

DIVI Projekt OÜ

Objekti aadress: A. Haava 7, Tartu linn
Tartu maakond

Töö nr 12-16

Tellija: OÜ Multipaneel
Rait Kuusik
rait@multipaneel.ee
Tel: +372 5072 495, +372 5693 2500

**Muinsuskaitse eritingimused A. Haava 7 / 7a
krundile detailplaneeringu koostamiseks.**



Jaan Tõnissoni elamu on ajaloomälestis reg. nr 4304

Koostas: Reet Org

Mai 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	2
3.	Planeeritaval maa-alal asuvate kinnismälestiste loetelu	2
4.	Piirkonna ajalooline lühiülevaade	4
5. Analüüs planeeritaval maa-alal asuva ajaloolise asustuse, hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundi struktuuri ja maastikuelementide kohta ning hinnang seal paiknevatele kinnismälestistele ja teistele kultuuriväärtuslikele objektidele		5
6.	Haava 7, 7a elamute ajalooline ülevaade ja ehituskirjeldus	10
7.	Kavandatud tegevus	15
8.	Hinnang planeeringuga kavandatud muudatustele	15
9.	Muinsuskaitse eritingimused	15
Olemasoleva situatsiooni fotod.....		Lisa 1
A. Haava 7, 7a asendiplaan, kinnismälestised ja nende kaitsevööndid...		Lisa 2
Tartu, A. Haava, Vabriku ja Vaksali tänavate ning Vaksali 27 lõunapiiri sihiga piiratud ala detailplaneeringu põhijoonis 1999		Lisa 3
A. Haava 7, 7a detailplaneeringu eskiisjoonis		Lisa 4

1. SISSEJUHATUS

Asukoht: Tartu maakond, Tartu linn, A. Haava 7, 7a.

Riikliku kaitse alla kuuluvus: Maja, kus elas Jaan Tõnisson on ajaloomälestis reg nr 4304 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 19.03.1997.a. määrus nr 7, (RTL 1997, 65, 359) Kuupäev: 19.03.1997

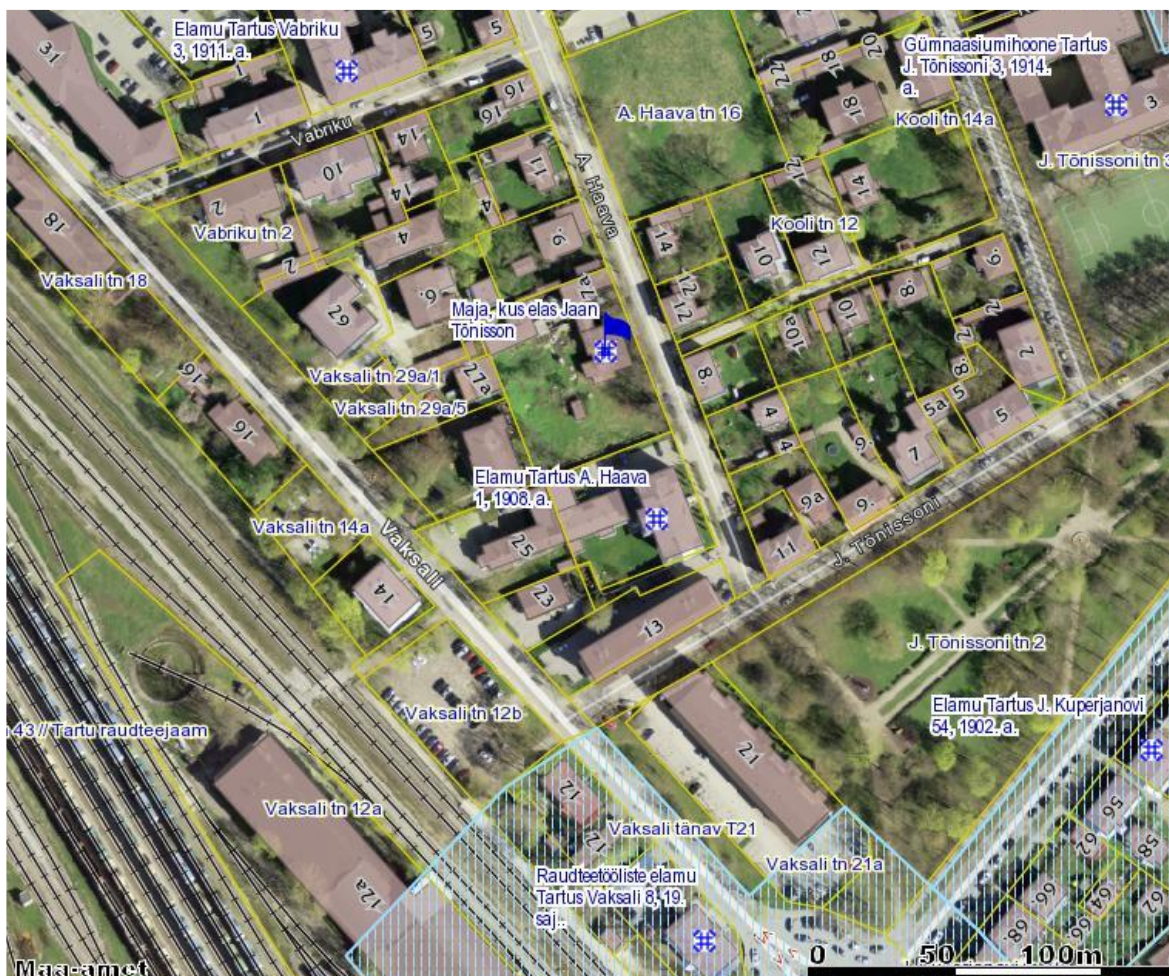
Tellija: OÜ Multipaneel

Töö eesmärk: Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on koostatud seoses A. Haava 7, 7a krundile detailplaneeringu algatamisega, eesmärgiga määrata krundile juurde täiendav ehitusõigus korterelamu ehitamiseks.

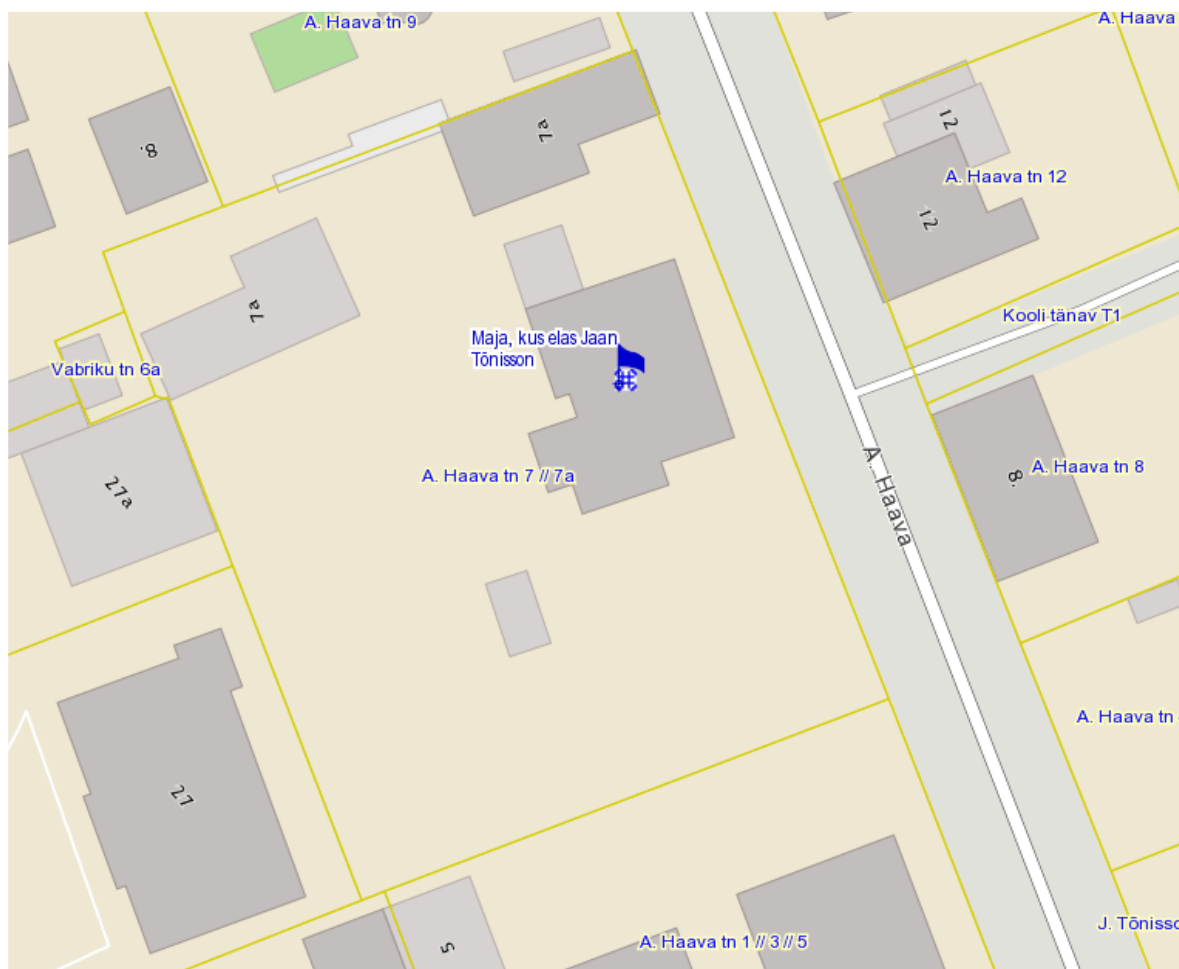
Töö aluseks on võetud:

