

ab *Anu Kulbach* oü
Vallikraavi 11-1 Tartu 51003
Tel. 7427 457
5154 614

12280068

EEP002420 VS 57/2002-P E 690/2012

Tellija: ROBOTEK
Airik Rästas

Veski 57/59 Tartu

Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg. nr. 27006) kaitsevöönd

MUINSUSKAITSELISED ERITINGIMUSED
kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

Vastutav spetsialist arhitekt Anu Kulbach

Koostas arhitekt Anu Kulbach



Tartu, veebruar 2013

KOOSKÖLASTATUD nr. 20013
"8" aprill 2013
E. Tamm
Egle Tamm
Tartu Linnavalitsus
AEO kultuuriväärtuste teenistus

SISUKORD

TEKSTILINE OSA

Sissejuhatus	lk.3
Ajaloolisi andmeid	lk.3-4
Olukorra kirjeldus	lk.4-5
Hinnang olukorrale ja hoonetele	lk.5
Säilinud arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud detailid	lk.5
Muinsuskaitsetelised eritingimused detailplaneeringu koostamiseks	lk.6-7

JOONISED

1 Asendiplaan lubatud hoonestussalaga m1:500

LISAD

Asendiskeem

Veski 59 inventariseerimisjoonised

Veski 59 juurdeehituse projekt (W. Schilling, 1903.a.)

Veski 59 ümberehituse projekt (C. Hansen, F. Kangro, 1911.a.)

Eksperthinnang Veski 59 ehituskonstruksioonidele (Kuldar Käsper, OÜ Ehitusseire, 2012.a.)

Krundi plaan m1:500 (AS Kobras, 2007.a.)

Detailplaneeringu eskiis (OÜ Arhitektibüroo Orub, 2012.a.)

Veski 53/55 detailplaneeringu põhikaart (Artes Terrae, 2008.a.)

SKEEM FOTODE SUUNDADEGA, FOTODE NIMEKIRI JA FOTOD

Sissejuhatus

Töö on koostatud vastavalt Tellija soovile algatada detailplaneering Tartus, Veski tän. 57/59 kinnistul uue elamu ja abihoone rajamiseks ning olemasoleva amortiseerunud eluhoone lammutamiseks.

Alusmaterjalidena on kasutatud hoone Veski 59 inventariseerimisjooniseid, ehituseksperdi hinnangut hoone Veski 59 konstruktsioonide seisukorrale (OÜ Ehitusseire, 2012.a.), detailplaneeringu eskiisi (OÜ Arhitektibüroo Orub, 2012.a.), krundi geodeetilist alusplaani (AS Kobras, 2007.a.), Veski 53,55 krundi detailplaneeringut (Artes Terrae, 2008.a.), ajaloolist õiendit Veski 59 hoone kohta (OÜ Ehitusseire, 2012), muinsuskaitse eritingimusi Veski-Kuperjanovi-Kastani-Näituse kvartali hoonestuskava koostamiseks (OÜ Arhitektuuriklubi, 2005.a.), Eesti Ajalooarhiivi toimikuid (2381.2).

Vaatlused kohapeal ja fotografeerimine teostati veebruaris 2013.a.

Kinnistu asub Tartu Toometaguse miljöövääruslikul hoonestusalal ja Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Hooned eraldi riikliku kaitse all ei ole.

Ajaloolisi andmeid

18. saj. keskpaigas laienes Tartu linna I linnajagu väljapoole linnamüüri piiratud ala. Toomemäe pargiala piiras endine vallikraavi süvend, selle taga alguses linna, hiljem ülikooli valduses olnud liivakarjäärid. Nende taga paiknesid Tähtvere mõisa põllumaad. 18. saj. lõpul oli Veski tänav ka mitteametlikuks linna piiriks. Ametlikult liideti see ala linnaga alles 1901.a.

Veski tänava Toomemäe poolne külg jagati 19. saj. esimesel poolel välja tollase omaniku ülikooli poolt ülikooliga või riigiteenistusega seotud inimestele kruntideks põlisrendi õiguse alusel. Samal ajal jagas linna surve põllumaade arvelt põlisrendikrunte Veski tänava teisel küljel ka Tähtvere mõis, seal asub ka kõnealune krunt. Tähtvere mõisast eraldatud kruntide osas säilis mõisal sõnaõigus kuni 1930.-te aastate lõpuni.

Krundid on kitsad ja pikad. Eluhooned paiknevad Veski tänava poolses küljes, abihooned ja väiksemad eluhooned valdavalt vastu naaberkrundi piiri. Kastani tänava äärne krundi osa oli valdavalt hoonestamata aed. Kastani tänava teine külg jagati kruntideks ja hoonestati 20. saj. alguses.

