

Holmi kvartali detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Tartu linn

Seotud kultuurimälestised:

- Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18. saj; ehis- ja arheoloogiamälestis registrinumbriga 6884
- Asulakoht; arheoloogiamälestis registrinumbriga 12976
- 100 000 tartlase sünni tähistav monument, M. Mikof, 1977 (pronks, graniit); kultuurimälestis registrinumbriga 84
- Tartu vanalinna muinsuskaitseala registrinumbriga 27006 kaitsevöönd



Töö nr: 23006ET1

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tellija: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, juhataja Urmas Ahven
tel 736 1258, Urmah.Ahven@tartu.ee

Projekti juht: Mart Hiob, PhD

Vastutav spetsialist: Mart Hiob

Koostaja: Mart Hiob

Kaanefoto: maa-ameti kaldaerofoto.



Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
1.1.	Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus.....	5
1.2.	Kaitsestaatus.....	6
1.3.	Kruntidel varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid.....	6
2.	Ruumiline kujunemine ja analüüs.....	8
2.1.	Planeeringuala ja varasema hoonestuse ülevaade.....	8
2.1.1.	Ülevaade 19. sajandi keskpaigani.....	8
2.1.2.	Ülevaade 19. sajandi keskpaigast 20. sajandi alguseni.....	14
2.1.3.	Ülevaade tsaariaja lõpuni.....	32
2.1.4.	Eesti vabariigi aeg.....	56
2.1.5.	Teine maailmasõda.....	78
2.1.6.	Pärast teist maailmasõda.....	90
2.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	106
3.	Muinsuskaitse hinnang.....	116
4.	Muinsuskaitse eritingimused.....	124
5.	Lisad.....	125
5.1.	Joonis: planeeringualale võistlusega kavandatud hoonestuse paiknemine ajaloolises kontekstis.....	125
5.2.	Tehniline kirjeldus muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.....	127
5.3.	Tartu muinsuskaitse komisjoni 22.02.2023 koosoleku nr 4 protokollil väljavõte.....	131
5.4.	Muinsuskaitseamet 07.03.2023 kiri arheoloogiliste tingimuste kohta.....	133
5.5.	Tartu muinsuskaitse komisjoni 22.03.2023 koosoleku nr 7 protokollil väljavõte.....	135
5.6.	Tartu muinsuskaitse komisjoni 05.04.2023 koosoleku nr 8 protokollil väljavõte.....	137



1. Sissejuhatus

1.1. Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud Emajõe vasakkaldale endise Holmi tänava piirkonda kavandatava uushoonestuse detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringuala suurusega ligikaudu 3 ha piirneb Raatuse ja Narva tänava ning Emajõega. Detailplaneeringu eesmärk on anda planeeringualal ehitusõigus hoonete ja neid teenindavate rajatiste püstitamiseks. Peale muinsuskaitse eritingimuste on kavas alal läbi viia arheoloogilised uuringud, keskkonnamõju strateegiline hindamine – eelhinnangu koostamine ja dendroloogiline hindamine.

Alale on 2017. aastal korraldatud arhitektuurivõistlus¹, mille võidutöö "Emajõgi" (OÜ AB Ansambel) edasiarendusena on koostatud hoonestuskava. Hoonestuskavas on alale antud terviklahendus, määratud on hoonete asukoht ja liikluskorralduse põhimõtted.



Joonis 1. Planeeringuala asukoha skeem: punasega planeeringuala piir. Planeeringualal on kogu ulatuses arheoloogiamälestis Asulakoht, ligi kolmandiku ulatuses ehtis- ja arheoloogiamälestis Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18.saj ning peaaegu kogu ulatuses Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd. Allikas: maa-ameti kaardirakendus.

¹ Vt Tartu linna kodulehelt: https://gis.tartulv.ee/arhitektuurivoistlused/?data_id=dataSource_1-PI_Arhitektuuri_voistlused_avalik_3974%3A1384%2CdataSource_1-PI_Arhitektuuri_voistlused_avalik_4698%3A10055&page=page_1

Vastavalt üldplaneeringule on alale lubatud osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala suurima korruselisusega 4-6, ühiskondliku hoone maa-ala suurima korruselisusega 4-6, puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala suurima korruselisusega 4-6 ja roheala. Planeeringualale jäävad krundid on Narva mnt 2 (ärimaa), Narva mnt 2a (ühiskondlike ehitiste maa), Narva mnt 2c (ärimaa), Narva mnt 2d (sihtotstarbeta maa), Narva mnt 2e (transpordimaa), Narva mnt 2f (üldkasutatav maa), Narva mnt 2g (üldkasutatav maa) ja Raatuse tn 3 (sihtotstarbeta maa).

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas Emajõe vasakkaldal. Planeeringualal asub pärast II maailmasõda purustatud hoonete asemele rajatud toitlustus- ja teenindushoone, algselt tuntud kui restoran Kaunas ja hiljem kui klubi Atlantis ning parkla ja korrapäratud haljasalad, kuhu rajati 2022. a mõned arhitektoonid (varjualused). Planeeringualast põhjas on pärast II maailmasõda purustatud hoonete asemele rajatud Ülejõe park, kirde- ja idasuunas nelja sõidurajaga, pöörderadadega ja keske haljasribaga lai Narva tänava koridor ning lõuna- ja lääneküljes Emajõgi. Piirkonna hoonestus on valdavalt rajatud pärast II maailmasõda – vanemad on linnamuuseumi maja Narva mnt 23 ja teisel pool jõge taastatud turuhoone ning Poe tänava ja Vabaduse puiestee nurgahoone.

Planeeringuala asub arheoloogiamälestisel Asulakoht (registri nr 12976), ligi kolmandiku ulatuses ehitis- ja arheoloogiamälestisel Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18.saj (registri nr 6884) ning peaaegu kogu ulatuses Tartu vanalinna muinsuskaitseala (registri nr 27006) kaitsevööndis. Kultuurimälestisena on kaitse all 100 000 tartlase sünni tähistav monument, M. Mikof, 1977 (pronks, graniit) (registri nr 84).

Sellest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustööde teostamise eelselt vajalik muinsuskaitse eritingimuste koostamine. Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada, et planeeringualal teostatavad muudatused ei kahjusta muinsuskaitse väärtusi. Eritingimused on koostatud vastavalt *Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale*. Samuti on arvestatud nii kehtivat Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärust² kui ka valminud Tartu muinsuskaitseala kaitsekorda³.

1.2. Kaitsestaatus

Arheoloogiamälestis Asulakoht (registri nr 12976) ja ehitis- ja arheoloogiamälestis Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18.saj (registri nr 6884, täpsed piirid on määratletud 2020.-2021. a) on kaitse alla võetud kultuuriministri 01.09.1997 määrus nr. 59 *Kultuurimälestiseks tunnistamine*. Kultuurimälestis 100 000 tartlase sünni tähistav monument, M. Mikof, 1977 (pronks, graniit) (registri nr 84) on kaitse alla võetud kultuuri- ja haridusministri 01.06.1995. a määrusega nr 19/1 *Kultuurimälestiseks tunnistamine*. Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.06.2004 määrusega nr 218, millega on määratud ka selle kaitsevööndi piirid ja kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused. Uus kaitsekord on valminud, kuid seda veel kehtestatud ei ole.

1.3. Kruntidel varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid

Muinsuskaitseameti registri andmetel on alal tehtud arheoloogilisi uuringuid. Mälestisel *Tartu linnakindlustused - linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18. saj* varem tehtud uuringud on allolevas tabelis, Tabel 1.

² Vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/773303?leiaKehtiv>

³ Vt <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/tartu-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine>

Tabel 1. Kruntidel varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid.

<i>Nr.</i>	<i>Tüüp</i>	<i>Projekteerija / kooskõlastuse saaja</i>	<i>Antud</i>
39919	muinsuskaitse eritingimused	Maverick OÜ	16.03.2021
15713	muinsuskaitse eritingimused	ARHITEKTUURIKLUBI OÜ	26.05.2011
5545	muinsuskaitse eritingimused	OÜ ARC PROJEKT	23.10.2006

2. Ruumiline kujunemine ja analüüs

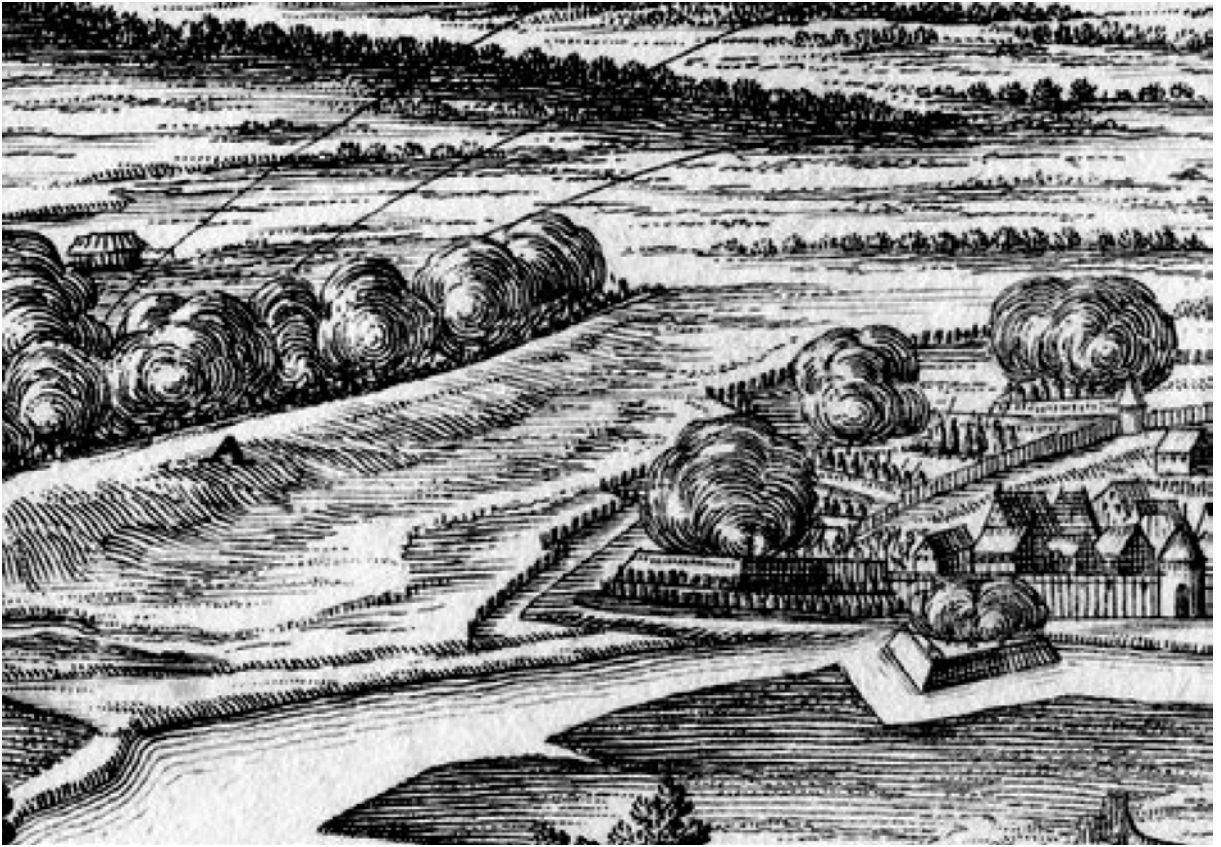
2.1. Planeeringuala ja varasema hoonestuse ülevaade

2.1.1. Ülevaade 19. sajandi keskpaigani

Planeeringuala asub Tartu keskaegse linnamüüri ümbritsetud alast Emajõe vastaskaldal, kuid planeeringuala kuulus linnasarase koosseisu. Ülejõel asusid eeslinna väikesed hooned ja linnakodanike aiad. Emajõe kaldal olid paatide ja laevade randumiskohad. Seoses tulirelvade laialdase kasutuselevõtuga tuli Tartu keskaegsed kindlustused ümber ehitada. Uusaja algul 17. sajandil Rootsi võimuperioodil ehitati keskaegse Karja ehk Saksa värava ees olnud silla otsa Tartu esimene bastionaalkindlustuste frondi osana kaitserajatis, raveliin. Selle kaitserajatis asukoht ulatub planeeringualale (vt Joonis 6 jt). Kaartidel on peale raveliini esimesed nimelised ehitised planeeringualal kujutatud pärast põhjasõda, 1732. a (vt Joonis 4).



Joonis 2. Tartu kindlustused näidatud u 1620. a kaardil (põhjasuund üleval vasakul). Planeeringuala (ligikaudne asukoht punase katkendjoonega) on linnamüürist Emajõe vastaskaldal. Planeeringuala nurgas silla otsas on näidatud raveliin. Kaardil on näidatud Emajõe haruna Koolujõgi, millega moodustus vasakkaldale saareke, rootsi keeles holm. Koolujõgi on näidatud ka teistel vanematel Tartu kaartidel (vt nt EAA.995.1.6851 leht 5). Allikas: Rootsi Krigsarkivet.



Pilt 1. Väljavõte 1704. a Tartu piiramist kujutavast joonisest, mis ilmus 1706. a raamatus Der Ausführlichen Lebens-Beschreibung Carls des XII., Königs in Schweden. Pildil olevate vigade tõttu ei ole siiski kindel, et autor ise kohapeal oli. Planeeringualal on näha raveliin (pildi paremas servas), mille ehitus otsustati 1692. a Karja ehk Saksa värava ette Emajõe vastaskaldale. Jooniselt ei jää muljet, et raveliin asub vasakkaldal.



Joonis 3. Väljavõte 1704. a Tartu piiramist ja vallutamist kujutavast kaardist. Emajõe vasakkaldal on tähega J tähistatud raveliin. Allikas: Rootsi Krigsarkivet.



Joonis 4. Planeeringuala (ligikaudne asukoht punase katkendjoonega) piirkond Emajõe vasakkaldal 1732. a kaardi väljavõttel, kus on näha raveliin (tähistatud tähega H) ja selle juurde kuuluvad muldkindlustused. Hilisema Holmi tänava asukoht joonistub välja lõunapoolsete (joonisel vasakpoolsete) kruntidega. Numbritega 8 ja 9 on tähistatud ehitised, mille venekeelne nimi ei loetav (välja toodud kaardi ülemises vasakus nurgas). Allikas: EAA.995.1.6843 leht 2.

1760ndatel püüdis tsaaririik Tartut kindluslinnana välja ehitada ning planeeringualal kavandati rootsiaegse raveliini täiustamist. Ülejõe oli kavas ehitada uus korrapärase tänavavõrguga linnaosa, mille ümber oli visandatud samuti muldkindlustused (vt Joonis 5). On ebaselge, kas ja kui palju ehitada jõuti, sest samal perioodil püstitati planeeringualale ka tsiviilhooneid (vt Joonis 6). Pärast Tartu 1775. a suurtulekahju arvati Tartu 1782. a kindlustatud linnade nimistust välja ja kindlustuste ehitamine lõpetati.

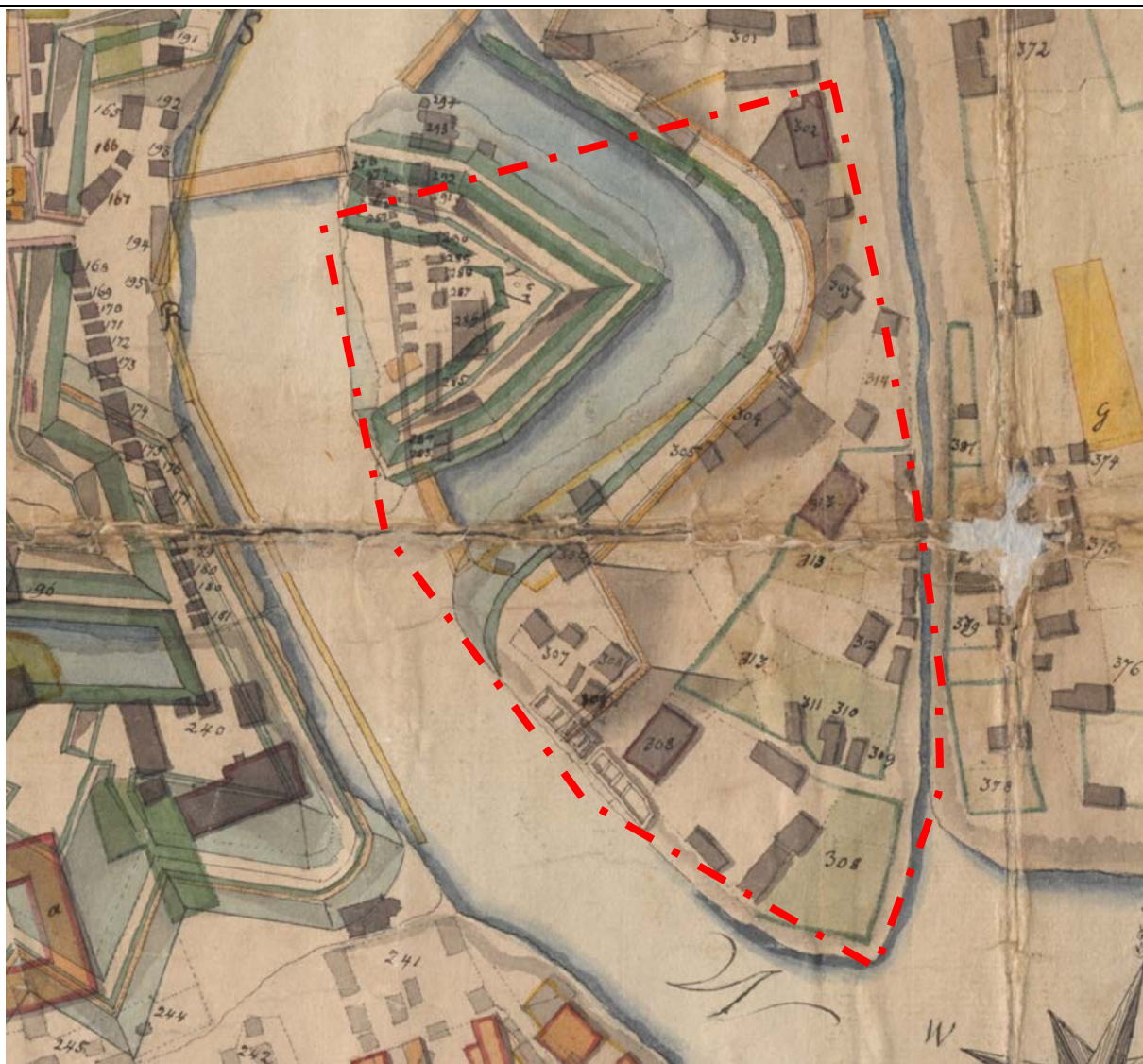
Tartu taastamiseks tsiviilinnana andis tsaaririik pikaajalist laenu ning rahastas üle Emajõe uhke kivisilla ehitust 1779.-1784. a. Silla asukoht valiti tõenäoliselt muuhulgas soovist püstitada Raekoja platsi otsa sobiv arhitektuurne vorm, mis muutis linna peaväljakule sisenemise eriti pidulikuks. Sild sai osaks Peterburi-Riia postiteest, mis suubus Tartusse piki Narva tänavat, keeras Raatuse tänavale, liikus üle kivisilla ja Raekoja platsi ning väljus omakorda piki Küüni, Promenaadi ja Riia tänavat⁴. Kivisilla ja 1808.-1810. a puusilla ehitusega Laia ja Vene tänava vahele vähenes jõuliselt Emajõe laevatatavus, sest sildadest sai läbi ainult väikeste laevadega/paatidega. Kivisild oli küll kavandatud avatava keskmise osaga, kuid see ei hakanud tööle. Seetõttu katkes ka Võrtsjärve ja Peipsi järve vaheline laevatee ning Tartust lääne pool ehitatud laevad ei saanud Peipsile ja vastupidi. Sellega tekkis kaks eraldi laevastikku, mis said kokku Tartus puusillast ülesvoolu ja kivisillast allavoolu.

⁴ Riia tänav ei kulgenud otse jõe äärde, vaid tegi käännaku Promenaadi tänava otsa praeguse Uueturu ja Ülikooli tänava ristmikul.

Holmi ja Uueturu tänava vahele ehitati kivisilla ehituse ajaks puusild (või ujuksild), mis püsis seal ilmselt pikemalt (J. W. Krause koostatud algsest 1803. a koostatud ja 1818. a täiendatud kaardil on sild nimekirjas maha tõmmatud, kuid kaardil on alles). Samas sihis kasutati jõe ületamiseks 19. sajandil üleveopraami ning 1918.-1919. a ning 1920ndatel ka ajutist ujuksilda.



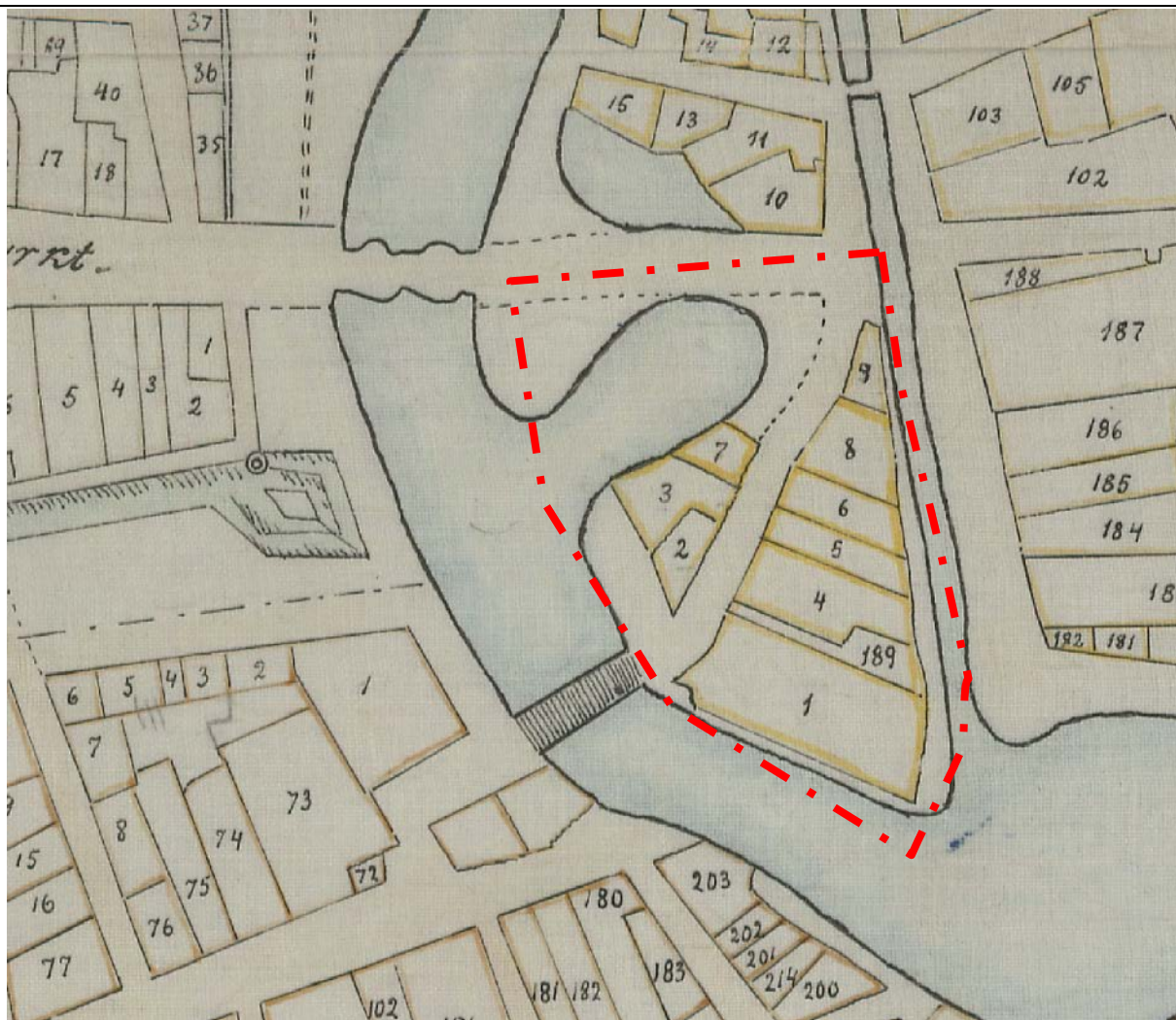
Joonis 5. Planeeringuala (punase katkendjoonega) näidatud 1775. kuni 1816. a andmeid sisaldaval kaardil, kus on näidatud võimalikud muldkindlustused peale raveliini ka kogu Ülejõele kavandatud linnaosa ümber. Allikas: EAA.99516847 leht 2.



Joonis 6. Planeeringuala (punase katkendjoonega) näidatud 1767. kuni 1845. andmeid sisaldava kaardi väljavõttel, kus on nii kindluslinna ajal kavandatud raveliini tähistamine kui ka olemas olnud hooned (tumehalliga), mis mõnes kohas kattuvad. Jõe ääres on hilisema kalaturu asukohas näidatud rajatis, mis võiks olla müügiletid. Allikas: EAA.2623.1.2049 leht 49.

Pärast kindluslinnade nimistust kustutamist tehti Tartus kruntide revisjon ja joonistati kogu linna hõlmav krundiplaan. Samuti asuti tsiviilkasutusse planeerima kindlustusi ja ka varem kindlustuste alla kavandatud alasid. Planeeringualal anti erakruntideks välja Holmi tänava ääres olnud krundid (vt Joonis 7, krundid numbriga 1 kuni 9). Endise raveliini alal olid veel alles veekogud ja seal erakruntide välja ei antud. Hiljem jäeti raveliini asukohas Raatuse tänavast kagusse Emajõe ääres suurem plats avalikkuse kasutusse heinaturu jaoks.

Planeeringualal pannakse sel ajal paika tänane tänavavõrk – Raekoja platsi ja kivisilla pikendusel on Raatuse tänav ning Koolujõe koridoris tänane Narva tänav. Samuti kujunes 18. sajandi lõpus välja Holmi tänav, mis kadus pärast II maailmasõda, kui Holmi tänava sõjas hävinud hoonestuse asemele rajati haljasala.

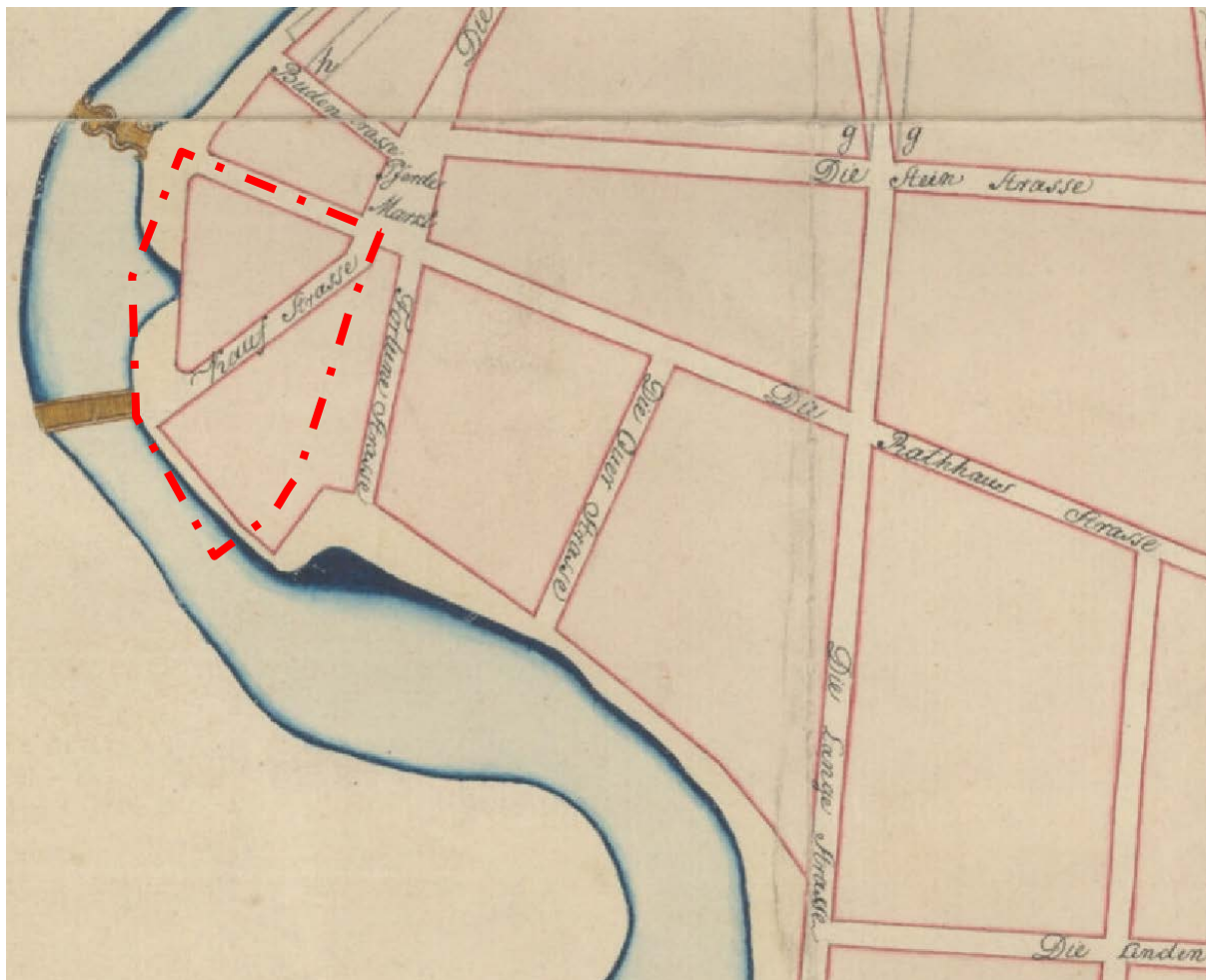


Joonis 7. Planeeringuala (punase katkendjoonega) näidatud Tartu kruntide revisjoni 1787. a kaardi väljavõttel. Holmi tänava ääres on välja jagatud krundid 1 kuni 9. Kruntide nummerdamine toimus Tartu kolmes linnaosas igaühes eraldi – krundid planeeringualal kuulusid kolmanda linnaosa koosseisu. Endise raveliini alal krunte välja antud ei ole. Allikas: EAA.995.1.6851 leht 3.