1. Planeerimisseadus
2. Muinsuskaitse seadus
3. Määrus 01.07.2015 nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“
4. Tartu, A. Haava, Vabriku ja Vaksali tänavate ning Vaksali 27 lõunapiiri sihiga piiratud ala detailplaneering. Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 05.10.1999 korraldusega nr 2784.
5. A. Haava 7, Tartu. Jaan Tõnissoni elamu restaureerimise ja ümberehitamise muinsuskaitse eritingimused. Kooskõlastatud: nr 26747, 23.02.2016.
6. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri 11.07.2016 nr 9-3-2/DP-16-010 A. Haava 7, 7a krundi detailplaneeringu algatamisest.
7. Tellija poolne lähteülesanne.

Situatsiooniskeem 1:



M 1:2000 Allikas: Maa-amet.ee/xGIS/Xgis



M 1:500 Allikas: Maa-amet.ee/xGIS/Xgis

2. KASUTATUD DOKUMENTATSIOON JA ALLIKAD:

Muinsuskaitseamet:

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

Eesti Ajalooarhiiv:

- EAA.2381.2.4108 Tähtvere mõisast eraldatud krunt Tartus, kinnistu nr 1017 toimik (1909-1942)
- EAA.2110.1.3933 Tööstuse tn 7, kinnistu nr 1017, Tähtvere mõisamaa, omanik Hildegard Tõnisson
- EAA.T-1172.3.2-3-44 A. Haava 7 majaraamat (01.10.1956-12.03.1976)
- EAA.T-1172.3.2-6-25 A. Haava 7 asuva elamu kapitaalremonttööde kavand (1959-1960)
- EAA.T-1168.3.966 Hooneregistratoimik 2715 A. Haava 7, 7a (1947-2001)

Muu:

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

3. PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE KINNISMÄLESTISTE LOETELU

1. A. Haava 7 - Maja, kus elas Jaan Tõnisson on ajaloomälestis reg nr 4304
2. Planeeritavasse alasse jääb elamu Tartus A. Haava 1, 1908.a. reg nr 7018 kaitsevöönd
3. Käsitletav kinnistu paikneb Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal

4. PIIRKONNA AJALOOLINE LÜHIÜLEVAADE

A. Haava tänav on Anna Haava järgi nimetatud tänav, mis algab J. Tõnissoni tänavalt, kulgeb loode suunas, ristudes Vabriku ja Näituse tänavaga ja lõpeb kolme tänava kohtumiskohas (teised kaks on Vikerkaare ja Karl August Hermanni tänav). Vaksali linnaosa ja nendega piirnev Tähtvere linnaosa, on kujunenud Tähtvere mõisamaade aladele. 1870. aastal liideti Kastani ja Vaksali tänavate vaheline ala linnaga, kuna sinna rajati raudtee.

19. – 20. sajandivahetuseks olid Tartu linnapiirid jäänud kitsaks arenevale ehitustegevusele. Kuna linna piires oli sobivaid ehituskrunte järjest raskem leida, kandus ehitustegevus linnaäärsetele mõisamaadele. 20. sajandi algul jätkus linna kasv eelkõige loode ja lõuna suunas Tähtvere ja Karlova mõisa maade arvelt, kus mõisaomanikud vabu krunte soodsama hinnaga müüma nõustusid. Tähtvere mõisa omanik Emil von Wulff lasi 1891. aastal aadelkonna maamõõtjal K. F. Blossfeldtil joonistada oma linnaga piirnevate mõisamaade plaanil¹ projekteeritud kruntide ja tänavatega ning asus selle alusel Toometaguses piirkonnas ehituskrunte müüma. 1901. aastal liideti osa Tähtvere mõisa maadel asunud ja juba valdavalt hoonestatud Veski ja Kastani tänavast linnaga. 20. sajandi esimesel kümnendil hoonestatakse kogu Tähtvere mõisa maadele jäänud Savi (Näituse), Viljandi (J. Tõnissoni), Kastani ja Vaksali tänavate vaheline ala. Seal kujunes nn Tähtvere eeslinn, mis kuni 1916. aastani jäi linna administratiivsetest piiridest välja.

1901. aastal ostsid suurema maavalduse Kastani ja Vaksali tänava vahelise Tööstuse tänava ääres Jaan ja Jüri Tõnisson, nende eestvõttel rajati sinna TEPS näituseväljak, hiljem ENKS Gümnaasiumihoone. Kastani ja Viljandi (praeguse J. Tõnissoni) tänava nurgakrundile kerkib samal aastal Eesti Üliõpilaste Seltsimaja. Vastasasuva Veski ja Kastani tänavate vahelise krundi omandab advokaat O. Rütli.

1908. aastal asutati sealsete majaomanike poolt Heakorra Selts. Kuuest tänavast kolm olid majaomanike kulul sillutatud, sisseseadmisel oli elektrivalgustus.² Sellesse linnaossa koondus eriti eeslastest jõukamaid maaomanikke, keda võlus selle asukoht kesklinna lähedal ja saksa eliitlinnajao - Toometaguse vahetus naabruses.

1909. aastal kerkib Tõnissonide eravaldusse jäänud Tööstuse tänava äärsele krundile kolmekorruseline kivist üürimaja (praegune A. Haava 1). Savi ja Tööstuse tänava nurgale kerkib aastail 1908-1912 M. Rostovtsevi Eraülikooli hoonetekompleks. Tööstuse ja Vabriku tänava äärsed krundid omandasid eestlastest kaupmehed M. Ilthal ja Jaan Maim.

1914. aastal oli Tähtvere eeslinnas elanikke 2200, elumaju 68, kauplusi 13 ja tööstusettevõtteid 2.

