

# DIVI Projekt OÜ

Objekti aadress: Kitsas 8, Tartu linn  
Tartu maakond

Töö 13-2016

Tellijä: Marteburg OÜ, Vanemuise 21a, Tartu

## Muinsuskaitse eritingimused Kitsas 8 krundile detailplaneeringu koostamiseks.



**Hoone paikneb Tartu vanalinnä muinsuskaitseala reg nr 27006 kaitsevöündis.**

Koostas: Reet Org

Märts 2017

DIVI Projekt OÜ  
Aadress: Tähe 1, Tartu 51010  
Reg.nr. 12841377; projekteerimine EEP003240  
Muinsuskaitse tegevusluba EMU000087  
Tel: +372 5216 958; +372 5186 145  
diviprojekt@hotmail.ee

## SISUKORD

1. Sissejuhatus	2
2. Kasutatud dokumentatsioon ja allikad	3
3. Planeeritaval maa-alal asuvate muinsuskaitsealade ja kinnismälestiste loetelu loetelu	3
4. Analüüs planeeritaval maa-alal asuva ajaloolise asustuse, hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide kohta ning hinnang seal paiknevatele kultuuriväärtuslikele objektidele	4
5. Kitsas 8 hoone ehituskirjeldus ja ajalooline ülevaade	6
6. Kitsas 8 hoone tehniline seisukord	12
7. Kavandatav tegevus ja selle analüüs	13
8. Muinsuskaitse eritingimused	14

1949.a. MÕÖTANDMED, TÖÖJONISED	Lisa 1
OLEMASOLEVA SITUATSIOONI FOTOD	Lisa 2
KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD DETAILID, FOTOSUUNAD	Lisa 3
TARTU KESKLINNA ÜP MAA- JA VEEALADE ÜLDISED E HITUSTINGIMUSED	Lisa 4
KITSAS 8 ÄRI- JA ELUHOONE ESKIISPROJEKT	Lisa 5

# 1. SISSEJUHATUS

**Asukoht:** Tartu maakond, Tartu linn, Kitsas 8.

**Riikliku kaitse alla kuuluvus:** Kitsas 8 Tartu büroohoone paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitseala reg 27006 kaitsevööndis.

"Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus" Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 218 (RTI, 21.06.2004, 50, 351) Kuupäev: 17.06.2004

**Tellijä:** Marteburg OÜ, Vanemuise 21a, Tartu

**Töö eesmärk:** Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on koostatud seoses Kitsas 8 krundile detailplaneeringu algatamisega eesmärgiga määrata krundile täiendav ehitusõigus.

**Töö aluseks on võetud:**

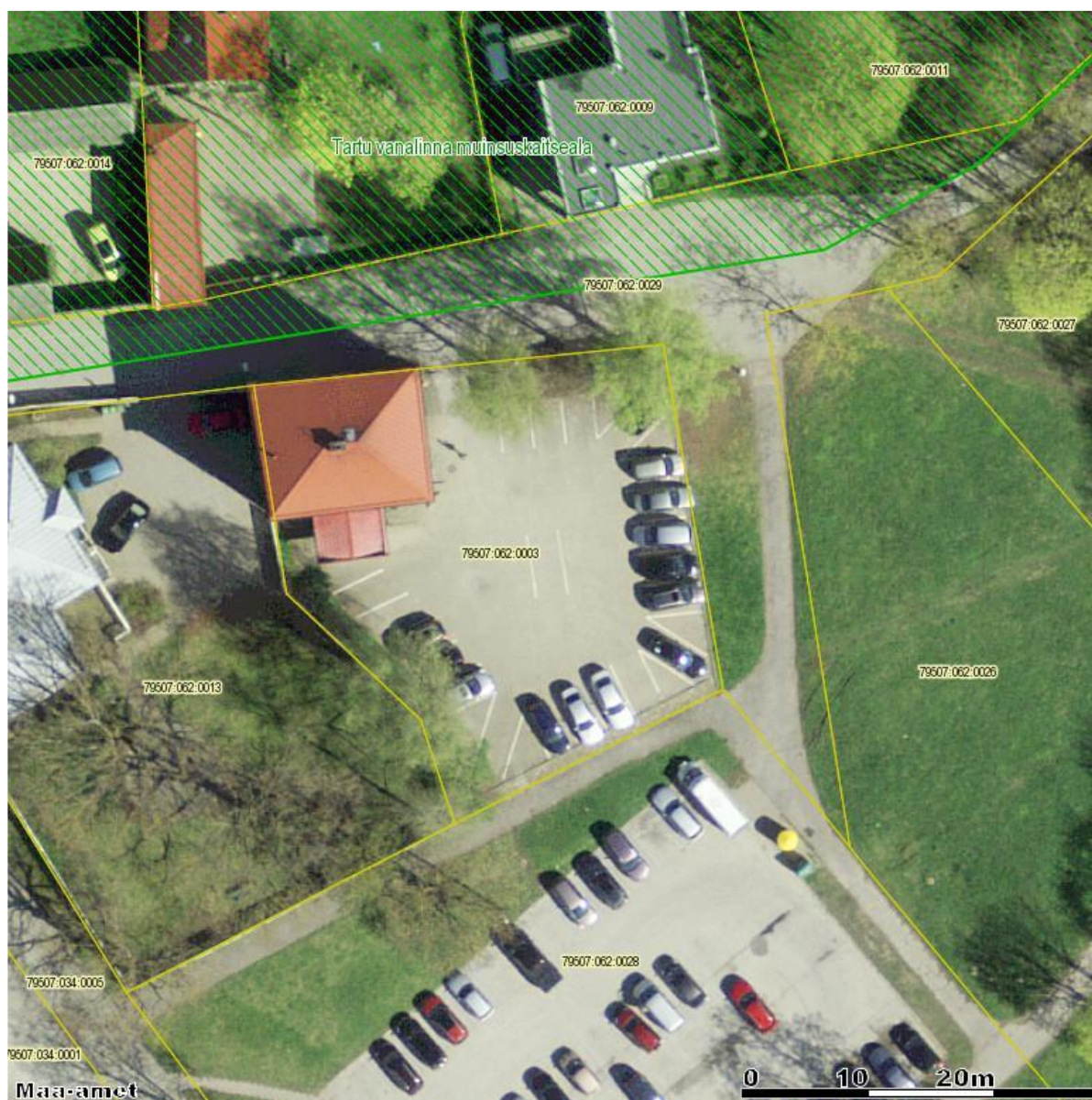
- Planeerimisseadus
- Muinsuskaitse seadus
- Tellija poolne lähteülesanne.
- Tartu kesklinna üldplaneering, kehtestatud 1.07.2016 otsus nr. 366

