

**Näituse tn 2, Näituse tn 6,  
Veski tn 26a, J. Liivi tn 3//5,  
J. Liivi tn 7, K. E. von Baeri tn 17  
detailplaneeringu  
muinsuskaitse eritingimused  
Tartu linn**

Seotud kultuurimälestised: Tartu vanalinna muinsuskaitseala registri numbriga 27006,  
Uus Anatoomikum Tartus Näituse 2, 1886. a. registri numbriga 6978,  
Puitelamu Tartus Näituse 4, 19. saj registri numbriga 6979,  
Puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907. a. registri numbriga 6984,  
Puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907. a. registri numbriga 6985



Töö nr: 1965ET1

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tellija: Riigi Kinnisvara AS

Projekti juht: Mart Hiob, PhD

Vastutav spetsialist: Mart Hiob

Koostaja: Mart Hiob

Kaanepilt: Göte Aski foto. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM Fk 2745:608.



## Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
1.1.	Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus.....	5
1.2.	Kaitsestaatus.....	6
1.3.	Krundi varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid .....	6
2.	Ruumiline kujunemine ja analüüs .....	7
2.1.	Krundi ja varasema hoonestuse ülevaade .....	7
2.2.	Olemasolev olukord .....	51
3.	Muinsuskaitse hinnang.....	67
4.	Muinsuskaitse eritingimused .....	75
4.1.	Üldnõuded .....	75
4.2.	Hooned .....	75
4.3.	Rajatised .....	76
5.	Lisad.....	77
5.1.	Väljavõte Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 25.09.2019 protokollist.....	78
5.2.	Väljavõte Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 8.10.2019 protokollist.....	79
5.3.	Väljavõte Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 20.11.2019 protokollist.....	80



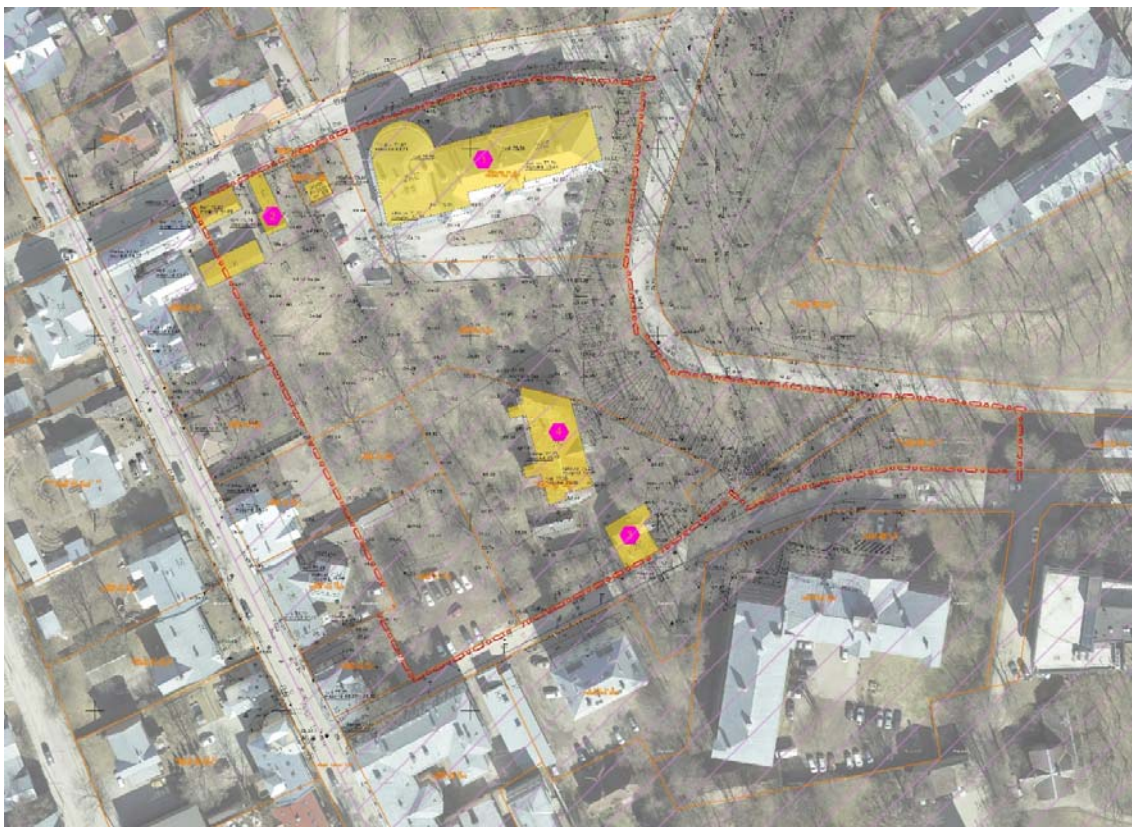




## 1. Sissejuhatus

### 1.1. Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud Riigi Kinnisvara ASi tellimusel Tartus asuvate Näituse tn 2, Näituse tn 6, Veski tn 26A, J. Liivi tn 3//5, J. Liivi tn 7, K. E. von Baeri tn 17 detailplaneeringule ja võimalikule planeeringuvõistlusele. Katastriüksuse tunnused on vastavalt 79507:021:0011, 79507:021:0008, 79507:021:0007, 79507:021:0003, 79507:021:0009 ja 79507:021:0010 sihtotstarvetega elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ja transpordimaa. Tegemist on alaga, kuhu kavandati Eesti Rahva Muuseumi, mis aga ehitati kahjuks endisele Raadi lennuväljale Tartu linna põhjapiiril.



**Joonis 1.** Planeeringuala asukoha skeem: punasega käsitletava ala piir, lillaga tähistatud neli kaitsealust hoonet ja kaldviirutusega Tartu vanalinna muinsuskaitseala (Veski tänavast idas), mis hõlmab kogu Näituse-Karl Ernst von Baeri-Johann Wilhelm Friedrich Hezeli-Veski kvartalit. Alal on järgmised mälestised: nr 1 Uus Anatoomikum Tartus Näituse 2, 1886. a. registri numbriga 6978, nr 2 Puitelamu Tartus Näituse 4, 19. saj registri numbriga 6979 (NB! Asub Näituse tn 4 krundil!), nr 3 Puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907. a. registri numbriga 6984, nr 4 Puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907. a. registri numbriga 6985. Allikas: maa-ameti kaardirakendus.

Kõnealusel alal kehtib siiani Eesti rahva muuseumi jaoks koostatud ja Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997 korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K.E. v. Baeri ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneering<sup>1</sup>. K. E. von Baeri tn 17 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 22.04.2010 otsusega nr 64

<sup>1</sup> Tartu linna kodulehekülj: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-01-128>

kehtestatud J. Liivi tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering<sup>2</sup>, mille J. Liivi tn 1 osa on kehtetuks tunnistatud<sup>3</sup>.

Planeeringuala enamike kruntide omanik Riigi Kinnisvara AS soovib tihendada planeeringuala hoonestust ning koostada alale detailplaneeringu kruntidele ehitusõiguse määramiseks.

Muinsuskaitse eritingimuste koostamine on vajalik, sest planeeringuala asuvad mälestised ja planeeringuala jääb Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse. Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada, et planeeringualal teostatavad muudatused ei kahjusta mälestisi ega muinsuskaitseala.

## **1.2. Kaitsestaatus**

Kehtiva Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kehtestas Vabariigi valitsuse 17.06.2004. a määrusega nr 218. Näituse tn 2, Näituse tn 6, J. Liivi tn 3 ja J. Liivi tn 5 hoone on tunnistatud mälestiseks kultuuriministri 20.03.1997. a määrusega nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine”.

Vastavalt muinsuskaitseaduse §le 61 (üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused):

*(1) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste ülesanne on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid.*

*/.../*

*(3) Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostatakse, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.*

*/.../*

*(5) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostab pädev isik ning need kooskõlastatakse ametiga. Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kulud katab tellija.*

*/.../*

## **1.3. Krundil varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid**

Muinsuskaitseameti registris ei ole registreeritud kooskõlastatud asjakohaseid töid antud ala kohta.

---

<sup>2</sup> Tartu linna kodulehekül: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-08-007>

<sup>3</sup> Tartu linna kodulehekül: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/VOLO2018110800116>

## 2. Ruumiline kujunemine ja analüüs

### 2.1. Krundi ja varasema hoonestuse ülevaade

Planeeringuala asub Tartu linnas keskaegsest kindlustatud linnast läänes, Tähtvere mõisa ja ajaloolise linnasarase piiril (vt Joonis 2 ja Joonis 3). Kaur Alttoa väitel ei olnud linnamüüri esise vallikraavi näol tegemist loodusliku vagumusega, vaid see on tekitatud 13. sajandil Emajõe ürgorgu ulatuva neemiku läbikaevamisega<sup>4</sup>. Tõendeid (nt geoloogilisi) iseenesest loogilistele väidetele K. Alttoa kahjuks ei anna. Vahetult linnamüüri äärde jäänud alal hoonestus tõenäoliselt puudus kuni 19. sajandini.



**Joonis 2.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala Tähtvere mõisa piiride kaardi väljavõttel, mis on dateeritud u 17./18. sajandi vahetusse. Kaardil on jämeda punase joonega näidatud linna ja mõisa vaheline piir, mille ligikaudne asukoht läbib planeeringuala. Planeeringualast kirdes näidatud toomkiriku asukoht samuti punase joonega tähistatud linnamüüri sees. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 308, n 2, s 87, l 1.

<sup>4</sup> Kaur Alttoa. Toomemägi enne Krauset. Kogumikus Johann Wilhelm Krause: linnaehitajana Tartus, kataloog 3. Sarja autor ja koostaja Juhan Maiste. Tartu 2011.





**Joonis 3.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala 1729. a Tartu linna piiride kaardi väljavõttel. Kaardil on jämeda punase joonega näidatud linna ja mõisa vaheline piir, mille ligikaudne asukoht läbib planeeringuala. Planeeringualast kirdes näidatud linnamüüri ja tornide asukoht. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 995, n 1, s 6851, l 5.

Tartu esimestel, 17. sajandi kaartidel on näidatud, et suurem osa tänasest alast oli kasutuses põlluna (vt Joonis 4). Seoses tulirelvade tulekuga ei olnud Rootsi võimu ajal 17. sajandil linnamüür enam tõhus kaitserajatis. Samas ei soovitud seda ka enne maha lammutada, kui uus kaitsevöönd olemas. Seepärast säilitati keskaegne linnamüür ja muldkindlustusi asuti ehitama selle ette. Töödega alustati tõenäoliselt 1667.-68. a<sup>5</sup> ning püstitati muldnõlvad linnamüüri ette. Samuti rajati vagumus, kus asub tänane K. E. von Baeri tänav. Planeeringuala jäi valdavalt väljapoole muldkindlustusi, kuigi mõned plaanid olid suurejoonelisemad ja hõlmasid osaliselt ka planeeringuala (vt Joonis 5).

<sup>5</sup> K. Altoa 2011.



**Joonis 4.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala Tartu 17. sajandi keskpaiga joonise väljavõttel. Joonisel on näidatud nii keskaegne linnamüür, toomkiriku varemed kui ka üks variant kavandatud muldkindlustustest. Valdav osa planeeringualast on näidatud Tähtvere mõisa põlluna, millest ida poole jääb ümber linna kulgev Riiga suunduv tee läbi tänase K. E. von Baeri tn 17 maaüksuse. Allikas: Rootsi sõjaarhiiv (Krigsarkivet), K0012324\_00001.





**Joonis 5.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala Tartu 17. sajandi keskpaiga joonise väljavõttel. Joonisel on näidatud nii keskaegne linnamüür, toomkiriku varemed kui ka üks variant kavandatud muldkindlustustest. Suurem osa planeeringualast on näidatud kavandatavate muldkindlustuste aluse maana. Planeeringuala läbib ümber kindlustatud linna Riia suunas kulgenud tee. Allikas: Rootsi sõjaarhiiv (Krigsarkivet), K0012323\_00001.

Rootslased jõudsid põhjasõja alguseks valmis ehitada neli bastioni, millest üks oli planeeringuala juures. Tartu 1704. a vallutanud venelased õhkisid kõik kindlustused, sh linnamüüri 1708. a, sest kartsid rootslaste vasturünnakut ja Tartu kaotamist. Pärast 1721. a sõlmitud rahu hakkasid venelased aga bastioneid ja muid kindlustusi uuesti üles ehitama. 18. sajandi alguses oli planeeringualast idas bastion, mida rootslased olid nimetanud Gustav II Adolfi ja venelased neljandaks bastioniks (vt Joonis 6).





**Joonis 6.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala 1732. a Tartu kaardi väljavõttel. Kaardil on näidatud Rootsi ajal rajatud muldkindlustused (sh bastionid) ja toomkiriku asukoht. Planeeringuala asub tänapäevani säilinud reljeefiga alal Gustav II Adolfi bastioni (kaardil märgitud kui neljas bastion D. четвертой бастион) vastas. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA f 995, n 1, s 6843, l 2.

18. sajandil kuulus Toomemägi koos ümbrusega, sh planeeringuala Vene sõjaväevõimudele, kes tegid plaane Tartu edasiseks kindlustamiseks. 1763. a valmis inseneride komandol kindral Alexander de Villebois' juhtimisel kindlustuste projekt, mida hakati järgnevatel aastatel ka ellu viima. Bastionid ehitati samasse kohta, kus olid asunud 1708. a õhitud Rootsi bastionid. Bastionite ehitamiseks võeti pinnast aga Toomemäelt endalt, mida ei takistanud enam linnamüür. Sellega kadus kogu keskaegne Toomemäe kihistus, millest on tänaseks säilinud vaid toomkirik ja mõned piiskopilinnuse müürid tähetorni ümbruses.

Bastionite vahele olid kavandatud eelkindlustusena raveliinid, millest kaks paiknesid kummalgi pool kõnealust planeeringuala (vt Joonis 7 kuni Joonis 9). Planeeringualalegi kavandati muldkindlustusi, mida aga valmis ei jõutud – sellist pinnavormi me täna planeeringualal ei näe, kuid neljas bastion ise on säilinud väga hästi vaadeldavana.







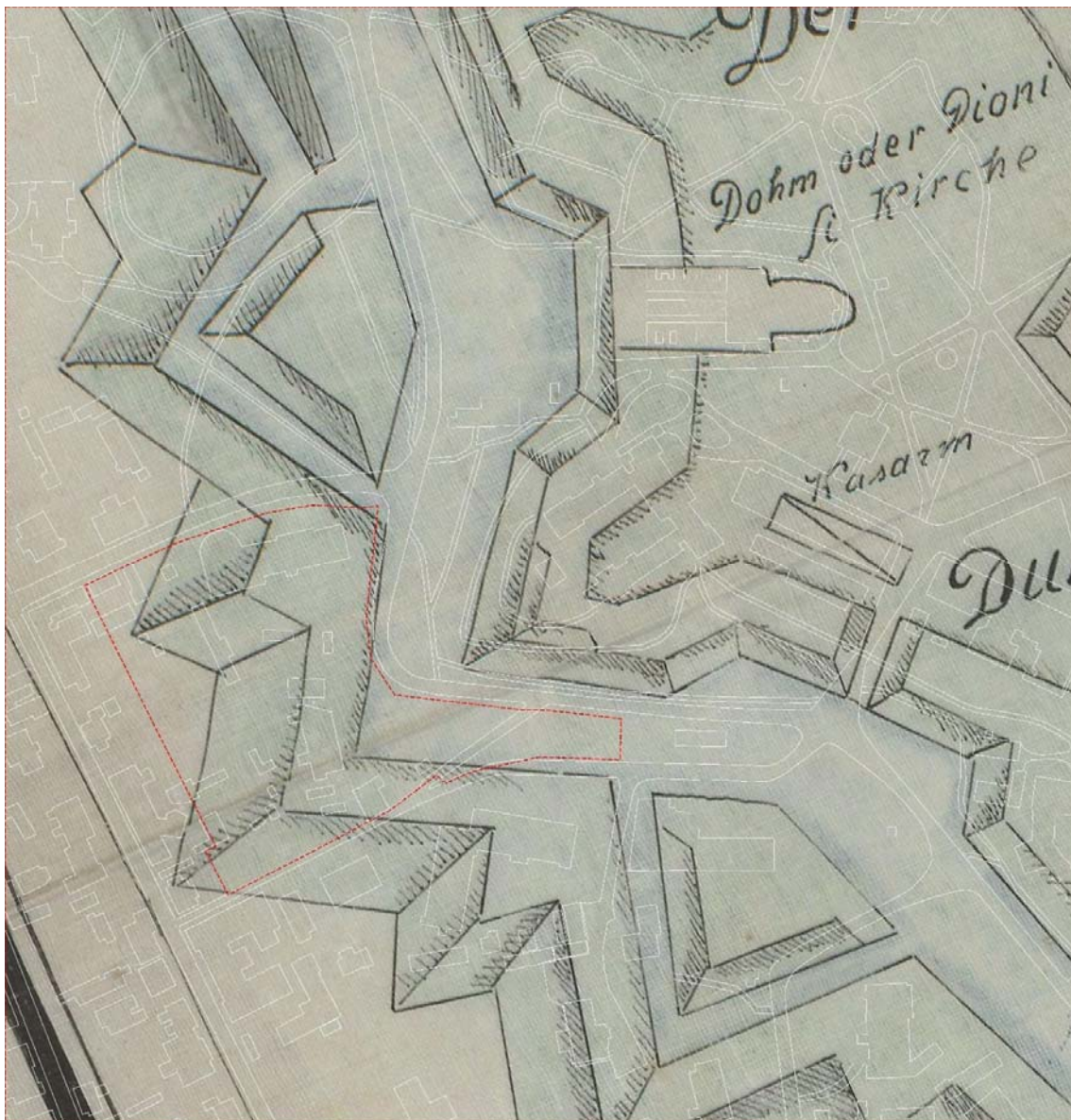
**Joonis 7.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala 1767. a Tartu kaardi (millel on ka hilisemaid objekte kuni 19. sajandi keskpaigani) väljavõttel. Muuhulgas on näidatud pargivahi maja, mis ehitati alles 19. sajandil. Kaardil on näidatud kavandatud muldkindlustuste laiendamine ja sõjaväe hooned Toomel enne Tartu kustutamist kindluslinnade nimistust ning toomkiriku asukoht (tähistatud vene tähega У.). Planeeringualal on kavandatud eelkindlustuste vöönd. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA f 2623, n 1, s 2049, l 49.

18. sajandil toimus Tartus mitmeid hävitavaid tulekahjusid, sest pärast põhjasõda oli laastatud linna püstitatud enamasti odavamaid puumaju. Kõige suurem tulekahju oli 1775. a, mis seiskas Tartu kindluslinnana väljaehitamise. Linna taasülesehitamine toimus 1776. a kehtestatud ehitusmääruse järgi, mis nõudis kivimajade püstitamist<sup>6</sup>. Pärast mõningast kaalumist arvati Tartu 1782. a kindluslinnade seast välja.

<sup>6</sup> Lea Leppik. Kus elas Tartu professor? Kogumikus Johann Wilhelm Krause: ülikool Emajõe Ateenas, kataloog 4. Sarja autor ja koostaja Juhan Maiste. Tartu 2016.



1786. a toimus linna kruntide revisjon ja linnapiiride täpsustamine ja laiendamine. Kõnealuses piirkonnas fikseeriti Tartu linnapiir tänase Veski tänavaga (vt Joonis 8). Samas ei ole selge, kas see laiendamine oli tehtud juba varem, 1760ndatel, kui otsustati muldkindlustuste rajamine. On tõenäoline, et ehitustegevust ei kavandatud mõisamaadele ilma neid linnale üle andmata.



**Joonis 8.** Planeeringuala (punase katkendjoonega) näidatud Tartu kruntide revisjoni 1787. a kaardi väljavõttel koos kavandatud muldkindlustustega ja tänapäevase hoonestuse ning tänavatega (valgega). Eelnevate kaartidega võrdlemisel võib tõdeda, et linnapiiri on laiendatud tänase Veski tänavani (tänavakoridor kaasaarvatud). Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 995, n 1, s 6851, l 3k.

Pärast kindluslinnade nimistust eemaldamist läks Toomemäe tagune ala tsiviilkaibes. Tartu majandus elavnes tugevalt Katariina II ajal asehalduskorra kehtestamisega 1783. a, kui kadus tollipiir Venemaaga ning Tartu taastas (vähemalt osaliselt oma positsiooni kaubanduskeskusena lääne-ida suunalisel kaubateel.