¹ EAA.298.3.475

² EAA.2623.1.538.lk 100

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

Vabriku - A. Haava – J. Tõnissoni – Vaksali kvartali tänavavõrgustik on säilinud algupärasel moel. 20. sajandi algul oli Vabriku - A. Haava – J. Tõnissoni – Vaksali kvartalis 11 krunti. Kruntide suurused ja nende arv on siiski aja jooksul muutunud. Vabriku tänava lõunaküljel paiknevad krundid Vabriku 2 (krundi endine nr 1251), Vabriku 10 (krundi endine nr 811) ja Vabriku 14 (krundi endine nr 762) on säilinud algupärase kujuga. Eelpool nimetatud kruntidel on algupärased elamud põhimahus säilinud. Vabriku ja A.Haava (Tööstuse) nurgal asus suur krunt nr 710, mille algupärane hoonestus hävis sõjas (ill 4), nüüdseks on kinnistu jaotatud kolmeks väiksemaks krundiks ning ehitatud uus hoonestus.

Käsitletav A. Haava 7 krunt ja A. Haava 1 (krundi endine nr 657) on säilinud algupärasel suuruses. Krunt oli võrreldes kvartali teiste kruntidega suhteliselt suur, sest 1911. aastal liideti kaks väiksemat kinnistut kokku üheks kinnistuks.

Vabriku - J. Tõnissoni - Vaksali tänava äärsete nurgakruntide arvelt on nõukogude perioodil moodustatud uus krunt, kuhu ehitati neljakorruseline hruštšovka-tüüpi korruselamu.

Vaksali 25 (krundi endine nr 1300) on säilinud algupärasel suuruses. Vaksali 27 krundi (endine nr 406) tänavapoolset piiri on vähendatud ca 7 m. Samuti on tänavat ca 7 m võrra laiendatud Vaksali 29 ja Vabriku 2 kruntidel. Algupäraselt jooksid käsitletava kvartali kõikide Vaksali tänava poolsete kruntide piirid ühel joonel. Vaksali tänava äärsed endised suured krundid nr 1303 ja 707 on nüüdseks tükeldatud väiksemateks kruntideks.

Vaksali, Vabriku, A. Haava ja J. Tõnissoni tänavate vahelise kvartali hoonestuses domineerisid valdavalt madala kaldega viilkatusega puitelamud (ill 3). Elamud olid ühe ja kahekorruselised, A. Haava 1 kivist elamu (ehitismälestis reg nr 7018) ehitati kolmekorruselisena. Mõningad hooned nagu A. Haava 7a, Vaksali 25 ja A. Haava 1 kinnistu elamud on ehitatud kivimajadena. Vaksali 25 kahekorruseline tellisseintega elamu oli ehitatud mansardkatusega. A. Haava 7 krohvitud fassaadidega puitelamu on märgitud kaartidel kivimajana (ill 1, 3). Algupäraselt papp- ja valtsplekist katusekattega elamute katused kaeti nõukogude perioodil eterniitplaatidega. Nüüdseks on paljudel hoonetel valtsitud tsinkplekk katusekatted taastatud.

Valdavalt kaldkatusega kõrvalhooned on asetatud tulemüüri eraldatuna küljekuti kruntide sisepiirile. Kõrvalhooned on ehitatud nii puidust kui ka tellistest, osa tellisseinu on üle krohvitud.

Vabriku tänava äärsete majade ehitusjoon asetub tänava piirile. Vaksali tänaval on hooned asetatud krundi sügavusse. A. Haava 1 ja käsitletav A. Haava 7 krundil on elamud asetatud tänavajoonest veidi eemale, jättes hoonete ette väikse eesaia. Vabriku ja A.Haava (Tööstuse) nurgakrundil nr 710 paiknes elamu tänavajoonel ning ka hilisemad hooned on paigutatud tänavajoonele.

Vaksali 29 elamu ja 27 krundi tänavajoonel olnud väike elamu ehitati Vaksali tänavaga paralleelselt ning erinevad ülejäänud käsitletava kvartali elamutest, mis on ehitatud Vabriku ja A. Haava tänavatega paralleelselt.

Kruntidel on olnud suhteliselt tihe hoonestus. Suurematel kruntidel oli 1-3 elamut ning hulk kõrvalhooneid. Väiksematel kruntidel üks elamu ning kõrvalhooned.



iii. 1 Väljavõte 20. saj alguse Tartu linna plaanist, ARC Projekt OÜ arhiiv

Ajaloolise ja tänapäevase hoonestuse võrdlemisel on näha, et hoonete arv on üksikutel kruntidel jäänud samaks. Osade elamute ja kõrvalhoonete mahtu on tunduvalt suurendatud.

Krundil eraldi seisvad kõrvalhooned on ehitatud nüüdseks suurema mahuga ühe katuse all olevaks hooneks. Arvestada tuleb muidugi sellega, et kaartidele (ill 1, 2, 3) pole märgitud kõiki sõjaeelseid hooneid. Kaardimaterjalilt puuduvad osad kõrvalhooned, neid varem oli kruntidel realselt rohkem.

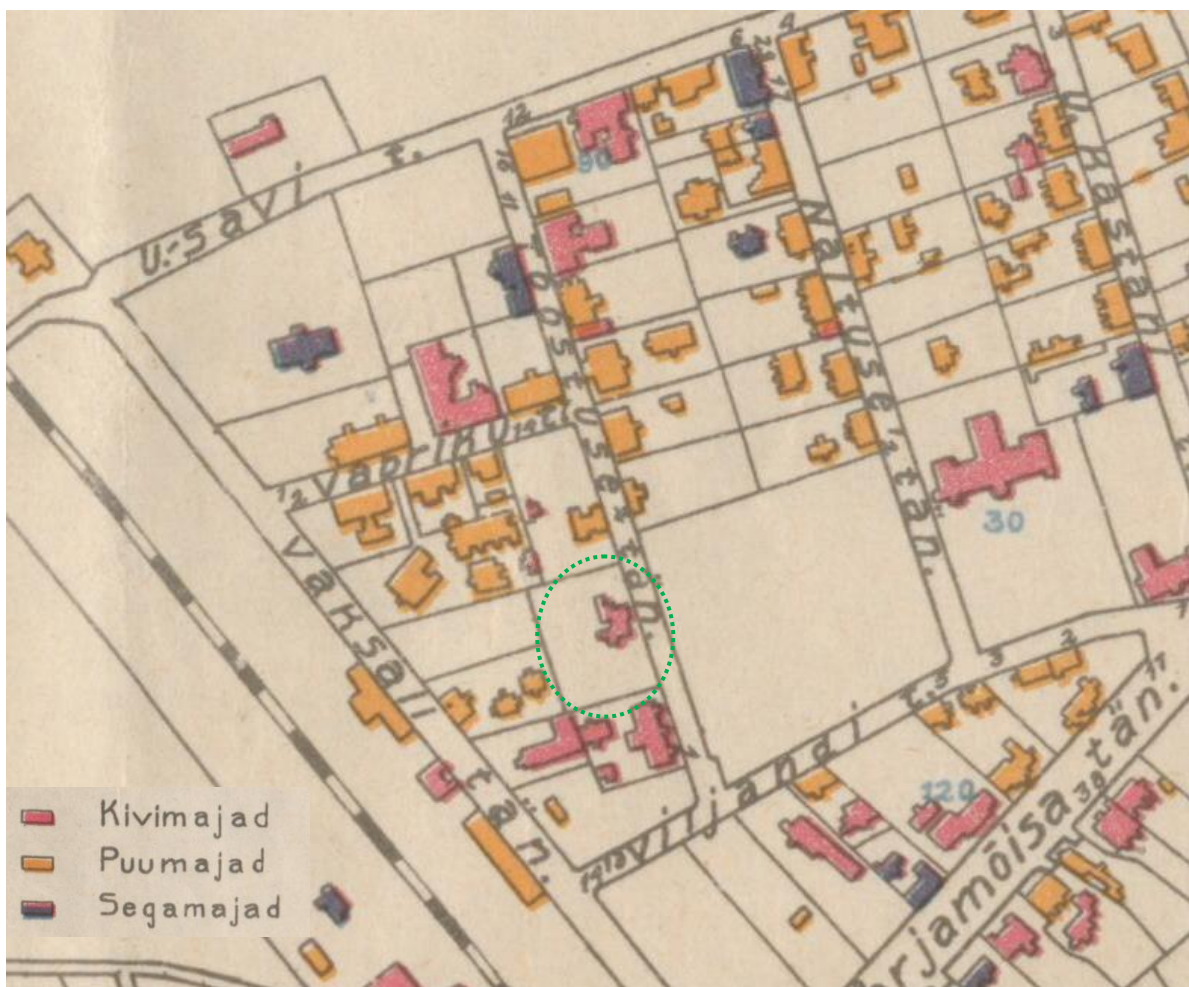


iii. 2 Väljavõte Tartu linna plaanist, 1914.a. EAA.2623.1.2138 leht 23 foolio XXII ja leht 16 foolio XV

