks katusekattematerjaliks valida keraamiline kivi või valtsplekk.
6. Uusehitise katusekalle projekteerida 15-30 kraadi.<sup>13</sup>
7. Lubada rajada katusealuse valgustamiseks katusega samal tasapinnal katuseaknaid, vintskappe ja uuke.
8. Välisviimistluses kasutada kivi, krohvi, betooni või puitu; profiilplekk ja imiteerivad materjalid on keelatud.
9. Uusehitise avatäited valmistada puidust.
10. Enne ehitustööde algust tuleb teostada ja lõpule viia arheoloogilised uuringud ehitusalusel maa-alal, kus nähakse ette kaevetööd. Vastavalt Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioonile tuleb kaevetööde käigus ilmnevad arheoloogiapärandi elemendid säilitada ja konserveerida *in situ* vastavalt konventsiooni artiklitele 4 ja 5. Otsuse arheoloogiapärandi elementide säilitamise vajaduse kohta teeb Muinsuskaitseamet. Arheoloogiliste uuringute tulemused, sh keskaegsete ehitiste osade säilitamise kohustus *in situ*, võib muuta kavandatud projektlahendust.
11. Lahendada teed, ligipääsud, kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine; näidata katendid ja haljastus.
12. Piirded lahendada joonistega kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse.
13. Lutsu 12 hoone on lubatud lammutada.
14. Enne ehitustööde algust kooskõlastada kõik projektid Tartu Linnavalitsuse Kultuuriväärtuste teenistuses.
15. Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat.

## 7. Plaanid ja fotod

### *Plaanid*

1. Tartu plaan 1775. aastast
2. Lutsu 10 hoonele köögi juurdeehitamise projekt 1887. aastast
3. Lutsu 12 hoone projekt 1888. aastast (põhiplaan ja fassaad)
4. Lutsu 10 hoone fassaadi muutmise projekt 1894. aastast (põhiplaan ja fassaad)
5. Kinnistu 351 plaan 1904. aastast
6. Lutsu 10 hoone keldri projekt 1926. aastast
7. Krundiil asuva kõrvalhoone ümberehituse projekt 1931. aastast
8. Krundi asendiplaan fotode numbrid