Joonis 8. Väljavõtted Tartu 18. sajandi lõpu ja 19. sajandi alguse kaartidest koos hoonestusega, kus on näha piirkonna areng. Vasakpoolsel kaardil ei ole veel Raatuse tänava siht täielikult välja kujunenud ning Koolujõe ületav sild on Hobuse ja Kivi tänav vahel. Koolujõe asukohas algselt krunte ei moodustatud, isegi mitte pärast jõeharu täitmist. Allikad: LVA.6828.4.587 leht 1 ja EAA.2623.1.2049 leht 83.

Uut hoogu linna arengule andis ülikooli taasavamine 1802. a. Lisaks suurtele investeeringutele ülikooli kompleksi Toomemäel ja all-linnas elavnes ehitustegevus ka ülejäänud linnas. Samal perioodil asuti välja ehitama hoonestust planeeringuala tänavate ääres – 1830ndatel valmis näiteks Belle Vue hotelli hoone Raatuse tänava nurgal jõe ääres. 1812.-1834. a kasutati Tartus uute hoonete püstitamisel kohustuslikus korras 214 klassitsistlikku tüüpfassaadi.



Joonis 9. Olemasolevad tänavad ja platsid planeeringualal 19. sajandi algul – Holmi tänava nimeks on märgitud Kauba tänav (Kauf Strasse), tänane Narva tänav algus on Fortuuna tänav ja Raatuse tänavat on nimetatud Raekoja tänavaks. Tänavate ristumiskohas oleva platsi nimeks on märgitud hobuseturg, hiljem nimetatud Henningu platsiks. Allikas: EAA.995.1.6847 leht 1.

2.1.2. Ülevaade 19. sajandi keskpaigast 20. sajandi alguseni

1840ndatel jõudsid Tartusse aurulaevad ning Emajõe paremkaldale praegusest turuhoonest allavoolu lasi raehärra kaupmees F. W. Wegener 1842. a ehitada aurulaeva kai ja slipi (asendiplaan EAA.2623.1.2046 leht 12). Seda loetakse Tartu jõesadama sünniks. 1843. a lasti Tartu lähedal Kabinas vette F. W. Wegeneri ja Võisiku peeglivabriku omaniku C. G. Amelungi tellimisel Kuigatsis ehitatud 20 m pikkune aurulaev Juliane Clementine. Sellega arenes Tartu kui siseveeteede keskus Eestis. Jõesadam viidi kaugemale allavoolu kui vabariigi ajal rajati Fortuuna ja Lodja tänava vahele ujuksild, mille asemele püstitati 1957. a Võidu, praegune Rahu sild.

19. sajandi litograafiatelt ja maalidelt paistab, et planeeringualal ei olnud Emajõe kaldale kaldakindlustust ehitatud. Fotodel sajandi lõpust on aga näha jõe kaldal Holmi ja Fortuuna tänava vahel palkidest kaldakindlustust. Kui 1918. a rajati ajutine ujuk- ehk pontoonsild Holmi ja Uueturu tänava vahele, ei pääsenud lodjad silla töötamise ajal enam kivisilla ja Holmi tänava vahel kaldale randuma. Ujuksild viidi 1933. a üle Fortuuna ja Lodja tänava vahele ning lotjadele suletud ala laienes kaldale kogu planeeringuala ulatuses.



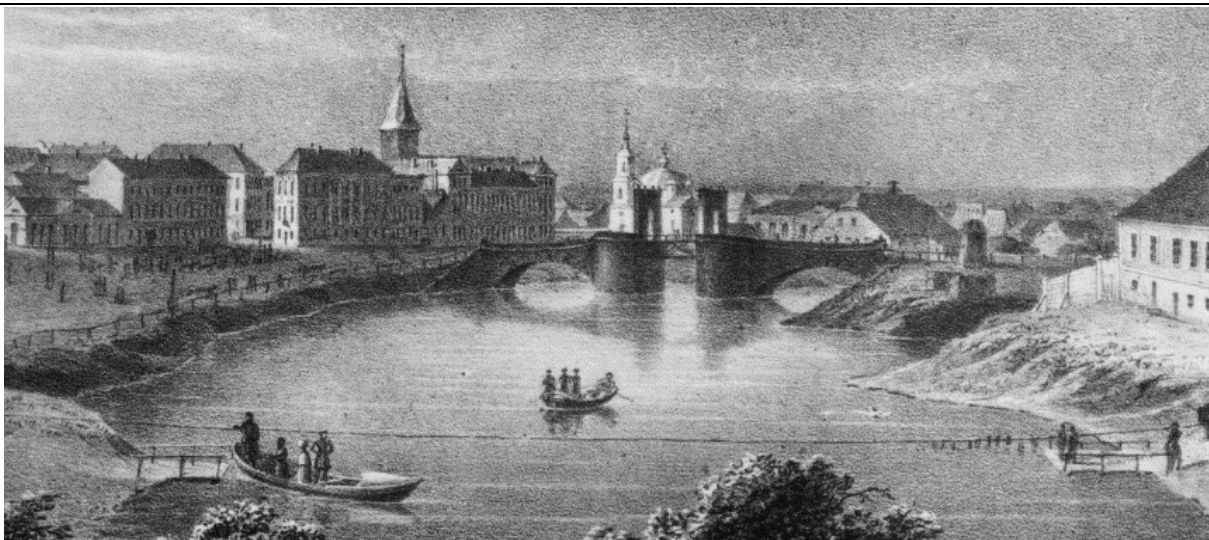
Pilt 2. Väljavõte Georg Friedrich Schlateri 1830ndate maalist. Otse ees tagaplaanil kivisild, paremal planeeringuala. Kivisilla otsas on näha kunagise raveliini vallikraavi ots. Jõekallas on kindlustamata nõlv, millel kasvab rohi. Jõe ületamiseks töötab esiplaanil ülevedaja. Allikas: ERM K 2237.



Pilt 3. Väljavõte Georg Friedrich Schlateri 1852. a litograafiast. Kaldale on ehitatud rida hooneid, sh Holmi tn 26 Holmi tänava nurgale. Vasakul on kallas aiaga suletud. Allikas: ERM K 1039.



Pilt 4. Väljavõte Georg Friedrich Schlateri 1852. a litograafiast. Kivisilla otsas paistab hotelli Belle Vue hoone. Allikas: ERM K 1037.



Pilt 5. Väljavõte Georg Friedrich Schlateri 19. sajandi litograafiast. Esiplaanil ülevedaja. Allikas: ERM K 1037.



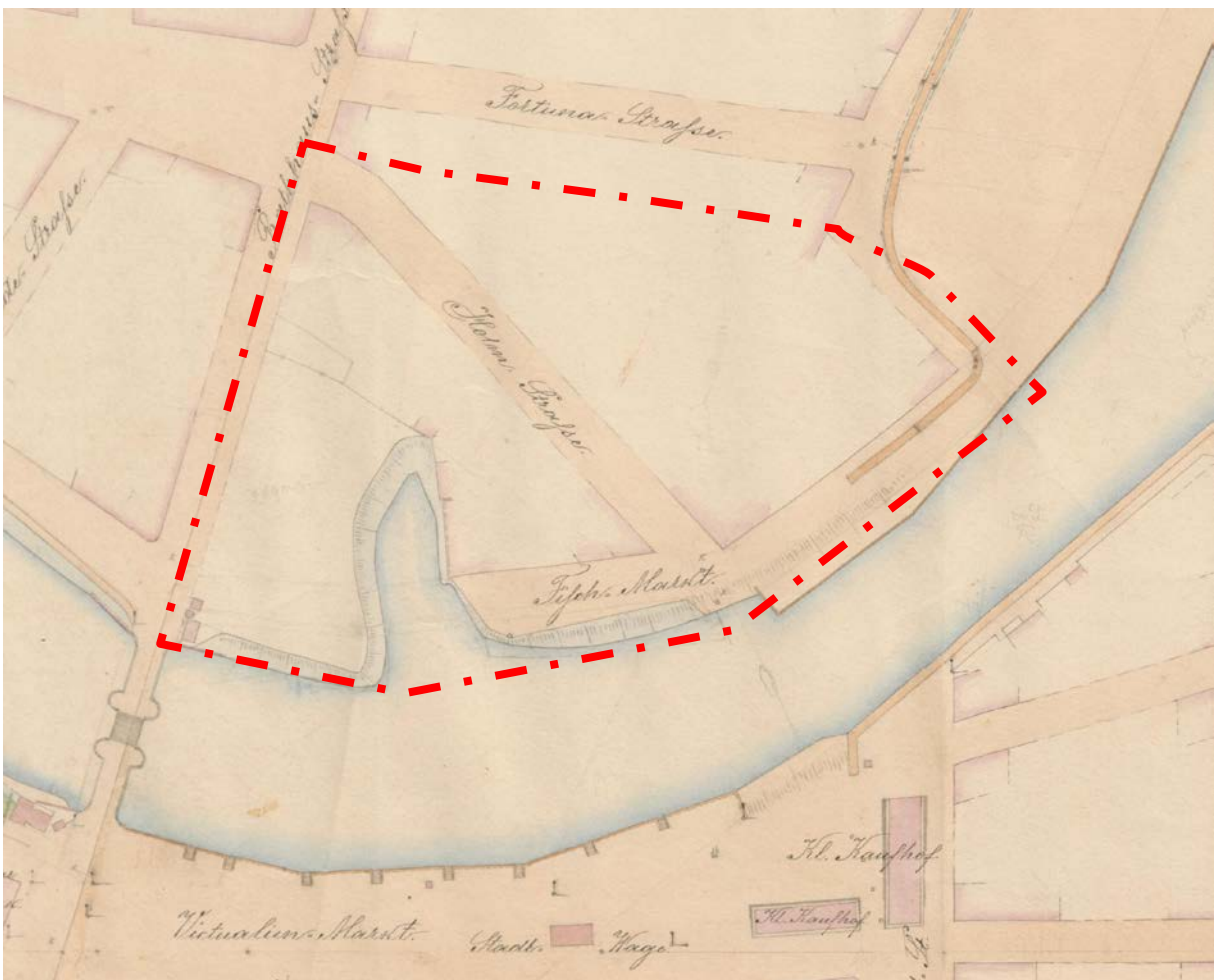
Pilt 6. Väljavõte Louis Höflingeri 1860ndate pildisarja Album von Dorpat joonistusest. Esiplaanil kunagisest raveliini vallikraavist jäänud Emajõe sopistus. Kaldapealsel paremal paistab puuvirn. Allikas: TKM.31H.6.



Pilt 7. Väljavõte Louis Höflingeri 1860ndate pildisarja Album von Dorpat joonistusest vaatega planeeringualale pildi keskel, kus on Kalaturu tänav. Sellest paremal tookordne Fortuuna, praegune Narva tänava ots, mida tähistab 2-korruseline maja Fortuuna tn 13, paremal servas teised Fortuuna tänava majad. Allikas: TKM.31H.18.



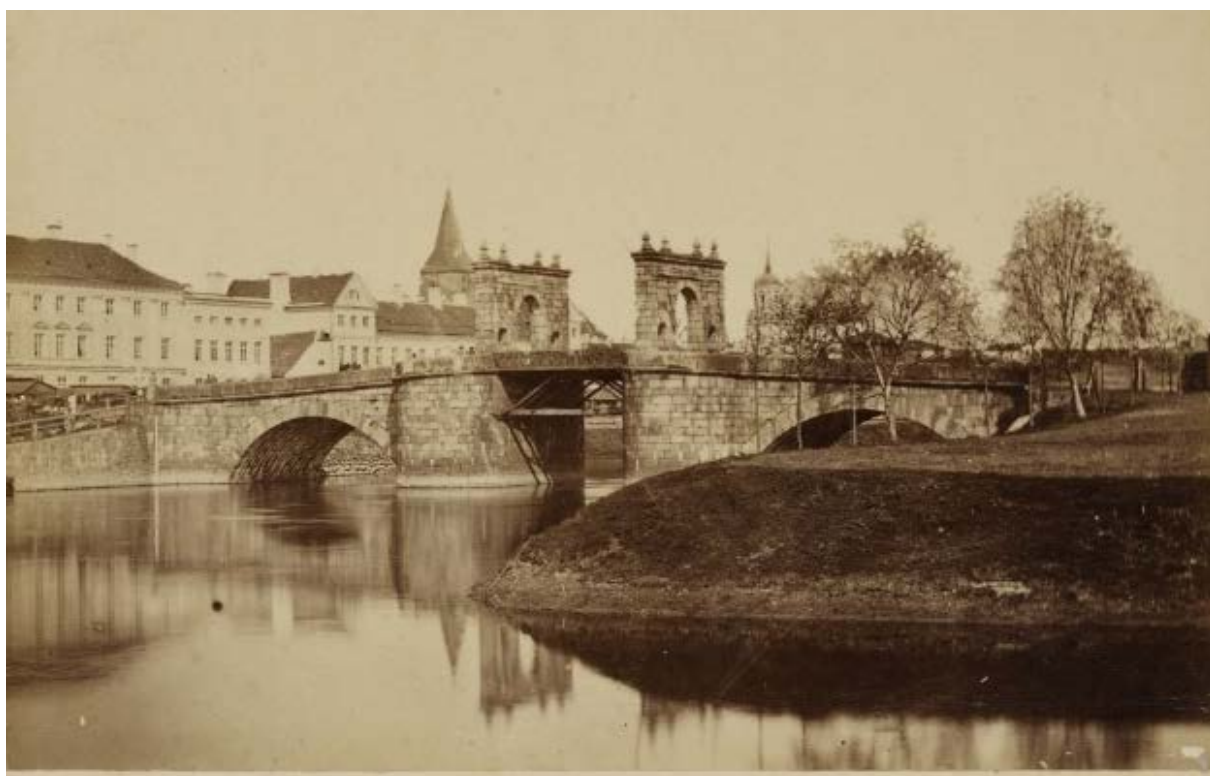
Pilt 8. Väljavõte Rudolf Julius von zur Mühleni 1885. a joonistusest, planeeringuala paremal. Emajõe sopistus paistab olevat täidetud ja kallas avatud läbipääsuks.



Joonis 10. Planeeringuala 1880. a Emajõe Tartut läbiva lõigu kaardil. Holmi ja Uueturu tänava vahel on ülevedaja, mille jaoks on kummagi tänava otsas platvorm ja slipp. Nimeliselt on veel välja toodud kalaturg, Raatuse, Fortuuna ja Holmi tänav. Kaldakindlustus on näidatud ainult Emajõe paremkaldal, kus on ka trepid jõe veepinnani. Allikas: EAA.2623.1.2102 leht 1.



Pilt 9. Raatuse tänav, vaade kivisillalt 1890ndatel. Paremal planeeringuala, vasakul 2-korruseline Belle Vue hotelli maja. Allikas: A-95-6 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



Pilt 10. Kivisild ja paremal planeeringuala 1870ndate fotol, autor Carl Schulz. Esiplaanil endise raveliini vallikraavi osa. Allikas: EAA.1843.1.220.179.



Pilt 11. Emajõgi, kivisild ja Raatuse tänav 1879. a foto väljavõttel, autor Carl Schulz. Planeeringualal pildil paremal on endise raveliini vallikraavi osa, Raatuse tänava ääres on heina- ja puuturg. Puust kaldakindlustus on jõeäärse maja ees, mujal kaldakindlustust ei paista. Allikas: F 17669.



Pilt 12. Vasakul planeeringuala 19. sajandi fotol. Esiplaanil endise raveliini vallikraavi osa ja jõeäärse hoone otsasein, paremal Emajõgi koos paremkalda turuplatsiga ja selle ääres oleva pritsimaja torniga. Puust kaldakindlustus paistab olevat sarnases seisus nagu eelmiselgi pildil.



Pilt 13. Vasakul kivisild, paremal planeeringuala 1870ndate fotol, autor Carl Schulz. Allikas: EAA.1423.1.195.171.



Pilt 14. Vasakul kivisild ja paremal planeeringuala 19. sajandi fotol. Esiplaanil ülevedaja, kes liigutab kõie abil paati. Allikas: EAA.402.5.2051.39.



Pilt 15. Vasakul kivisild ja paremal hotell Belle Vue ning selle ees planeeringuala 19. sajandi fotol.



Pilt 16. Vasakul kivisild ja paremal planeeringuala kõrge veeseisuga 19. sajandi fotol. Pildi paremas servas on Holmi tänava ots ja esiplaanil ülevedaja. Allikas: ERM Fk 554:28.



Pilt 17. Turg Raatuse tänava ääres, planeeringualal 1890. a fotol. Hotelli Belle Vue 1830ndail ehitatud maja on veel kahekorruseline – kõrgemaks ehitamine toimus 1902. ja 1906. a vahel. Allikas: A-95-5 (TÜ kunstiajalooline fotokogu).



Pilt 18. Anumate turg Raatuse tänava ääres, planeeringualal 1902. a fotol. Tagaplaanil Emajõgi ja paremkalda turuplats ja hooned selle ääres, sh pritsimaja torn.



Pilt 19. 19. sajandi lõpu foto, vasakul 1886. a juunis püstitatud auvärav suurvürst Vladimiri külaskäigu ajaks. Esiplaanil lodi palkidega kindlustatud Emajõe paremkalda ääres. Kaldal paistavad müügiputkad.



Pilt 20. Raatuse tänava algus 19. sajandi postkaardil. Vasakul planeeringuala, otse ees kivisild ja paremal hotell Belle Vue hoone.



Pilt 21. Planeeringuala 1898. a fotol, esiplaanil Emajõe paremkallas. Vasakul hotell Belle Vue hoone, paremal Holmi tänava ots jõe ääres ja kaldapealne hoonestus. Allikas: A-95-38 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



Pilt 22. Planeeringuala 1901. a fotol, hobune esiplaanil Emajõe paremkaldal. Vasakul hotell Belle Vue hoone, paremal jõe ääres kaldapealne hoonestus.



Pilt 23. Planeeringuala keskel ja paremal 1890. a fotol. Endise raveliini vallikraavi osa on kinni aetud, plats on sillutamata. Osa mitmepildilisest seeriast, tehtud pritsimaja tornist. Allikas: A-95-35 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



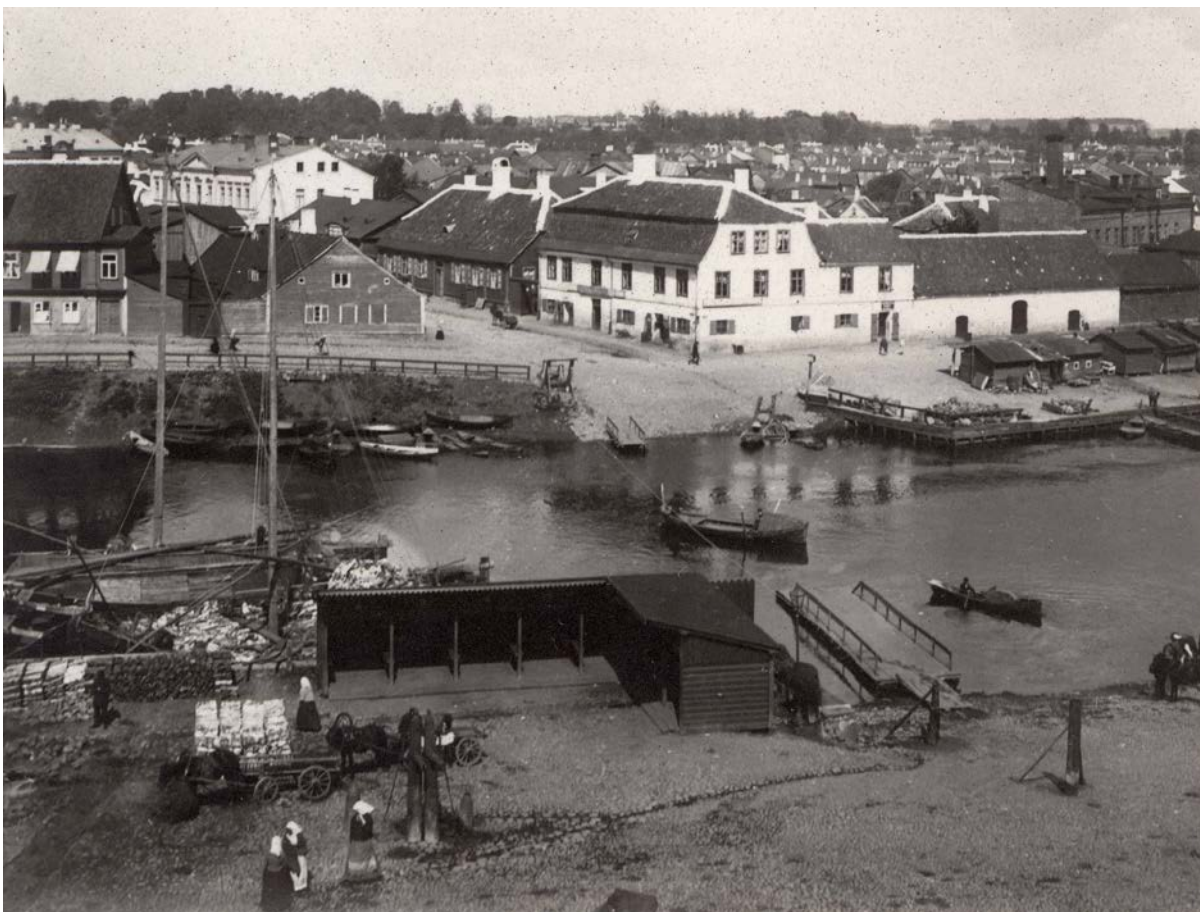
Pilt 24. Planeeringuala 1890. a fotol. Endise raveliini vallikraavi osa on kinni aetud. Osa mitmepildilisest seeriast, pildistatud pritsimaja tornist. Esiplaanil lodjamastid. Allikas: ERM Fk 620:41.



Pilt 25. Planeeringuala 1890. a fotol. Endise raveliini vallikraavi osa on kinni aetud. Paremal paistab Holmi tänava nurgamaja. Osa mitmepildilisest seeriast, pildistatud pritsimaja tornist. Allikas: A-95-36 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



Pilt 26. Planeeringuala 1884. a fotol. Kaldapealne hoonestus, paremal paistab Holmi tänava ots. Pildistatud pritsimaja tornist. Allikas: A-95-37 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



Pilt 27. Planeeringuala 1890. a fotol, esiplaanil Emajõe paremkallas. Holmi tänava ots jõe ääres ja kaldapealne hoonestus. Osa mitmepildilisest seeriast, pildistatud pritsimaja tornist. Allikas: A-95-37 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



Pilt 28. Planeeringuala 19. sajandi fotol, esiplaanil Emajõe paremkallas. Vasakul Holmi tänava ots ja paremal Kalaturu tänava kaldapealne hoonestus. Pildi keskel Holmi tn 26 nurgamaja.



Pilt 29. Planeeringuala 19. sajandi fotol, esiplaanil Emajõe paremkallas. Holmi tänava ots jõe ääres ja kaldapealne hoonestus. Pildi keskel Holmi tn 26 nurgamaja. Allikas: ERM Fk 356:3.





Pilt 30. Holmi tänava keskpaik 19. sajandi fotol. Esiplaanil vasakus servas uhkema kujundusega kahekorruseline kivimaja aadressiga Holmi tn 4, tagapool väiksemate majade järel kahekorruseline Franz Georg Faure tööstuse kahekorruseline kivimaja aadressiga Holmi tn 12. Allikas: EFA.197.0.29384.



Pilt 31. Planeeringuala 19. sajandi fotol, esiplaanil Emajõe paremkallas. Vasakul servas Holmi tänava ots Holmi tn 26 majaga, jõe ääres Kalaturu tänava kaldapealne hoonestus ja müügiputkad. Pildistatud pitsimaja tornist.



Pilt 32. Planeeringuala 1890. a fotol, esiplaanil ja paremal Emajõe paremkallas hotelliga Narva paremas servas. Vasakul jõe ääres Kalaturu tänava kaldapealne hoonestus ja müügiputkad. Pildistatud pitsimaja tornist. Allikas: A-95-40 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



Pilt 33. Planeeringuala Edmund Russowi 1895. a fotol, paremal lodjad Emajõe paremkalda ääres. Vasakul Kalaturu tänava kaldapealne hoonestus. Allikas: 184 (TÜ raamatukogu)



Pilt 34. Henningu plats värvitud postkaardil – vasakul Hobuse, keskel Narva ja paremal Kivi tänav. Paremal servas tänase Tartu linnamuseumi hoone Kivi ja Narva tänava nurgal tookordse aadressiga Peterburi tn 3, nüüd Narva mnt 23.



Pilt 35. Henningu platsi vaade Holmi tänavalt 1890. a Carl Alexander Schulzi fotol. Paremal Fortuuna ja Holmi tänava nurgal asunud kahekorruseline puumaja. Pildi keskel Kivi tänava ots ja tänane Tartu linnamuseumi hoone Kivi ja Narva tänava nurgal, nn Katariina maja. Allikas: TM F 1065:208.



Pilt 36. Narva, Raatuse, Fortuuna ja Holmi tänava ristmik ehk Henningu platsi kagupoolne ots 19. sajandi lõpu fotodel, vaade Narva ja Raatuse tänava nurgalt. Narva (tookord Peterburi) tänav algas Raatuse tänavalt – tänapäeva Narva tänava algus oli osa Fortuuna tänavast. Paremalt Fortuuna ja Holmi tänava nurgal asunud kahekoruseline puumaja. Allikas: alumine pilt A-95-10 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



Pilt 37. Vaade Henningu platsil asunud kaevule 19./20. sajandi vahetuse fotol. Vasakul Fortuuna, paremal Holmi ning maja ja kaevu vahel Raatuse tänav. Tagaplaanil nende tänavate nurgal asunud kahekorruseline puumaja, mille asukohas asub täna Narva tänava haljasriba ja kesklinna poole suunduvad sõidurajad. Allikas: B-95-373 (TÜ kunstiajaloo kabinet).