**Situatsiooniskeemid:**



M 1:1000 Allikas: Maa-amet.ee/xGIS/Xgis





Allikas: Maa-amet.ee/xGIS/Xgis

## 2. KASUTATUD DOKUMENTATSIOON JA ALLIKAD:

### Muinsuskaitseamet:

- Kultuurimälestiste riiklik register <http://register.muinas.ee/>

### Eesti Ajalooarhiiv:

- Kirjavahetus Kitsas tänav 8 varemete taastamise kohta ja üleandmise Tartu metsamajandile koos keskkütte projektiga 1949.a. EAA.T-1089.1.18
- Kitsas 6 ja 8. Kinnistutoimik nr. 28a, 1869-1942.a. EAA.2381.2.1161
- Kitsas 8; ER kood 104039900 (hoone) EAA.T-1168.2.13192

### Muu:

- Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem
- Maa-ameti geoportaal. <http://xgis.maaamet.ee>
- „Tartu tänavad aastani 1940“ Niina Raid, Tartu 1999

## 3. Planeeritaval maa-alal asuvate muinsuskaitsealade ja kinnismälestiste loetelu

Kitsas 8 Tartu kinnistu paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitseala reg 27006 kaitsevööndis.

#### 4. ANALÜÜS PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVA AJALOOOLISE ASUSTUSE, HOONESTUSE, TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRGU, KRUNDISTRUKTUURI JA MAASTIKUELEMENTIDE KOHTA NING HINNANG SEAL PAIKNEVATELE KULTUURIVÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE

Kitsas tänav (nimetatud „vanaks Riia teeks“, Schlüsselberg, Enge, Schmalstraße, Uzkaja) paikneb Tartu kesklinnas ja ühendab Ülikooli tänavat W. Struve tänavaga. Kitsa tänava Ülikooli tänava poolne osa kulgeb mööda treppe ja on kasutatav vaid jalakäijale. Kitsa ja W. Struve tänava ristis asub Eesti Looduseuurijate Seltsi maja (W. Struve 2). Tänavalaunapoolsel küljel paarisnumbritega hooned jäävad Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ning põhjaküljel paaritute numbritega hooned muinsuskaitsealale.

Tähe tänava algusse suunduvat maapinna tõusuga Kitsast tänavat nimetati tisler Schlüsselbergi pikaajalise majavalduse tõttu Schlüsselberg.<sup>1</sup> Tisler Schlüsselbergile kuulus krunt nr 22, mis jäi Kitsa tänava põhjaküljele.

Linnaosade kindlaksmääramisel tekkis vajadus neid fikseerida kindlate piiritänavatega. 1843.a. hakati loetlema eraldustänavaid esimese ja teise linnaosa vahel. Tollal olid nendeks Poe, Promenaadi Vana ja Kitsas tänav.<sup>2</sup>



iii. 1 Väljavõte XX saj. alguse Tartu linna plaanist

Endise krundinumbriga 28a Kitsas 8 kinnistu paikneb Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ja Kitsa tänavate vahelises kvartalis (ill 1). Nimetatud kvartal külgneb Tartu vanalinna muinsuskaitseala lõunapiiriga ning jääb muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Kvartalis asunud kruntide ja nende numeratsiooni väljakujunemine jääb 18. sajandi lõppu – 19. sajandi algusesse. Kvartalis paiknes 9 krunti (17, 18, 19, 27c, 28, 28a, 28b, 28c, 30a). Neist vanimad hoonestatud krundid paiknesid Vana (Ülikooli) tänava ääres, 18. sajandi hoonestus on teada Kitsa tänava ääres. Kvartali ülaosa jaotati

<sup>1</sup> Niina Raid Tartu tänavad aastani 1940. lk 30

<sup>2</sup> Niina Raid Tartu tänavad aastani 1940. lk 38



linna kruntidena välja 18. sajandi lõpus – 19. sajandi alguses ja see hoonestati. Valdavalt paiknesid siin tüüpilised kivisoklile rajatud puidust ühekorruselised elamud, millel poolkelp- või viilkatus.

19. sajandil ehitati enamuse Kitsa tänava elamutest ümber kahekorruselisteks kivi- ja puitmajadeks. Elamutel oli kõrge sokkel, mõned majad olid mansardkorrusega, nii et reaalselt oli elamutel koos soklikorrusega kuni neli elukorrust. Hooned olid asetatud võrdlemisi tihedalt kõrvuti, esifassaadid järgisid kõnnitee ääres tänava looklevat kuju. Hoonestamata oli krundi nr 19 läänepoolne osa.

Kruntide piirid on aegade jooksul muutunud, varasema 9 krundi asemel on selles kvartalis nüüd 8 krunti (ill 2). Kruntide kuju ja nende suurusi on muudetud. Kitsas 8 krundi suurust on lõunapoolsest osast ca kolmandiku võrra vähendatud. Kvartali hoonestus hävis II maailmasõjas (ill 8) ning algupärasena on säilinud vaid W. Sruve 4 elamu põhimaht. Kvartali Ülikooli tänava poolses osas on kruntidele ehitatud uued hooned.

Vanemuse tänava ristmikule suubuvad sõiduteed koos kõnniteedega on laiemaks ehitatud (ill 2). Siiani on säilinud Kitsalt tänavalt Ülikooli tänavale suubuv treppidega, ainult jalakäijatele kasutatav tee, mis on Tartu kesklinnas mitte küll ainulaadne, kuid siiski omapärane element.



ill. 2 Väljavõte XX saj. alguse Tartu linna plaanist

Tänapäevane hoonestus —————

Tänapäevaste kruntide piirid (ligikaudsed) - - - - -

Kitsas 8 krundi pindala on praegu 937 m<sup>2</sup>, täisehitusprotsent on 14,5%.