---

<sup>13</sup> ibidem

Lisa 1 – Lutsu tänava vaade. Foto Edmund Russowi (1841-1897.a.) kogust

*Fotod 2014 november*

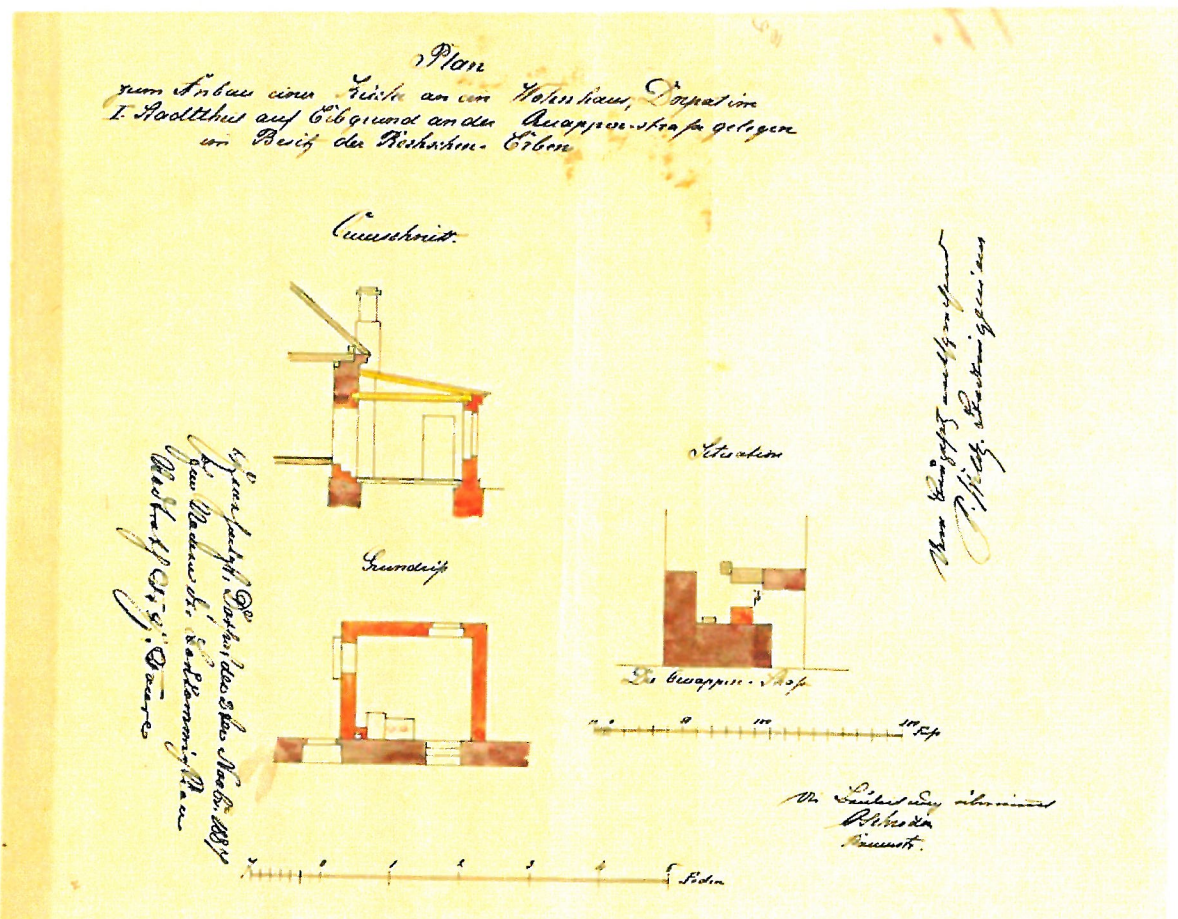
1. Vaade Lutsu 12 hoonele idast
2. Vaade Lutsu 12 fassaadile
3. Vaade parklale Lutsu tänavalt
4. Vaade Lutsu 12 hoonele edelast
5. Vaade Lutsu 12 lääneküljele
6. Vaade Lutsu 12 nüüdseks lammutatud juurdeehituse asukohale
7. Vaade krundi kirdenurgale
8. Vaade krundi põhjaküljele
9. Vaade krundi läänenurgale
10. Vaade Lutsu 8 hoone idaseinale
11. Vaade krundilt Lutsu tänava edelaosale
12. Vaade krundilt Lutsu tänavale
13. Vaade krundile idast
14. Vaade Lutsu tänavale idast
15. Vaade krundile lõunast

#### KASUTATUD ALLIKAD:

- Eesti Ajalooarhiivi säilikud 2381.2.1061; 2381.2.764; 995.1.6842 (plaan 1)
- Tartu Ülikooli raamatukogu fotokogu, Edmund Russowi kogu (lisa 1)
- Eimre, M. Tartu vanalinnas 1930-ndate aastate II poolel leidunud tööstus- ja kaubandusettevõtted, vabakutselised, Tartu linnavalitsuse ja Tartu Ülikooli allasutused, organisatsioonid ja mitmesugused muud ühendused. Arc Projekti arhiiv
- Maa-ameti kaardiserveri kaart (plaan 8)
- Raid, N. Tartu tänavad aastani 1940, lk. 28
- Raid, N. Tartu suur tuleahju 200 aastat tagasi. *Eesti Loodus*, 1975, lk. 61
- Linnavalitsuse Planeerimise ja Maakorralduse osakonna arhiivi toimik nr. 200/26 (plaanid 6, 7)
- Linnavalitsuse 27.11.2007.a. korraldus nr 1395, asja viide PTH-07-362, projekteerimistingimused
- Lai 11, 13, 15 ning Lutsu 4, 8, 10 kruntide detailplaneering, Tartu 2000, Tartu Linnavalitsuse Maakorralduse ja Planeeringute osakonna arhiiv, toimik nr. 238-01-II



Plaan 1

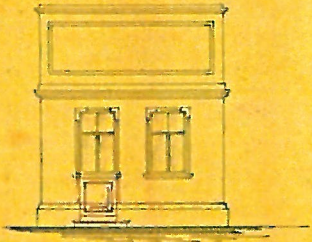


Plaan 2

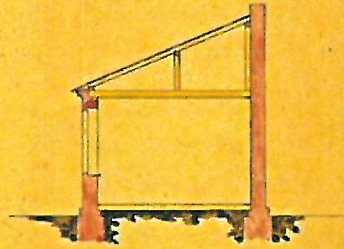
# Plan

zum Umbau eines Wohnhauses, Dorpat im I Stadttheil auf Stadtgrundst. No. 20 an der Krappen Strasse gelegen im Besitze der Reichsden Erben