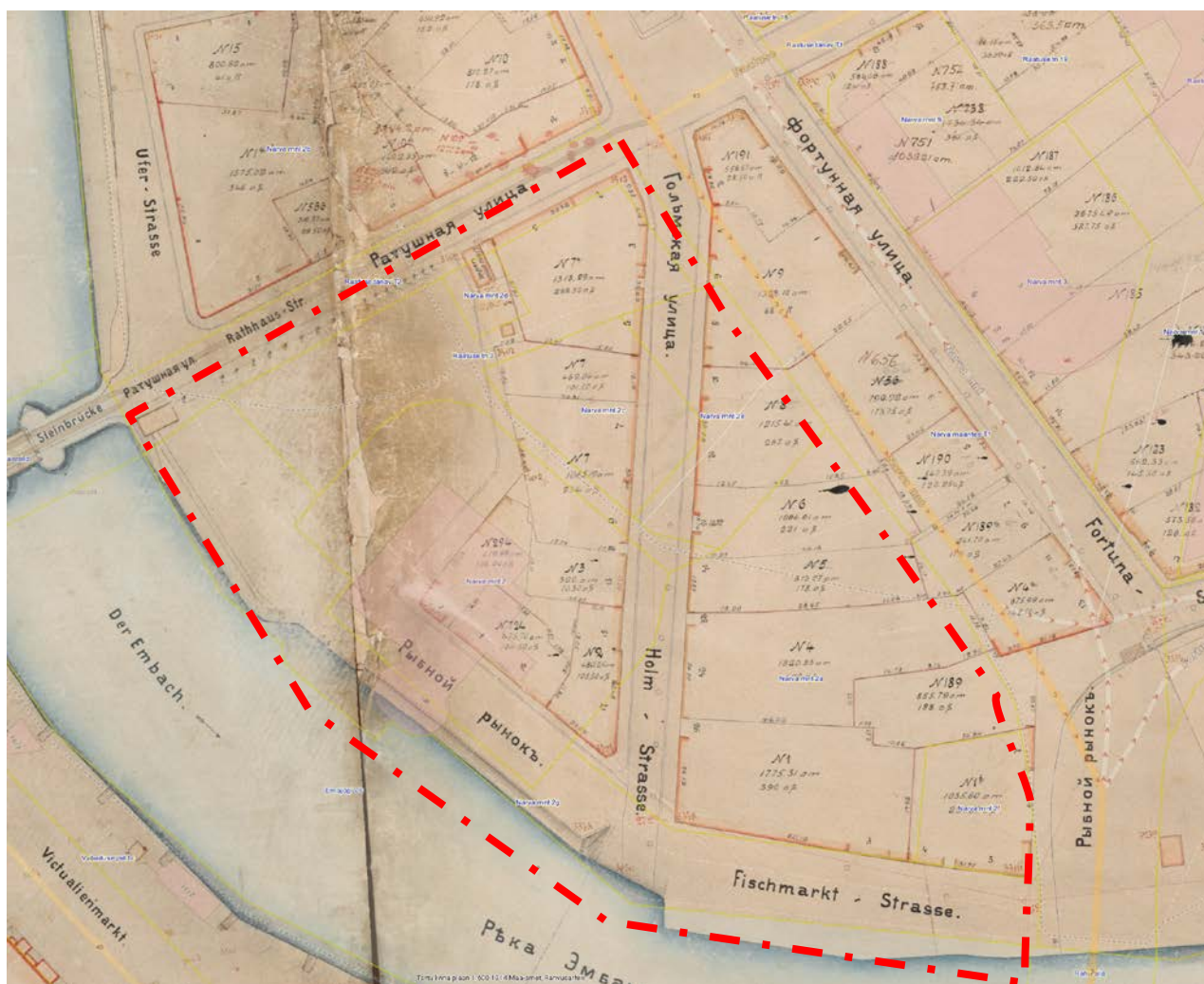


Pilt 38. Vaade Fortuuna ja Holmi tänava nurgal asunud kahekorruselisele puumajale 19./20. sajandi vahetuse fotol. Maja ees on Raatuse tänav. Planeeringuala on paremal servas, kus paistab kaarja algusega Holmi tänav.

2.1.3. Ülevaade tsaariaja lõpuni

20. sajandi esimestel kümnenditel kujunes välja kuni II maailmasõjani püsivad planeeringuala hoonestus. 18. sajandi lõpus ja 19. sajandil püstitatud ühekorruselisi puumaju vahetati järkjärgult välja kõrgemate kivimajade vastu. Kõige kõrgem maja planeeringualal oli 1905. a aadressil Holmi tn 17 Rudolph von Engelhardti projekti järgi püstitatud nurgatorniga hotell *Jakor* (vene keeles *ankur*) Holmi tänava ja jõe kaldal paikneva pikliku kalaturu (mis enamikel kaartidel läheb Holmi tänavast kagu suunas üle Kalaturu tänavaks) nurgal. Vanematel fotodel oli eelmises alapeatükis sama nurga peal näha ühekorruseline viilkatusega puumaja. Suurem kivimaja oli Holmi tn 12, mis oli osa Franz Georg Faure tööstuskompleksist. Piki jõge kulgeva Fortuuna tänava pikendusel planeeringualal aadressil Kalaturu tn 7 asus teistest hoonetest tunduvalt suurem keraamikatehase telliskividest hoone. Tehase ees oleval platsil peeti vanakraamiturgu.

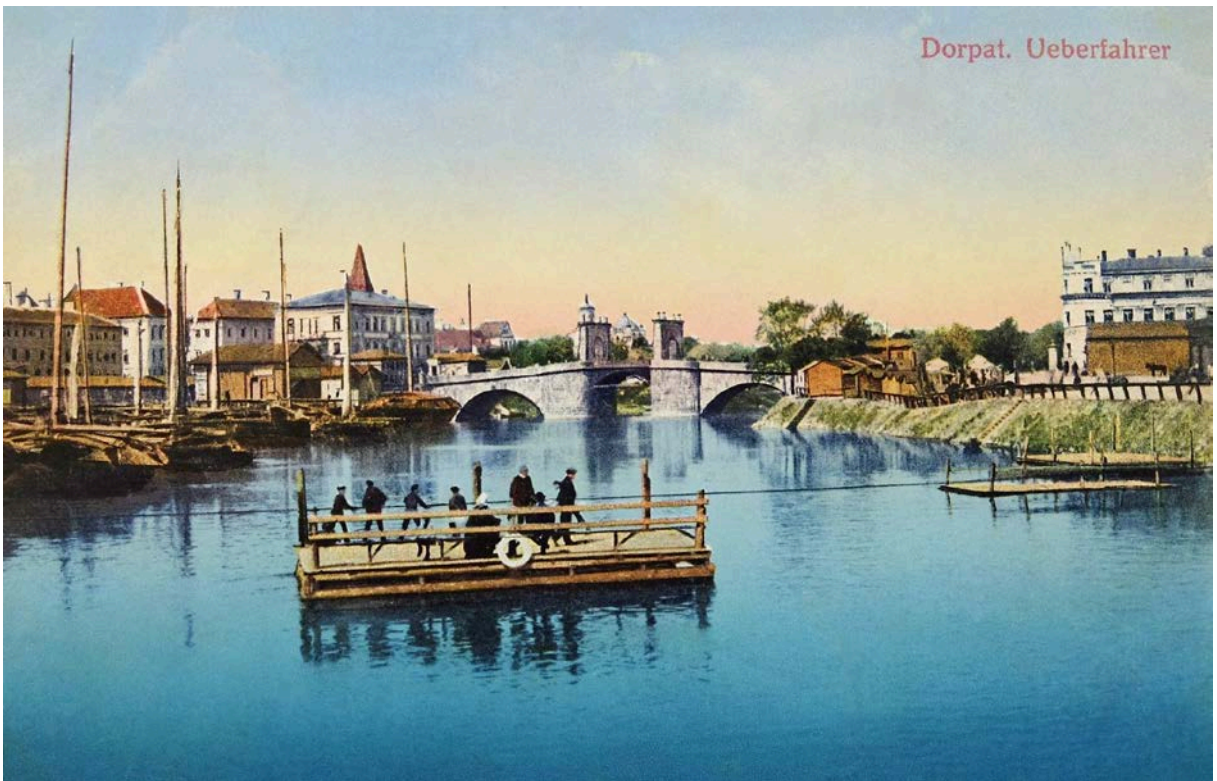
Heinaturule püstitati 1908. a esimene spetsiaalselt kinoks ehitatud hoone Eestis, Illusion, 1934. a-st Metropol. Omanikuks oli Jevpatoriast pärit Solomon Džigit ja esimene seanss toimus vana kalendri järgi 4. aprillil. Kino hoone mahutas esialgu 360, aasta hiljem toimunud ümberehituse järel 270 inimest. Hoonet, mis olevat esialgu meenutanud pigem küüni, ehitati aastate jooksul korduvalt ümber. Puuhoone amortiseerus 1936. a-ks ning see lammutati. Heinaturu plats heakorrastati ja osaliselt haljastati.



Joonis 11. Planeeringuala ajaloolised krundid ja fassaadid Tartu 1914. a kaardil, planeeringuala punase katkendjoonega. Kaardil on näha, et pärast II maailmasõda on Narva tänava laiendamiseks kogu endise Fortuuna tänava ehituskrundid muudetud tänavamaaks. Need krundid olid välja jagatud endise Koolujõe asukohas hiljem kui Holmi tänava äärsed krundid. Ajaloolistest kruntidest on planeeringualal säilinud oma ajaloolistest piirides vaid üks, tänane Narva mnt 2f. Ajaloolist krunti meenutab ka tänane Narva mnt 2d Raatuse tänava ääres. Kollasega näidatud tänased krundipiirid ja roosaga tänane hoonestus. Allikas: maa-amet.



Pilt 39. Vaade planeeringualale Jaani kiriku tornist 20. sajandi algul tehtud fotol. Keskel jõe kaldal hotelli Belle Vue hoone, sellest paremal kivisild. Belle Vue'st üle Raatuse tänava on näha kino Illusion ja sealt edasi jõe kaldal kalaturg.



Pilt 40. 1912. a värvitud postkaart, kaardi foto pildistatud mõned aastad varem. Keskel kivisild ja selle ees üleveopraam, paremal hotell Belle Vue maja ja planeeringuala selle ees jõe ääres müügiputkadega.



Pilt 41. Planeeringuala 20. sajandi alguse foto, vasakul kivisild, paremal Raatuse tänava ääres hotell Belle Vue kolmekorruseline hoone ja turuplats selle ees planeeringualal.



Pilt 42. Planeeringuala 1907. a Friedrich David Libliku kokkupandud panoraamfoto väljavõttel. Vasakul kivisild, keskel hotell Belle Vue ja turuplats selle ees planeeringualal. Jõe ääres on müügiputkad seljaga jõe poole. Heinaturule ei ole veel kinohoonet püstitatud.



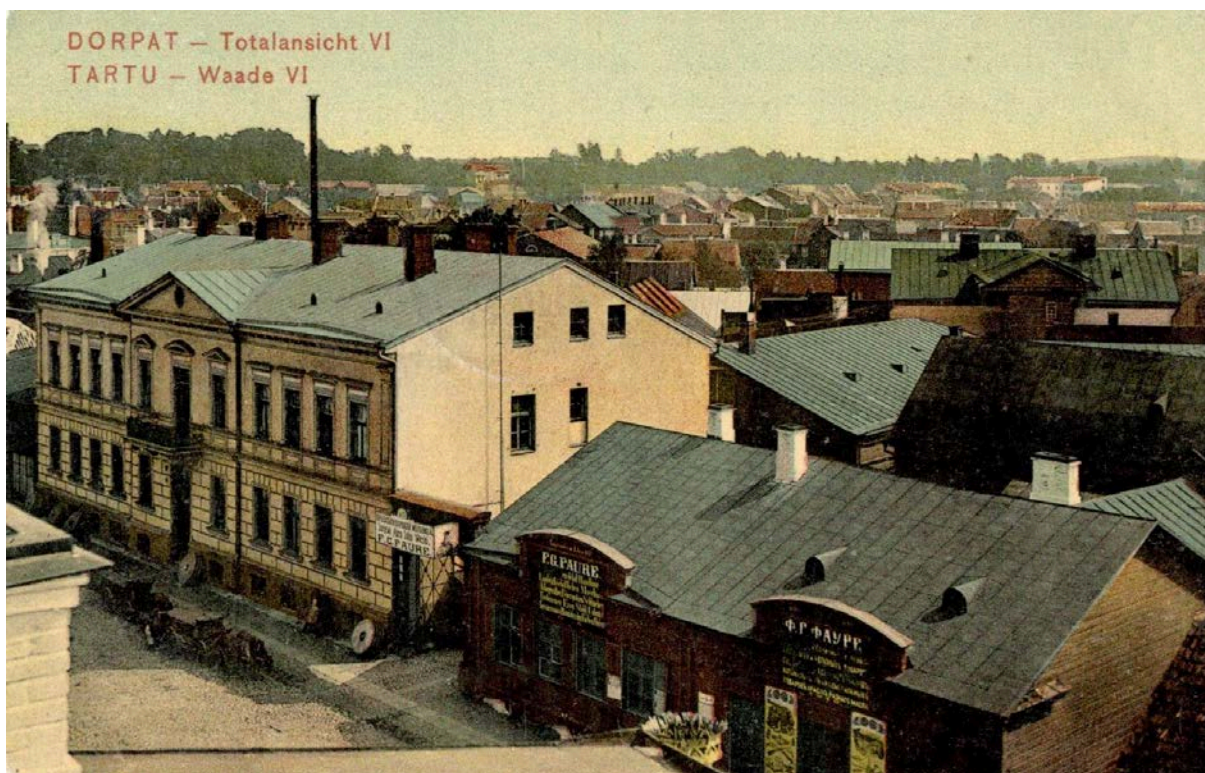
Pilt 43. 1906. a Friedrich David Libliku kokkupandud panoraamfoto III pilt. Keskel paremal kivisild, selle ees ja paremal planeeringualal jõe ääres on müügiputkad seljaga jõe poole. Värvitud postkaart.



Pilt 44. Planeeringuala 1906. a Friedrich David Libliku kokkupandud panoraamfoto IV pildil. Keskel hotell Belle Vue Raatuse tänava ääres – turuplats selle ees on planeeringualal. Kinohoonet ei ole veel püstitatud. Värvitud postkaart.



Pilt 45. Planeeringuala 1906. a Friedrich David Libliku kokkupandud panoraamfoto V pildil. Paremalt alguses kaarjalt kulgev Holmi tänav, mille otsas paistab Raatuse, Narva, Fortuuna ja Holmi tänava ristumisel asunud Henningu plats, 19. sajandil hobuseturg. Holmi tänava kummalgi küljel asuvad valdavalt ühekorruselised puumajad, lisaks mõni kahekorruseline kivimaja. Värvitud postkaart.



Pilt 46. Planeeringuala 1906. a Friedrich David Libliku kokkupandud panoraamfoto VI pildil. Pildil Franz Georg Faure tööstuse kahekorruseline kivimaja aadressiga Holmi tn 12 ja selle kõrval teised sama tehase hooned. Värvitud postkaart.





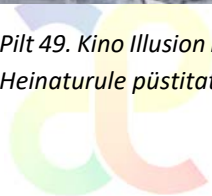
Pilt 47. Heinaturg ja tagapool Raatuse tänav 20. sajandi alguse fotol. Allikas: TM F 263:91.



Pilt 48. 1908. a püstitatud kinohoone Illusion heinaturul Eduard Sellekese 1914 või 1916. a fotol. Vaade kivisilla poolt. Allikad: fo3365_57b (TÜ fotokogu) ja EAA.2073.1.278.191.



Pilt 49. Kino Illusion heinaturul 20. sajandi alguse värvitud postkaardi väljavõttel ja postkaardi aluseks oleval fotol. Heinaturule püstitatud kinohoone taga on Raatuse tänav ja selle ääres hotell Belle Vue hoone.





Pilt 50. Raatuse tänava algus Eduard Sellekese 1914. a fotol. Otse ees kivisild, vasakul planeeringuala Raatuse tn 5 maja ja kaugemal heinaturg. Paremal kaugemal paistab hotell Belle Vue hoone. Allikas: TM F 263:93.



Pilt 51. Narva ja Raatuse tänava ristmik 20. sajandi alguse fotol – planeeringuala vasakul servas. Tänapäevane olukord on näidatud olemasoleva olukorra kirjelduse juures – vt Pilt 177, lk 109.



Pilt 52. Raatuse tänav 1918. a fotol Saksa sõjaväelastega, paremal kino Illusion selle ees paikneva kuulutuste tulbaga.



Pilt 53. Raatuse ja Holmi tänava nurgamajad 1918. a fotol Saksa sõjaväelastega. Veidi kaugemal paistab Fortuuna ja Holmi tänava vahel asunud kahekorruseline puumaja.





Pilt 54. Vasakul planeeringuala 20. sajandi alguse fotol. Esiplaanil lodjad küttepuukoormaga ja jõeäärse hoone otsasein kalaturu ääres. Paremäl Emajõgi ja paremkaldal hotell Narva.



Pilt 55. Esiplaanil planeeringuala turuputkad jõe kaldal 20. sajandi alguse fotol. Üle jõe paistab paremkalda turuplats ja pritsimaja selle ääres. Allikas: ÜAM F 382:59-1 F.



Pilt 56. Esiplaanil planeeringuala turuputkad jõe kaldal 20. sajandi alguse fotol. Paremalt Raatuse tänava algus. Allikas: AM N 5635:91.



Pilt 57. Vanakraamiturg planeeringualal Johannes Pääsukese 1912. a fotol. Paremalt paistab Kauba tänav ja kaubahoov teisel pool jõe.



Pilt 58. Turg planeeringualal Johannes Pääsukese 1912. a fotol. Tagaplaanil paistab teisel pool jõge Poe tänava ja Vabaduse puistee nurgamaja, mis taastati sarnasel kujul pärast II maailmasõda. Allikas: ERM Fk 213:276.



Pilt 59. Holmi tänava planeeringualal vaatega Holmi ja Raatuse nurgalt jõe suunas 20. sajandi alguse fotol. Vasakul servas Fortuuna ja Holmi tänava nurgamaja, paremal kahekorruseline Holmi tn 12 kivihoone.



Pilt 60. Holmi tn 14 Franz Georg Faure jahuveski maja planeeringualal u 1905. a fotol. Paremas servas paistab Holmi ja Kalaturu tänava nurgamaja Holmi tn 26. Allikas: ERM Fk 738:76.



Pilt 61. Faure tööstuse hoov Karl Eduard Söödi 1923. a fotol. Allikas: ERM Fk 449:87.



Pilt 62. Holmi ja Kalaturu tänava nurgal asunud Holmi tn 26 Johannes Pääsukese fotol. Majas asusid eri aegadel erinevad asutused, muu hulgas hotell Kiiev. Vasakul paistab maja uks, millest on detailne foto – vt Pilt 64, lk 46. Allikas: ERM 349:413.



Pilt 63. Holmi tn 26 sisehoov 1914. a Johannes Pääsukese fotol. Allikas: ERM Fk 349:415.



Pilt 64. Planeeringualal Holmi tn 26 maja välisuks 1914. a Johannes Pääsukese fotol. Allikas: ERM Fk 349:414.



Pilt 65. Holmi tänava sisekvartali puumaja. Allikas: ERM Fk 738:53.



Pilt 66. Planeeringuala 1929. a foto väljavõttel, esiplaanil jõe paremkalda turg. Vasakult alates kulgeb kalaturg ja hotell Jakor Holmi tänava nurgal.

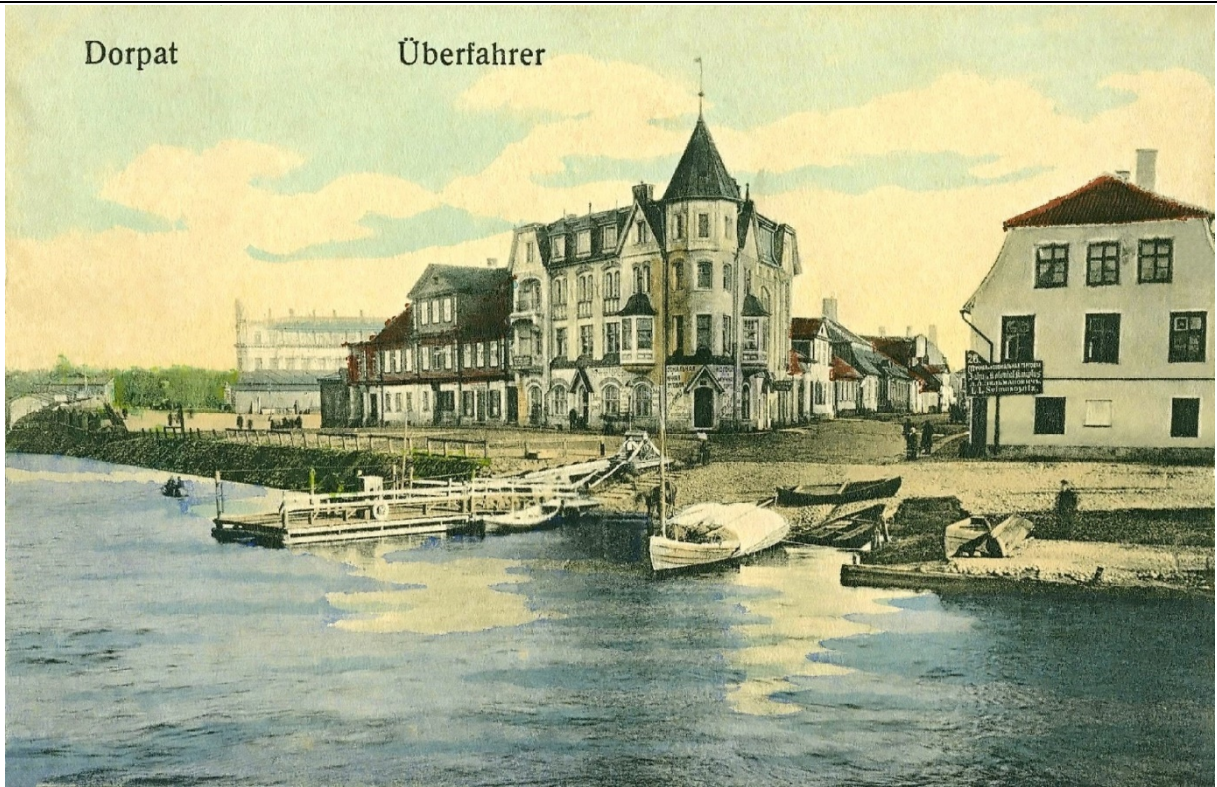


Pilt 67. Kalaturu ja Holmi tänava nurk ning Emajõe vasakkallas värvitud 1910. a fotol. Esiplaanil üleveopraam.



Pilt 68. Planeeringuala jõeäärne hoonestus 1912. a fotol – paremal Kalaturu tänav, keskel hotell Jakor Holmi tänava nurgal. Allikas: fo3365_49b (TÜ fotokogu).





Pilt 69. Kalaturu ja Holmi tänava nurk ning Emajõe vasakkallas värvitud 20. sajandi alguse fotol. Esiplaanil üleveopraam, pildi keskel hotell Jakor.



Pilt 70. Planeeringuala jõeäärne hoonestus 20. sajandi alguse fotol, esiplaanil Emajõe paremkalda turuplats. Pildi keskel hotell Jakori maja kalaturu ja Holmi tänava nurgal. Holmi tänava otsas töötab üleveopraam.



Pilt 71. Planeeringuala jõeäärne hoonestus 20. sajandi alguse fotol, esiplaanil Emajõe paremkalda turuplats. Pildil vasakul hotell Jakori maja kalaturu ja Holmi tänava nurgal. Holmi tänava otsas töötab üleveopraam. Allikas: fm1109923.



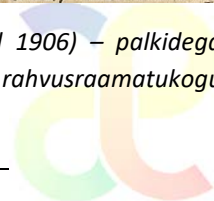
Pilt 72. Johannes Pääsukese aprillis 1914 pildistatud värvitud foto, planeeringuala hoonestus vasakul, paremal kahekorruseliseks ehitatud hotell Narva hoone. Algallikas: ERM Fk 349:90.



Pilt 73. Planeeringuala 20. sajandi alguse fotol vasakul – Holmi ja Kalaturu tänava nurk ja Kalaturu tänav. Paremal Emajõe paremkallas hotelliga Narva ja üleveopraam jök kallaste vahel.



Pilt 74. Esiplaanil planeeringuala 20. sajandi alguse J. G. Krügeri postkaardil (saadetud 1906) – palkidega kindlustatud kallas ja sillutatud turuplats, paremal küttepuude virnad. Allikas: rahvusraamatukogu b24745364_1.





Pilt 75. Paadid Emajõe vasakkaldal planeeringuala ees, kaldal paistavad putkad. Paremkaldal on paremas servas näha Auriku tn 2 aadressil asunud kahekorruline kivimaja, mille ees oli aurikute kai.



Pilt 76. Kalaturu tänav 20. sajandi alguse foto väljavõttel planeeringuala hoonestusega. Vasakul Emajõgi ja paremal servas suur tellistest keraamikatehase hoone, selle ees Kalaturu tn 5 maja.



Pilt 77. Kalaturu tn 5 kahekorruline puumaja Johannes Pääsukese 1914 . a värvitud fotol. Algallikas: TLM F 9984:11.



Pilt 78. Kalaturu tänava hoonestus planeeringualal 20. sajandi alguse fotol. Jõeäärse ühe- ja kohekoruseliste majade taga kõrgub keraamikatehase kõrgem telliskivist hoone.



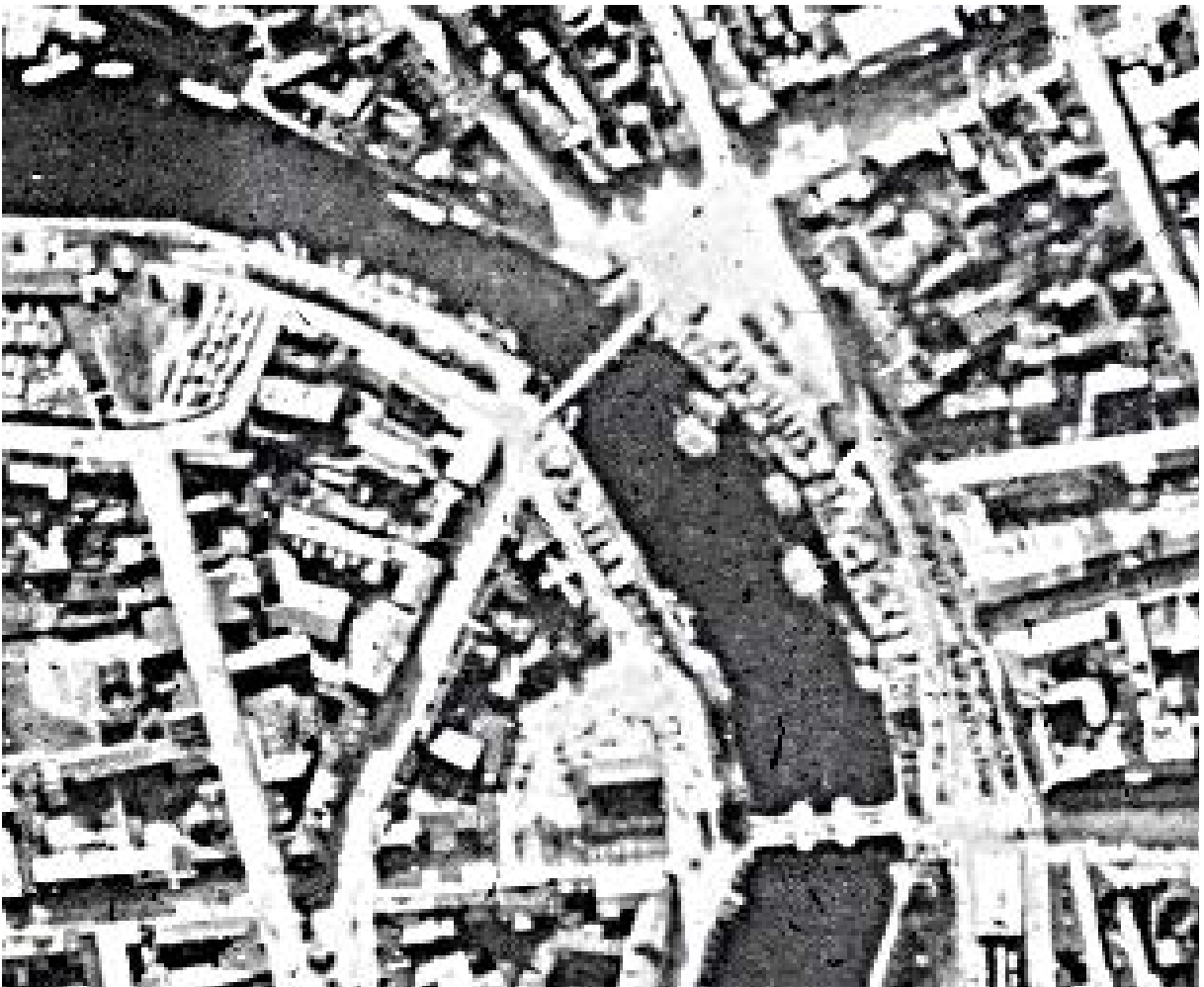
Pilt 79. Kalaturul, Eduard Wiiralt 1920. Allikas: EKM j 21307 G 12425.



