

TARTU LINNAS TIIGI TN 67 KRUNDI DETAILPLANEERINGU MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Töö koostamisest huvitatud isik:

OÜ Tiigi Invest
Raatuse 20, Tartu

Töö koostaja:

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Pärnu mnt 27, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 380/2008

Töö nr: 1907/13

Koostaja: Merlin Kalle (vastutav spetsialist VS 373/2008)

.....

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	5
1 SISSEJUHATUS	5
2 MÄLESTISTE ÜLEVAADE	6
2.1 Elamu Tartus J. Kuperjanovi 54, 1902.a., reg nr 7009.....	6
2.2 Tartu raudteejaama hoone Vaksali 6, 1876-1878.a., reg nr 7013	7
Foto 2. Tartu raudteejaama hoone Vaksali 6, 1876-1878.a., reg nr 7013.....	8
2.3 Raudteetöölise elamu Tartus Vaksali 4, 19.saj., reg nr 7014	8
2.4 Tartu raudteejaama veetorn, 1890.a., reg nr 7016	8
Foto 4. Tartu raudteejaama veetorn, 1890.a., reg nr 7016.....	9
2.5 Elamu Tartus Tiigi 78, 1891.a., reg nr 7023	9
Foto 5. Elamu Tartus Tiigi 78, 1891.a., reg nr 7023.	10
2.6 Tööstushoone Tartus Tiigi 61a, 1886.a., reg nr 7024.....	10
Foto 5. Tööstushoone Tartus Tiigi 61a, 1886.a., reg nr 7024.	11
3 ANALÜÜS	11
3.1 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ning maastikuelementide analüüs.....	11
3.2 Planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis paiknevate ehitiste ruumiline analüüs	12
3.3 Planeeritavalt maa-alalt muinsuskaitsealale või kinnismälestisele avanevate vaatesuundade määramine	12
3.4 Planeeritaval maa-alal ehituskeelu, mahtude ja kõrguste piiritlemine, lähtudes muinsuskaitseala või mälestise silueti nähtavuse ja vaadeldavuse tagamise vajadusest	13
3.5 Ettepanekud ja analüüs planeeritaval maa-alal asuva muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis kavandatavate teede, trasside ja tehnorajatiste asukoha kohta	14
3.6 Hinnang planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal, kinnismälestisel või nende kaitsevööndis kavandatavatele muudatustele.....	14
4 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED.....	15
B – SITUATSIOONISKEEM M 1:4 000	17
C – AJALOOLINE MATERJAL.....	19

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on koostatud Tartu linnas Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringule.

Tiigi tn 67 krunt (kü 79506:005:0009) asub Vaksali linnaosas; krundi maakasutuse sihtotstarbeks on riigikaitsemaa ning krundi suurus 9023 m².

Krundi kontaktvööndis asub mitu ehitismälestist:

- Elamu Tartus J. Kuperjanovi 54, 1902.a., reg nr 7009;
- Tartu raudteejaama hoone Vaksali 6, 1876-1878.a., reg nr 7013;
- Raudteetöölise elamu Tartus Vaksali 4, 19.saj., reg nr 7014;
- Tartu raudteejaama veetorn, 1890.a., reg nr 7016;
- Elamu Tartus Tiigi 78, 1891.a., reg nr 7023 ning
- Tööstushoone Tartus Tiigi 61a, 1886.a., reg nr 7024.

Kultuuriministri 04.11.2005 käskkirjaga nr 316 „Kultuurimälestiseks tunnistamine, kultuurimälestiseks olemise lõpetamine, kaitsevööndi määramine ja mälestise nimetuse muutmise“ kehtestati ühine kaitsevöönd arhitektuurimälestiseks tunnistatud ajaloolise jaamahoone kompleksi kuuluvatele ehitistele ja rajatistele: Tartu raudteejaama hoone Vaksali 6, raudteetöölise elamu Tartus Vaksali 4, raudteetöölise elamu Tartus Vaksali 8 ning Tartu raudteejaama veetorn.

Nimetatud kaitsevöönd Tiigi 67 krundile ei ulatu, vaid ühtib selle lõuna- ja läänepoolse krundipiiriga.

