



# TARTU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

nr. 655

Tartus, 16. mail 19 <sup>95</sup>.a.

Eksperthinnangu kinnitamine ja majavalalduse Tiigi 12 tagastamisest keeldumine.

Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse alusel taotleb 1940.a. nationaliseeritud majavalalduse Tiigi 12 (end. 56) ja krundi (kinnistu nr.220) tagastamist endise omaniku Kõiva Johani vennapoja poeg Peeter Kõiva.

Tartu Linnavalitsuse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise komisjoni otsusega nr. 64, 04.04.1995.a. on kantud Peeter Kõiva omandireformi õigustatud subjektina hoone Tiigi 12 ja krundi osas endiste omanike ja vara registrisse.

Peeter Kõiva nõuab majavalalduse Tiigi 12 tagastamist.

Tiigi 12 endisel individualiseeritud kujul säilimise küsimuses teostas linnavarade osakonna tellimisel ekspertiisi AS EKE Projekt. 5.mail 1995.a. koostatud eksperthinnangu kohaselt ei ole Tiigi 12 säilinud endisel individualiseeritaval kujul.

Eeltoodu alusel Tartu Linnavalitsus

**otsustab:**

1.Kinnitada AS EKE Projekti poolt 05.05.1995.a. koostatud eksperthinnang majavalalduse Tiigi 12 mittesäilimise kohta endisel individualiseeritaval kujul.

2.Mitte tagastada majavalaldust Tiigi 12 Peeter Kõivale, kuna Tiigi 12 pole säilinud endisel individualiseeritaval kujul.

3. Käesolev korraldus jõustub selle vastuvõtmise momendist.



Väino Kull  
Linnapea



Ülle Saar  
Linnasekretär



AKTSIASELTS  
TARTU EKE PROJEKT  
LITSENTS Nr. EE- 2659 23.02.94

Täbis: E 95525

Tellija: Tartu Linnavalitsuse Linnavarade Osakond

---

Tartus Tiigi tn. 12 (endine 56) asuva  
majavalduse (perekonnaseisuaneti hoone )

E K S P E R T H I N N A N G

Besti Vabariigi Omandireformi aluste  
seaduse alusel.

---

Tegevdirektor:

R.Green

Projekti peainsener:

V.Maadra

Tartus, 1995.a.

---



125

## Tartu Linnavalitsus Linnavarade osakond

AS EKE Projekt  
TARTU, Näituse 13A

Meie nr. 839.  
11.04.1995.a.

Eesti Vabariigi "Omandireformi aluste seaduse" § 12 lg.8 alusel palume teostada ekspertiis otsustamiseks hoone Tiigi 12 (endine 56) säilimise küsimus endisel individualiseeritaval kujul. Ekspertiisi teostamisest on informeeritud omandireformi õigustatud subjekti Peeter Kõivat, kelle aadress on Harjumaa, Saku Teaduse 2.

Ärakiri: Tartumaa Perekonnaseisumet  
TARTU, Tiigi 12

Lugupidamisega

Arvo Sakarias  
Osakonna juhataja

Pr. A. Öpik 432694

924

### S I S U K O R D.

1. Tartu Linnavalitsuse Linnavarade Osakonna  
tellimiskiri nr. 839 11.04.1995.a.

2. Ekspert hinnang.

I Üldosa

II Ekspert hinnangu objektiks oleva majavalduse  
aadressil Tartus Tiigi tn. 12 (end.56) iseloomustus.

III Arvutused majavalduse individualiseeritaval kujul  
säilivuse määramiseks vastavalt Eesti Vabariigi  
omandireformi aluste seadusele.

IV Ekspert hinnang.

Lisad:

1. Majaleht: korteri loendus Tartus 1940.a. - 1 leht
2. Tartu Tiigi 56 (praegu Tiigi 12 ) varemed  
pärast sõda 1945.a. - 1 leht



tamiseks ja arvutamiseks ekspertkomisjonide töös"- projekt.