Pilt 80. Täiturg keraamikatehase maja ees planeeringualal Johannes Pääsukese 1912. a pildistatud ja postkaardiks tehtud fotol. Paremalt servas Fortuuna tn 13 nurgamaja, mis asus tänase Narva tänava Rahu sillale suunduvate sõiduradade kohas. Allikas: ERM Fk 213:274.



Pilt 81. Fortuuna tn 13 Johannes Pääsukese 1914. a fotol. Nurgamaja asus tänase Narva tänava Rahu sillale suunduvate sõiduradade kohas. Allikas: ERM Fk 349:409.

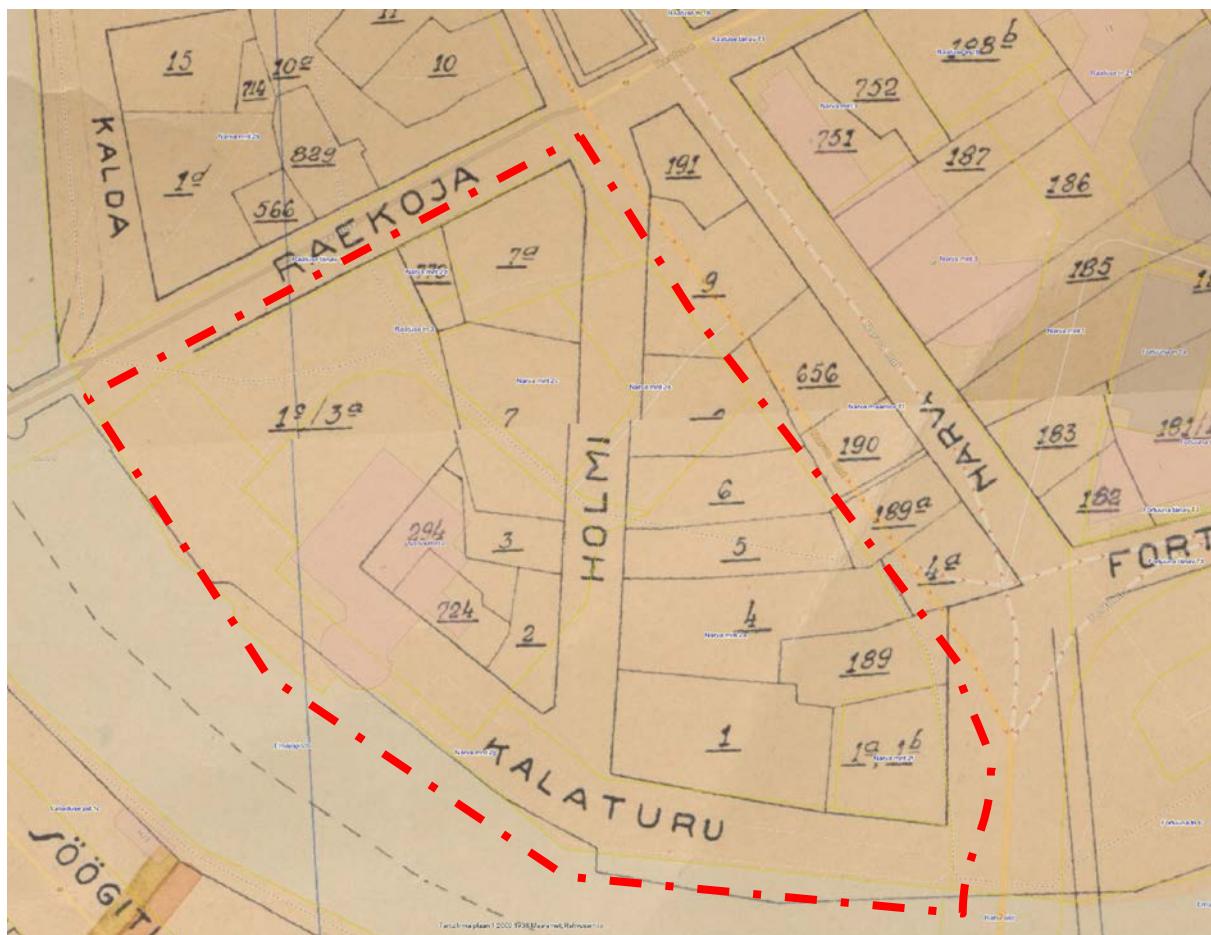


Pilt 82. I maailmasõja aegne õhuvaade planeeringualale. Allservas on Raatuse tänav ja kivisild, Raatuse tänava ääres heinaturul kino Illusion. Vasakus servas on Raatuse tänavalt algav Fortuuna tänav ja pildi keskel kaarja algusega Holmi tänav. Holmi tänava otsas on ujusild.

2.1.4. Eesti vabariigi aeg

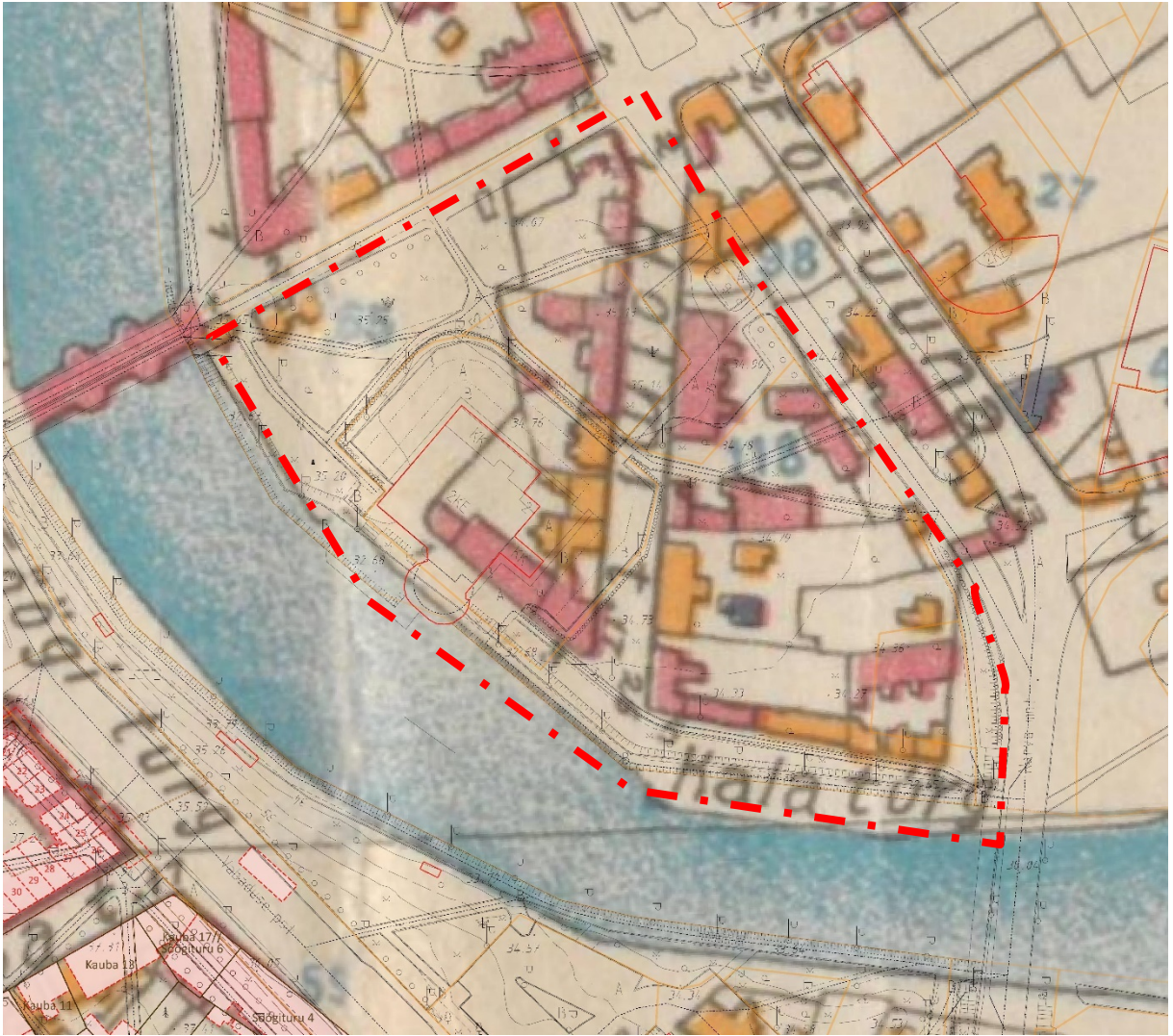
I maailmasõja ajal Tartu erilisi sõjapurustusi ei saanud ning planeeringualal säilis tsaariaegne tänavavõrk ja hoonestus. Eesti vabariigi ajal viidi ellu rida olulisi reforme nii linna funktsionaalsuse (vt vee ja -kanalisatsioonivõrgu ehitamisega alustamine) kui ka heakorra parandamiseks (nt Emajõe kaldaalade haljastamine).

1920ndatel võetakse seoses tervishoiureeglite karmistumisega suund lahtise turukaubanduse ning tänavatel ja turgudel levinud putkakaubanduse vähendamisele. 1930ndate lõpus kujundatakse jõeäärne ümber haljastatud promenaadiks ning planeeringuala hooneid moderniseeritakse.



Joonis 12. Planeeringuala ajaloolised krundid Tartu 1936. a kaardil, planeeringuala punase katkendjoonega. Ajaloolistest kruntidest on planeeringualal säilinud oma ajaloolistest piirides vaid üks, tänane Narva mnt 2f. Veidi meenutab ajaloolist krunti ka Tartumaal viimasena 2022. a detsembris⁵ tagastatud Narva mnt 2d. Roosaga näidatud tänane hoonestus. Allikas: maa-amet.

⁵ Vt Tartu Postimees 27.12.2022, <https://tartu.postimees.ee/7678179/tartus-loppes-viimaks-omandireform-sudalinnas-tagastati-viimane-maatukk>.



Joonis 13. Planeeringuala hoonestus Tartu 1927. a kaardi väljavõttel, planeeringuala punase katkendjoonega. Kollasega on näidatud puithoonestus ja punasega kivihoonestus. Tähelepanuväärsemaid hooneid planeeringualal oli hotell Jakor Emajõe ääres Holmi tänava põhjapoolsel nurgal. Kogu planeeringuala hoonestus hävis II maailmasõjas ja püsti jäänud müüre ei taastatud. Allikas: EAA.2110.1.4822 leht 1.



Pilt 83. Planeeringuala 1920ndate õhuvaatel – pildi all servas kivisild, mille otsas vasakul on Belle Vue hotelli maja Raatuse tänava ääres ja üle tänava kino Illusion heinaturul. Ujuksild üle Emajõe on Holmi tänava otsas. Planeeringuala hoonestusest torkab silma Holmi tn 12 kõrgem valge kivihoone ja keraamikatehas sellest veidi paremale ja üles.



Pilt 84. 1920ndate õhuvaade planeeringualale – üleval vasakul kivisild, mis jätkub Raatuse tänavaga, keskel Holmi tänav, mille otsas asub ujuksild. Planeeringualal heinaturul paikneb 1908. a püstitatud Eesti esimene püsikinohoone Illusion, Holmi tänava ja kalaturu nurgal 1905. a püstitatud hotell Jakor ning pildi keskel Holmi tänava ääres valge kahekorruseline Holmi tn 12 kivihoone. Paremal all servas on plats Fortuuna ja Kalaturu tänava ristumiskohas, platsi ääres suur keraamikatehase hoone.



Pilt 85. 1923.-1926. a õhuvaade planeeringualale – üleval vasakul kivisild, mis jätkub Raatuse tänavaga, keskel Holmi tänav, mille otsas asub ujusild. Planeeringualal heinaturul paikneb 1908. a püstitatud Eesti esimene püsikinohoone Illusion, Holmi tänav ja kalaturu nurgal 1905. a püstitatud hotell Jakor ning pildi keskel Holmi tänav ääres valge kahekorruseline Holmi tn 12 kivihoone.



Pilt 86. 1922. a õhuvaade planeeringualale – üleval kivisild, mis jätkub Raatuse tänavaga, allpool Holmi tänav, mille otsas asub ujusild. Planeeringualal heinaturul paikneb 1908. a püstitatud Eesti esimene püsikinohoone Illusion, Holmi tänav ja kalaturu nurgal 1905. a püstitatud hotell Jakor ning pildi paremas servas valge kahekorruseline Holmi tn 12 kivihoone.



Pilt 87. Planeeringuala foto väljavõttel paremal jõe vastaskaldal – vasakul kivisild ja selle taha Belle Vue hotelli hoone, mille katusel on reklaam Suitsetage Maret.



Pilt 88. Lodjad talvel Emajõe paremkaldal planeeringuala kõrval 1920ndate Richard Carl Eugene Kirchhoffi fotol. Allikas: TLM F 10243:25.





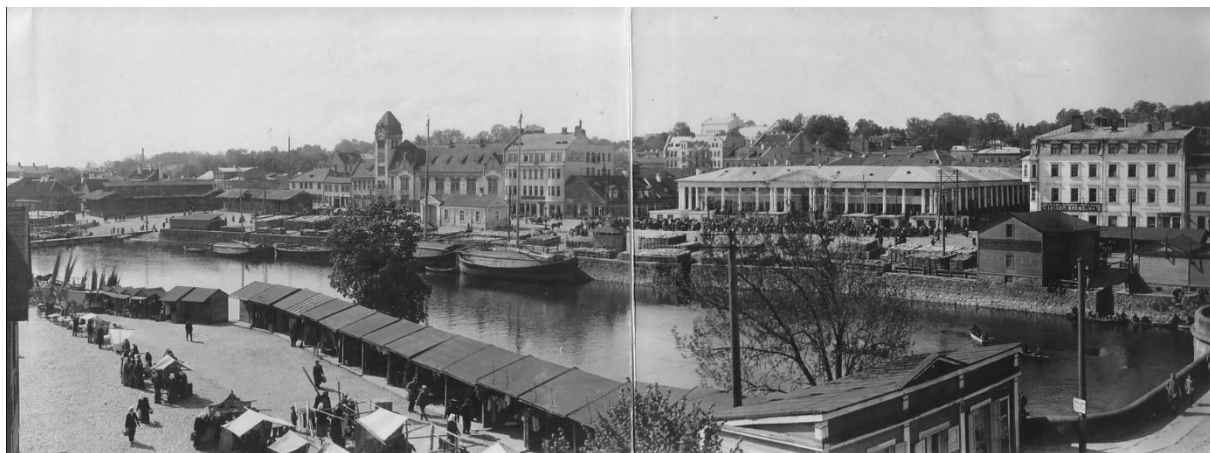
Pilt 89. Lodjad suvel Emajõe paremkaldal planeeringuala kõrval 1920ndate Elmar Kaldi fotol.



Pilt 90. Endine kino Illusion, mis kandis 1934-36 nime Metropol. Kinomaja lammutati amortiseerumise tõttu.



Pilt 91. Endise kino Illusion vaade tagantpoolt enne lammutamist 1936. a.



Pilt 92. Planeeringuala 1920ndate fotol, esiplaanil planeeringuala Emajõe vasakkaldal müügiputkadega turuplatsi ääres. Paremäl ääres kivasild, jõe teisel kaldal pritsimaja torn ja sammastega kaubahoov.



Pilt 93. Heinaturg 1929. a fotol müügiputkade riviga Emajõe kaldal. Paremäl Raatuse tänav. Allikas: ERM Fk 2821:245.



Pilt 94. Kalaturg 1929. a fotol müügiputkade riviga Emajõe kaldal.



Pilt 95. Kalaturg K. Kalamehe 1937. a fotol müügiputkade riviga Emajõe kaldal. Allikas: EFA.197.0.29962.



Pilt 96. Kaks vabariigiaegset fotot Holmi tänaval endise F. G. Faure tööstuse hoonetest Holmi tn 12 ja 14, Viimane on nüüd Eesti majanduse ühisuse käsutuses. Ülemise pildi allikas: EAA.2111.1.6479.4.



Pilt 97. Holmi tänava kaarjalt kulgeva alguse majad 1920. a fotol. Allikas: TM F 554:55.



Pilt 98. Foto Holmi tänaval Eesti majanduse ühisuse, endise Faure tööstuskompleksi hoovist. Ülemise pildi allikas: EAA.2111.1.6479.4.



Pilt 99. Lodjad Holmi tänava otsa juures planeeringuala ääres Carl Sarapi fotol. Allikas: Virumaa Muuseumid SA RM Fn 1040:702.



Pilt 100. Planeeringuala jõeäärne hoonestus 20. sajandi alguse fotol – paremal Kalaturu tänav, keskel hotell Jakor Holmi tänava nurgal. Üleveopraam on asendatud ujksillaga.



Pilt 101. Planeeringuala vasakul üleval 1920ndate fotol – Holmi tänava pikendusel on ajutine ujusild.



Pilt 102. Planeeringuala Emajõe teisel kaldal 1929. a fotol – keskel hotell Jakor ja paremal Kalaturu tänava nurgal Holmi tn 26 maja. Endisel kalaturul on küttepuude virnad.



Pilt 103. Küttepuude virnad Emajõe vasakkaldal planeeringualal 1931. a fotol. Kaugemal kaldal paistab kino Illusion maja. Jõe kallal on täis paate.



Pilt 104. Planeeringuala Emajõe teisel kaldal 1929. a fotol – keskel hotell Jakor ja paremal Kalaturu tänava nurgal Holmi tn 26 maja. Endisel kalaturul on küttepuude virnad.





Pilt 105. Planeeringuala hotell Jakor küttepuude virnadega selle ees u 1930. a fotol – paremal paistavad Holmi tänava majad .

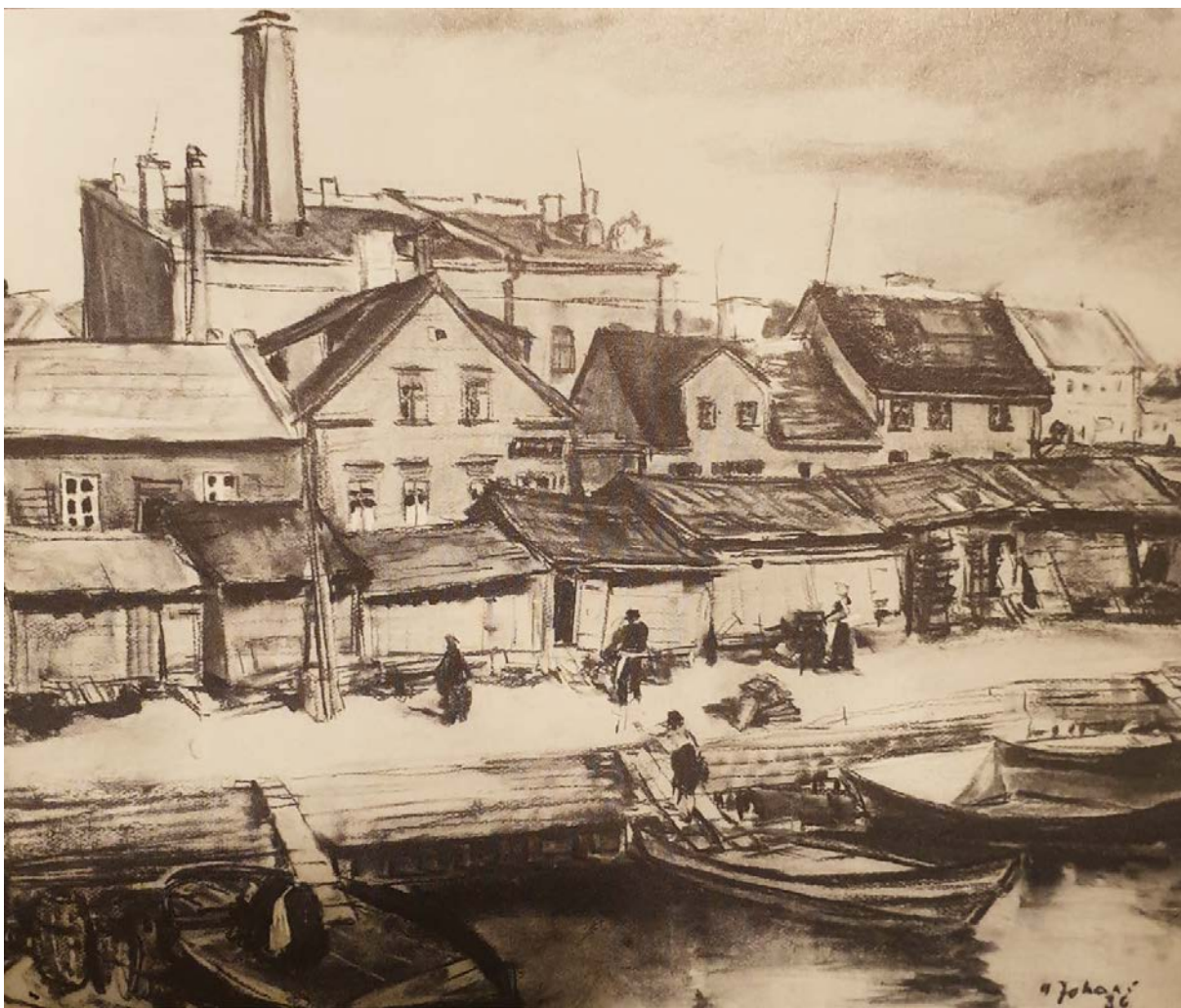


Pilt 106. Emajõe vaskkalda hoonestus 1941. a fotol.





Pilt 107. Kalaturg Emajõe ääres vasakkaldal praeguse Rahu silla asukohas 1933. a R. Kalamehe fotol. Paremal servas paistab Kalaturu tn 5 kahekorruseline puumaja. Allikas: EFA.197.0.29861.



Pilt 108. Kalaturu tänav Andrus Johani 1936. a joonistusel.



Pilt 109. Fortuuna tänava nurk 1920ndate fotol. Taamal Fortuuna tn 13 valge nurgamaja. Allikas: TM F 915:31.



Eesti Rahvusraamatukogu digitaalarhiiv DIGAR

Pilt 110. Heakorrastatud endine heinaturg planeeringualal 1930ndate lõpu O. Haidaku postkaardil. Turul olnud kinohoone lammutati 1936. a. Allikas: rahvusraamatukogu b24748079_1.



Pilt 111. Heakorrastatud endine heinaturg planeeringualal 1930ndate lõpu fotol. Paremas servas paistab Belle Vue hotelli hoone.



Pilt 112. Värskest istutatud uus allee heinaturu ääres 1930ndate lõpu Eduard Sellekese fotol.



Pilt 113. Heakorrastatud Holmi tänava ots jõe ääres planeeringualal. Vasakul Holmi tn 26 maja, paremal Auriku tn 2 maja Emajõe paremkaldal.



Pilt 114. Henningu plats 1930ndate fotol – vasakul Hobuse, otse ees Narva ja paremal Kivi tänav. Endine kaev on asendatud haljasala ja tanklaga.



Pilt 115. Fortuuna ja Lodja tänava vahele ehitatud ujuksilla ujukite monteerimine 1933. a K. Kalamehe fotol.



Pilt 116. Fortuuna ja Lodja tänava vahele ehitatud ujuksilla ujukite monteerimine 1933. a fotol.



Pilt 117. Ujuksilla ehitamine Fortuuna ja Lodja tänava vahel tänase Rahu silla asukohas 1933. a fotol. Vasakul teisel pool Emajõe planeeringuala keraamikatehase hoonega ja valge Fortuuna tn 13 majaga.



Pilt 118. Valmis ujuksild Fortuuna ja Lodja tänava vahel tänase Rahu silla asukohas 1930ndate teise poole fotol. Vasakul teisel pool Emajõe planeeringuala keraamikatehase hoonega ja valge Fortuuna tn 13 majaga.



Pilt 119. Valmis ujusild Fortuuna ja Lodja tänava vahel tänase Rahu silla asukohas Eduard Sellekese 1938. a fotol. Emajõe ääres vasakkaldal paistavad kalaturu müügiputkad Kalaturu tänava ääres planeeringualal, paremal suur keraamikatehase hoone. Allikas: DSpace Fo 3365:50B.



Pilt 120. 1936. a õhuvaade planeeringualale – vasakul on veel korrastamata heinaturg, kust on lammutatud kino Metropol, paremal aga ujusild Fortuuna tänava pikendusel. Nende vahel on Kalaturu tänava müügiputkad Emajõe kaldal. Allikas: TLM 83:59.



Pilt 121. Õhuvaade ujusillale Lodja ja Fortuuna tänava vahel praeguse Rahu silla asukohas. Planeeringuala on fotol paremal üleval, kus paistab keraamikatehase hoone ja Fortuuna tn 13 nurgamaja.

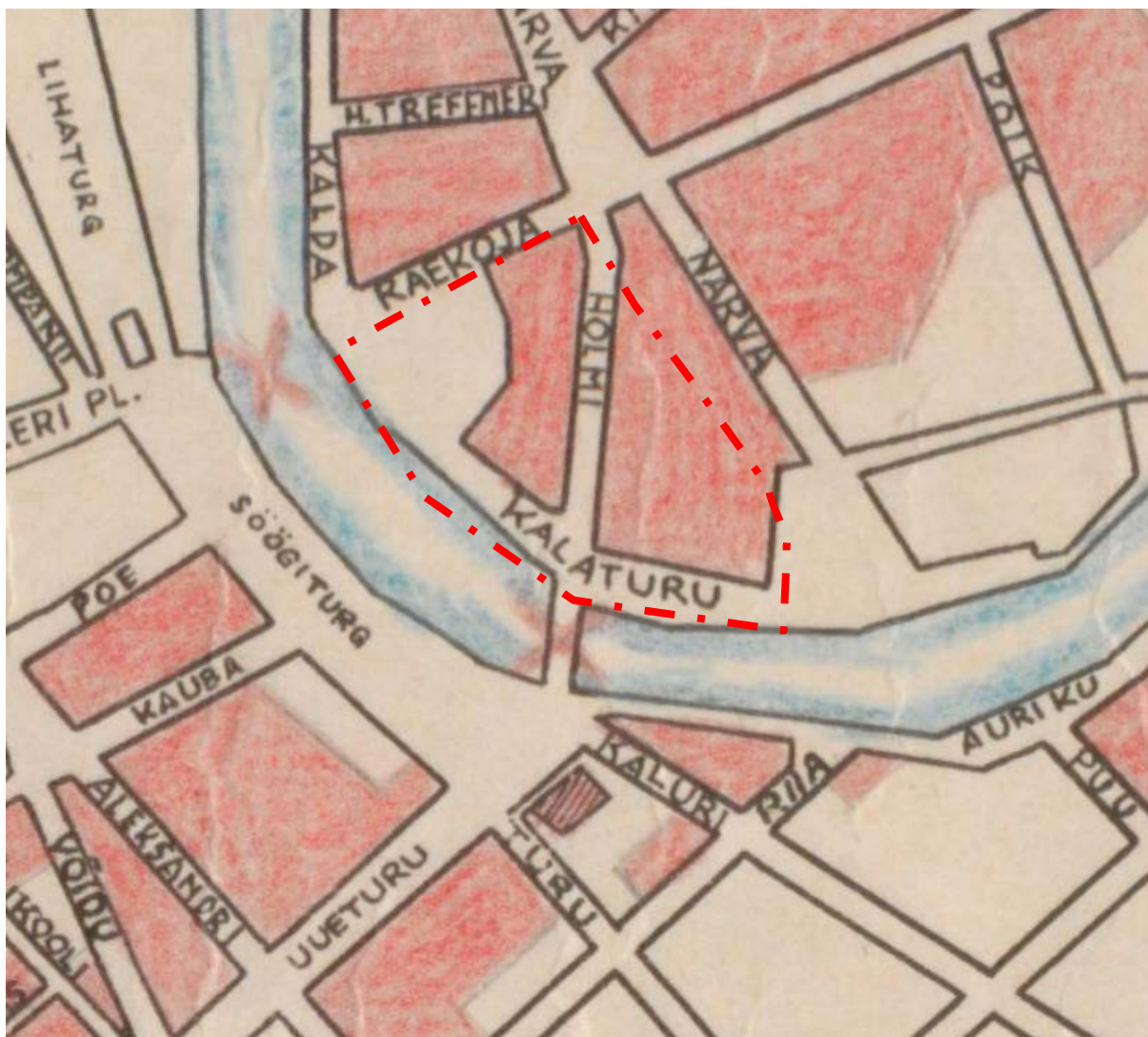


Pilt 122. Tartu moodsa spordipalee 1937. a kavand Raatuse tänava äärde heinaturule kinomaja asemele, autor linnaarhitekt Voldemar Toppel.