Sama käskkirjaga kehtestati ühine kaitsevöönd arhitektuurimälestiseks tunnistatud elamutele: Elamu Tartus J. Kuperjanovi 44 (1886.a., reg nr 7006), puitelamu Tartus J. Kuperjanovi 46 (1880.–1890. a., reg nr 7007), puitelamu Tartus J. Kuperjanovi 52 (1880.–1890. a., reg nr 7008) ning elamu Tartus J. Kuperjanovi 54.

Nimetatud kaitsevöönd Tiigi 67 krundile ei ulatu, vaid ühtib selle põhjapoolse krundipiiriga.

Vastavalt *Muinsuskaitseseaduse* § 25 lg 3 on ehitismälestiste- elamu Tartus Tiigi 78 ning tööstushoone Tartus Tiigi 61a kaitsevööndi ulatus 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

Nimetatud mälestiste kaitsevööndid ulatuvad Tiigi 67 krundi idaossa.

Vaadeldava ala ning kinnismälestiste ja nende kaitsevööndite asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

Vastavalt *Muinsuskaitseaduse* § 25 lg 2 on kaitsevööndi ülesanded:

- 1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus;
- 2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

Vastavalt sama seaduse § 25 lg 7 on Muinsuskaitseameti kirjaliku loata kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
- 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Tiigi tn 67 krundi juhtfunktsiooniks haridus- ja teadushoonete maa, hoonete lubatavaks korruselisuseks on määratud 2 korrust.

Täpsemalt on juhtfunktsiooniks määratud alushariduse (koolieelse lasteasutuse) maa.

Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta krundi kasutamise sihtotstarve elamu- ja ärimaaks ning määrata hoonestamise tingimused.

Tegemist on seega kehtivat Tartu linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Muinsuskaitse eritingimuste koostamine toetub *Planeerimisseaduse* § 8 lg 10 ja § 9 lg 9 alusel kehtestatud Kultuuriministri määrusele nr 13 „Üld- ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“.

2 Mälestiste ülevaade

Planeeringualal ei asu ühtegi kinnismälestist.

Järgnevalt on lühidalt kirjeldatud krundi Tiigi tn 67 kontaktvööndi mälestisi.

2.1 Elamu Tartus J. Kuperjanovi 54, 1902.a., reg nr 7009

Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riikliku registri info kohaselt on 1903. a. ehitatud hoone iseloomulik näide historitsistlikust korterelamust, mis kuulub stiililiselt ühtsesse ansamblisse kõrvalasuvate hoonetega.

Hoone projekteeris ja ehitas 1903.a. oma kinnistule ehitusmeister Jüri Teas. Hoonesse olid kavandatud kuuetoalised korterid köögi ja teenijatetoaga. Hoone tänavaseina vasakul küljel paikneb kivitrepikoda, mille välisukse kohal on Tartus erandlik väänduvates juugendvormides sepisvarikatus¹. Kivihoone on kahekorruseline ning plekk-katusega historitsistlik elamu, milles asus kaks kivitreppi. Üheaegselt majaga ehitati kivimüür ja kaaravaga sissesõiduvärv. Kinnistu oli Teaste suguvõsa käes kuni 1940. aastani. Nõukogude perioodil asus

¹Siilivask, M., Kimmel, T. (2009). Jalutaja teejuht. Tartu I Südalinn ja Toometagune. Tallinn:Solnessi Arhitektuurikirjastus. Lk 195-196.

seal teater „Vanemuise“ ühiselamu, mille tarbeks ehitati ka juurdeehitis
hooviküljele.²

Ka J. Kuperjanovi 44, J. Kuperjanovi 46 ja J. Kuperjanovi 52 hooned lasi ehitada
ehitusmeister Teas (1885-1925)³.



Foto 1. Elamu Tartus J.Kuperjanovi 54, 1902.a., reg nr 7009.
23.05.2013.a. Autor: Merlin Kalle

2.2 Tartu raudteejaama hoone Vaksali 6, 1876-1878.a., reg nr 7013

Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riikliku registri info kohaselt on tegemist aastail 1876-1878 rajatud jaamahoonega, mis on 19.sajandi puitarhitektuuri väljapaistev näide oma terviklikult säilinud algupärase välisilme, ruumistruktuuri ning eksterjöori ja interjöorielementidega: fassaadi laudis ja krohvviimistlus, puitdekoor, perrooni varikatus, avatäited ja piirded, interjööris dekoratiivse kujundusega puittalastik, peegelvõlvlaed, karniisid jne.