Käsitletav krunt kinnistunumbriga 248 (2410 ruutküünart) eraldati Tähtvere mõisast 1876.a. numbri all 35b. Esimene omanik oli õpetaja Fr. A. Arnold. 1882.a. paiknesid krundil kahekorruseline puust elumaja (praegune Veski 57), hoovimaja (praegune Veski 59) ja kuur. Pärast omaniku surma päris kinnistu Maria Vehrlin, kes müüs selle edasi aadlik Pavel Urbanovitshile. 1897.a. asus krundil kaks hoonet ja kaev. Sejärel pärisid kinnistu P. Urbanovitshi lesk ja poeg. Nemad müüsid selle edasi talupoeg Jaak Pehapile, kes omakorda kinkis selle oma vennale Jaanile.

Pärast tema surma 1931.a. said omanikeks tema lesk ja pojad. 1937.a. ostis krundi mag. pharm. Karl Jürgenson.

1939.a. Tartu linnavalitsuse väljastatud tunnistusel on kirjas, et nimetatud krundil on üks kahekorruseline puidust ja üks kahekorruseline kivist elumaja, mis müüdi Juhan ja Wilhelmine Järvele.

Krundil asuvad hooned aadressiga Veski 57 (tänaväärne puithoone) ja Veski 59 (hoovipealne puit/tellishoone) on algselt rajatud ajavahemikus 1876-1882.

Tänaväärne elumaja on ehitatud ühes etapis, hoovipealne hoone aga korduvalt ümber ehitatud. Ajavahemikus 1882-1903 on algele palkhoonele juurde ehitatud tellistest osa Veski tänava poolsesse otsa. 1903.a. projekteeris W.Schilling kivist juurdeehitise Kastani tänava poole (vt. lisa). 1911.a. valmis projekt teise korruse ja uue trepikoja ehitamiseks (C. Hansen ja F. Kangro), vt. lisa. Sisemisi ümberehitusi on tehtud ka nõukogude perioodil.

1906.a. ehitati krundile kivist pesuköök hoovimaja vastu krundi nr. 211 piirile, millele hiljem liideti kuuride rivi.

Olukorra kirjeldus

Veski tänava poolisel küljel hoonestusel ühtset ranget ehitusjoont ei ole. Hooned paiknevad valdavalt pisut taanduvana tänavajoonest, mistõttu on moodustunud väikesed tänaväärased eesaiad. Kastani tänavaäärased kruntide osad olid nn „tagahoovid“, mis olid hoonestamata, v.a. hoone aadressiga Kastani 2.

Hoovipoolsed elu- ja abihooned püstitati valdavalt kruntide piirile vastu naaberkrunti. Kruntide Kastani tänava pool paiknevad abihooned on tänavajoonest taanduvad.

Veski 57 hoone on hiljuti renoveeritud (foto 1). Naaberkruntidele Veski 53a ja Veski 55a on hiljuti püstitatud uued eluhooned, millest viimatinimetatu järgib Tartu linnale iseloomulike kahekorruseliste kuuride mahtu. Krundi piirile on seoses uusehitisega rajatud tulemüür (fotod 5, 7, 8, 10, 11, 12).

Rajatud tulemüüri külgnivad kuurid on praeguseks lammutatud, säilinud on üks väike kuur (tõenäoliselt endine pesuköök) Kastani tänava poolses otsas (foto 5).

Veski 59 on kahekorruseline osaliselt palk-, osaliselt tellishoone. Veski tänava poolne trepikoda on ehitatud tellistest, hoone keskosa esimene korrus (vanim hooneosa) rõhtpalkidest, teine korrus (tõenäoliselt ehitatud koos Kastani tänava poolse juurdeehitise) püstpalkidest ja Kastani tänava poolne juurdeehitis rõhtpalkidest, mis on vooderdatud tellistega esimese korruse ulatuses. Juurdeehitise teine korrus on rajatud mansardkorrusena. Palkseinad on kaetud horisontaallaudisega, mis on kaetud pilliroomattidel lubikrohviga. Palkide ja laudise vahe on algselt olnud täidetud saepurutäidisega. Vundament on maakivi/telliskonstruktsioonis.

Trepikoja seintes on märgata vajumispragusid.

Vahelae puittalade otsad on ulatuslike niiskuskahjustustega ja tugevalt vajunud hoone keskosas. Trepikoja vahelaed on valatud koos trepiga raudbetoonist.

Hoone esimese korruse põrand asub hoovi maapinnast madalamal.

Katusekonstruktsioonid on rajatud ümarpuitsarikatele, mis on sadevee läbujooksude tagajärjel ulatuslikult kahjustatud. Algne plekk on säilinud Kastani tänava poolisel juurdeehitisel, keskosas on see asendatud eterniitplaatidega ja hoone Veski tänva poolses otsas asendatud tsingitud plekiga (fotod 2, 3, 4, 6).