2.1.5. Teine maailmasõda

II maailmasõjas 1941. a hävis kogu planeeringuala hoonestus. Esimesest sõjasuvest jäid püsti kivihoonete müürid – ka varem mainitud hotell *Jakor* ja Holmi tn 12, mida ei lammutatud kohealt nagu juhtus näiteks kaubahooviga. Siiski ei tegeletud ka hoonete taastamisega ning pärast sõda kõik müürid lammutati. Piirkonnas taastati ainukese majana nn Katariina maja aadressil Narva mnt 23 ehk tänane Tartu linnamuuseumi hoone.

Tartu sõjapurustused olid linnale hävitavad, kuid linnaplaneerijad nägid selles ka võimalust rajada uus ja kaasaegsem linnakeskkond. Eriti puithoonestuse hävimist ei loetud suureks kaotuseks ning endiste väikesemahuliste hoonete ning kitsaste tänavate asemele nähti vaimusilmas ette suuri komplekse. Ümberehituste vajaduse rõhutamiseks lammutati mitmed veel taastamiskõlbulikud varemed, mille eredamaiks näiteks on kaubahoovi säilinud sammastike ja müüride mahavõtmine juba mõne kuu jooksul pärast sõjapurustusi. Sarnane uut väärtustav ja vana hoonestust alaväärtustav mõtteviis levis ka mujal Euroopas ja maailmas ning ei olnud iseenesest midagi Eestile ainuomast.



Joonis 14. Sõjapurustused 1941. a – punasega näidatud põlenud alad ja punase ristiga hävinud sillad. Planeeringualal (punase katkendjoonega) on hävinud kogu hoonestus. Allikas: EAA.T-949.1.2 leht 98.



Pilt 123. Richard Kaljo 1948. a gravüür 1941. a Tartu lahingust, kus hävis planeeringuala hoonestus. Pildil esiplaanil taganevad Nõukogude okupatsiooniväed planeeringualal.



Pilt 124. Esimesed sõjapurustused planeeringualal Eesti majanduse ühisuse krundil. Paremalt paistab veel purustamata keraamikatehase hoone.



Pilt 125. Purustatud kivisild ja Emajõe vasakkalda hoonestus Karl Hlntzeri 1941. a fotol. Keskel purustatud hotell Belle Vue hoone, sellest paremal planeeringuala.



Pilt 126. Ajutine sild üle kivisilla varemete 1941. a fotol. Vasakul Raatuse tänav, paremal üleval Holmi tn 12 kivihoone tühjaks pommitatud valged müürid.



Pilt 127. Varemed Kalaturu tänavas 1940ndate fotol. Püsti on Holmi tn 26 müürid ja selle taga hotelli Jakor vare.



Pilt 128. Kalaturu hoonete varemed Emajõe kaldal planeeringualal 1940ndate fotol. Paremal hotell Jakor, vasakul kaldaäärsete varemete taga Holmi tn 12 kivihoone müürid.



Pilt 129. Hotelli Jakor tühjaks pommitatud vare 1940ndate fotol.



Pilt 130. Varemed planeeringualal Emajõe kaldal 1940ndate fotol. Paremalt hotell Jakor, sellest vasakul teised kalaturu äärsete hoonete müürid. Vasakul kaugemal Raatuse ja Narva tänava nurgal asunud kivihoone vare ja sellest paremal Kivi ja Narva tänava nurgal nn Katariina maja, tänane Tartu linnamuseum.



Pilt 131. Planeeringualal Holmi tänaval asunud Eesti majanduse ühisuse hoonete varemed 1940ndate fotol. Holmi tn 12 kivihoone müürid vasakul, nn Ossi suitsuahi ja korsten paremal.



Pilt 132. Planeeringualal Holmi tänaval nn Ossi suitsuahju vare 1941. a Eduard Sellekese fotol. Allikas: B-95-566 (TÜ kunstiajaloo kabinet).



Pilt 133. Tühjakpommitatud keraamikatehase vare planeeringualal 1940ndate fotol Vasakul tagapool paistab hotelli Jakor vare.



Pilt 134. Keraamikatehase varemed, paremal paistab nn Ossi suitsuahi ja korsten Holmi tänaval. Allikas: EFA.217.0.179348.



Pilt 135. Ajutine sild Fortuuna ja Lodja tänava vahel 1941. a fotol. Otse ees 1941. a suvelahingus terveks jäänud kivimaja Auriku tn 2 Emajõe paremkaldal.



Pilt 136. Holmi tänava pikendusele pärast 1941. a suvelahingut ehitatud puusild üle Emajõe. Vasakul planeeringuala varemetega, vasakul servas hotelli Jakor müürid.



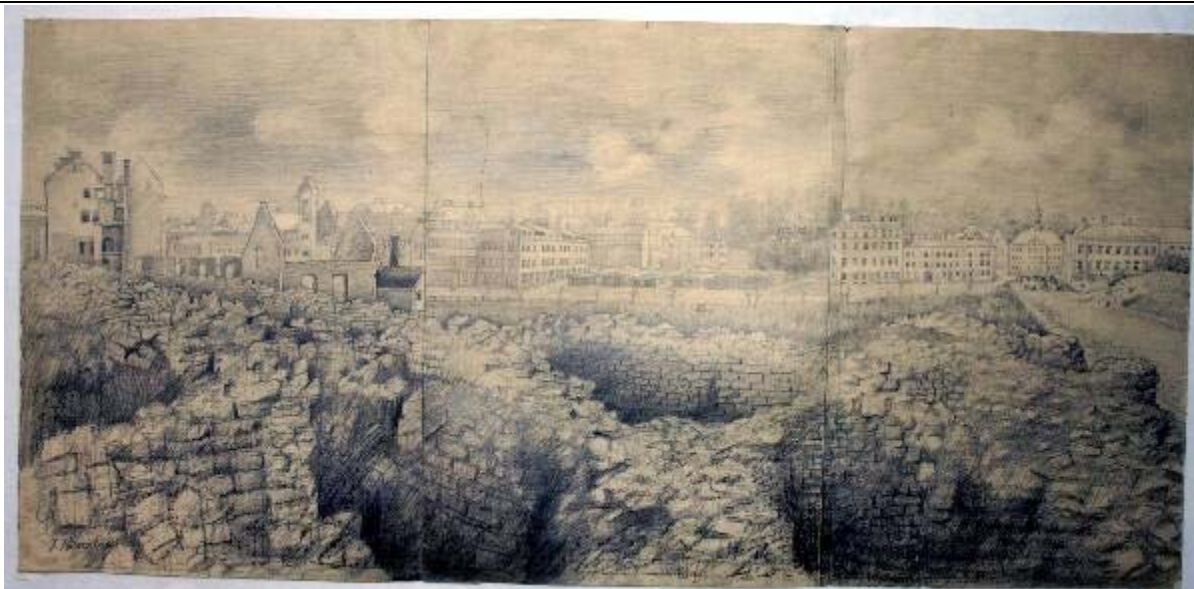
Pilt 137. Puusild ja hotelli Jakor vare planeeringualal 1940ndate fotol.



Pilt 138. Varem planeeringualal 1941. a sügisel tehtud fotol. Vasakul hotell Jakor, paremal Holmi tänava majad, sh Holmi tn 12 (tagapool) ja Holmi tn 26 Holmi ja Kalaturu tänava nurgal.



Pilt 139. Planeeringuala 1942. a fotol osaliselt lammutatud varematega, kivisilla tükidega ja mahajäetud sõjatehnikaga.



Pilt 140. Varemed planeeringualal 1944. a Hilda Kamdroni joonistusel – vasakul hotell Jakori müürid, paremal Raatuse tänav. Allikas: TM_ 1873:109 K 100.

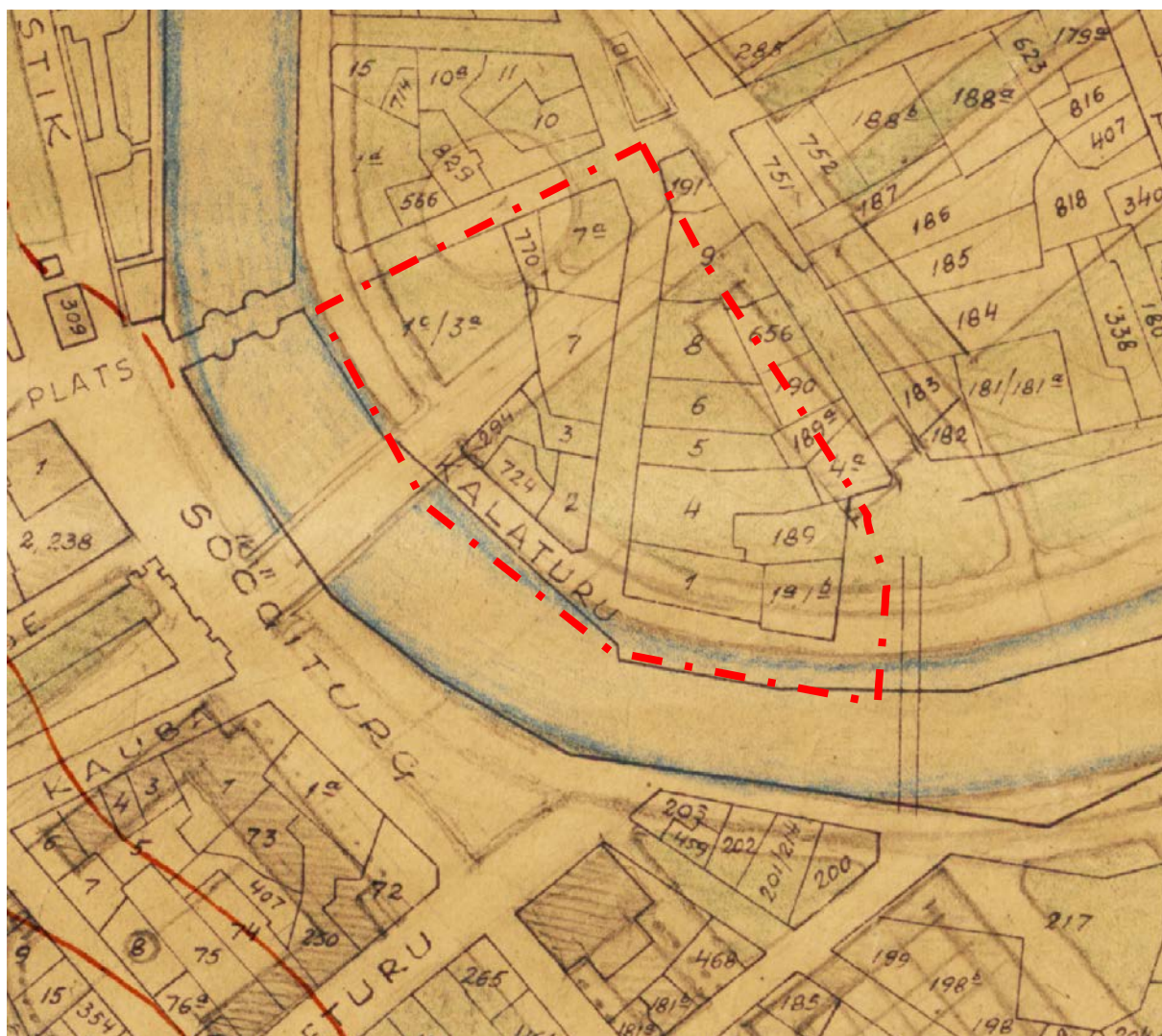


Pilt 141. 33. Politseipataljon jaanuaris 1942 tehtud fotol Emajõe paremkaldal. Taamal paistab Holmi tänava otsas olev puusild ja selle taga Kalaturu tänava hoonestuse varemed planeeringualal.



Pilt 142. Omakaitse marssimas 1943. a fotol Emajõe paremkaldal. Vasakul paistab planeeringualal hotelli Jakor vare ning sellest edasi Holmi tn 26 ja Kalaturu tänava hoonete varemed. Holmi tänava otsas on puusild.

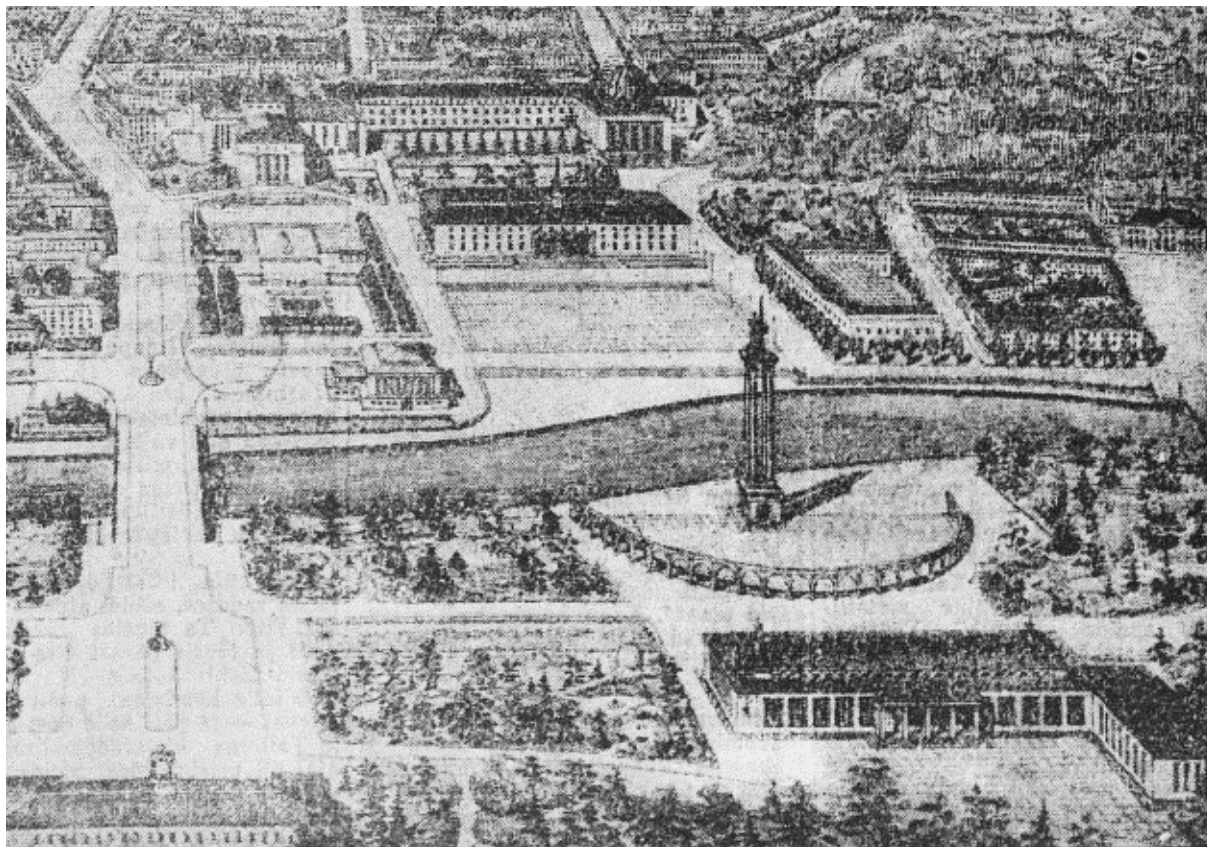
Juba sõja ajal kavandas Tartu linnaarhitekt Arnold Matteus Tartule uut tänavavõrku uue sillaga kivisilla ja Holmi silla vahele (vt Joonis 15). Muu hulgas nägi skeem ette põhjalikke muutusi ka planeeringualal, kuhu oli visandatud enamjaolt haljasala üksikute hoonetega.



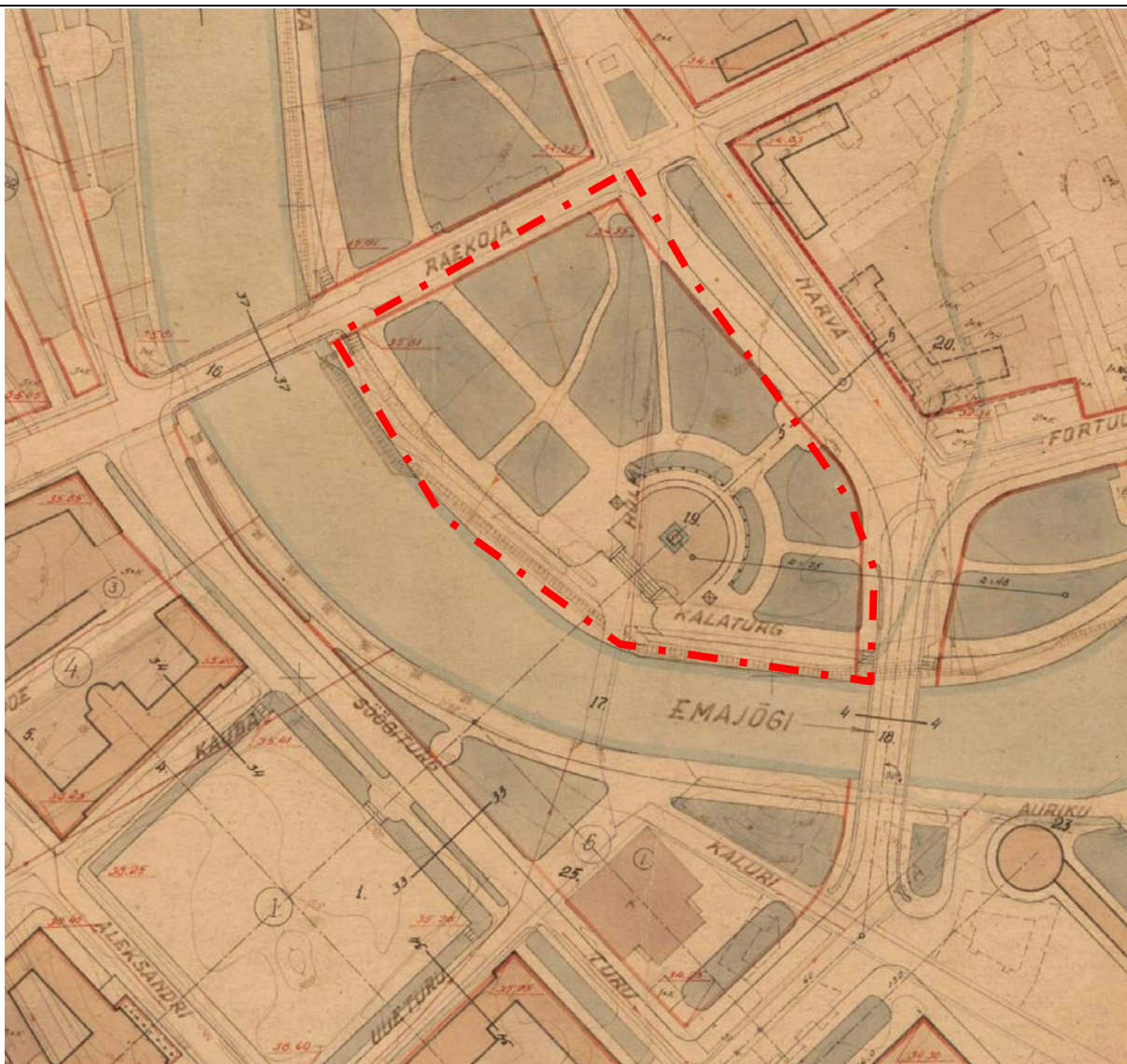
Joonis 15. Sõjaaegne A. Matteuse plaan Tartu ümberplaneerimiseks – planeeringualal (sinise katkendjoonega) on uus magistraaltänav kavandatud üle kaubahoovi Vallikraavi tänavale. Allikas: EAM.3.1.254 leht 1.

2.1.6. Pärast teist maailmasõda

Pärast sõda kavandati algul vasakkaldale eriti laiaulatuslikke haljasalasad mõlemale poole Narva tänavat, kus peaaegu kõik püstijäänud müürid lammutati. 1949. a seisuga oli planeeringuala tühjaks lammutatud ja haljastatud (vt EAA.2072.9.785 leht 1). 1950. a-ks otsustati siiski piirduda Narva tänava ja jõe vahelise ala pargiks muutmise ja Narva tänava teisele küljele kavandati hoonestus. Samal perioodil kavandati Narva tänav osaks linna läbivast magistraalset, mis jätkus Võidu (tänapäevase Rahu) silla ja Riia tänavaga. Planeeringualale kavandati monumenti. 1952. a. generaalplaanis on samasugune ruumiline lahendus.



Pilt 143. Vahetult pärast sõda joonistatud visioon Tartu kesklinnast – vasakul tänane Rahu sild üle Emajõe, sellest paremal planeeringualale kavandatud haljasalad ja jõuline monument ümbritsetuna poolkaares sammastikust. Teisel pool jõge on olemasolevate säilitatavate hoonetena näha nii Vanemuise teater kui turuhoone ja ulatuslik haljasala nende vahel. Tänapäevase keskpargi asukohas on näidatud linnaväljak ja kaubahoovi asukohas uus perimeetralne hoonestus.



Joonis 16. Väljavõte 1950. a Tartu linna keskrajooni punaste joonte plaanist ehk kavandatud teekoridoridest, kus on detailselt näidatud ka uushoonestus ja mille on kinnitanud ENSV arhitektuurivalitsuse juhataja Harald Arman 5.01.1951. Planeeringualale on näidatud haljasala koos monumendiga (nr 19). Narva tänav on kavandatud suures osas tänases laiuses, samuti on kavandatud Võidu (täna Rahu) sild ja Riia tänava laiendamine. Sild on kavandatud väga madal või ei ole planeeringus arvestatud jõekallaste kõrgusega. Allikas: EAA.2072.1.878 leht 1.



Pilt 144. Raatuse tänav mõni aasta pärast sõda tehtud fotol. Paremalt planeeringuala, otse ees hiljem lammutatud Raatuse tn 12 suure kivihoone vare.



Pilt 145. Raatuse ja Holmi tänava ristmik 1948. a fotol. Vasakul Fortuuna ja Holmi tänaval asunud nurgamaja asukoht, otse ees Holmi tn 12 vare ja paremal hotelli Jakor müürid.



Pilt 146. Terroriohvrite ümbermatmine Raadi kalmistule, rongkäik Holmi tänava varemete vahel 1944. a fotol.



Pilt 147. Kalaturu varemed 1946. a fotol. Paremäl hotelli Jakor vare. Allikas: ERM 1078:3.



Pilt 148. Öhuvaade planeeringualale pärast II maailmasõda. Püsti seisavad veel Holmi tn 12 müürid, väljaspool planeeringuala Raatuse tänava äärsel kivimaja vare.



Pilt 149. Planeeringuala varematega 1948. a fotol. Püsti on veel mõned keraamikatehase müürid, keskel puusild endise Holmi tänava sihis.



Pilt 150. Emajõe vasakkallas pärast sõda tehtud fotol. Otse ees puusild Holmi tänava sihis ja paremal turuhoone.



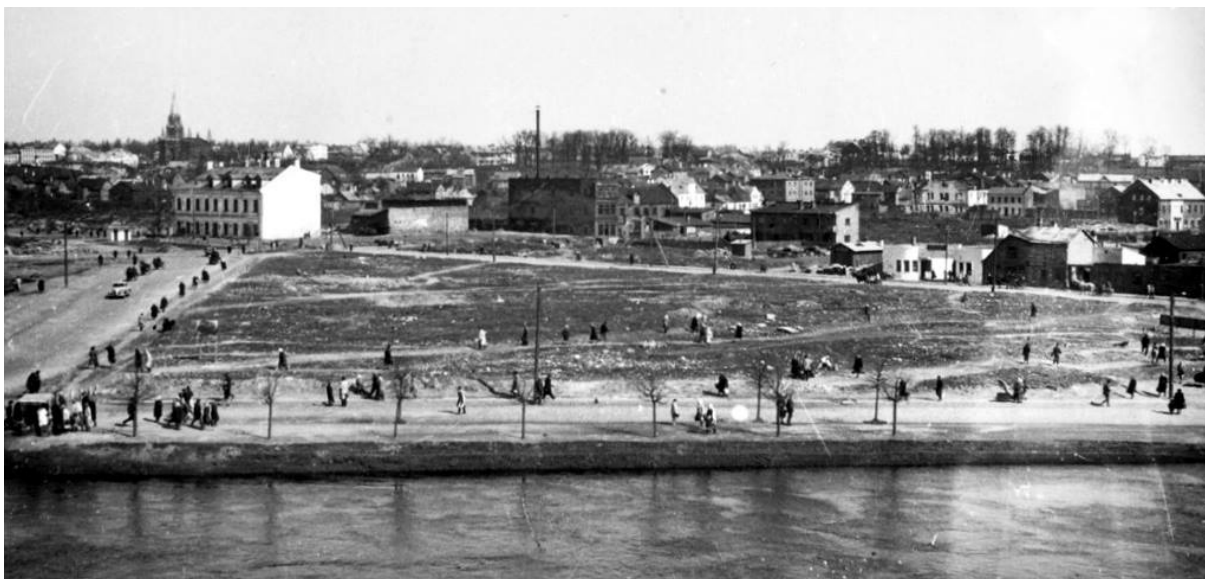
Pilt 151. Puusild Holmi tänava sihis ja turuhoone 1951. a Vambola Nõmme fotol.



Pilt 152. Puusild Holmi tänava sihis 1950. a fotol. Vasakul turuhoone, pildi keskel kino Apollo varemed. Allikas: Eesti maanteemuuseum.



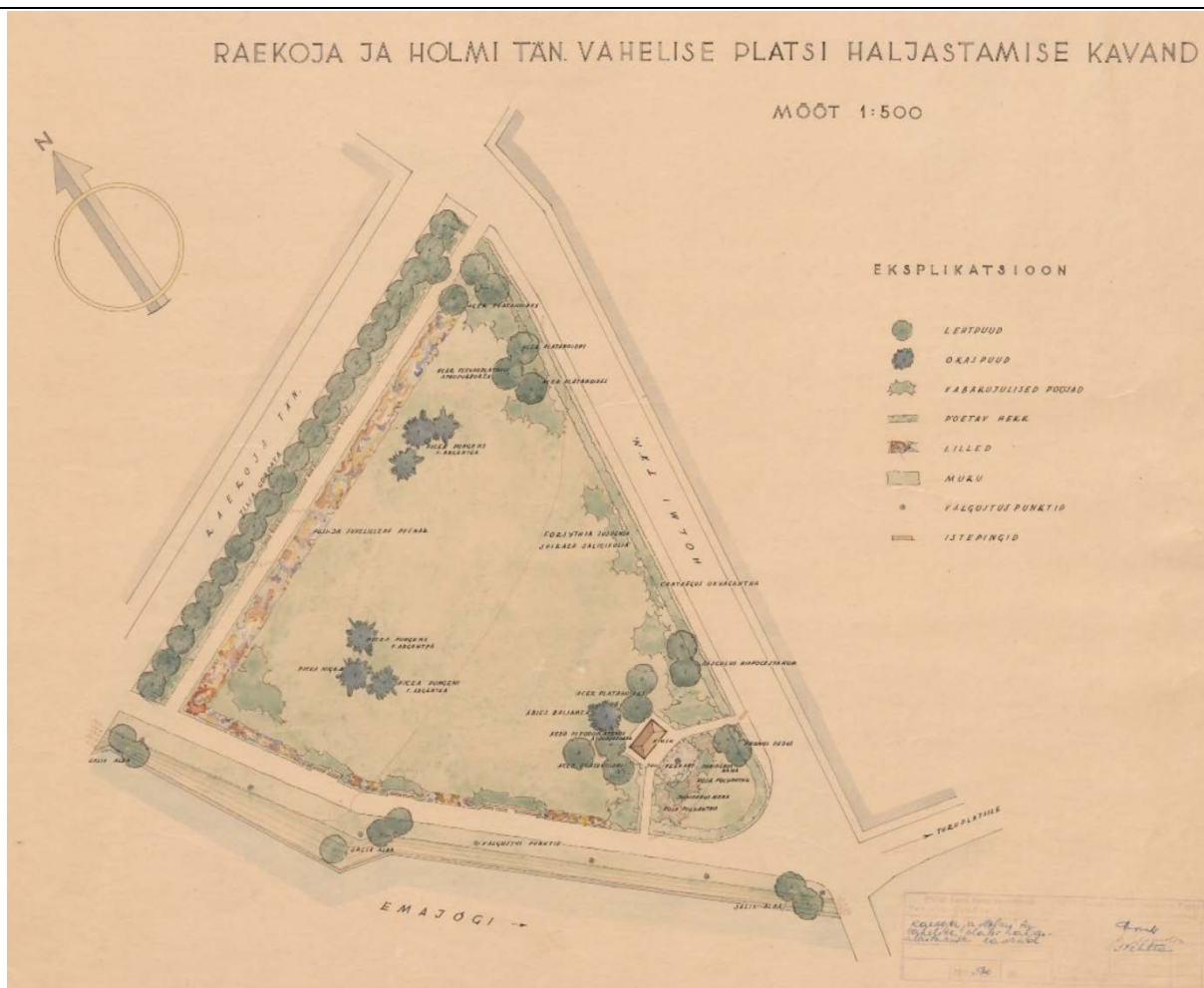
Pilt 153. Tühjaks lammutatud planeeringuala teisel pool Emajõge 1950ndate fotol, vaade turuhoone katuselt. Paremal endine Holmi tänav ja sild tänava sihis. Ülal servas Raatuse tänav. Ainukese hoonena seisab püsti Narva mnt 23, Tartu linnamuseumi maja. Allikas: ERM Fk 1198:51.