Tartu raudteejaam rajati koos Tapa–Tartu raudteeliini rajamisega 1876. aastal. Jaamahoone ehitati 1875.-1877. aastal väljapoole toonast Tartu linna, Tähtvere mõisa põldudele.⁴

Hoone on ehitatud teise klassi jaamahooneatele ettenähtud ülevenemaalise tüüpprojekti eeskujul tol ajal moes olnud eklektilises puitehitusstiilis. Projekteerijaks oli tõenäoliselt Tartu-Tapa raudtee-ehituse sektsiooniinsener Hermann von Stavenhagen⁵.

² Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register.

<http://register.muinas.ee/?menuID=monument&action=view&mtab=main&id=7009> . (20.05.2013)

³ Siilivask, M., Kimmel, T. (2009). Jalutaja teejuht. Tartu I Südalinn ja Toometagune. Tallinn: Solnessi Arhitektuurikirjastus. Lk 196.

⁴ Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register.

<http://register.muinas.ee/?menuID=monument&action=view&id=7013>. (20.05.2013)

⁵ Siilivask, M., Kimmel, T. (2009). Jalutaja teejuht. Tartu I Südalinn ja Toometagune. Tallinn: Solnessi Arhitektuurikirjastus. Lk 198.



Foto 2. Tartu raudteejaama hoone Vaksali 6, 1876-1878.a., reg nr 7013.
23.05.2013.a. Autor: Merlin Kalle

2.3 Raudteetöölise elamu Tartus Vaksali 4, 19.saj., reg nr 7014

Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riikliku registri info kohaselt on 19. sajandi lõpust pärit historitsistlik hoone iseloomulik näide raudteetööliselamust, moodustades koos Tartu vaksalihoone ja Vaksali 8 tööliselamuga tervikliku kompleksi. Kogu kompleks valmis 1880. aastal.



Foto 3. Raudteetöölise elamu Tartus Vaksali 4, 19.saj., reg nr 7014.
23.05.2013.a. Autor: Merlin Kalle

2.4 Tartu raudteejaama veetorn, 1890.a., reg nr 7016

Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riikliku registri info kohaselt on betoonist ja punastest tellistest historitsistlike detailidega ümartorn Tartu ainuke historitsistliku veetorni näide.

Algne veetorn, mis ehitati 1890, hävis II maailmasõjas ja taastati peale sõda. Veetorni näol on tegemist korruse kõrguse tsementsokli ja ülaosas punastest

telistest laotud ümartorniga. Torni ülaosas on konsoolidele toetuv laiem osa. Hoone detailideks on simsid ja kaarsillusega uks. Torni peal metallrinnatis⁶.



Foto 4. Tartu raudteejaama veetorn, 1890.a., reg nr 7016.
23.05.2013.a. Autor: Merlin Kalle

2.5 Elamu Tartus Tiigi 78, 1891.a., reg nr 7023

Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riikliku registri info kohaselt on hoone iseloomulik näide 19. sajandi lõpul ehitatud historitsistlikus stiilis hoonest.

1887. a. eraldati krunt G. Riiki jahuveski krundist. Platsile ehitas vabrikant H. Wöhrmann tubakavabriku puidust hooned (O. Schröder). 1891. a. ehitati platsile ka elamu (O. Schröder). Juba 1892 laiendati vabrikut hoovi suunas (P. Kreutzwald). 1893. a. puhkes vabrikus tulekahju ja suurem osa hooneid põles ära. Krundi ostis vabrikant N. Jekimov, kes ehitas C. Beschti projekti järgi krundile praeguse Tiigi 78 hoone. 1896. oli hoone veel pooleli⁷.

Hoone on kolmekorruseline kivihoone. Saksa renessansi stiilieeskujusid järgiv fassaadiga hoone oli omal ajal üks Tartu suuremaid.

Hoone koosneb kahest osast: hoovi sügavusse ulatuvasse hulktahulise paviljonitorniga mahtu olid ette nähtud vabrikuruumid, nelinurksete paviljonitornidega tänavaäärsesse mahtu aga korterid. Kangialuse hoovipäasu sulgeb sepistatud metallvärav, millel on omaniku initsiaalid⁸.

⁶ Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register.

<http://register.muinas.ee/?menuID=monument&action=view&mtab=main&id=7016>. (20.05.2013)

⁷ Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register.