Maja nr	Ehitisealune pind	Absoluutkõrgus	Katusetüüp ja -kalle Kattematerjal	Korruselisus	Välisviimistlus
8	136 m <sup>2</sup>	Katus +70.64 Räästas +68.00	Kelpkatus 28 ° Kiviprofiilplekk	3	Krohv

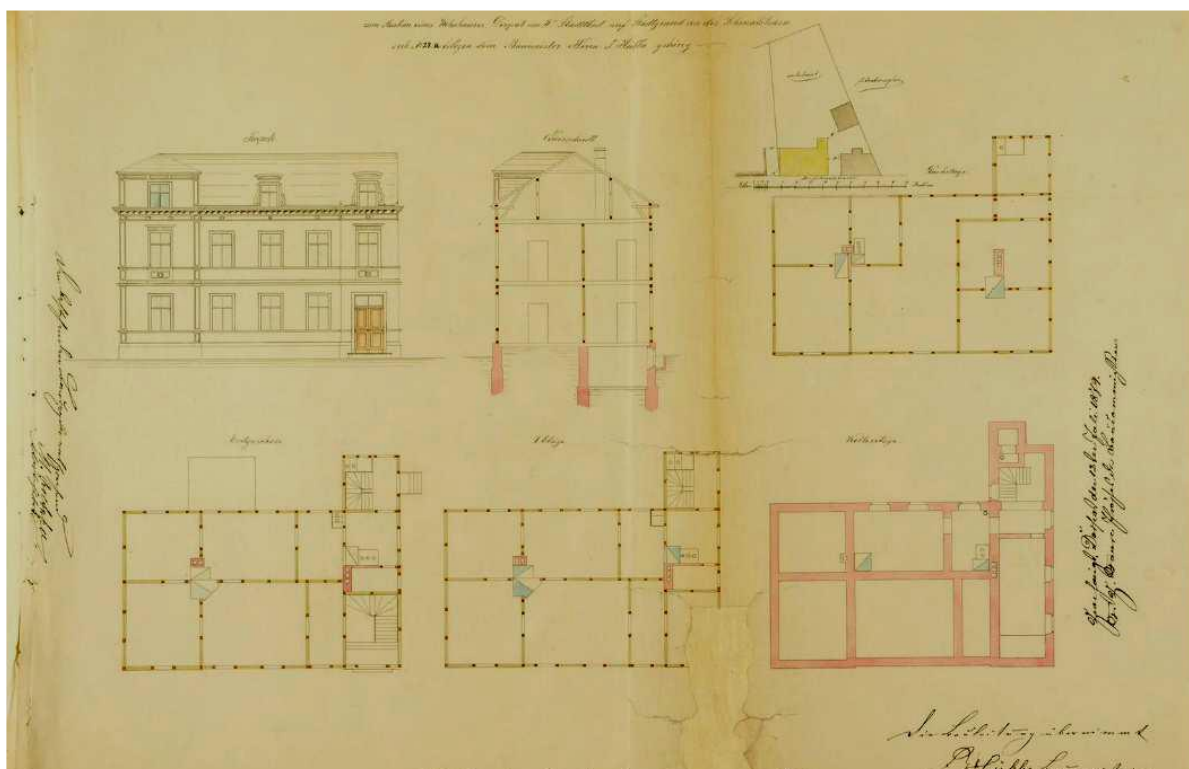
## 5. KITSAS 8 HOONE EHTUSKIRJELDUS JA AJALOOLINE ÜLEVAADE

### Krunt 28a, politseinumber 105 / Kitsas 8

Krunt 28a oli osa suuremast krundist, mis jaotati väiksemateks platsideks 18-19. sajandi vahetusel. Kitsa tänava „vanaks Riia teeks“ nimetatud tee äärde jääv alal oli võrdlemisi vara asutatud. 1734.a. revisjoniraamatu järgi elasid vaadeldavas kvartalis Kwacko Andres, Kürsa (Kirsa, Kiisa) Hinrich ja Ombleja Jaack.<sup>3</sup> Kirsa Hinrichi krundiga võib seostada hilisemale ajale ulatuvate andmete alusel krunt 28a alale jäävat piirkonda. Kruntide piirid on tublisti muutunud. 1758. aastal elas siin Kirsa Johann, kes maksis linnale kruntrenti. Järgnesid Bruli Jahni, Gustav Stali, Bruli Jurry, Bruli Carli, Peedo Michaeli ja Waha Otti krundid vaadeldavas kvartalis piki Kitsast tänavat.<sup>4</sup>

1763.a. plaani järgi olid kruntidele jäävad hooned võrdlemisi väiksed. Tulekahjus jäid need puutumata. 1788.a. oli siin voorimees Kirsa Hindrichi 19 □ R 50 □ E suurune täisehitatud krunt. 1786. aastal oli 30-aastase Kirsa Hinrichi platsil kehv puust maja, kus ta elas ise ja üürilistena tema õe pere, linna päevatöölise Wilka Jaan, tema naine Marri, poeg ja tütar. 1805.a. hindamisel oli Kirsa Hinrichi majas 2 tuba. 1815.a. kuulus juba 54 □ R suurune linna rendikrunt F. Hinrichsonile, kes oli selle pärinud oma äialt H. Kirsalt, kusjuures Kirsa oli ehitanud krundile nii puust elamu kui rajatised. Krundi piirid on muutunud. 1788.a. oli selle suuruseks kõigest 19 □ R 59 □ E, nüüd 54 □ R.

1828.a. oli F. Hindrichsoni 3. klassi puumajas 2 tuba. 1856.a. hindamisel paiknes krundil ühekorruseline puust, katusekividega kaetud, 3-toaline, 6 akna ja 2 ahjuga elamu. Puust, katusekividega kaetud kõrvahoones asusid tall, ait ja kuur. Hoovil oli kaev, krundil aed.



