



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

nr. 1651

Tartus, 07. november 19⁹⁵.a.

Majavalduse Pepleri 1 tagastamisest keeldumine .

Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse alusel taotleb 1940.a. natsionaliseeritud majavalduse Pepleri 1 ja krundi (kinnistu nr.224) tagastamist endine omanik EELK Tartu Maarja Kogudus.

Tartu Linnavalitsuse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise komisjoni otsusega nr. 38, 27.01.1994.a. on kantud Tartu Maarja Kogudus omandireformi õigustatud subjektina hoone Pepleri 1 ja krundi (kinnistu nr.224) osas endiste omanike ja vara registrisse.

Tartu Maarja Kogudus taotleb hoone ja krundi tagastamist. Eesti Vabariigi 5.veebruari 1993.a. määruse nr.36 p.27 alusel määrati hoone Pepleri 1 endisel individualiseeritaval kujul säilimise osas ekspertiis.


Projektbüroo TARI poolt koostatud eksperthinnangu kohaselt ei ole hoone Pepleri 1 säilinud endisel individualiseeritaval kujul.

Eeltoodu alusel ning võttes aluseks Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse par.12 lg.3 p.2 Tartu Linnavalitsus **otsustab:**

1. Kinnitada Projektbüroo TARI poolt koostatud eksperthinnang. Pepleri 1 mittesäilimise kohta endisel individualiseeritaval kujul.

2. Mitte tagastada majavaldust Pepleri 1 Tartu Maarja Kogudusele. Õigusvastaselt võõrandatud vara väärtus kompenseeritakse seaduses ettenähtud ulatuses ja korras.

3. Käesolev korraldus jõustub selle vastuvõtmise momendist.



Anto Ili
Abilinnapea



Ülle Saar
Linnasekretär

TELLIJA: TARTU LINNAVALITSUS
LINNAVARADE OSAKOND

TÖÖ NR.: TR - 114 - 95

HOONE TARTUS, PEPLERI TN.1

**EKSPERTIIS HOONE ENDISEL
INDIVIDUALISEERITAVAL KUJUL
SÄILIMISE KÜSIMUSES**

DIREKTOR:



V. UIBO

INSENER:



Ü. TAIMRE

TARTU
1995

38

Tartu Linnavalitsus
Linnavarade osakond

TARI-Projektbüroo
TARTU, Tähe 116
hr. Viktor Uibo

Meie nr. 1061.
08.05.1995.a.

Eesti Vabariigi "Omandireformi aluste seaduse" § 12 lg.8 alusel palume teostada ekspertiis otsustamiseks Pepleri 1 majavalduse säilimise küsimus endisel individualiseeritaval kujul. Ekspertiisi teostamisest on informeeritud omandireformi õigustatud subjekti EELF Tartu Maarja Kogudust, samuti on informeeritud Eesti Põllumajandusülikooli.

Lugupidamisega



Arvo Sakarias
Osakonna juhataja

Ps. 1. õpik 432694

PEPLERI TN. 1 KASUTATUD DOK. LOETELU

DOK JRK. NR.	KOOSTAMISE KUUP.	NIMETUS	DOK. ASUKOHT	MÄRKUSED
1.	08.05.1954	Akt varemete ülevaatuse kohta	Linnplan.os.	Säilinud 17,1% kogu hoonest
2.	20.01.1955	Akt lammutamisele kuluvat müüride mahu määramine	"-	torn 445 m ² 510,0 m ³
3.	04.04.1957	Koondeelarve ja lokaaleelarve lammutustööde kohta	EMPÜ arhiiv	1955.a. hind 11,6 tuh.rbl
4.	25.10.1958	Koondeelarve ja rekonstrueeritava osa	"-	
5.	12.07.1959	Koondeelarve ja võimla juurdeehitava osa teostamiseks ja rekonstrueeritava osa eelarve	"-	varasemate eelarvete muutus
6.	20.01.1955	Tartu linna arhitektuuri komisjoni protokoll nr. 16	"-	ei kinnita protokoll
7.	1957	Tööjooniste kausta tiitelleht	"-	
8.	24.05.1953	Sama, nr. 16/55	"-	Kooskõlastus märkusega projektülesande alusel
9.	07.09.1956	Ehitusluba	"-	"-
10.	30.12.1961	Hoone eksplikatsiooni võtmise akt	Hoone-register	13956 m ³ 214,6 tuh.rbl
11.	06.10.1954	Väljavõtte geoloogiliste uurimistööde aruandest varemete plaan	EPMÜ	
12.	23.10.1976	Inventariseerimise joonised	Hoone-register	maht 15420 m ³
13.	03.09.1956	Akt krundi üleandmise kohta EPA-le võimla püstitamiseks	EPMÜ arhiiv	
14.	12.06.1995	Tari palve Maarja kogudusele esitada dokumendid kiri nr. 50	"-	
15.	1957	Koondeelarve ja eelarve nr. 2	"-	