<http://register.muinas.ee/?menuID=monument&action=view&id=7023>. (20.05.2013)

⁸ Siilivask, M., Kimmel, T. (2009). Jalutaja teejuht. Tartu I Südalinn ja Toometagune. Tallinn: Solnessi Arhitektuurikirjastus. Lk 204.

Majas asus era-tütarlastegümnaasium. Alates 1917 aastast oli krundil malmivalutehas, 1934 ostis kinnistu Kauba Pank. Tänapäeval on hoone Tartu Ülikooli käsutuses⁹.



Foto 5. Elamu Tartus Tiigi 78, 1891.a., reg nr 7023.
23.05.2013.a. Autor: Merlin Kalle

2.6 Tööstushoone Tartus Tiigi 61a, 1886.a., reg nr 7024

Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riikliku registri info kohaselt on algupärase fassaadikooriga säilinud historitsistlikud hooned iseloomulikud näited 19. sajandi lõpu ja 20 sajandi I poole tööstusarhitektuurist ning tööstushoonete arenguprotsessist. Hooned omavad ajaloolist ja arhitektuurilist tähtsust Tartu Toometaguse tööstushoonestuse kujunemisloos.

1882. aastal ostis Tähtvere mõisamaadest eraldatud kinnistu kaupmees Georg Riik. F. Hübbe projekteeris 1885.aasta veebruaris kahekorruselise puidust (vilja-) aida ning sama aasta septembris aida põhjaküljega liituva puust kuuri. Puidust aidahoone kavandati kõrgele maakividest vundamendile. Hoone katusel oli tösteseadmega vintskapp, mõlemal pool vintskappi olid kaarjad katusaknad. Uksed olid kaetud kalasabalaudisega. Hoone I korrusel oli kaks ruumi, neist ühest viis puutrepp II korrusele. II korrusel oli üks ruum.

1888. aastal projekteeris C.Bescht aida kõrvale kahekorruselise kivist (jahu-) veskihoone. Kalasabalaudisega ukse kohal on veel praegugi säilinud omaniku nimetähtedega ja ehitusajaga plaat G.G 1885. Hooviküljele laoti kõrge korsten.

1908. aastal ostis kinnistu F.C. Faure. 1910. aastal ostis kinnistu Põllumajanduse Tarvitajate ja Töötajate Ühisus "Tartu Auruveski", 1927.aastast oli kinnistu omanikuks P. Jänes¹⁰. Kuni 1990. Aastate alguseni kuulus veski Tartu leivakombinaadile ja seejärel Tartu viljasalvele ning oli aktiivses kasutuses¹¹.

⁹ Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register.

<http://register.muinas.ee/?menuID=monument&action=view&id=7023>. (20.05.2013)

¹⁰ Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register.

<http://register.muinas.ee/?menuID=monument&action=view&id=7024>. (21.05.2013)

¹¹ . Siilivask, M., Kimmel, T. (2009). Jalutaja teejuht. Tartu I Südalinn ja Toometagune. Tallinn:Solnessi Arhitektuurikirjastus. Lk 203.



Foto 5. Tööstushoone Tartus Tiigi 61a, 1886.a., reg nr 7024.
23.05.2013.a. Autor: Merlin Kalle

3 Analüüs

3.1 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ning maastikuelementide analüüs

Planeeritaval maa-alal ei asu kinnismälestisi, ala jääb osaliselt ehitismälestistelelamu Tartus Tiigi 78 ning tööstushoone Tartus Tiigi 61a kaitsevööndisse.

Tartu linnasaras laienes raudteejaama piirkonda 1892. aastal. Toome ja raudtee vahelisest, lõunas Riia tänavaga piirnevast linnaosast kujunes tolleaegse Tartu silmapaistvamaid eliitrajoone kirikute, ülikooli õppehoonete, kooli-, seltsimajade, korporatsioonide, teatrite jms asutustega¹². Tõuke ehitustegevuse hoogustumiseks andis raudtee ehitusest tingitud krundihindade tõus selles piirkonnas. Järgnevatel aastakümnetel hoonestati see ala, eriti raudteest kesklinnani kulgevad Tiigi ja Aia tänav, peamiselt esinduslike kahekorruseliste puitelamutega. Kerkis ka üksikuid kivihooneid. Selle linnaosa elanikeks olid peamiselt jõukamad sakslastest linnakodanikud.

