

**Töö nr:** 86ET11  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Tellija:** A. Le Coq AS

---

---

## **Tähtvere 56, 62 krundi detailplaneeringu MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED**

---

---

Kinnismälestis Tartu Õlletehase peakorpus Tähtvere 56/62, 1898-1901. a (reg nr 7060)  
Kinnismälestise Puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19. saj I p (reg nr 7059) kaitsevöönd

Huvitatud isik	/esindaja/
Vastutav spetsialist	/Mart Hiob/
Koostaja	/Enriko Talvistu/

## SISUKORD

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1	SISSEJUHATUS .....	3
2	AS A. LE COQI TARTU ÕLLETEHASE PEAKORPUS TÄHTVERE 56, 62 .....	4
2.1	<i>Kaitse alused</i> .....	4
2.2	<i>Senised käsitlused</i> .....	4
2.3	<i>Tehase hoonete ajalugu ja tänane seisund</i> .....	5
2.4	<i>Hinnang</i> .....	11
3	KINNISMÄLESTIS PUITELAMU TARTUS TÄHTVERE 39 .....	12
4	MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED .....	13
<b>B</b>	<b>LISAD JA FOTOD .....</b>	<b>14</b>

## A SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

Käesolevad eritingimused on koostatud planeeringualale, mis hõlmab Tartus Tähtvere 56, 62 krundi. Planeeringuala suuruseks on 44 303 m<sup>2</sup>. Planeeringualal asub kinnismälestis Tartu Õlletehase peakorpus Tähtvere 56/62, 1898-1901. a (reg nr 7060, vt Joonis 1) ning planeeringualale ulatub kinnismälestise puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19. saj I p (reg nr 7059) kaitsevöönd.



Joonis 1. Situatsiooniskeem, väljavõte kultuurimälestiste kaardikihist (allikas: xgis.maaamet.ee).

Planeeritaval krundil asub A. Le Coq ASile kuuluv ajalooline õlletehas. Detailplaneeringu eesmärk on muuta krundi kehtiva detailplaneeringuga (Tähtvere tn ja Lauupeo pst piirneva ala detailplaneering, kehtestatud Tartu linnavolikogu 29. jaanuar 2004. a otsusega nr 254, koostaja E. Krosmann, Tari AS, töö nr 058 - 02) antud ehitusõigust.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Olemasolev krundi maakasutuse sihtostarve on 95% tootmismaa ja 5% ärimaa.

Detailplaneeringu eeldatav koostaja on Artes Terrae.

## **2 AS A. Le Coqi Tartu õlletehase peakorpus**

### **Tähtvere 56, 62**

#### **2.1 Kaitse alused**

Ehitismälestisena on riikliku kaitse all A. Le Coq ASile kuuluva Tartu Õlletehase peakorpus, Tähtvere 56, 62, 1898-1901 (registri nr 7060) alates 16.09.1997. Kahjuks on mälestisena selgitamata, missugune tehase hoonetest, mida on tänu tehnoloogiale kuni kümmekond, on peakorpus, millest alates saab määratleda tegutsevas tehases mälestise kaitsevööndit ning missugune on selle aadress. Hiljuti (2010) registrisse lisatud mälestise kirjeldus on ajalooliselt veidi vigane ja kohati teemast möödarääkiv ning mälestise asukoha skeem kõike muud kui selge. Niisamuti pole ajalooliselt täpne rääkida Tartu õlletehasest, millisetüübilisi tehaseid on Tartus olnud ajaloo jooksul mitmeid ja paari teise hooned on veel praegugi alles. Ettevõttena vahepeal eksisteerinud Tartu Õlletehas kannab praegu taas nime AS A. Le Coq.

Vastavalt Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 07.02.2012 koosoleku protokollile nr.220 sätestati, et Tartu õlletehase peakorpuse muinsuskaitse alused on määratud kinnismälestise 01.02.2010 kaitsekohustuse teatises nr.6756 sätestatud tunnustest, milleks on: „Historitsistlikus stiilis ehitatud ehitised on tüüpilised näited 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi I poole tööstushoonetest ning seoses sellega ka tööstuse arenguprotsessist Tartu linnas.“ Sellega seotult käsitletakse kõiki enne Teist Maailmasõda ehitatud tehase hooneid või nende säilinud osi kaitsealustena ning neid ümbritsevat 50 meetrist kuja kaitsevööndina. Nii mälestisel kui ka kaitsevööndis leevendusi ei tehta.

#### **2.2 Senised käsitlused**

Muinsuskaitseameti arhiivis talletatud O. Prints'i ajalooline õiend 1968. aastast on üldine sarnanedes oma laadilt tema teistele samaaegsetele õienditele. Ka M. Eimre 1983. a koostatud mälestise pass ei anna selgemaid tulemusi, ehkki võib arvata ja oma mälestusteski tean, et nõukogude aja kohaliku tähtsusega mälestise nr 68k all mõisteti ennekõike õlletehase linnasekuivatustorni oma krenelleeritud astmelise tipuga (arh Reinhold Guleke, 1898) kui kaugele paistvat sümbolit tööstusarhitektuurist 19./20. saj vahetusel.

Tehase ja õlletootmise ajalugu Tartu linnas üldse on põhjalikult oma A. Le Coqi 200. juubelile pühendatud raamatus kirjeldanud Andres Sepp (edaspidi Sepp) – *Õlletinn Tartu*; Tartu, 2007 – ehkki sealtki on konkreetset ehituslugu raske välja lugeda. Paari rea ja reproduktsiooniga on seda kompleksi puudutanud ka oma monograafias Mart Siilivask – *Tartu arhitektuur 1830-1918. Historitsism ja juugend*; Tartu, 2006.