Pilt 154. Tühjaks lammutatud planeeringuala teisel pool Emajõge 1950ndate fotol, vaade turuhoone katuselt. Vasakul endine Holmi tänav. Ülal servas ainukese hoonena säilinud Narva mnt 23, Tartu linnamuseumi maja.

1951. aastast on säilinud Raatuse ja Holmi tänava vahelise ala stalinistlikus stiilis haljastamise kavand, kus on hoonestusena kavandatud väike kiosk endise hotelli Jakor hoone krundil. Paistab, et kavandit sellisel kujul ellu ei viidud (Raatuse tänava äärde näidatud puuderivi on istuti suures osas juba enne I maailmasõda), sest nii samaaegsed kui hilisemad linnaplaanid ei arvesta enam Holmi tänava ega Holmi silla asukohaga, vaid käsitlevad Raatuse ja Narva tänava ning Emajõe vahelist ala kui ühtset terviklikku roheala.





Joonis 17. Raatuse ja Holmi tänava vahele haljasala rajamise kavand 1951. a-st. Kavand järgib rangelt stalinistlikke ruumikujunduse põhimõtteid – ühest küljest selged teljed piki tänavaid, suured murupinnad ja puhkenurk kioskiga endise hotelli Jakor asukohas. Allikas: EAA.T-949.1.64 leht 91.

Pärast Stalini surma 1953. a võeti linnaplaneerimises modernistlik suund, mille osana rakendati planeeringualal „maja pargis“ kontseptsiooni, kus puhkealadele püstitati mõni üksik hoone puhketeenuste pakkumiseks. 1959. a generaalplaanis on selline hoone (planeeringus nimetatud *kino*) kavandatud Raatuse tänavast põhja poole, kuid 1960.–1963. a projekteeris Voldemar Herkel planeeringualale otse Emajõe kaldale restoranihoone Kaunas, mis valmis 1969. a, kuigi hoonet ei ole näidatud ei 1963. ega 1965. a generaalplaani joonisel. 1995. a ümberehituse järel vahetati hoone nimi klubiks Atlantis.





Pilt 155. Tänapäevase Rahu silla ehitus 1955.-56. a fotol. Planeeringuala jääb silla taha. Kaugemal paistab Narva mnt 23 säilinud hoone, tänapäevane Tartu linnamuseum.



Pilt 156. Uueturu tänav vasakul, Holmi tänava puusild keskel ja turuhoone paremal 1957. a fotol. Paremal servas valmimas tänapäevane Rahu sild, tookord Võidu sild.

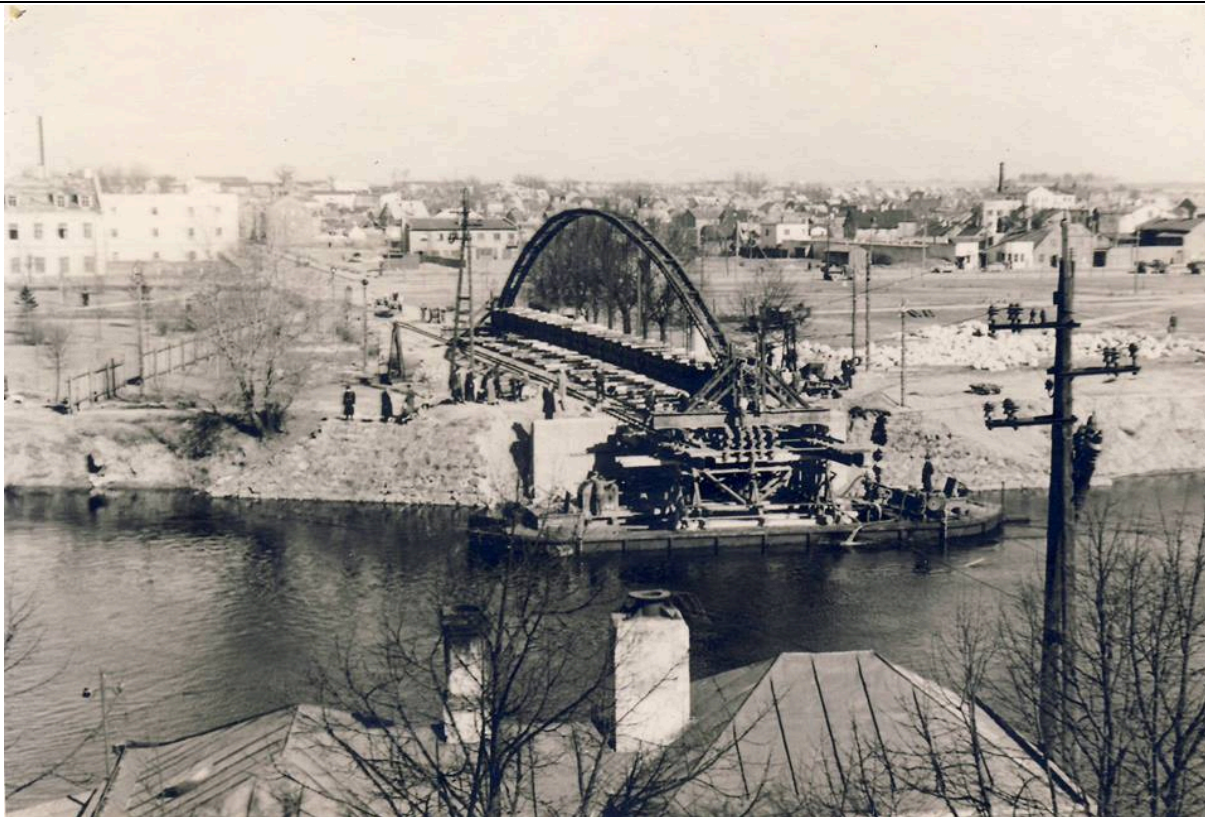


Pilt 157. Tänapäevase kesklinna parki esiplaanil 1957. aasta fotol. Tagapool vasakul Holmi tänava sild, paremal turuhoone ja nende vahel paikneb uus tänapäevane Rahu sild, kus liiklus on avatud. Planeeringuala jääb sillale sõitvate autode ja Emajõe vahele jõe vasakkaldal.



Pilt 158. Holmi tänava silla lammutamine 1957. aasta fotol. Vasakul planeeringuala, paremal turuhoone. Uue, tookordse Võidu silla sambad kõrguvad silla kummaski otsas.

Aastatel 1957–1959 ehitati arhitekt Peeter Varepi projekti järgi endise kivisilla asukohta jalakäijatele mõeldud kaarsild, mis on ühesildeline ühe kaarega ja jäiga tõmbiga raudbetoonsild. Sild on kahe kõnniteega, mis on pärast 2017. a rekonstrueerimist kasutatavad ka ratturitele. Kaare sille on 57,4 m, kaare laius 1,08 m, kõrgus 8 m.



Pilt 159. Kaarsilla ehitamine 1958.-1959. a fotol. Tagaplaanil planeeringuala on varemestest puhastatud.



Pilt 160. Emajõgi ja planeeringuala paremal 1958. a fotol, turuhoone vasakul. Planeeringualal on varemed tasandatud.



Pilt 161. Heakorrastatud planeeringuala 1950ndate lõpuvõi 1960ndate alguse fotol. Alale on rajatud kõnniteed ja istutatud puud. Paremalt servas Narva mnt 23, Tartu linnamuseumi maja.



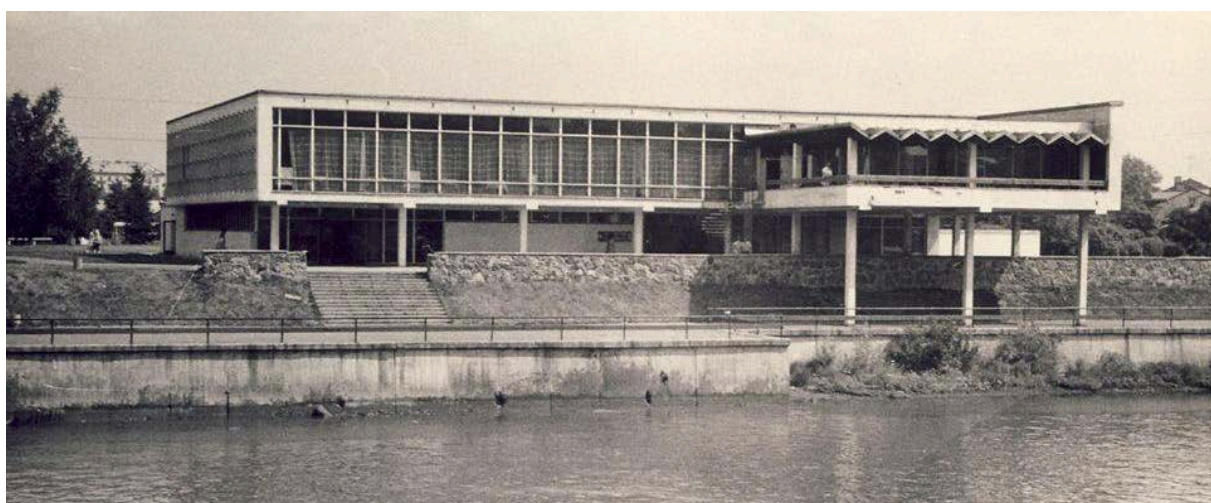
Pilt 162. Planeeringuala paremal 1950ndate lõpu või 1960ndate alguse Eduard Sellekese fotol. Jõeäärsed puud on suureks kasvanud. Allikas: fo3365_47b (TÜ fotokogu).



Pilt 163. Emajõgi ja planeeringuala vasakul 1959. a fotol. Keskel paari aasta vanune tänane Rahu sild.



Pilt 164. Restorani Kaunas hoone ehitus planeeringualal Emajõe vasakkaldal 1960ndate keskpaigas või teises pooles. Jõekallas on kindlustatud betoonrinnatisega.



Pilt 165. Restoran Kaunase hoone planeeringualal 1970ndate fotol.



Pilt 166. Planeeringualal restorani Kaunas hoone keerdtrepp 1970. a fotol. Allikas: ERM Fk 2644:7985.

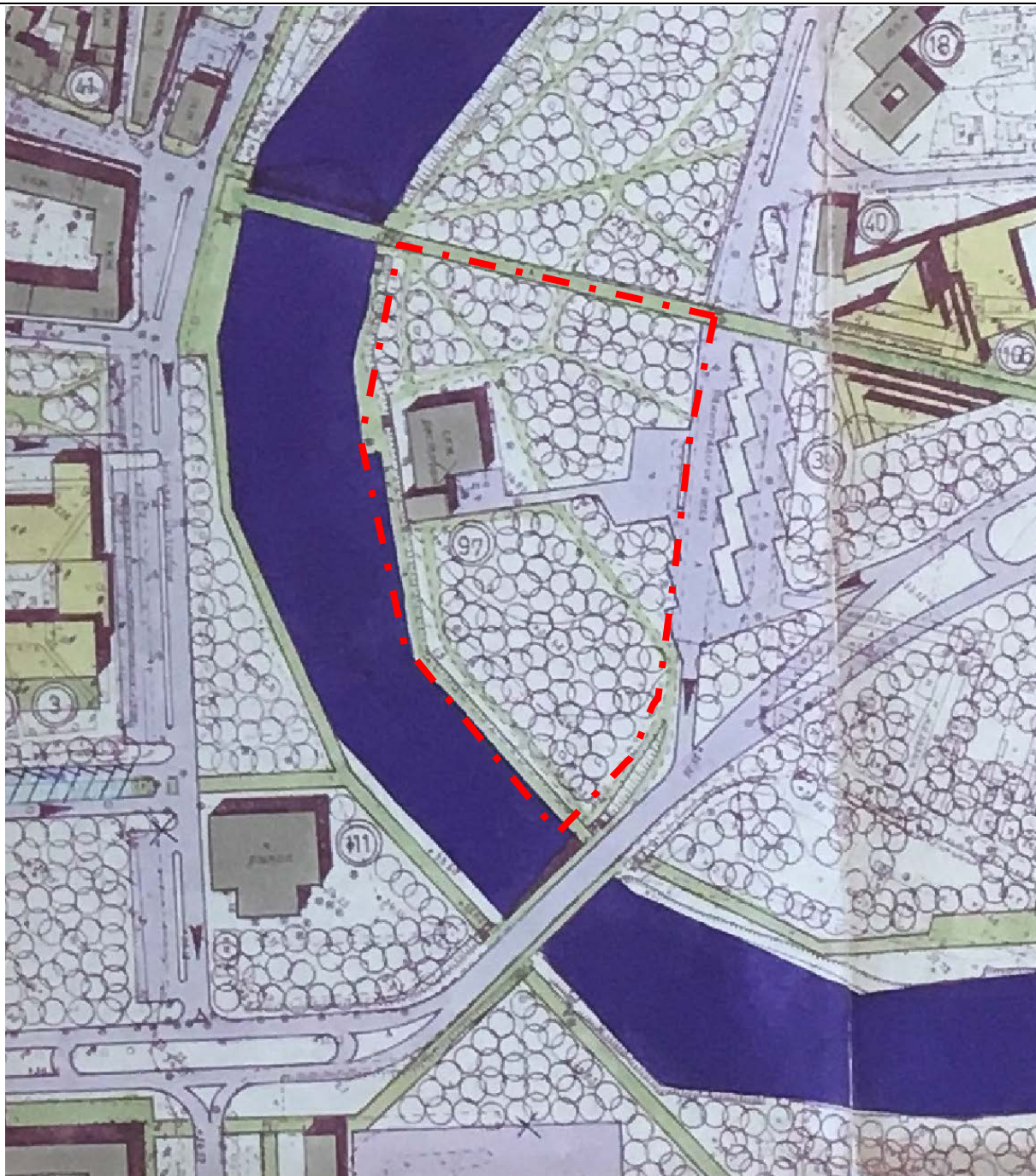


Pilt 167. Planeeringuala restorani Kaunas hoone ees 1970ndate fotol.



Pilt 168. Restorani Kaunas hoone planeeringualal 1970.-1980ndate fotol.

Pargi tänane konfiguratsioon jalgteede ja parklatega, mis on hästi loetav 1974. a Tartu geneeraalplaani linna keskosa aksonomeetrilisel joonisel (vt Joonis 18), kujunes välja pärast restorani Kaunas valmimist.



Joonis 18. Planeeringuala (punase katkendjoonega) 1974. a Tartu generaalplaani linna keskosa joonisel. Planeeringualale kavandati ülelinnalist keskust, administratiiv- ja büroohoonet täitevkomiteele ehk linnavalitusele, kuid tänase kaubamaja krunt oli kavas jätta haljasalaks. Vabaduse puiestee on näidatud ühesuunalise autoliiklusega tänavaks. Allikas: Tartu linnavalitsus.

1977. a püstitati 100 000. tartlase sünni tähistav monument, tänane kultuurimälestis (registrinumber 84) M. Mikoffi (varem ka Mikof) kavand järgi Rahu silla ja tollase Kaunase restorani hoone vahelisele haljasalale. Monument kujutab endast graniidist arvu 100 000, kus number ühe peal asetseb istuva lapse pronksist skulptuur. Skulptuurirühma kogupikkus on u 9 meetrit, numbri sügavus 66 cm. Seoses restorani ümberehitusega teisaldati monument klubi Atlantis hoone ja kaarsilla vahele Emajõe kaldapealsele.

Pärast nõukogude okupatsiooni lõppu on olnud korduvalt jutuks sõjas purustatud kivisilla taastamine. Kuna tegemist oleks väga kuluka ja ebapraktilise ettevõtmisega, ei ole ideest suurele sümboolsele väärtusele vaatamata asja saanud. Kivisilla suurim puudus olid selle väikesed avad, mis pärssisid märgatavalt laevaliiklust Emajõel. Sellise takistuse taasloomine ei oleks ilmselgelt arukas.

2017. aastal renoveeriti põhjalikult kaarsild. Pool aastat väldanud remondi käigus ehitati sild laiemaks ja käigutee toodi madalamale, millega kadusid trepid silla otstes. Ümberehituse järel on silda võimalik kasutada ka ratturitel ja lapsevankriga liikujatel.

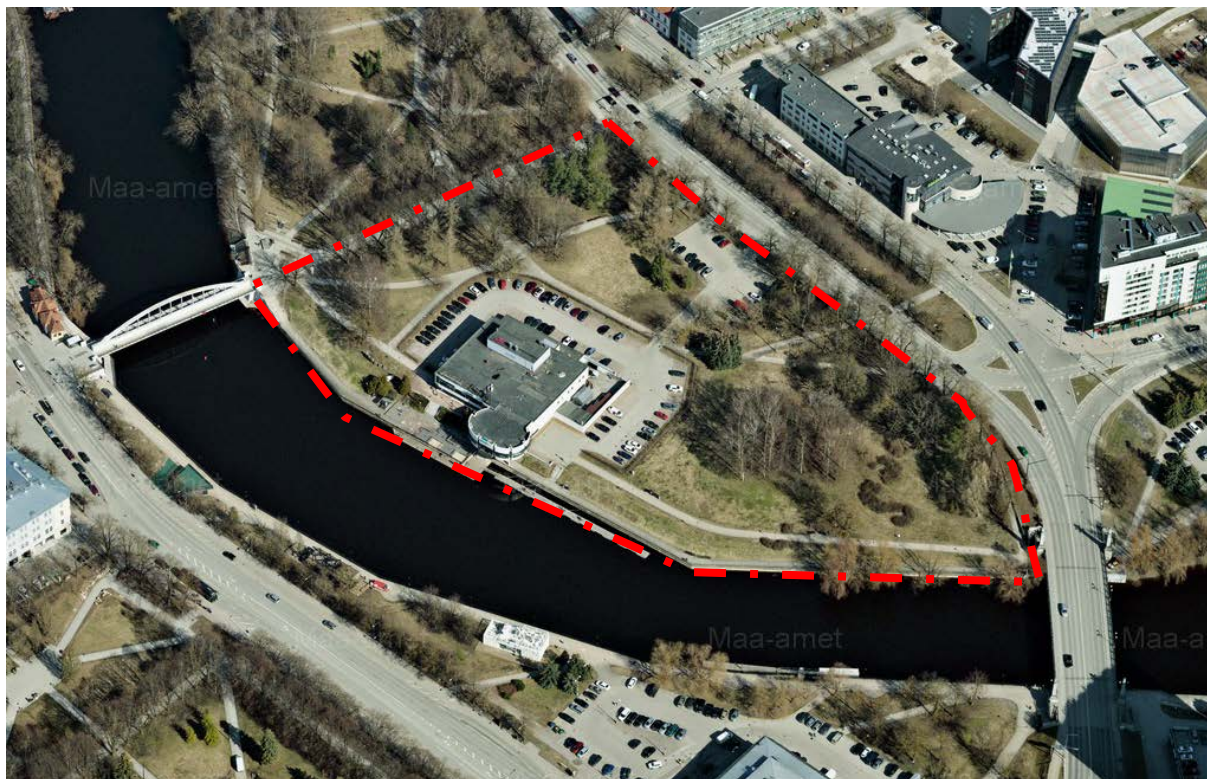
Emajõe kaldapealsele kaarsilla ja Atlantise vahele tegi TajuRuum OÜ (autorid Terje Ong, Liina Einla ja Edgar Kaare) 2016. a eskiislahenduse, mis võeti 2022. a valminud rekonstrueerimise projekti aluseks. Projekti kohaselt on kavas käesoleval, 2023. a jõe äärde ehitada erineva kõrguse ja laiusega trepistikud ja platvormid, rajada kohvikuteala ja vaateterrassid. Sadamakai juurde ehitatakse 3,7 m laiune raudbetoonist trepp ja sujuva kergliiklustee toimimiseks 3,5 m laiune kaldtee. Klubi Atlantis hoonest mõlemale poole rajatakse kiviktaimlad.



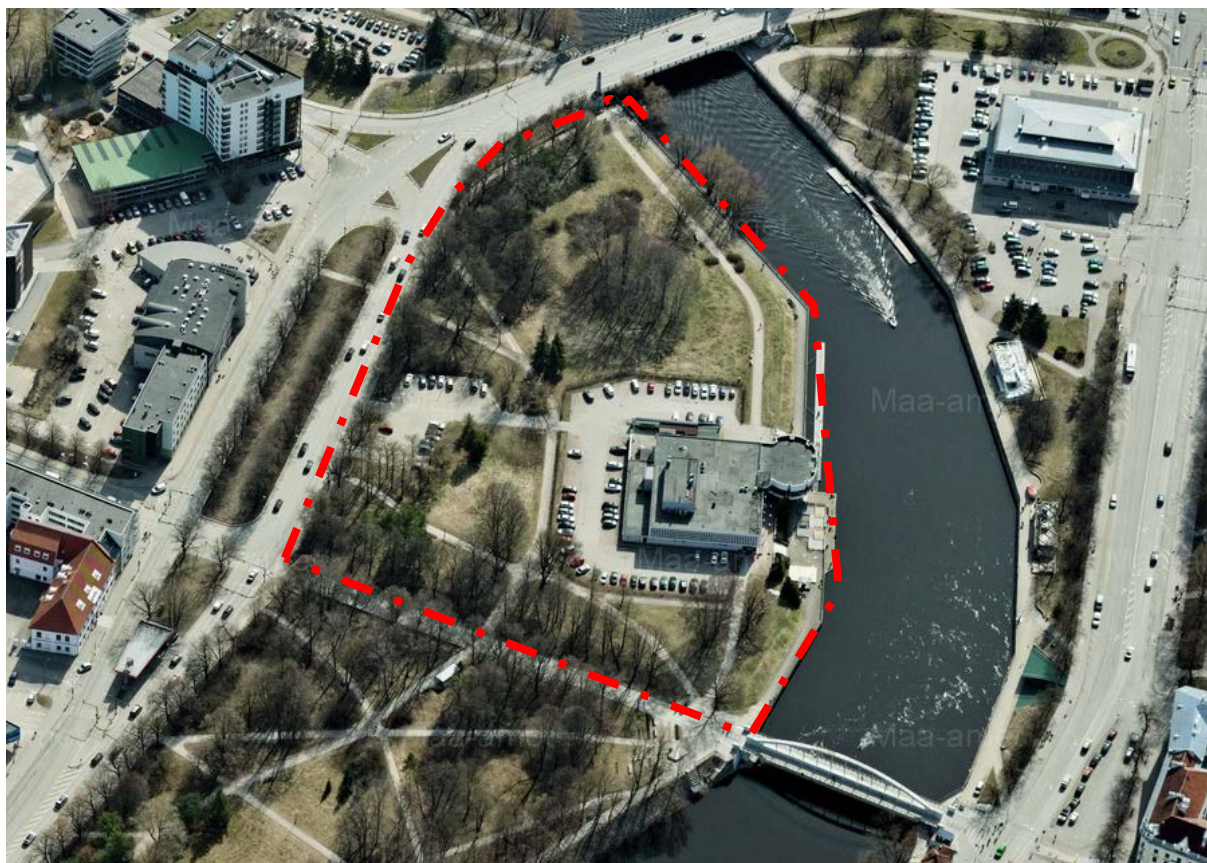
Pilt 169. TajuRuum OÜ 2016.a eskiisid planeeringualal kaarsillast allavoolu asuva kaldapealse ümberehitamiseks.

2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala on püsinud pärast restorani Kaunas hoone valmimist võrdlemisi muutumatult ning tänapäevaks on II maailmasõja järel alale istutatud puud suureks kasvanud. Valdavalt ongi tegemist haljasalaga, kuhu on rajatud mõned skulpturaalsed vormid nagu 100 000 tartlase skulptuurirühm ja 2022. a püstitatud kolm varjualust KINO. Alal olev ainuke hoone, klubi Atlantis on ümberehitusega veidi suurenenud ja maja ümber on rajatud parkimiskohad autodele.



Pilt 170. Planeeringuala (punase katkendjoonega) näidatud maa-ameti kaldaerofotol, vaade lõunast.



Pilt 171. Planeeringuala (punase katkendjoonega) näidatud maa-ameti kaldaerofotol, vaade põhjast.



Pilt 172. Vaade planeeringualale kaarsillalt, vasakul Raatuse tänav, paremal klubi Atlantis hoone. Allikas: Mart Hiob 2023.



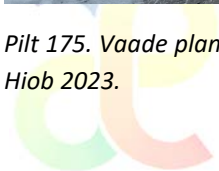
Pilt 173. Vaade planeeringualale Rahu silla juurest piki jõge, Emajõgi vasakul. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 174. Vaade planeeringualale Rahu silla juurest piki silda, Narva tänav ja Rahu sild paremal. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 175. Vaade planeeringualale kirdest, Narva tänavalt – otse ees parklad ja klubi Atlantis hoone. Allikas: Mart Hiob 2023.





Pilt 176. Vaade planeeringualale põhjast – otse ees klubi Atlantis hoone. Allikas: Mart Hiob2023.



Pilt 177. Vaade planeeringualale kirdest, piki Raatuse tänavat – planeeringuala vasakul. Otse ees on kaarsild, paremal kunagise Raatuse tänava hoone sokli asukoht. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 178. Vaade klubi Atlantis hoonele põhjast, parklate poolt, Emajõgi paremal. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 179. Klubi Atlantis hoone ees olev sammastik, Emajõgi paremal. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 180. Vaade 100 000 tartlase süüdi tähistavale monumendile, kultuurimälestis registrinumbriga 84. Taamal klubi Atlantis hoone, Emajõgi paremal. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 181. Vaade 100 000 tartlase süüdi tähistavale monumendile, kultuurimälestis registrinumbriga 84. Taamal klubi Emajõgi. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 182. Vaade loodest 2022. a püstitatud kolmele varjualusele KINO, Emajõgi paremal. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 183. Narva tänava sillale suunduvad sõidurajad ja haljasala sõiduradade vahel asuvad endiste Fortuuna tänava majade asukohas. Allikas: Mart Hiob 2023.

Ajaloolist materjali on planeeringualal säilinud vaid maa sees – kogu maapealne hoonestus ja kõik rajatised on hävinud. Võib arvata, et endisaegsete hoonete vundamendid asuvad võrdlemisi maapinna lähedal ja uute hoonete püstitamiseks planeeringualale tulevad müürid lagedale.

Planeeringuala on kirdest piiratud suure autoliikluskoormusega ja sellest tuleneva müra ja saastega Narva tänavaga, teistel külgedel aga autoliiklusest tulenevat häiringut nii palju ei ole. Lähim säilinud ajalooline hoone on Narva mnt 23, kus asub Tartu linnamuuseum. Hoone asub teisel pool laia Narva tänavat ja planeeringualast kaugel. Teised lähimad hooned piirkonnas on samuti teisel pool Narva tänavat – valdavalt neljakorruselised ärihooned ning Narva ja Raatuse tänavaga üks nurgamajadest viiekorruseline. Planeeringuala asub kesklinna kaubandus-, isikuteenindus- ja IT-klastri mõjualas. Lähialal asuvad ettevõtluskogukonna keskus sTARTUp HUB, idufirmade ja tehnoloogia ettevõtete kogukonnakeskus SPARK HUB, Tartu ülikooli Delta keskus.

