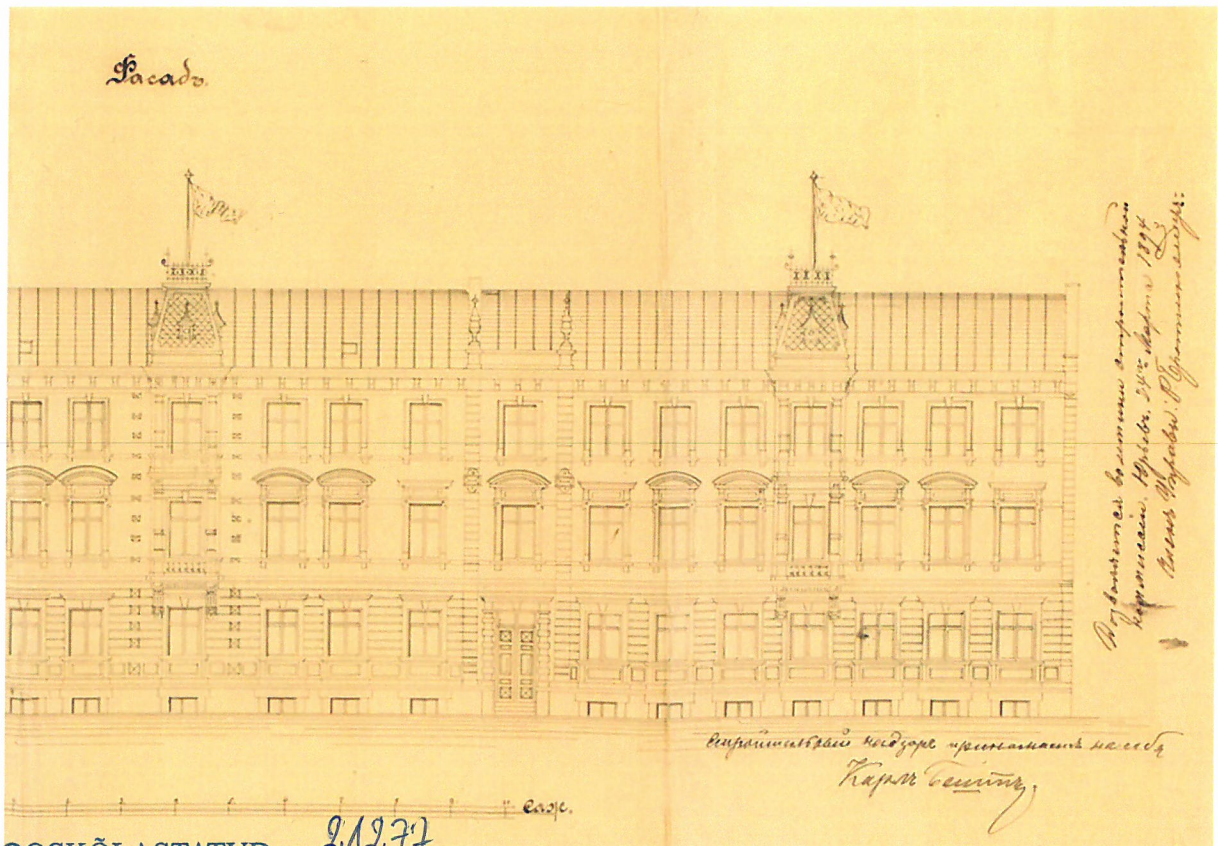


Tiigi tn 78/80 ja Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Tartu linn

Seotud kultuurimälestised: Kinnismälestis registri nr 7023, elamu Tartus Tiigi 78, 1891. a



KOOSKÖLASTATUD nr. 21277

"30" september 2013
E. Tamm

Egle Tamm
Tartu Linnavalitsus
AEO kultuuriväärtuste teenistus

Töö nr: 34ET13

Muinsuskaitse tegevusluba E 688/2012

Tartu 2013

Tellija: OÜ Materra

Vastutav spetsialist ja koostaja: Mart Hiob

Sisukord

1	Sissejuhatus.....	5
2	Ajalooline ülevaade.....	7
2.1	Tiigi tn 78 hoone.....	7
2.2	Tiigi tn 80 hoone.....	8
2.3	Tiigi tn 78/80 krunt.....	10
2.4	Kastani tn 43 krunt.....	11
2.5	Tiigi tn 61a.....	15
3	Hinnang.....	17
4	Muinsuskaitse eritingimused.....	19
5	Kasutatud materjalid.....	21



1 Sissejuhatus

Käesolevad eritingimused on koostatud Tartus Tiigi tn 78/80 ja Kastani tn 43 krundi detailplaneeringule. Tiigi tn 78/80 krundi suuruseks on 6024 m² ja Kastani tn 43 krundi suuruseks 1248 m², kokku 7272 m². Planeeringualale jääb kinnismälestis registri nr 7023, elamu Tartus Tiigi 78, 1891. a ning kinnismälestise registri nr 7024, tööstushoone Tartus Tiigi 61a, 1886. a kaitsevöönd.



Joonis 1. Situatsiooniskeem, väljavõte kultuurimälestiste kaardikihist (allikas: xgis.maaamet.ee). Punase pidejoonega on märgitud planeeringuala.

Tiigi tn 78/80 krundil asub kaitsealune hoone Tiigi tn ääres ning ulatub piki krundipiiri ka krundi sügavusse. Lisaks kaitsealusele hoonele asub krundi hoovis kahekorruline elamu, mille Tiigi tänava poolne ots on punasest tellisest ning teine ots puidust. Kastani tn 43 krundil asunud abihooned lammutati üle kümne aasta tagasi. Kuni viimase ajani on Tiigi 78 hoones asunud Tartu ülikooli sotsiaalteaduskond, mis on nüüdseks kolinud Toomemäele, endisesse sünnitusmajja. Detailplaneeringu eesmärk on täpsustada Tiigi tn 78/80 krundi ehitusõigust Tiigi tn 78 hoonel ärihoone ja/või kortermaja kasutuse määramiseks ning anda Kastani tn 43 krundile ehitusõigus ühe või kahe elamu püstitamiseks.

Alal kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtotstarve haridus- ja teadushoonete maa, mis oli määratud tulenevalt ülikooli õppehoone ning selle juurde kuuluva parkimisplatsi olemasolust üldplaneeringu koostamise ajal. Tänapäevaks, kui ülikool on krundid müünud eraomanikule, on põhjendatud ka kruntide otstarbe muutmine. Uus omanik on avaldanud soovi krunte kasutada elamumaana.

Käesolevate muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on välja selgitada, kas ja mis tingimustel on võimalik Tiigi tn 78/80 ja Kastani tn 43 krundil rakendada ärimaa ja elamumaa sihtotstarvet ja ehitusõigust.