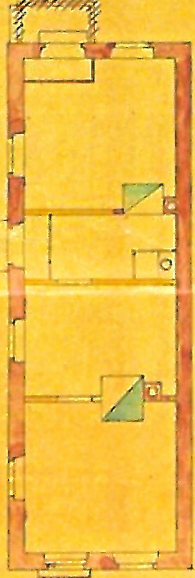
Ansicht



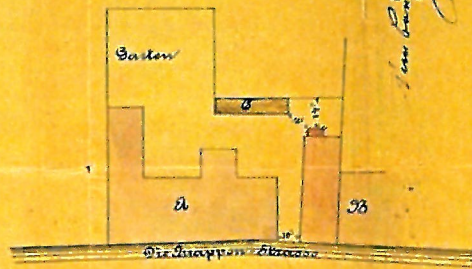
Querschnitt



Grundriss



Situation



*Die Bauleitung übernimmt  
Herrn v. ...*

*Umbauung d. Grundst. No. 20 bei No. 18  
des Hauses No. 20 in der Krappen Strasse  
No. 20 v. ...*

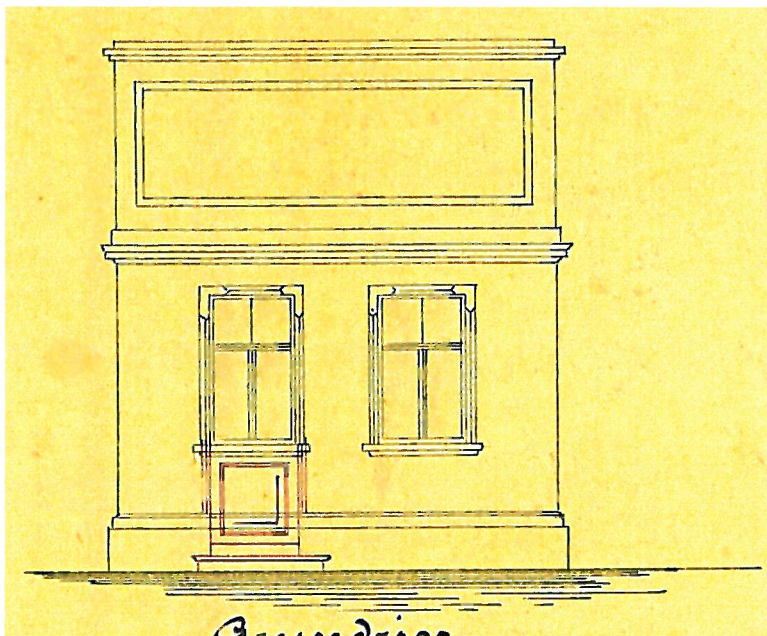
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Ellen