III. 3 Kitsas 6, 8 uusehitusprojekt nr 153, F. Hübbe 1879 EAA.2623.1.117 lk 159.

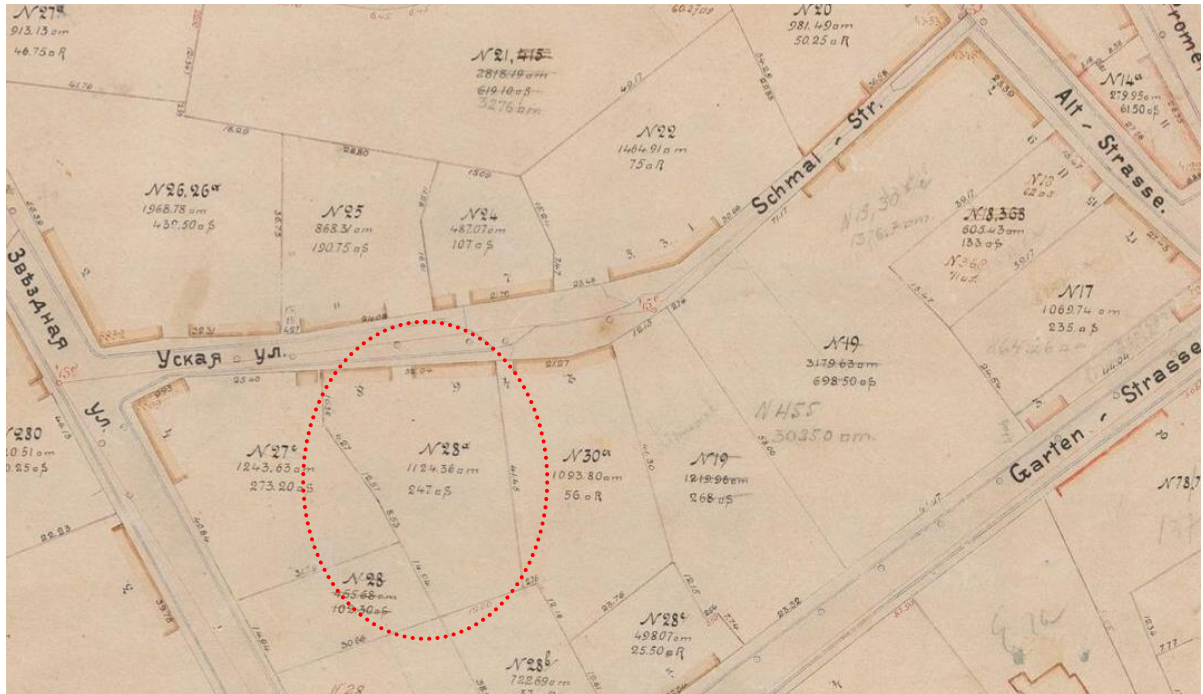
1879.a. müüsid Hindrichsoni pärijad rendikrundi koos hoonetega ehitusmeister F. Hübbele.

<sup>3</sup> EAA.995.1.21845

<sup>4</sup> EAA.995.1.21866

Hübbe ehtas platsile oma projekti (ill 3) järgi teise kahekorruselise elamu ja müüs 1880.a. maja valmimise järel ja müügist suuremat tulu saades kinnistu edasi prof dr E. Lõningile.

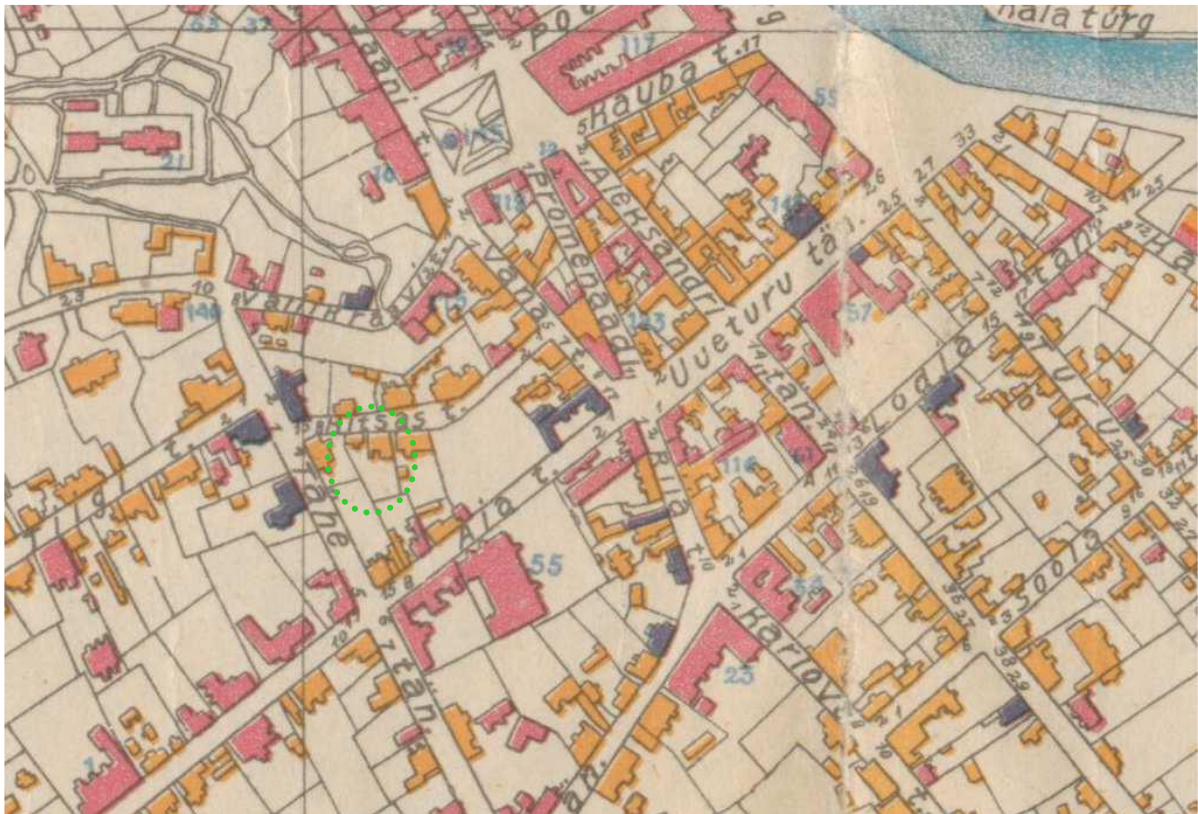
1886.a. müüdi kinnistu rittmeister L. Von Gensile, 1900.a. H. Lellepile ning 1903.a. E. Kuusikule, kelle perekonnale jäi krunt kuni hoonete hävimiseni II maailmasõjas.