MAARJA KOGUDUSE POOLT ESITATUD MATERJALID

1	2	3	4	5
16.	1833 kuni 1838	kiriku ehitust käsitlevad lepingud	ajalooarhiiv	
17.	1834 kuni 1836	Maarja kiriku ehituse kavand 3 lehel	"-	
F1; F2		Enne põlemist tehtud fotod	Koguduse arhiiv	
F3; F4; F5		Pärast põlemist tehtud fotod	"-	
F6		Võimla ehituse ajal tehtud fotod	"-	
	18.11.1941	Konsistooriumi presidendi taotlus materjali saamiseks kiriku taastamiseks.	"-	

HOONE TARTUS, PEPLERI TN. 1

EKSPERTIIS HOONETE ENDISEL INDIVIDUALISEERITAVAL KUJUL

SÄILIMISEST

Käesolev ekspertiis on tehtud Tartu Linnavalitsuse Linnavarade osakonna tellimusel (nr.1061 08.05.1995) ja käsitleb Tartus, Pepleri 1 asuva majavalalduse säilimist endisel individualiseeritaval kujul.

Käesoleva eksperthinnangu andmisel on juhitud EV Omandireformi Aluste Seadusest 13.juunist 1991.a. (RT 1991, 21, 257, koos muudatuste ja täiendustega) ja EV Omandireformi Aluste Seaduse rakendusest 20. juunist 1991.a.

Ekspertiisiga alustati 22. 05. 1995 ja lõpetati 26. 09. 1995 käesoleva eksperthinnangu vormistamisega.

SELETUSKIRI

HOONE ISELOOMUSTUS

Maakoguduse (hiljem Maarja kirik) kiriku ehituse ettevalmistusi hakati tegema 1833. aastal [16]. Kiriku kavand valmis aastatel 1834-1836 [17]. Hoone valmis "Eesti arhitektuuri ajaloo" (lk.353) andmetel 1842. aastal.

Võrreldes fotosid F1, F2 ja F3 säilinud kavandiga [17] võib väita, et ehituse ajal peeti kinni kavandatust. Kirjalikke andmeid hoone natsionaliseerimise kohta ekspert ei leidnud. Enne ja pärast põlemist tehtud fotode võrdlemisel on näha, et hoone ei ole saanud pommitabamust - on ainult põlenud. Fotodel F2 ja F5 on hästi näha säilinud plekist tuulelipuga korstna kate (enne ja pärast põlemist). 4. mail 1954. aastal koostatud varemete hindeaktis [1] on märgitud vundamentide säilivuseks 85%. Eksperdile ei ole arusaadav, kuhu kadus 15% vundmentidest. Maakivist vundmendid ei saanud ära põleda, võisid olla vaid mingil määral kahjustatud ilmastiku poolt. Dokument määrab varemete väärtuseks 226,0 tuhat rbl. ja kogu hoone säilivuseks 17,1%.

3. septembril 1956. aastal anti krunt koos varemetega (täitevkomitee otsuse nr. 256 31.aug. 1956 alusel) [13] üle Eesti Põllumajanduse Akdeemiale hoone taastamiseks võimalaks. Varemete maksumuseks on antud dokumendis märgitud 151, 143 tuh. rbl. (4.mai 1956).