- 6.4. Eesti Vabariigi Ehitusministeeriumi käskkiri nr. 63 19.06. 1991.a. "Hoonete näitajad ja nende arvutamise eeskirjad".
- 6.5. Tartu Linnavalitsuse Linnavarade Osakonnast saadud toimik nr. 2673 majavalduse aadressil Tartus Tiigi tn. 12(end. 56) kohta olemasolevate dokumentide ja kirjavahetusega.
- 6.6. Tartumaa Hooneregistris Tartu Raekoja plats 8 asuv inventariseerimistoimik nr. 4578/219 reg. nr. 222.
- 6.7. Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise Osakonna arhiivis asuvad:
- 6.7.1. Tiigi 12 (56) varemete ülesmõõtmisjoonised 1946.a. ühik nr. 26 all, arh. nr. 1/48.
- 6.7.2. Tartu Linna Elamute Valitsuse elamu Tiigi tn.56 taastamise tehniline tööprojekt, mis kinnitatud Tartu Linna peaarhitekti poolt 17.11.1947.a.
- 6.7.3. RT "Vanemuine" töökodade ja laoruumide projekt (hoone taastamisprojekt RT "Vanemuine" töökodade ja laoruumide tarbeks) 20. sept. 1948.a. (arh.nr. 182). Arh.-ehitusliku osa tööjoonised.
- 6.7.4. Tartus Tiigi tn. 56 asuva Tartu Linna Perekonnaseisuahtide Büroo hoone kapitaalremondi tehniline tööprojekt (arhiivi nr. 180). Kinnitatud Tartu Linna arhitektuurikomisjoni protokolliga nr. 56 16.aug. 1965.a.
- 6.7.5. Eesti Ajalooarhiivis Tartus J.Liivi tn. 4 asuvad arhitekt Robert Pohlmann'i poolt koostatud põhiplaanid, lõige, vaated elamule Pastoratstrasse (praegune Opetaja tn.) ja Teichstrasse (praegune Tiigi tn.) nurgal.

## E K S P E R T H I N N A N G

### 1. Üldosa

- Käesolev ekspertiis on läbi viidud ja eksperthinnang antud Tartu Linnavarade Osakonna tellimuse nr. 839 11.aprillist 1995.a. ja Tartu Linnavarade Osakonna ning as "Tartu EKE Projekt" vahel 12. aprillil 1995.a. sõlmitud lepingu nr. E 95525 alusel.
- Ekspertiisi eesmärgiks on anda hoone asukohaga Tartus Tiigi tn. 12 (praegune perekonnaseisuahtide hoone, endise aadressiga Tiigi tn. 56) individualiseeritava kujul säilivuse kohta erapooletu eksperthinnang vastavalt Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadusele, mis on jõudnud "Riigi Teatajas" nr. 38 27. mail 1994.a.
- AS "Tartu EKE Projekt" poolt on eksperdiks määratud as "Tartu EKE Projekt" projektipeainsener Valdur Maadra.
- Ekspertiisi läbiviimise aeg:
  - algus: 12. aprill 1995.a.
  - lõpp: 05. mai 1995.a.
- Ekspertiisi käigus hinnatava objekti ülevaatuse aeg: korduvalt ekspertiisi läbiviimise ajal.
- Ekspertiisi käigus olnud ja olevad materjalid:
  - "Riigi Teataja" nr. 38 27.maist 1994.a., mis sisaldab art. 617 all "Omandireformi aluste seaduse".
  03. märtsil 1994.a. omandireformi keskkomisjoni poolt heakskiidetud tõlgendus "Oigusvastaselt võõrandatud vara individualiseeritava kujul säilivuse täpsustamisest".
  - Juhend "Oigusvastaselt võõrandatud ehitiste endisel individualiseeritava kujul säilivuse määra mõistete täpsus-



Elamu natsionaliseeriti ENSV Rahvakomissaride Nõukogu määrusega 15. nov. 1940.a.

Sõjamõllus 1941-1944.a. hoone hävis, kusjuures säilusid vaid müürid 2-e korruse ulatuses (3-s korrus oli puidust) ja osalt keldrivahelaed.

Sõjajärgses Tartu genplaanis oli ette nähtud hoone varemete kokkulükkamine, kuid hiljem otsustati siiski säilunud varemeid kasutada ja hoone taastada.

Esialgu koostati taastamisprojekt hoone esialgsel otstarbel elamuna taastamiseks Tartu Linna Peaarhitekti Projekteerimise ja Geodeetilise Büroo poolt detsembris 1947.a.