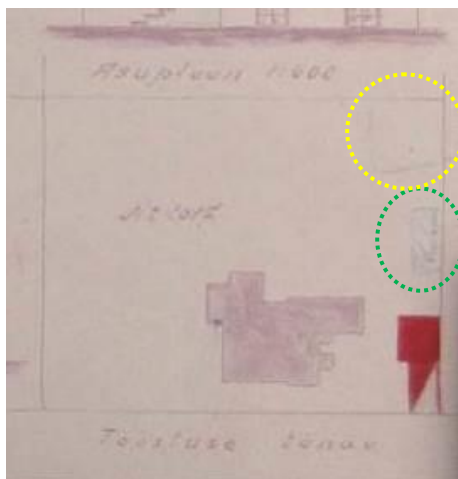
Käesoleval ajal on Vaksali–Vabriku–A. Haava–J. Tõnissoni kvartali tihedamalt hoonestatud kruntide täisehitusprotsent Vabriku 14 krundil 39%, Vaksali 29 krundil 32%, A. Haava 1/3/5 krundil 39%. Käsitletava A. Haava 7/7a krundi suurus on 2954 m² ning täisehitusprotsent on hetkel 29%. Ehitisealused pinnad on välja toodud EHR andmetel ja allpool järgnevatel tööde alusel.

- A. Haava tn 7//7a ja lähiümbruse geodeetiline alusplaan: Maainsener OÜ töö nr. GEO-4560, 06. 2015
- Tartu, A. Haava 7b eelprojekt: Tahukas OÜ töö nr 12-11-2015.
- Korterelamu rekonstrueerimise ja laiendamise projekt. A. Haava 7a, Tartu, SOMA OÜ töö nr 02-16-K, 04.2016

Maja nr	Ehitisealune pind	Absoluutkõrgus	Katusetüüp ja -kalle Kattematerjal	Korruselisus	Välisviimistlus
7	244,7 m ²	71,4	Viilkatus 12 ° Valtsplekk	2	Krohv
7a	148,6 m ²	74.76	Kaldkatus 15° Viilkatus 36 ° Valtsplekk	3	Krohv, laudis
7b	333,7 m ²	73	Valtsplekk	2	Valtsplekk Tellis
Abihoone	130,5 m ²	67,9	Eterniit	1	Plokk
	857,5 m ²				

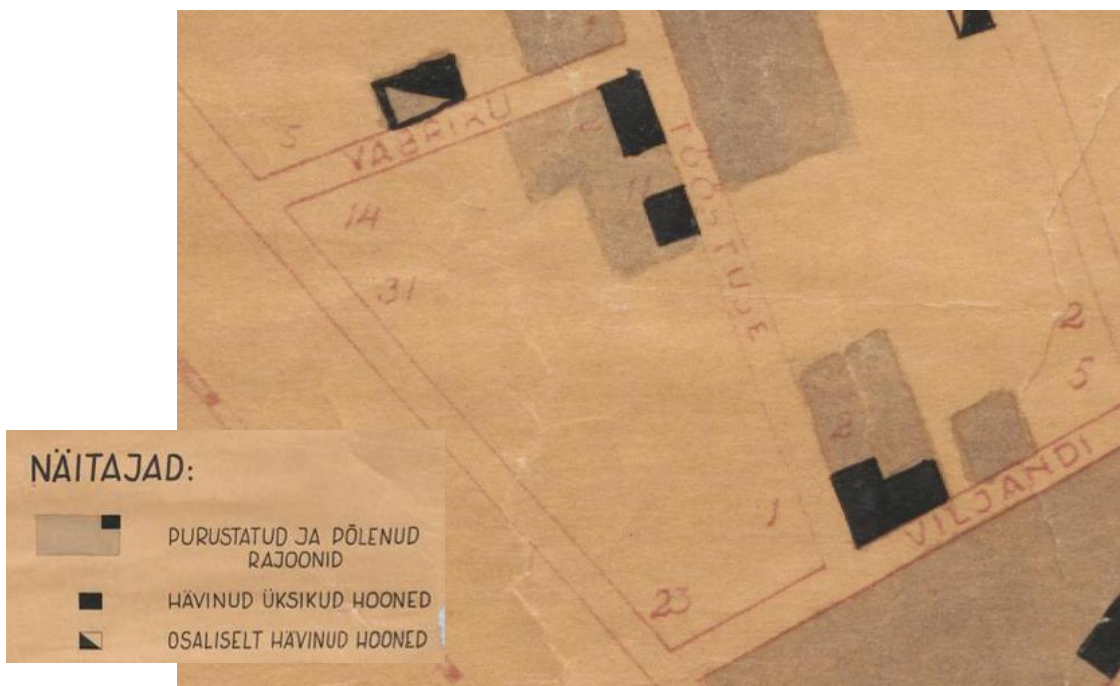


iii. 3 Väljavõte Tartu linna plaanist = Plan de la Ville de Tartu. 1920.a. EAA.2110.1.4822 leht 1



1927.a. koostatud A. Haava 7a kivimaja ehitusprojekti asendiplaanil (EAA.2110.1.3933 lk 36) on näha lisaks elamutele skitseeritud puukuur (märgitud rohelise punktiiriga) krundi põhjaküljel. Krundi loodenurka on märgitud veel lisaks ühe suurema mahuga hoone asukoht (märgitud kollase punktiiriga).

Väljavõte ill 8 asendiplaanist



iii. 4 Tartu linna plaan. Saksa fašistlike röövvalutajate poolt 1941-1944 tekitatud hävitustöö EAA.T-949.1.1 leht 99

Tartu Linnavalitsuse 05.10.1999 korraldusega nr 2784 kehtestatud Tartu, A. Haava, Vabriku ja Vaksali tänavate ning Vaksali 27 lõunapiiri sihiga piiratud ala detailplaneeringuga on A. Haava 7//7a krundi sihtotstarbeks määratud – 100% elumumaa, planeeritavate hoonete maksimaalne korruselisus – 2, hoonete maksimaalne absoluutkõrgus +73.00 m, krundi maksimaalne täisehitusprotsent – 40%.