- A Wohnhaus
- B No.
- C Schauer

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Ellen

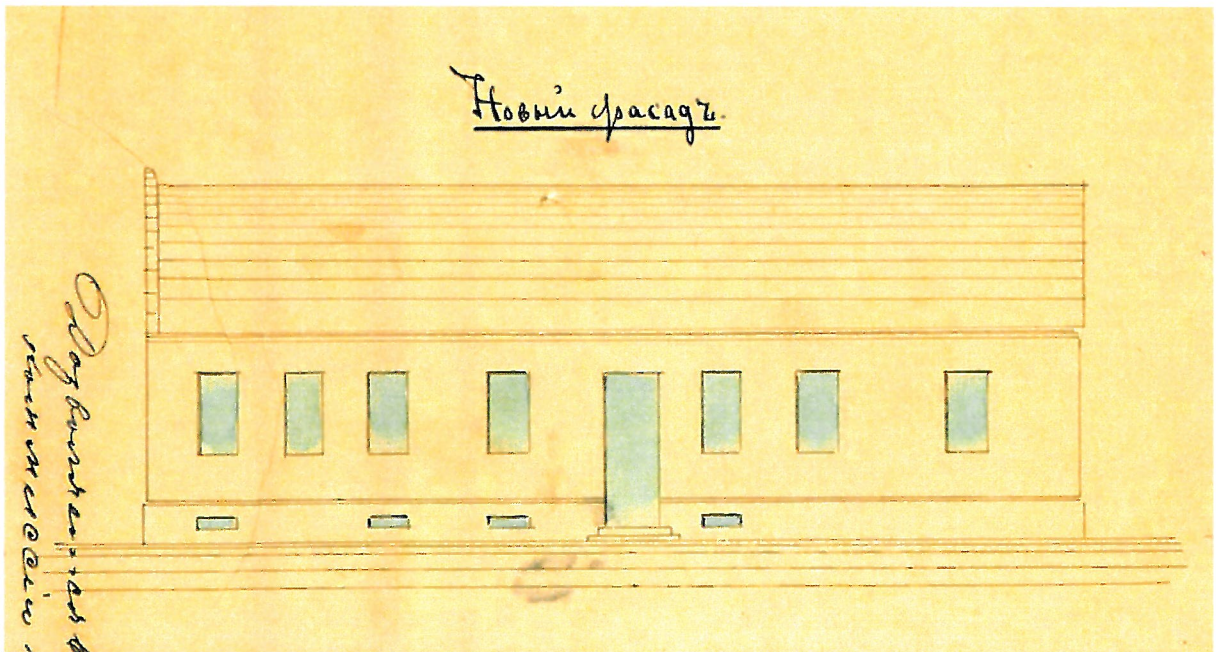
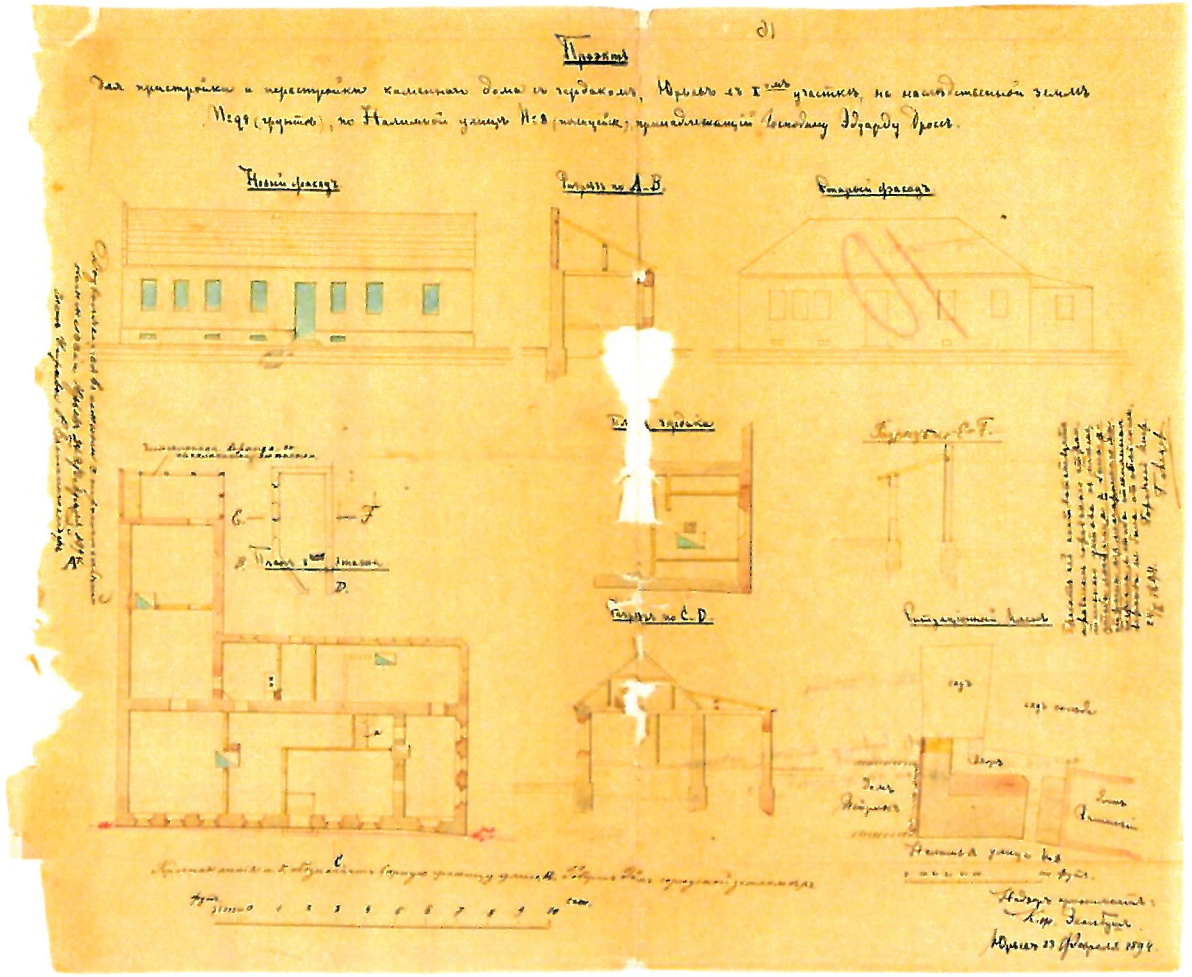
Die Bauleitung übernimmt