ill. 4 Tartu linna plaan, 1914.a. EAA.2623.1.2138 leht 24 foolio XXIV

1911.a. oli krundil kaks elamut ja kõrvalhoone. Kitsas 6 (ill 1, 2, 3 ) oli kahekorruseline puidust maja, mille alumisel korrusel asus 5-toaline korter, teisel korrusel 6-toaline korter, pööningul 3 tuba ja keldris 1 tuba. Maja põhiplaan moodustas pikema küljega vastu Kitsast tänavat pööratud risküliku, mille W-külge jäi väike nelinurkne väljaehitus (trepikoda). Tänavafassaad oli jaotatud kolmeks: külgedel kergelt eenduvad risaliidid ja nende vahele jääv hoone keskosa. Horisontaalselt lõikavad fassaadi sokli-, mõlema korruse akende alused ja korrustevaheline simss, katusealune konsolkarniis. Idapoolset risaliiti märgivad nurgaliseenid, sellel on eraldi katustatud frontoon. Läänepoolne trepikojarisaliit on tagasihoidlikuma dekooriga. Siin asus kahetiivaline valgmikuga tahveluks. Risaliitide teise korruse akende all paiknesid kassetid. Katusetubade aknaid kaunistasid voluutfrontoonid. Kummagi korruse põhiplaan on võrdlemisi lihtne. Lääneküljele jäävad kaks trepikoda, nende vahel köök koos teenijatoaga. Idaküljel asuv põhikorpus on jagatud keskteljest lõunasuunas asetseva vaheseinaga kaheks. Kummalgi pool seda vaheseina paiknes kolm tuba. Kelder oli maja lõunaküljel. Hoone põles II maailmasõjas, säilis põhikehand.

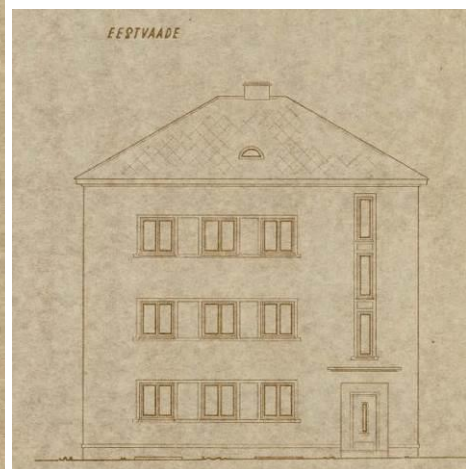
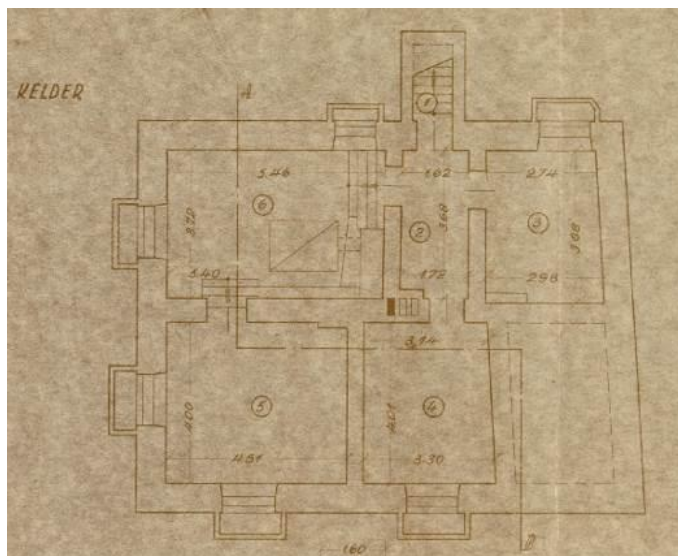




iii. 5 Tartu linna plaan = Plan de la Ville de Tartu. 1920.a. EAA.2110.1.4822 leht 1

Kitsas 8 oli ühekorruseline puidust elamu, kus paiknes 4-toaline korter.

1930. aastatel ehitati puitmaja asemel kolmekorruseline, keldriga, kivist elamu. Kasutati vanema maja vundamenti (ill. 6). Maja laiendati hoovi suunas, tehti kolmnurgana väljaulatuv trepikoda maja S-W nurgale. Hoone ehitati konstruktivistlikus laadis. N-külje W-osal paikneb trepikoda, mille ukse raamistus eendub ülejäänud hoonest, selle kohal on varikatus. Trepikojal on kõrged, kitsad aknad. Nii trepikoja kui korruste aknaid ümbritses ühtne, reljeefne dekoratiivraamistus. (ill. 7)