Allikatena on tehase hoonete ehituslugu kaunis hästi järgitav Eesti Ajalooarhiivi (EAA) Tartu linnavalitsuse fondis (EAA.2623.1) säilitatud projektidelt kuni aastani 1913 ning Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis (TLA) säilitatud projektidelt alates aastast 1924. Osalt on antud käsitluses viidatud ka Sepa monograafiale kui allikale, siiski seal kasutatud ahiivimaterjale konkreetset mainimata.

### 2.3 Tehase hoonete ajalugu ja tänane seisund

1826. a asutatud firma „J. R. Schramm“ (õlle- ja viinatootmine, kaubandus), mis hõlmas praktiliselt kogu Rüütli-Gildi-Kompanii-Küütri kvartali kesklinnas, rentis peale tema surma 1863. a tema leselt lese vend Friedrich Heimberger, kaasates 1870ndate alguses ka äsja Saksamaalt Tartusse asunud kaupmees Robert Friedrichi. R. Friedrich oli üsna kohe peale Tartusse saabumist ehitanud enesele villa koos aiaga Tähtvere mäele, Supilinna. Ühendus linnaga käis Tähtvere tänavat pidi, mäest alla ja mäest üles, kuna Tähtvere mõisnik ei soovinud läbipääsu mõisa pargist ja üle mõisa põldude. Samale krundile ehitati 1879. a ka uus käärituskelder nimega *Friedrichshöhe*, kuna seni õlletehasele renditud, ülikoolile kuuluv Püssirohukelder Toomemäel oli kitsaks jäänud (Sepp, lk 59-65).

Villa Tähtvere mäel oli kasutatav hiljem tehase omanike elamuna, osalt ka administratsiooni kontorina, elukorteritena ning peale 1940. aastat ka tehase töötajate klubina ja müügipunktina. Kuna see puidust hoone, ehitusmeister Friedrich Hübbe (kes oli ka Schrammi kesklinnas asunud kompleksi 1874-75 renoveerimise ehitusmeister), millele ehitati 1898. a ehitusmeister Carl Beshti projekti järgi külge ka elukorterite tiib (EAA.2623.1.138.100) põles Tartu Eksperimentaalõlletehase klubina 1976. a maha (vt asendiplaanid lisades 2, 26, 27), siis seda, kui praegust parklat tehase peavärava ees edaspidi ei käsitleta. Järgnevalt käsitletakse hooneid nende ehitamise ajalises järjekorras, sõltumata projektide arhivaalsest nummerdamisest.

#### *Friedrichshöhe* laagerduskelder (vt lisa 1 plaanil hoone nr 1).

Projekt 1879 (Sepp, lk 64, 65). Kolm Tähtvere tänavaga paralleelset tellisest silindervõlviga keldrit, millel taga kõrgem taladevahelise tellisvõlvitise kolme ühendav kivist seintega ruum jääkeldrile (jäänud lõigati talvel Emajõeelt), mille tellisseinad ulatusid ühe korruse kõrgusena maapinnale ning ees kahekorruseline taladevahelise tellisvõlvitise lagedega teeninduskelder vaatide transportimiseks. Teeninduskeldri keskosas oli maapealse osas puidust seintega tõstemehhanismi torn. Keldri peal oli vahepealsele isoleerivale pinnasekihile rajatud ühekorruseline puidust villimis- ja jahutusruum (külmkelder), mis asus ühe katuse all jääkeldri maapealse osaga. 1902 ehitatakse keldri maapealsele osale juurde kahekorruseline laiendus O-küljele (Reinhold Guleke projekt kooskõlastatud 16.03.1902; EAA.2623.1.142.66). Sama juurdeehitust ehitatakse veelkord ringi 1936. a (arh Paul Mielberg; TLA, lisa 22).

1913. a paigutati sinna maapealsele korrusele lisaks vaatide pesule ja villimisele ka pudelitesse villimine, kuna senine müügikohtades vaatidest edasivillimise praktika end ei õigustanud (Sepp, lk 147). Keldrivõlvide jääkeldri poolses otsas olid ventilatsioonikorstnad katusele, mida pidi jääkeldrist tulnud ja soojenenud külm õhk välja pääses. Hiljem laiendati jääkeldrit samas mahus maapealses osas veelgi N-poolle, aga see on kõik kadunud tänaste uusehitiste sisse.

Tänaseks on ehitis säilinud tugevasti renoveerituna keldriosas. Maapealne osa on täielikult ümber ehitatud 1960ndail ning teistkordselt viimasel kümnendil, mis on mõlemad 20. sajandi lõpu ja 21. sajandi alguse tüüpiline tööstusehitise näidis ning ei paku arhitektuurikunstilist ega muinsuskaitsest huvi.

Peale J. R. Schrammi õlletööstuse omanike surma sai 1886. a ettevõtte ainuomanikuks R. Friedrichi vend Julius Moritz Friedrich. 1895. aastaks sai ta peale teise venna surma ka Tähtvere kinnistute ainuomanikuks. Siiski võimaldas teenitud kapital juba 1891. a mõelda õlletööstuse kolimisele Tähtverre ja selle väljaehitamisele seal. Uueks ettevõtte nimeks sai 1894 *Tivoli* ning paar aastat hiljem AS Tivoli (Saar, lk 68-75).

Tivoli laagerduskelder (vt lisa 1 plaanil hoone nr 2). Projekt kooskõlastatud 08.10.1892 (EAA.2623.1.131.52).