*Herrn v. ...*

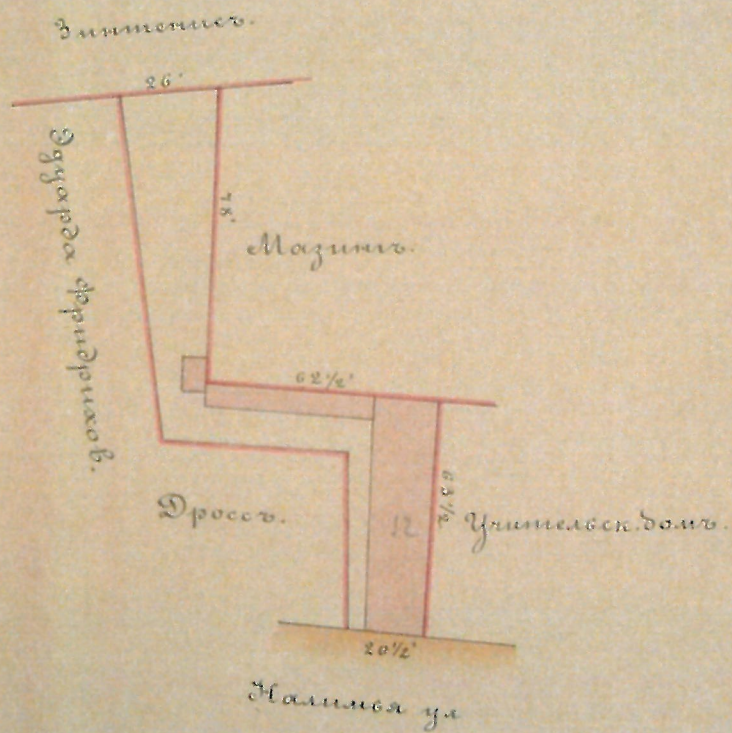
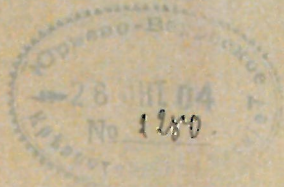


