

Töö nr: 85DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linn



Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27006

Arhitektuurimälestis – Arhiivihooned Tartus J. Liivi 4, 1901-1904 a, reg nr 6983

Eskiislahendus

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Planeeringute juht | /Mart Hiob/ |
| Planeerija- maastikuarhitekt | /Sirle Salmistu/ |
| Krundiomanik | /Riigi Kinnisvara AS/ |

Tartu 2007

PLANEERINGU KOOSSEIS

| | |
|---|-----------|
| Seletuskiri | 3 |
| 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel..... | 3 |
| 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus..... | 3 |
| 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | 4 |
| 4. Ajalooline ülevaade..... | 5 |
| 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine..... | 8 |
| 6. Krundi ehitusõigus..... | 8 |
| 7. Krundi hoonestusala püritlemine | 8 |
| 8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 8 |
| 9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted | 9 |
| 10. Ehitistevahelised kujad..... | 9 |
| 11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine | 9 |
| 12. Servituutide vajaduse määramine..... | 9 |
| Joonised | 10 |
| 1. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed..... | 11 |
| 2. Planeeringu eskiislahendus | 12 |
| Lisad | 13 |

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta 15. märts 2007 nr 179.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Riigi Kinnisvara AS, krundi omanik on Eesti Vabariik. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas asuvat J. Liivi 4 krundi. Planeeringuala suuruseks on umbes 6000 m².

Planeeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus J. Liivi 4 krundil asuvalle olemasolevale arhiivihoonele viiekorruselise juurdeehitise püstitamiseks, samuti parkimise ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

1. Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
2. Toomemäe üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003. a määrusega nr 25;
3. J. Liivi krundi haljastuse rekonstrueerimise põhiprojekt, Artes Terrae OÜ, töö nr 57KP04. Tartu 2005.
4. Tartu Arhiivihooned J. Liivi 4 juurdeehituse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Artes Terrae OÜ, töö nr 34ET07. Tartu 2007. Kooskõlastatud 28. juuni 2007 nr 7251, Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistus.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud ala asub Tartu linnas krundil J. Liivi 4. Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitse alal (riiklik reg nr 27006) ja arheoloogilises kaitsevööndis Toomemäe edela küljel, endise Ülikooli majandushoovi alal, varasemate Tartu bastionaarsüsteemi raveliinide piirkonnas. Toomemägi on looduskaitse üksikobjekt, osaliselt kuulub J. Liivi krunt kaitsealuse Toomemäe piiridesse. Olemasolevas hoones asub Eesti Ajalooarhiiv, krundi omanik on Eesti Vabariik. Tartu linna kehtiva üldplaneeringu järgi on

planeeringuala juhtfunktsiooniks ühiskondlike hoonete maa. Planeeritud ala suurus on ca 6000 m².

J. Liivi 4 arhiivihooned on riikliku kaitse all olev kinnismälestis – arhitektuurimälestis – Arhiivihooned Tartus J. Liivi 4, 1901-1904 a, reg nr 6983.

Krundile toimub sõidukitega juurdepääs J. Liivi tänavalt.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb põhjast J. Liivi tänavaga, lõunast kruntidega Vallikraavi tn 21a ning Vallikraavi tn 19, 21, idast J. Liivi tn 2 ning läänest J. Liivi tn 8 krundiga.

Planeeringuala põhja küljest – J. Liivi tänavalt avanevad kaunid vaated nii mööda K. E. von Baeri tänavat kui ka teisel pool tänavat bastionil paiknevatele kliinikumi hoonetele, kohtuhoonele ning „Kuradi” sillale.

Planeeritud ala paikneb Tartu linna üldkeskuse piiril Toomemäe edela servas. Ala kontaktvööndisse jäävad mitmed tähtsad asutused - TÜ Matemaatika-informaatikateaduskond, Park-Hotell, UKE Tartu koguduse hoone, Eesti Rahva muuseumi peamaja, rekonstrueeritud korterelamu Lossi 21/ 23 - endine Nahakliinik, Riigikohus ja TÜ Riigikohtu raamatukogu, SA TÜ Kliinikumi Naistekliinik jt. Raekoja plats on 5 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Kõik esmatarbeteenused on väga hästi kättesaadavad asudes linna tsentrumis.