Järgnevate õlletehase hoonete vastutavaks arhitektiks oli peaaegu kõigi ehitiste puhul kuni lahkumiseni Tartust 1906. a Reinhold Guleke, kes oli ka ise Tivoli aktsionär.

Esmalt hakati laiendama kääritus- ja laagerkeldrit, mis õige pea *Friedrichshöhe* asemel suupärasemat Tivoli nime kandma hakkas. Selleks ehitati olemasoleva keldri linnapoolsesse otsa umbes sama suur ja samal tasandil kolmeosaline kelder, millel olid taladevahelise tellisvõlvitise laed. Vana keldri poolt liidendus viimasega uus kahekorruline eeskoda ning eeskoja Tähtvere tänava pool küljes neljakorruline torn tõstemehhanismidele, sest vana keldri puidust tõstetorn oli ilmselt juba amortiseerunud. Keldri peal oli tellistest välisseintega käärituskelder, millele oli projekteeritud puidust taladele toetuv puitlagi. Tänapäevaks on puittalade asemel malmtalad (Arvatavasti hilisemast A. Le Coqi ajast.). Nii käärituskeldri kui ka tõstetorni Tähtvere tänava poolsed seinad olid kujundatud Gulekesele omases suhteliselt kuivas historitsistlikus laadis krohvimata tellislaona ja kaarjate aknanišsidega. Käärituskeldri peal oli puidust jahutusvannide korrus värske keedu jahutamise jaoks puidust ribiseintega. Selle keskmine osa oli basilikaalselt kõrgenev ja samuti ribiseintega.

Hoolimata paljudele tehnoloogilistele ümber- ja juurdeehitustele olid mõlemad keldrid ning isegi kogu sõjaeelne tehasehoonete kompleks veel 1950ndate keskpaigaks suhteliselt algsel kujul säilinud, kuid hilisemate ümberehituste tõttu on tänapäevaks visuaalselt säilinud vaid laagerduskeldri keldriosa seinad-laed-võlvid ja teatud mahus ka mõned esimese korruse välisseinad, aga needki on uute kattekihtidega kaetud, ümberehitatud ning tundmatuseni muutunud. Väljast on näha vaid tõstetorni välisseina ülemise kolme korruse osas (foto 15). Sellelgi on sõjaaegseid kuulihaavu (seal oli 1944. a tulejuhtimispunkt) ning hulganisti pudenenud telliseid. Keldrite maapealne osa on ülejäänus oma ümberehitatud kujul 20. sajandi lõpu ja 21. sajandi alguse tüüpiline tööstusehitise näidis ning ei paku arhitektuurikunstilist ega muinsuskaitsest huvi.

Õllekeldri algne kontor (väravavahi maja). R. Guleke projekt kooskõlastatud 29.10.1892 (EAA.2623.1.131.51).

Ühekordne puidust hoone kahes osas mõlemal pool keldri sissepääsu Tähtvere tänava pool küljes. Hiljem ka tallimehe korter. Tänapäevaks hävinud.

Õllekeedu hoone (vt lisa 1 plaanil hoone nr 3). R. Guleke projekt kooskõlastatud 14.05.1893 (EAA.2623.1.132.39-41).

Neljakorruseline tellistest välisseintega hoone liseenide ja korrusevaheliste simssidega, räästakarniis konsoolikeste reaga. Osaliselt olid sellel taladevahelise tellisvõlvitisega laed, kõrgemal puitlaed. Korruste kõrgus oli ebahütlane, sõltuvalt katelde asukohast ja suurusest. Viimased keedukatlad pärinevad 1960ndatest. Ülakorrustel oli algselt linnaste ladu. Hoonega liitub N-küljes samuti tellistest kõrge korstnaga katlamaja. Katlamaja on korduvalt ümber ehitatud ja laiendatud. Näiteks ühekorruselise töökoja liitmine – R. Guleke, projekt kinnitatud 28.07.1898 (EAA.2623.1.138.98). Tänapäevaks on katlamaja ehituskehand aga täielikult uuendatud, säilinud on vaid algne korsten, alumises osas tänase katlamaja ruumis sees. Katlamaja muu kehand on tüüpiline monteeritav raudbetoonist tööstusarhitektuur 20. sajandi teisest poolest ning ei oma arhitektuurset väärtust.

1932. a plaanitakse ehitada keedukoja lääne poole külge Paul Mielbergi projekti järgi ühekordsed autogaraažid kuuele autole (TLA), mis aga tehakse uue projekti järgi hoopis teisele poole, hoovi peale, kuuride kõrvale (vt edaspidi). Õllekeedu hoone sisseseade ja sisemine ehitusstruktuur on täielikult uuendatud kahel korral 1956. ja 1966. aastal (Sepp, lk. 235, 241).

Endine õllekeedu hoone seisab täna tühjana ja tehniline sisseseade on likvideeritud. O-küljel on ulatuslikult tellise murenemist ja seda külge varjavad ka suured vertikaalsed tsisternid. W-küljel on tellisseina ilmselt 1966. a sisseseade vahetamise käigus tehtud suurem avaus, mis on parandatud küll algses kujunduses, kuid siiski sobimatu kollase tellisega (fotod 5, 10) – näide varasemast suhtumisest ajaloolisesse substantsi hoolimata materjalide kättesaadavusest. Varasem küttesöe varjualune W-küljes on lammutatud ning seal on olemas vaid sekundaarne laadimisramp. Keeduhuone nelja korruse kõrgused välisseinad on säilinud justkui dekoratsioon olemas olnud tehase osale. Sisemus ei ole siiski taastamist väärt. Muinsuskaitsealiseselt on visuaalselt väärtuslikud vaid välisseinad kombinatsioonis kõrvalasuva linnasekuivatuse torniga.