Selle projekti eelarvelise kogumaksumus oli 582,727 tuh.rbl. ja taastamismaksumus 508,892 tuh. rbl. Seega on säilunud varemete maksumust hinnatud 582727 - 508892 = 73835 rbl-le e. 12,67 %-le kogu hoone üldmaksumusest.

Projekti seletuskirjas on säilunud varemete väärtust elukorruste osas hinnatud 10,1 %-le ja keldrikorruse osas 41,3 %-le.

Seejärel aga, seoses vajadusega lähedal vanas Saksa teatri hoones töötavale teatrile "Vanemuine" leida võimalus kuskil läheduses ette valmistada kulisest ja muud teatritegevuseks vajalikke rekvisiite, otsustati hoone taastada teatri "Vanemuine" abihooneks, kuhu taastamisprojektis nähti ette töökojad, laoruumid jms. (sept. 1948.a.).

Taastamise eelarveline kogumaksumus 226,982 tuh. rbl. hoone üldväärtus pärast taastamist 300,812 tuh. rbl. Seega säilunud varemete maksumus 300812 - 226982 = 73830 rbl., mis langeb kokku elamu taastamisprojektis toodud varemete väärtushinnanguga ning moodustab 24,54 % kogu hoone maksumusest.

1965.a. aga seoses uue teatrihoone valmimisega RT-le "Vanemuine" ja perekonnaseisumetile sobivate ruumide puudumisega, koostati PI "Kommunaalprojekt" Tartu osakonnas tööprojekt hoone

6.8. Eksperdile antud seletused:

- perekonnaseisumeti juhataja hr. Paabut 13.04.95.a.
- omandireformi õigustatud subjekt hr. P.Kõiva 19.05/20.05.95.a.
- hoone taastamisargne töödejuhataja hr. August Laks 03.05.95.a. telefonitsi

II. Eksperthinnangu objektiks oleva majavalduse aadressil Tartus Tiigi tn. 12 (end. 56) iseloomustus

Besti Ajalooarhiivis olevate dokumentide alusel on krunt elamule aadressil Tiigi tn. 12 eraldatud 1904.a. Elamu on projekteeritud arhitekt Robert Pohlmann'i poolt 1910.a. ja valmis ehitatud 1911.a.

Ostu-müügi lepingu alusel 14. juunist 1923.a. on see kinnisvara (Tiigi tn. 56, kinnistu nr. 220) - vaestemaa põlisrendi ja hoone omanduse õigusel Johan Johani pg. Kõiva'le kinnistatud ostuhind 3 300 000 marka.

Elamu oli projekteeritud ja ehitatud 3-e korruselisena, kusjuures keldrikorrus ja 2 esimest korrust olid tellisestega, 3-s korrus aga puidust välisestega.

Keldri vahelagi oli põhiliselt raudbetoonist, ülejäänud korruste vahelaed puidust.

Katuse konstruktsioon: kivistus puidust kandekonstruktsioonidega.

Vaheseinad: tellis, puit.

Hoone põrandapind oli 796 m<sup>2</sup> (vt. koopia korteriloenduslehest Tartus 1940.a.: lisa nr. 1) ja kubatuur arhit. R. Pohlmanni jooniste põhjal arvutatuna 4829,3 m<sup>3</sup>, krundi pindala 165,3 ruutsülda ehk. 752,1 m<sup>2</sup>.



131

III Arvutused majavalduse individualiseeritava kujul

säilivuse määramiseks vastavalt Eesti Vabariigi  
omandireformi aluste seadusele.

" Riigi Teataja " nr. 38 27.maist 1994.a. art.617 " Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse " § 12 lõige 8 alusel loetakse ehitised-hooned individualiseeritava kujul säilinuks kui

p.1 nende põhiotstarbel kasutatav kubatuur pole ümberehituste tõttu suurenenud või vähenenud rohkem kui pooles ulatuses võrreldes võorandamisaegsega.

p.2 ehitisi ei loeta endisel individualiseeritava kujul säilinuks, kui kõik põhikonstruktsioonid on asendatud rohkem kui pooles ulatuses.

Ehitise põhikonstruktsioonideks loetakse vundamendid, välispiirded, kandvad seinad, vahelaed ja katus.