Tiigi tänavale (Teich-Straße) on nime andnud kunagise saksa käsitöölise seltsi aeda jäänud suur tiik. Algselt Kastani tänavani ulatunud tänavat pikendati 1880. aastatel raudteeäärse Kauba (nüüd Vaksali) tänavani.¹³

Osas C - ajalooline materjal esitatud Tartu linna arhiiviplaanidelt aastast 1914 kuni ca 1938.a. (joonis 3, 4, 5, 6 ja 7) nähtub, et Tiigi tänava krundistruktuur sellel tänavapoolel, kus asub Tiigi tn 67 krunt, on püsinud pikka aega väheste muutustega ning muudatused on tekkinud lähiminekis. Praegusel Tiigi tn 67 krundil on vastavalt 1914 kuni ca 1938.a. Tartu linna arhiiviplaanidele (joonis 3, 4, 5, 6 ja 7) ajalooliselt asunud kolm erinevat maaüksust, mis hiljem on liidetud ühtseks krundiks. Seega ajalooline krundistruktuur ei ole planeeringualal säilinud.

¹² Pullerits, H. (2005). Tartu : ajalugu ja kultuurilugu. Tartu : Tartu Linnamuuseum : Ilmamaa, 2005 (Tartu : Greif).

¹³ Siilivask, M., Kimmel, T. (2009). Jalutaja teejuht. Tartu I Südalinn ja Toometagune. Tallinn:Solnessi Arhitektuurikirjastus. Lk 200.

Kontaktvööndi krundistruktuuris on tendents olnud pigem vastupidine, suuremaid krunte on jaotatud mitmeks väiksemaks.

1920-ndate alguse arhiivikaardil joonisel 5 asub praegusel Tiigi tn 67 maa-alal kaks väikesemahulist hoonet. Ühelgi hilisemal vaadeldud arhiiviplaanil Tiigi tn 67 krundil hoonestust ei nähtu.

Käesoleval ajal alal asuvates hoonetes tegutses pikka aega politsei.

3.2 Planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis paiknevate ehitiste ruumiline analüüs

Planeeringualal asuvad ühe- ja kahekorruselised hooned. Krunt on piiratud ca 2.5 m kõrguse piirdega ning territooriumile on juurdepääs nii Tiigi kui Vaksali tänavalt. Ehitisregistri alusel asuvad krundil kahekorruseline administratiivhoone ja garaaž, ehitusaluse pinnaga 2221m² ning kahekorruseline ladu-töökoda ehitusaluse pinnaga 617 m². Lisaks asub krundil mitu abihoonet. Kaks kahekorruselist hoonemahtu asuvad Tiigi tn ääres ning jäävad ehitismälestiste kaitsevööndisse.

Ehitismälestised- elamu Tartus Tiigi 78 ning tööstushoone Tartus Tiigi 61a asuvad samuti Tiigi tn ääres ning on vaadeldavad vaid Tiigi tänaval liikudes. Kaugvaated mälestistele puuduvad, kuna mälestiste naaberhooned asuvad nendega ühtsel ehitusjoonel ning neile väga lähedal moodustades ühtse tänavafrondi. Tiigi tn 67 krundi Vaksali tn poolsem kahekorruseline hoone ei asu kontaktvööndi hoonetega samal ehitusjoonel.

Ehitismälestise Tiigi 61a kaitsevööndisse jääv ühekorruseline hooneosa asub suletud territooriumil krundi sisemuses ning ei ole Vaksali ega Tiigi tn-lt vaadeldav.

Krundil paiknevate hoonete asetus on vastanud omaaegsele funktsioonile, mis on vajanud piiritletud siseõue.

3.3 Planeeritavalt maa-alalt muinsuskaitsealale või kinnismälestisele avanevate vaatesuundade määramine

Kõik Tiigi tn 67 krundi kontaktvööndis asuvad ehitismälestised on vaadeldavad vastaval tänaval liikudes. Ükski mälestis ei asu kohe planeeringuala kõrval ning ei suhestu otseselt planeeringualaga. Planeeringualaga jääb vaid ühte vaatesektorisse ehitismälestis Vaksali tn 4 krundil, vaatesektor avaneb Vaksali tänavalt raudteejaama eest.