1799. a kinkis keiser Paul I Toomemäe koos ümbrusega ja endise Maarja kiriku krundi taasavatavale Tartu ülikoolile, mis avatigi 1802. a. Ülikool kasutas Toomemäe ala nii õppehoonete ehituseks kui ka

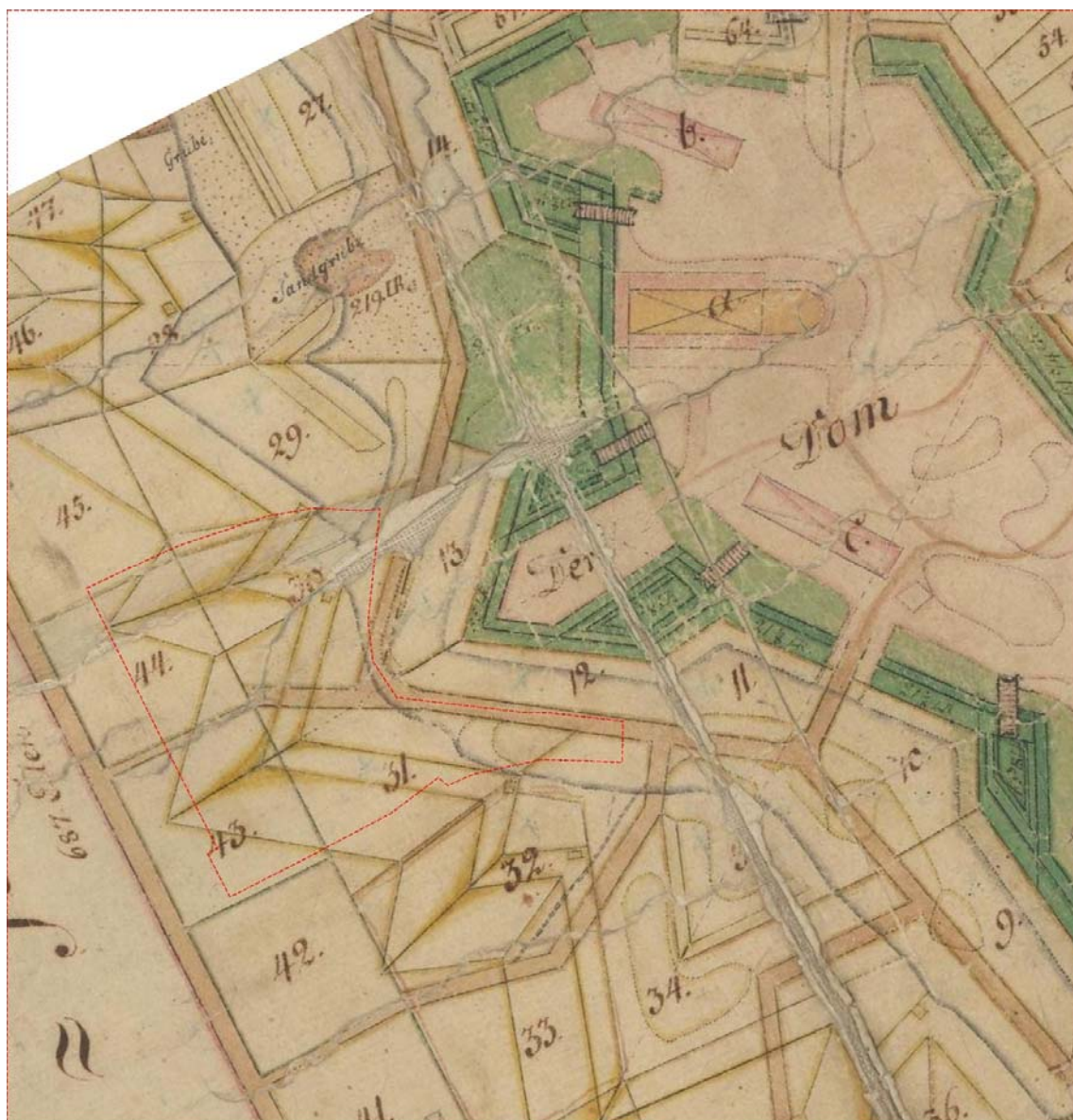
kruntideks õppejõududele. Linna piirile krunditi välja tänane Veski tänav, mis sai nime tänava ääres asunud Tähtvere mõisa Veski järgi (asus tänasel krundil Veski tn 7//9//11). Tänavaaärde moodustati terve rida algul aianduseks ja hiljem elamuehituseks kasutatud krunte (vt Joonis 9, aga ka EAA, f 2100, n 11, s 144, l 4), mis olid tänastest kruntidest kordi suuremad. Näiteks moodustasid ühe krundi tänased Veski tn 20, Näituse tn 1, 3 ja 5 krunt. Seejärel moodustati krundid ka Veski tänava äärsetest kruntidest Toomemäe poole (vt Joonis 10, aga ka EAA, f 402, n 10, s 119, l 1a ja EAA, f 402, n 10, s 119, l 1b).



**Joonis 9.** Planeeringuala (punase katkendjoonega) näidatud Tartu kruntide 1800-1811. a kaardi väljavõttel. K. E. von Baeri tänav on oma tänases asukohas, kuid ala läbivat teed ning teist teed alast lõunas ei ole täna enam olemas. Kruntidest on moodustatud Veski tänav ja uued aiandus- ja ehituskrundid tänava äärde, mis on üldiselt veel hoonestamata. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 83k.





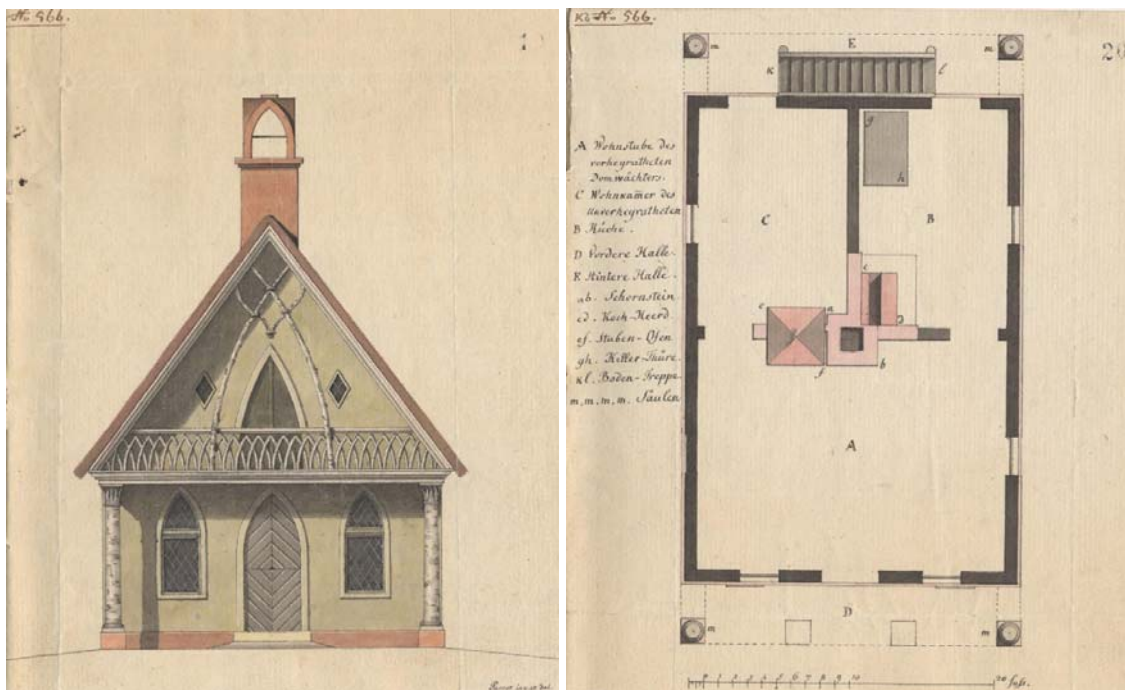


**Joonis 10.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala 1800.-03. a Toomemäe kruntide kaardi väljavõttel. Kaardil on näidatud kavandatud muldkindlustuste laiendamine ja toomkiriku asukoht (tähistatud a) ning sõjaväele ehitatud hooned Toomel ehk tänane riigikohtu hoone (tähistatud c) ja 1850ndate alguses lammutatud laohoone (tähistatud b), mis mõlemad püstitati enne Tartu kustutamist kindluslinnade nimistust. Planeeringualal on 1803. aastaks välja mõõdetud rendikrundid nr 30, 31, 43 ja 44 ülikooliga seotud inimestele, aga ka teistele huvilistele<sup>7</sup>. Kruntide 30 ja 31 kasutajaks on Reinfeldt, krundi 43 kasutajaks Cappelen A. Neumann ja krundi nr 44 kasutajaks Gelinsky. Viimane oli toomfoogt<sup>8</sup>. Krunt nr 32 ja 33 on antud professor Hezeli kasutada, kelle järgi sai nime esmalt tänane J. Liivi tänav ja hiljem tänane J. W. F. Hezeli tänav. Osa kasutajaid on antud ka 1805. a kaardil (EAA, f 402, n 10, s 119, l 1a ja EAA, f 402, n 10, s 119, l 1b), kus krundi nr 43 kasutajaks on märgitud Dreyer-Neumann izt Hesse. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2100, n 11, s 133, l 13.

<sup>7</sup> L. Leppik 2016.

<sup>8</sup> Samas.

Toomemäel keelati pargi kaitsmiseks ratsutamine, aga hiljem ka suitsetamine (1814. a) ning selleks võeti 1803. a tööle kaks pargivahti<sup>9</sup>. Pargivaht valvas ülikooli maade üle, sh samuti ülikoolile kuuluvalt Kassitoomelt kruusa kaevandamise üle, mida kiputi tegema omavoliliselt ilma tasu maksmata. Kolmanda palkamisel 1826. a tekkis vajadus eraldi pargivahi maja järele. Pargivahi maja on kirjanduses kutsutud ka vallivahi majaks ja toomevahi majaks, aga käesolevas töös jään pargivahi maja sõnapaari juurde. Maja projekteeris 1824. a sarnase M.-A. Laugier' projekti eeskujul Georg Friedrich Parrot.<sup>10</sup>



**Joonis 11.** Pargivahi maja projekti väljavõte, esifassaad ja põhiplaan, 1824. a, autor Georg Friedrich Parrot. Allikas: Rahvusmuuseum, EAA, f 402, n 5, s 178, leht 19a ja 20a.

Kahjuks ei ole pargivahi maja oma esialgsel kujul olemas, sest planeeringualale Eesti rahva muuseumi kavandamise käigus 1998.-99. a see mõõdistati, võeti koost lahti ning ehitusdetailid ladustati ERMi laos Raadil. Loodetavasti asub enamik ehitusdetalle endiselt laos ning maja taastamine algsele võimalikult lähedasel kujul, nagu lahtivõtmisel plaanis oli, on võimalik. Taastamisel peaks taastama ka esialgses projektis sisaldunud, kuid hiljem muudetud akende kuju ja ornamentika (vt Pilt 1).

<sup>9</sup> Anu Ormisson-Lahe. Toomemäe park. Kogumikus Johann Wilhelm Krause: linnaehitajana Tartus, kataloog 3. Sarja autor ja koostaja Juhan Maiste. Tartu 2011.

<sup>10</sup> Samas.





Pilt 1. Pargivahi maja 1997. a sügisel, enne lahtivõtmist 1999. a alguses. Fassaadil on näha muudatusi akende kujus ja ornamentikas. Allikas: Tartu Toomemäe piirkond, kaust II, arhitektuuriajalooline inventariseerimine, autor Mart Siilivask, 1999.



Pilt 2. Pargivahi maja enne lahtivõtmist 1999. a alguses, vaade põhjast. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM Fk 2616:5.





Pilt 3. Pargivahi maja enne lahtivõtmist 1999. a alguses, vasakul J. Liivi tn 5 elamu. Fassaadil on näha muudatusi akende kujus ja ornamentikas. Foto: Göte Ask. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM Fk 2745:610.



Pilt 4. Pargivahi maja enne lahtivõtmist 1999. a alguses, vasakul J. Liivi tn 5 elamu. Foto: Göte Ask. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM Fk 2745\_622.







Pilt 5. Pargivahi maja enne lahtivõtmist 1999. a alguses, vasakul J. Liivi tn 5 elamu. Fassaadil on näha muudatusi akende kujus ja ornamentikas. Foto: Göte Ask. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM Fk 2745:608.



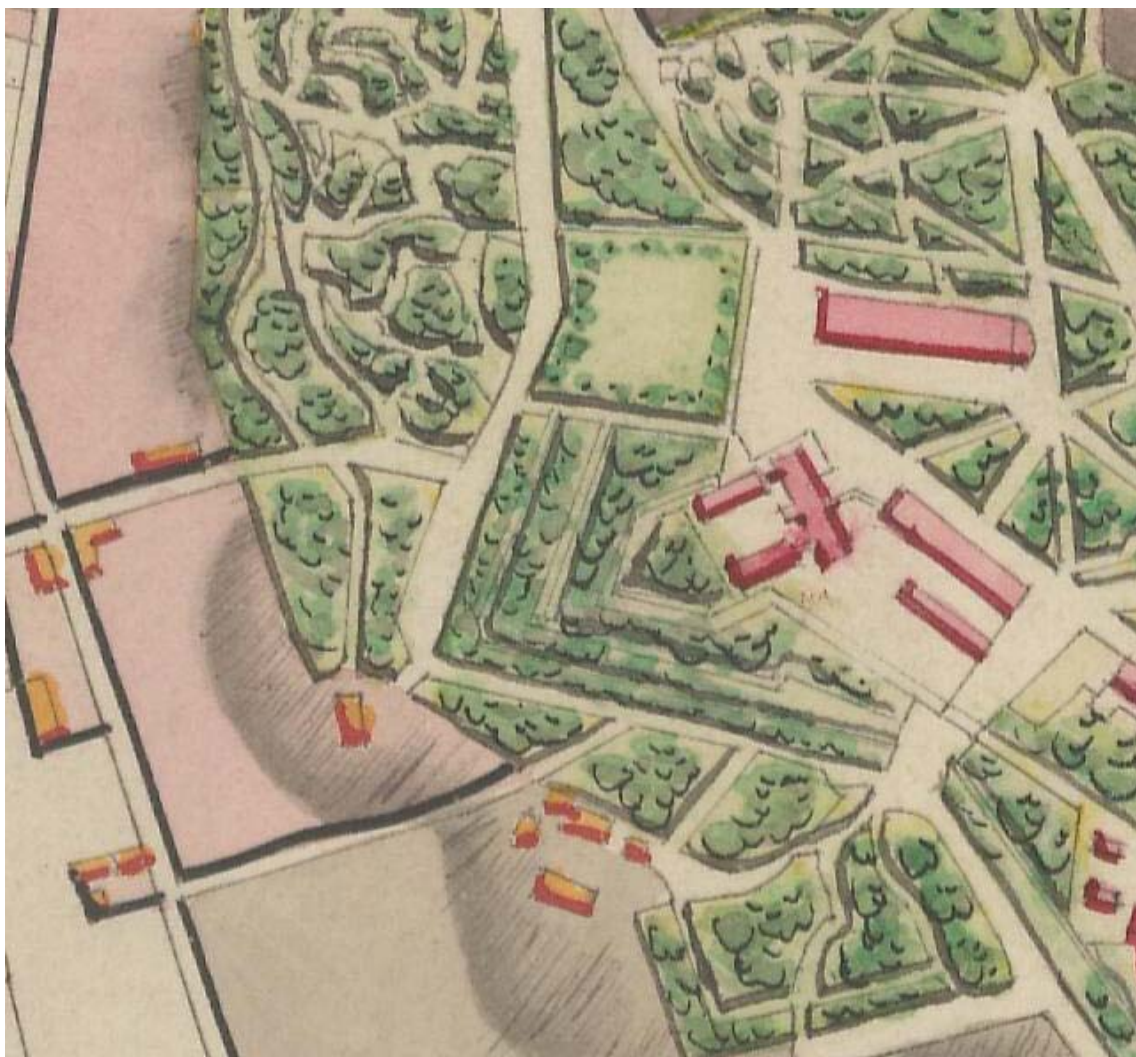
1835. aastaks oli nii palju krunte juba hoonestatud (kuigi 1837. a kaardil, kus on vaid olulisemad hooned, ei ole Veski tänava ääres ühtegi hoonet näidatud, vt EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 44), et ülikool pidi linnaga sõlmima lepingu, et kruntide elanikud maksavad makse, mitte ei naudi maksuvabastust nagu ülikool. U 1830. a kaardil on näidatud kahepoolne puuderida nii tänasel K. E. von Baeri tänaval kui ka Kroonuaia ja suures osas Vallikraavi tänaval (vt EAA, f 1422, n 1, s 18, l 2).

1850ndate kaardil on juba näidatud mõned majad väljarenditud kruntidel, sh pargivahimaja ja tänase J. Liivi 3 maja asukohas (vt Joonis 12), veidi hiljem ka tänase Liivi tn 5 maja asukohas (vt Joonis 13 ja Joonis 14).



**Joonis 12.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala 1850ndate Toomemäe maakasutuse ja hoonestuse kaardi väljavõttel koos tänapäevaste krundipiiride (ruuge värviga), hoonete ja teede piirjoontega (valgega). Kaardil on näidatud nii hooned, krundipiirid, haljastus kui ka teed 19. sajandi keskpaiga seisuga. Planeeringualal on olemas parkivahi maja tänasel Näituse tn 2 krundil kui ka tänane J. Liivi tn 3 maja. Oma tänases asukohas on nii K. E. von Baeri kui ka J. W. F. Hezeli tänav. Tänapäevani säilinud naaberkruntide hoonetest on kaardil Veski ja näituse tänava nurgamaja. Planeeringualast lõunas asuvale Hezelite perekonna kasutada olnud krundile ehitati 1901.-04. a ülikooli ühiselamu, 1921.-2016. a rahvuslik arhiiv. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2100, n 11, s 133, l 13.





**Joonis 13.** Kõnealune piirkond 19. sajandi teise poole Tartu kaardi väljavõttel. Kaardil on skemaatiliselt näidatud kvartalid, valitud hooned, teed ja haljastus. Planeeringualal on näidatud tänane J. Liivi tn 5 maja, kuid pargivahi maja ega J. Liivi tn 3 maja näidatud ei ole, eeldatavasti kaardi mõõtkava tõttu. Nii Toomemägi kui ka Kassitoome on näidatud kõrghaljastatud alana. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 308, n 6, s 412, l 1.

1855. a paiku hakkas Tartu linna elanikkond jõudsalt kasvama ning päevakorda kerkis linna administratiivpiiride laiendamine. Juba 1867. a kaartidel (EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 2, EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 35 ja LVVA, f 6828, n 4, s 584, l 1) on näidatud Tartu linnapiiri laiendus (hiljem ka 1874. a EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 56) kuni tänase Kastani tänavani.



**Joonis 14.** Kõnealune piirkond Tartu linna 1875.-85. a kaardi väljavõttel. Planeeringualal on näidatud pargivahi maja tänasel Näituse tn 2 krundil ja maja tänase J. Liivi tn 5 asukohas, kuid J. Liivi tn 3 maja näidatud ei ole. Tänavatest on nimetatud Hezeli (Гетсельская улица, suuremas osas tänane J. Liivi tänav), Veski (Мельничная улица), Savi (Глиняная ул., tänane Näituse tänav) ja Vallikraavi (Вальграбень ул., tänane K. E. von Baeri tänav). Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 86. Sisuliselt sama kaardi 1882. a koopial on EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 36.

Rahvusarhiivi kaardil 1880ndatest (EAA, f 308, n 6, s 412, l 1) on näidatud ülikooli veevärgi projekt. Tänasel J. Liivi tn 1 krundil kahjuks tühjalt seisev pumbamaja ehitati kaevu kõrvale, kust pumbati vesi toomkiriku torni paigaldatud paaki, kust see omakorda isevoolselt ülikooli hoonetesse juhiti. Proovipuurimine tehti 1888. a ning järgmisel aastal ehitati paak ja torustik. Planeeringuala hoonetest oli projekti järgi ülikooli veevärgiga ühendatud uus anatoomikum.

Planeeringualal oligi järgmiseks suuremaks ehitustööks uue anatoomikumi püstitamine, mis on ülikooli arstiteaduskonna õppehooneks ehitatud uusrenessanss-stiilis hoone. Hoone valmis 1886–1888 Reinhold Guleke ja Rudolf von Bernhardi projekti järgi. Tegemist on historitsistlikust neorenessanss stiilis hoone iseloomuliku näitega 19. sajandi lõpust. Uude anatoomikumi viidi arstiteaduskonna patoloogia ja füsioloogia instituudid, 1895. a ka hügieeni instituut.







Pilt 6. Tänase K. E. von Baeri ja Näituse tänava ristmik koos uue anatoomikumiga Edmund Russowi fotol 1895. a.  
Allikas: TÜ raamatukogu.



Pilt 7. Tänase K. E. von Baeri ja Näituse tänava ristmik koos uue anatoomikumiga 1904. a.





Pilt 8. Tänapäevane Näituse tänav uue anatoomikumiga 19./20. sajandi vahetusel. Allikas: Eesti ajaloomuuseum, AM N 5635:235.



Pilt 9. Tänapäevane K. E. von Baeri ja Näituse tänav ristmik, vasakul uus anatoomikum 19./20. sajandi vahetusel. Allikas: Fotis EAA.402.5.2051.67.



Pilt 10. Uus anatoomikum tänasel Näituse tn 2 krundil 1921. a. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM Fk 439:6.

