

Töö teostaja: FIE Mari Nõmmemaa

Objekt: Kreutzwaldi 54 kinnistu, Tartu linn

Tellija: Vallikraavi Kinnisvara AS

Töö nr: 9-2017

MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED
KREUTZWALDI 54 KINNISTU DETAILPLANEERINGU
KOOSTAMISEKS



Koostaja: Mari Nõmmemaa
Muinsuskaitse tegevusluba
EMU000050
VS 661/2013

TARTU, OKTOOBER 2017

Sisukord

I	Sissejuhatus	lk 3
II	Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs	lk 4
III	Planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis paiknevate ehitiste ruumiline analüüs	lk 6
IV	Hinnang planeeritaval maa-alal kavandatavatele muudatustele ja uue hoone kavandatavale funktsioonile	lk 7
V	Ettepanekud ja analüüs planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis kavandatavate teede, trasside ja tehnoarajatiste asukoha kohta	lk 8
VI	Nõuded planeeritava maa-ala ehitusjoone, krundi täisehituse protsendi ja uushoonestuse kõrguse ja mahu kohta	lk 9
VII	Muinsuskaitse eritingimused	lk 12

Lisa 1 Asendiplaan

Lisa 2 Ajaloolised plaanid

Lisa 3 Ajaloolised fotod

Lisa 4 Fotod olemasolevast olukorrast

Lisa 5 Plaan fotode suundadega

I Sissejuhatus

Käesoleva töö eesmärgiks on anda Kreutzwaldi 54 krundile (katastritunnus 79501:030:0006) muinsuskaitse hinnang ja eritingimused kinnistule uue hoonestuse projekteerimise ning olemasoleva hoone säilitamise ning sellele uue funktsiooni leidmise võimaluste kohta. Kinnistu on eraomandis ning muinsuskaitse eritingimuste tellija on AS Vallikraavi Kinnisvara.

Töös käsitletava kinnistu suurus on 4043 m² ning see asub Kreutzwaldi tänava ääres, Tähtvere mõisa arheoloogilises miljöopiirkonnas. Kinnistul paikneb üks hoone, mis on kunagise Tähtvere mõisa üks abihoonetest ning see on mälestisena arvel ehitismälestiste registris numbri all 7131 kui Tähtvere mõisa ait-kuivati. Mälestise kaitsevööndi ulatus on 50 m maa-ala hoone väliskontuuridest arvates. Muinsuskaitse all oleva aidahoone kohta koostatakse muinsuskaitse eritingimused eraldi tööna.

Käesoleva töö koostamisel on kasutatud järgmisi materjale ja allikaid:

- Tartu, Tähtvere mõisaansambli arhitektuuriajalooline hinnang ning ettekirjutused uue hoonestuse projekteerimiseks. Tallinn, 1990.a.
(EAA.T-76.1.12973)
- Eesti NSV mõisate esialgne ülevaade. Tartu rajoon. Köide II- nr. 41-94.
V. Ranniku. Tallinn 1978. ERA.T-76.1.10432
- Tähtvere mõis. Inventariseerimine ERA.T-76.1.15011
- Tartu Ülikooli Raamatukogu fotokogu
- Tartu linna üldplaneering aastani 2030

II Planeeritava maa-ala kultuuriajalooline asustuse ja hoonestuse ning krundistruktuuri analüüs

Kunagine Tähtvere mõisakompleks paikneb kahel pool praegust intensiivse liiklusega Tartu-Tallinn maanteed ja selle säilinud kõrvalhooned on tänaseks jäänud linna kasvades kaasaegse hoonestuse vahele. Mõisa peahoone paikneb pargi servas ning kõrvalhooned, mida oli Tähtvere mõisa kompleksis väga palju, paiknesid pargist eemal kummalgi pool maanteed. Paljud neist on tänaseks hävinud, alles olevatest aga suur hulk ümber ehitatud. Korrastatud on mõisa 1912. aastal ehitatud häärber, kus tänapäeval asub Maaülikooli peahoone ning üksikud kõrvalhooned.