Grundriss

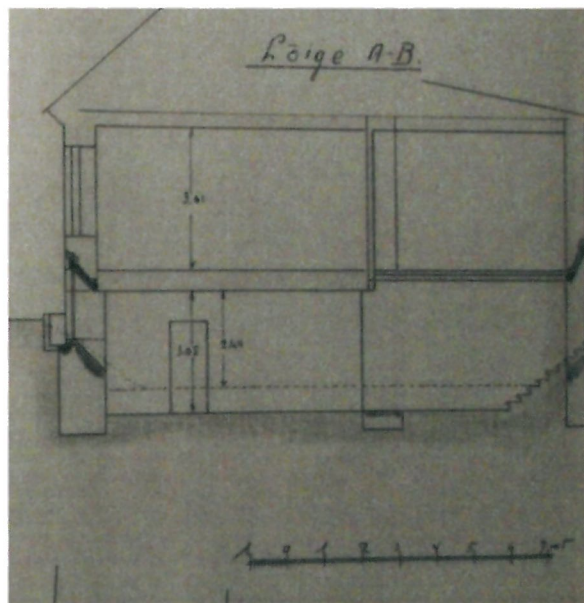
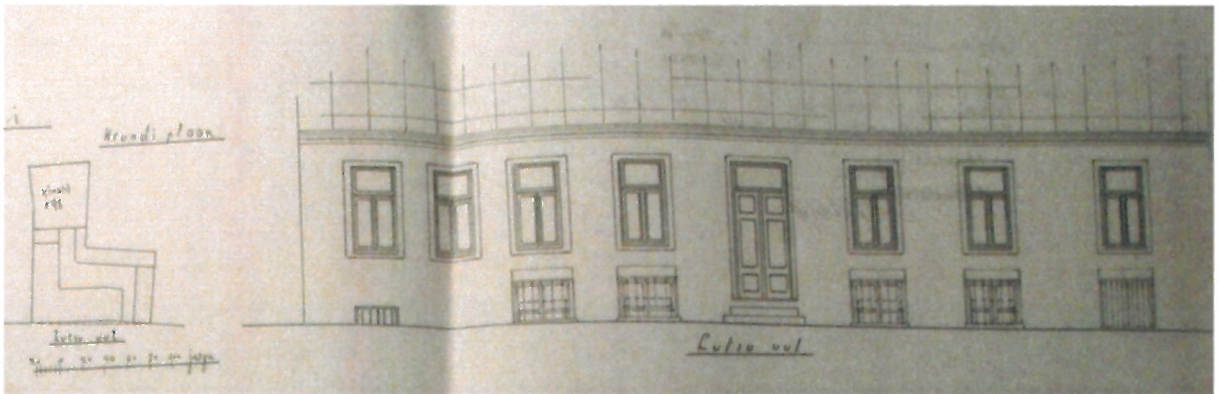
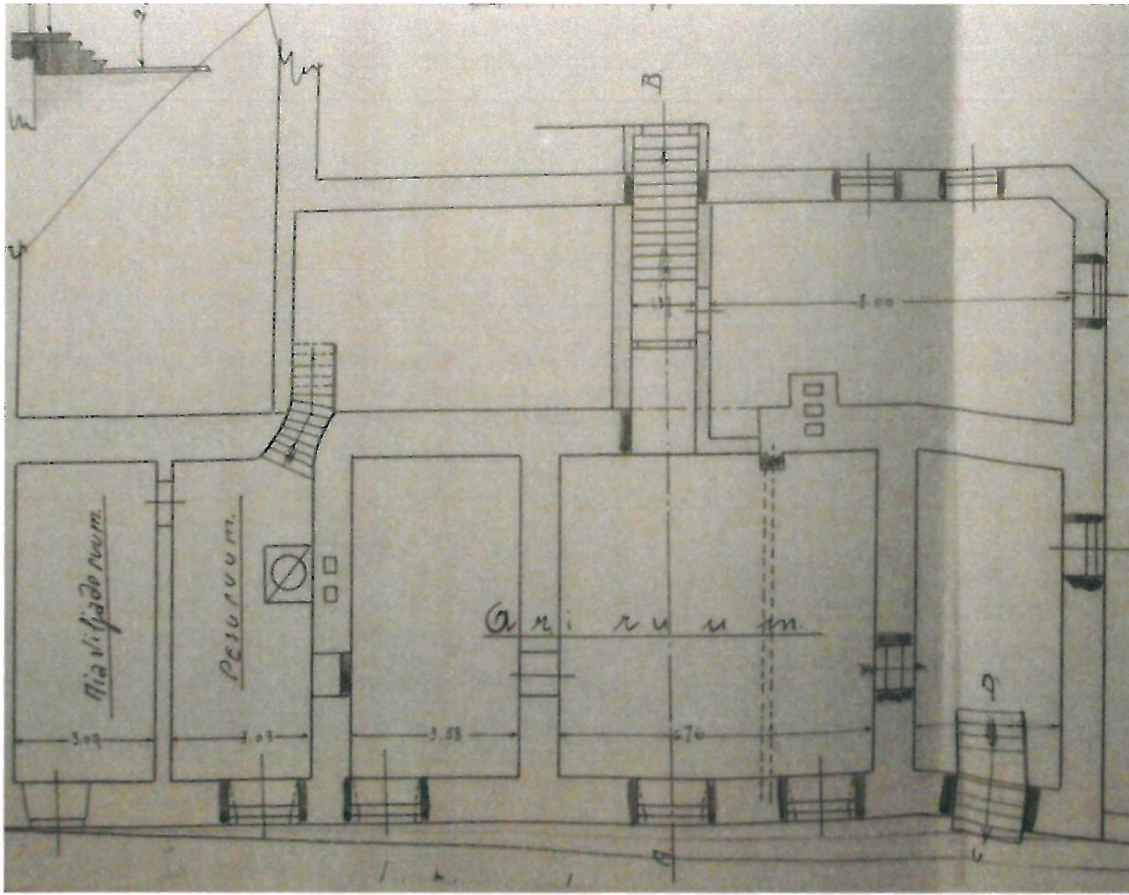