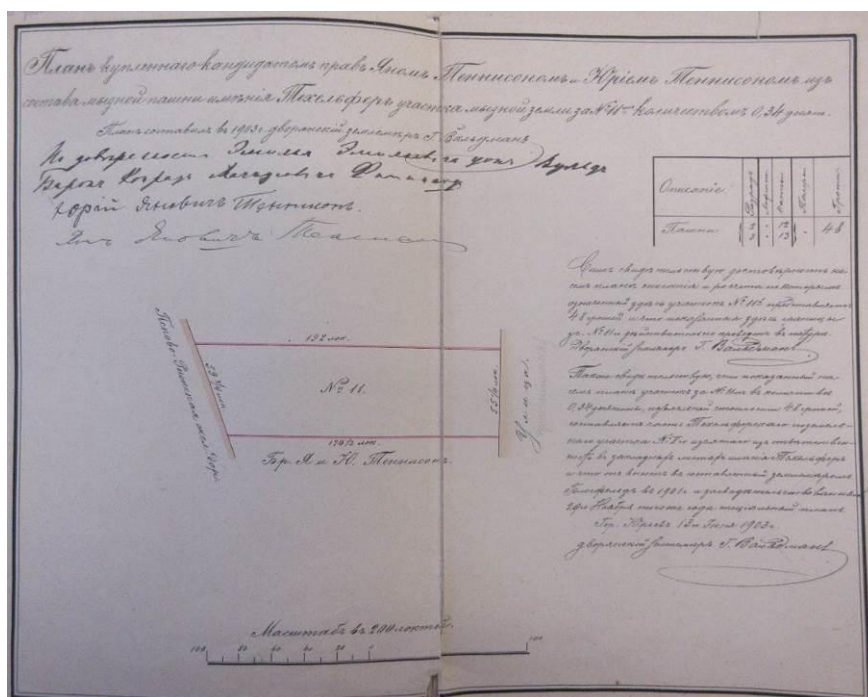
6. HAAVA 7, 7a ELAMUTE AJALOOLINE ÜLEVAADE JA EHTUSKIRJELDUS

A. Haava 7 ja 7a elamuhooned asuvad Tartu Toometaguse linnaosas. Ajalooliselt kuulus A. Haava tänav (Tööstuse, Industrie, Gewerberstrasse, Promöšlennaja)³ Tartu I linnaosa koosseisu. Tööstuse tänav nimetati ümber A. Haava tänavaks 1950. aastate lõpus.

A. Haava 7 elamu omab kultuuri- ja ajaloolist tähtsust, kuna siin elas Jaan Tõnisson. Jaan Tõnisson oli üks Eesti poliitilise rahvusliku ideoloogia loojaid ja selle mõõduka suuna juht. 1919-1920 oli ta Eesti Vabariigi peaminister, järgnevalt oli Tõnisson I–V Riigikogu liige; 1923–1925 ja 1932–1933 Riigikogu esimees, 1927–1928 ja 1933 riigivanem ning 1931–1932 välisminister ning 1935–1939 oli ta Tartu Ülikoolis ühistegevuse professor. Jaan Tõnisson (1868-1941?) abiellus 6. aprillil 1910 Hildegard (Hilda) Lõhmusega (1890–1976). Neil sündis viis last: pojad Ilmar (1911–1939) Heldur (1912–2014) ja Rein (1918–1934) ning tütred Hilja (1915) ja Lagle (1922). Jaan Tõnissonile kuulus Tartu telefoninumber 1.

Vennad Jaan ja Jüri Tõnisson sõlmisid Tähtvere mõisa omaniku Emil von Wulffiga 1901. aastal Tähtvere mõisa krundist nr 5 eraldatud kinnistu nr 1017 ostu-müügilepingu.⁴ Lepingu järgi maksid Tõnissonid 1901. aastal von Wulffile 1273 rbl ja 50 kop.

13.07.1903. aastal koostas maamõõtja G. Valdmann Tähtvere mõisa maadest eraldatud krundi nr 11 plaani (ill 5).



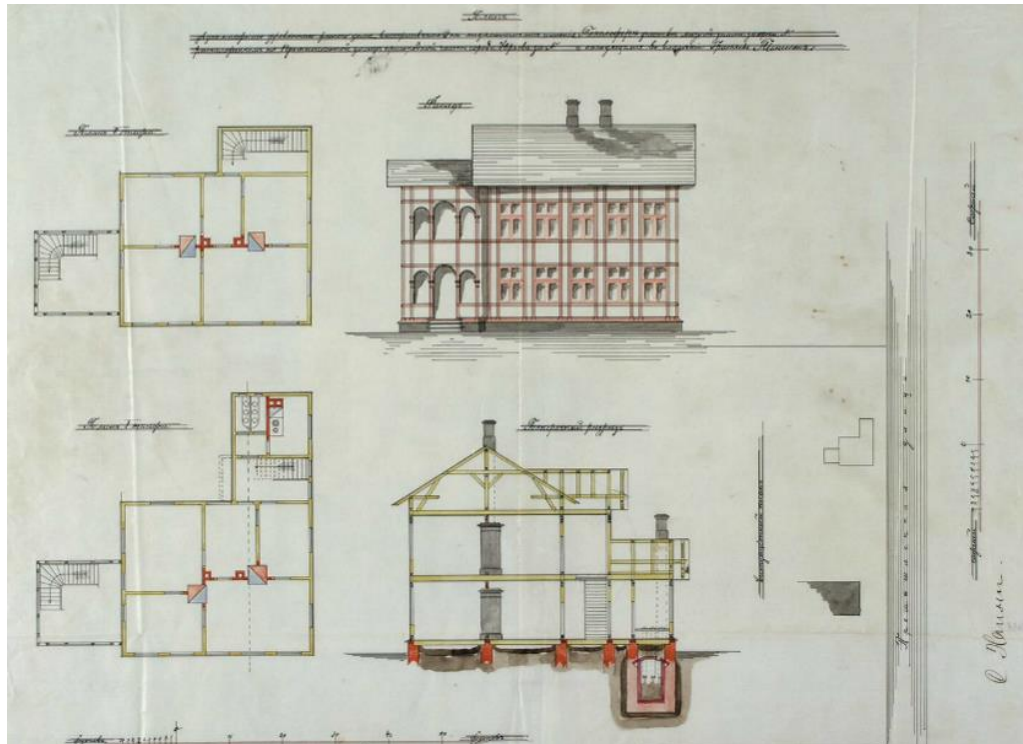
ill. 5 Tähtvere mõisa maadest eraldatud krundi nr 11 plaan, ostetud Jaan ja Jüri Tõnissoni poolt. 1903, G. Valdmann EAA.2381.2.4108

1909. aastal maksti von Wulffile vastavalt lepingule veel 2000 rbl ning 07.10.1909. aastal kinnistati maatükk vendade Tõnissonide nimele.

Tõnissonile kuuluvale Tööstuse 7a kinnistule telliti elamu uusehituse projekt ehitusmeister C. Hansenilt, mis valmis 07.10.1906.⁵ Seda projekti (ill 6) siiski ellu ei viidud.

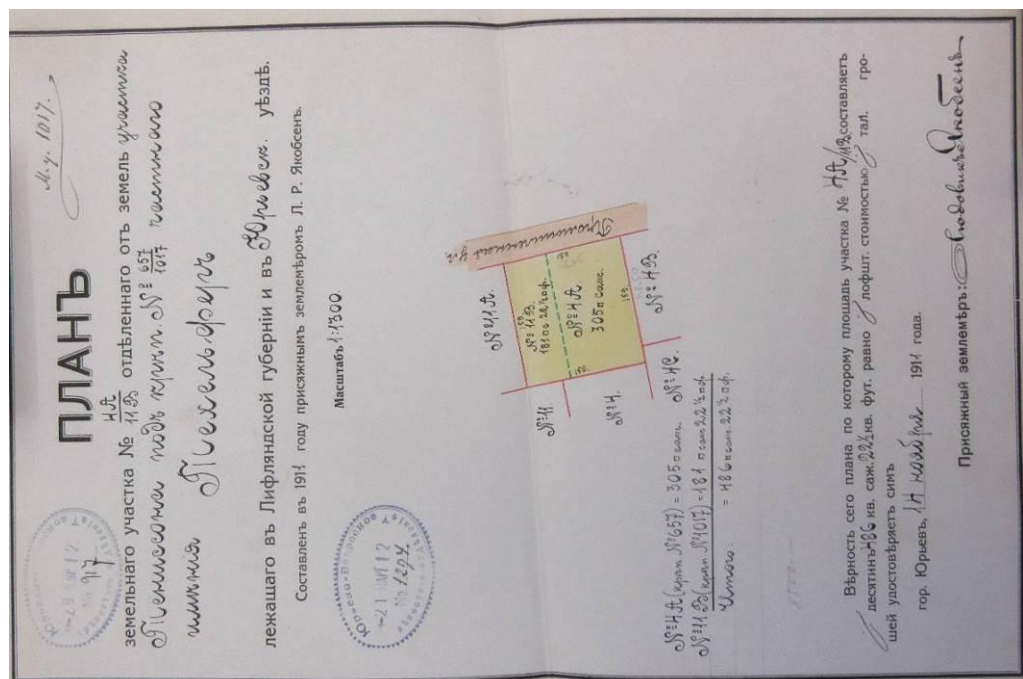
³ „Tartu tänavad aastani 1940“ Niina Raid, Tartu 1999, lk 63