Tall ja elamu (vt lisa 1 plaanil hoone nr 4). Esialgne R. Guleke projekt kooskõlastatud 14.06.1893 (EAA.2623.1.132.43) ja järgmine, laiendatud projekt 16.08.1893 (EAA.2623.1.132.44).

Kahekorruseline kivimaja õllekeedu ja katlamajaga ühes rivis, nendest põhjapoole. Algselt ainult hobuste talliks ja riistakuuriks mõeldud hoone, heinahoidlaga teisel korrusel, projekteeritakse paar kuud hiljem pikemaks ning teisele korrusele juba elukorterid, mille tubade arv jääb projektis küll skemaatiliseks. Seda võib vaid oletada projekteeritud ahjude arvu järgi. Hoone N-poolne ots on juba toonasel mäenõlvakul ning seega sügavamalt fundeeritud. Tänapäevaks on nõlva joon juba kaugemale nihkunud.

1912. a. A. Le Coqi ajal, kavandab juba arhitekt Viktor Kes(s)ler olemasolevate tallide ümberehitust uute töökodadega S-poolses otsas (projekt kooskõlastatud 13.06.1912; EAA.2623.1.152.383) ning ühekordse sepikojaga N-poolses otsas. Sepikojaga koht teeb aga Kesler samal aastal kohe muudatuse suurema ühekorruselise täiskeldriga sepikojade rajamiseks samale kohale (projekt kooskõlastatud 01.11.1912; EAA.2623.1.153.241).

Samuti võib 1913. a. hoonete asendiplaanil näha hoone S-poolses otsas esimesel korrusel aamissepa töökoda, mis püsib seal ka sõja ajal (TLA, lisa 28). S-poolse otsa kohale, teisele ja kolmandale korrusele ehitatakse aga kange õlle stouti (porteri) tootmise ruumid ning hobusetalli kohale tuleb esimesel korrusel stouti ladu (Sepp, lk 147, 148). Praeguseks on stouti tootmise ruumid seest 1960ndatel tundmatuseni ümber ehitatud ning osaliselt kasutuseta, osaliselt liidetud administratsioonibloki külge.

Peale esimest ilmasõda kahaneb stouti tootmine ning endise tallihoone esimesele korrusele seatakse sisse limonaadi ja karastusjookide tootmine. 25.10.1936 kooskõlastatud arhitekt P. Mielbergi projekti kohaselt seda juba moderniseeritakse nii, et see hõlmab kogu endise tallihoone esimese korruse koos laoga (TLA, lisa 24). 1940. a. natsionaliseeritud ettevõtte põhiplaani (15.11.1940, ins Jaan Jürgenson; TLA, lisa 2) on kõnealuse hoone kohale kirjutatud kasutuseks alates N-poolt: sepikoda, garaaž, aamissepa ja tislari töökojad, 3 ametnike korterit ja laod.

Siiski säilib seal ka karastusjookide tootmine, sest 03.09.1941 on kinnitatud arhitekt Harald Sultsoni limonaadi valmistamise osakonna taastamise projekt (TLA, lisa 25). See oli ainukene hoone, mis põles 1941. a. lahingute käigus. Põlengu ulatus pole teada. Nüüd kavandatakse teisele korrusele juba moodsaid laboreid ning vaid ühte elukorterit.

1954. a. tuuakse endisest villast (põles 1976) hoonesse kogu tehase administratsioon ning viiakse seoses krundipiiride muutumisega väljapoole tehase territooriumi jäänud villasse seni veel endises tallihoones asunud korterid (Sepp, lk 235).

Täna on kogu algne tallihoone aegade jooksul põhjalikult renoveeritud administratsiooni- ja abihooneks. Hoonele on terves pikkuses esimesele korrusele tehtud juurdeehitus W-külge (foto 8). Hoone N-otsas asunud ühekordne sepikoda on lammutatud seoses uue tootmishoone rajamisega. Hoone algsest kehast on nähtav kahekorruselisena vaid O-poolne ajast puretud tellislaos välisseinade, vahesimsi ja konsoolireaga kaunistatud katusekarniisiga (fotod 6, 7). Kogu hoone sisemus peale välisseinte on tundmatuseni renoveeritud hoolimata paarist eksponeeritud tellisseinast trepikojas ning ei vääri mainimist mälestise kontekstis, millises pakuvad huvi vaid välisseinad.

Jääkelder (vt lisa 1 plaanil hoone nr 5). R.Guleke projekt kooskõlastatud 29.09.1894 (EAA.2623.1.133.92).

Endine jääkelder *Friedrichshöhe* keldri N-otsas oli kitsaks jäänud ning uuem, 1892 rajatud Tivoli kelder vajas Emajõelt lõigatud jääd lisaks. Kelder oli Tivoli põhjakeldrite osas (täies laiuses) maa-aluste tellisseintega ning maa peal puidust topeltseintega ja puitlaega. S-poolset puitseina kaunistasid kaarjad aknaraamistused kolmnurkfrontoonidega ning dekoratiivkassetid räasta all. Jäämurdmine Emajõelt ja jääkeldrid olid kasutusel kuni 1951. aastani, mil osteti moodne külmutusseade (Sepp, lk



235). 1955 ehitatud jääkeldri asemele tehti alguses täiendav linnasekasvatus, mis eksisteeris seal 1967. aastani, rekonstrueeritud linnasetsehhi valmimiseni. Hiljem ehitati seegi osaliselt ümber laagerkeldri laiendusena, et paigutada sinna täiendavaid tsisterne (Sepp, lk. 244). Täna on sedagi mahutiparki juba uuendatud ning kogu ehitis saanud uue ilme ja kuju, millel puudub side varasema historitsistliku kujundusega, mida me näeme vaid projektilt ja vanadelt fotodelt. Hetkel on pooleli uue mahutipargi rajamine (4 vertikaalset tsisterni) Tähtvere tänava äärses osas vastavalt 2004 kinnitatud detailplaneeringule.