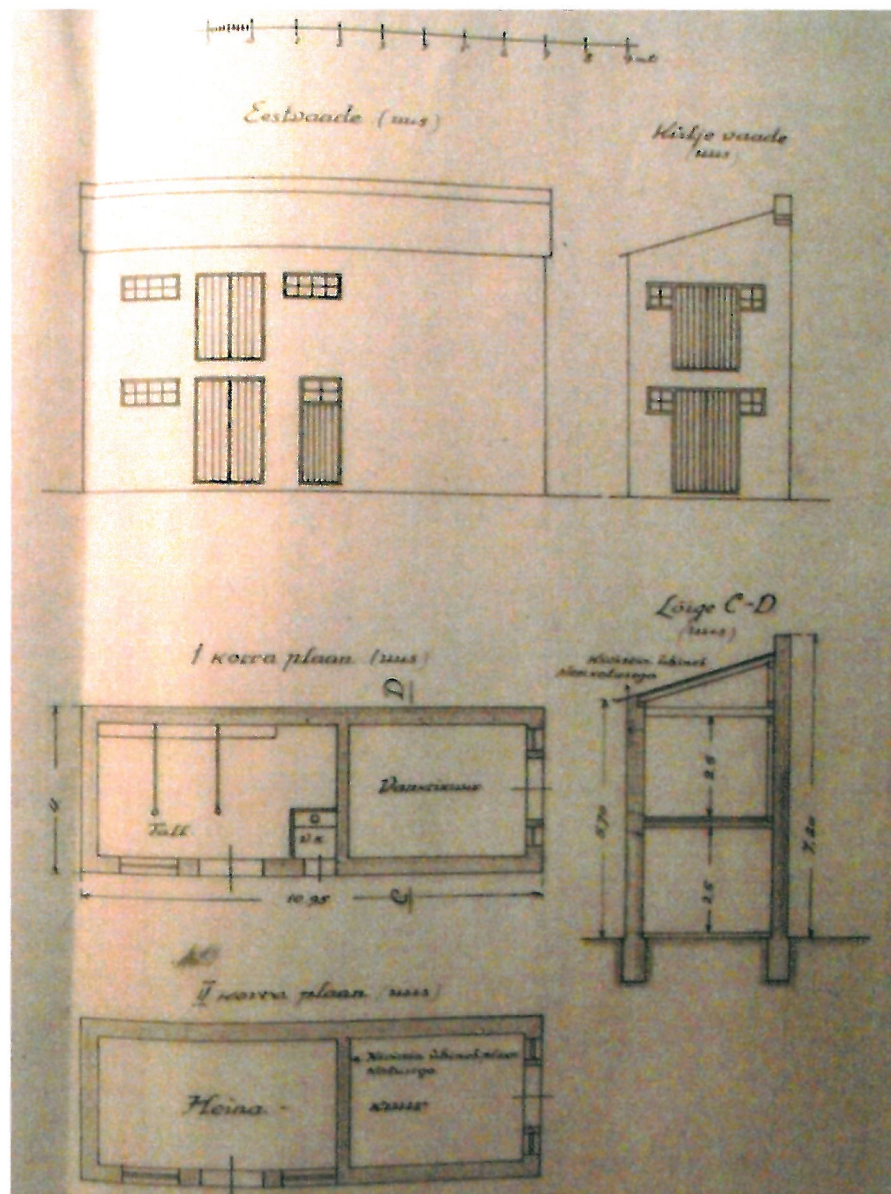
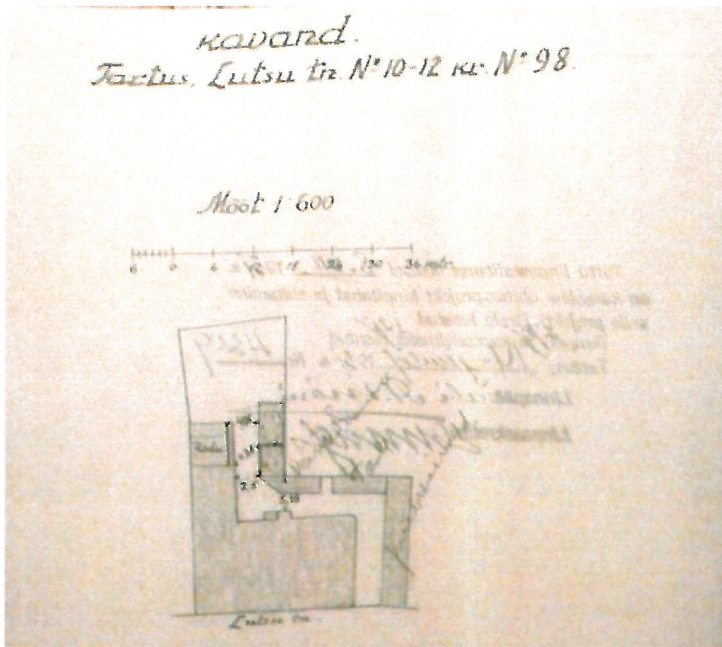