Piirkonnas paikneb mitmeid ajalooliselt ja muinsuskaitsealsetel tähtsaid üksikobjekte, lisaks asjaolu, et planeeringuala ning lähipiirkond tervikuna kuulub Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse. Piirkonnas leidub lisaks vanadele hoonetele ka uuemaid ja kaasaegsemaid lisandusi, nt naaberkrundil J. Liivi tn 2 asuv TÜ Matemaatika-informaatikateaduskond. Samuti on planeeringuala kontaktvööndis piisavalt mitmeid teisi suure ehitusmahuga hooned (ERM peamaja, kirikud).

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad järgmised muinsuskaitsealused üksikobjektid, mille kaitsevööndid ulatuvad ka planeeringualale:

1. Arhitektuurimälestis aadressil Vallikraavi 21 - Puitelamu Tartus Vallikraavi 21, 19. saj, reg nr 6990.
2. Arhitektuurimälestis aadressil J. Liivi 3 - Puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907 a, reg nr 6984.
3. Arhitektuurimälestis aadressil J. Liivi 5 - Puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907 a, reg nr 6985.
4. Arhitektuurimälestis aadressil Veski 32 - Kohtuhoone (nüüd muuseum) Veski 32, 1892 a, reg nr 6976.

Toomemäe piirkonna reljeefilistest iseärasustest tulenevalt on planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asetus teataval määral kaootiline järgides eelkõige reljeefi, kuid võib öelda, et nende ehitamisel on järgitud siiski tänavajoont, sest see omakorda tuleneb reljeefist.

4. Ajalooline ülevaade

Ajaloolise ülevaate koostamisel on kasutatud AS-i ARC Projekt Ltd poolt 1994. aastal koostatud tööd *Liivi tn 4 arhitektuur - ajaloolised eritingimused*, töö nr 94032 ning Ajalooarhiivi internetilehekülje materjale näitusest *Hetzeli 1/3 - Liivi 4 – 100* (kättesaadav <http://www.eha.ee/naitused/2004/oktoober.htm>).

J. Liivi 4 olemasolev hoone on algupäraselt olnud ühiselamu. Kõrgkoolide juurde ühiselamute ehitamise idee tuli Vene Rahvaharidusministeeriumist 1899. aastal kuivõrd 1890ndatel toimus venestamine ning vene õppekeel seati sisse ka ülikooli, siis valgus Tartusse ka üliõpilasi teistest Venemaa kubermangudest. Ühiselamute sisseseadmise taga oli ühelt poolt ka aina laienev üliõpilasliikumine, mida loodeti nii paremini kontrollida. Teisalt peeti vajalikuks parandada vaesemate üliõpilaste materiaalsel olukorda.

Tartu ülikoolile 150 tudengit majutava ühiselamu rajamine kerkis päevakorraile samuti 1899. aastal. Kaaluti mitmeid kohti. Esialgu kavatseti ühiselamu ehitada Katoliku ja Veski tänava vahel katoliku kiriku vastas asuvale von Bocki krundile Toomemäe nõlval Jakobi tänava vahetus läheduses. Ost jäi ära, kuna omanik oli nõus müüma ainult osa kinnistust, millele ühiselamu ei oleks aga mahtunud. Teine võimalik koht oli näiteks haridusministeeriumi maal linnakooli (varasem Tartu Õpetajate Seminar) taga Riia ja Aia (praegu Vanemuise) tänava vahel (praeguse Vanemuise 46

õppehoone asukohal), millise taotluse Liivimaa Rahvakoolide direktor tagasi lükkas.

Ülikooli rektor A. S. Budilovitš otsustas novembris 1900 ühiselamu ehitamiseks eraldada ülikooli enda maadest n-ö Toome majanduskrundi.

Krundil, millel paikneb praegune Ajalooarhiivi hoone, elas 19. sajandi algul Tartu ülikooli professor Wilhelm Friedrich Hetzel (ka Hezel) (suri 1824). Tema järgi kutsuti kohta Hetzelburg'iks ja see asus Veski ja Vallikraavi tänava vahel. Mis ajal need kaks tänavat ühendati, pole täpselt teada. 1890. aasta paiku, kui uutele tänavatele nimesid anti, sai see esialgu nimeks Kupfferi tänav (Kupffer Strasse) Tartu bürgermeistri Viktor Kupfferi (ametis 1865–1886) järgi, kes elas siis n-ö Hetzeli krundil.