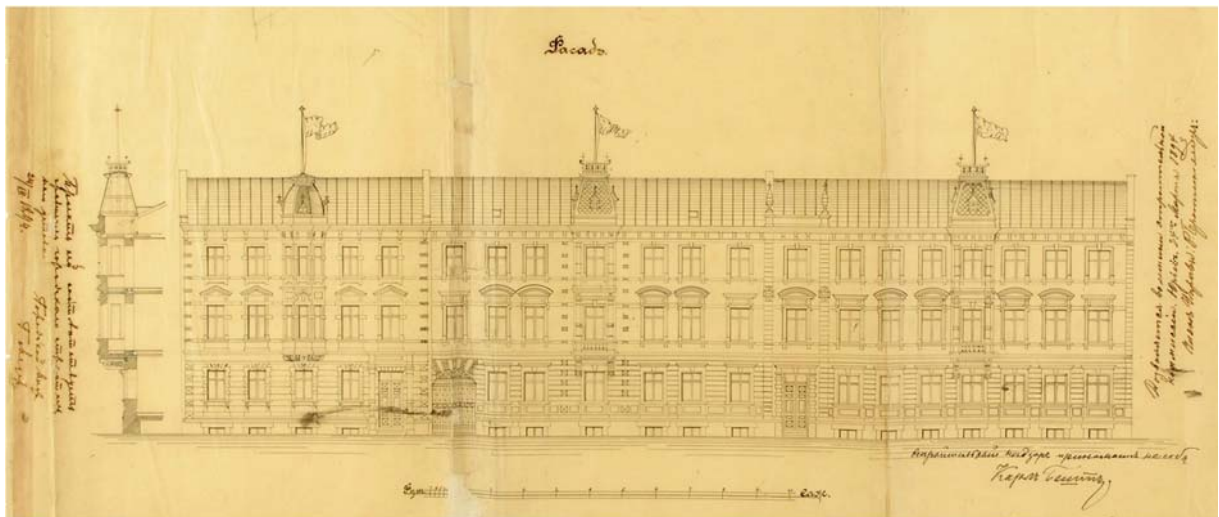


2 Ajalooline ülevaade

2.1 Tiigi tn 78 hoone

Tiigi tn 78 hoone kohta on andnud ülevaate Kaja Onton oma 2013. aastal koostatud muinsuskaitse eritingimustes hoone ümberehituseks ja remondiks. Seda refereeritakse järgnevalt.

Tänane Tiigi 78/80 krunt liideti Tartu linna alaga seoses Tartu raudteeliini ja raudteejaama ehitusega 1876. aastal ning kõnealune krunt eraldati Tähtvere mõisa maadest 1884. aastal. Aastal 1887 viidi Tiigi tänava koridor Vaksali tänavani. Krundile ehitati hooneid, mis aga hävisid 1893. aasta tulekahjus. 1894. aastal projekteeris insener Carl Bescht krundile praeguse Tiigi 78 hoone kasutades tõenäoliselt ära krundil olnud, aga aasta varem põlenud tubakavabriku vundamente ja keldreid. See oli tol ajal üks suuremaid kivihooneid Tartus. Kolmekordse hoone tänavapoolses osas olid kolme- kuni kuuetoalised korterid, hoovipoolses osas vabrikuruumid.



Joonis 2. Väljavõte Tiigi tn 78 hoone projektist aastast 1894 (EAA.2623.1.133).

Sõja ajal oli hoones Saksa sõjaväe transiitkasarm ning pärast sõda nõukogude sõjavägi. Hoone sai sõja ajal (1944. aastal) tugevasti kannatada. 1947. aastal anti hoone, mis vajab põhjalikku taastamist, ülikoolile ühiselamuks. Siseruumide planeeringu suuremahulisem ümberehitus toimus 1950. aastate teisel poolel. 1998. aastal remontis ülikool hoone fassaadi ja 2000. aastatel tehti hoones sees põhjalik remont.



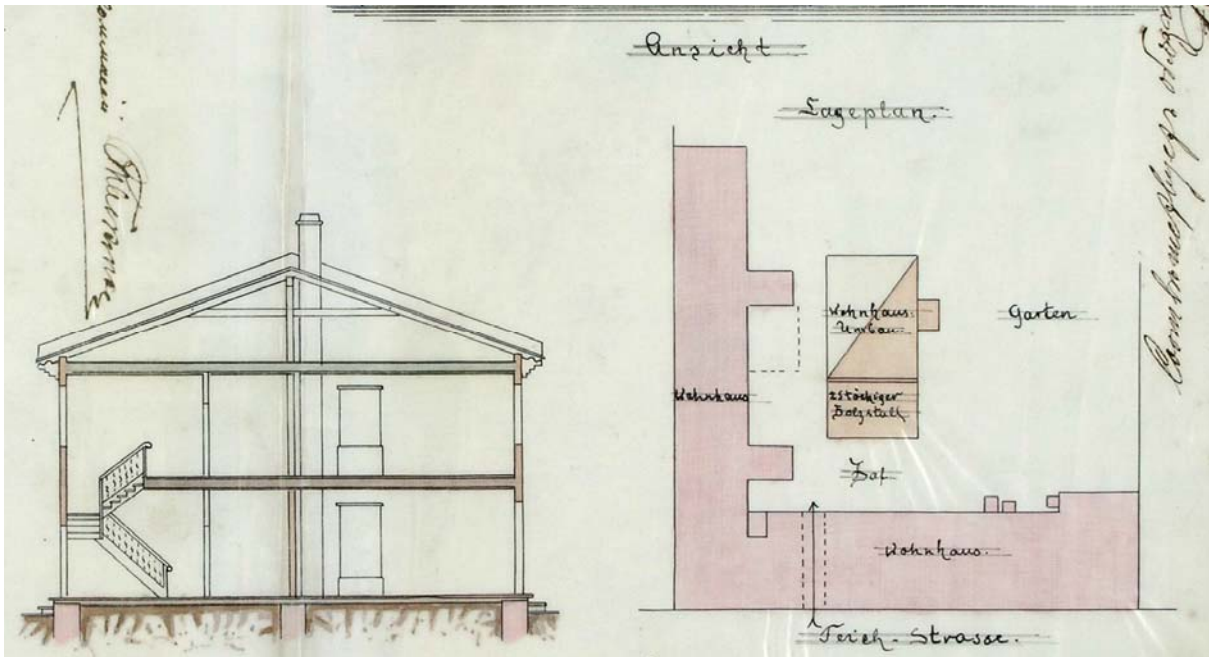
Joonis 3. Tiigi tn 78 hoone Tiigi tänavalt ja hoovist.

Tiigi tn 78 L-tähe kujuline hoone on iseloomulik näide 19. sajandi lõpu historitsislikust arhitektuurist. Hoone seisukord on hea.