Piiritusekelder (lisa 1 plaanil hoone nr 6). C.Beschti projekt kooskõlastatud 31.07.1895 (EAA.2623.1.135.55).

Ühekordne üheruumiline kelder puitlae ja puittoestusega, pealt pinnasega kaetud, kivist frontooniga eeskojaga pikiseina ühes otsas. Mõni aasta hiljem viiakse aga Tivoli viinatootmine äsjaomandatud endisesse J. Musso õlletehasesse Jaama 10. Endise viinakeldri poolmaa-aluste müüride vahele ehitatakse aga täiendav tall kümnele hobusele, heinalaka ja ühekaldelise katusega nende peal (R. Guleke projekt kooskõlastatud 27.09.1901; EAA.2623.1.141.132). Hiljem on hobuste kadudes (viimane suri 1960ndail !) hoone olnud kasutusel laona. Pooleldi maa-alused seinad on niiskusest tugevasti kahjustunud ning mõnda aega katustamata maapealsedki seinad on alles hiljuti kaetud ajutise katusega. Avatäited puuduvad (foto 12). Esindab tüüpilist näidet 19.sajandi lõpu utilitaarsest tellislaos tööstusarhitektuurist ilma stilistiliste sugemeteta. Arhitektuuriliselt ja muinsuskaitsealiselt vähe huvipakkuvad pooleldi maa-alused tellisseinad.

Kuurid. R. Guleke projekt kooskõlastatud 07.11.1897 (EAA.2623.1.137.118, 119).

Asusid krundi N-poolses otsas, *Friedrichshöhe* keldri taga platsil, kuhu jõudis välja serpentiintõus Tähtvere tänavalt. Seal olid korvipunumise töökoda, materjali ladu, küün, täiendav jääruum, ruum liiva hoidmiseks ning eraldi katusealuses pikk vankrikuur. Vankrikuuri kohale ehitatakse 1913. a uus tall 25 hobusele heinalakaga, kuna vana tall muudeti tööstushooneks (vt eelpool). V. Kes(s)leri projekt kooskõlastatud 31.07.1913 (EAA.2613.1.154.352).

Kuuride ette hoovile kavandab 03.05.1924 arhitekt Hans Seydenbach(Sööt) suure lahtise katusealuse puitpostidel (TLA, lisa 21). Samale kohale kavandab P. Mielberg 30.07.1936 kinnitatud projektiga kivigaraaži betoonlaega kuuete autole (TLA, lisa 23).

Ühtegi eelmainitud kuuri, talli ega garaaži seoses hilisemate tootmishoonete rajamisega säilinud pole.

Pneumaatiline linnasetehas (kasvatus ja kuivati; lisa 1 plaanil hoone nr 7). R. Guleke projekt kooskõlastatud 23.02.1898 (EAA.2623.1.138.12-14)

Varem olid linnaserehi ja aidad lahtises varjualuses praeguse linnasetehase kohal, krundi veerel (Sepp, plaan lk 79). Linnaste leotamine ja kasvatamine toimus eelmainitud Tivoli keldri pealses hoones. Kuivatamine ja hilisem ladustamine aga õllekeedu hoones, ülakorrustel. Sama ülakorrust kasutati hiljemgi linnaste ja humala

laona. 1940 ehitatakse uus humalate ladu Tivoli keldri pealsetesse ruumidesse (projekt Jaan Jürgenson; TLA).

See laialipillutatud tehnoloogia jäi aga õige pea kitsaks ja vanamoodsaks ning 1898 projekteeribki R. Guleke uue linnasetehase samale joonele õllekeedu majaga, sellest S-poole, vankriga läbipääsu kaugusele. Hoone koosneb keldriga, kahekorruselisest linnase kasvatus hoonest, kuhu taladevahelise tellisvõlvitises laega keldrisse toodi õige pea moodsad pneumaatilised pöörlevad trumlid linnaste kasvatamiseks. Kahele puitlagedega maapealsele korrusele paigutati odraladu ja muud tehnilised seadmed, sh elevaator linnase transpordiks hoonega N-küljes liidenduvasse kuivatustorni.

Ümara kuivatustorniga liitub O-küljes sama kõrge, kandilise põhiplaani, keldri ja kuue maapealse korrusega teenindusblokk. Torn oli õhutrepi ja linnaste transporditoruga ühendatud keedumajaga. Tellislaos hoonel olid nurgaliseid ja korrustevahelised simsid. Torni ülaserava kaunistab kindlusemüüri sakmetega sarnanev krenelleering. Torni kesksel õhutuskorstnal on samuti kaks nüüd peale restaureerimist juba roostevabast plekist katet, mis väiksemas mõõtkavas aimavad järele torni enese sakmelist äärist. Sarnane torni ülakorruse kaugele paistev monumentaalne vormistus ongi saanud ja jäänud õlletehast markeerivaks sümboliks ning isegi firmamärgiks 1960.-80. aastatel.