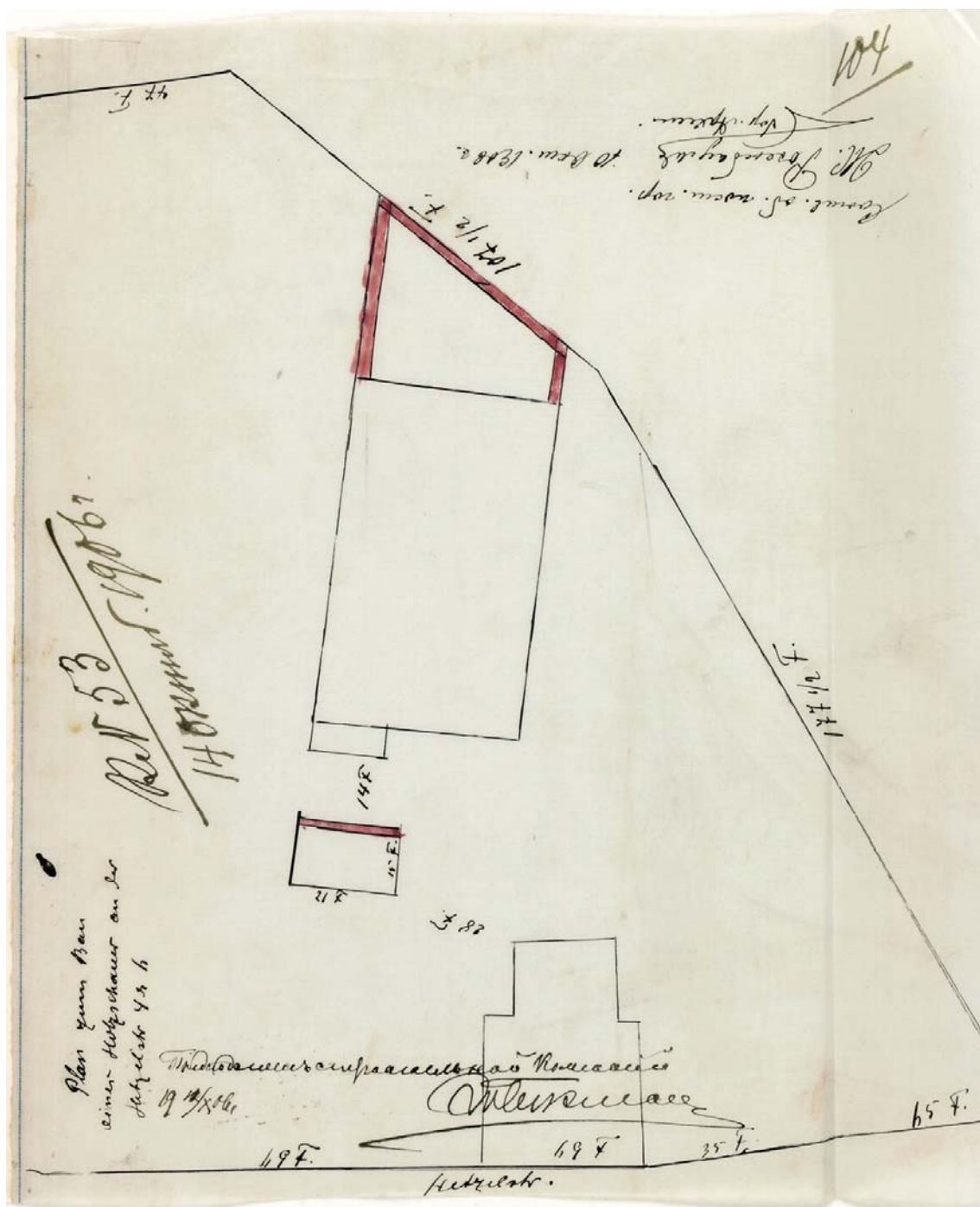
20. sajandi algul kavandati ühiselamu ehitamist Hezeli perekonna kasutuses olnud krundile tänase aadressiga J. Liivi tn 4. Ühiselamu projekti asendiplaani variandil (kus ühiselamu ei asetseb tänase J. Liivi tänava poole otsaga, EAA, f 402, n 10, s 208, l 32) ei ole peale uue anatoomikumi teisi hooneid planeeringualal näidatud.

Rahvusarhiivis on säilinud neli projekti, mille aadressiks on märgitud tänane J. Liivi tänav. Kõige vanema, 1899. a projekti kohta on kirjas, et see on krundile aadressiga *Hetzel Strasse No 5*, mille aadressiks täna on J. Liivi tn 8. Arhiivis on ekslikult märgitud aadressiks J. Liivi tn 2, 4. Krundi asukoht on kindlaks tehtav projektis olevalt asendiplaanilt, kus kõrvalkrundile on näidatud kohtuhoone (*Gerichtgeb.*), mis asus Veski ja J. Liivi tänava nurgal ja krundi tagaosas tänaseks tugevalt rekonstrueeritud, kuid algses asukohas säilinud elamu praeguse aadressiga Veski tn 36.

Samuti on Rahvusarhiivis säilinud kaks Hezelstrasse 2 aadressile koostatud projekti, millest ühes (EAA, f 2623, n 1, s 132, l 89) on ära toodud ülikoolikrundi number 43a. See viitab asjaolule, et tegemist on tänase J. Liivi tn 7 krundiga, sest ülikooli krunt nr 43 asus Veski ja tänase J. Liivi tänava ristmikul (vt Joonis 10) ning tänane J. Liivi tn 7 krunt n sellest eraldatud. Arhiivis on ekslikult krundi aadressiks märgitud J. Liivi tn 2.

Neljas projekt on arhiivi järgi J. Liivi tn 6 krundi kohta, kuid tegelikult on see tänapäeval käesoleval planeeringualal asuv J. Liivi tn 5 hoone (vt Joonis 15). Sellest ülevaatest järeldub, et sajand tagasi oli tänase J. Liivi tänava hoonete numbridus teistpidi – numbrid algasid Veski tänava poolt ning kuna Tartule omaselt olid paarisnumbrid vasakul, siis olid ka kõik tänased paaritud majanumbrid tookord paaris. See puudutab ka maja, kus elas Juhan Liiv ise (vt Pilt 13), mis tookord kandis numbrit 3, kuid asus J. Liivi tänava lõunaküljel. Maja asukohta tähistab mälestuskivi Juhan Liivile.





Joonis 15. Täna J. Liivi tn 5 hoone kuuri ja juurdeehituse projekt, mille aadressiks on märgitud Hetzeli 6, kinnistu nr 45(D), 722(D), projekti nr. 53. Projekti koostamise kuupäev on 01.10.1906 ja projekti kinnitamise kuupäev 14.10.1906. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA f 2623, n 1, s 146, l 104.

1914. a Tartu kruntide kaardil, kus on peal vaid tänaväärsete majade fassaad, on näidatud lisaks uuele anatoomikumile, pargivahimaja, J. Liivi tn 3 maja, tänaseks lammutatud J. Liivi tn 7 maja ja Näituse tn 6 krundil asuv otsaga Näituse tänava poole olev elumaja (vt Joonis 16). Seega võib nentida, et planeeringuala hoonestus pärineb tervenisti tsaariajast, v.a Näituse tn 6 krundi nurka J. Liivi ja J. W. F. Hetzeli tänava ristmiku lähedale püstitatud kuur (vt Pilt 43).



Pilt 11. Tänapäev J. Liivi tn 4 pärast valmimist ühiselamuna 20. sajandi alguses. Otse ees paremal paistab ühekorruseline J. Liivi tn 3 elamu.



Pilt 12. Tänapäev J. Liivi tn 20. sajandi alguses. Otse ees paistab ühekorruseline J. Liivi tn 3 elamu, vasakul J. Liivi tn 4 ühiselamu, paremal J. Liivi tn 1 pumbamaja. Allikas: Eesti ajaloomuuseum, AM N 5635:236.





Pilt 13. Sajanditaguse numeratsiooni järgi aadressil Hezeli tn 3 asunud elamu (vasakul 1928. a), kus 1892.-93. a elas Juhan Liiv. Pildil olev maja on hävinud.



Pilt 14. Tänapäev J. Liivi tn 1947. a, vasakul J. Liivi tn 5 ja otse ees J. Liivi tn 3 (väidetavalt suhkrusaba). Allikas: Tartu linnamuseum.





*Pilt 15. J. Liivi tn 7 enne lammutamist. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM Fk 2616:2.*

Kruntidest on tänasega praktiliselt sama kujuga Liivi tn 3//5 krunt (erinevus on idanurgas, kus asuv kuur on krundist eraldatud, vt Joonis 17). J. Liivi tn 7 krundile on tänapäeval liidetud ajalooliselt Veski tn 28 krundile kuulunud hoov ning Veski tn 26 krundist on eraldatud uus krunt Veski tn 26a. Näituse tn 2 krundist on tänapäeval lõigatud K. E. von Baeri tänava äärne osa Näituse tn 6 krundile, millel aga oli ajalooliselt ühiskrunt tänase Näituse tn 8 ja Veski tn 24a krundiga. Alajaamale eraldatud Näituse tn 2a krunt on uue aja leiutis.

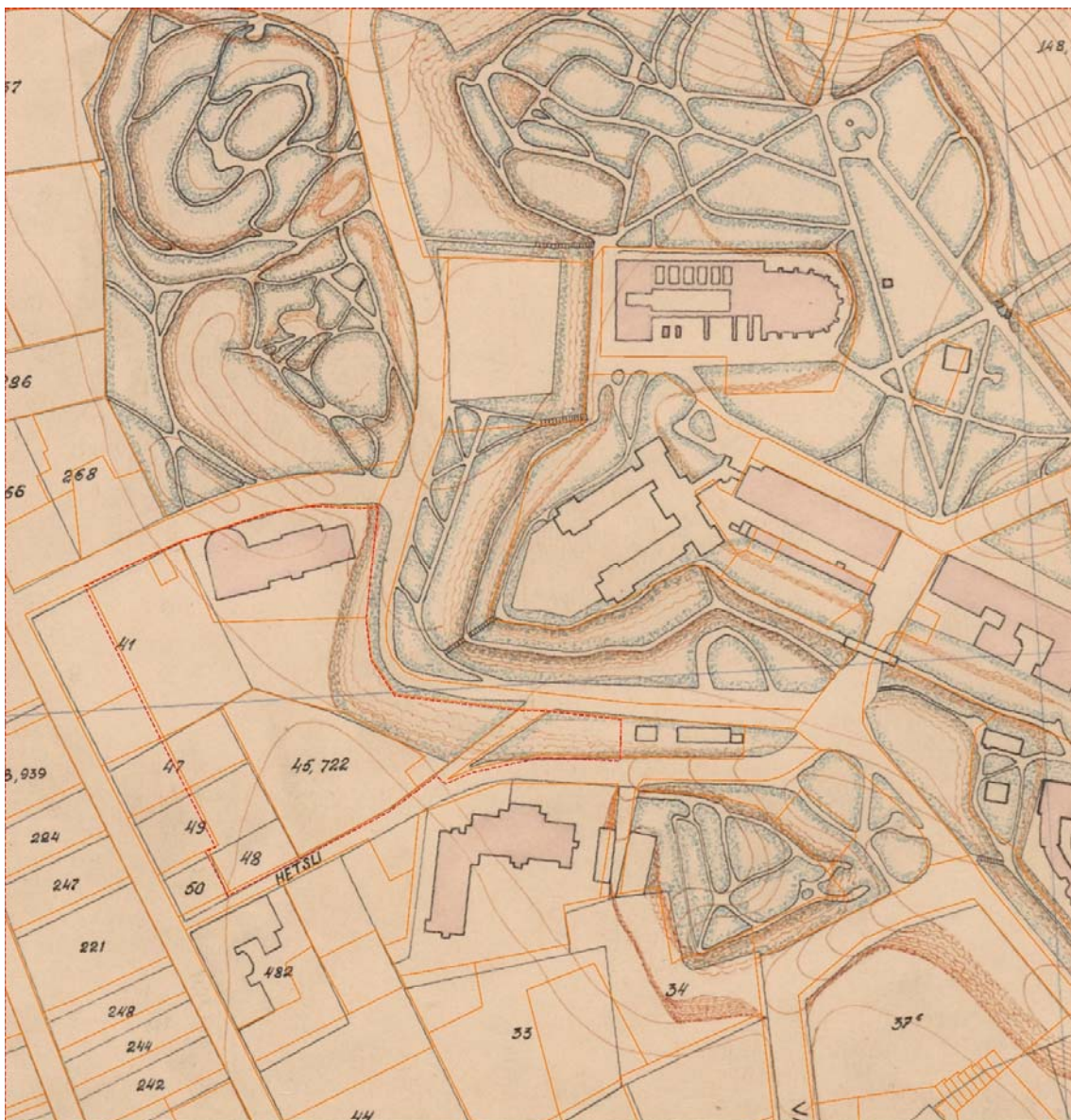




**Joonis 16.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala Tartu 1914. a kaardi blanšettidel, kus on näidatud saja aasta tagused krundipiirid ja tänaväärsete põhihoonete tänavapoolse fassaadi asukoht koos tänapäevaste krundipiiride (ruuge värviga), hoonete ja teede piirjoontega (valgega). Planeeringualal on olemas uus anatoomikum, pargivahi maja tänasel Näituse tn 2 krundil ja tänaväärsed J. Liivi tn 3 maja, Näituse tn 6 elumaja ja tänaseks lammutatud J. Liivi tn 7 maja. Oma tänases asukohas on nii K. E. von Baeri kui ka J. W. F. Hezeli tänav. Tänapäevani säilinud naaberkruntide hoonetest on kaardil Veski ja näituse tänava nurgamaja. Planeeringualast lõunas asuval Hezelite perekonna kasutada olnud krundile ehitati 1901.-04. a ülikooli ühiselamu, 1921.-2016. a rahvusarhiiv. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2623, n 1, s 2138, l 24 foolio XXIII ja l 30 foolio XXX.

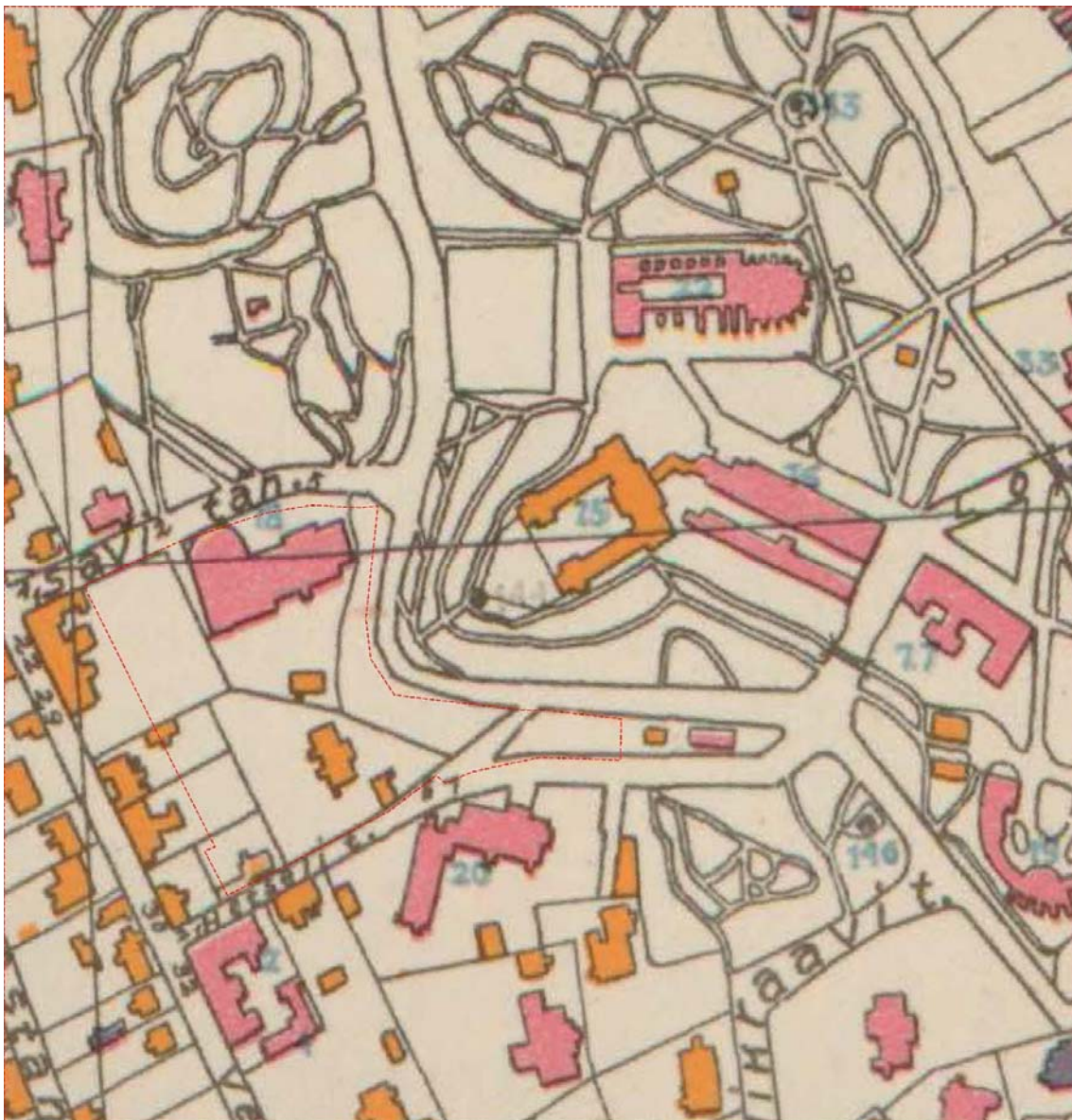






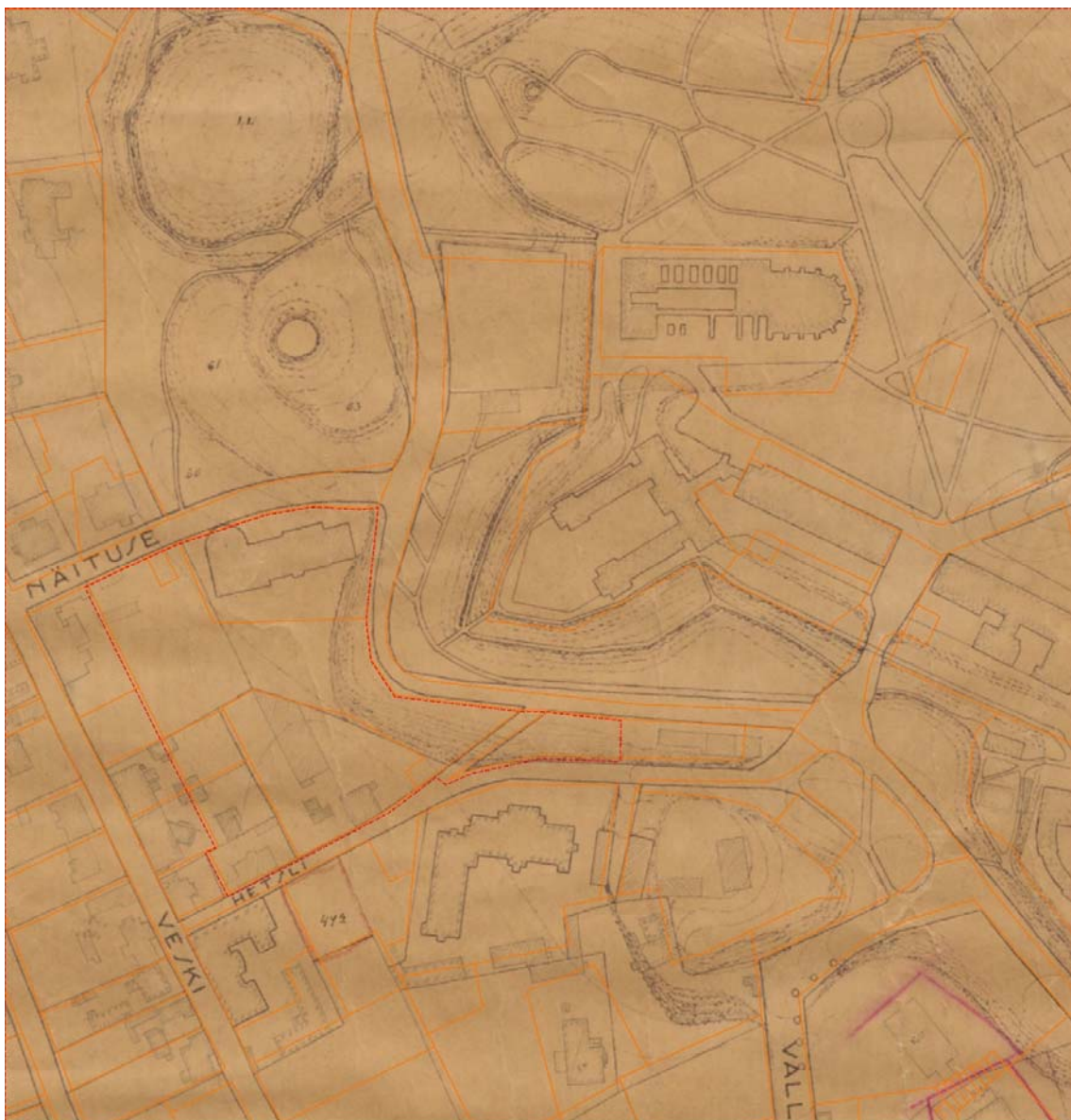
**Joonis 17.** Punase katkendjoonega näidatud planeeringuala eestikeelsel kruntide ja peamise hoonestuse kaardi väljavõttel tänaste krundipiiridega. Planeeringualal on näidatud vaid uus anatoomikum, kui suurim ja olulisim. Kaardilt on näha, et kuigi krundipiirid on muutunud, on mitmed tänased piirid samas kohas kui ligi 100 aastat tagasi. Seejuures on kõige paremini säilinud J. Liivi tn 3//5 krunt. Allikas: Rahvusrhiiv, EAA, f 2072, n 9, s 772, l 1. Sisuliselt sama on 1921. a kaart EAA, f 3724, n 5, s 2513, l 4.