2.2 Tiigi tn 80 hoone

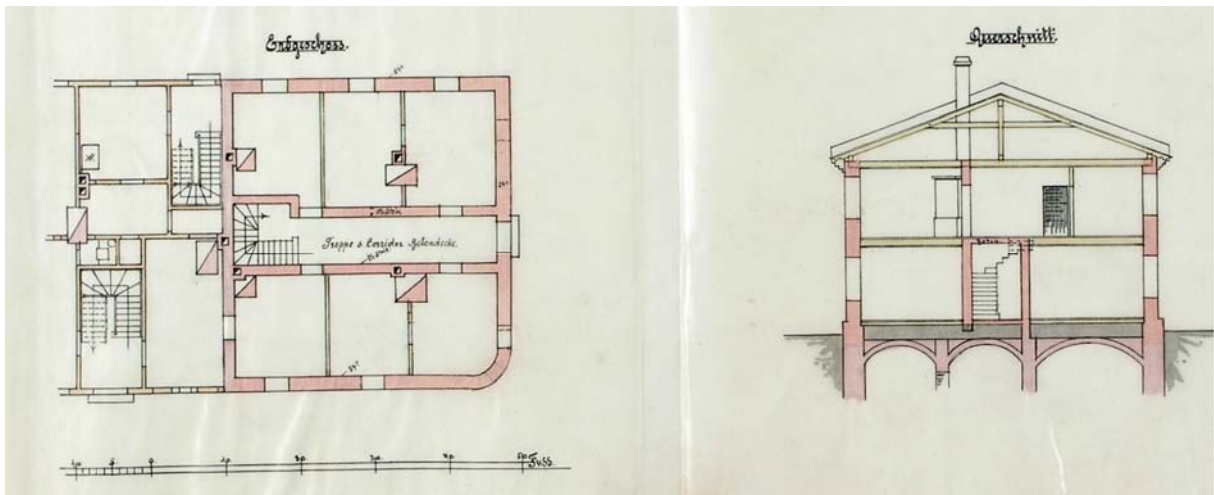
Tiigi tn 80 hoone on pärit samast ajastust, 19. sajandi lõpust/20. sajandi algusest, kui tänavaäärne muinsuskaitsealune hoone. Tegemist on kahekorruselise ja kaheosalise hoonega, mille Tiigi tänava poolne ots on sarnaselt Tiigi 78ga punasest tellisest ning hoovipoolne ots puidust. Hoone on kasutusel kortermajana. Kahte hooneosa eraldab tulemüür. Hoonel on kolm sissepääsu – üks kiviosas hoone otsast ning kaks puitosas Kastani tänava poolsel küljel. Puitosal on Vaksali tänava pool väljaehitus.

Hoone on ehitatud historitsistlikus stiilis püstiste akende ja viilkatusega. Mõlemad hooneosad on märgitud juba 1894. aasta projektis. 1909. aasta projekti järgi ehitati puitosas elumaja ning lisati hoonele mahtu, kuid kiviosa jäi kasutusele puiduhoidlana (vt allpool olev joonis hoone projektist, mille nimi on *Plan zum Neubau eines Wohngebäude in Dorpat an der Teichstrasse No 74 für Herrn N. Ekimow*).



Joonis 4. Väljavõte Tiigi tn 80 elamu puitosa ehitamise projektist aastast 1909 (EAA.2623.1.149).

Mõned aastad hiljem ehitati ka kivist hooneosa elamuks ringi ning suurendati hoone mahtu (vt joonist allpool hoone projektist, mille nimi on *Projekt zum Um- u. Aufbau eines Wohngebäude in Dorpat an der Teichstrasse No 74 für Herrn N. Ekimow*).



Joonis 5. Väljavõte Tiigi tn 80 kiviosa elamuks ehitamise projektist aastast 1911 (EAA.2623.1.151).

Mõnevõrra ootamatu on puithoone madal katusekalle (u 20 kraadi). Võib oletada, et see on määratud kiviosa osa järgi.



Joonis 6. Tiigi tn 80 kiviosa ja puitosa.

Maja tehniline seisund on rahuldav, kuid nii vundamendi kohal olev palgirida kui ka katus on mingil määral (võib olla suurel määral) kahjustatud. Kahjustuste täpsemaks määramiseks tuleb konstruktsioonid avada.



Joonis 7. Tiigi tn 80 kahjustatud vundamendipealne ja räästaalune.

2.3 Tiigi tn 78/80 krunt

Lisaks nimetatud kahele hoonele on Tiigi tn 78/80 krundi tagaosas üks nõukogude okupatsiooni aegne punastest tellistest garaaž, üks vanem puitsõrestik konstruktsioonis laudisega kaetud kuur-garaaž ning üks väiksem, alla 10 m² ehitusaluse pinnaga puidust kuur.



Joonis 8. Tiigi tn 78/80 krundi kagunurgas paiknevad abihooned (järjestusega ida suunast läände): üks alla 10 m² suurune kuur (ülemine pahempoolne pilt), puitsõrestikus eterniitkatusega 135 m² suurune kuur-garaaž (ülemine parempoolne ja keskmised pildid) ning punastest kärgtellistest raudsarikatega 214 m² suurune garaaž alumine (parempoolne pilt). Krundi lõunaosas asuvad täiskasvanud paplid (alumine parempoolne pilt).

Krundil asub kõrghaljastus – suured rivvi istutatud paplid Tiigi tn 80 ja garaazide vahel ning kõrged kuused Tiigi tn 80 hoone taga (hoonest läänes). Enamik krundi on kaetud muruga – parkimine asub vaid Tiigi 78 hoone ääres ning käigurajad viivad abihooneteni. Arhiivides puuduvad andmed hoovi haljastusprojekti olemasolu kohta.

Tiigi tn 78/80 tänane krunt on põhiosas moodustatud 19. sajandi lõpul, kui Tiigi tänava viidi välja Vaksali tänavani ning ehitati Tiigi tn 78 hoone. Sõdadevahelise vabariigi ajal liideti krundiga osa Vanemuise tänavaga ühendatud ajaloolisest krundist nr 480 ja ajaloolisest krundist nr 405 (tänapäevane Vanemuise tn 63). Nõukogude okupatsiooni ajal ehitati Vanemuise tn 63 krundist eraldatud osale garaaže, mis tänapäeval asuvad iseseisvatel kruntidel (aadressiga Vanemuise tn 63a/1-7 ja 63b/1-2), samas kui nende ümbrus on taasühendatud Vanemuise tn 63 krundiga. Seega on Tiigi tn 78/80 20. ja 21. sajandil läbi teinud mitmeid piirimuudatusi.