Tähtvere mõisa maid nagu ka teiste linna lähiümbruses paiknenud mõisate maid hakati linnaga ühendama 20. sajandi alguses. Tookordne linna laiendamine ja planeering sõltus seega suurel määral mõisate väljakujunenud struktuurist. Tähtvere mõisa ulatuslikke põllu- ja heinamaid jagati kruntideks ning 1929. aastal planeeriti mõisasüdamele ja pargile lähedalasuvad põllumaad arhitekt A. Matteuse poolt uueks Tähtvere elurajooniks.

Kui mitmed väiksemad mõisad hajusid linna koosseisu arvatuna, siis Tähtvere mõisasüda koos parkide, tiikidesüsteemi ja hoonestusega säilis veel pikka aega üsna terviklikuna ning on kohati tinglikult ka täna linnapildis loetav kuid mitte enam sedavõrd, et see moodustaks ühtset miljööala. Pigem teatakse ja käsitletakse ala tänapäeval kui Maaülikooli kampust. 2017. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringus ei ole Tähtvere mõisa ala enam miljööväärtusliku alana määratletud.

Varasemad teated Tähtvere mõisast (sks. k. Techelfer) pärinevad 1515. aastast. Varasema hoonestuse kohta puuduvad andmed. Umbes 17-18. saj. vahetusest pärineb kaart, millel on kujutatud Tähtvere mõisa läbi selle õue kulgeva maanteega. Mõisa hoonetest on kaardile kantud vaid tookordne peahoone (lisa 2, plaan 1).

1819. aastal ostis Tähtvere mõisa Adolf von Wulf ning von Wulfide perekonna kätte jäi mõis kuni iseseisva Eesti Vabariigi ajani.

1837. aasta kaardil on näha mõisa vanem hajutatud paigutusega hoonestust, kus vanast mõisa peahoone üle tee on kujutatud vaid kastelli tüüpi lehmalauda ning kolme rehte (lisa 2, plaan 2). Mõisa tänapäevani säilinud abihooned valmisid ilmselt 19. sajandi keskel, kuna maamõõtja C. Blossfeldi poolt 1865-1869. aastatel koostatud mõisa plaanile on kogu hoonetekompleks juba detailselt peale märgitud (lisa 2, plaan 3). 1883. aastal on koostatud mõisa hoonete nimekiri, kus on kirjeldatud 30 hoonet kuid kahjuks ei ole selle juures plaani loetletud hoonete paiknemisega.

Maanteest ida poole jäi vana härrastemaja, mille taga paiknes mõlemal pool tiike regulaarpark. Osa majandushooneid paiknesid alumise tiigi ääres. Linna poole kulges puiestee, mille ääres oli vabakujunduslik pargiala (praegune Tähtvere park). Maanteest lääne poole jäi kompaktne majandushoonete kompleks.

Mõisatele olid omased veesilmad, mis parkides ja häärberite ümbruses olid peamiselt dekoratiivsed maastikuelemendid kuid majandushoonete juures täitsid ka praktilist otstarvet kariloomade jootmiseks jms. 1934. aasta 11. juuni Postimehes ilmunud artiklis Tartu linnatiikide kohta on kirjutatud, et Tartu linna tookordseis administratiivsetes piirides oli 13 tiiki ja tiigikompleksi ning et kui nt Maarjamõisa ja Tammemõisa tiigid olid kunstlikult rajatud endiste saviaukude süvenditesse, siis Tähtvere mõisa tiikidesüsteem on „*Emajõe ürgoru sünnitis*“. Emajõkke suubuv oja moodustas mõisa peahoone taguses pargis kolm järjestikkust tiiki ning kaks tiiki teisel pool maanteed. Üks neist paiknes otse maantee kõrval, käesolevas töös käsitletaval krundil, teine eemal rehtede juures. Tänapäevaks on oja ja tiigid küll kuivad kuid nende sängid on maastikul säilinud ja loetavad.