Eesti vabariigi ajal planeeringuala olulisi muudatuse ette ei võetud. 1924. a kaardile on kantud tänaseni säilinud põhihooned Näituse tn 2, J. Liivi tn 3//5 ja J. Liivi tn 7 krundil. Kaardile on kandmata tänane Näituse tn 6 elamu, mis on ilmselt loetud abihooneks (vt Joonis 18). Sama seis, kuhu on lisaks kantud Näituse tn 6, J. Liivi tn 3//5 ja J. Liivi tn 7 krundi kuurid, on esitatud ka 1936. a kaardil (vt Joonis 19).



**Joonis 18.** Planeeringuala (punase katkendjoonega) krundid ja põhihooned näidatud Tartu linna 1927. a kaardil. Näituse tn 6 elamu on loetud abihooneks ja jäetud kaardile kandmata. Allikas: Rahvusraamatukogu, nlib-digar\_213272.





**Joonis 19.** Planeeringuala (punase katkendjoonega) krundid näidatud Tartu linna 1936. a kaardil. Kaardile ei ole kantud kõiki hooneid (nt pargivahi maja) kruntidel ja mõned on vales kohas (nt J. Liivi tn 5). Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2072, n 9, s 766, l2.

II maailmasõjas piirkonnad eriti kannata ei saanud. 1941. a sai uus anatoomikum ühe pommitabamuse. 1944. a märtsi õhurünnakutes said kaks maja kergemaid vigastusi, kuid plaanilt EAA, f T-949, n 1, s 2, l 97 paistab, et vaid pargivahi maja sai tõsisemalt kannatada. Võrreldes pargivahi maja ilmet enne lahtivõtmist algse projektiga on taastamisel tehtud rida muudatusi ja lihtsustusi akende ja fassaadi kaunistuste osas. Ükski teine kaart sõjapurustusi planeeritavas kvartalis ei näita ning kõik peale pargivahi ja J. Liivi tn 7 maja on tänaseni säilinud, mistõttu võib eeldada, et kaotused ei olnud ülejäänud linna hävinguga võrreldavad. Esimesel pärast sõjaajaksel plaanil on olemas kõik ajaloolised hooned (vt Joonis 21).



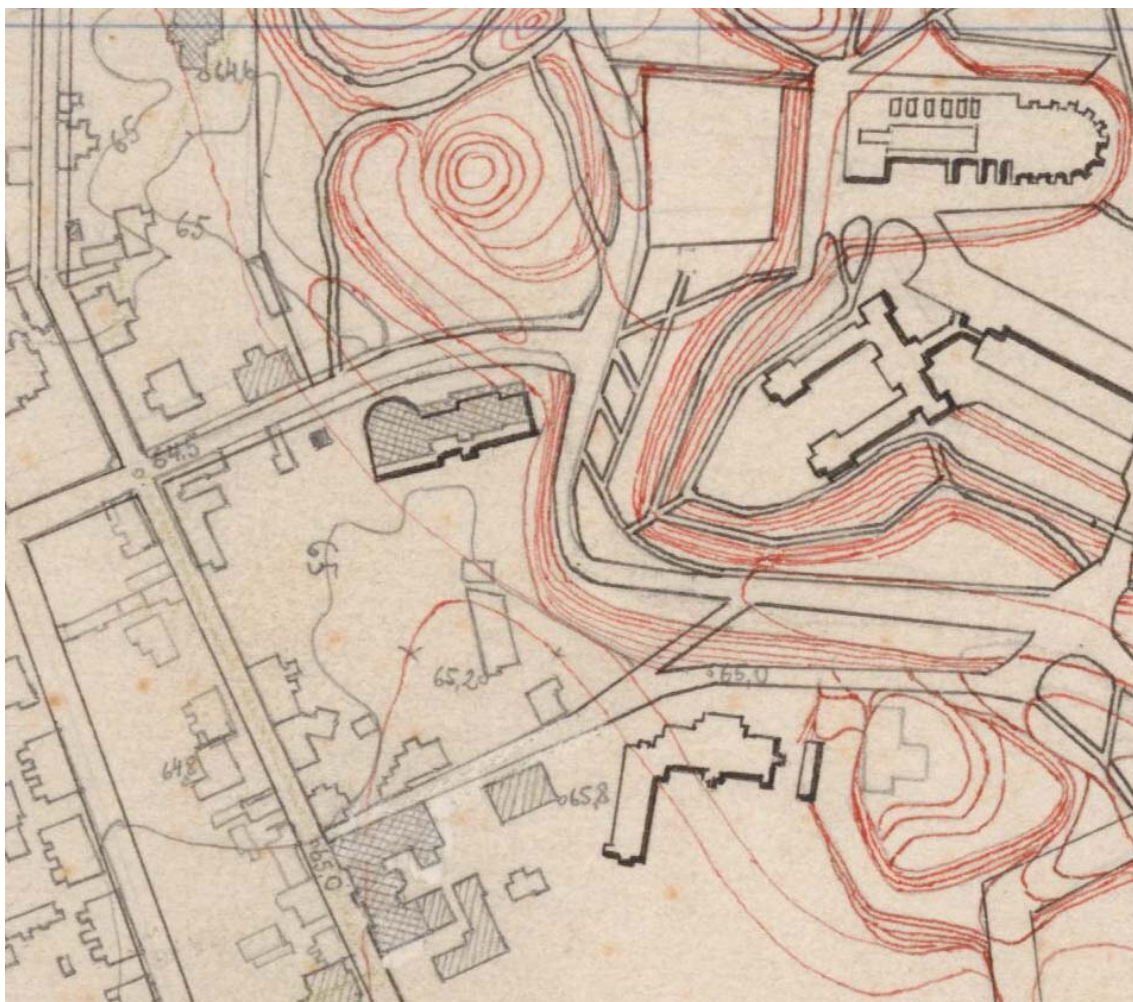
Sõja ajal Tartu mõjuka arhitekti Arnold Matteuse koostatud radikaalne tänavavõrgu ümberehituskava planeeringuala ei puudutanud, kuigi mõlemasse kõrvalkvartalisse Veski tänava ääres olid näidatud tänavaläbimurded (vt Joonis 20).



**Joonis 20.** Väljavõte Arnold Matteuse 1944. a Tartu ümberehituse plaanist: hiljem Nõukogude okupatsiooni ajal ellu viidud Lenini väljaku idee oli olemas juba varem veelgi jõulisemal kujul. Jooniselt on näha, et A. Matteus kavandas sellel lõigul ka allesjäänud Tähe tänava hoonestuse lammutamist ning tänavavõrgu ümberehitamist. Allikas: Arhitektuurimuuseum, EAM, f 3, n 1, s 254, l1.

Pärast Nõukogude okupatsiooni taastamist 1944. a algas tempokas generaalsoonide koostamine, mis kestis kuni 1960ndate keskpaigani. Plaanidest jäi suurem osa ellu viimata, milleks kõnealune piirkond on suurepärane näide. 1945. a planeeringualal olnud seis on peaaegu identne tänasega – lammutatud on vaid J. Liivi tn 7 maja ja lahti võetud pargivahi maja (vt Joonis 21). Sama aasta generaalsoon visandas aga kvartalis uued tänavad ja uue suuremahulise hoone (vt Joonis 22), mille otstarvet ei ole joonisel täpsustatud – kas võis olla juba mõttes Eesti rahva muuseumile ehk tookordsele etnograafia muuseumile uue hoone asupaiga valimine?





**Joonis 21.** Väljavõte 1945. a. generaalplaani olemasoleva olukorra joonisest, kus on näidatud kõik tänaseni säilinud põhihooned ja samuti lahtivõetud pargivahi maja ning lammutatud J. Liivi tn 7 maja. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2072, n 9, s 782, l 1.



**Joonis 22.** Väljavõte 1945. a. generaalplaanist, kus planeeringualale on kavandatud uued tänavad ning uus hoonestus Veski tänava äärde. Säilitatavana on ette nähtud uus anatoomikum Näituse tn 2 krundil. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f T-949, n 1, s 1, leht 194.

Planeeringuala puudutab mitte nii suurel määral 1950. a. tänavate punaste joonte plaan (vt Joonis 23) ning tõsisemalt puudutab 1952. a. tsoneerimise skeem (vt Joonis 24). Viimase elluviimine oleks tähendanud pargivahi maja, J. Liivi tn 3//5 hoonete ja Näituse tn 6 hoonete lammutamist.





**Joonis 23.** Väljavõte 1950. a tänavate punaste joonte plaanist, kus planeeringualal on näidatud Näituse tänava laiendamine, mille eelduseks oli olemasoleva Näituse tn 6 tänavaäärse hoonestuse lammutamine. Uus anatoomikum (joonisel tähistatud nr 63 kui patoloogia ja füsioloogia instituut) asub tänavast nii kaugel, et seda ei oleks pidanud puutuma. Nr 62 on meteoroloogia observatoorium ja riigi keskarhiiv. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2072, n 9, s 787, leht 1 (ENSV arhitektuuri valitsus, 05.01.1950).



**Joonis 24.** Väljavõte 1952. a Tartu linna tsoneerimise skeemist. Planeeringualal on näidatud uus tänav läbi J. Liivi tn 3//5 krundi ja läbi Näituse tn 6 krundi. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2072, n 9, s 788, leht 1.

Nii 1959. a generaalplaanil (vt Joonis 25) kui ka 1965. a generaalplaanil (vt Joonis 27) on kavandatud Näituse tänava koridori laiendamine. Viimase puhul on näidatud nii jõuline laiendamine, et isegi uus anatoomikum oleks tulnud maha võtta. 1963. a plaanil on lisaks Näituse tänavale kavandatud ka K. E. von Baeri tänava laiendamine (vt Joonis 26).





**Joonis 25.** Väljavõte 1959. a. generaalplaanist, kus on näidatud tänavakoridoride laiendamine. Veski ja J. Liivi tänava nurgamaja (tähistatud kui nr 5) on kohtuorganisats. ja nr 26 on riiklik ajaloo keskarhiiv. Allikas: Rahvusarhiiv, ERA, f T-14, n 4-6, s 33902 leht 1.



**Joonis 26.** Väljavõte 1963. a. generaalplaanist, kus on näidatud Näituse ja K. E. von Baeri tänava koridori laiendamine koos uue anatoomikumi lammutamisega. Allikas: Arhitektuurimuuseum, EAM, f 4, n 1, s 69, leht 1.





**Joonis 27.** Väljavõte 1965. a. generaalplaanist, kus on näidatud Näituse tänava koridori laiendamine koos uue anatoomikumi lammutamisega. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2072, n 9, s 789, leht 1.

1974. a. valmis Tartu uus radikaalselt modernistlik generaalplaan (vt Joonis 28) ja suuri muudatusi kavandanud detailsem plaan kesklinnale (vt Joonis 29). Planeeringualal kavandati olemasoleva hoonestuse lammutamist sarnaselt ülejäänud kesklinna ümbritsevate puitrajoonide saatusele. Puithoonestuse asemele kavandati eelkõige ühiskondlikke hooneid ja rohealasid. Generaalplaanis on planeeringualale näidatud etnograafia muuseumi ehk Eesti rahva muuseumi uus hoone ja Veski tänava äärde maaparandusprojekti uus hoone. 1974. a. mõõdutundetult ümberehitusi kavandanud planeeringu valdava enamiku elluviimine osutus õnneks ülejõukäivaks. Nagu tõdeb Tiit Metsvahi juba 10.12.1986. a. artiklis ajalehes *Edasi*, on selleks ajaks 1974. a. generaalplaani (auto)liikluse kavadest „elluviidud vaid tagasihoidlik osa“. Hoonestusega juhtus sama asi.





Joonis 28. Väljavõte Tartu 1974. a. generaalplaanist, kus on peale uue anatoomikumi näidatud uus hoonestus kogu planeeringuala ulatuses. Numbriga 54 on tähistatud kavandatud ENSV TA [teaduste akadeemia] etnograafia muuseum ehk tänane Eesti rahva muuseum, nr 116 on olemasolev uus anatoomikum, nr 33 maaparandusprojekti uus hoone ja nr 63 on ENSV riiklik ajaloo keskarhiiv koos laiendusega. Allikas: Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiiv.



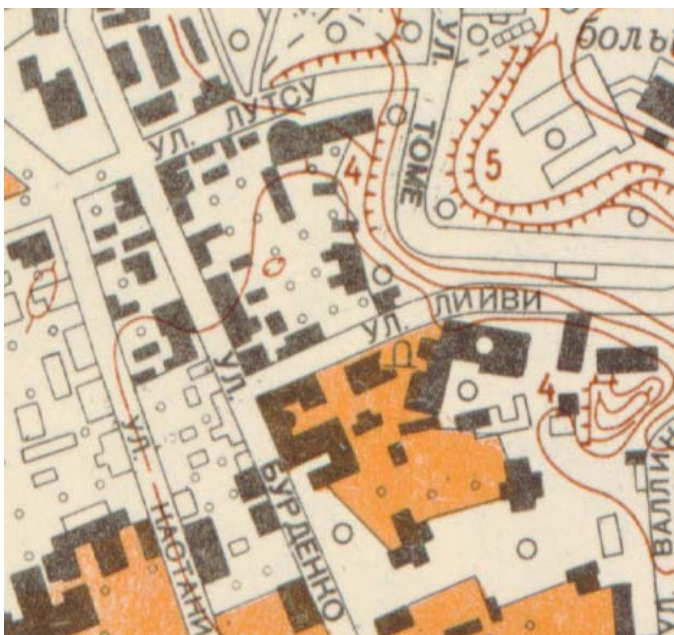


Joonis 29. Väljavõte Tartu 1974. a linna keskosa plaanist, kus on näidatud kogu linna üldplaneeringust detailsem lahendus kesklinnas. Kollasega on näidatud kavandatavad hooned, halliga olemasolevad säilitatavad hooned. Kogu ülejäänud hoonestus, peamiselt puidust, oli plaanis lammutada sarnaselt ülejäänud linnas kavandatule. Planeeringualale on näidatud lisaks uue anatoomikumi säilitamisele (nr 16) uus ENSV TA [teaduste akadeemia] etnograafia muuseum ehk tänane Eesti rahva muuseum (n 54) ja maaparandusprojekti uue hoone ümbrus (nr 33). Allikas: Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiiv.

Planeeringualal ei toimunud ehituslikke muutusi kuni Nõukogude okupatsiooni lõpuni 1991. a (vt Joonis 30, Joonis 31 ja Joonis 32).





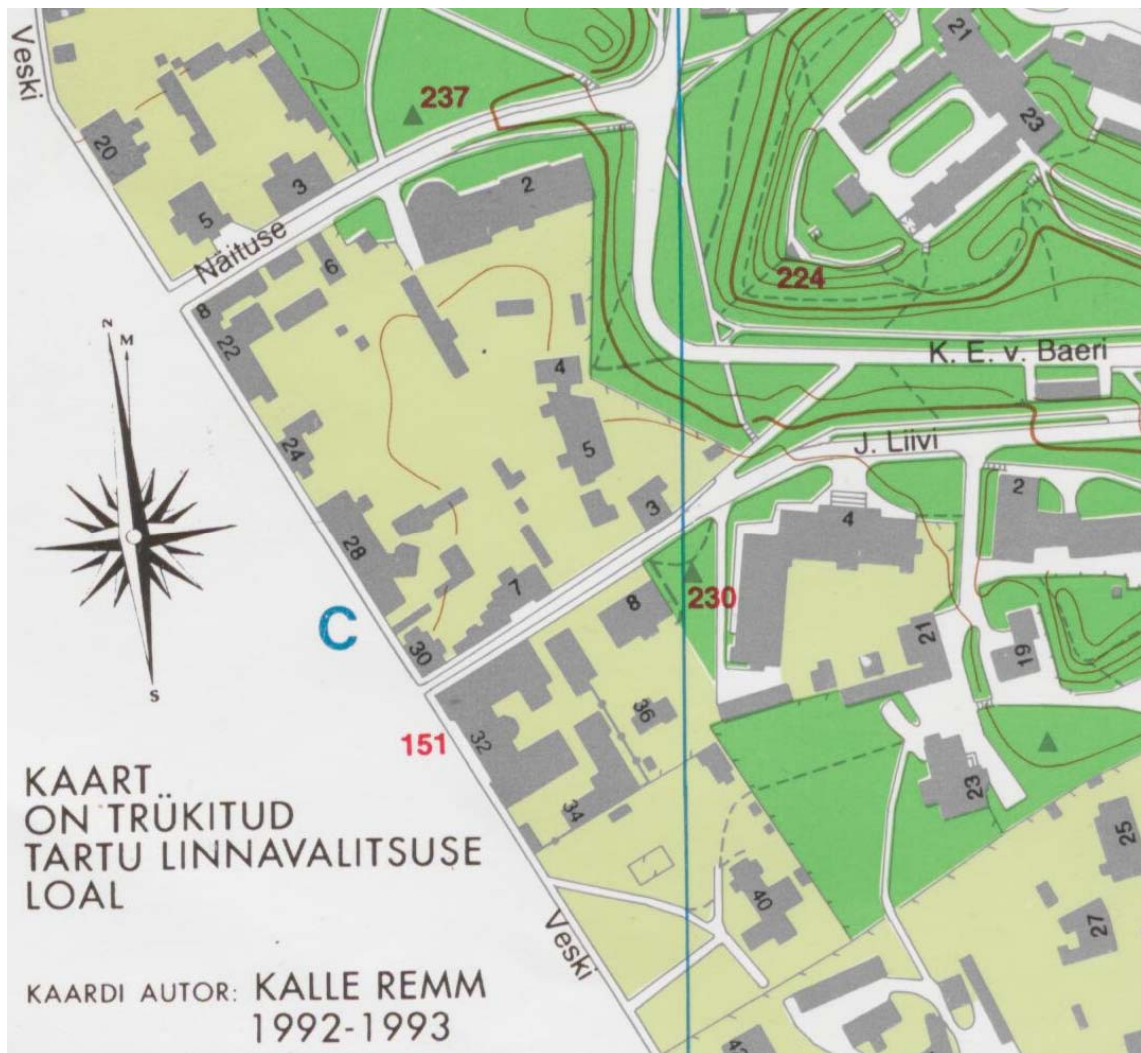


Joonis 30. Väljavõte Tartu 1978. a kaardist, kus on näidatud kogu linna hoonestus. Planeeringualal on kõik tänaseni säilinud hooned ning lisaks pargivahi maja, J. Liivi tn 7 hoone ning väiksemad hooned uue anatoomikumi ümbruses. Allikas: Rahvusraamatukogu, b2486027x\_0002.



Joonis 31. Väljavõte Tartu 1981.-84. a detailsest kaardist, kus on näidatud kogu maaapealne maakasutus. Planeeringualal on kõik tänaseni säilinud hooned ning lisaks pargivahi maja, J. Liivi tn 7 elamu koos selle taga paiknenud väiksema ühekoruselise elamuga ning kaks kuuri uuest anatoomikumist lõunas. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, n 2072, n 9, s 868, l 36 (Тарту. 65-6).