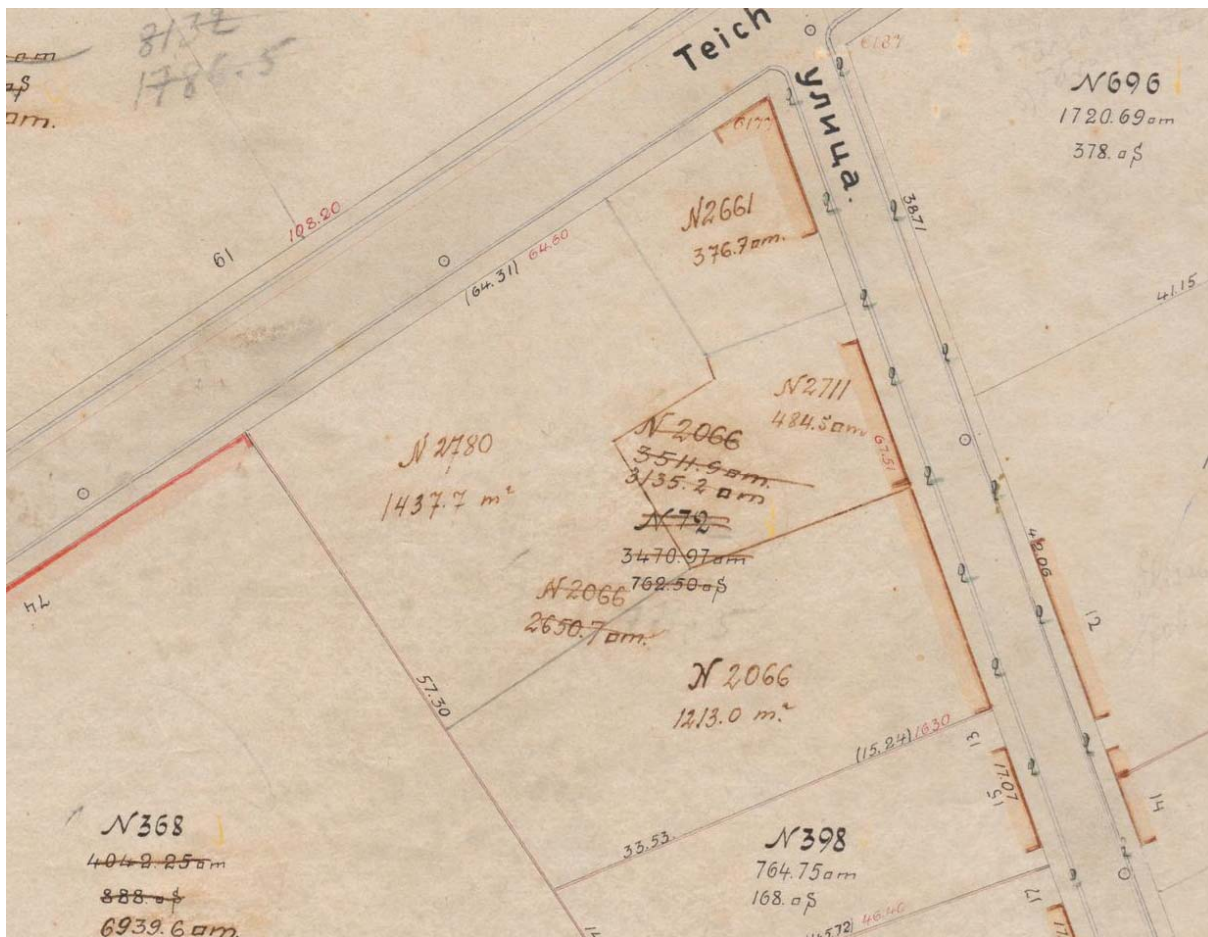


Joonis 9. Väljavõte Tartu linna plaanist 1914. aastal, mida on hiljem, kuni 1930ndate lõpuni täiendatud (EAA.2623.1.2138 leht 17 foolio XVI). Plaanil on näha, kuidas ajaloolise krundi nr 368 (Tiigi tn 78/80) piire on muudetud sõdadevahelisel ajal liites sellega osa ajaloolisest krundist nr 480 ja 405.

Kui vaatame Tiigi-Kastani-Vanemuise-Vaksali kvartalit tervikuna, võime nentida, et kuigi ajalooline hoonestus on tänavate ääres säilinud võrdlemisi hästi (va Vaksali tänav), on krundipiire mitmes kohas muudetud. Kastani tänava ääres on ajaloolised pikad krundid poolitatud selleks, et hoovimajadele moodustada eraldi krunt, Vaksali tänava äärsetele uutele hoonetele on moodustatud uued krundid ning ka juba mainitud Vanemuise tn 63 ja Tiigi tn 78/80 vahelist piiri on muudetud.

2.4 Kastani tn 43 krunt

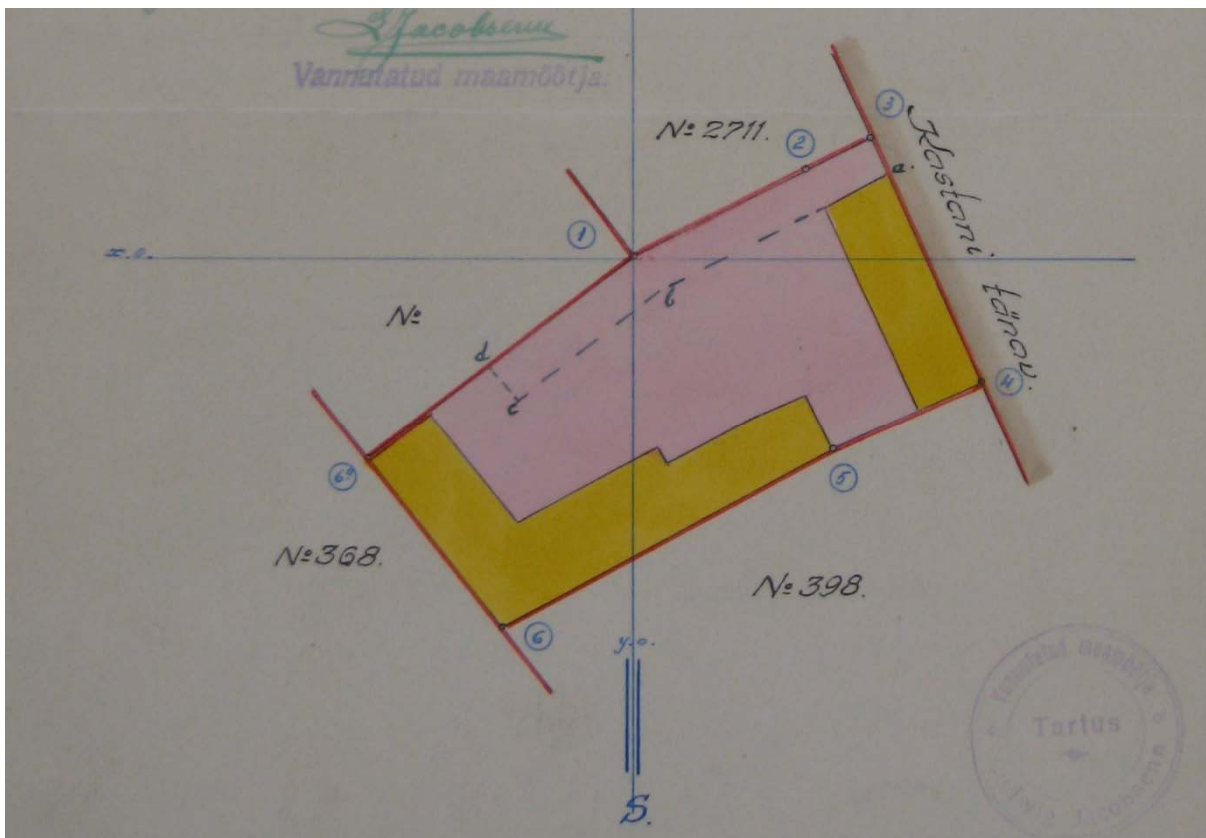
Tänane Kastani tn 43 krunt on ajalooliselt moodustanud ühise krundi kõrvalasuvate kruntidega Tiigi tn 76a (hiljem ehitatud saunahoonega) ja Kastani tn 43a (hiljem ehitatud elamuga). Too ühine krunt eraldati 1926. aastal üle Tiigi tänava asuva jahuveski krundist nr 262T). Nii Kastani tn 43a kui ka 43 eraldati sõdadevahelise vabariigi ajal, esimene 1935. ja teine 1936. aastal (lisaks neile eraldati 1934. aastal kolmas, vahimaja krunt Tiigi ja Kastani tänava nurgal, kuid see on taasliidetud Tiigi 76a krundiga).



Joonis 10. Väljavõte Tartu linna plaanist 1914. aastal, mida on hiljem, kuni 1930ndate lõpuni täiendatud (EAA.2623.1.2138 leht 17 foolio XVI). Plaanil on näha, kuidas ajalooline krunt nr 72 on tükeldatud kruntideks nr 2066, 2711, 2661 ja 2780. Hiljem on kaks viimast jälle kokku liidetud ning nende krundi nr 2711 vahelist piiri korrigeeritud.