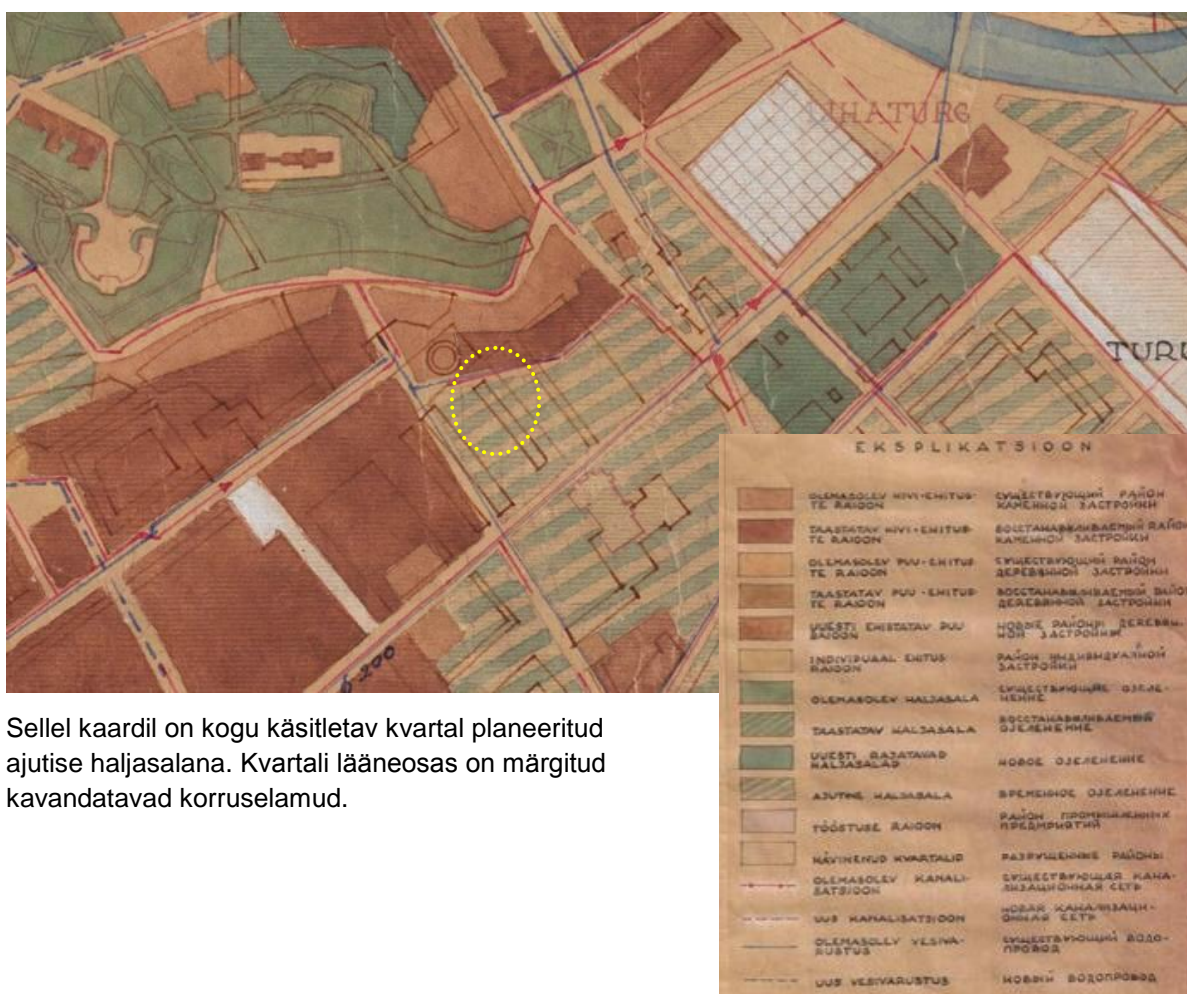


iii. 6 [http://register.muinas.ee/ftp/DIGI\\_2013/pdf/eraT-0-76\\_001\\_0012309.pdf](http://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0012309.pdf) plaan 2 ill. 7





iii. 8 Tartu linna plaan. Saksa fašistlike röövllutajate poolt 1941-1944 tekitatud hävitus töö EAA.T-949.1.1 leht 99



Sellel kaardil on kogu käsitletav kvartal planeeritud ajutise haljasalana. Kvartali lääneosas on märgitud kavandatavad korruselamud.

iii. 9 Tartu linna plaan. Ehituste paigutamise skeem 1946-1950. EAA.T-949.1.1 leht 194



iii. 10 Tartu linnavaade. Varemets kesklinn, Kitsas tn. 1941.a. (TM F 832:77); Tartu Linnamuuseum



iii. 11 Tartu linnavaade. Varemets kesklinn, Kitsas tn. 1941.a. (TM F 832:80); Tartu Linnamuuseum



Maja põles II maailmasõjas. Püsti jäi kivikarp, mida Tartu Metsamajand asus 1949. aastal taastama administratiivhoonena. Koostati ülesmõõtmisjoonised, mis kahjuks ei anna teavet korterite varasema jaotuse kohta, kuid võimaldavad teada järgmist: põhiplaani moodustas hoone ebakorrapärase (varasem krunt 27c piir) nelinurga, trepikoda hooviküljel. Maja all asus kelder. Põhiplaani oluliseks elemendiks oli idaküljele jääv trepikoda. Hoone lõikas pooleks kapitaalne lõuna - põhja suunaline kivisein. Kergemad vaheseinad olid põlenud. Taastamisprojekti, mille koostas J. Maadla, kavatsesi lammutada hoovipoolse trepikoja seinad ja osa vaheseinu. Keldrikorrusele kavandati keskkütte katlaruum, küttematerjalide ladu, kaks laoruumi ja esik. Sissekäik ehitati väljaehitisena hoovilt. Esimesele korrusel pidid tulema kahe metskonna üldkantselei, metsaülemate tuba, utiliitseh, ootetuba, WC, väike esik, tuulekoda hoovilt ja trepikoda. Teisele korrusele projekteeriti Metsamajandi üldkantselei, abidirektori- ja direktori-, sekretäri- ja raamatupidaja tuba, väike esik ning wc. Kolmandale korrusele on projekteeritud esik, riidehoiutuba, koosolekute saal, valvurituba, väike esik ja wc. Ehitati uued vaheseinad. Ehitustööde käigus muudeti kolmanda korruse plaani J. Maadla projekti järgi. Hiljem kaeti hoone fassaadid uue viimistluskattega.



iii. 12 Vaade esifassaadile, 1988



iii. 13 Vaade kagust, 1988



iii. 14 Vaade garaažile, 1988



iii. 15 Vaade Kitsas 8-le kirdest, 1988

Krundi idaküljele ehitati 1954. aastal garaaž Tartu Metsamajandi insener Burenkovi projekti järgi. Ehitis oli viilkatusega ning väikeste akende ja kahetiivaliste ustega väheldane hoone, mis lammutati 2005. aastal.