1940. a ehitatakse kahekorruselisele linnasekasvatuse hoonele keskosale basilikaalselt peale kahekorruline kõrgendus uue seadmestiku (elevaator, ventilatsioon jm) mahutamiseks (projekt kooskõlastatud 30.12.1939; TLA, lisa 27).

1967. a lammutatakse linnasekasvatuse hooneosa teise korruse välisseinad, vahetatakse välja sisseseade ning kõrgendatakse hoonet neljakorruselise kollastest kãrgtellistest ja betoonvahelagedega tuima lamedakatuselise ehitismahuga, mis liitub kuivatustorniga (Sepp, lk. 244). Vanast linnasekasvatusest säiluvad vaid keldri- ja esimese korruse tugevasti krohvitud müürid. Esimese korruse aknaavasid oli vaja seoses seadmestiku vahetamisega suurendada ja hiljem taas müüritisega sulgeda, selleks krohvitigi. Samuti on kuivatitorni ülaosas W-küljes seadmestiku vahetamiseks tehtud suurem ava, mis on hiljem kollase kãrgtellisega kinni laotud (foto 9). Linnasekasvatuse tsehhi ülemised korrused alates teisest maapealsest korrusest on oma tuimas kollases telliselaos ning nurgelises mahus tüüpiline tööstusarhitektuuri näide 1960ndatest materjalis ja mahus, mida tänaseks on säilinud suhteliselt vähe, aga mis hoolimata sellest on vaid ajalooline, mitte arhitektuurikunstiline artefakt ning muinsuskaitsest huvi ei paku.

Hetkel on nõukogudeaegse nimetusega linnasetehas tehnoloogiliselt kasutuseta, vaid kuivatitornis ja selle teeninduskorrustel on alates 2003.a tehase ja õlletootmise ajalugu tutvustav muuseum (fotod 2-5). Linnasekuivatuse torn on seni olnud ka kõige kauem muinsuskaitse all (alates 1970-ndaist) kui huvitav tööstusarhitektuuri näidis 19. sajandi lõpust.

Elevaator ja elamu (lisa 1 plaanil hoone nr 8). R. Guleke projekt kooskõlastatud 13.07.1898 (EAA.2623.1.138.89,90).

Varem oli antud krundil Tähtvere tänava ääres, õlletehase hilisema krundi kagunurgas ühekorruseline kiviellamu ning selle taga hoovis väiksem ühekorruseline puitellamu. Arvatavasti 1890ndate alguses omandab M. Friedrich sellegi krundi oma vabrikule,

igatahes 1895.a plaanil on sellel kohal, tehase peavärava kõrval märgitud eraldi krundil kahte hoonet ametnike korteritega. 1898.a tellitakse aga Gulekelt projekt tehase oma elevaatori jaoks, odratagavara hoidmiseks. Projekti kohaselt laiendatakse tänavaäärset kivihoonet tellisestega väravani ja S-poolse krundi piirini. Laiendustesse tulevad töökojad. Olemas olnud elamu kivimüüride peale ehitatakse aga kolmekorruseline puidust viljaelevaator kuue punkriga, tõsteruumi ja trepikojaga. Puithoone kaunistatakse tänava poolt küljest dekoratiivsete puidust aknaraamide ja korrustevaheliste simssidega ning liseenidega. Hoonet kattis viilkatus. Peavärava pool küljes liitus sellega ühekordne valvuriruum.

Hoovipealset ühekordset puitmaja laiendatakse nii, et sinna mahub nüüd viis ametikorterit. Kahe hoone kõrval asus võlvitud katuseruumiga puurkaev?

1924. aastaks oli aga puidust salvedega elevaator ilmselt niivõrd amortiseerunud, et 03.04 kinnitatakse hoone lammutusprojekt, mille kohaselt säilib vaid kivist esimene korrus madalakaldelise katusega (TLA, lisa 20). 1980ndail ehitatakse sellele peale teine korrus ja laiendatakse hoonet hoovi poole poollahtise katustatud varjualusena. Hoovipealne elamu on selleks ajaks lammutatud, samuti valvuriruum. Seda teist korrust kasutatakse laona. Esimesel korrusel on avatud tehase toodete väljamüügi pood (foto 13). Hoone puhul võib teatud reservatsioonidega lugeda keskkondlikult väärtuslikuks esimese korruse osaliselt maakivist müüritisi Tähtvere tänava ääres. Tervikuna hoone muinsuskaitsest huvi ei paku.

Hoonega liitub N-pool tehase kunagise peavärava kandiline tellispost. Teine tellispost on 1970ndail uuendatud. Ehkki postide katteplekke kaunistavad kaks algset oda ja hellebardi motiiviga sepistippu, on kunagine kahepoolne üks Tartu põnevaima sepisega väravaid saladuslikult kadunud 1990ndail (foto 14). Värava kesksed kaks sepisrosetti on tänaseks kinnitatud seina kahele poole tehase muuseumi sissepääsuust linnasekuivatuse torni O-külje esimesel korrusel (foto 11). Väravast põhjapoole jätkub sajakonna meetri pikkuselt kuni 2,5 meetri kõrgune maakividest tugimüür.

## 2.4 Hinnang

Kunagine Tartu linna suurim ja esinduslikum Tivoli õlletehase kompleks oli 20. saj esimesel poolel väljapaistev ka teiste linna tööstuskomplekside seas. Fotodelt võib näha, et põhiosas oli see veel loetav ka veel 1950ndate alguses. Samas oli seda ju Tivoli ning hilisema A. Le Coqi ajal enne viimast sõda korduvalt ümber ehitatud, ent siiski väiksemas mahus ja algsega võrreldes samu materjale kasutades.