⁴ EAA.2381.2.4108



iii. 6 Puidust elamu uusehitusprojekt. 1906.a. EAA.330.1.1638, lk 183

1911. aastal koostas maamõõtja L. R. Jacobsen Tõnissoni krundi nr 4a/11b plaan, eraldatud Tähtvere mõisa maadest (ill 7).⁶

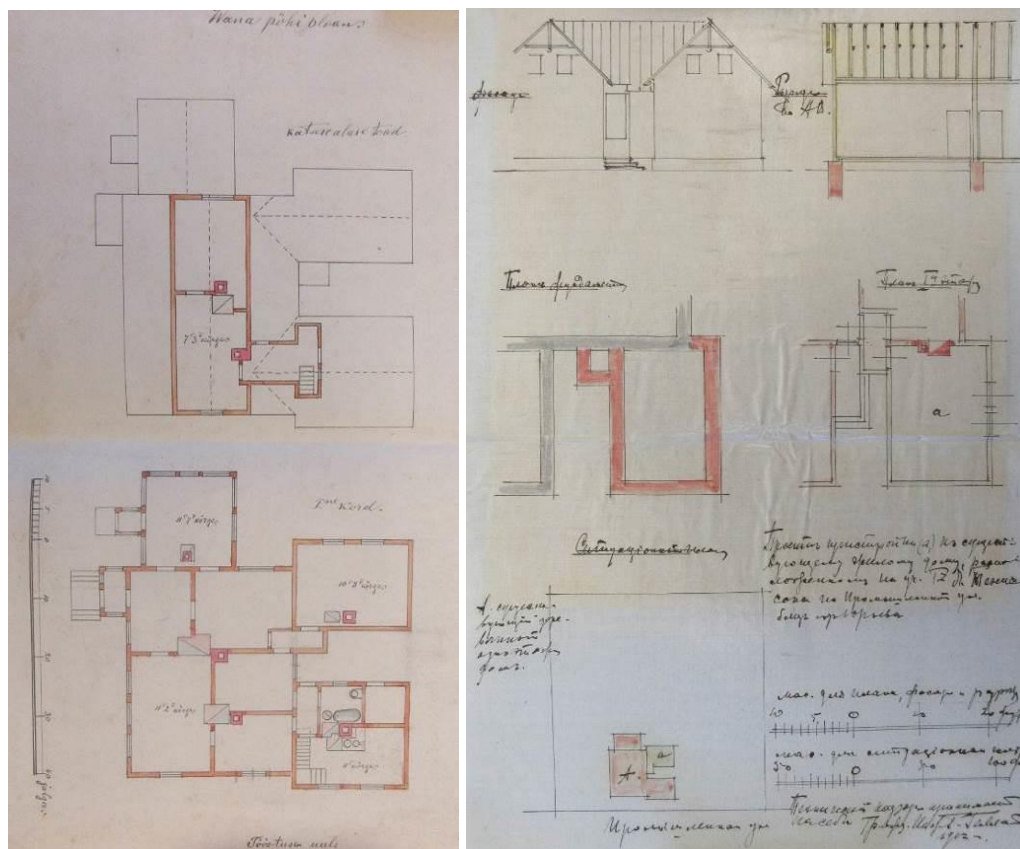


iii. 7 Tõnissoni krundi nr 4a/11b plaan, eraldatud Tähtvere mõisa maadest. 1911, L. R. Jacobsen EAA.2381.2.4108

Juunis 1912. koostati Tööstuse 7 elamu juurdeehitusprojekt (ill 8), millega kavandati hoone loodenurga laiendust.

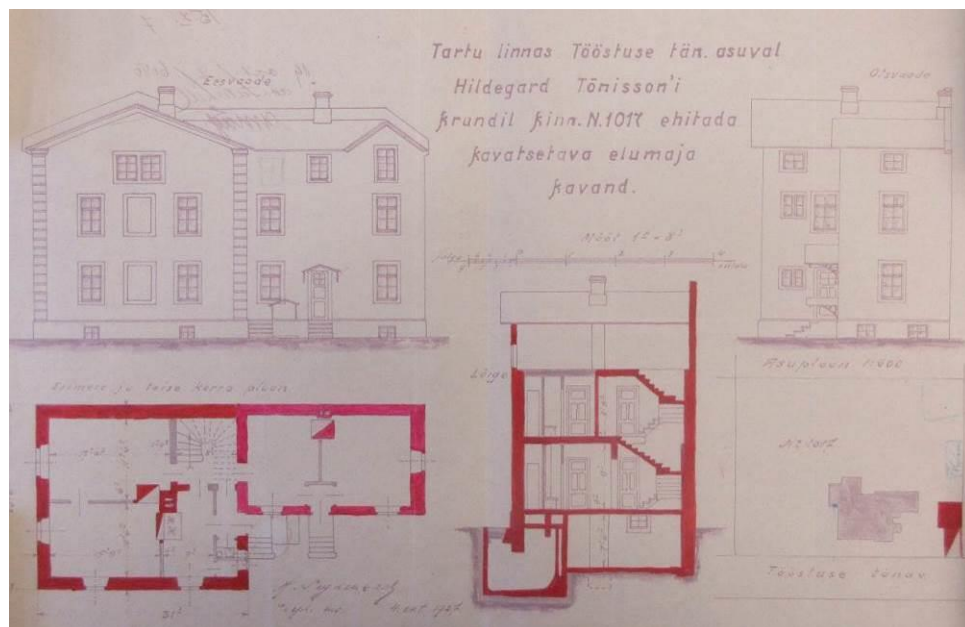
⁵ EAA. 330.1.1638 lk 168

⁶ EAA.2381.2.4108



iii. 8 Tööstuse 7 juurdeehitusprojekt 1912.a. EAA.2110.1.3933 lk 37, 38

16. juunil 1912. aastal sai Tööstuse 7 krundi omanikuks Jaan Tõnissoni abikaasa Hildegard. 04.10.1927 koostas insener H. A. Seydenbach J. Tõnissoni kinnistule 1017 kivimaja ehitusprojekti (ill 9).⁷ Juugendlike sugemetega kivist eluhoone valmis 1927. aastal.