Kesklinnas paiknemise tõttu on juurdepääs planeeringualale väga hea – Tartu kaugliinide bussijaam asub 200-300 m kaugusel, suurem osa linnaliine läbib kesklinna peatusi Riia tänav alguses 300-400 m kaugusel ja piirkonnas on välja arendatud rahuldav jalgteede võrgustik. Raatuse tänav ääres on rattaringluse parkla ja Narva tänav ääres asub bussipeatus Atlantis. Autoga juurdepääsuks sobib Narva tänav oma rohkete sõiduradadega, kuid teiste liikumisviiside hea kättesaadavuse tõttu võiks autoga juurdepääs jääda pigem autot vältimatult vajavatele inimestele ja teeninduseks. Raudteejaam asub planeeringualast kaugemal – linnulennult 1,4 km kaugusel.

Tartu kehtivas üldplaneeringus on alale lubatud ehitada osalise korterelamu otstarbega ärihooneid, ühiskondlikke hooned, puhke-, spordi- ja kultuurirajatise ning valitud kohtades tuleb säilitada roheala. Hoonete suurim korruselisus on alal 4 kuni 6, kuid kuni 10% hoonestusele on lubatud kuni 8 korrust.



Joonis 19. Väljavõte kehtivast Tartu linna üldplaneeringust 2040+ koos planeeringualaga (punase katkendjoonega). Helesinisega on näidatud osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala, punasega ühiskondliku hoone maa-ala, rohelisega roheala ja pruuniga puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala. Allikas: Tartu linnavalitsus.

Ala asub üldplaneeringu arhitektuurilises üksuses Ü3. Üldplaneeringu kohaselt on alale kavandatud suurema osa ööpäevast elav, jalakäijasõbralik, inimhõõtmeline, linnaelanikule, üliõpilasele ja külastajale mõeldud aasta läbi toimiv atraktiivne avalik ruum, kus on rohkelt võimalusi elada, õppida, tarku töökohti luua, vaba aega veeta, poodelda ja asju ajada.

Ärihoone maa-alale on lubatud kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast planeerida elamu otstarvet, mis võib paikneda ärihoonete mahus ülemistel korrustel. Maa-alale ei ole lubatud kavandada majutushooneid. Ärimaa toetav otstarve on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, korterelamumaa, haljasala, puhkerajatise maa. Ühiskondliku hoone maa-ala on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse, muuseumi- ja raamatukoguhuone, lauluväljaku, kultus- ja tavandihoone ja kasumi saamise eesmärgita büroo- ja administratiivhoone, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, meelelahutus-, puhke- ja spordihoone, loomade varjupaiga maa-ala. Riigi valitsusasutuse hoone peab olema suunatud klienditeenindusele. 15% ulatuses on toetava otstarbena lubatud kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasmaa (osakaalu ei määrata).

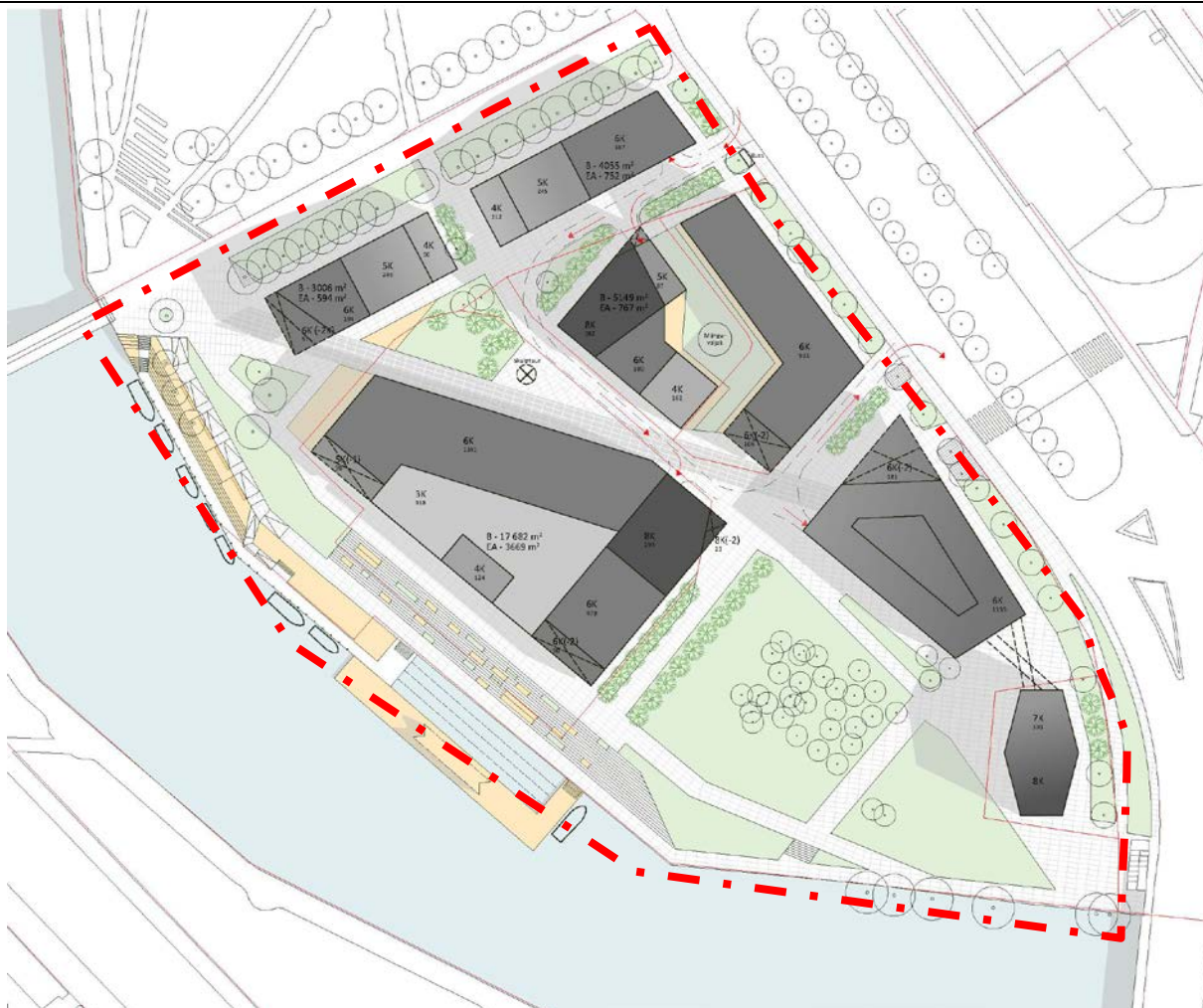
Kõikide hoonete esimesel korrusel on nõutavad avalikkusele suunatud teenuseid pakkuvate asutuste vastavad ruumid, ühiskondlikul hoonel klienditeenindusega seonduvad ruumid. Narva mnt 2 uushoonestamise eelduseks on olemasoleva hoone lammutamine. Üldplaneeringuga ei nähta ette olemasoleva hoone laiendamist ehituskeeluvööndis.

Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatisi, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, terviserajad, velodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfväljak, liuväli, staadion, spordiotstarbeline sildumisala, kogunemiskoht (iseseisev jaanikuplats, kiigeplats, hiiekoht jne). Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine. Puhkerajatiste maa-alal tuleb tagada inimeste vaba liikumine. Erisusena ei ole puhkerajatiste maa-alale Narva mnt 2 ja jõe vahelisel alal lubatud hoonete ehitamine. Lubatud on treppide, panduste, vabaõhu kohvikute, aga ka Emajõe kaldale välibasseini ehitamine ja selle lõimimine planeeritava hoonega.

Parkimine tuleb lahendada maa-alusena või hoone mahus põhimõttel, kus parkimisala ei tohi olla nähtav avalikust ruumist. Holmi pargi säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.

Planeeringualale on 2017. aastal korraldatud arhitektuurivõistlus, võidutöö "Emajõgi" (OÜ AB Ansambel) edasiarendusena on koostatud hoonestuskava (vt Joonis 20). Hoonestuskava koostamise eesmärgiks oli leida toimiv ja järkjärguliselt arendatav lahendus koos loogilise liiklusskeemiga. Hoonestuskava kohaselt on alale antud terviklahendus, määratud on hoonete asukoht ja liikluskorralduse põhimõtted, parkimine on maa-alune. Juurdepääsud kogu alale on lahendatud ühiselt. Linn rõhutab viie kvaliteedi olulisust planeerimise protsessis: avalik haljasala, Emajõe avatud kaldapromenaad, diagonaalne läbipääs kaarsillalt Fortuuna kvartalis, kõrghaljastus Narva ja Raatuse tänava ääres ning perimetraalne hoonestus. Ajalooliste tänavakoridoridega on võidutöös arvestatud vaid Raatuse tänava juures ja väikeses lõigus jõe ääres (vt Joonis 23, lk 123).





Joonis 20. 2017. aastal korraldatud arhitektuurivõistluse OÜ AB Ansambli koostatud võidutöö "Emajõgi" edasiarendusena koostatud hoonestuskava – kavandatud hooned halli ja mustaga, liikluspinnad helehalli ruudustikuga, haljasalad rohelisega. Planeeringuala näidatud punase katkendjoonega. Allikas: Tartu linnavalitsus.

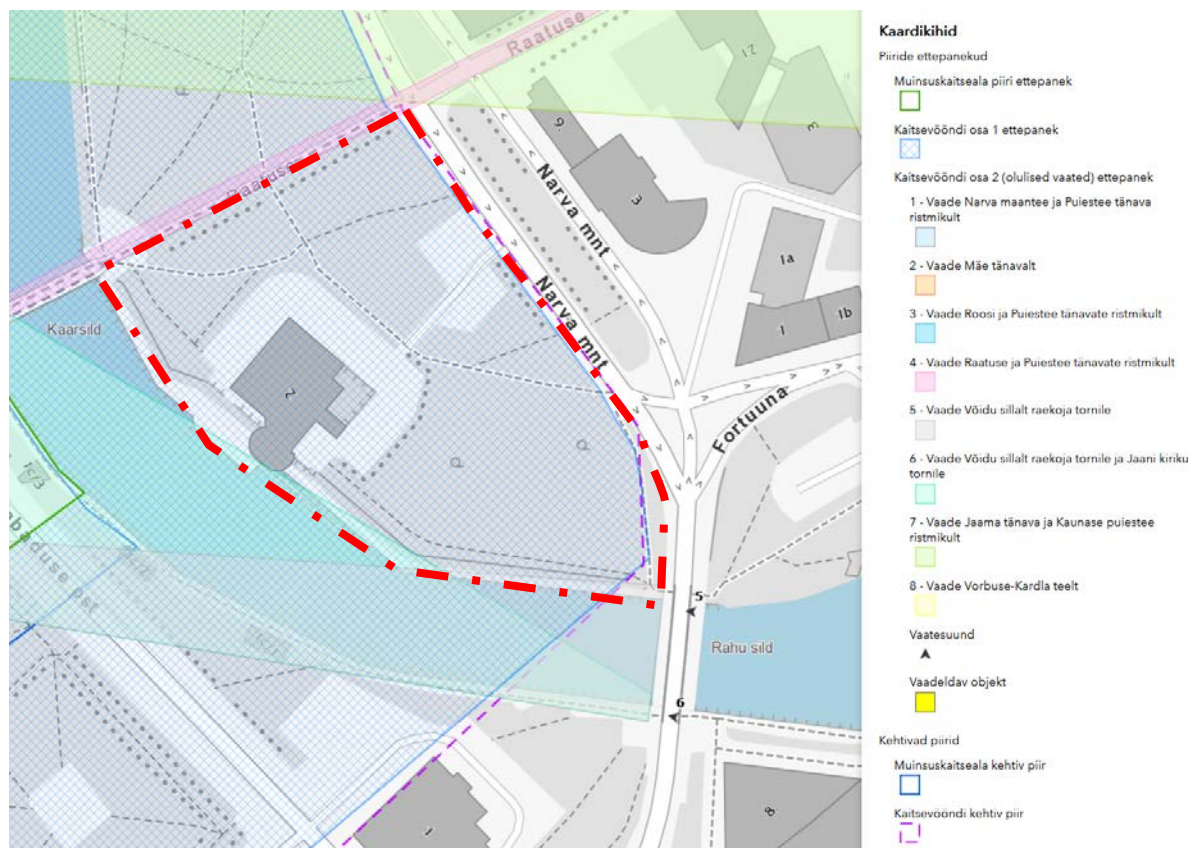
Kuigi Tartus on viimastel aastatel olnud elav arutelu linnahaljasalade üle, ei ole Holmi kvartali hoonestamine nii suurt vastuseisu kogenud kui üle jõe südalinna kultuurikeskuse kavandamine keskparki. Aruteludes on ka Holmi kvartalit pakutud just kultuurikeskuse või mõne muu olulise avaliku hoone asukohaks. Üldplaneeringus ja arhitektuurivõistluses näidatud ühiskondlikke hooned on kõige enam mainitud kui võimalikku nn riigimaja Tartus, kuhu saaks koondada erinevad riigiametid, mis on praegu üle linna laiali. Selline koondamine võiks tõsta nii ametite endi sünergia kui ka muuta publikule paremini kättesaadavaks. Võistluse võidutööga kavandatud ärihooned ja korterid tõstaksid kesklinna atraktiivsust nii töö- kui elukohana ning tugevdaksid linnasüdat võistluses äärelinnaga.

3. Muinsuskaitse hinnang

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas Emajõe ääres, Tartu müüri ümbritsetud keskaegse linna vastaskaldal. Umbes kolmandiku planeeringualast hõlmab bastionaalne kaitsevöönd, kus asus 17.-18. sajandil raveliin. Mingeid maapealseid ehitisi kunagistest kaitserajatistest säilinud ei ole. Kogu planeeringuala on arheoloogiliselt kõrgendatud huviga asudes tervikuna arheoloogiamälestisel. Kogu ajalooline hoonestus ja muud maapealsed ehitised nii planeeringualal kui lähiümbruses on hävinud.

Enne II maailmasõda oli Holmi kvartal tihedalt hoonestatud (v.a heinaturg ja kalaturg) pärast põhjasõda püstitatud hoonetega. Holmi tänava sihti kasutati pea kogu selle aja ning ka pärast sõda kuni 1957. aastani olulise liikumissuunana Emajõe ületamisel – algul paadiga ja praamiga ülevedaja abil, hiljem erinevate sildadega. II maailmasõja ajal ja vahetult pärast sõda oli Holmi tänava sild lausa ainukeseks ülepääsuks. Seega võib öelda, et Holmi tänava koridor toimis Tartu peamise liikluskoridorina.

Ka hoonestuse poolt olid Holmi kvartalis mõned silmatorkavad ehitised. Meeldejäävaim oli kindlasti hotelli Jakor nurgatorniga hoone kalaturu ja Holmi tänava nurgal. Samuti teised kivihooned kvartalis – Faure metallitööstuse ja keraamikatehase kahekorruselised hooned, rohkete kaunistustega Holmi tn 3 hoone. Omapärane ja meeldejääv oli vahetult planeeringuala piiri taga asetsenud Raatuse, Fortuuna ja Holmi tänava nurk, mille kahekorruline puumaja oli kolmest küljest tänavatega ümbritsetud. Tartu tunnuskohana töötas ka nimetatud ristmikul asunud Henningu plats ehk hobuseturg.



Joonis 21. Planeeringuala Tartu muinsuskaitseala uues kaitsekorras – planeeringuala piirneb vaadetega nr 4 (Raatuse ja Puiestee tänava ristmikult raekoja tornile), nr 5 ja nr 6 (mõlemad Rahu sillalt erinevatele vanalinna tornidele). Planeeringuala punase katkendjoonega.

Allikas: <https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=6568d4219c3a4051ad91f55f18a6128a>

Kõik need loetletud väärtused on aga minevik. Peale füüsilise hävimise on ka linna toimimine tänapäeval hoopis teistsugune, kui see oli 80 aastat tagasi. Toonaste liikumissuundade taastamine ei ole tänapäeval enam võimalik. Isegi kui ehitaksime uuesti üles hävinud linna koopia, ei oleks see niivõrd muutunud oludes enam see vana linn, vaid midagi hoopis muud. Sellest tulenevalt ei ole mõistlik nõuda ajalooliste hävinud struktuuride (hoonestusalade, tänavate ja platside) ning ehitiste taastamist. Samas oleks igati vajalik uushoonestamisel kaaluda järjepidevusele viitamist erinevate detailidega. Näiteks

oleks ilusa žestina Fortuuna tänava kunagisele kulgemissuunale mõjunud Fortuuna nime andmine endisele Võidu, nüüdsele Rahu sillale. Samuti võiks Holmi nimi leida oma koha planeeringualal ning erinevate linnaruumiliste sekkumistega oleks hea viidata kunagistele märgilistele ehitistele.

Hoonestamisel tuleb arvestada, et planeeringuala asub Tartu muinsuskaitseala kaitsevööndis, millest tulenevalt peab kavandatav hoonestus sobituma muinsuskaitsealal olevate lähimate väärtuslike ehitistega, st vältida tuleb järskede kontraste hoonete suuruses ja kõrguses ning järgida tuleb muinsuskaitseala üldisi hoonestustavasid, nagu perimetraalne hoonete paigutus, ajalooliste kvaliteetsete materjalide kasutamine, liigendatud ja aktiivsete (kasutama kutsuvate, st avalikkusele suunatud funktsiooniga ja ligipääsu võimaldavate ustega) fassaadide eelistamine ja liigse esiletükkivuse vältimine nii sobiva materjali- kui värvivalikuga. Oluline on tagada jõe avalik juurdepääs ning piisav ruum jõe kaldal.

Tulenevalt perimetraalsuse soovist tuleb hoonestuse ehitusjooned paigutada olemasolevate tänavate – Narva ja Raatuse tänava äärde piki tänavat, et moodustuks tänavaruum. Jõe poolt piirab hoonestamist üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvöönd (vt Joonis 22 lk 121). Mõistlik on seada ka nõuded uushoonestuse väljanägemisele. Haljastusest on ajaloolise taustaga Raatuse tänava ääres paiknev puuderivi, mille asukoht pärineb 20. sajandi algusest ning väärrib säilitamist samas kohas. Veidi enam tähelepanu nõuab aga uushoonestuse kõrguse analüüs.

Planeeringuala piirneb Tartu üldplaneeringus määratud ja Tartu muinsuskaitseala uues kaitsekorras täpsustatud vaatesektorite ja -koridoriga, kuid ükski neist ei mõjuta planeeringualale ehitamist (vt Joonis 21 ja Pilt 184). Seetõttu ei ole kaugvaated muinsuskaitsealale planeeringualale ehitamisel otseselt ohustatud.

Seevastu on olulised vaated muinsuskaitsealalt, sest Emajõe teisel kaldal asuv planeeringuala on hästi vaadeldav Raekoja platsilt ja Vabaduse puiesteelt kuni Poe tänavani. Muinsuskaitseala ulatub jõe äärde, kuid vastaskaldale rajatava uushoonestuse mõju on parem hinnata olemasoleva muinsuskaitseala hoonestuse lähedusest ehk Vabaduse puiestee jõest kaugemal oleval küljel (vt Pilt 185 kuni Pilt 190). Vaadetesse jäävad liiklusmärgid, foorid, Vabaduse puiestee ääres kasvavad puud ja jõe paremkaldale püstitatud kohvikud.

Pilt 184. Vaade Rahu sillalt vasakkalda samba juurest. Keskel paistab puude vahelt ja tagant reakoja torni tipp, raagus puudega paistab peaaegu terve torn üle Poe tänava majakatuste. Silla sammas vasakul.
Allikas: Mart Hiob 2021.





Pilt 185. Vaade planeeringualale Raekoja platsilt. Vasakul on kaarsild, kollase raami taga Atlantis ja paremal Rahu sild, mille taga on Pläsku. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 186. Vaade planeeringualale Raekoja platsi nurgalt, Vabaduse puiestee äärest. Keskel, foori taga on Atlantis, mille ees on näha uue kaldapromenaadi ehitust ja selle ees omakorda Emajõe. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 187. Vaade planeeringualale Vabaduse puiesteelt, Raekoja platsi ja Poe tänava vahelt. Vasakul on kaarsild, paremal Atlantis, nende ees Emajõgi. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 188. Vaade planeeringualale Vabaduse puiesteelt, Raekoja platsi ja Poe tänava vahelt. Keskkel on Atlantis, paremal hooajaline baar Väike Kuuba. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 189. Vaade planeeringualale Vabaduse puiesteelt, Poe tänava nurgalt. Keskul on hooajaline baar Väike Kuuba, mille taga on Atlantis. Allikas: Mart Hiob 2023.



Pilt 190. Vaade planeeringualale Vabaduse puiesteelt, Poe tänava nurgalt. Vasakul on hooajaline baar Väike Kuuba, mille taga on Atlantis. Allikas: Mart Hiob 2023.

Hoonete kõrguse kohta on 2016. a koostatud Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (AB Artes Terrae OÜ töö nr 61ÜP12) sätestanud, et uushoonestus peab olema kuni 6 korrust. Samuti on eritingimustes soovitus, et Holmi tänava koridor tuleks uushoonestuses markeerida. Antud eritingimuste alusel koostatud kesklinna üldplaneering võeti hiljem üle uuendatud Tartu linna üldplaneeringusse 2040 ja seejärel ka kehtivasse Tartu linna üldplaneeringusse 2040+, kus korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5...4 m (seletuskirja p 1.2.13).

Holmi kvartali arhitektuurivõistluse võidutöös on uushoonestuse suurimaks kõrguseks Narva tänava ääres üldjuhul kuni 6 korrust ning Raatuse tänava ääres 4 kuni 6 korrust. Jõe kaldale on praeguse Atlantise hoone asemele kavandatud uus hoonestus, mille kõrgus varieerub 3 korrusest alla keskel 5 ja 6 korruseni kummalgi pool. Kõrgemad hooned on kavandatud tänavanurkadele – Narva tänava ääres jõe kaldale 7 kuni 8 korrust ja Raatuse tänava nurkadele 6 korrust. Täiendavalt on kvartali sisse näidatud ka kaks 8-korruselist kõrgemat mahtu.

Planeeringuala asub vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, kuid vanalinnas ei ületa korruselisus valdavalt 4 korrust, uuematel majadel 5 korrust. Ka ajalooliselt planeeringuala piirkonnas asunud hooned ei küündinud üle 4 korruse (hooned, kus paiknesid hotellid Jakor ja Belle Vue). Seepärast võib tõdeda, et võistlustöös antud korruselisus on selgelt rohkem kui vanalinnas tavaks. Samas on kõrgem korruselisus põhjendatud kesklinnas suurema hoonestustiheduse saavutamise vajadusega ning kõrgemad mahud on paigutatud kas esiletoomist väärivatele tänavanurkadele või kvartali sisse, kus see ei mõju nii esiletükkivalt.

Hoonestuse kõrguse lubamisel tuleb esmalt järgida üldplaneeringu nõuet kuni 6 korrust, millele võib lisada kuni 10% hoonestusala ulatuses kuni 8 korrust. Põhjusel, et Vabaduse puiestee ääres olevad hooned on muinsuskaitsealal kuni 4-korruselised, ei tohiks ka hästi vaadeldavad vastaskalda hooned palju kõrgemad olla. Kuna aga Holmi kvartal asub muinsuskaitseala hoonestusest vähemalt 100 m kaugusel ning on muinsuskaitsealast eraldatud jõe, haljastuse ja muude elementidega, võiks vastaskaldale siiski sobida ka korrus kõrgemad hooned ning hoonestus võib veelgi kasvada kaugemal, kuid ei tohi tõusta üle üldplaneeringus määratud 8 korruse.



Joonis 22. Planeeringuala (sinise katkendjoonega) kaugus muinsuskaitseala hoonestusest (õrnad lillad jooned) ja arhitektuurivõistlusega kavandatud ehitised (halli erinevad varjundid) – pruuni katkendjoonega tähistatud ligikaudne piir kõrgema ja madalama uushoonestuse vahel ja lillaga üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi piir (detailsemat joonist vt 5.1 lk 125).

Arvestades mõju muinsuskaitsealale ja ka linnaehituslikust seisukohast oleks mõistlik 8-korruselise maht paigutada Rahu silla otsa juurde. Uushoonestuse mõju muinsuskaitseala hoonestusele ei ole lineaarne, vaid avaldub eelkõige jõe kaldal, mistõttu on mõistlik korrigeerida kõrgema ja madalama uushoonestuse vahelist piiri niimoodi, et see rakenduks rohkem vahetult jõe kaldal (vt Joonis 22). Emajõe vasakkaldal on ajalooline hoonestus planeeringuala piires olnud jõe poolt tagasiastega ligikaudu selles asukohas, kuhu Tartu üldplaneeringuga on määratud ehituskeeluvööndi piir. Seetõttu on muinsuskaitsealalt sobiv järgida üldplaneeringuga paikapandud ehituskeeluvööndi ulatust. Üldplaneeringu kohaselt ei ole lubatud osaliselt jõe ehituskeeluvööndis olevale Narva mnt 2 hoonele juurdeehitamine ehk hoone laiendamine ning uue hoone ehitamise eelduseks on olemasoleva hoone lammutamine.

Muinsuskaitsealast seisukohast on küsitav arhitektuurivõistlusel välja pakutud massiivne konsoolne varikatus, mis võib küll muutuda Tartus uueks sümboliks, kuid on ühtlasi selgelt modernistlik, jõuliselt vanalinnaga vastanduv element. Sarnane konsoolne lahendus Eesti rahva muuseumi hoonel jätab pigem kõleda kui üleva tunde ning tuleb tõsiselt kaaluda sellise lahenduse sobivust vanalinna läheduses.

Autoliikluse piiramine planeeringualal võimaldaks kergliikluse eelistamist ja rohkem tegevusi avalikus ruumis majade vahel. Autoliiklus peaks kulgema kergliiklejatele sobival viisil (rahustatud liiklus) võimalikult väikeses mahus ning avaparkimine peaks olema tagatud vaid lühiajaliselt ja invasõidukitele. Sisepääsud maa-alusesse parklasse tuleb lahendada vältides nende paigutamist konfliktis jalakäijate peamiste liikumissuundadega – Raatuse tänav, Emajõe kallas, diagonaalne läbipääs kvartalist Fortuuna tänava ja kaarsilla vahel ning Narva tänav. Uushoonestuse suurim kõrgus on määratud üldplaneeringus.

Viimistlusmaterjalide valikul tuleb eelistada kohaste looduslike materjalide kasutamist. Materjalid peavad sobituma vanalinna hoonestusega, mistõttu ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale – eelkõige plastmaterjalid nagu plastlaudis, plastist aknaraamid või katusekate jms, mis ei sobi kokku hoone(te) taotletava esinduslikkusega. Samuti tuleb vältida moodsate tehnoseadmete ja -võrkude paigutamist hoone(te) välisküljele ja katusele ilma neid varjamata, kus need häirivad vaadet. Samas ei ole keelatud päikesepaneelide kui keskkonnasäästlikkust tagava vahendi kasutamine katusel ja fassaadil. Tuleb arvestada, et drooniga pildistamise võimaluste juures on ka hoonete varem avalikkuse eest varjatud küljed muutunud palju enam vaadeldavaks.

Olulised muinsuskaitsealast väärtused planeeringualal on lisaks arheoloogilist laadi. Arheoloogia tingimused on oma 07.03.2023 kirjaga nr 1.1-7/425 andnud muinsuskaitseamet.

Selleks et kaardistada Holmi kvartali alal säilinud arheoloogiapärandid, tuleb planeerimise faasis alal teostada arheoloogilised eeluuringud, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurikiht säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust ning seda, kuhu oleks mõistlik rajatavad hooned planeerida, et kahju arheoloogiapärandile oleks minimaalne.

Eeluuringu tulemused aitavad paremini lokaliseerida endist raveliini ning müüre, teha kindlaks kultuurikihi intensiivsus selle kõrgemates kihtides ning planeerida nii uute hoonete paiknemist kui ka vundeerimisvõimalusi.

Ehitusega seotud kaevetöödel, tuleb igal juhul tagada arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised väljakaevamised).

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Erialane pädevus“ → „Pädevustunnistused“ → „Filtreerimine - Mälestise liik: arheoloogiamälestised või Tegevusala: Uuringukava koostamine ja uuringu tegemine/ Arheoloogiline uuring“

Ilmnevad hoonekonstruktsioonid tuleb säilitada *in situ* (st algses asukohas). Müüride lammutamine on lubatud vaid Muinsuskaitseameti kirjalikul nõusolekul ja saab toimuda alles pärast müüride põhjalikku dokumenteerimist ja vanuse hindamise. Müüride läbimisel tuleb lammutamisele eelistada müüri läbistamist puurimise teel või trassi rajamist müüri vundamendist altpoolt.