VPJ "Estonprojekti" Tartu filiaal koostas projektülesande, mis kinnitati 24. mail 1956 märkusega. [6],[8] tööjoonised koostas "Põllumajandusprojekt" 1957. aastaks [7].

Ehitusluba väljastati 7. sept. 1956 [9]. Kirik ehitati ümber võimalaks ja rajati juurdeehitus, milles asuvad abiruumid. Saal (kirik) ja juurdeehitus on omavahel ühendatud 2-korruselise juurdeehituse osaga, milles asub trepikoda ja ühenduskoridor [12]. Hoone Riikliku komisjoni vastuvõtuaktis (30. dets. 1961) [10] on märgitud ehituse alguseks 7. okt. 1956, kubatuuriks 13 956 m³, tegelikuks maksumuseks 214,6 tuh. rbl. Hoone on inventariseeritud 27. 10. 1976 [12] - maht 15420 m³. Kirikul lammutati torn ja karniisi osa [2]. Kirik muudeti spordisaaliks, millele tehti kahekorruseline osalise keldriga juurdeehitus. Hoone ülevaatus käigus selgus, et pärast inventariseerimisjooniste valmistamist (oktoober 1976) hoone mahus ja põhikonstruktsioonides muutusi ei ole toimunud. Vähesel määral on muudetud ruumide planeeringut ning mõne ruumi otstarvet.

Mahtude analüüs Lisa [1] alusel:

Enne 1940. aastat oli hoone maht: 14 674 m³

Võimalaks taastatud hooneosa maht: 10 142 m³

Juurdeehituse maht: 9 538 m³

Kogu hoone maht: 19 680 m³

Endise kiriku maht on vähenenud: 14 674 - 10 142 = 4 532 m³,

mis moodustab (4 532 x 100) : 14 674 = 30,9% esialgsest mahust.

Kogu hoone maht on suurenenud 19 680 - 14 674 = 5 006 m³ võrra,

mis moodustab (5 006 x 100) : 14 674 = 34,1% endisest kiriku mahust.

Taastatud saali osa maht moodustab (10 142 x 100) : 19 680 = 51,5% praegusest hoonest.

**PÕHIKONSTRUKTSIOONIDE SÄILIVUSE ANALÜÜS
ENDISES KIRIKU OSAS.**

Kiriku kavandi [17] inventariseerimise jooniste [12] ja varemete plaani [11] võrdlusest selgub:

1. Kirikus oli vähe elemente, mis ei kuulu põhikonstruktsioonide hulka. Puuduvad vahelaed, vaheseinad, küttekolded jne. siseuste osakaal oli väike.

2. Hoones oli kaks sisemist rõdu, mis toetusid puidust postidele - hävisid tulekahjus. Välja on lammutatud torni kandvad sambad. Kahe rõdu asemele on ehitatud üks konsoolne sisemine rõdu. Trepid on uued. Tulekahjus hävinud katuslae asemel on uus katuslagi. Endise torni kohale on tehtud uued vahelaed. Keldri lagi on säilinud vana. Kahe hävinud sisešina asemele on tehtud uued samasse piirkonda.

Eelarve [3] on esialgne. Eelarvetes [4] ja [15] on üldehitustööde maksumus ühesuurune (409,0 tuh.rbl.). Eelarve [5] on lisaelarve, mis ei käsitle otseselt põhikonstruktsioone.

Põhikonstruktsioonide maksumus 1958. aastal koostatud eelarve [4] järgi otsestes kuludes:

Mullatööd ja kivikonstruktsioonid	27,623 tuh.rbl
vahelaed ja katus	92,043 tuh.rbl
sisemine rõdu (kandekonstr.)	18,235 tuh.rbl
aknad ja välisüksed	37,811 tuh.rbl

Kokku uute põhikonstruktsioonide maksumus	175,712 tuh.rbl

Pärast põlemist säilis ainult põhikonstruktsioon.
08.05.1954 määratud maksumust 226,000 tuh.rbl [1] ei saa võtta aluseks kuna on esialgne.

Eesti Põllumajanduse Akadeemiale anti varem ed üle maksumusega 151,143 tuh.rbl. [13], mille oli määranud komisjon 04.mail 1956.