Hinnang olukorrale ja hoonetele

Hoone Veski 57 on hiljuti renoveeritud algsel kujul ja kuulub säilitamisele.

Algne hoone Veski 59 on tõenäoliselt olnud ühekorruseline rõhtpalkhoone, millele on hiljem lisatud trepikoda, teine korrus ja Kastani tänava poolne mansardkorrusega juurdeehitis. Arvatavasti on algselt olnud tegemist hoovipealse abihoonega.

Veski 59 hoone on praeguseks lagunenu ja kohati avariohtlikus olukorras.

Kuna hoone on rajatud vastu naaberkrundi piiril asuvat tule müüri, siis eluruumide aknad paiknevad valdavalt suunaga põhja.

Arvestades kujunenud olukorda, ei ole hoone Veski 59 säilitamine ja korrastamine otstarbekas.

Krundi algse struktuuri säilitamise huvides tuleks rajatavad uusehitised paigutada sarnaselt olemasolevale Veski 59 hoonetele ja praeguseks lammutatud pikale kuurile piki naaberkruntide piire. Kuna olemasoleva halvas seisus eluhoone orientatsioon ilmakaarte suhtes ei vasta kaasaja nõuetele, oleks otstarbekas uus eluhoone püstitada endise kuuri asemele ja uus abihoone praeguse eluhoone kohale.

Säilinud arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud detailid

. Kaduma on läinud Veski tänava poolne juugendlik uks ja selle kohal olnud varikatus (sarnane Veski 57 omaga). Aiapoolsel fassaadil on säilinud mansardkorruse akende ehisraamistused koos viiludega (vrd. inventariseerimisjoonised ja fotod).

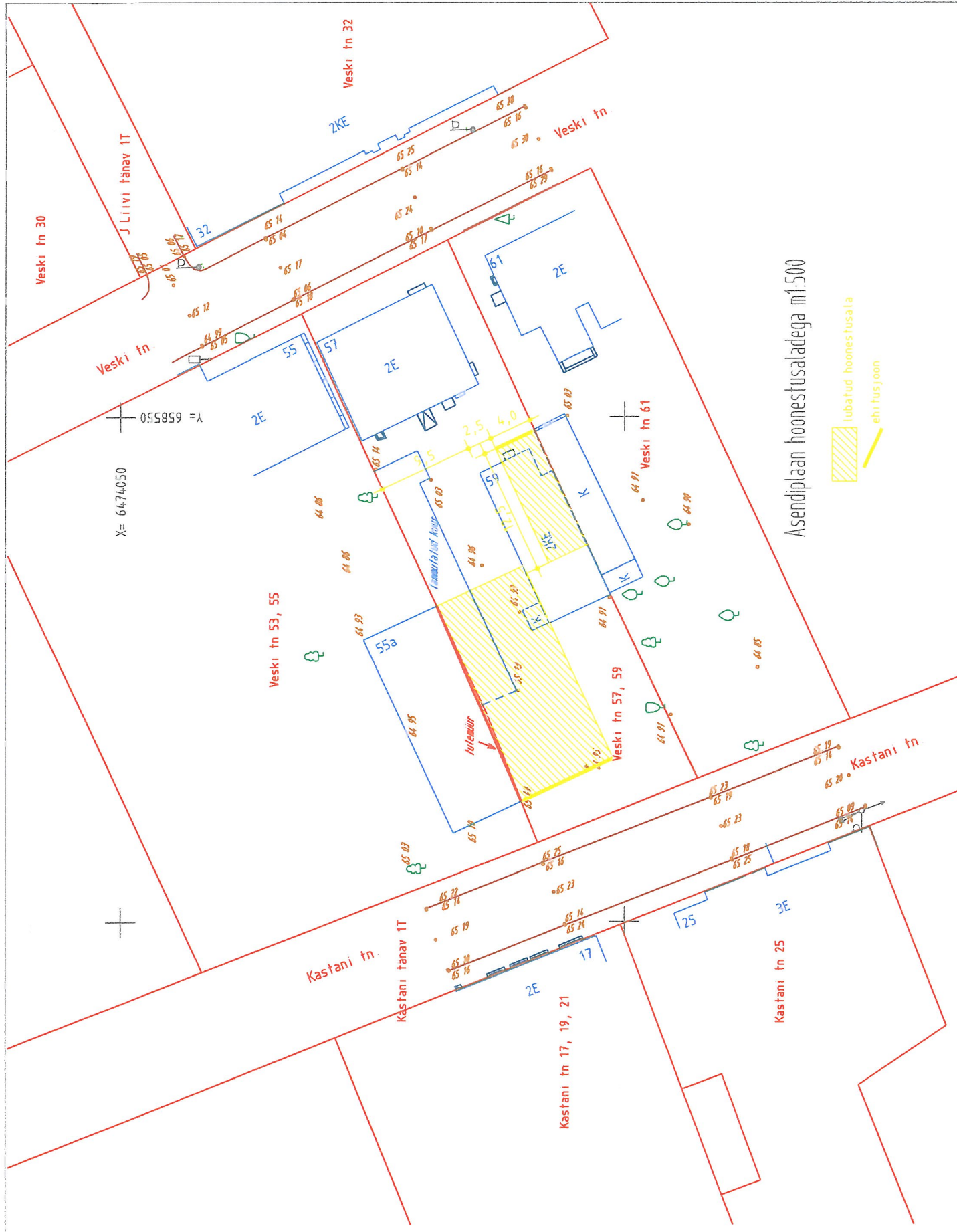
Hoone Veski 59 kasutuskõlblikena säilinud siseüksed ja teise korruse aknad on soovitatav ladustada ja kasutada edaspidi mõnes samast ajastust pärinevas restaureeritavas hoonetes või rajatavas eluhoones.