Vastavalt juhendile "Õigusvastaselt võorandatud vara individualiseeritava kujul säilivuse mõiste täpsustamist", mis on heaks kiidetud õigusvastaselt võorandatud vara tagastamise ja kompenseerimise keskkomisjoni poolt 03 märtsil 1994.a., käsitatakse ümberehitusena ka ehituslikult ühendatud juurdeehitusi. Sama juhend põhjal omandireformi aluste seaduse § 12 lõige 8 punktides 1 ja 2 sätestatud tingimusi ei käsitleta üheaegselt.

Seaduses puudub säte ümber- või juurdeehituste seaduslikkuse või mitteseaduslikkuse kohta.

Lõige 8 p. 5 alusel ei loeta elamut endisel kujul säilinuks, kui kohaliku omavalitsuse täitevorgan on tuvastanud, et elamu oli pärast õigusvastast võorandamist muutunud väheelamiskõlblikuks või varisemisohtlikuks.

130

ümberehituseks perekonnaseisumeti tarbeks ümberehituse kogumaksumusega 41,43 tuh.rbl., mis realiseeriti 1971-ks aastaks. Ümberehitatuna perekonnaseisumetiks on hoone Tiigi tn. 12 ehituslikud näitajad alljärgnevad (1972.a. inventariseerimisjooniste järgi):

- ehitusalune pind 364,2 m<sup>2</sup>
- kogupind 805,8 m<sup>2</sup>
- ehituslik kubatuur 3632 m<sup>3</sup>.



IV Ekspert hinnang.

Käesoleva ekspertiisi II peatükki ja III peatükis toodud arvutuste põhjal võib omandireformi aluste seaduse § 12 lõige 3 punkt 2 ja 5 alusel väita, et majavaldus asukohaga Tartus Tiigi tn 12 (56) ei ole säilinud individualiseertaval kujul.

MÄRKUS: Tellimust täitev aktsiaselts ja ekspert ei ole kohustuslikus korras seotud mingite ekspertiisile järgnevate kinnisveraga toimivate tehingutega. Vajadusel toimub see uue tellimuse ja kokkuleppe alusel.

05. mail 1995.a.

Ekspert.

V. Maadra

Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimisosakonna arhiivis säilinud varasemate ülesmõõtmise jooniste ja taastamisprojektide aga samuti ka säilinud sõjajärgsete fotode alusel on selge, et hoone oli sõjatules hävinud ja varemetes.

Taastamisprojektides toodud varemete osatähtsus taastatud hoones koikus 12,67% -st (elamu taastamisprojektis) kuni 24,54 %-ni hoone taastamisprojektis teater "Vanemuine" vajaduste tarbeks.

Veelkordselt ehitati hoone ümber perekonnaseisumeti funktsioonide rahuldamiseks aastail 1965 - 1971.a. Ümberehituse maksumus 41.43 tuh. rbl. ehk võrreldavais väärtuseis taastamisaegsetega 414,3 tuh. rbl. seega taastamise ja ümberehituste kogumaksumus 300812+414300= 715112 rbl., millest taastamisprojektides hinnatud säilinud varemete väärtus 73835 rbl. moodustab  $\frac{73835}{715112} \times 100 = 10,32 \%$ .



Korteriloendus Tartus 1940.

Majaletk **II** 220  
 Omalik **Koiva Fuhar; abikaasa Tingsi St**  
 Korteriloenduse ja abikaasa **majaohvitser**

Kvartal nr. Rajooni nr. **96 21**  
 Majaloenduse aeg **1911**

Maja ohtumaterjal  
 Tellus + puu  
 Sable villakate  
 Kruukid  
 Katusmaterjal  
 Papp ja kivi  
 Korgid nr. 3 p 5 12  
 Elukorteri arv **5**  
 Aul- ja töötubaarv. arv **—**  
 Elanike arv **22**  
 Kooli spordilaeke vast **KV.**  
 Keelu kõrvaldalaekate ruu-  
 veli  
 Kamatis

Korteriid ja rühmid majas

Korteri nr.	Korteriidiga perelooma- ja osalid	Tubade arv	Paigut- dajad	Elanike arv	Ühikud aastaks 1940	Ühikud aastaks 1939	Korteri või ruumide osandus	Märki
1	Koiva, Fuhar	9	231	4	X	X	eluositu	omnik
2	Suits, Gustav	9	231	4	85-	85-	eluositu	
3	Luisk, Kodu	10	231	6	90-	90-	eluositu	
4	Resnikbadi, Alvarandus	5	90	5	88-	88-	eluositu	
5	Kuuse, Albert	1	13	3	X	X	eluositu	majaohvitser