Kupffer ei nõustunud nimepanekuga ja lasi juba välja pandud tänavasildid eemaldada ning anda tänavale nime professor Hetzeli järgi. 1890. aastal ilmub Hetzeli tänav Tartu tänavanimede loendisse. Kuna enne Teist maailmasõda järjestusid krundid Hetzeli tänaval Veski tänava poolt alustades, siis kandis Hetzeli/Kupfferi maja numbrit 3. Krunt ise kuulus Tartu ülikoolile. Tulevase ühiselamu kohal asunud hoone ehitamise aeg ei ole teada. Lammutati see 20. sajandi algul. Samale kohale aastatel 1901–1904 ehitatud ühiselamu võttis enda alla ka osa krundist nr 1 ning kandis postiaadressi Hetzeli 1 ja 3.

Projekteerimise eeltöödega alustas ülikooli arhitekt Reinhold Guleke (1834–1927) juba 1899. aasta lõpus. Esimene projekt, mis kavandati Veski tänava krundile ja oli paigutatav ka Aia tänavale, oli planeeritud kolmekorruselise, kahe tiibhoonega ehitisena, kusjuures plaanilahenduselt oli maja tüüpiline kroonuhoone keskse koridori ja sellest kahele poole jäävate tubadega. Projekti ellu ei viidud. Guleke töötas välja eelmise projekti alusel Toome krundile sobivama ja lihtsama neljakordse hoone variandi. Ka uue variandi puhul ei saanud läbi projekti muutmiseta. Ühiselamu esialgne sissepääs pidi jääma Veski tänava poolsesse külge. Et aga krundi uurimisel leiti pooleldi kinnivarisenud, puust raketega 13 sülla (27,742 m) sügavune kaevušaht, mis oleks vundamendikraavile ette jäänud ja hiljem ehitise vajumist põhjustanud, siis pöörati plaan hoone praeguse asendini.

1901. aasta algul kaitses ülikooli rektor Budilovitš valminud projekti. Maja asukoha osas rõhutas rektor selle kaugust teistest tänavatest. Ümberringi olid aiad, piirkond ise vaikne ja puhta õhuga. Hoone tagasihoidlikku fassaadi põhjendades tõdes rektor, et kuna tänav on maja ees kitsas, pole

fassaadi vaatamiseks vaja pead üles tõsta. Riia õpperingkonna arhitekt kiitis 1901. a veebruaris Guleke projekti heaks ja ehitus võiski alata. Märtsis 1901 moodustati ühiselamu ehituskomisjon, kuhu kuulusid rektor, kõik ülikooli valitsuse liikmed, rahandusministeeriumi esindaja, Liivimaa kubermanguvalitsuse ehitusosakonna esindaja, arhitekt R. Guleke ise koos riikliku järelevalvega. Ehitamisel soovitati silmas pidada Peterburi ja Moskva ülikoolide ühiselamute ehitamise kogemust.

Millal täpselt ehitustööga alustati, jääb olemasolevate dokumentide valgusel selgusetuks. Igatahes mais 1901 on Riia Õpperingkonna Kuraatori kantseleist esitatud Tartu ülikoolile järelepärimine seni tehtud ehitustööde kohta.

Esialgsete kavade kohaselt pidi ühiselamu valmima 1903. aasta lõpuks, kuid ehitustööde lõpetamine (sh maja kuivatamine) ja hoone sisustamine venisid. 10. juulil 1904 teatas «Postimees», et üliõpilaste kooselu maja on peaaegu valmis. Seal elavad juba majaülem J. Gravit ja üks üliõpilane. Üldse oli end toasooviga üles andnud 138 üliõpilast. 20. augustil 1904 avati ühiselamu üliõpilastele. Avamispidu lükkus sügisesse.

Ülikooli ühiselamu pühitseti apostliku-õigeusu kombe kohaselt sisse 24. oktoobril, seda kuupäeva võiks lugeda hoone sünnipäevaks. Pärast õnnistamistseremooniat peeti saalis tantsupidu (Postimees. 1904, 26. oktoober).