Samuti on soovitatav taaskasutada kahjustusteta puitkonstruktsioonide osad.

Muinsuskaitseelised eritingimused detailplaneeringu koostamiseks


1. Krundi piire mitte muuta.
2. Krundi täisehituse protsent peab jääma 32% piiresse (arvestades naaberkruntide näitajaid).
3. Olemasolev amortiseerunud eluhoone Veski 59 on lubatud lammutada.
4. Lubatud on püstitada uus eluhoone naaberkrundi Veski 55a tulemüüri vastu.
5. Rajatava eluhoone Kastani tänava poolne ehitusjoon peab ühtima Veski 55a hoone ehitusjoonega.
6. Rajatava eluhoone katuse tüüp pultkatuse, harja kõrgus min 60cm tulemüürist madalam.
7. Rajatava eluhoone räästa kõrgus max naaberkrundi Veski 55a hoone räästa kõrgusega, soovitavalt madalam.
8. Rajatava eluhoone katuse kalle kraadides 30 max.
9. Rajatava eluhoone maapealsete korruste arv max 2
10. Rajatava eluhoone välisviimistlusmaterjal puit, sokli osas krohv, keraamiline tellis või looduskivi.
11. Rajatava eluhoone katusekattmaterjal käsitsivaltsitud tsingitud plekk või KLASSIK-tüüpi valtsplekk.
12. Lubatud on püstitada abihoone/kuur amortiseerunud Veski 59 hoone asemelevastu Veski 61 abihoone tulemüüri.
13. Rajatava abihoone Veski tänava poolne ehitusjoon peab ühtima Veski 61 abihoone ehitusjoonega.
14. Rajatava abihoone katuse tüüp pultkatuse, harja kõrgus min 60cm olemasolevast Veski 61 tulemüürist madalam (ühekorruselise kuuri puhul) või min 60cm madalam Veski 59 olemasolevast tulemüürist kahekorruselise kuuri puhul.
15. Rajatava abihoone räästa kõrgus max sama olemasoleva Veski 61 abihoone räästa kõrgusega (ühekorruselise kuuri puhul) või max sama Veski 59 räästa kõrgusega kahekorruselise kuuri puhul.
16. Rajatava abihoone katuse kalle kraadides 30 max.
17. Rajatava abihoone korruste arv 1 või 2 (juhul, kui see ehitatakse ajaloolistel eeskujudel põhineva kahekorruselise kuurina).
18. Rajatava abihoone viimistlusmaterjal puit, tulemüüri osas keraamiline tellis või krohv.
19. Rajatava abihoone katusekattmaterjal käsitsivaltsitud tsingitud plekk või KLASSIK-tüüpi valtsplekk.

20. Lubatud ei ole kasutada imiteerivaid ja sünteetilisi materjale rajatavate hoonete välisviimistluses.
21. Kastani tänava poolne piirdeaed rajada tänavajoonele, piirdeaia kõrgus võrdne naaberkrundi Veski 55a, materjal puit betoonpostide vahel. Kruntidevahelisele piirile on lubatud rajada puitplank või terasvõrkpiire koos haljastusega (põõsad või ronitaimed). Soovitav rajada jalgvärv Kastani tänava poole.
22. Detailplaneering ja uusehitiste projektid kooskõlastada Tartu LV Kultuuriväärtuste teenistusega.
23. Krundil teostatavatest kaevetöödest informeerida linnaarheoloog, vajadusel tellida arheoloogiline järelevalve.



Asendiplaan hoonestusaladega m1:500



ah Anu Kulbach ou Vallikraam 11-1 Tartu, tel 7 427 457, 51 54 614	Tellija ROBOOTEK	Veski 57-59 Tartu
EEP 002420 VS 57/2002 E 690/2012	veebr 2013	Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks
Arhitekt Anu Kulbach		Asendiplaan hoonestusaladega m1500
		1