Kastani tn 43 kandis enne sõda krundinumbrit 2066. Krundi eraldamisel asus sellel kaks aita, üks Kastani tänava ääres, teine krundi sügavuses (vt joonist allpool). Arhiivis on säilinud tänavaäärse aida projekt aastast 1899 (EAA.2623.1.139) ja Tiigi tn 78/80 krundi äärse aida projekt aastast 1905 (EAA.2623.1.145).





Joonis 11. Väljavõte Kastani tn 43 krundi moodustamise plaanist 1936. aastal (EAA.2381.2.4969). Punktidega a, b, c, ja d on märgitud ajutise läbipääsu servituudi ala, mida naaberkrundi omanik võis kasutada 7,5 kuud kuni rajab endale hoovist juurdepääsu Tiigi tänavale.

Enne sõda ei jõutudki krundile elamut ehitada. Samad kuurid on muudetud ja täiendatud kujul ka 1970ndate kaartidel (vt joonist allpool).



Joonis 12. Väljavõte Tartu 1970ndate kaardist.

Kuuride lammutamise ajaks 2001. aastal (lammutusprojekt ARC Projekt OÜ) oli tänavaäärne ait säilinud algsele lähedasel kujul, kuid hoovipealsetest aitadest oli järgi vaid kergehitis Tiigi 78/80 krundipiiril (vt joonist allpool).

Tänaasel päeval on krunt kasutusel parkimisplatsina. Krundi pinda on tugevalt tõstetud – võrreldes Kastani tn 45 ja 47 krundiga on kõrguse erinevus u pool meetrit. Krunte eraldav aed on rajatud betoonalusega, mis toimib ühtlasi ka tugimüürina.



Joonis 13. Kastani tn 43 tänavaäärne ait ja krundi sügavuses paiknevad kuurid enne lammutamist 2001. aastal (fotod ARC Projekt OÜ lammutusprojektist).

Kastani tn 43 krunt asub Tartu linna üldplaneeringuga määratud Toometaguse miljööväärtusega alal, mille eesmärk on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine. Nii samal tänavapoolel kummalgi pool Kastani tn 43 hoonestamata krundi kui ka üle tänava asuvad kultuuriväärtuslikud hooned – Kastani tn 43a on A. Redlini projekteeritud funktsionalistlikus stiilis elamu (algsetl ärihoone-elamu) aastatest 1935-36; Kastani tn 45 on algsetl pesuköögi, puukuuri ja eluruumina kasutuses olnud elamu; Kastani tn 47 on F. Hübbe projekteeritud historistsitlikus stiilis elamu aastast 1887 ning Kastani tn 18 on historistsitlikus stiilis 19. sajandi II poole katuseväljaehitusega puitelamu.



Joonis 14. Elamud Kastani tn 18, Kastani tn 43a, Kastani tn 47 ja Kastani tn 45.

2.5 Tiigi tn 61a

Kinnismälestis registri nr 7024, tööstushoone Tartus Tiigi 61a, 1886. a asub Tiigi tn 78/80 krundist teisel pool Tiigi tänavat. Hoone koosneb 1885. aastal F. Hübbe projekteeritud kahekorruselisest puidust aidast, 1888. aastal C. Beschti projekteeritud kahekorruselisest kivist veskihoonest ukse kohal säilinud omaniku nimetähedega ja ehitusajaga plaadiga („G.G 1885“), 1901. aastal R. Pohlmanni projekteeritud katlamajast ning 1930. aastal F. Kangro projekteeritud kivist laohoonest. Kastani tn 43 krunt on eraldatud sellest ajaloolisest krundist.

Kõnealusel krundil on koostamisel detailplaneering, mis lubab hoonesse rajada korterid.



3 Hinnang

Tiigi tn 78/80 on suur, elamiseks sobiv ajaloolise hoonestuse poolest rikas krunt Tartu kesklinna lähenduses. Krundil on ruumi lisaks hoonetele nii haljastuse säilitamiseks kui ka parkimise paigutamiseks. Parkimisalade väljaehitamisel tuleb säilitada väärtuslikud kõrghaljastuse struktuurid (puuderead) ning terviklik haljasala Tiigi tn 80 juures. Olemasolevad kolm abihoonet krundil on lubatud, sh tellistest garaažihoone on soovitatav, lammutada. Krundile on lubatud uute, soovitavalt puidust abihoonete püstitamine, kui selleks tekib vajadus.

Tiigi tn 78/80 krunt ei esinda niivõrd algupärast ja iseloomulikku näidet Tartu 19. sajandi krundistruktuurist, et krundipiiride säilitamine oleks vajalik. Seepärast on lubatud krundi jagamine kummalegi olemasolevale hoonele krundi moodustamise näol.

Tiigi tn 78 L-kujuline hoone on kõrge väärtusega ehitismälestis.

Tiigi tn 80 hoone on traditsioonilises stiilis ajalooline hoone, mis väärib säilitamist. Lubatud on siiski ümber- ja juurdeehitused, mis on kooskõlas algupärase hoonestusviisiga.

Kastani tn 43 on hoonestamata krunt, mis on sobiv elamuehituseks. Piirkonna hoonestust iseloomustavad näitajad on toodud allpool (vt tabel 1). Kuna tegemist on miljööväärtusega alaga, peab tänava äärde ehitatav hoone järgima ümbritsevate kultuuriväärtuslike hoonete, eelkõige vahetute ajalooliste naabrite Kastani tn 47 ja 18) ehitusviisi ja materjalikasutust. Piirkonna kruntide ja hoonete näitajatest selgub, et lähialal on hoonete mahulise struktuurina levinud 1- kuni 2,5-korruselised rõhtlaudise ja viilkatusega (katusekaldega 36 kuni 42 kraadi) tsaariaegsed elamud, mille konstruktsioonimaterjaliks on palk. Traditsioonilised katusekattematerjalid on valtsplekk ja katusepapp, mis on ümbritsevatel hoonetel tänaseks päevaks asendatud tihti eterniidi või profiilplekiga. Hoovimaja on traditsiooniliselt paigutatud tänavaäärse maja taha nii, et nende vahele jääb majandushoov. Hoovimaja taga on omakorda traditsiooniliselt tarbeaed. Antud krundi puhul ei ole niivõrd traditsiooniline hoovimaja paigutus põhjendatud seetõttu, et krundi edelapoolses küljes asub krundipiiril kõrge sein (Tiigi tn 78 mälestise sein), mis heidab varju krundi tagumisele ja muudab selle kasutamise tarbe- või iluaiana raskeks. Seetõttu võib hoovimaja lubada ka teise asetusega, kui on olnud antud kvartalis traditsiooniline.

Ala krundistruktuur on kujunenud suuremate kruntide tükeldamise teel 19. sajandi lõpus rajatud tänavate äärde. Traditsiooniliselt on krundid moodustatud selliselt, et lühem külg piirneb tänavaga. Hoonestuse paigutusstruktuurilt on üks, tavapäraselt suurem hoone asetatud vahetult tänava äärde kohustuslikule ehitusjoonele ning sellele on tihti lisatud hoovimaja. Täna sel päeval on antud piirkonnas hoovimajadele moodustatud omaette krunt (Kastani tn 45 ja 49, säilinud on vaid Kastani tn 18 ja 53, millel puuduvad hoovimajad) ja traditsiooniline krundistruktuur on tükeldatud. Algselt ühel krundil asunud Kastani tn 20 ja 22 ei moodusta tavapäraselt tänavaäärse-hoovimaja-rütmi, vaid Kastani tn 22 hoone puhul on tegemist tänavast tagasiastega elamuga.