## **6. KITSAS 8 HOONE TEHNILINE SEISUKORD**

### **4.1. Vundament, sokkel, kelder, välistrepid:**

Hoone vundament, sokkel ja keldri seinad on ehitatud maakividest. Keldri seinad on seest vooderdatud silikaattellistega, krohvitud ja lubivärviga valgeks võõbatud. Keldri lagi ja põrand on valatud betoonist. Hoone sokkel on krohvitud terrasiitkrohviga. Esifassaadil on sokli ülaosas eenduv simss. Hoone teistel külgedel see puudub. Peaukse ees on ehitusaegne betoonist trepiaste, hoovikülje plaatidega kaetud trepp on hilisem.

### **4.2. Välisseinad:**

Hoone välisseinad on ehitatud keraamilistest tellistest, hilisemad nõukogude perioodil ehitatud müürid on laotud silikaattellistest. Fassaadide terrasiitkrohviga kaetud pinnad on heas ja kohati rahuldavas seisukorras. 2002. aastal lammutati hoonega liitunud naaberkrundil W. Struve 4 paiknenud puukuur (foto 25a, lisa 2). Peale puukuuri lammutamist krohviti läänekülje fassaadipinnad uue krohvikihiga kuni III korruse aknani üle. Uue krohvikihi struktuur ja värvitoon erineb veidi algupärasest terrasiitkrohvist.

Esifassaadi ilmestab välisust eenduv krohvitud raamistus ja lihtsakuuline varikatuse. Varikatuse külgmised pinnad ja alaosa on samuti terrasiitkrohviga krohvitud. Varikatuse alakülg on kaunistatud eenduva sakmelise kaunistusega.

Hoovikülje eenduva tuulekoja seinad on ehitatud Columbia fassaadiplokkidest. Katusekarniis on ehitatud puidust. Hoone lääneseinale on paigaldatud mitmed õhk-soojuspumbad, mis fassaadi välisilmel ei kaunista ning neile peab leidma parema asukoha.

### **4.3. Aknad, välisuksed:**

Hoonel on kahetiivalised, pakettklaasidega, puitraamidega aknad. Aknad on uuendatud ning need on heas seisukorras. Ehitusaegsena on säilinud esifassaadil paiknev tammepuidust valmistatud välisuks. Uksel on säilinud kolm hinge, mis pärinevad 1930. aastatest. Ukse välispinda kattev lakikiht on kulunud, väliskülg vajab restaureerimist. Hoovikülje välisuksed on uuendatud ning pärinevad hilisemast ajast.

### **4.4. Katus, korstnad, vihmaveesüsteemid:**

Nõukogude perioodil paigaldati hoone kelpkatusele eterniitplaatidest katusekate. Pööningu tuulutuseks oli paigaldatud väiksed ümarkaarsed uugid. Eterniitplaatidest kate on vahetud punast tooni kiviprofiilis plekk-kattega. Katusekate on heas seisukorras. Korsten on kaetud plekk-kattega, Katuse vihmaveesüsteem on lahendatud värvimata, tsingitud terasplekist ripprennide ja –torude näol. Vihmaveesüsteemid on rahuldavas olukorras, kohati on torudel näha roosteilminguid.

### **4.5. Lipukandur, majanumber, välisvalgustus:**

Hoone esifassaadile, varikatuse kohale on paigaldatud lipukandur, teine lipukandur paikneb hoone paremas nurgas. Lipukandurid on roostega kaetud. Maja numbrimärk paikneb esifassaadi vasemas nurgas. Välisuste kohale on paigaldatud lihtsad, ümarakujulised, niiskuskindlad välisvalgustid.

### **4.6. Vertikaalplaneering, haljastus, piirdeaiad:**

Kitsas 8 kinnistu paikneb ida suunas langeval maa-alal. Kinnistu loodenurgas asub olemasolev büroohoone, ülejäänud krundi katab valdavalt parkimisplats. Kinnistu põhja- ja läänepiiril kasvavad mõned lehtpuud. Ida-, põhja- ja lääneküljel on kinnistu piiratud kivipostidel puitlippaiaaga, osa puitlippe puuduva, aed on kohati on kehvas seisukorras.

#### **4.7. Interjäär:**

Kitsas 8 maja trepikojas on säilinud 1930. aastatest pärinev betoonastmetega trepp. Puidust trepivõre ja puidust käsipuu on hilisem.

#### **4.8. Kokkuvõte:**

Hoone esifassaadi kujundus ehitati realselt lihtsustatud kujul. Ära jäeti aknaid ümbritsev eenduv krohviraamistus. Hoonel on säilinud algupärane vundament, fassaadide põhikehand ja trepikojas paiknev betoonastmetega trepp. Kitsas 8 maja väärrib säilitamist olemasoleval kujul konstruktivistliku stiili eeskujul taastatud hoone näitena.

## **7. KAVANDATAV TEGEVUS JA SELLE ANALÜÜS**

Kitsas 8 hoone paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Kitsas 8 hoone säilitatakse olemasolevas mahus ja olemasoleva fassaadikujundusega. Krundile planeeritav täiendav hoonemaht sobitatakse krundile vastavalt planeeringu tingimustele ning ümbritsevat keskkonda arvestavalt.

10.02.2015 toimus Tartu Linnavalitsuses koosolek Vanemuise tn 15 ja Kitsas 8 krundi hoonestamise võimalustest. Koosolekul tutvustati ja arutati Kesklinna üldplaneeringu muudatusettepanekuna Salto AB OÜ tööd nr 075-14.

Protokollitud ettepanekud:

- Kitsas 8 krundi 3-korruseline maht näidata Kitsa tn ehitusjoonel, 6 korrust ala sisemuses (vt hoonestuskava).
- Liikluse juurdepääs lahendada Kitsas 8 krundile Kitsas tänavalt. Parkimine maa-alune, mitte 1-korruse mahus.

01.07.2016 otsus nr. 366 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringus (joonis lisa 4) on Kitsas 8 krundi maksimaalseks planeeritavaks korruselisuseks märgitud 5 korrust.