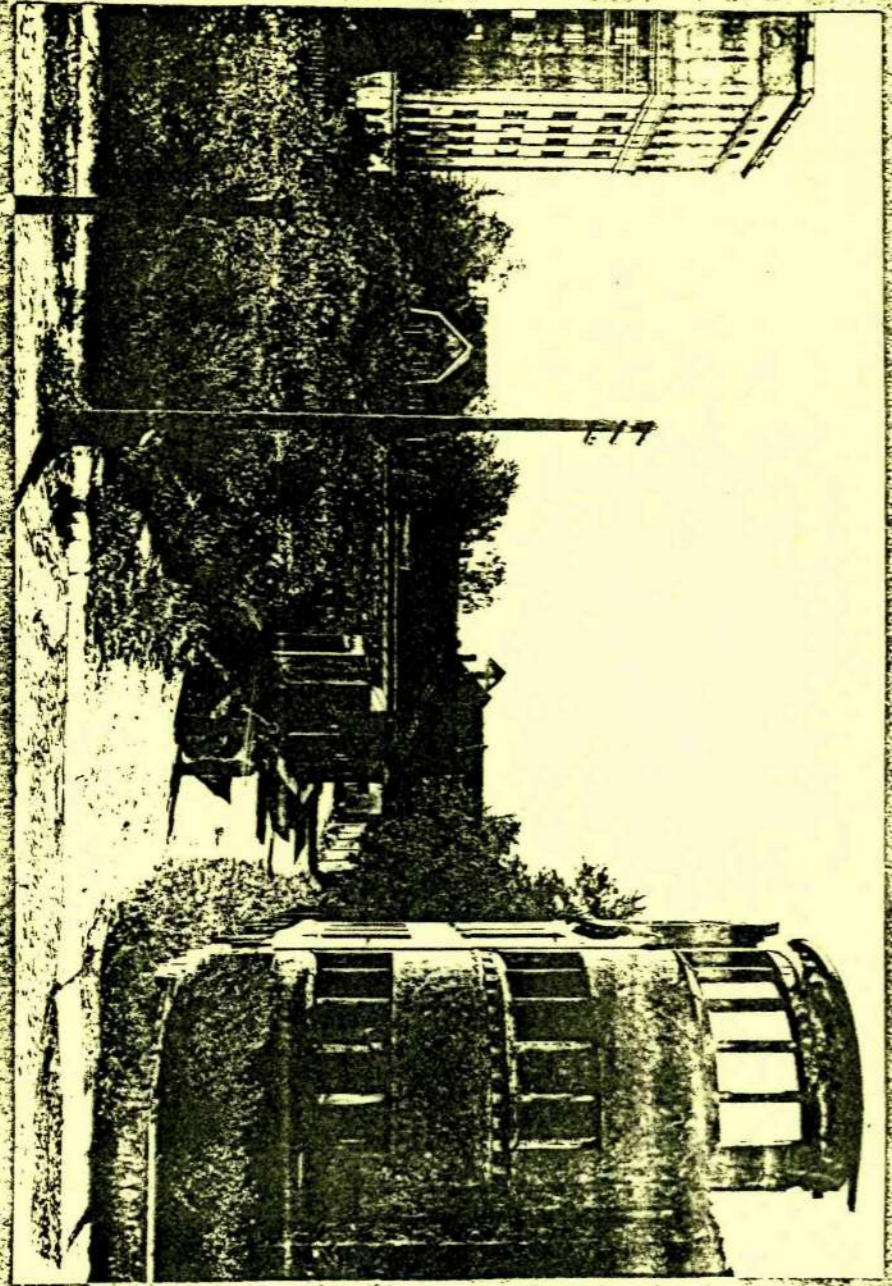
191. aprillil 1940.

*Koiva*  
Teadetandja allkiri

*K. Sternmann*  
Registreerija allkiri

134

TALTU TINGI 56 (PEAFEU TINGI 12) VALEMES PÄEAST 5084  
 1945.4



135