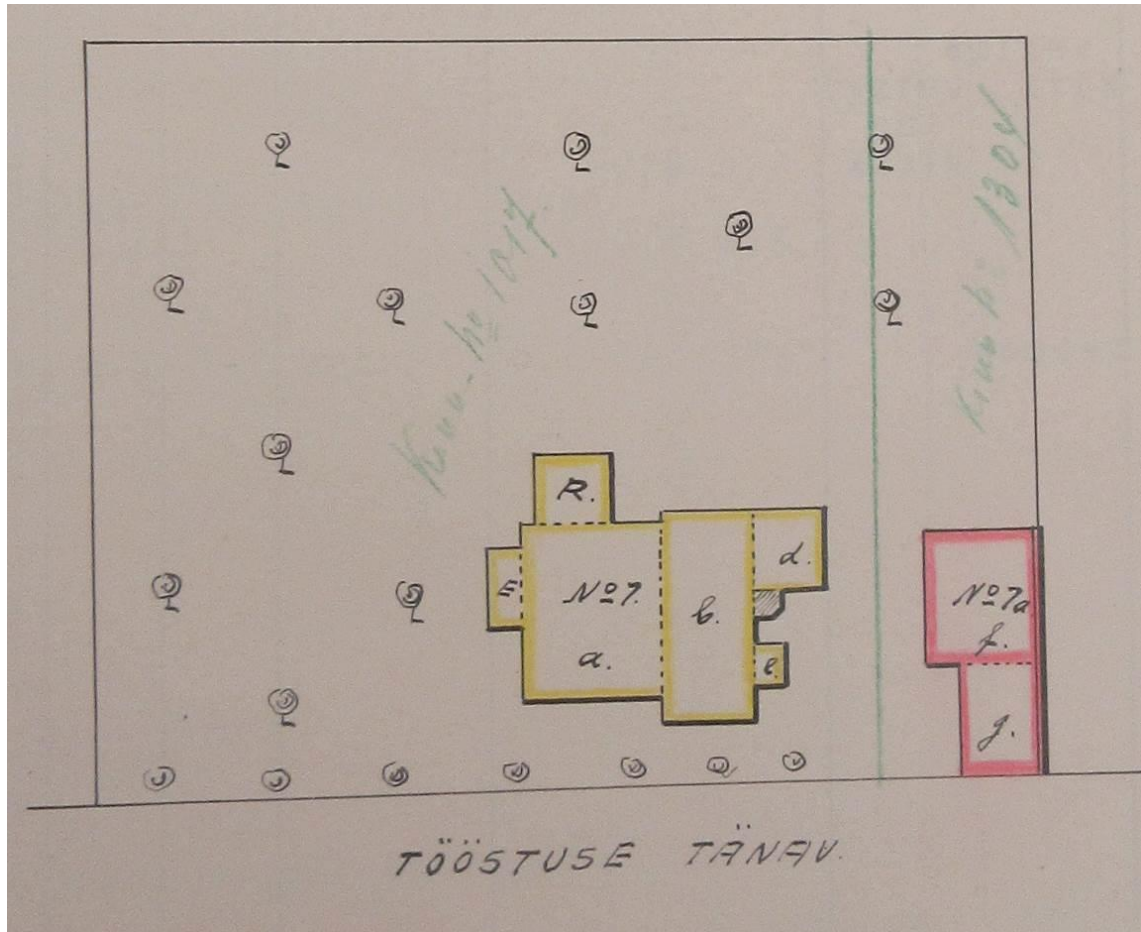


iii. 9 Jaan Tõnissoni kinnistule 1017 kivimaja, insener H. A. Seydenbach, 04.10.1927 (ehitusprojekti äratõmbe plaan, kinnitatud 24. 07.1929) EAA.2110.1.3933 lk 36

⁷ EAA.2110.1.3933 lk 36

16. augustil 1935 esitas Hildegard Tõnisson Hüpoteegi Pangale avalduse 3000 krooni ulatuses laenu saamiseks. Laenu sooviti majades tehtud remontide kulude katmiseks, majahoidja tarvis vajaliku elukorteri ehituse ettevalmistamiseks.

H. Tõnissoni poolt esitatud avaldusele järgnevalt koostati Tööstuse 7 kinnistul nr 1017 ja 7a kinnistul nr 1304 kinnisvara hindamine. Hindamistabeli koosseisus on ka asendiplaan (ill. 10).



ill. 10 Hüpoteegipanga hindamistabeli asendiplaan, Tööstuse 7 1935.a.

Kinnistul nr 1017 panditud kinnisvara Tööstuse 7 koosnes plekk-katusega kaetud puitmajast, ilu- ja puuviljaaiast pindalaga 486 ruutsülda ja 22,5 ruutjalga. Maja alumisel korrusel oli 6 elutuba, 1 köök, 1 vannituba, 1 raamatu-tagavara tuba, 2 eesruumi. Katusekorrusel oli 5 elutuba, trepikoda ja suurem panipaik. Majal on avar kelder. Teisele korrusele viiv trepp oli valmistatud betoonist, astmed kaetud puiduga.

Tööstuse 7a kahekorruselisel elamul oli tsingitud plekk-katus, tellistest seinad, keldrikorrus betoonist. Seinad olid nii seest kui väljast krohvitud. Isolatsioonimaterjalina kasutati celotex- ja insuliitplaate (celotex oli suhkruroo jäätmetest valmistatud plaat, insuliit puidumassist valmistatud plaat). Elamus oli kaks kolmetoalist korterit, üks esimesel ja teine teisel korrusel. Keldrikorrusel olid lisaks keldriruumidele veel pesuköök ja rulliruum, samuti ruumid küttepuude jaoks. Maja oli rahuldavas seisukorras.

11. märtsil 1941 Hilda Tõnissoni majad Tööstuse 7 ja 7a natsionaliseeriti ja majavaldus läks Tartu linna Elamute Valitsuse elamufondi, 1942. aastal sai omanik oma valduse lühikeseks ajaks tagasi kuni 1944. aastal majavaldus taas riigistati. 1947. aastal anti Raudteevalitsuse kasutusse. Nõukogude perioodil elas majas erinevate asutuste töötajaid.

1996. aastal tagastati õigusvastaselt võõrandatud vara Hildegard Tõnissoni pärijatele Heldur Tõnissonile ja Mari-Ann Põldele. Peale tagastamist seisis hoone palju aastaid kasutuseta ja tühjana. 2015. aastast kuni käesoleva aasta suveni oli maja omanike nõusolekul skvottijate kasutuses. Hetkel seisab hoone tühjana ja on väga halvas seisukorras.

Krundil olevate elamute arhitektuursest arengust: A. Haava 7 algupärane põhimaht ehitati 1907. aastal historitsistlikus stiilis. 1912. - 1913. aastal tehti elamule veel osade kaupa juurde- ja ümberehitusi ning arvatavasti hiljemgi. 1935. aastaks oli hoone saanud sellise mahu, millisenä ta praegugi on säilinud. Pritskrohvist fassaadikatte sai hoone arvatavasti aastatel 1912 -1913, siis kui toimus pööningukorruse väljaehitamine.

A. Haava 7a elamu projekteeriti ja ehitati 1927. aastal. L - kujulise põhiplaani, hoonel on lisaks I ja II korrusele veel alumistest korrustest veidi madalam katusekorrus. Katusekorruse aknad kujundati juugendlikule stiilile omaselt tiheda ruudustikuga. Väliskrohvi puhul kasutati pritskrohvi lisaks silekrohvi pindu. Ehitusprojektis oli hoovipoolse eenduva hoonetiiva välisnurgad kavandatud kujundada rustikat imiteerivate pindadega. Selle kujundusvõtte asemel tehti akende vahele silekrohvi laiad vertikaaltriibud. Hoone põhimaht on säilinud algupärasena ja on peale remonti heas seisukorras. Hoone lääneküljele on ehitatud kolmekorruselise puidust juurdeehitis.

Käesoleval aastal on krundi kagunurka ehitatud uus kahekorruseline korterelamu aadressiga A. Haava 7b.

Piirded ja haljastus: A. Haava 7, 7a krunt oli tänavaküljelt piiratud betoonpostidele kinnitatud kõrge puitaia (lisa 1 fotod 3, 18). Praeguseks on kaks kõrget, kuid lagunenu betoonist väravaposti ja puidust lippaed seoses korterelamu ehitusega eemaldatud. 1935.a. hindamisakti põhjal on teada, et aed oli jaotatud iluaiaks ja õunapuuaiaks. Käesoleval ajal on aias säilinud mõned õunapuud, krundi pind on kaetud murukattega. Osa krundil kasvanud lehtpuudest on maha võetud, mis tänavapoolsel küljel avab parema vaate hoonetele.