1915. aasta sõjakeerises võeti maja III ja IV korrus täielikult ning II korruse saal I korrusel üks tuba Liivimaa Kubernerikantselei kasutusse. 1917. aasta kevadel läks osa majast hospitali käsutusse. 1919.-1920 oli majas eesti sõjavägi. 1920. aasta sügisel asusid hoonesse meteoroloogia instituut, linna saksa kool, riigiarhiiv ja üliõpilaste keskkorraldustoimkond. Ajavahemikus 1920-1925 läks hoone korruste ja ruumide kaupa Riigiarhiivi kätte. Ülikoolile jäi osa ruume IV korrusel meteoroloogia observatooriumi tarbeks, tõenäoliselt II maailmasõjani.

Arhitektuur-ajaloolistes tingimustes ei ole käsitletud hoone ümbrust ega haljastust. Hoone esine haljastus rajati arvatavasti üsna kohe peale hoone valmimist. Ajaloolised fotod aastast umbes 1904 näitavad, et majaesine on praktiliselt lage, ilma igasuguse haljastuseta. Hilisematel fotodel ning postkaartidel on aga juba näha korrastatud maja ümbrust – on istutatud puid ja põõsaid ning piiratud haljasala puidust taraga. Puude istutusel on

võimalik näha teatud regulaarsust, mida võib ka praeguses haljastuses ära tunda.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei muudeta krundipiire.

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on välja toodud eraldi tabelina planeeringu eskiislahenduste joonistel (vt joonis 2).

Planeeringuga on lubatud olemasolevale hoonele teha juurdeehitis, kusjuures olemasoleval hoonel säilib olemasolev pindala, mis on 1410 m² ning juurdeehituse lubatud ehitusalune pindala on kuni 1000 m².

Ehitiste kasutamise sihtotstarve on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" administratiivhoone 12203, muuseum 12621, arhiiv 12624, ajalooline või kaitse all olev eksponeeritav hoone 12731.

Olemasolevat krundi kasutamise sihtotstarvet planeeringuga ei muudeta.

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu eskiislahenduse kaardil (joonis 2) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana (planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse). Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringuga on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue.

8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile toimub sõidukitega juurdepääs J. Liivi tänavalt.

Käesoleva planeeringuga on J. Liivi tänav enamasti säilitatud olemasolevates mõõtudes nähes ette väiksemaid korrekture. Sõidutee osa laiuks on planeeritud 5 meetrit.

Parkimine on kavandatud krundisiseselt. Parkimiskorraldus tuleb lahendada uushoone projekteerimise käigus uushoone (planeeritud

hoonestusala) mahus, va 4 kohta ala kirde nurgas. Vastavalt analüüsitud arhiivihoonetööajate ja külastajate arvule ning nende poolt hõivatud parkimiskohtadele, toetudes senistele kogemustele ning arvestades tulevikuvajadusi, on arhiivihoonetööajate parkimisvajadus kuni 23 kohta.

Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanalisatsiooni juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris.

9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Valdavas osas kuulub krundi kõrghaljastus säilitamisele. Planeeringu koostamise raames tehakse dendroloogiline inventeerimine, millest lähtuvalt täpsustatakse säilivat ja likvideeritavat haljastust edaspidi.

10. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP1.

11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Uushoonetööajate arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonda sobiv. Käesolev detailplaneering seab tingimuse, et uue hoonetööajate arhitektuurne eskiislahendus on aluseks hoonetööajate projekteerimisele.

Krundile J. Liivi 4 hoonetööajate juurdeehitise parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vajalik vähemalt kolme maineka osavõtjaga arhitektuurikonkursi korraldamine. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest peavad vähemalt pooled olema arhitektid. Arhitektuurikonkursi tingimused, komisjoni liikmed ja osalejad tuleb kooskõlastada linnavalitsusega. Komisjonis peab olema vähemalt üks liige linnavalitsusest ja muinsuskaitseametist.

Planeeringuga piiritletud hoonetööajate arhitektuurid nõuded on välja toodud planeeringu eskiislahenduse joonisel (joonis 2).

12. Servituutide vajaduse määramine

Planeering ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

JOONISED

- | | |
|---|---------|
| 1. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed | 1: 2000 |
| 2. Planeeringu eskiislahendus | 1: 500 |