Käesoleva tööga soovitakse lubada Kitsas 8 krundile kavandatava juurdeehitise planeeritavaks korruselisuseks maksimaalselt 6 korrust.

Tööle lisatud eskiisis (lisa 5) on kavandatav hoone paigutatud kolmest küljest kinnistu piirile, arvestades seejuures Kitsa tänava tänavajoont. Tänavapoolne kolmekorruseline hoonemaht asetseb paralleelselt Kitsas 8 hoonega ja järgib olemasoleva hoone räästakõrgust. Hoovipoolne maht on kavandatud kuuekorruselisena. Enamus parkimismahust lahendatakse hoone sees. Pääs parkimiskorrusele toimub Kitsas 6 ja Kitsas 8 vaheliselt sissesõiduteelt. Juurdepääs sisehoovi on tagatud Kitsalt tänavalt. Kinnistu läänepoolses osas asub päikesele avatud muruplats, millele on kavandatud laste mänguväljak.

Kavandatava hoone kuuekorruseline maht jääb hoovisügavuse ning see ei varja Kitsa tänava hoonete vaateisust. Kitsa-W. Struve-Vanemuise-Ülikooli tänava kvartali piirkonnas puudub vaade vanalinnale ja ajaloolisest kvartalist on alles ainult kaks maja, olemasolevad uued majad Ülikooli tänava ääres on 6-korruselised. Kitsa tänava frondi kolmekorruseline maht ja kvartali sisemuse kuuekorruseline maht ühtib olemasoleva ruumilise kontekstiga.



## 8. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

1. Kitsas 8 kinnistule on lubatud planeerida täiendav hoonemaht. Uushoone korruselisuse määramise aluseks on Muinsuskaitseameti seisukoht, mis võimaldab hoonet kavandada kuni kuuekorruselisena.
2. Uushoone on lubatud kavandada krundile vastavalt Tartu kesklinna üldplaneeringus määratud ehitusalale. Kitsa tänava poolses osas, olemasoleva hoonega paralleelselt jäävale alale on lubatud kavandada kuni kolmekorruseline maht ning krundi sügavusse jäävasse osasse on lubatud kavandada kuni kuuekorruseline maht.
3. Planeeritava hoone kolmekorruselise mahu projekteeritavaks räästa maksimaalseks absoluutkõrguseks on lubatud planeerida kuni +68.00 m ja kuuekorruselise mahu räästa maksimaalseks absoluutkõrguseks on lubatud planeerida kuni +80.00 m. Kesklinna üldplaneeringu järgi on esimene korrus äripinna kohustusega.
4. Kitsas 8 krundi täisehitusprotsendiks on lubatud planeerida kuni 60%.
5. Kavandatava hoone arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja see peab sobituma kõrval oleva hoonestusega. Uus hoonemaht võib olla lahendatud kaasaegses võtmes ning eristuda nõukogude perioodil ümber ehitatud Kitsas 8 hoonest.
6. Välisviimistluseks kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale, sh plekist ja plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms. Välisseinte puhul on võimalikud variandid: betoon, krohvipind, klaas, keraamilised seinakivid, vaskplekk, puit jt esinduslikud materjalid.
7. Kavandatava hoone katusekatteks on lubatud kasutada katusekive, valtsitud tsingitud terasplekki või Klassik-profiiliga plekki. Lamekatuse puhul on materjalivalik projektikohane.
8. Keelatud on plastikust avatäidete kasutamine. Aknaraamide ja välisuste materjaliks kasutada puitu ja/või metalli.
9. Säilitada Kitsas 8 hoone välisgabiidid, katuseharja kõrgus, katusekalle, räästa kõrgus. Säilitada hoone esifassaadi väliskujundus ja avatäidete asukoht ning suurus.
10. Kitsas 8 hoone katusekatte vahetusel kasutada valtsitud, tsingitud terasplekki või katusekive.
11. Akende vahetuse korral säilitada olemasolev raamijaotus. Kõik vahetatavad aknad ja välisused valmistada puidust.
12. Säilitada ja restaureerida Kitsas 8 hoone kultuuriväärtuslikud detailid:
  - A. Fassaade ja soklit kattev terrasiitkrohv (Tk)
  - B. Eenduv simss esifassaadi soklil (S)
  - C. Terrasiitkrohviga kaetud räästakarniis (Rk)
  - D. Välisust VU-1 ümbritsev eenduv krohviraamistus esifassaadil (Kr)
  - E. Varikatus VU-1 kohal koos selle alaküljel oleva sakmelise kaunistusega (Vk)
  - F. Ehitusaegne välisuks esifassaadil (VU-1)
  - G. Betoonastmetega trepp trepikojas (Tr)
13. Uue hoone projekteerimisel arvestada ja ehituse käigus jälgida, et Kitsas 8 hoone konstruktsioonid ei saaks kahjustada.
14. Olemasoleva hoone tehnoseadmed (SAT-antennid, soojuspumbad jms) ei tohi olla nähtavad tänavatasandilt avalikust ruumist, eelistatud asukoht on maapind. Uushoone kõik tehnilised seadmed peavad jääma hoone mahtu.
15. Krunti on lubatud piirata puidust või metallist piirdeaiga maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m.

16. Kaevetöid kinnistul võib teha ainult arheoloogilise järelevalve all, mille käigus otsustatakse täiendavate uuringute vajadus. Uuringute käigus ilmnev arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal. Uuringute tulemused võivad muuta kavandatud projektlahendust.
17. Ehitusprojektid kooskõlastada Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuses.
18. Enne ehitustööde alustamisel tuleb eelnevalt võtta Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusest muinsuskaitse tööde alustamise luba.
19. Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega leidude ilmnemisel tööd peatada ning informeerida sellest Muinsuskaitseametit.
20. Käesolevad eritingimused kehtivad viis aastat alates kooskõlastamise kuupäevast.

*\*Kultuuriväärtuslike detailide asukoht märgitud plaanidel Lisa 3.*

Koostaja: Reet Org  
tel +372 5186 145