Kokkuvõtvalt A. Haava 7, 7a krundi arengust: 1901. aastal omandasid vennad Jaan ja Jüri Tõnisson Tähtvere Tähtvere mõisa krundist nr 5 eraldatud kinnistu nr 1017. Krundile ehitati 1907. aastal historitsistlikus stiilis elamu (A. Haava 7). 1912. - 1913. aastal ning arvatavasti hiljemgi tehti ümber- ja juurdeehitisi, 1935. aastaks sai hoone saanud sellise mahu, millisenä praegugi on ta säilinud. 1911. aastal osteti lisaks kõrvalkrunt ning kaks krunti liideti kokku üheks suureks kinnistuks. 1927. aastal ehitati juugendlike sugemetega kivist eluhoone (A. Haava 7a) insener H. A. Seydenbachi ehitusprojekti alusel. Krundil olid lisaks elamutele kõrvalhooned ja suur klaasist kasvuhoone. Hoonestus paiknes krundi põhja- ja kirdeosas ning lõuna- ning lääneosas oli suur aed. Avar aed oli kujundatud maja ümbruses iluaiana ja krundi sügavuses paiknes suur õunaaed.

Vennad Tõnissonid rajasid 1906. aastal Tartumaale õunaaia ja puukooli. Jüri Tõnisson oli Venemaal ja Riias õppinud aednik. Kuulus „Eerika“ õunaaed asetses Tartu südalinnast umbes 5 km eemal Tähtvere vallas Eriikal ning oli sordiõuntega tuntud mitte ainult kodumaal, vaid ka välismaal. Tõnissonide aiaäri kestis 1940. aastani. Suur huvi ja armastus aianduse ja õunapuude vastu rakendus ka Tartu koduaeda Tööstuse tänaval. Krunt kuulus Tõnissonidele 1901. aastast 2015. aastani. Seetõttu võib krundil olnud ilu- ja õunaaeda pidada Tõnissoni perele iseloomulikuks ja tähtsaks krundi kujunduselemendiks.

7. KAVANDATUD TEGEVUS

A. Haava 7, 7a krundile detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kinnistule juurde täiendav ehitusõigus krundi loodeosas paikneva praeguse abihoone asukohale uue korterelamu ehitamiseks. Kortterelamu planeeritav asukoht on märgitud lisa 2 plaanile. Krundil paiknevate hoonete 7a, 7b ja kavandatava hoone sihtotstarbeks jääb kortterelamu, praegune elamu A. Haava 7 planeeritakse peale remonti-restaureerimist võtta kasutusele üksikelamu otstarbega.

8. HINNANG PLANEERINGUGA KAVANDATUD MUUDATUSTELE

A. Haava 7 maja (reg nr 4304) on ehitus- ja ajaloomälestis ning omab ajaloo- ja kultuuriloolist väärtust. Krunt paikneb Toometagusel miljööväärtuslikul hoonestusalal ning paikneb A. Haava 7 elamu ja A. Haava 1 elamu (reg nr 7018) kaitsevööndis.

Toometaguse miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilitamine.

Vaade aia haljastatud osale krundi kagunurga suunas (lisa 1 foto 3) on nüüdseks suletud uue kortterelamuga (lisa 1 foto 4). A. Haava 7 ja 7a majade vaheline kuja on ca 4 meetrit, see moodustab kitsa vaatekoridori õuealale ainult tänavalt otsevaates (lisa 1 fotod 8, 9). Krundi loodeosas on hetkel kõrvalhoone, krundi edela- ja läänepoolses osas on suhteliselt avar haljastatud õueala, kus avanevad vaated A. Haava 7 ja 7a elamutele. Täiendav kortterelamu on planeeritud osaliselt praegu olemasoleva abihoone asukohale, hoone on kavandatud rajada paralleelselt krundi läänepiiriga (lisa 1 fotod 24-28).

Kortterelamu 7b parkimine on lahendatud keldrikorrusel, kavandatava kahe kortteriga elamu parkimine on planeeritud lahendada hooneväliselt. A. Haava 7 elamu on kavandatud kasutusele võtta üksikelamuna, hoovile rajatavad parkimiskohad võimalik lahendada nii, et A. Haava 7 maja taha jääks piisava suurusega haljastatud õueala. Seetõttu on väiksemamahulise kortterelamu ehitamine praeguse abihoone asukohale aktsepteeritav.

9. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

1. Säilitada ja restaureerida A. Haava 7 elamu vastavalt 23.02.2016 nr 26747 kooskõlastatud "A. Haava 7, Tartu. Jaan Tõnissoni elamu restaureerimise ja ümberehitamise muinsuskaitse eritingimustele".
2. Säilitada A. Haava 7a elamu põhimahtude olemasolevad üldgabariidid, katuse kuju ja -kalle, katuseharja ja räästa kõrgus. Hoone remontimisel ja ehitustöödel säilitada algpärane fassaadilahendus ja avatäidete kujundus. Aknaraamid ja välisüksed valmistada puidust.
3. A. Haava 7//7a krundi loodepoolsesse osasse on lubatud planeerida täiendav kuni kahekorruseline hoonemaht (asukoht märgitud lisa 2 ja 4 plaanil).
4. Planeeritava hoone ehitusalust pinda on lubatud suurendada olemasolevast pinnast kuni 20%. Krundi täisehitusprotsendiks on lubatud planeerida kuni 30%.
5. Kõik abihoone funktsiooniga ruumid tuleb paigutada kavandatavasse hoonemahtu.

6. Planeeritava hoone arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja uus hoonemaht peab sobituma krundil oleva hoonestusega. Uus hoonemaht võib olla lahendatud kaasaegses võtmes.
7. Planeeritava hoone välisviimistluseks kasutada kvaliteetseid, naturaalseid viimistlusmaterjale. Hoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale, sh plekist ja plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms. Välisseinte puhul on võimalikud variandid: krohvipind, puitlaudis.
8. Planeeritava hoone katusehari ei tohi olla kõrgem A. Haava 7 elamu katuseharjast. Planeeritava hoone maksimaalseks absoluutkõrguseks võib planeerida kuni +71.20 m.
9. Planeeritav hoone on lubatud projekteerida pult- või viilkatusega. Katusekatteks on lubatud kasutada valtsitud tsingitud terasplekki või Klassik-profiiliga plekki.
10. Planeeritaval hoonel on keelatud plastikust avatäidete kasutamine, kõik aknaraamid ja välisüksed tuleb valmistada puidust (väljaarvatud tänapäevased garaažiüksed).
11. Tehnoseadmeid (SAT-antennid, soojuspumbad jms) ei tohi hoonete katusele ja esifassaadile kinnitada, need tuleb paigutada visuaalselt mittehäirivatesse asukohtadesse.
12. Kavandatava hoone projekteerimisel tuleb arvestada ning ehituse käigus peab jälgima, et A. Haava 7, 7a hoonete konstruktsioonid ei saaks kahjustada.
13. Krundi planeerimisel lähtuda Tartu linna üldplaneeringust. Kinnistul näha ette olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.
14. Taastada tänavapoolisel küljel ajaloolises stiilis betoonpostidele toetuv puitlippaed. Tänavaküljele kavandatava piirdeaia rajamisel lähtuda Arhitektuuriklubi OÜ poolt koostatud põhiprojektist (töö nr 42-16 20.03.2017), milles aia maksimaalseks kõrguseks on kavandatud 2,15 m. Krundisisised piirdeaia ei ole lubatud. Naaberkruntidega piirnevate piirdeaedade puhul on lubatud puitlippaed või metallist võrkaed maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m.
15. Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega leidude ilmnemisel tööd peatada ning informeerida sellest Muinsuskaitseametit.
16. Käesolevad eritingimused kehtivad viis aastat alates kooskõlastamise kuupäevast.

Koostaja : Reet Org
tel +372 5186 145