Foto 6. Vaade raudteejaama eest planeeringuala suunas.
23.05.2013.a. Autor: Merlin Kalle

3.4 Planeeritaval maa-alal ehituskeelu, mahtude ja kõrguste piiritlemine, lähtudes muinsuskaitseala või mälestise silueti nähtavuse ja vaadeldavuse tagamise vajadusest

Kõik Tiigi tn 67 krundi kontaktvööndis asuvad ehitismälestised on vaadeldavad vastaval tänaval liikudes ning ühegi mälestise siluett pole kaugvaadetes esindatud, kuna tegemist on tihedalt hoonestatud piirkonnaga.

Vähesel määral on raudteejaama veetorn nõ osalise siluutina vaadeldav J. Kuperjanovi tn 70 hoone esiselt alalt vaadates üle planeeringuala piirde. See on aga nõ teadlik suunatud vaade objekti otsides ning tavaolukorras seal asukohas silm veetorni ei otsi.

Planeeringualast teisel pool Vaksali tänavat asuv raudteejaama kompleks moodustab ühtse kuni kahekorruselise hoonestusega miljöö, mida ei kannu ükski objekt Vaksali tn planeeringuala poolisel küljel. Seal asub uudne 4-5 korruseliste hoonemahtudega tänavafraat, kus Tiigi tn 67 krunt mõjub tühimikuna.

Kuna mälestised ei ole vaadeldavad kaugvaadetes, ei ole vajalik krundi sisemuses määrata planeeringualale ka ehituskeeluala.

Tiigi tn ääres samal tänava poolel asuvad hooned asetsevad enam-vähem ühtsel ehitusjoonel.

Planeeringuala lähikontaktvööndis asuvad samal Vaksali tänava poolel Vaksali tn 17a (maakasutuse sihtotstarve- ärimaa) kinnistul 4-5- korruseline hoone (5-korruseline hooneosa Vaksali ja Tiigi tn nurga piirkonnas) ning J. Kuperjanovi tn 70 (maakasutuse sihtotstarve- elamu- ja ärimaa) 4-korruseline hoone (4.korrus tagasiastena).

Samuti aga domineerib vaatel, mis avaneb Vaksali tn poolt planeeringuala keskosa suunas, J. Kuperjanovi tn 54 krundile Nõukogude perioodil ehitatud viiekorruseline mälestise juurdeehitus.

Tiigi tn vaate Vaksali tn poolt vaadatuna raamib dominantsest kolmekorruselise Tiigi tn 78 mälestis. Tiigi tn 63 // 65 hoone muudab visuaalselt kõrgemaks kolmekorruselise nurgatorni, samuti mõjuvad Tiigi tn 61a tööstushooned oma vintskappidega; seega vaatele avaldavad mõju rohkem kui kahekorruselised hoonemahud.

Kuna planeeringuala ei asu mälestiste vaateid varjavas asukohas, on alale linnaehituslikult sobilik kuni nelja- või viiekorruseline hoonemaht. Tiigi tn 67 krundi Kastani tn poolsel osal mälestiste kaitsevööndis Tiigi tn ääres on sobilik kuni kolmekorruseline maht, mis sobitud Tiigi tn 63 // 65 hoonega ning mis ei hakka domineerima.

Vaadeldavas kvartalis on J. Kuperjanovi tn ääres ajalooline krundistruktuur ning hoonestus säilinud, Tiigi tn ääres (mõlemal pool Tiigi tn-t) on toimunud muudatused ning krunte on jagatud väiksemateks maaüksusteks ning ajalooline täisehitatus ei ole jälgitav.

Kuna planeeringuala ning sellele kavandatu ei mõjuta mälestiste vaadeldavust, määratakse täpsed hoonete mahud detailplaneeringus.

Tähelepanu tuleb pöörata Vaksali tn äärse hoone välisviimistlusele jms, kuna planeeritav hoone jääb ühte vaatesektorisse Vaksali tn 4 asuva mälestisega.

3.5 Ettepanekud ja analüüs planeeritaval maa-alal asuva muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis kavandatavate teede, trasside ja tehnorajatiste asukoha kohta

Planeeringuala lähipiirkonnas on Tiigi tänavalt alguse saavad juurdepääsuteed kitsalt hoonete vahel krundile kulgevad, k a olemasolevad juurdepääsud mälestiste kaitsevööndis. Planeeringulahenduses järgida lähipiirkonna juurdepääsuteede iseloomu. Tehnovõrgud rajada maa-alustena, -rajatised paigutada vajadusel maapealsetena, kuid vaatesuundi mittehäirivatena.