*Joonis 32. Väljavõte Tartu kesklinna 1992.-93. a kaardist, kus on näidatud olemasolev hoonestus, tänavad ja haljasalad. Planeeringualal on kõik tänaseni säilinud hooned ning lisaks pargivahi maja (tähistatud kui Näituse tn 4), J. Liivi tn 7 elamu ning kaks kuuri uuest anatoomikumist lõunas. Allikas: Rahvusarhiiv, EAA, f 2072, n 10, s 443, l 1.*

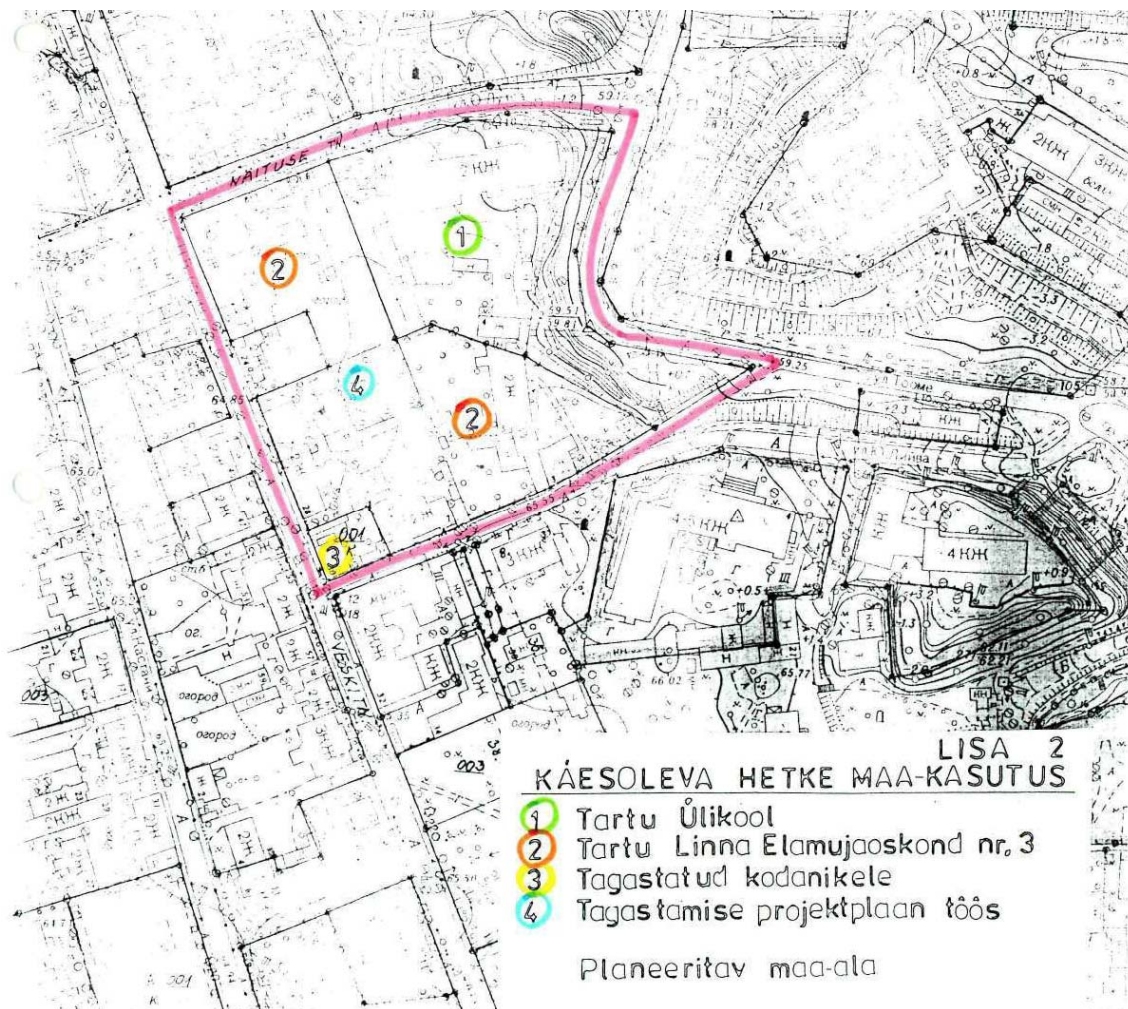
Eesti iseseisvuse taastamise järel toimus Tartus ja ka Eestis laiemalt arutelu Eesti rahva muuseumi asukoha küsimuses. Üks osa linnaplaneerijaid ja teisi ühiskonnategelasi soovis muuseumi taastamist ajaloolises asupaigas Raadi mõisas või siis uue hoone ehitamisega mõisa lähedusse ning teine osa soovis säilitada muuseumile koha Tartu kesklinnas. Veel okupatsiooniaja lõpus jõudsid tookordne muinsuskaitseameti eelkäija ja Eesti rahva muuseum Nõukogude sõjaväe käes olnud Raadi mõisa peahoone endale välja kaubelda ja restaureerimises praktiliselt kokku leppida<sup>11</sup>. Korrastati mõisa peahoone varemeid ja Poola restauraatorid alustasid töid mõisa ümbritseva aiamüüri ja värava ehitamisega<sup>12</sup>. Ka ülejäänud kompleksi ühesehitamiseks oli rahastus olemas, kuid Nõukogude süsteemi kokkuvarisemine jättis projekti katki.

<sup>11</sup> Suuline teave intervjuust Fredi-Armand Tompsiga 2015. a, intervjuuerija Mariann Raisma, kuulaja Mart Hiob.

<sup>12</sup> Arp Karm. Mälestuste väli, fotograafiliselt. Kättesaadav <https://blog.erm.ee/?p=2727>, vaadatud 13.09.2019.

Taastatud vabariigi algusaastatel otsustati Eesti rahva muuseum tuua Tartu kesklinna, milleks on väga selge linnaplaneerimuslik kaalutus – kesklinnas on muuseum palju paremini kättesaadav ning võimaldab kesklinna tugevdada. 1993. a käesoleval planeeringualal korraldatud arhitektuurivõistluse võidutööks valiti enam kui 30 töö hulgast Tanel Tuhali ja Ra Luhse „Põhja Konn“, mis oli kavas paigutada olemasoleva hoonestuse vahele lammutades J. Liivi tn 7 maja ning tõstes ringi muinsuskaitsealuse pargivahi maja (vt Joonis 35 kuni Joonis 41).

Tartu linnavalitsuse 7.03.1996 korraldusega nr 361 algatati Näituse, Veski, J. Liivi ja K. E. von Baeri vahelise kvartalis Eesti Rahva Muuseumi detailplaneering. Detailplaneering, mis oleks võimaldanud muuseumi ehitust vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle, kehtestati Tartu linnavalitsuse 4.09.1997 korraldusega nr 1068 kui Näituse, Veski, K.E. v. Baeri ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneering.



Joonis 33. Eesti Rahva Muuseumi detailplaneeringu algatamise lisa 2, kus on näidatud krundipiirid ja hoonete paiknemine. Allikas: Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse arhiiv.







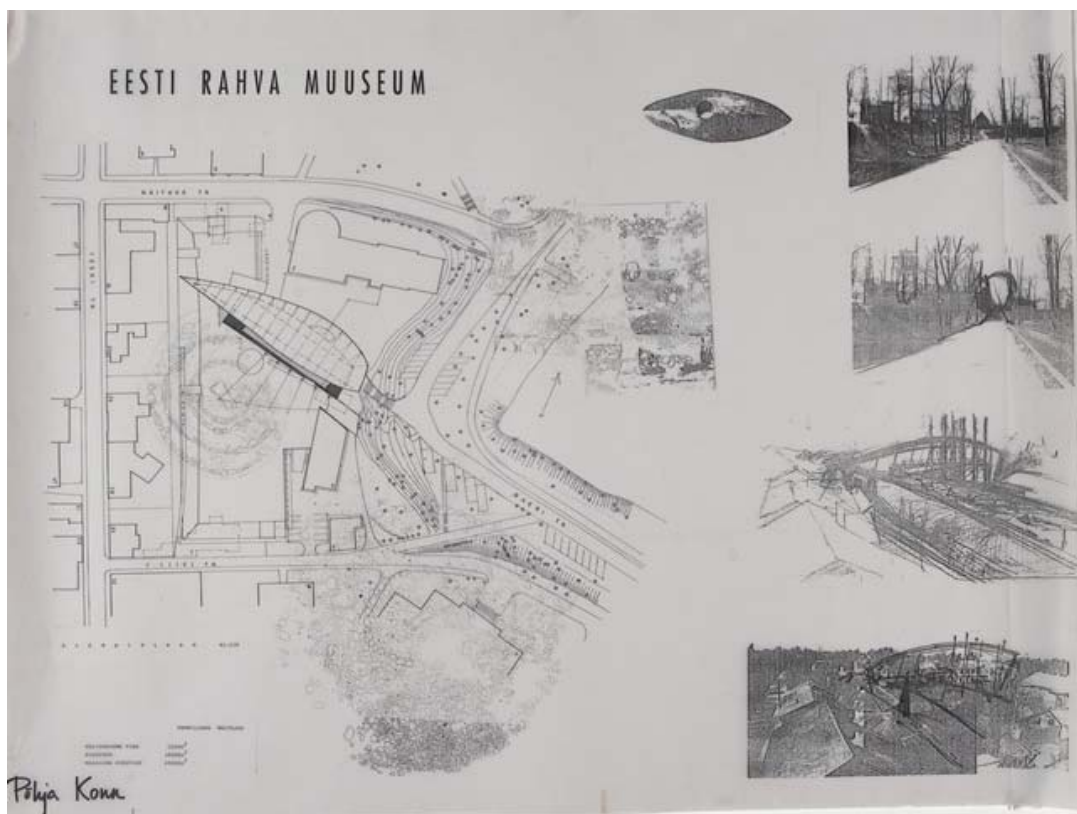
*Joonis 34. Eesti Rahva Muuseumi detailplaneeringu põhijoonis. Allikas: Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse arhiiv.*

ERMi maja ehitamise ootuses alustati ettevalmistustega ning osteti või taotleti vajaminev maaala riigi omandisse, muudeti krundipiire, lammutati kuurid Näituse tn 6 krundil ja J. Liivi tn 7 elamu ning mõõdistati, võeti koost lahti ja ladustati pargivahi maja. Hooned J. Liivi tn 5 ja 7 koliti elanikest tühjaks. ERMi peahoone antud projekti alusel ehitamiseni siiski ei jõutud eelkõige rahalistel põhjustel. Kõigile planeeringuala kruntidel peale K. E. von Baeri tn 17 krundi on katastrijärgselt ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve.

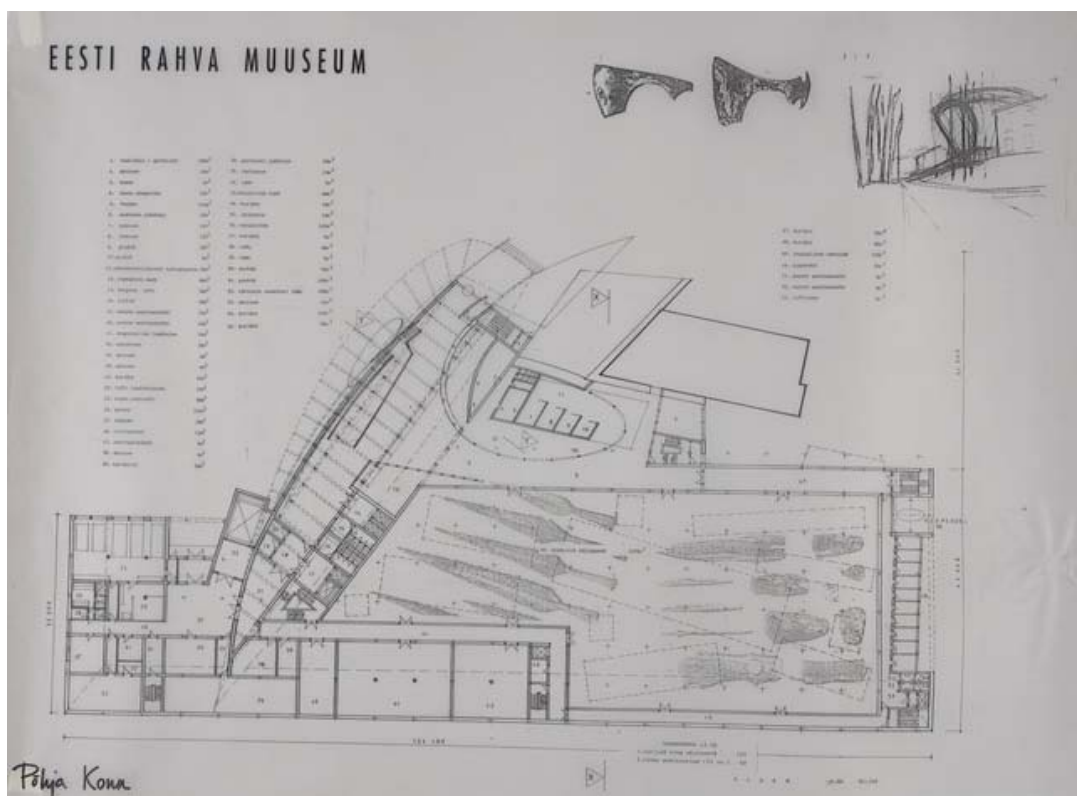
2003. a otsustati siiski muuseum ehitada Raadile uue hoonena, milleks korraldati 2006. a uus arhitektuurivõistlus ja ERMi uus hoone avati 2016. a.

K. E. von Baeri tn 17 krundil kehtib Tartu linnavolikogu 22.04.2010 otsusega nr 64 kehtestatud J. Liivi tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering , mille J. Liivi tn 1 osa on kehtetuks tunnistatud. K. E. von Baeri tn 17 krundile on detailplaneeringuga määratud üldkasutatava maa sihtotstarve, kuid maaüksuse praegune katastrijärgne sihtotstarve on transpordimaa.

Planeeringualal on sel sajandil tehtud hädavajalikku hooldust ning 1997.-2013. elasid J. Liivi tn 5 ja 7 majas elanikud, kuid hoonete ja kruntide müügiotuses koliti majad tühjaks. Käesoleva ajani ei ole planeeringuala arendamisega tegeletud.

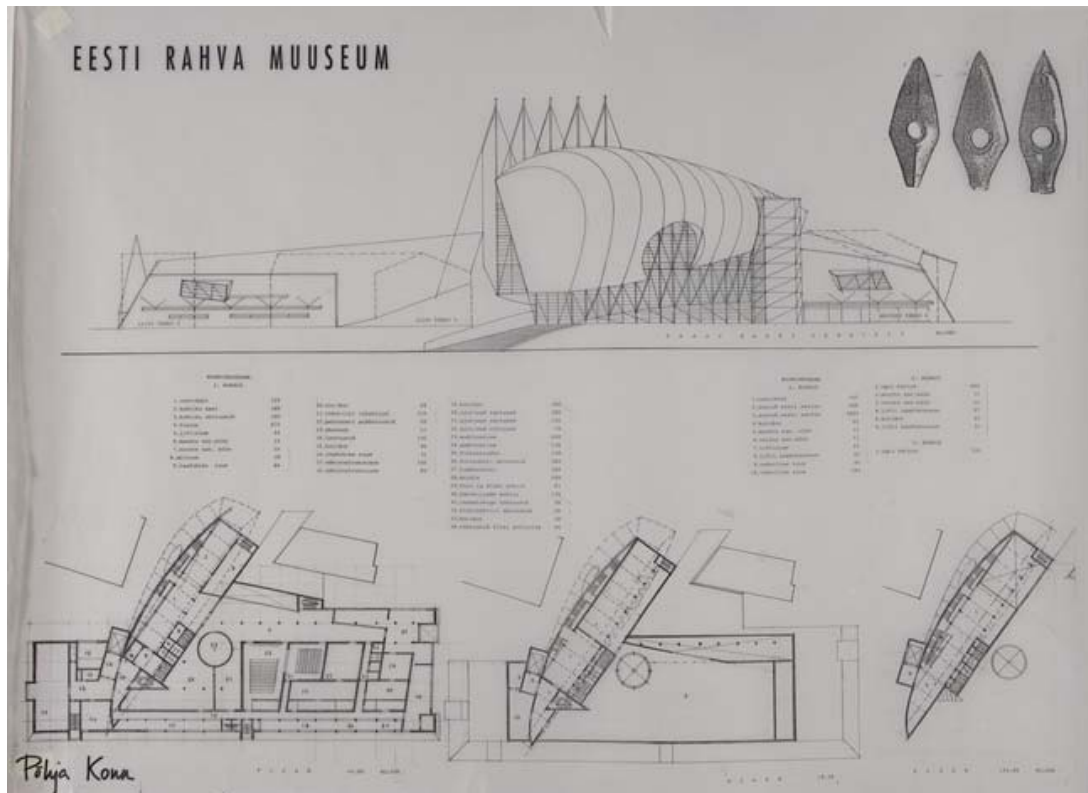


Joonis 35. 1993. a Eesti rahva muuseumi arhitektuurivõistluse võidutöö „Põhja Konna“ blanšett, asendiplaan.  
Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM EJ 584:22.

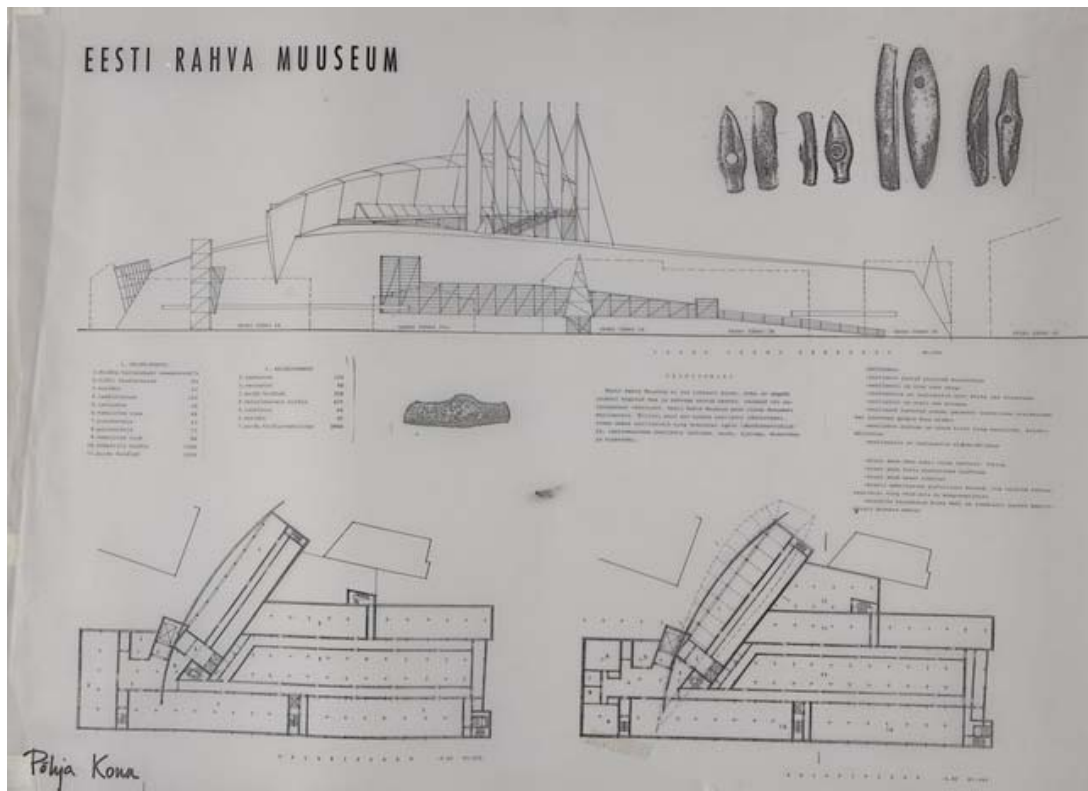


Joonis 36. 1993. a Eesti rahva muuseumi arhitektuurivõistluse võidutöö „Põhja Konna“ blanšett, esimese korruse plaan. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM EJ 584:23.