Hilisem tehase areng ja laienemine on aga olnud tunduvalt tormilisem. Sellele on vajutanud oma pitseri ka hoopis teistsuguste ehitusmaterjalide (viimati profiilplekist ja ehitusvahust nn sandwich-paneelid), ehitustehnoloogiate ja -mahtude kasutamine. Tehase algset krunti on hiljem tunduvalt laiendatud N-suunas, kus paikneb praegu põhiline tootmine ja seda kordi suuremal ehitusalusel pinnal, kui seda algsel tehasel oli, ruumide pinnaruutmeetritest rääkimata.

Vanast hoonestusest on kasutusel vaid laagerkeldrid (nn põhjakelder) uute, pealmiste ehituskehandite sees ning mittetehnoloogiliste ruumidena administratsiooni ja abiruumid algse tallihoone välisseinte vahel. Lammutatud endise elevaatori säilinud esimesel korrusel Tähtvere tänava ääres on algsete müüride vahel ajutise lahendusena

müügipunkt. Suhteliselt algsel kujul säilinud linnasekuivatuse torn on alates 2003.a kasutusel muuseumina.

Seega ei saa me enam rääkida ajaloolisest tehasekompleksist kui tervikust, vaid kui ositi säilinud sümbolist, milles käib kaasaegne tootmine ning mida loomulikult kohaldatakse aeg-ajalt uuenevatele tootmistehnoloogilistele vajadustele vastavaks.

Siiski on üks sümbol, mis ehitisena ja oma dekoratiivse väliskujuga seostub nii siluetina, linnapildis kui ka reprodutseerituna linna elanikele vana õlletehasega. Selleks on linnasekuivati torn, kus asub hetkel küllaltki külastatav õllemuuseum, millele liitub 1966.a tundmatuseni uuendatud ja suurendatud mahus linnasekasvatuse hoone hoopis teistsuguses kujunduses.

See torn on tähtis ka kaugvaates, mille W-poolne vaade on kahjuks alumises osas kaetud uue tennisehalliga ja suviti pargipuudega (foto 1). Eriti tähtis oleks aga säilitada vaade tornile ja eriti selle ülaosale nii SW-poolt üle praeguste tenniseväljakute, Laulupeo puiesteelt (foto 1) kui ka O-poolt, Supilinnast, ja Emajõe äärest (foto 16). Selles vaates on ta justkui lahutamatu osa Supilinnast, domineerides selle kohal kõrgel mäekaldal.

Samuti tuleb rõhutada tornis säilinud linnasekuivatuse ahju vana mehhanismi kui tööstustehnika ajaloo väärtuslikku näidet, rääkimata museaalsest väljapanekust seal.

Seega arvestades funktsioneeriva tehase toimimiseks vajalikke nõudeid on mõistlik muinsuskaitselisi kitsendusi ehitismälestise säilitamise ja kaitsmise koha pealt teha ennekõike linnasekuivatamise torni osas, mis võiks ka olla eraldi mälestisena kogu peakorpusest kaitse all ning sellest johtuva kaitsevööndiga ning muud varasemad tehase korpused sõltuvalt visuaalsest ja ruumilisest seosest selle torniga.

Linnasekuivatuse torn, endine õllekeedu hoone ja endine tall-elamu moodustavad koos visuaalse terviku historistlikus stiilis 19. sajandi tööstusarhitektuuri näitena. Sealjuures esimene nii eksterjöörü kui interjöörü osas, viimased aga vaid välisseinte, seega eksterjöörü osas. Endised õllekeldrid on toonase tööstusehitise näitena säilinud vaid keldriruumide, nende võlvide tehnilise konstruktsiooni, seega interjöörü osas.

### **3 Kinnismälestis puitelamu Tartus Tähtvere 39**

Kinnismälestis Tähtvere 39 on 19. sajandist pärinev riskülikukujulise põhiplaaniga väike ühekorruseline puitelamu, mille küljel laudadest juurdeehitis (kuur). Hoonel on viilkatus ärklitubadega ja maakivisokkel, mis hoovipoolisel küljel moodustab soklikorruse. Tänavaküljel on ülavalgmikuga kahe poolega tahveluks, millel on karplukk sepiskäepidemega ja kaks akent. Fassaadi katab profileeritud voodrilaud, akendel puitpiirded. Algsed aknad on kuue ruuduga puitaknad. Hoonel on puidust profileeritud räästakarniis, mis klassitsismile iseloomuliku lõpuvormistusega ulatub külgfassaadile. Samasugune karniis ka mõlemal otsaviilul. Katuse harjal on punasest tellisest karniisiga korstnapits.

Elamu on säilitanud autentsena välisilme ja põhikonstruktsioonid, sealhulgas hoone väliskuju ja katusekuju, avade kuju ja jaotus, rõhtpalkseinad, maakivi-tellisvundament, algupärane voodrilaudis, vahelagede ja katusekonstruktsiooni osad ning kõik säilinud

originaalosad ja detailid, sealhulgas valgmikuga välisuks koos sulustega, puittrepp, siseuksed, siseseinte ja lagede krohvviimistlus.

Hoone on seisnud tühjana kümmekond aastat, kuid tänu eterniitkatusele on seisukord siiski rahuldav, väga halvas seisundis on hoonega liituv kuuriosa.

Tähtvere 56, 62 krundile ehitamine ei sega kuidagi Tähtvere 39 hoone vaadeldavust Tähtvere tänavalt. Seega ei ole põhjust piirata ehitusmahtusid enam, kui Supilinna elurajoonina kasutamine seda nõuab.