3.6 Hinnang planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal, kinnismälestisel või nende kaitsevööndis kavandatavatele muudatustele

Detailplaneeringu kohaselt kavandatakse mälestiste kaitsevööndis uushoonestus olemasoleva hoonestuse asemele. Tiigi tn 67 krundi asemel on ajalooliselt olnud kolm eraldi krunti, seega ajalooline krundijaotus ei ole säilinud.

Kuna mälestiste kaitsevöönditega kaetud Tiigi tn 67 krundiosa poolsel naaberkinnistul asub kolmekorruseline hoone ning teisel pool Tiigi tn-t asub kuni neljakorruseline (5 korrust vaid Vaksali ja Tiigi tn nurgal) hoonestus, tuleb Tiigi tn ääres mälestiste kaitsevööndisse planeeritava hoone kõrgust piirata kolme täiskorrusega. Kogu uushoonestuse välisviimistluses kasutada lahendusi, mis ei hakka tänavapildis domineerima.

Kuna detailplaneeringujärgselt rajatakse krundile linnaehituslikult sobiv uushoonestus, väärtustab see tänavafrondi ilmet, millelt mälestisedki on vaadeldavad.

4 Muinsuskaitse eritingimused

1. Tiigi tn 78 krundil asuva mälestise kaitsevööndisse (kattub osaliselt ka Tiigi tn 61 a krundil asuva mälestise kaitsevööndiga) jääva uushoonestuse kõrgus planeerida mitte rohkem kui kolm täiskorrust. Krundi sisemuses J. Kuperjanovi tn poole rajatava hoone/hooneosa (mis jääb osaliselt ka Tiigi tn 61 a mälestise kaitsevööndisse) ning Vaksali tn äärsel hoone/hooneosa korruselisus täpsustub detailplaneeringus.
2. Krundi täisehituse protsendile tingimusi ei seata, kuna krundi sisemusse planeeritav ehitusmaht ei hakka varjama mälestisi.
3. Kõik uushoonestuse tehnilised mahud peavad jääma hoone põhimahu sisse.
4. Planeeritud uushoonestuse viimistlemisel vältida silmatorkavate värvitoonidega värvimist ning muid tänavapildis domineerima hakkavaid lahendusi.
5. Mälestiste kaitsevööndis lahendada kõik tehnilised kommunikatsioonid maa-alustena.
6. Kui mälestise kaitsevööndis või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistust.
7. Detailplaneering kooskõlastada Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusega.
8. Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat Muinsuskaitseametiga kooskõlastamise päevast arvates.

B – SITUATSIOONISKEEM M 1:4 000



C – AJALOOLINE MATERJAL



Joonis 1. Väljavõte 1877.a. kaardist.¹⁴

¹⁴ Plan der Stadt Dorpat nebst Umgebung nach der neuesten Aufnahme, 1877.a. Allikas: Eesti Rahvusarhiivi kaardide infosüsteem. <http://www.ra.ee/kaardid/> (27.05.2013). (EAA.2623.1.2044 leht 48).



Joonis 2. Väljavõte 1892.a. plaanist.¹⁵

¹⁵ Plan der Stadt Dorpat, 1892.a. Allikas: Eesti Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem. <http://www.ra.ee/kaardid/> (27.05.2013). (EAA.2623.1.2044 leht 56).