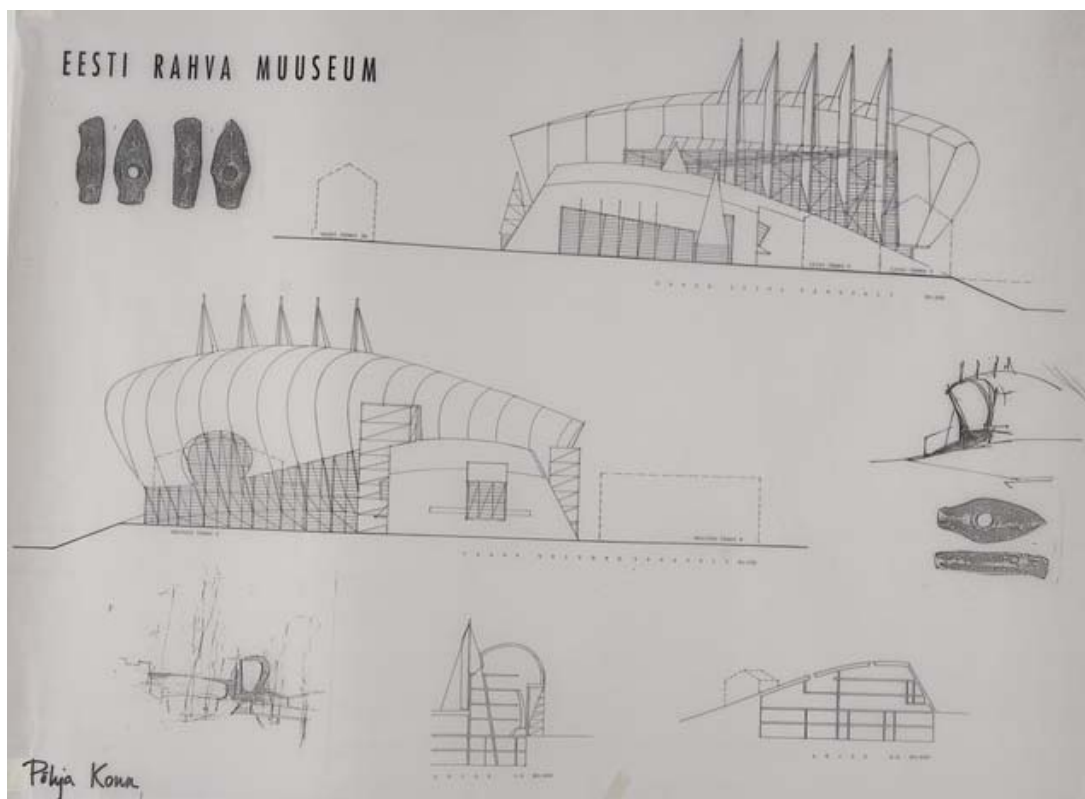




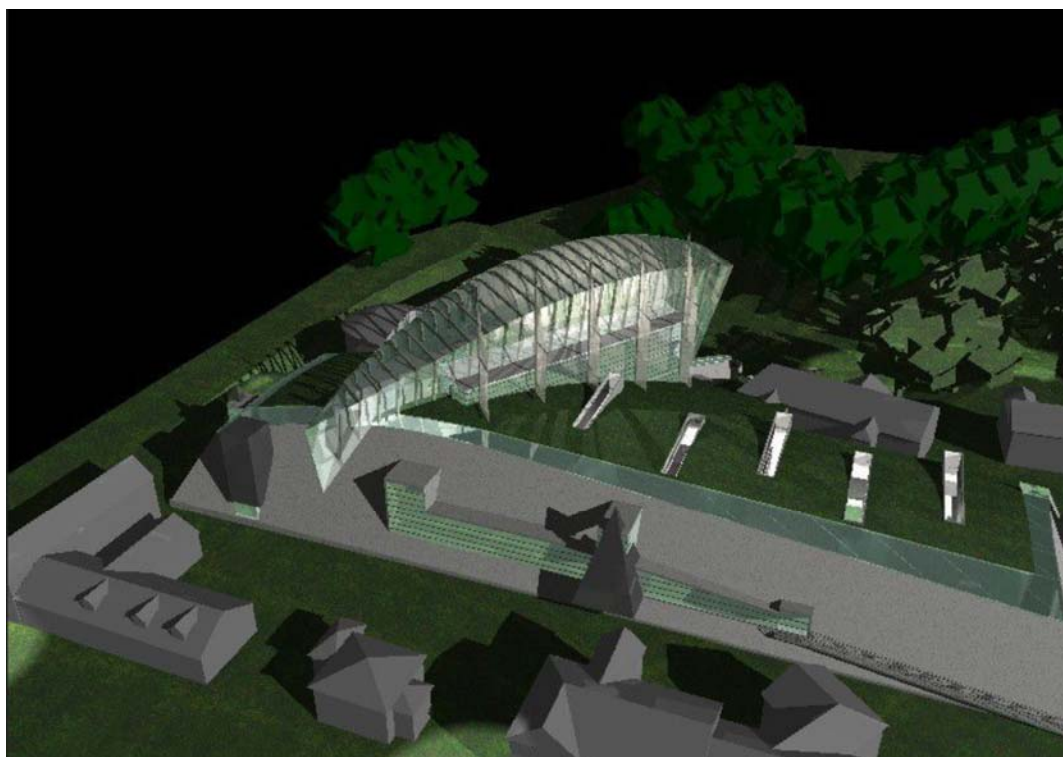
Joonis 37. 1993. a Eesti rahva muuseumi arhitektuurivõistluse võidutöö „Põhja Konna“ blanšett, vaade ja korruste plaan. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM EJ 584:24.



Joonis 38. 1993. a Eesti rahva muuseumi arhitektuurivõistluse võidutöö „Põhja Konna“ blanšett, vaade ja korruste plaan. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM EJ 584:25.

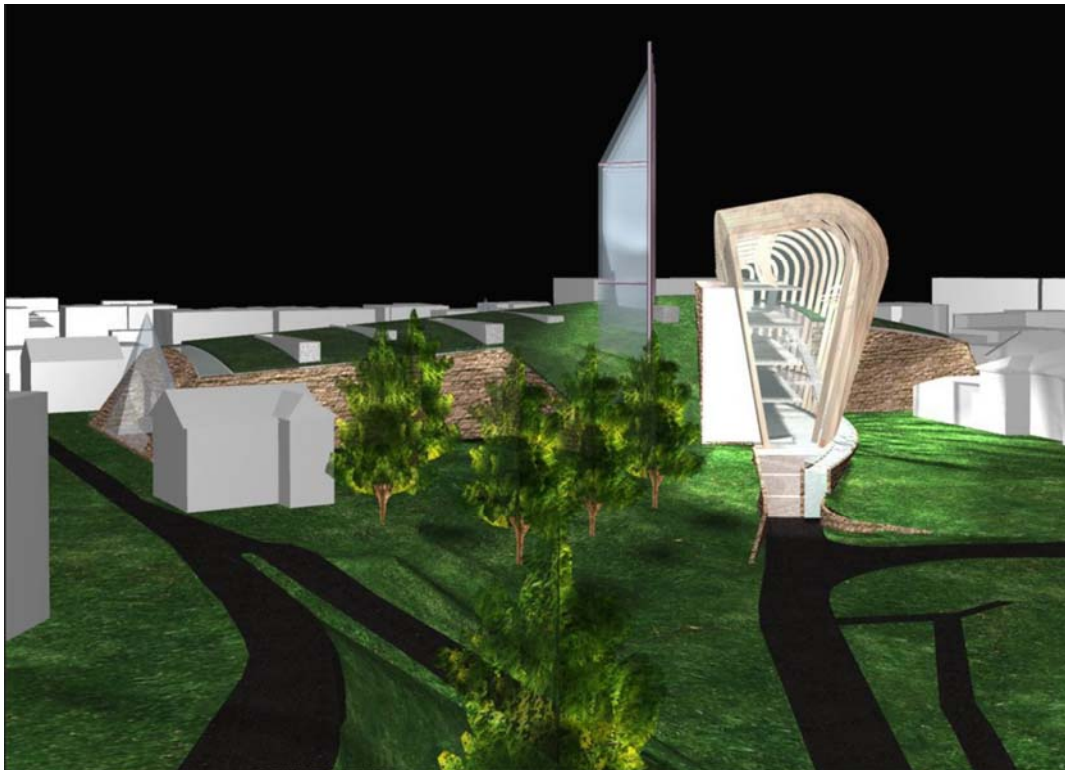


Joonis 39. 1993. a Eesti rahva muuseumi arhitektuurivõistluse võidutöö „Põhja Konna“ blanšett, vaated ja lõiked. Allikas: Eesti rahva muuseum, ERM EJ 584:26.



Joonis 40. 1993. a Eesti rahva muuseumi arhitektuurivõistluse võidutöö „Põhja Konna“ makett. Allikas: Martin Smutov. ERMi ehitamiseks Raadile peab kasutama võidutööd. Postimees 19.04.2012. Foto Ra Luhse. <https://www.postimees.ee/813454/ermi-ehitamiseks-raadile-peab-kasutama-voidutood>.





Joonis 41. 1993. a Eesti rahva muuseumi arhitektuurivõistluse võidutöö „Põhja Konn“ makett. Allikas: Martin Smutov. ERMi ehitamiseks Raadile peab kasutama võidutööd. Postimees 19.04.2012. Foto Ra Luhse. <https://www.postimees.ee/813454/ermi-ehitamiseks-raadile-peab-kasutama-voidutood>.

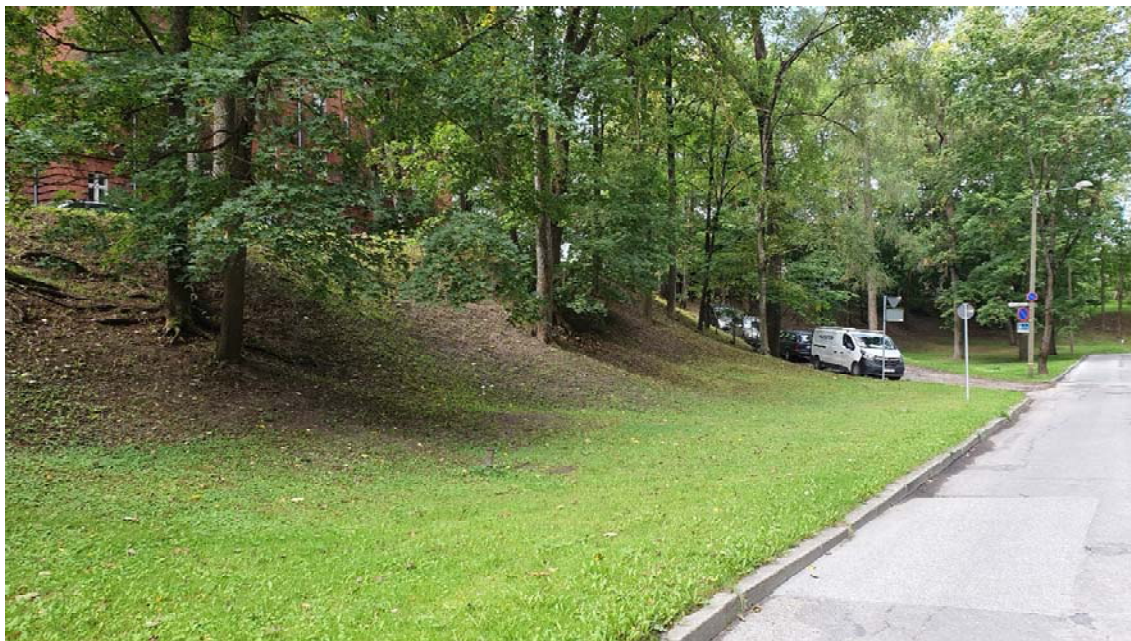
## 2.2. Olemasolev olukord

Näituse, K. E. von Baeri, J. Liivi ja Veski tänava vaheline kvartal on tänasel päeval eranditult ajaloolise, enne II maailmasõda ehitatud hoonestusega. Vaatamata 1996.-99. a teostatud lammutustele on kvartal säilitanud oma ajaloolise iseloomu. Samas on ala hoonestus kesklinna kohta madala tihedusega – suur osa säilinud hoonete vahelisest alast on muru, viljapuuaiad ja kruusaplatsid. Mõned olemasolevad elamumaa sihtotstarbega krundid – J. Liivi tn 7 ja Veski tn 26a – on üldse hoonestamata.

Planeeringualal olevatest majadest on Näituse tn 2 krundil asuv uus anatoomikum väga heas seisus ja Tartu ülikooli kasutuses (vt Pilt 23 ja Pilt 24). Teised põhihooned on tühjad ja halvas seisus, kuid siiski taastatavad. Elumajadest on kõik kolm säilinud elumaja Näituse tn 6 (vt Pilt 27 ja Pilt 28), J. Liivi tn 3 (vt Pilt 38, Pilt 39 ja Pilt 40) ja J. Liivi tn 5 (vt Pilt 21, Pilt 35, Pilt 36 ja Pilt 37) seisnud aastaid tühjalt ning langenud pisteliselt rüüstamise ohvriks. Õnneks on hoonetel katus ja pöördumatud kahjustused on ära hoitud, avad on suletud. Abihoonetest on Näituse tn 6 krundil olevad kaks kuuri (vt Pilt 26, Pilt 29, Pilt 30, Pilt 31 ja Pilt 32) heas seisus, sest need on kasutuses (kasutavad ilmselt kõrvalmaja Näituse tn 8 elanikud). J. Liivi tn 3//5 krundil olevad kuurid (vt Pilt 41 ja Pilt 42) ja Näituse tn 6 krundil J. W. F. Hezeli tänava ääres asuv kuur (vt Pilt 43) on rahuldavas seisus. Silikaattellistest alajaam (vt Pilt 25) Näituse tn 2a krundil on heas seisukorras, kuid kaetud seinamaalingutega.

Majadevaheline haljasala on niidetud ja koristatud. Näituse tn 6 krundi Näituse tn 8 poolset osa kasutavad naabermajade elanikud vaba aja veetmiseks ja taimekasvatuseks ning hoiavad seda ühtlasi korras.

Alal puuduvad piirded peale J. Liivi tn 3//5 asuva krundisisesse traatvõrkaia metallpostidel ja metallraamid (vt Pilt 46). Kõik krundid on hetkel läbikäidavad.



Pilt 16. Vaade planeeringualale K. E. von Baeri tänavalt, idast. Ees paremal J. W. F. Hezeli tänav. Autor: Mart Hiob 2019.



Pilt 17. Vaade planeeringualale K. E. von Baeri tänavalt, kirdest. J. W. F. Hezeli tänav. Autor: Mart Hiob 2019.





*Pilt 18. Vaade planeeringualale J. W. F. Hezeli tänavalt, edelast. Paremalt J. Liivi tänav, taamal all K. E. von Baeri tänav. Autor: Mart Hiob 2019.*



*Pilt 19. Vaade planeeringualale K. E. von Baeri tänavalt, põhjast. Vasakul nurgas J. Liivi tn 4 ja paremal J. Liivi tn 5 maja. Autor: Mart Hiob 2019.*





*Pilt 20. Vaade planeeringualale K. E. von Baeri tänavalt, idast. Pargivahi maja asukoht. Autor: Mart Hiob 2019.*



*Pilt 21. Vaade pargivahi maja asukohale ja J. Liivi tn 5 maja tulemüürile, põhjast. Autor: Mart Hiob 2019.*





*Pilt 22. Vaade pargivahi maja asukohast K. E. von Baeri tänavale, edelast.. Autor: Mart Hiob 2019.*



*Pilt 23. Vaade planeeringualale K. E. von Baeri ja Näituse tänava ristmikult, kirdest. Uue anatoomikumi hoone aadressil Näituse tn 2. Autor: Mart Hiob 2019.*





Pilt 24. Näituse tn 2 asuva uue anatoomikumi tagakülg, vaade edelast. Autor: Mart Hiob 2019.



Pilt 25. Vaade planeeringualale Näituse tänavalt, põhjast. Vasakul alajaam Näituse tn 2a krundil ja paremal Näituse tn 6 elaniketa elumaja. Autor: Mart Hiob 2019.







Pilt 26. Vaade planeeringualale Näituse tänavalt, läänest. Näituse tn 6 krundi tänavaäärne abihoone: ait-kuur. Autor: Mart Hiob 2019.



Pilt 27. Näituse tn 6 elamu, vaade edelast. Hoone on kasutuseta. Autor: Mart Hiob 2019.





*Pilt 28. Näituse tn 6 elamu tagakülg, vaade kirdest, Näituse tn 2a krundi poolt. Hoone on kasutuseta, kuid tänu katusele, remonditud rennidele ja vihmaveetorudele on pöördumatu ehituslik kahju ära hoitud. Autor: Mart Hiob 2019.*



*Pilt 29. Näituse tn 6 abihoone ait-kuur, vaade kagust. Hoone tundub kasutusel olevat ja rahuldavas seisus. Autor: Mart Hiob 2019.*





Pilt 30. Näituse tn 6 tänavaäärse abihoone ja Näituse tn 8 elamu vaheline läbipääs, vaade lõunast. Autor: Mart Hiob 2019.



Pilt 31. Näituse tn 6 kuur, vaade põhjast. Hoonet kasutavad ilmselt naabermaja Näituse tn 8 elanikud. Autor: Mart Hiob 2019.





*Pilt 32. Vasakul Näituse tn 6 kuur, paremal Näituse tn 6 elamu otsasein, vaade kagust. Krunti kasutavad ilmselt naabermaja Näituse tn 8 elanikud. Autor: Mart Hiob 2019.*



*Pilt 33. Näituse tn 6 krunt, vasakul Veski tn 24a elamu, vaade põhjast. Autor: Mart Hiob 2019.*





*Pilt 34. Näituse tn 6 krunt, paremal Näituse tn 2 prügimajake, vaade lõunast. Autor: Mart Hiob 2019.*



*Pilt 35. J. Liivi tn 5 elamu esikülg, vaade idast. Maja on kasutuseta. Autor: Mart Hiob 2019.*





Pilt 36. J. Liivi tn 5 elamu tagakülg, vaade läänest. Maja on kasutuseta. Autor: Mart Hiob 2019.



Pilt 37. J. Liivi tn 5 elamu tagakülg. Põlengu kahjustus. Autor: Mart Hiob 2019.





*Pilt 38. J. Liivi tn 3 elamu, vaade J. Liivi tänavalt, kagust. Maja seisab kasutuseta. Autor: Mart Hiob 2019.*



*Pilt 39. J. Liivi tn 3 elamu, vaade hoovist, põhjast. Maja seisab kasutuseta. Autor: Mart Hiob 2019.*





Pilt 40. J. Liivi tn 3 elamu, vaade hoovist, läänest. Maja seisab kasutuseta. Autor: Mart Hiob 2019.



Pilt 41. J. Liivi tn 3 ja 5 elamu ühised kuurid, vaade kirdest. Autor: Mart Hiob 2019.





Pilt 42. J. Liivi tn 3 ja 5 elamu ühised kuurid, vaade edelast. Autor: Mart Hiob 2019.



Pilt 43. Kuur Näituse tn 6 krundil J. Liivi tn 3//5 krundi nurgas, vaade läänest. Autor: Mart Hiob 2019.





*Pilt 44. Lammutatud J. Liivi tn 7 elamu asukoht, vaade J. Liivi tänavalt, idast. Autor: Mart Hiob 2019.*



*Pilt 45. Ees Näituse tn 6 krundi haljasala, kaugemal vasakul hoonestuseta Veski tn 26a krunt, paremal Veski tn 26 krundi parkla, vaade põhjast. Autor: Mart Hiob 2019.*





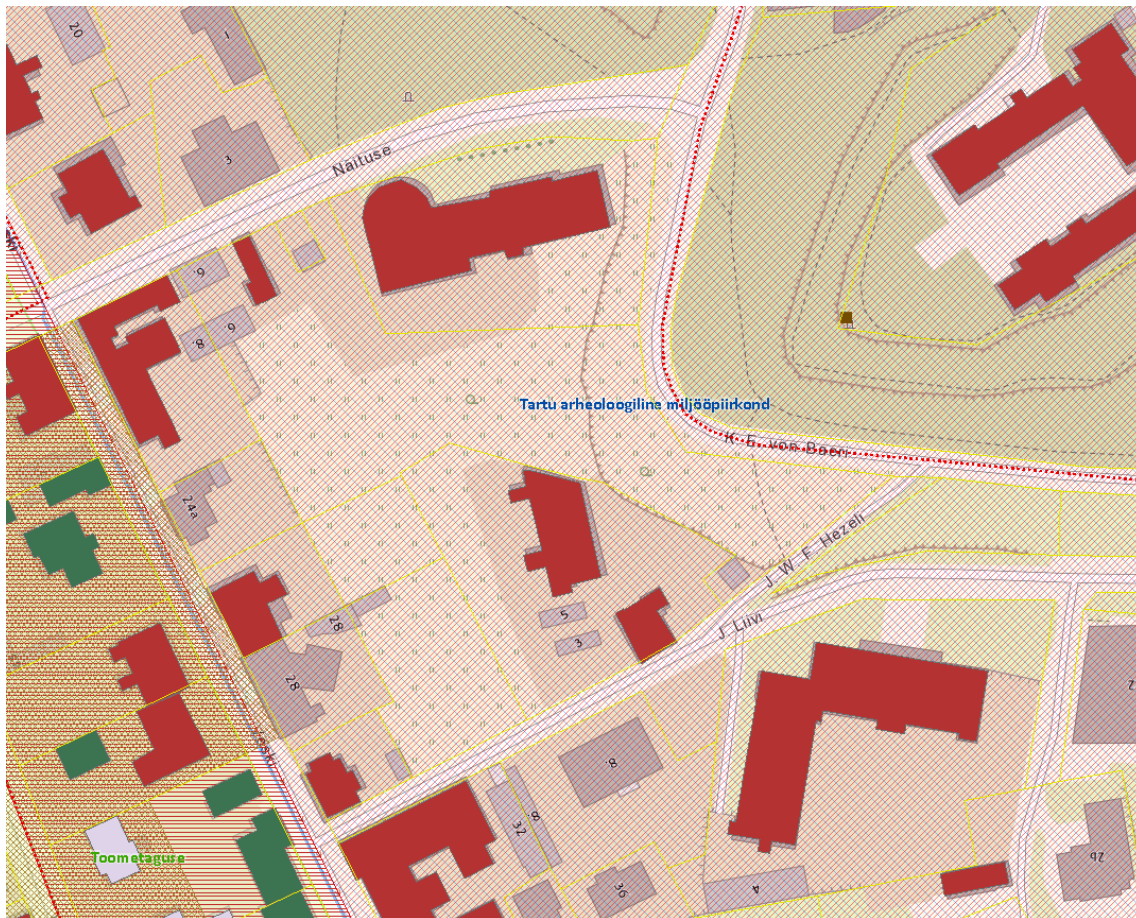
Pilt 46. Aed J. Liivi tn 3//5 krundil J. Liivi tänava ääres: kaunistusega metallpost ja metallvõrk metallraamil, vaade idast. Autor: Mart Hiob 2019.