## 4 Muinsuskaitse eritingimused

1. Kooskõlastada planeering Tartu linnavalitsuse arhitektuuri ja ehitusosakonna kultuuriväärtuste teenistusega.
2. Kaitsealuste linnasekuivatuse, endise õllekeedu ja endise tallihoone (viimane praegu tehase kontor; vt plaanil lisa 1, nr. 4, 3 ja 7) 50 m kaitsevööndi piires mitte kavandada kõrgemaid ehitisi kui 10 m, kusjuures mitte lähemale kaitsealusele hoonele kui 12 m. Samuti mitte kavandada juurde- ja pealeehitisi, mis oleksid nende kaitsealuste hoonetega kokku ehitatud ehk varjaksid nende hoonete säilinud fassaade.
3. Hoiduda kapitaalsetest ümberehitustöödest endiste laagerkeldrite (plaanil lisa 1, nr 1 ja 2) maaluste põhiseinte ja võlvide osas.
4. Mitte kavandada uusi vaadet sulgevaid ehitisi kaitsealuse linnasekuivatuse hoone (linnasekuivatustorni; vt plaanil lisa 1, nr. 7) kaitsevööndis S-küljele ning O-küljele kõrgemaks kui ülemine terrään (67.00 abs kõrgust), mis sulgeksid täielikult vaate torni iseloomulikule ülaosale O-poolt küljest, Tähtvere tänavalt ning Meloni tn sihilt.
5. Endise tallihoone, praeguse administratsiooni hoone (vt plaanil lisa 1, nr.4) O-küljele mitte lubada detailplaneeringuga juurdeehitiseks kavandatud ehitusala, mis sulgeks vaate hoone nr. 4 välisseinale. Lubatud on lammutada hoone W-küljele esimese korruse ulatuses rajatud ehitusmaht ning taastada algne hoone välissein.

**B LISAD JA FOTOD**Lisad:

- 1 Tänane tehase kinnistu asendiplaan, märgitud algsete hoonete asukohtadega.
- 2 Natsionaliseeritud AS A. Le Coqi asendiplaan 15.11.1940; 2 lehte (TLA).

Eesti Ajalooarhiivi Tartu Linnavalitsuse fondis EAA.2623.1 olevates järgnevates säilikutest leitudvate projektide koopiad:

- 3 131.51 (õllekeldri algne kontor 1892)
- 4 131.52-59; 8 lehte (Tivoli laagerduskelder)
- 5 132.39-41; 4 lehte (õllekeedu hoone 1893)
- 6 132.43 (tall ja elamu 1893)
- 7 132.44 (talli ja elamu laiendus 1893)
- 8 133.92 (jääkelder 1894)
- 9 135.55 (piiritusekelder 1895)
- 10 137.118,119; 2 lehte (kuurid 1897)
- 11 138.12-14; 9 lehte (pneumaatiline linnasetehas 1898)
- 12 138.88,89; 2 lehte (elevaator ja elamu 1898)
- 13 138.98 (ühekorruseline töökoda 1898)
- 14 138.100 (villale elukorterite tiiva juurdeehitus 1898)
- 15 141.132 (tall heinalakaga 1901)
- 16 142.66 (laagerduskeldri maapealne laiendus 1902)
- 17 152.383 (tallide ümberehitus koos uute töökodadega 1912)
- 18 153.241 (ühekorruseline täiskeldriga sepikoda 1912)
- 19 154.352 (tall 1913)

Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Ehituse Osakonna arhiivis (TLA) olevate tekstis viidatud projektide koopiad:

- 20 A. Le Coqi kõlbmata odraelevaatori plaan 04.03.1924; 2 lehte.
- 21 Kivikatusega lahtise aida projekt 03.05.1924.
- 22 Limonaadi- ja mineraalveetehase ümberehitusprojekt 29.05.36.
- 23 Garaaži projekt 10.09.1936; 2 lehte.
- 24 Limonaadi valmistamise jsk. ümberehitusprojekt 03.12.1936; 3 lehte.
- 25 Limonaadi valmist. osak. ülesehitusprojekt 03.09.1941; 3 lehte.
- 26 Asetusplaan 25.09.1936; 2 lehte.
- 27 Linnaserehe kuivatuse laiendamise projekt 02.02.1940; 4 lehte.

Fotod (kõik 2011):

- 1 Vaade linnasekuivatile SW-poolt, Lauupeo puiesteelt.
- 2 Vaade linnasekuivati W-küljele S-poolt.
- 3 Vaade linnasekuivati O-küljele S-poolt.
- 4 Vaade linnasekuivati W-küljele N-poolt.
- 5 Vaade linnasekuivati O-küljele N-poolt.
- 6 Vaade endisele stout-õlle osakonnale ja katlamajale.
- 7 Vaade endisele tallile (elamule) SO-poolt.
- 8 Vaade endisele tallile (elamule) NW-poolt.
- 9 Vaade linnasekuivatile W-poolt.
- 10 Vaade linnasekuivatile ja õllekeedu hoonele SW-poolt.
- 11 Vaade linnasekuivatis asuva muuseumi sissepääsule O-küljes.
- 12 Vaade endisele piiritusekeldrile (tallile) mäe pealt.
- 13 Vaade endise elevaatori allosale (praegu pood) Tähtvere tänavalt.
- 14 Vaade algsele peavärvale Tähtvere tänavalt.
- 15 Vaade kunagise Tivoli laagerkeldri tõstetorni ülaosale Tähtvere tänavalt.
- 16 Vaade tehasele Meloni tänavalt.

Lisa 1. Täname tehase kinnistu asendiplan, märgitud algsete hoonete asukohtadega.