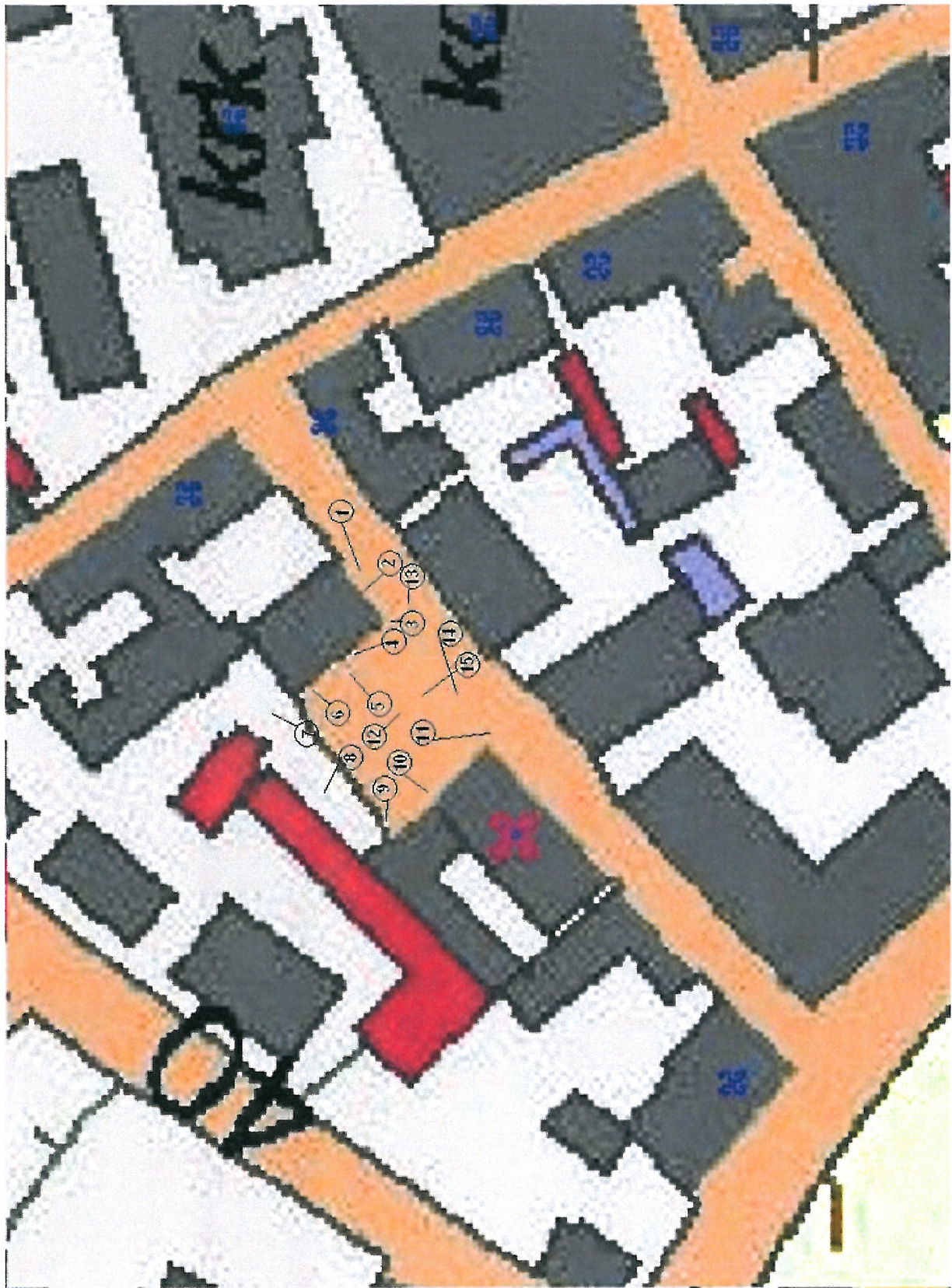
Планъ расположеннаго въ 1 части гор. Юрѣва  
 собственнаго участка за № 357 въ количествѣ 78 □ саж.  
 или □ рутен. Владѣнія Эдуарда Фридриховича  
 Дроссъ.



Масштабъ въ 100 футовъ.  
 10' 20' 30' 40' 50' 60' 70' 80' 90' 100'











1



2



3



4



5



6





7



8



9



10



11



12



13



14



15