### 3. Muinsuskaitse hinnang

Planeeringuala on Tartu kesklinnas, Toomemäe kõrval asuv kvartal, mille tänane hoonestus pärineb 19. sajandi lõpust ja 20. sajandi algusest enne I maailmasõda. Kaks ajaloolist hoonet lammutati 1996.-99. seoses planeeringuala ettevalmistamisega Eesti rahva muuseumi uue peahoone ehituseks. Säilinud hoonetest on kõik põhihooned muinsuskaitse all, samuti on ala osa Tartu vanalinna muinsuskaitsealast.

Tegemist on kõrge muinsuskaitse väärtusega alaga, mille kogu ajalooline hoonestus tuleb säilitada. Nimetatud seisukohta kajastab ka kehtiv Tartu linna üldplaneering ning sellele koostatud muinsuskaitse eritingimused (või õigemini kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused<sup>13</sup>, mis võeti üle kogu linna üldplaneeringu koostamisel). Lisaks muinsuskaitse all olevatele Näituse tn 2 uuele anatoomikumile, Näituse tn 6 elamule, J. Liivi tn 3 elamule ja J. Liivi tn 5 elamule tuleb kindlasti säilitada ja restaureerida Näituse tn 6 krundil Näituse tänava ääres asuv abihoone ait-kuur. Nimetatud hoonete restaureerimise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused igale hoonele.

<sup>13</sup> Artes Terrae töö nr 61ÜP12, koostatud 2012-16.

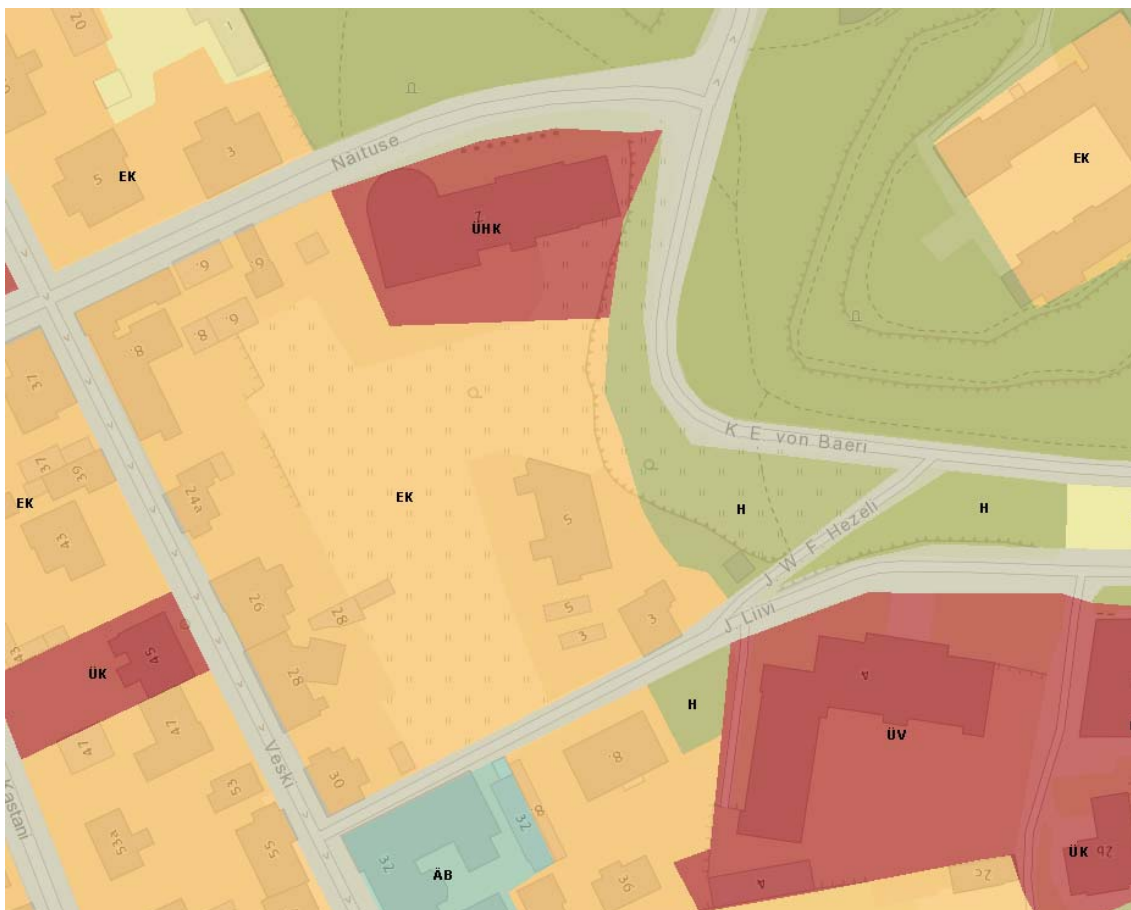


Joonis 42. Väljavõte Tartu 2017. a kehtestatud üldplaneeringust, kus on näidatud mälestised (punasega) ja miljöväärtuslikud hooned (rohelisega). Allikas: Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiiv.

Kehtiv üldplaneering määrab planeeringuala juhtotstarbeks valdavas osas korterelamu maa-ala (EK), K. E. von Baeri tänava äärde roheala (H) ja uue anatoomikumi ümber kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK). Üldplaneeringu arhitektuurinõuete kirjelduses (piirkond T2) on antud järgmine juhispunkt:

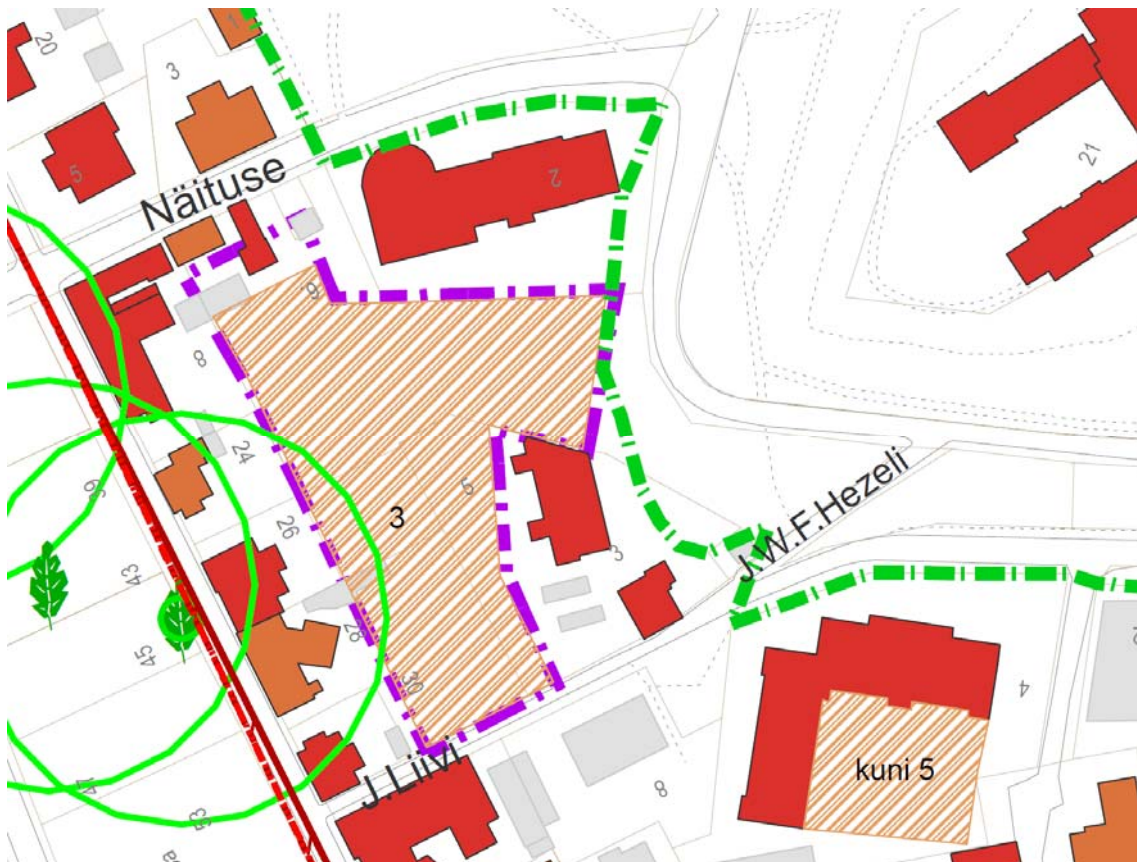
*Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Endine pumbamaja on säilitatav. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt. Täiendatakse J. Liivi ja Näituse tn puuderida. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Endine raveliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu. Kuna nii linnal kui ka riigil puudub vajadus krundile Näituse 6 ühiskondlikku hoonet püstitada, muudetakse planeeringuga krundi juhtotstarve. Juhtotstarbe muutumise tõttu tuleb kehtetuks tunnistada Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. von Baeri ja J. Liivi tn vahelise kvartali detailplaneering. Maa-ala asub muinsuskaitsealal ja piirneb looduskaitsealaga, Toomemäe park naabruses on Tartu sümbolväärtusega, hoonestusalale avanevad linnakeskkonnas esinduslikud kaug- ja lähivaated, hoonestuse funktsioonid on suunatud muuhulgas avalikkusele. Arvestades nimetatut on maaüksuse hoonestamise eelselt parima lahenduse saamiseks vajalik kaaluda planeeringuvõistluse/arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust. Näituse 6 uushoonestamisel tuleb taaspüstitada praegu Eesti Rahva Muuseumis lahtivõetuna seisev mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979).*





Joonis 43. Väljavõte Tartu 2017. a kehtestatud üldplaneeringust, kus käesoleval planeeringualal on näidatud maa kasutamise juhtotstarbed korterelamu maa-ala (EK), roheala (H) ja kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK). Allikas: Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiiv.

Täpsemad ehitustingimused on piiritletud üldplaneeringu joonisel nr 17 Kesklinna maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrguspiirang. (vt Joonis 44). Joonisel on näidatud nii võimalik uushoonestusala, mis on näitlik ja täpsustub detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, kui ka kõrgus 3 korrust. Seega võib üldplaneeringu järgi täiendavalt hoonestada nii Näituse tn 6 kui ka J. Liivi tn 3//5 krunti kuni 3-korruseliste hoonetega.



Joonis 44. Väljavõte Tartu 2017. a kehtestatud üldplaneeringu joonisest nr 17 Keslinna maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrguspiirang, kus käesoleval planeeringualal on näidatud hoonestusala (pruun kaldviirutus) ja planeeringu ideevõistluse või hoonestuskava ala (lilla katkendjoonega). Rohelise katkendjoonega on näidatud Toomemäe kaitsealuse pargi piir, täisjoonega planeeringualale ulatuv kollase hobukastani piiranguvöönd 50 m. Allikas: Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiiv.

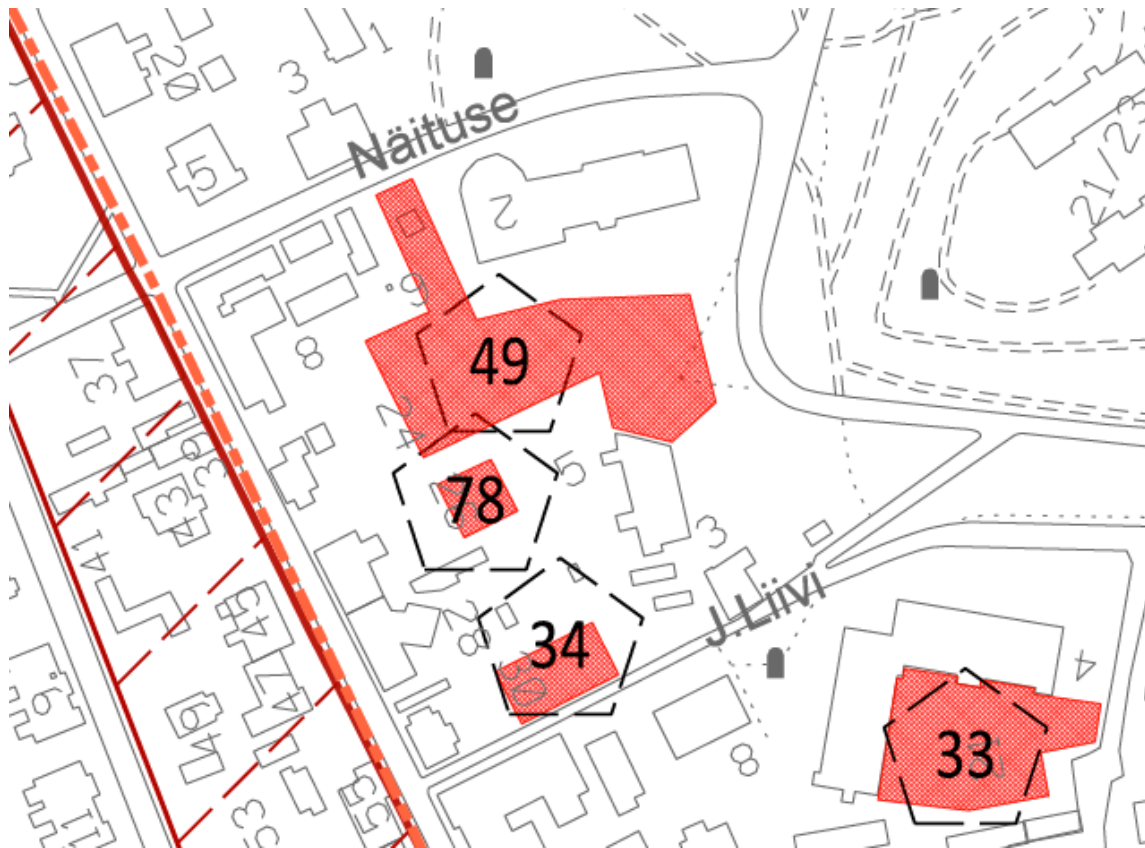
Üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused lubavad samuti alale uut hoonestust (vt Joonis 45). Kuna tegemist on kesklinnas paikneva alaga, ongi linnatiheduse tõstmiseks mõistlik planeeringualale uusi hooneid ehitada. See tooks piirkonda rohkem inimesi, kes saaksid osa muinsuskaitse väärtustest, mille eksponeerimine on muinsuskaitse poliitika üks eesmärkidest. Üldplaneeringu eritingimused esitavad nõude, et J. Liivi tn 7 krundile kavandatav hoone peab sobituma kõrvalolevate ajalooliste hoonetega ning Näituse tn 6 krundile ja alajaama asemele kavandatav hoone peab sobituma J. Liivi tn 5 ja Näituse tn 2 hoonega.

Näituse tn 2 krundil ja J. Liivi tn 3//5 krundil on säilinud ajalooline hoonestus ning krundid on piisava täisehituse osakaaluga. Neile kruntidele täiendavaid põhihooneid ei kavandata, kuid lubatud on vajadusel sobivad abihooned.

1999. a koost lahti võetud pargivahi maja tuleb taastada ajaloolises asukohas kasutades võimalikult palju autentset säilinud materjali, mis on ladestatud Eesti rahva muuseumi laos Raadil. Maja taastamisel tuleb järgida esialgset projekti mitte sõjapurustuste järgselt taastatud hoone muudetud ilmet. Projekteerimiseks tuleb taotleda muinsuskaitse eritingimused.

Taashoonestamist vajab kindlasti J. Liivi tn 7 krunt, hoone pikikülj peab sarnaselt ajaloolisele lammutatud hoonele paiknema kohustuslikul ehitusjoonel J. Liivi tänava ääres. Samuti on lubatud ja soovitatav hoonestuseta Veski tn 26a krundi hoonestamine elamuga.





Joonis 45. Väljavõte Tartu kesklinna üldplaneeringule 2012.-16. a koostatud muinsuskaitse eritingimuste joonisest nr 2 (Sõjapurustused ja uushoonestusalad). Planeeringualale on näidatud kolm uushoonestusala nr 34 (lubatud kuni 3-korruseline hoone), nr 49 (lubatud kuni 3-korruseline hoone) ja 78 (lubatud kuni kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega hoone). Allikas: Artes Terrae arhiiv.

Näituse tn 6 krundile on lubatud ja soovitatav uute hoonete püstitamine. Hooned tuleb püstitada sobivasse kaugusse säilitatavatest mälestistest ja taastatavast pargivahi majast. Seetõttu ei ole lubatud uushoonestamine pargivahi maja ja uue anatoomikumi vahel (vt Joonis 46). Olemasoleva ajaloolisesse keskkonda halvasti sobiva alajaama asendamiseks on soovitatav alajaama asukohta uue hoone püstitamine. Alajaama asendamine sõltub Näituse tn 2a ja Näituse tn 6 krundi omanike kokkuleppest.

Uushoonestuse tingimuste määramiseks on järgnevas tabelis (vt Tabel 1) võrreldud kvartalis olemasoleva hoonestuse ehitisealust pindala, korruselisust, katusekuju, välisviimistlust ja krundi täisehituse osakaalu. Tabelist nähtub, et Näituse tn 2 aadressil asuv uus anatoomikum ei ole oma erineva otstarbe ja jõuliselt suurema ehitisealuse pindala tõttu heaks eeskujuks uute elamute püstitamisele. Veski tn 24a hoone on uuem, päraststõjaaegne, mistõttu ka selle eeskujuks seadmine ei ole õigustatud, kuigi hoone maht on keskkonda sobiv.

Tabelist on näha et planeeritava ala krundid on tunduvalt väiksema täisehituse osakaaluga, kui piirnevad elamukrundid, mistõttu uute hoonete püstitamine on õigustatud. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 5.2.1.9 vanalinna muinsuskaitsealal kinnistute piire üldjuhul ei muudeta, taastada võib vaid II maailmasõja eelset olukorda. Planeeringualal on ainukesena säilinud ajaloolistes piirides J. Liivi tn 3//5 krunt, mille jagamine ei ole lubatud. Hilisemal ajal krundist ära lõigatud krundi nurk J. Liivi ja J. W. F. Hezeli tänava ristmiku lähedal, mis kuulub praegu Näituse tn 6 krundi koosseisu, on soovitatav krundida tagasi J. Liivi tn 3//5 krundi juurde. Teised krundipiirid on uuemast ajast, mistõttu nende muutmisele eritingimustega piiranguid ei seata.

Hoone aadress	Ehitisealune pindala	Korruselisus	Katusekuju	Viimistlus	Krundi täisehitus
Näituse tn 2	1073,0 m <sup>2</sup>	2	Kelp	Krohv	33,5%
J. Liivi tn 3	136,9(põhihoone)+29,6=166,5 m <sup>2</sup>	2	Viil	Rõhtlaudis	19,2%
J. Liivi tn 5	400,7+32,8=433,5 m <sup>2</sup>	2	Viil	Rõhtlaudis, krohv	
Näituse tn 6	82,5+81,7+66,7= 230,9 m <sup>2</sup>	2	Viil	Rõhtlaudis	4,5%
Näituse tn 8	550,2+40,8= 591,0 m <sup>2</sup>	2,5	Viil	Rõhtlaudis	44,2%
Veski tn 24a	136,4 m <sup>2</sup>	2	Kelp	Krohv	21,2%
Veski tn 26	248,4 m <sup>2</sup>	2	Viil	Rõhtlaudis	36,9%
Veski tn 28	300,6 m <sup>2</sup>	2	Viil	Rõhtlaudis	40,6%
Veski tn 30	147,6+35,2= 182,8 m <sup>2</sup>	2,5	Viil	Rõhtlaudis	39,9%
Keskmine	(ilma Näituse 2 hooneta) 250,4 m <sup>2</sup>	(ilma Näituse tn 6 krundita)			33,6%

Tabel 1. Planeeringuala ja kvartali hoonestuse võrdlus.

Arvestades ajalooliste hoonetega naaberkruntide Näituse tn 8, Veski tn 26, Veski tn 28 ja Veski tn 30 täisehituse osakaalu, mis on kõigil nimetatud kruntidel 40% ringis, võiks ka planeeringualal lubada ligi 40% suurust maapealse hoonestuse täisehituse osakaalu, v.a J. Liivi tn 3//5 krundil, kus säiliks ajalooliselt väljakujunenud olukord. Siiski on J. Liivi tn 3//5 krundile lubatud uute abihoonete püstitamine kas olemasolevate kuuride asemele või lisaks neile. 40% suuruse täisehituse eelduseks on maa-aluse parkimise rajamine elanike parkimisvajaduse rahuldamiseks.

Olemasolevad ajaloolised elamud on erineva ehitisealuse pindalaga vahemikus 82,5 m<sup>2</sup> kuni 550 m<sup>2</sup> keskmise suurusega 250 m<sup>2</sup>. Uushooned peaks tänavafondis järgima nimetatud suurust, kuid kvartali keskel võib olla ka üks suurem hoone, mis aga ei tohi ületada siiski J. Liivi tn 5 elamu ehitisealust pindala, mis ehitisregistri andmetel on 414 m<sup>2</sup>, mõõdistades 400 m<sup>2</sup>. Tulenevalt suurest olemasolevast varieeruvusest ei tohi uushooned olla kõik ühesuurused.