Tabel 1. Kastani tn 43 krundi piirkonnas levinud kruntide ja hoonete näitajad.

Krunt	Krundi suurus (m ²)	Krundi täisehituse protsent	Põhihoone pindala (m ²)	Põhihoone korruselisus	Põhihoone viimistlusmaterjal	Põhihoone katusekalle kraadides	Põhihoone katusematerjal	Põhihoone ehituse ajajärk
Tiigi 14 (ühiselamu)	3673	26	948	5,0	krohv	0	rullmaterjal	nõuk aeg
Tiigi 76a (endine saun)	1911	44	677	2,0	krohv	11	profiilplekk	eesti aeg, nõuk aeg
Kastani 18	1679	22	276	2,5	lai rõhtlaudis	38	valtsplekk	tsaariaeg
Kastani 20	919	20	186	1,0	lai rõhtlaudis	42	eterniit, tõrvapapp	tsaariaeg
Kastani 22	1471	21	262	1,5	rõhtlaudis	36	profiilplekk	tsaariaeg
Kastani 43a	355	46	117	2,0	krohv	26	profiilplekk	eesti aeg
Kastani 43	1248	-	-	-	-	-	-	-
Kastani 45	146	68	86	1,5	krohv	48	profiilplekk	nõuk aeg
Kastani 47	643	29	162	2,0	lai rõhtlaudis	37	valtsplekk	tsaariaeg
Kastani 49	530	45	138	2,0	rõhtlaudis	37	eterniit	tsaariaeg
Kastani 51	272	58	158	2,5	rõhtlaudis, krohv	38	valtsplekk	tsaariaeg
Kastani 53	865	21	147	1,5	rõhtlaudis, punane tellis	39	profiilplekk	tsaariaeg
Keskmine*	813	44	138	1,9	-	39,8	-	-

* keskmise arvutamisel on arvestatud vaid miljööväärtusega alasse kuuluvate hoonetega – välja on jäetud teise otstarbega hooned Tiigi 14 ja Tiigi 76a

Ehitismälestise Tiigi 61a kaitsevöönd ulatub Tiigi tn 78/80 krundile, aga mitte Kastani tn 43 krundile. Kuna Tiigi tänava äärne muinsuskaitsealune hoone säilitatakse oma praegusel kujul, siis ei halvene kuidagi Kastani tn 61a hoone vaadeldavus. Seepärast ei puuduta koostatav planeering seda mälestist.



4 Muinsuskaitse eritingimused

1. Tiigi tn 78 hoone
 - 1.1. Tiigi tn 78 hoone tuleb säilitada ning restaureerida vastavalt Kaja Ontoni koostatud muinsuskaitse eritingimustele hoone ümberehituseks ja remondiks.
 - 1.2. Hoone mahu suurendamine ei ole lubatud.
 - 1.3. Hoones võib taastada algse kasutuse ehk korterelamu, on lubatud ka äripinnad.
2. Tiigi tn 80 hoone
 - 2.1. Tiigi tn 80 hoone tuleb restaureerida kasutades algupäraseid ehitusviise ja materjale, st krohvi, laia rõhtlaudist, puidust avatäiteid ja katusel valtsplekki või katusekivi, mille eesmärk on säilitada ajaloolise hoone välisilme.
 - 2.2. Hoone madala kaldega katuse kallet on lubatud suurendada kuni 40 kraadini, põhimahu räästast võib tõsta kuni 30 cm.
 - 2.3. Hoonetele võib rajada vintskappe kuni 2/5 ulatuses hoone küljepikkusest ning ühe vintskapi laius võib kuni 1/5 hoone küljepikkusest.
 - 2.4. Lubatud on katuseaknad.
 - 2.5. Katusealuse võib eluruumidena kasutusele võtta kuni 60% ulatuses täiskorruse pindalast.
3. Tiigi tn 78/80 krunt
 - 3.1. Krundil on väärtuslikku kõrghaljastust, mis tuleb valdavalt säilitada. Eriti puudutab säilitamine elujõulisi puid, kuivanud puud on soovitatav eemaldada.
 - 3.2. Parkimiskohtade väljaehitamisel tuleb lisaks puuderea säilitada ka Tiigi tn 80 hoone kõrval olev terviklik haljasala.
 - 3.3. Soovitatav on lammutada krundi tagaosas olevad kaks garaaži ja kaks kuuri. Lubatud on vajadusel uute abihoonete püstitamise.
 - 3.4. Tiigi tn 78/80 krundi jagamine Tiigi tn 78 ja 80 hoonete vahel on lubatud, kui kummalegi hoonetele jääb piisav teenindusmaa tulenevalt nende kasutamise otstarbest ning jõutakse kokkuleppe ühise juurdepääsu kasutamise osas.
4. Kastani tn 43 krunt
 - 4.1. Krunt on lubatud hoonestada ühe või kahe hoonega, millest üks, suurem peab jääma põhimahuga Kastani tänava ajaloolisele ehitusjoonele. Umbes kolmandik krundi mitte-tänavaäärsest osast peab jääma haljastatuks.
 - 4.2. Hoovimaja ehitamisel ei tohi kahjustada Tiigi tn 78 mälestist ning ei tohi muuta võimatuks mälestise vaatlemist Kastani tänava poolt.
 - 4.3. Tänaväärse hoone suurim kõrgus on lubatud kooskõlas ümbritsevate kultuuriväärtuslike hoonete mahtudega kuni kaks täiskorrust ning üks katusealune korrus, mille kasuliku pinna maht ei ole rohkem kui 60% täiskorrusest.
 - 4.4. Hoovimaja, kui traditsiooniliselt väiksema hoone suurim kõrgus on kuni kaks korrust.



- 4.5. Tänaväärsel hoonel on lubatud katusekalle vahemikus 35 kuni 40 kraadi, hoovimajal vahemikus 25 kuni 40 kraadi.
- 4.6. Tänaväärsle hoonele võib rajada vintskappe kuni 2/5 ulatuses hoone küljepikkusest ning ühe vintskapi laius võib kuni 1/5 hoone küljepikkusest. Hoovimajale võib rajada vintskappe, kui hoonel on üks täiskorrus.
- 4.7. Hoonetel on lubatud katuseaknad.
- 4.8. Tänaväärsel hoonel peab tänavapoolsel küljel olema esinduslik akendega fassaad ning vähemalt üks sissepääs otse tänavalt.
- 4.9. Tänaväärsle hoone välisviimistluses on lubatud kasutada laudist, sokli osas krohvi, püstise proportsiooniga (ligikaudu 3:2) aknaid, puidust avatäiteid ja valtsplekkkatust.
- 4.10. Tänaväärsle hoone aknad on soovitatav jaotada prosspulkadega.
- 4.11. Tänaväärsle hoone plekist väljaviigud (korstnad, ventilatsioonitorud jms) ei tohi olla tänavalt nähtavas kohas.
- 4.12. Hoovimaja välisviimistluses on lubatud kasutada laudist, punast tellist või lubikrohvi (sokliosas ka tsementkrohvi), puidust avatäiteid ja valtsplekk- või rullmaterjalist katust.
- 4.13. Uushooneid ei tohi värvida eredates toonides, vaid tuleb kasutada ajaloolisi toone.
- 4.14. Kastani tn 43 krundi pind tuleks viia samale tasemele kõrvalasuvate Kastani tn 45 ja 47 krundiga või tagada muul moel, et naaberkrundile valguv pinnavesi ei kahjustaks kultuuriväärtuslikke hooneid.