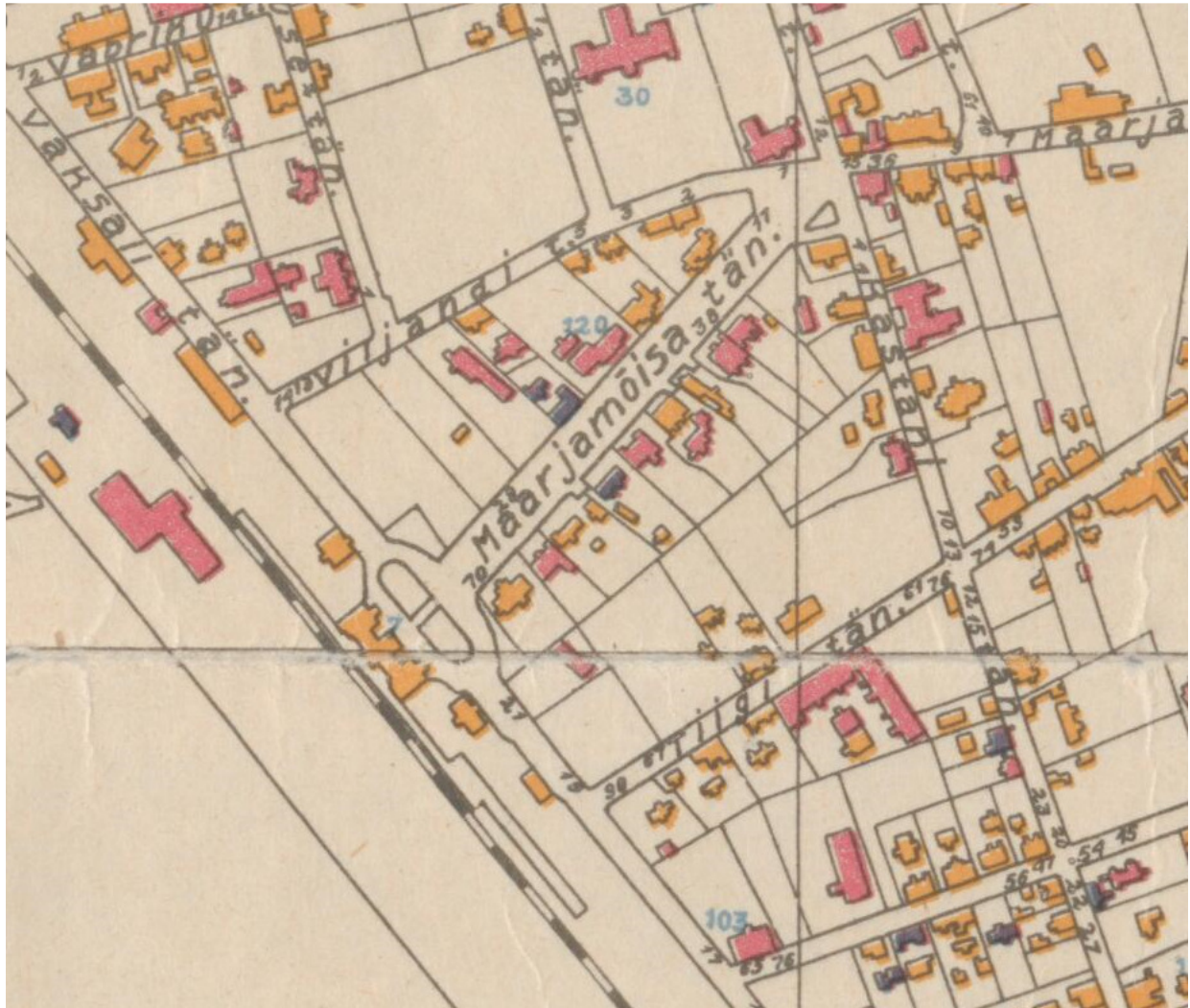
Joonis 3. Väljavõte 1914.a. plaanist.¹⁶

¹⁶ Tartu linna plaan. 1914.a. Allikas: Eesti Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem. <http://www.ra.ee/kaardid/> (27.05.2013). (EAA.2623.1.2138 leht 17 foolio XVI).



Joonis 4. Väljavõte 1920.a. (hinnanguline) plaanist.¹⁷

¹⁷ Tartu linna plaan. 1920.a.(hinnanguline) Allikas: Eesti Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem.
<http://www.ra.ee/kaardid/> (27.05.2013). (EAA.2072.9.790 leht 1).



Joonis 5. Väljavõte 1920.a. (hinnanguline) plaanist.¹⁸
Punane- kivimaja, kollane- puumaja, punane-sinine- segamaja.

¹⁸ Tartu linna plaan = Plan de la Ville de Tartu. 1920.a. (Hinnanguline). Allikas: Eesti Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem. <http://www.ra.ee/kaardid/> (27.05.2013) .(EAA.2110.1.4822 leht 1).



Joonis 6. Väljavõte 1936.a. (hinnanguline) plaanist.¹⁹

¹⁹ Tartu linna plaan. 1936.a. (Hinnanguline). Allikas: Eesti Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem. <http://www.ra.ee/kaardid/> (27.05.2013). (EAA.2072.9.792 leht 2).

Joonis 7. Väljavõte 1938.a. plaanist.²⁰

²⁰ Tartu linna plaan. 1938.a. Allikas: Eesti Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem. <http://www.ra.ee/kaardid/> (27.05.2013). (ERA.T-3.2.18 leht 2).