Arhitektuurivõistluse tulemusel valminud hoonestuskavas on raveliini piirkonda kaarsilla otsa ümbruses näidatud mitmeid hooneid, mille püstitamine võib väga väärtusliku materjali leidmisel küsimärgi alla sattuda.

Usaegsete hoonete vundamendid ei ole sellise väärtusega, et neid ei võiks lammutada, kuid kõik väärtuslikud leiud tuleb säilitada vastavas hoidlas. Arvestades pärast II maailmasõda toimunud korrastamistöde nappi ressursi, asuvad hoonete vundamendid tõenäoliselt maapinnale võrdlemisi lähedal. Samuti on tõenäoline leida ajaloolisi sillutisi, mille säilitamist või taaskasutamist planeeringualal tuleb kaaluda. Asustusjälgede leidmisel tuleb need korralikult dokumenteerida. Praeguse haljasala väärtus seisneb eelkõige selle suures ulatuses ja tervetes puudes, kuid ajalooliselt ei ole piirkonnas haljasala olnud. Samuti ei ole läheduses selliseid muinsuskaitsealisi väärtusi, mille säilitamiseks oleks vajalik vältida haljasalale ehitamist.

Seega on ülejäänud alal väljaspool raveliini asukohta muinsuskaitse seisukohast uushoonestamine muinsuskaitseala kaitsevööndile sobimatel tingimustel võimalik. Holmi tänava koridori sümboliseerimine on soovitatav, et demonstreerida linnaruumi järjepidevat arengut.



Joonis 23. Planeeringualale (paksema sinise katkendjoonega) arhitektuurivõistlusega kavandatud ehitised (halli erinevad varjundid), linnakindlustuste mälestise piir (peenema sinise katkendjoonega) ning ajalooliste hoonestatud kvartalite paiknemine (ristviirutusega) ja ajaloolised turuplatsid (rohelisega) – kvartalite vahel Holmi tänav (detailsemat joonist vt 5.1 lk 125). Ajalooliste kvartalite piirid on määratud 1914. a aluskaardi põhjal.

4. Muinsuskaitse eritingimused

1. Planeeringualal on lubatud hoonestamine vastavalt üldplaneeringus määratud otstarbele.
2. Tulenevalt tänapäevasest muutunud olukorrast on lubatud hoonestada arvestamata ajaloolisi ehitusjooni, kuid järgida tuleb arheoloogia nõudeid (vt allpool p 7 kuni 9).
3. Hoonestus kavandada piki Narva ja Raatuse tänavat ning Emajõe kallast (Emajõe kaldal on ehituskeeluvööndi ulatus määratud üldplaneeringuga).
4. Kõrguseks on jõe ääres lubatud kuni 5 korrust, Rahu silla otsa juures kuni 8 korrust ja nende vahel kuni 6...7 korrust. Vastavalt üldplaneeringule on Narva mnt 2 uushoonestamise eelduseks olemasoleva hoone lammutamine. Hoone(te) maht tuleb paigutada kalda ehituskeeluvööndi joonele. Üldplaneeringuga ei nähta ette olemasoleva hoone laiendamist ehituskeeluvööndis.
5. Piki Raatuse tänavat paiknev puuderivi tuleb säilitada või uuendada samas asukohas.
6. Alal asub keskaegse ja varauusaegse Tartu eeslinnale iseloomulik arheoloogiline kultuurkiht, mistõttu on vaja enne ehitust läbi viia arheoloogilised uuringud (meetod: eeluuringud).
7. Arheoloogiline eeluuring, millega selgitatakse välja säilinud linnakindlustuste ja teiste ehitiste säilinud elemendid, tuleb teostada detailplaneeringu käigus. Eeluuringu tulemuste põhjal on võimalik planeerida nii uute hoonete paiknemist kui ka vundeerimisvõimalusi ja maa-aluste korruste võimalikku mahtu. Samuti aitavad eeluuringud hinnata edasiste arheoloogiliste uuringute mahtu ja uuringuks kuluvat aega.
8. Ehitusega seotud kaevetöödel, tuleb igal juhul tagada arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised väljakaevamised).
9. Ehitamisel ei ole lubatud lammutada ehitismälestise Tartu linnakindlustused kivimüüre ega selle muid väärtuslikke osi. Ka ilmnevad hoonekonstruktsioonid tuleb säilitada *in situ*. Müüride lammutamine on lubatud vaid Muinsuskaitseameti kirjalikul nõusolekul ja saab toimuda pärast müüride põhjalikku dokumenteerimist ja olemuse hindamist. Müüride läbimisel tuleb lammutamisele eelistada müüri läbistamist puurimise teel või trassi rajamist müüri vundamendist altpoolt.
10. Lubatud on maa-alune korrus või korrused arvestades punktides 2, 3 ja 4 nõutuga.
11. Ajalooliste sillutiste avastamisel tuleb kaaluda nende säilitamist või taaskasutamist planeeringualal.
12. Soovitav on Holmi tänava markeerimine linnaruumis ja/või hoonete siseruumis.
13. Hoonestamisel tuleb fassaadid kavandada esinduslikud ning vältida pikkade üksluiste fassaadide tekkimist.
14. Hoonete viimistlemisel tuleb kasutada muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndile kohaseid looduslikke materjale – puit, tellis, maakivi, klaas, keraamiline kiviplaat, krohv, betoon ja betoonplaat, metall, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist, lamekatus rullmaterjalist jms. Viimistlusmaterjalidest ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid (plast)materjale.
15. Parkimine tuleb lahendada hoonete mahus maa-alus(t)el korrus(t)el. Avaparklad tuleb kavandada vajadusel vaid invaparkimiskohtadena ja hoonete teenindamiseks. Juurdepääs maa-alus(t)esse parkla(te)sse tuleb lahendada vältides nende paigutamist konfliktis jalakäijate peamiste liikumissuundadega – Raatuse tänav, Emajõe kallas, diagonaalne läbipääs kvartalist Fortuuna tänava ja kaarsilla vahel ning Narva tänav.
16. Tehnoseadmed ja -võrgud peavad asuma hoonete mahus, v.a päikesepaneelid, mille paigaldamine nii katusele kui seintele on lubatud.
17. Hooneprojektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

5. Lisad

- 5.1. Joonis: planeeringualale võistlusega kavandatud hoonestuse paiknemine ajaloolises kontekstis.

TINGMÄRGID

- - - - planeeringuala piir
- krundipiir
- - - - muinsuskaitseala kaitsevöönd
- - - - mälestise Tartu linnakindlustused piir
- - - - mälestise asulakoht piir
- vaatekoridor ja -sektorid
- - - - üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvöönd

- ajaloolised hoonestatud kvartalid
- endine turuala
- 4K 6K 8K
- hooned arhitektuurivõistluse kohaselt koos korruselisusega olemasolev hoone
- 150 m
- ligikaudne piir kõrgema ja madalama uushoonestuse vahel



Alusena kasutatud tänavapäevast ja 1914. a kaarti.

M 1:1500



5.2. Tehniline kirjeldus muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks



Hea muinsuskaitse eritingimuste koostaja

12.12.2022 nr 9-3.2/DP-21-029

Ettepanek pakkumuse esitamiseks Holmi kvartali detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks

Tartu linn on ette valmistamas Holmi kvartali detailplaneeringu algatamist eesmärgiga viia ellu Tartu linna üldplaneeringut. Kutsume Teid esitama pakkumust Holmi kvartali detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Planeeringuala (lisatud skeem) suurusega ligikaudu 3 ha asub Ülejõe linnaosas Narva maantee, Emajõe ja Raatuse tänava kergliiklustee vahelisel alal, vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Ala hõlmab krunte aadressidega Narva mnt 2 (ärimaa), Narva mnt 2a (ühiskondlike ehitiste maa), Narva mnt 2c (ärimaa), Narva mnt 2d (sihtotstarbeta maa), Narva mnt 2e (transpordimaa), Narva mnt 2f (üldkasutatav maa), Narva mnt 2g (üldkasutatav maa), Raatuse tn 3 (sihtotstarbeta maa) ning osaliselt Emajõe, Narva maanteed ja Raatuse tänava kergliiklusteed.

Planeeringualal asuvad "Atlantise" hoone, kõrghaljastus, linnale kuuluv parkla, ala läbivad jalakäiguteed. Teisel pool Raatuse tänava kergliiklusteed asub Ülejõe park. Raatuse tänava kergliiklustee suundub kaarsillale, mis viib Raekoja platsile. Raatuse tänava kergliiklustee ääres on rattaringluse parkla. Narva maantee ääres asub "Atlantise" bussipeatus. Planeeringuala asub kesklinna kaubandus-, isikuteenindus- ja IT-klastri mõjualas. Lähialal asuvad ettevõtluskogukonna keskus sTARTUp HUB, idufirmade ja tehnoloogia ettevõtete kogukonnakeskus SPARK HUB, Tartu Ülikooli Delta keskus.

Tartu linna üldplaneering

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud [Tartu linna üldplaneeringu](#) kohaselt asub planeeringuala Tartu üldkeskuses, mis on rahvusvahelistuv, ajaloolist linnaruumi arvestav, visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ning tihe ülikoolilinna süda ja piirkonnakeskus. See on koht, mis on suurema osa ööpäevast elav, üha jalakäijasõbralikum, inimhõõtmeline, linnaelanikule, üliõpilasele ja külastajale mõeldud aasta läbi toimiv atraktiivne avalik ruum, kus on rohkelt võimalusi elada, õppida, tarku töökohti luua, vaba aega veeta, poodelda ja asju ajada.

Planeeringuala juhtotstarbed on osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala, roheala. Ärihoone maa-alale on lubatud kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast planeerida elamu otstarvet, mis võib paikneda nii eraldi hoonetena kui ärihoonete mahus juhul, kui arhitektuuriüksuse tingimustes ei ole sätestatud teisiti. Maa-alale ei ole lubatud kavandada majutushooneid. Toetav otstarve on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, korterelamumaa, haljasala, puhkerajatise maa. Ühiskondliku hoone maa-ala on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse, muuseumi- ja raamatukoguhuone, lauluväljaku, kultus- ja tavandihooone ja kasumi saamise eesmärgita büroo- ja administratiivhoone, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, meelelahutus-, puhke- ja spordihoone, loomade varjupaiga maa-ala. 15% ulatuses on toetava otstarbena lubatud kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasmaa (osakaalu ei määrata). Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatise, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botanikaaed, terviserajad, velodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfväljak, liuväli, staadion, spordiotstarbeline sildumisala, kogunemiskoht (iseseisev

jaanikuplats, kiigeplats, hiiekoht jne). Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine.

Ala asub arhitektuurilises üksuses Ü3, mis hõlmab tervikuna Ülejõe parki ja Holmi kvartalit. Piirkonda läbib kaarsilla ja Raatuse tänava telg, millele avaneb vaade Raekoja platsilt. Üldplaneering seab siin eesmärgiks Ülejõe pargi arendamise avalikult kasutatava puhkealana ja rohekoridori osana. Parki põhjalikult ümber ei kujundata ja see uuendatakse järk-järgult. Holmi parki kavandatakse hoonestus üldplaneeringuga määratud ulatuses. Ülejõe parki on lubatud ehitada toitlustusasutusi. Osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-alal on korterid lubatud ülemistele korrustele. Riigi valitsusasutuse hoone peab olema suunatud klienditeenindusele. Kõikide hoonete esimesel korrusel on nõutavad avalikkusele suunatud teenuseid pakkuvate asutuste vastavad ruumid, ühiskondlikul hoonel klienditeenindusega seonduvad ruumid. Puhkerajatiste maa-alal tuleb tagada inimeste vaba liikumine. Erisusena ei ole puhkerajatiste maa-alale Narva mnt 2 ja jõe vahelisel alal lubatud hoonete ehitamine. Lubatud on treppide, panduste, vabaõhu kohvikute, aga ka Emajõe kaldale välibasseini ehitamine ja selle integreerimine planeeritava hoonega. Parima terviklahenduse leidmiseks tuleb kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimist kogu Holmi alale. Narva mnt 2 uushoonestamise eelduseks on olemasoleva hoone lammutamine. Hoonete maht tuleb paigutada kalda ehituskeeluvööndi joonele. Üldplaneeringuga ei nähta ette olemasoleva hoone laiendamist ehituskeeluvööndis. Maksimaalne korruselisus on 4-6, kuni 10% hoonestusest on lubatud 8 korrust. Parkimine tuleb lahendada maa-alusena või hoone mahus põhimõttel, kus parkimisala ei tohi olla nähtav avalikust ruumist. Holmi pargi säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgselt kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.

Arhitektuurivõistlus

Linn tugineb Holmi kvartalis planeeringu algatamisel ja lähteseisukohtade koostamisel Tartu linna üldplaneeringule, mille kohaselt tuleb alale leida terviklahendus. Holmi kvartali hoonestamiseks on 2017. aastal läbi viidud arhitektuurivõistlus, [võidutöö "Emajõgi"](#) (OÜ AB Ansambel) edasiarendusena on koostatud hoonestuskava (lisatud). Hoonestuskava koostamise eesmärgiks oli leida toimiv ja järkjärguliselt arendatav lahendus koos loogilise liikluskorraldusega. Hoonestuskava kohaselt on alale antud terviklahendus, määratud on hoonete asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted, parkimine on maa-alune. Kogu alale juurdepääsud on lahendatud ühiselt. Linn rõhutab viie kvaliteedi olulisust planeerimise protsessis: avalik haljasala, avatud kaldapromenaad, diagonaalne läbipääs Kaarsillalt Fortuuna kvartalis, kõrghaljastus Narva maantee ja Raatuse tänava ääres, perimetraalne hoonestus.

Uuringud

Eelnevat arvestades peab linn vajalikuks alal järgmiste uuringute läbiviimist: muinsuskaitse eritingimuste koostamine, arheoloogilised uuringud, keskkonnamõju strateegiline hindamine - eelhinnangu koostamine, dendrooloogiline hinnang.

Planeeringuala asub Tartu arheoloogilise kultuurikihi piirkonnas, kus tuleb teostada arheoloogilised uuringud. Tartu linnatuumiku ja selle ümbruse pikaajalise asustusaloo tõttu peidab maapind rikkalikku arheoloogilist pärandit. Arheoloogilise kultuurikihi piirkonna eesmärk on kaitsta arheoloogilist kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogiliste leidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega.

Planeeringuala asub Tartu muinsuskaitseala (reg-nr 27006) kaitsevööndis. Alal asub arheoloogiamälestis Asulakoht (reg-nr 12976), kunstimälestis 100 000 tartlase sünni tähistav monument, M. Mikof, 1977, pronks, graniit (reg-nr 84) ja planeeringualale ulatub ehitismälestis Tartu linnakindlustused - linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13. -18. saj (reg-nr 6884). Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg-le 8, kui planeeritaval maa-alal asub

muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, lähtudes muinsuskaitseeaduses sätestatust. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused tuleb koostada vastavalt "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale". Samuti tuleb silmas pidada kehtivat Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärust: <https://www.riigiteataja.ee/akt/773303?leiaKehtiv>

Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärust hakkab tulevikus asendama koostamisel olev Tartu muinsuskaitseala kaitsekord, mille kohta saab teavet:

<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/tartu-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine>

Pakkumuse esitamine

Palume hinnapakkumus esitada Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale (Raekoja plats 3, 51003 Tartu, tel 736 1242) käibemaksuta ja käibemaksuga. Pakkumuses teatada ka töö võimalik valmimise aeg.

Edukaks pakkumuseks tunnistatakse madalaima koguhinnaga pakkumus. Jätame endale õiguse lükata tagasi kõik pakkumused, kui madalaima koguhinnaga pakkumus ületab tellija planeeritud rahalisi vahendeid.

Pakkumus tuleb esitada digiallkirjastatult hiljemalt **20. detsembril k.a kell 15.00** e-posti aadressile lpmko@tartu.ee.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee

Saatja: Heiti.Kulmar@raad.tartu.ee
Saatmisaeg: neljapäev, 23. veebruar 2023 12:58
Adressaat: Mart@artes.ee
Koopia: Aire.Priks@tartu.ee; Ingrid.Voolaid@tartu.ee
Teema: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 4

Lugupeetud Mart Hiob, Aire Priks ja Ingrid Voolaid!

Edastan teile 22. veebruaril toimunud muinsuskaitse komisjoni protokollil väljavõtte otsustega seoses Holmi kvartali hoonestamise muinsuskaitse eritingimuste kohta.

Lugupidamisega
Heiti Kulmar
Kultuuriväärtuste teenistus



Protokollil väljavõte: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 4

Reg. number:

Protokoll: Asutus: Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond Organi nimetus: Muinsuskaitse komisjon Teema: Muinsuskaitse komisjon nr 4 Kuupäev: 22.02.2023 Kellaaeg: 10:00 - 12:00 Toimumise koht: AEO nõupidamisruum Juhataja: Egle Tamm Protokollija: Heiti Kulmar Osalesid: Brita Karin Arnover, Inga Raudvassar, Indrek Ranniku, Ivo-Sven Riet, Aire Priks, Ingrid Voolaid Puudusid: Kutsutud:	Staatuse: Allkirjastatud Reg. number: 5 Sari (sarjad): 2-4.1 Komisjonide protokollid ja otsused Väljavõtte koostaja: Heiti Kulmar, Miljööväärtuste peaspetsialist Väljavõtte kuupäev: 23.02.2023 Juurdepäas: A
--	---

Otsutati

1. Narva mnt 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, T1, Raatuse 3, T2 Holmi hoonestamise (reg-nr 6884, 12976, 84) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Tutvustas: Egle Tamm

Otsus: 1. Tingimused arheoloogilise kultuurikihi uurimiseks ja säilitamiseks edastab Muinsuskaitseameti arheoloogia komisjon.

2. Linnakindlustused on reg-nr 6884 ehitis- ja arheoloogiamälestis.

3. Täiendada eritingimusi vastavalt "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korra" § 4 lg 4. Muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi eesmärkidest lähtudes analüüsida planeeringuga haaratavat ala lähtudes Tartu 2040+ üldplaneeringuga määratud ja Holmi hoonestuskavaga täpsustatud hoonestamise võimalustest. Peamist tähelepanu nõuavad hoonete kõrgus planeeringuala

erinevates osades, lubatud suurimad ehitusmahud ja võimalikud ehitusalad. Esitada määruse p 5 vastav nõudeid illustreeriv joonis.



MUINSUSKAITSEAMET

Egle Tamm
Muinsuskaitse peaspetsialist
Kultuuriväärtuste teenistus
Tartu Linnavalitsus
Egle.Tamm@tartu.ee

07.03.2023 nr 1.1-7/425

Nõuded Holmi kvartali detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste täiendamiseks

Tartu linnavalitsuse Kultuuriväärtuste teenistus edastas Muinsuskaitseametile Holmi kvartali detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Koostaja: AB Artes Terrae OÜ; Töö nr 23008ET1), et saada sisendit arheoloogiliste uuringutega seotud nõuete osas. Planeeringu alal asuvad mälestised Tartu vanalinna muinsuskaitseala reg-nr 27006 kaitsevöönd, Asulakoht reg-nr 12976 ja Tartu linnakindlustused reg-nr 6884.

Muinsuskaitseameti Arheoloogiakomisjon tutvus planeeringu muinsuskaitse eritingimustega 22.02.2023 toimunud koosolekul.

Muinsuskaitseamet, tuginedes Muinsuskaitseadusele ja kultuuriministri määrusele nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“, (RT I,29.04.2019,1) **otsustas:**

Holmi kvartali detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste seletuskirja (lk 118) tuleb täpsustada ja täiendada arheoloogiamälestiste osas järgnevalt:

Selleks et kaardistada Holmi kvartali alal säilinud arheoloogiapärandit, tuleb planeerimise faasis alal teostada arheoloogilised eeluuringud, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurikiht säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust ning seda, kuhu oleks mõistlik rajatavad hooned planeerida, et kahju arheoloogiapärandile oleks minimaalne.

Eeluuringu tulemused aitavad paremini lokaliseerida endist raveliini ning müüre, teha kindlaks kultuurikihi intensiivsus selle kõrgemates kihtides ning planeerida nii uute hoonete paiknemist kui ka vundeerimisvõimalusi.

Ehitusega seotud kaevetöödel, tuleb igal juhul tagada arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised väljakaevamised).

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Erialane pädevus“ → „Pädevustunnistused“ → „Filtreerimine - Mälestise liik: arheoloogiamälestised või Tegevusala: Uuringukava koostamine ja uuringu tegemine/Arheoloogiline uuring“

Ilmnevad hoonekonstruktsioonid tuleb säilitada in situ. Müüride lammutamine on lubatud vaid Muinsuskaitseameti kirjalikul nõusolekul ja saab toimuda alles pärast müüride põhjalikku dokumenteerimist ja vanuse hindamise. Müüride läbimisel tuleb lammutamisele eelistada müüri läbistamist puurimise teel või trassi rajamist müüri vundamendist altpoolt.

Lisaks korrastada Muinsuskaitse eritingimuste punkte lk 119 järgmiselt:

1. Alal asub keskaegse ja varauusaegse Tartu eeslinnale iseloomulik arheoloogiline kultuurkiht, mistõttu on vaja enne ehitust läbi viia arheoloogilised uuringud (meetod: eeluuringud).
2. Arheoloogiline eeluuring, millega selgitatakse välja säilinud linnakindlustuste ja teiste ehitiste säilinud elemendid, tuleb teostada detailplaneeringu käigus. Eeluuringu tulemuste põhjal on võimalik planeerida nii uute hoonete paiknemist kui ka vundeerimisvõimalusi ja maa-aluste korruste võimalikku mahtu. Samuti aitavad eeluuringud hinnata edasiste arheoloogiliste uuringute mahtu ja uuringuks kuluvat aega.
3. Ehitusega seotud kaevetöödel, tuleb igal juhul tagada arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised väljakaevamised).
4. Ehitamisel ei ole lubatud lammutada ehitismälestise Tartu linnakindlustused kivimüüre ega selle muid väärtuslikke osi. Ka ilmnevad hoonekonstruktsioonid tuleb säilitada in situ. Müüride lammutamine on lubatud vaid Muinsuskaitseameti kirjalikul nõusolekul ja saab toimuda pärast müüride põhjalikku dokumenteerimist ja olemuse hindamist. Müüride läbimisel tuleb lammutamisele eelistada müüri läbistamist puurimise teel või trassi rajamist müüri vundamendist altpoolt.

Muinsuskaitseameti otsuse vaidlustamine

Muinsuskaitseameti otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Muinsuskaitseametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Inga Raudvassar
Tartumaa nõunik
Tel:53326573

E-post: inga.raudvassar@muinsuskaitseamet.ee

Saatja: Heiti.Kulmar@raad.tartu.ee
Saatmisaeg: reede, 24. märts 2023 13:44
Adressaat: mart@artes.ee
Teema: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 6

Lugupeetud Mart Hiob!

Edastan Teile 23. märtsil toimunud muinsuskaitse komisjoni protokollil väljavõtte seoses Narva mnt 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, T1, Raatuse 3, T2 Holmi hoonestamise detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste osas tehtud otsustega.

Lugupidamisega
Heiti Kulmar
Kultuuriväärtuste teenistus



Protokollil väljavõte: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 6

Reg. number:

Protokoll: Asutus: Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond Organi nimetus: Muinsuskaitse komisjon Teema: Muinsuskaitse komisjon nr 6 Kuupäev: 22.03.2023 Kellaaeg: 10:00 - 11:30 Toimumise koht: AEO nõupidamisruum Juhataja: Egle Tamm Protokollija: Heiti Kulmar Osalesid: Brita Karin Arnover, Inga Raudvassar, Indrek Ranniku Puudused: Ivo-Sven Riet Kutsutud: Toomas Andrikorn, Mariann Raisma	Staatuse: Allkirjastatud Reg. number: 7 Sari (sarjad): 2-4.1 Komisjonide protokollid ja otsused Väljavõtte koostaja: Heiti Kulmar, Miljööväärtuste peaspetsialist Väljavõtte kuupäev: 24.03.2023
	Juurdepäas: A

Otsustati:

2. Narva mnt 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, T1, Raatuse 3, T2 Holmi hoonestamise (reg-nr 6884, 12976, 84; reg-nr 27006 kaitsevöönd) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Tutvustas Egle Tamm

Märkused: 1. Hoonestusvõistluse žüriis ei olnud muinsuskaitse esindajat ja hoonestuskava ei ole varasemalt tutvustatud muinsuskaitse komisjonile, seetõttu ei ole võistluse tulemus DP muinsuskaitse eritingimuste koostamisel siduv. Lähtuda muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärgist vältida järske kontraste hoonete suurus ja kõrguses, võrreldes muinsuskaitsealaga. Aanalüüsida varianti, mille korral jõepoolsete kinnistute (Raatuse tn 3, Narva mnt 2, 2a) jõepoolsemast hoonestusest pool ei ole kõrgem kui neli korrust ja jõest kaugem pool mitte kõrgem kui kuus korrust ning 8-korruselise maht, mis on 10% kogu krundi hoonestusest, peab tulema 6-korruselise osa arvelt. Soovitav on loobuda 8-korruselisest mahust, suurendades selle võrra 6-korruselise osa mahtu 4-korruselise arvelt. Muinsuskaitsealast kaugemale

jäävate kinnistute, nõ teise rea hoonete puhul järgida kõrguse osakaaludes sarnast proportsiooni, 8-korruselisest mahust loobumine ei ole seal oluline, see on siiski soovitatav kavandada võimalikult kaugemale muinsuskaitsealast. Täiendada projekti visuaalse illustreeriva materjaliga, mis võimaldab seisukohta võtta. Olulised vaated on Poe tn ja Vabaduse pst nurgalt ja raekoja platsilt.

2. Täiendada eritingimuste punkt 9. välja toodut punktidega, mis puudutavad arheoloogia nõudeid.

3. Eritingimuste punktis 2 puudub analüüs hoonestuse sobivusest, esitatud materjalist ei ole arusaadav vaadete sobivus vanalinna muinsuskaitsealaga.

Saatja: Heiti.Kulmar@raad.tartu.ee
Saatmisaeg: esmaspäev, 24. aprill 2023 09:28
Adressaat: mart@artes.ee
Teema: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 7

Lugupeetud Mart Hiob!

Edastan Teile 5. aprillil toimunud muinsuskaitse komisjoni protokollil väljavõtte seoses Holmi kvartali hoonestamise detailplaneeringu eritingimuste osas tehtud otsustega.

Lugupidamisega
Heiti Kulmar
Kultuuriväärtuste teenistus



Protokollil väljavõtte: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 7
Reg. number:

Protokoll: Asutus: Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond Organi nimetus: Muinsuskaitse komisjon Teema: Muinsuskaitse komisjon nr 7 Kuupäev: 05.04.2023 Kellaeg: 10:00 - 11:30 Toimumise koht: AEO nõupidamisruum Juhataja: Egle Tamm Protokollija: Heiti Kulmar Osalesid: Brita Karin Arnover, Ivo-Sven Riet, Indrek Ranniku, Inga Raudvassar Puudused: Kutsutud: Mart Hiob, Mati Küünal, Jüri Epler	Staatuse: Allkirjastatud Reg. number: 8 Sari (sarjad): 2-4.1 Komisjonide protokollid ja otsused Väljavõtte koostaja: Heiti Kulmar, Miljööväärtuste peaspetsialist Väljavõtte kuupäev: 24.04.2023 Juurdepääs: A
--	---

1. Narva mnt 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, T1, Raatuse 3, T2 Holmi hoonestamise (reg-nr 6884, 12976, 84; reg-nr 27006 kaitsevöönd) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Tutvustas: Mart Hiob

Märkused: 1. Kuna jõe ääres on ajalooliselt olnud turuplats ja hoonestust ei ole olnud, siis märkida joonisele jõeäärne ehitistest vaba ala. See markeerib ühelt poolt ajaloolist situatsiooni ja teiselt poolt aitab hoida uushoonestust muinsuskaitsealast kaugemal, võimaldades muinsuskaitsealal paremini esile tulla.

2. Täiendada teksti 5-korruseliste alade kohta, et üldplaneeringuga toodud tingimustel ei nähta ette ehituskeelu vööndis hoone laiendamist.

3. Muuta kolme kõrguseliselt erineva vööndi piirjooned paremini märgatavaks ja korruselisus märkida ala sisse.

Otsus: Heaks kiita pärast märkuste sisseviimist.