5. Üldist

- 5.1. Krundil kaevetööde käigus arheoloogilise väärtusega leidude ilmnemisel tuleb kaevetööd peatada ning teavitada koheselt leiust Tartu linna arhitektuuri ja ehitusosakonna kultuuriväärtuste teenistust.
- 5.2. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Tartu linna arhitektuuri ja ehitusosakonna kultuuriväärtuste teenistusega.

5 Kasutatud materjalid

1. Kaja Onton. Muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehituseks ja remondiks: Tiigi 78, Tartu, riiklik ehitismälestis, registri nr. 7023; Tartus 2013.
2. Mart Hiob. Planeeringuline kujunemine. Supilinn 17.-21. sajandi linnakaartidel ja -plaanidel. Acta Architecturae Naturalis nr 2. Tartu 2012. Lk 51-76.
3. ARC Projekt OÜ. Kastani tn 43 endiste aitade lammutusprojekt. Tellija Tartu Ülikool. Tartus 2001.
4. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.2381.2.3590. Tartus Tiigi tn nr 61 kinnistu nr 262 toimik.
5. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.2381.2.4969. Tartus Kastani tn asuva kinnistu nr 2066 toimik.
6. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.2623.1.133 lk 2, 3 ja 4. Tiigi tn 78/80 hoonete ehituse projekt 1894.
7. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.2623.1.139 lk 5 ja 6. Kastani tn 43 aida ehituse projekt 1899.
8. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.2623.1.145 lk 82. Kastani tn 43 aida ehituse projekt 1905.
9. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.2623.1.149 lk 49 ja 50. Tiigi tn 80 elamu puitosa ehitamise projekt 1909.
10. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.2623.1.151 lk 41. Tiigi tn 80 elamu kiviosa ümberehitamise projekt 1911.
11. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.2623.1.2138 lk 17 foolio XVI. Tartu krundid 1914 ja hiljem.
12. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.T-1168.2.12711. Kastani tn 43a krundi toimik.
13. Eesti Ajalooarhiivi säilik EAA.T-1168.3.1876. Tiigi tn 78/80 krundi toimik.
14. Arhiivifoto Rahvusarhiivist säilik nr EFA.4-6671 (algselt Tartu Linna ja Rajooni Riiklik Arhiiv, säilik EFA.197), autor Friedrich Liblik 1900-17.
15. Koguteos Tartu /Tartu linnauurimise toimkonna korraldatud ja toimetatud. Tartu linn, 1927 (Tartu, Postimees).
16. RPI Eesti Projekt. Tartu linna generaalplaan 1976.
17. Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu linnavolikogu 06. oktoobri 2005. aasta määrusega nr 125.
18. Tartu linna kodulehekülj www.tartu.ee: Kultuuriväärtusega asjade ja -mälestiste register.



Protokoll:		
Asutus:	Tartu Linnavalitsus	Staatust: Registreeritud
	\Arhitektuuri ja ehituse osakond	
Organi nimetus:		Reg. number: 19
	Muinsuskaitse komisjon	
Teema:		Sari (sarjad):
	Muinsuskaitse komisjon nr 18	7-14.2 Kirjavahetus
		ehituse, ehitusjärelvalve, ehitiste projektteerimise, muinsuskaitse ja linnakujunduse küsimustes juriidiliste isikutega
Kuupäev:	04.09.2013	
Kellaeg:	10:00 - 12:00	
		Teavitavad:
Toimumise koht:	Tartu LV Aeo ruum 326	
Juhataja:	Romeo Metsallik	
Protokollija:	Ave Elken	
Osalesid:	Egle Tamm, Reelika Niit, Elo Kiivet (Tõnis Arjus), Indrek Ranniku	
Puudusid:	Ilona Merzin	

Kutsutud:		
Toomas Kapp, Kaido		
Kepp, Toomas Põld,		
Aire Priks, Ingrid		
Perner		

Päevakorras:

Tartu linna kinnismälestised, muinsuskaitseala ja nende kaitsevööndid

1. J.Kuperjanovi ja Pargi tänavate katendite muutmise ettepanek.
2. Kalevi 11 (reg nr 27076) keldri ja terrassi projekt.
3. Kalevi 11 (reg nr 27076) ehitusprojekti muudatus.
4. Vanemuise 35 (reg nr 4371 kaitsevöönd) rattaparkla rajamise ettepanek.
5. Lai 24 (reg nr 6928) kinnistu planeeringu algatamise ettepanek.
6. Tähtvere 20a (reg nr 7058 kaitsevöönd) krundi tugimüüri ja keldri projekt.
7. Jakobi 25/ Tähtvere 2 (reg nr 7057 kaitsevöönd) ehitusprojekt.
8. Tiigi 78/80, Kastani 43 (reg nr 7023) planeeringu eritingimused.
9. Kitsas 5 (reg nr 27006) planeeringu eskiis.

Tartu linna miljööväärtusega hoonestusalad

10. Lina 8 (Aleksandri tn ala) hoonete eraldi krundi moodustamine.

Otsustati:

Tartu linna kinnismälestised, muinsuskaitseala ja nende kaitsevööndid

1. J.Kuperjanovi ja Pargi tänavate katendite muutmise ettepanek.

Tutvustas: T.Kapp

J.Kuperjanovi tänaval on hetkel tänava keskosas klompkivi ja äärtes asfalt. Tänavat rekonstrueerides võiks teha vastupidi, st keskosa asfalteerida ja klompkivid laduda äärtesse. Pargi tänaval võiks samuti keskosa asfalteerida ja kasutuseta jäävate klompkividega sillutada nt Ülikooli peahoone esise ala ja tänava ülikooli peahoone piirkonnas.

Otsus: Klompkivikattega tänavaid on Tartus väga vähe, mistõttu neid, mis veel alles, ära kaotada ei oleks kooskõlas muinsuskaitse põhimõtetega. Lisaks juhime tähelepanu, et klompkivide sõidutee äärtesse ladumine raskendab jalgratturite liiklemist.

2. Kalevi 11 (reg nr 27076) keldri ja terrassi projekt.

Tutvustas: K.Kepp

Otsus: Kui kinnistul asub säilitamisväärtusega kõrghaljastus, siis tähistada see vastava tingmärgiga.

Kooskõlastada pärast märkuse sisseviimist.

3. Kalevi 11 (reg nr 27076) ehitusprojekti muudatus.

Tutvustas: K.Kepp

Otsus: Põhihoone ja vintskapi karniiside lõpetustele leida stiililiselt sobivad lahendused, projektile lisada joonised. Panipaikadele ei ole lubatud katuseaknad. Sokli krohvimisest lähtuda vanadele majadele

iseloomulikust faktuurist.

A. Elken jäi hooviuste osas eriarvamusele, mille järgi klaasosa üheksaruuduline jaotus ei ole seda tüüpi hoone hooviustele sobiv lahendus.

Kooskõlastada pärast märkuste sisseviimist.