Üldplaneeringu eritingimused seavad uushoonete kõrgusele piirangu kuni kolm korrust ning Veski tn 26a puhul kaks täiskorrust ja katusealune korrus. Tulenevalt kvartali analüüsist, kus ühtegi täiskolmekorrukselist hoonet ei leidu, tuleb ka uushooned püstitada kuni kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega. Tulenevalt valdavast katusekujust ja välisviimistlusest, tuleb uushoonetele kavandada viil- või kelpkatuse ning puitviimistlus. Soovitav on laia rõhtlaudise (laudise nähtava osa laius u 20 cm) kasutamine.

Planeeringualal on J. Liivi tn 5 elamu põhimahu laius 12,6 m ja koos verandalaadsete väljaehitustega tagaküljel isegi 16,9 m. Teistel ajaloolistel hoonetel nii planeeringualal kui kvartalis tervikuna on põhimahu laius tunduvalt väiksem, u 10 m või alla selle. Tulenevalt eeltoodust võiks uute hoonete põhimahu laiust piirata 11 m, kust on lubatud verandade ja trepikodade väljaehitused. Samuti on lubatud erineva ehitusaluse pindala kujuga nagu L- või T-kujuga hooned.

Planeeringuga tuleb tagada restaureeritavate hoonete restaureerimine ja pargivahi maja taastamine uushoonete püstitamise eelselt või nende püstitamisega samaaegselt. Selleks tuleb kruntideks jagamine ja ehitusõiguse teostamine siduda planeeringust huvitatud isiku restaureerimis- ja



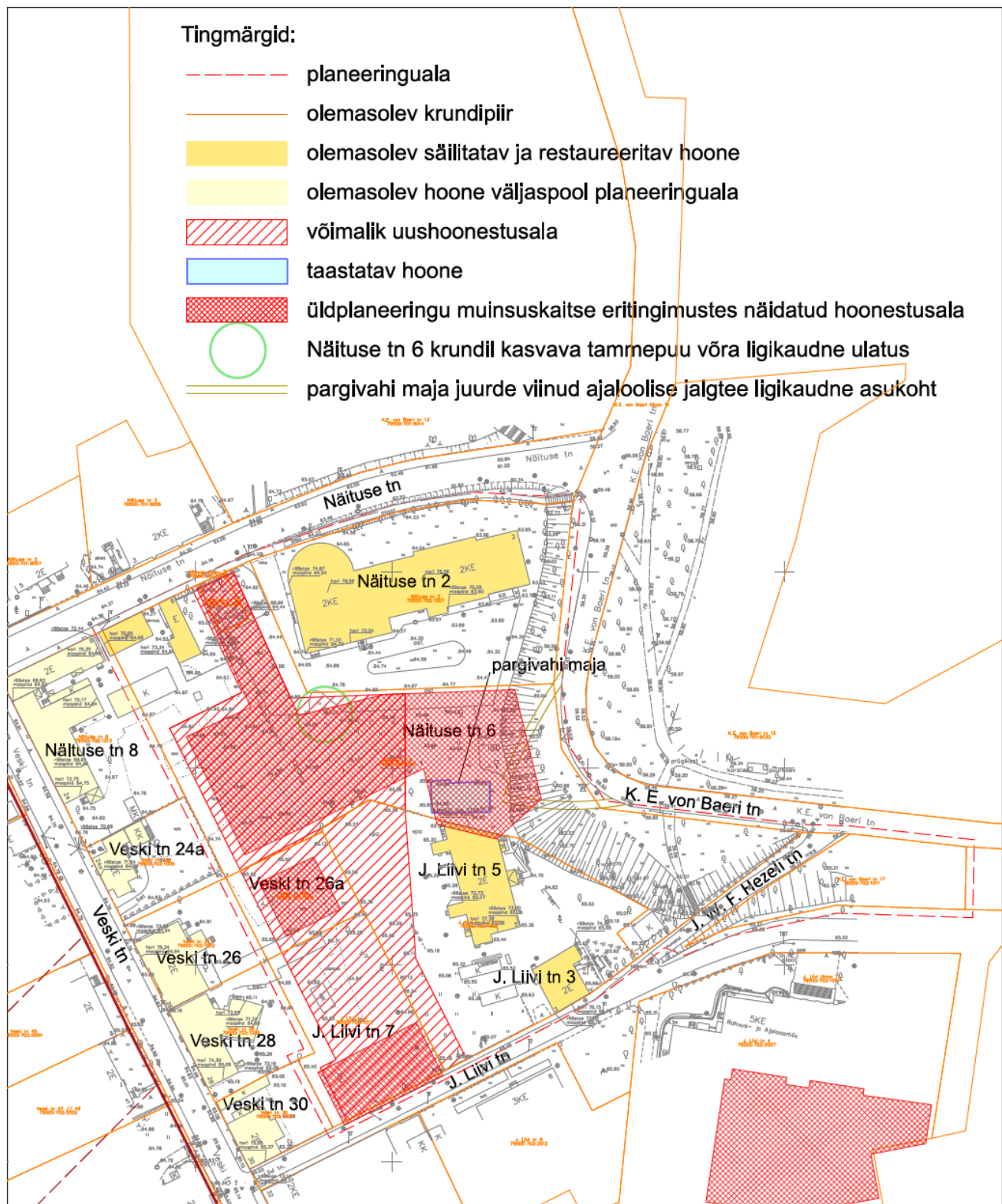
taastamiskohustusega. Kohustus peab olema seotud planeeritavate kruntidega nende omanikust või huvitatud isikust sõltumatult.

Hoonetest on soovitatav lammutada Näituse tn 6 krundil J. Liivi tn 3//5 krundi nurgas asuv kuur. Lubatud on lammutada või asendada ka Näituse tn 6 hoovis asuvad kuurid ning J. Liivi tn 3//5 krundi hoovis asuvad kuurid.

Taastatava pargivahi maja juurde viis ajalooliselt kaks jalgteed, et pargivahid said kiiresti liikuda tööpostile põhja ja ida suunas. Need jalgteed on soovitatav taastada (vt Joonis 46). Vallikraavi maja ees oli puitlippaied (vt Pilt 3, Pilt 4 ja Pilt 5), mis tuleks taastada algses asukohas. K. E. von Baeri tänava äärde ei ole piirde püstitamine lubatud, kuid nii J. Liivi kui ka Näituse tänava piiril on piirete rajamine lubatud ja soovituslik. Piirded peavad järgima ajaloolisi eeskujusid.

Krundid on haljastatud, kuid kõrghaljastusest on suurem osa viljapuud ja isekasvanud vähemväärtuslikud puud. Kõige silmapaistvam on Näituse tn 6 krundil kasvav tamm, mille võra on u 7 m raadiusega. Tamm tuleks säilitada, kuid kui puul olev kahjustus osutub tõsiseks, võib puu maha võtta ja selle võra suurusega ei pea hoonestusala määramisel arvestama.

Parkimine tuleb lahendada krundisiselt. Parkimine peaks jääma tänavalt mittevaadeldavasse ossa. Planeeringualale on lubatud rajada ühine maa-alune parkla mitme uushoone peale. Maa-alusesse parklasse peaks juurdepääs olema nii Näituse kui ka J. Liivi tänavalt tänavafondist tagasiastega, kuid lubatud ei ole juurdepääs K. E. von Baeri tänavalt.



Joonis 46. Planeeringuala ehituslikud tingimused vastavalt käesolevatele muinsuskaitse eritingimustele. Hoonestusala vastab üldjuhul kehtivas üldplaneeringus lubatud hoonestusalale, kuid seda on vähendatud pargivahi maja juures ja piki Veski tänava poolseid krundipiire. Pargivahi maja on lubatud taastada koos kõigi juurdekuuluvate juurdeehitistega.



## 4. Muinsuskaitse eritingimused

### 4.1. Üldnõuded

1. Kaevetöödele eelnevalt tuleb teostada arheoloogilised eeluuringud.
2. Detailplaneering ja hoonete projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

### 4.2. Hooned

1. Planeeringualal tuleb säilitada ja restaureerida hooned Näituse tn 2, Näituse tn 6 elamu, J. Liivi tn 3 elamu ja J. Liivi tn 5 elamu ning Näituse tn 6 krundil Näituse tänava ääres asuv abihoone ait-kuur.
2. Eelmises punktis nimetatud hoonete restaureerimise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused igale hoonele.
3. Pargivahi maja tuleb taastada ajaloolises asukohas esialgselt projekteeritud kujul koos kõigi väljaehitustega praegusel Näituse tn 6 krundil kasutades võimalikult palju autentset säilinud materjali. Taastamise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.
4. Planeeringualal on uushoonestuse püstitamine lubatud ja soovitatav (hoonestusalad toodud Joonis 46). Kui planeeritavate kruntide elanike parkimisvajadus lahendatakse maa-aluse parkimisega, on suurim võimalik täisehituse osakaal 40%, maapealse parkimisega 33%.
5. Kruntideks jagamise ja uushoonestuse ehitusõiguse teostamise eelduseks on restaureerimise ja pargivahi maja taastamise eelnev teostamine või restaureerimise ja taastamise teostamine uushoonete püstitamisega samaaegselt.
6. Uushoone maapealse osa ehitisealune pindala ei tohi ületada 250 m<sup>2</sup>. Tänavafrendist eemale võib püstitada ka ühe suurema hoone, mis võib olla J. Liivi 5 hoone suurune (maapealne ehitisealune pind ehitisregistri andmetel 414 m<sup>2</sup>).
7. Planeeringuala uushooned peavad olema erineva maapealse ehitisealuse pindalaga.
8. Planeeringualale on lubatud kuni kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega hooned, mis peavad sobituma kõrvalolevate ajalooliste hoonetega viimistluse, katusekaju, avatäidete kuju, värvi jms poolest.
9. Näituse tänava äärde võimalusel alajaama asendaval ehitataval hoonel ei ole lubatud üle kahe täiskorruse tulenevalt asjaolust, et kummalgi pool paiknevad 2-korruselised mälestised.
10. Uushoonete põhimahu laius ei või olla suurem kui 11 m, millest võivad välja ulatuda verandad ja trepikojad. Hoonetel on lubatud ka näiteks L- või T-kujuline põhimahut.
11. J. Liivi tänava äärde tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon krundipiirile, kus peab paiknema uushoone põhimahu pikikülj.
12. J. Liivi tn 3//5 krundi ei ole lubatud jagada, kuid soovitatav on krundi nurga taastamine J. Liivi ja J. W. F. Hezeli tänava ristmiku lähedal (mis praegu kuulub Näituse tn 6 krundi koosseisu). Teiste kruntide piire on lubatud muuta.
13. Uushoonete põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus ja viil- või kelpkatuse, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist.
14. Tulemüüri viimistlusena on lubatud krohv, betoon, punane tellis ja tellise mõõdus keraamiline plaat.

15. Hoonetel on avatäidetena lubatud vaid puitraamidel aknad ja puitvälisused.
16. Hoonetel on soovitatav kasutada traditsioonilise püstise proportsiooniga aknaid.
17. Hooned tuleb kujundada kooskõlas muinsuskaitsealuste hoonetega neile vastandamata (ei ole lubatud kasutada kontrastarhitektuuri võtteid).
18. J. Liivi tn 7 tänavaäärsele uushoonele tuleb kavandada vähemalt üks uks tänavapoolsesse fassaadi.

#### **4.3. Rajatised**

1. Piirete rajamine on keelatud K. E. von Baeri tänava sõidutee äärde, kuid soovitatav on taastada puitlippaied pargivahi maja ees. Ülejäänud kohtades on piirded lubatud kas puitlipp- või metallvarbaiana.
2. Maapealne autoparkla tuleb paigutada krundile tänavajoonest eemale ja eelistatult tänavalt mittevaaeldavasse ossa. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimine lubatud.
3. Lubatud ja soovitatav on rajada mitme krundi peale ühine maa-alune parkimine. Maa-alusesse parklasse peaks juurdepääs olema nii Näituse kui ka J. Liivi tänavalt. Kummalgi tänaval ei tohi sissepääs maa-alusesse parklasse paikneda otse tänavafondist, vaid peab olema vähemalt ühe auto pikkuse tagasiastega. K. E. von Baeri tänavalt ei ole lubatud sissesõitu maa-alusesse parklasse ehitada.





## **5. Lisad**

- 5.1. Väljavõte Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 25.09.2019 protokollist**
- 5.2. Väljavõte Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 8.10.2019 protokollist**
- 5.3. Väljavõte Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 20.11.2019 protokollist**



## Mart Hiob

---

**Saatja:** Brita.Arnover@raad.tartu.ee  
**Saatmisaeg:** neljapäev, 26. september 2019 11:41  
**Adressaat:** Mart Hiob; Erik Vest  
**Teema:** Muinsuskaitse komisjoni protokoll: Näituse-Baeri-Liivi-Veski DP eritingimused

Tere,  
saadan Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 25.09.2019 protokollist Näituse-Baeri-Liivi-Veski DP eritingimuste päevakorrapunkti otsused.

**1. Näituse tn 2 (reg nr 6978), Näituse tn 6 (reg nr 6980), Veski tn 26a (reg nr 27006), J. Liivi tn 3 // 5 (reg nr 6984 ja 6985), J. Liivi tn 7 (reg nr 27006), K. E. von Baeri tn 17 (reg nr 27006) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.** Tellija: Riigi Kinnisvara AS. Koostaja: AB Artes Terrae OÜ, vastutav spetsialist: Mart Hiob.

Tutvustas: Mart Hiob

Otsus: 1. Vastavalt üldplaneeringu p 5.2.1.9 kinnistute piire vanalinna muinsuskaitsealal üldjuhul ei muudeta, taastada võib II maailmasõja eelse olukorra. Seetõttu ei ole J. Liivi 3 // 5 krundi jagamine võimalik, liita võib tänava äärde jääva nurgatüki.

2. Analüüsida kvartali olemasolevat olukorda, st alal paiknevaid eluhooneid: nende ehitusalust pinda, korruselisust, asustustihedust, viimistlust ja katusekuju. Esitada uushoonete nõuded vastavalt tehtud analüüsile.

3. Mitte näha ette parkimiskohti K. E. von Baeri tänava äärde, sest see on vastuolus üldplaneeringuga. Parkimist mitte lubada ka vallivahi maja ja uue anatoomikumi parkla vahelisele alale, see peab jääma haljastatud alaks, et säiliks vallivahimaja ajalooline positsioon. Komisjonis jäi eriarvamusele Indrek Ranniku, kelle seisukoht oli, et nimetatud ala vallivahimaja ja uue anatoomikumi vahel tuleks määrata uushoonestusalaks, et K. E. von Baeri tn nõlvale tekiks ühtlasem hoonestusfront.

4. Teha ettepanek taastada ajalooline kaarjas tee vallivahimaja ees.

5. Korrigeerida seletuskirja lk 27, "hävinud", mitte "väidetavalt hävinud". Eemaldada arvamus "tundub üleliigne" lk 69.

6. Uushoonestusalal näha ette arheoloogilised eeluuringud, et välja selgitada kultuurikihi olemasolu ja iseloom.

7. Nõuete p 4 lisada muinsuskaitse eritingimuste vajadus.

8. Lisada eritingimustesse, et pinnavorme ei ole lubatud muuta, sh peavad säilima vallikraavi nõlvad.

9. J. Liivi tn ääres peab hoone pikem pool olema Liivi tänavaga paralleelselt, mitte risti.

10. Parandada joonisel nr 44 - vallivahimaja ei ole uushoonestusala.

11. Mitte tähistada joonisel nr 44 uushoonete kontuure, märkida ära ainult uushoonestusala.

Lugupidamisega,  
Brita Arnover  
kultuuriväärtuste teenistus  
7361317  
brita.arnoover@raad.tartu.ee

**TARTU 2024**  
Euroopa kultuuripealinn  
European Capital of Culture



**Saatja:** Brita.Arnover@raad.tartu.ee  
**Saatmisaeg:** neljapäev, 10. oktoober 2019 15:11  
**Adressaat:** Erik Vest; Mart Hiob  
**Teema:** Muinsuskaitse komisjoni protokoll: Näituse-Baeri-Liivi-Veski DP eritingimused

Tere,  
saadan Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 8.10.2019 protokollist Näituse-Baeri-Liivi-Veski DP eritingimuste päevakorrapunkti otsused.

**3. Näituse tn 2 (reg nr 6978), Näituse tn 6 (reg nr 6980), Veski tn 26a (reg nr 27006), J. Liivi tn 3 // 5 (reg nr 6984 ja 6985), J. Liivi tn 7 (reg nr 27006), K. E. von Baeri tn 17 (reg nr 27006) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.** Tellija: Riigi Kinnisvara AS. Koostaja: AB Artes Terrae OÜ, vastutav spetsialist: Mart Hiob.

Tutvustas: Erik Vest

Otsus: 1. Käsitleda eritingimustes piirdeid. K. E. von Baeri tänava äärde nõlva alla piirdeid mitte lubada.

2. Käsitleda eritingimustes maa-aluse parkimise võimalikkust, nõudeid pandustele jms. Soovituslikult maa-alune parkla tervikuna lahendada ja kavandada kaks väljasõitu. Lubada parkimist (kuni 3 kohta) J. Liivi 3 ja 5 krundil K. E. von Baeri tänava poolsele hooviosale. Lubada kuni 3 K. E. von Baeri tänavaga paralleelset parkimiskohta.

3. Uushoonetele lubada puitviimistlust, mitte piirata välisviimistlust laia rõhtlaudisega.

4. Seada viimistlustingimused tule müüridele (krohv, betoon, punane tellis, tellise mõõdus keraamiline plaat).

5. Täisehitus 40 % on mõeldav ainult siis, kui parkimine on maa all, muul juhul annab analüüs uushoonestusalal maksimaalselt 33 % täisehituse.

6. Uushoonestus peaks olema varieeruva ehitusaluse pinnaga. Anda analüüsi põhjal kvartali elumaja keskmine ehitusalune pind.

7. Kuidas tagada mälestiste eelnev või uusehitistega samaaegne restaureerimine?

8. Joonisel 42 parandada värvide tähised - punased on mälestised.

9. Lk 70 viimases lauses peab Veski 24a asemel olema Veski 26a.

Lugupidamisega,  
Brita Arnover  
kultuuriväärtuste teenistus  
7361317  
brita.arnoover@raad.tartu.ee

**TARTU 2024**  
Euroopa kultuuripealinn  
European Capital of Culture

**Saatja:** Brita.Arnover@raad.tartu.ee  
**Saatmisaeg:** reede, 22. november 2019 10:33  
**Adressaat:** Mart Hiob; Erik Vest  
**Teema:** Muinsuskaitse komisjoni protokoll: Näituse-Baeri-Liivi-Veski DP eritingimused

Tere,  
saadan Tartu linna muinsuskaitse komisjoni 20.11.2019 protokollist Näituse-Baeri-Liivi-Veski DP eritingimuste päevakorrapunkti otsused.

**1. Näituse tn 2 (reg nr 6978), Näituse tn 6 (reg nr 6980), Veski tn 26a (reg nr 27006), J. Liivi tn 3 // 5 (reg nr 6984 ja 6985), J. Liivi tn 7 (reg nr 27006), K. E. von Baeri tn 17 (reg nr 27006) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.** Tellija: Riigi Kinnisvara AS. Koostaja: AB Artes Terrae OÜ, vastutav spetsialist: Mart Hiob.

Tutvustasid: Erik Vest, Mart Hiob

Otsus: 1. Parkimiskohti muinsuskaitse eritingimustega ei määrata, võtta vastav lause punktist 4.3.2. välja.

2. Eritingimuste p. 10 lubada hoone põhimahu laius 11 m. Selgituseks: Hoone põhimaht võib olla näiteks L- või T-kujuline ja hoone kogulaius sellest tingituna tunduvalt suurem, aga hoonetiiva laius jääks ikkagi 11m sisse. Selline lahendus tagaks liigendatud saledama hoone, mitte massiivse punkthoone. Iseenesest mõistetakse, et trepikodade, verandade jm mahud võivad põhimahust eenduda. Seepärast pole mõistlik piirata ka trepikodade ja verandade jäämist 13 m sisse.

3. Eritingimuste p. 6 määrata uushoonete mahtudeks kuni 250 m<sup>2</sup> ja krundi keskmes üks suurem hoone J. Liivi 5 ehitusaluse pinna järgi kuni 414 m<sup>2</sup>.

4. Vallivahimaja ümbruses näha joonisel ette vallivahi maja ala, kuhu mahuksid trepid, pandused jms.

Kooskõlastada pärast märkuste siseseviimist.

Lugupidamisega,  
Brita Arnover  
kultuuriväärtuste teenistus  
7361317  
brita.arnoover@raad.tartu.ee

**TARTU 2024**  
Euroopa kultuuripealinn  
European Capital of Culture