Ekspertiisis on aluseks võetud maksumus 151,143 tuh.rbl, millest tuleb maha lahutada lammutustööde maksumused [4]:

maakivist seinte lammutamine	1,777 tuh.rbl
tellisseinte lammutamine	21,564 tuh.rbl
maakivist vundamentide lammutamine	0,177 tuh.rbl

	23,518 tuh.rbl

Endisest kirikust säilinud põhikonstruktsioonide maksumus on seega:

151,143 - 23,518=127,625 tuh.rbl.

Kokku põhikonstruktsioonide maksumus:

175,712 + 127,625 = 303,337 tuh.rbl

Säilinud põhikonstruktsioonide maksumus moodustab kogu põhikonstruktsioonide maksumusest :

(127,625 x 100) : 303,337 = 42,1%

KOKKUVÕTE

1. Hooneosa maht, milles asub saal moodustab 69,1% endise kiriku mahust
2. Taastatud võimla maht moodustab kogu hoonest 51,5%
3. Endine kiriku osa on ehituslikult eraldatav juurdeehitusest.
4. Taastatud võimla osas on säilinud 42,1% endise kiriku põhikonstruktsioone.

JÄRELDUS

Lähtudes käesoleva ekspertiisi kokkuvõtte p. 4 -st ei ole Maarja kiriku hoone endisel individualiseeritaval kujul säilinud.

45

LISA 1

MAHTUDE ARVUTUS

Mahtude arvutus on teostatud EV Ehitusministeeriumi käskkirjaga nr. 63 19.06.1991 kehtestatud juhendi alusel (ET-1-0105-009).

A. Maarja kiriku maht enne põlemist (dokumendid [17] ja [12],[fotod]).

1. Kelder $12,2 \times 4,5 \times (2,95 + 0,3 + 0,2) = 189,4$

2. Maapealne osa $41,4 \times 18,9 \times 11,72 = 9\ 170,4$
 $41,4 \times 18,9 \times 5/2 = 1\ 956,2$
 $7,95 \times 20,33 \times 15,69 = 2\ 535,8$

Kivist torni osa $7,76 \times 7,76 \times 7,4 = 445,6$
 $5,85 \times 5,85 \times 8,64 = 295,7$

Puidust torni osa $6 \times \frac{(1,75 \times 2,025)}{2} \times 4,23 = 44,9$
 $6 \times \frac{1}{3} \times \frac{(1,45 \times 1,675)}{2} \times 14,63 = 35,5$

 KIRIK KOKKU 14 674 m³

B. Taastatud võimla osa maht (end. kirik)

1. Kelder $12,2 \times 4,5 \times (2,95+0,3+0,2) = 189,4$

2. Maapealne osa $41,4 \times 18,9 \times (8,0 + 1,4) = 7\ 355,1$
 $36,85 \times 18,9 \times 0,62 = 431,8$
 $7,95 \times 20,33 \times 13,4 = 2\ 165,7$

 KOKKU 10 142 m³

C. Juurdeehituse maht

1. Allpool ± 0,00

$17,15 \times 17,68 \times (3,80 + 0,2) = 1\ 212,8$
 $3,33 \times 4,5 \times (2,95 + 0,2 + 0,3) = 51,7$
 $(37,07 - 17,15) \times 17,68 \times (1,36 + 0,2) = 549,4$
 $(37,07 - 17,15) \times 9,2 \times (2,4 + 0,2 - 1,36) = 227,2$

 KOKKU 2 040,7 m³

46

2. Maapealne osa

$37,07 \times 17,68 \times (3,09 + 0,32 + 4,3 + 0,35 + 0,6) = 5\ 675,7$

$37,07 \times 17,68 \times (2,8:2) = 917,6$

 KOKKU 6 593 m³

D. Ühenduskoridor koos trepikojaga

$(4,86+9,98):2 \times 12,1 \times 8,67 = 778,4$

$(4,8 + 9,98):2 \times 12,1 \times 1,4 = 125,2$

 KOKKU 903,6 m³

Kokku juurdeehituse maht 9 538 m³

Kokku hoone maht 19 580 m³