4. Vanemuise 35 (reg nr 4371 kaitsevöönd) rattaparkla rajamise ettepanek.

Tutvustas: T.Põld

Otsus: Leida mõlemale koolile sobiv rattaparkla ühislahendus. Lähtudes Vanemuise 35 seinal paikneva Tartu rahu mälestustahvli vaadeldavusest mitte paigaldada rattaparklat Vanemuise 35 maja küljele. Rattaparkla jaoks sobivam koht on Herbert Masingu kooli esisel.

5. Lai 24 (reg nr 6928) kinnistu planeeringu algatamise ettepanek.

Tutvustas: I.Perner

Otsus: Krundi jagamine ei ole lubatud. Ehitusala muutmise osas võtta seisukoht peale kohapealset objektiga tutvumist.

6. Tähtvere 20a (reg nr 7058 kaitsevöönd) krundi tugimüüri ja keldri projekt.

Tutvustas: R.Metsallik

Otsus: Kaaluda tugimüüri kavandamist ainult keldri ulatuses.

7. Jakobi 25/ Tähtvere 2 (reg nr 7057 kaitsevöönd) ehitusprojekt.

Tutvustas: E.Tamm

Otsus: Arvestades autodele vajaliku sissesõidu laiusega ja tänaseks kujunenud situatsiooniga on lubatud loobuda detailplaneeringus ette nähtud taastatavast värvakaarest. Vastavalt detailplaneeringule tuleb autoväravad kavandada puitlaudisega. Väravad kavandada kas traditsiooniliste tiibväravatena või sissepoole avaneva liugväravana. Väravate kujundamisel mitte kasutada horisontaalset laudist. Vastavalt detailplaneeringule kavandada välisüksed puidust. Leida parem lahendus hoone Jakobi tänava poolsele laudisega osa akendele, lähtuda vanalinnale iseloomulikust püstisest proportsioonist.

Kooskõlastada pärast märkuste sisseviimist.

8. Tiigi 78/80, Kastani 43 (reg nr 7023) planeeringu eritingimused.

Tutvustas: E.Tamm

Otsus: Eritingimustega sätestada, et Tiigi 78/80 kinnistu praeguste abihoonete asemele võib kavandada uued abihooned. Hinnangutes analüüsida parkimise võimalusi ja anda soovitusel parkimisala asukoha osas. Lisaks anda hinnang krundi jaotamise lubatavusele.

Sätestada, et Kastani 43 hoonestus peab paiknema kinnistu Kastani tänava poolses osas, 1/3 kinnistu tagumisest osast peab jääma haljastatuks.

Parandada eritingimuste p 4.9 sõnastust - "liigendada" asemel "jaotada prosspulkadega".

Kooskõlastada pärast märkuste sisseviimist.

9. Kitsas 5 (reg nr 27006) planeeringu eskiis.

Tutvustas: E.Kiivet

Otsus: Eskiis järgib muinsuskaitse eritingimusi formaalselt, mitte sisuliselt, mistõttu ei saa seda pidada vastavaks eritingimustele.

Muinsuskaitse eritingimuste mõte on, et hoone maht peab suuremas osas paiknema kohustuslikul ehitusjoonel. Kitsa tänava äärde jääva ehitusjoone soovitatav ulatus on näidatud käesoleva protokollis Lisas 1 (punane joon).

Tartu linna miljööväärtusega hoonestusalad

10. Lina 8 (Aleksandri tn ala) hoonete eraldi krundi moodustamine.

Tutvustas: A.Priks

Otsus: Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri ja 20. sajandi algul ehitatud nakkushaigla hoonetekompleksi, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku säilimine. Lina tn 8 hoonete eraldi krundi moodustamine soovitud ulatuses läheb nimetatud tingimustega vastuollu. Erandina lubatakse koolieelsele lasteasutusele / Lina tn 6 iseseisva krundi moodustamine krundi kasutamise sihtotstarbest tulenevalt. Pargiala terviku säilitamise kohustusest ja vajadusest tulenevalt ei tohi ka Lina tn 6 krundile piiret rajada krundi piirile, vaid hoone pikendusena külgede suunas.

LISA 1:

Lõpetuseks:





TARTU LINNAVALITSUS
ARHITEKTUURI JA EHITUSE OSAKOND
MUINSUSKAITSE KOMISJON

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Tartu LV Aeo ruum 326

18.09.2013 nr 20

Koosolek algas kell 10:00, lõppes kell 12:00

Koosolekut juhatas: Romeo Metsallik

Protokollis: Romeo Metsallik

Koosolekust võttis osa: Egle Tamm, Reelika Niit, Tõnis Arjus, Ilona Merzin

Puudusid: Indrek Ranniku, Ave Elken

Kutsutud: Kaido Kepp, Viljo Vider, Hele Luigujõe

Päevakord:

Tartu linna kinnismälestised, muinsuskaitseala ja nende kaitsevööndid

- 1.Supilinna teemaplaneering.
- 2.Tartu Ülikooli Ajaloo Muuseumi (reg nr 6887) evakuatsiooniteede kavand.
- 3.Tiigi 78/80, Kastani 43 (reg nr 7023) planeeringu eritingimused.
- 4.Kroonuaia 28/30 (reg nr 27006) laienduseettepanek.
- 5.Kroonuaia 38/40 (reg nr 27006) laienduseettepanek.
- 6.Jakobi 25/Tähtvere 2 (reg nr 7057) korterelamu ehitusprojekt.

Otsustati:

Tartu linna kinnismälestised, muinsuskaitseala ja nende kaitsevööndid

1.Supilinna teemaplaneering.

Tutvustas: Hele Luigujõe

Otsus: Vastavalt halduslepingule kooskõlastab teemaplaneeringud Muinsuskaitseamet. Edastada teemaplaneering " Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused ning linnaosa maa- ja veelade üldised kasutamise- ja ehitustingimused" Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjonile kooskõlastuse saamiseks.

2.Tartu Ülikooli Ajaloo Muuseumi (reg nr 6887) evakuatsiooniteede kavand.

Tutvustas: Viljo Vider, Kaido Kepp

Otsus: Komisjon soovib edasi töötada kavaga, mille kohaselt rajatakse evakuatsioonitrepp muuseumi lääneseinale. Esitada komisjonile läbivaatamiseks trepi eskiis.

3. Tiigi 78/80, Kastani 43 (reg nr 7023) planeeringu eritingimused.

Tutvustas: Egle Tamm

Otsus: Muuta eritingimuste 4. punkti pealkirja "Kastani tn 43 krunt" järgmiselt: Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalast tulenevad ettepanekud Kastani 43 kinnistu hoonestamiseks. Kooskõlastada pärast märkuste sisseviimist.

4. Kroonuaia 28/30 (reg nr 27006) laienduseettepanek.

Tutvustas: Tõnis Arjus

Otsus: Lähtudes 1880. a koostatud projektist, milles Kroonuaia 28 hoone on projekteeritud kahekorruselisena, lubada teise korruse kavandamist.

5. Kroonuaia 38/40 (reg nr 27006) laienduseettepanek.

Tutvustas: Tõnis Arjus

Otsus: Komisjon nõustub hoovipoolse ehitusmahu ümberehitusega viisil, mis lähtuks tänavapoolse hoone tsentraalsest kompositsioonist.

6. Jakobi 25/Tähtvere 2 (reg nr 7057) korterelamu ehitusprojekt.

Tutvustas: Egle Tamm

Otsus: Eelistada korterelamu Jakobi t poolse külje lahendusena tellisseina. Kooskõlastada.

Romeo Metsallik
Koosoleku juhataja

Romeo Metsallik
Protokollija