1912. aastal ehitati uus härrastemaja, mis on säilinud tänaseni ja kümme aastat tagasi korrastatud.

Tähtvere mõisa majandushoonete kompleks säilis suhteliselt hästi kuni 1960-70. aastateni, mil ansambli keskele, peahoonest üle tee ehitati 16-korruseline tornühiselamu tookordse Eesti Põllumajanduse Akadeemia, praeguse Maaülikooli tudengite jaoks. Võimalik, et ühiselamu ehitamisel täideti ka osa tiigisängist. Suurem osa endisi mõisahooned anti ELVI (Eesti Loomakasvatuse Veterinaaria Instituut) kasutusse ning paljud neist ehitati ümber, paljud väiksemad hooned ka lammutati. Mõisahoonete vahele on ehitatud mitmeid korrusmaju, kauplusi ja muid uusehitisi. Sellele vaatamata on mõisa hoonete, teede ja pargi- ning tiikidesüsteem veel loetavalt säilinud. Peale Eesti taasiseseisvumist on Tuglase tänavast põhja poole jääv Tähtvere mõisa ala kujunenud Maaülikooli kampuseks, kuhu on ehitatud hulk uusi õppehooneid, spordihoone jms.

1991. a. jaanuaris kehtestati detailplaneering (Eesti Põllumajandusprojekt; 1990), mis nägi ette kaitsealusele Kreutzwaldi 54 aidale kui tulevasele kohvikule juurdeehituse tegemist idakülge, Kreutzwaldi tänava suunas. 1997. aastast on aga Kreutzwaldi 54 aidahoone ehitismälestis ning ülalnimetatud planeeringus kavandatud laiendus ei ole mälestise puhul aktsepteeritav.

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

Planeeritaval kinnistul asuv mälestis on oja kaldale ehitatud kõrge viilkatusega mõisa aegne kiviehitis, mis oletatavalt oli Tähtvere mõisa ait.

Lõunas jääb osaliselt aida kaitsevööndisse 16-korruseline Maaülikooli tornühiselamu. Planeeritavast kinnistust põhjas, aidast ca 27 m kaugusel osaliselt kaitsevööndis asub Eesti Maaülikooli liigendatud mahtudega õppehoone aadressiga F. R. Kreutzwaldi tn 56, mille kõrgem osa on 5-korruseline.

Ida poolt piirneb kinnistu intensiivse liiklusega Tallinna maanteega, milles teisele poole jäävad Maaülikooli peahoone (endine mõisa härrastemaja) ning uus

Maaülikooli spordihoone. Läänes piirneb kinnistu Maaülikooli hoonete juurde kuuluva suure asfalteeritud parklaga.

IV Hinnang planeeritaval maa-alal kavandatavatele muudatustele ja uue hoone kavandatavale funktsioonile

19. sajandil ehitatud ait-kuivati kuulub Tähtvere mõisa ajaloolisse kompleksi, olles iseloomulik näide mõisasüdame hoonestusest ja historitsistlikust majandushoonete arhitektuurist.

Kinnistu on eraomandis ning omaniku sooviks on kinnistule rajada uushoonestus, kus asuksid korterid ja ka näiteks üüritoad, et pakkuda Maaülikooli üliõpilastele paremat ja kaasaegsemat elamispindade valikut. Ajalooline ait on aga plaanis korrastada ning võtta see kasutusele mitmeotstarbelise ühiskondliku hoonena, milles asuksid toitlustus- ja meelelahutusasutus, seminariruumid jms, mis kampuses praegu puuduvad.

Praeguse Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kreutzwaldi 54 kinnistu määratud ärimaaks, korterelamumaaks või nende kombinatsiooniks. Selle kõrval paiknevad kinnistud Tuglase 7 ning Kreutzwaldi 56 aga on õppeasutuste ja ühiselamumaa (Ill. 1).

Elamu- ja ärimaa funktsiooni kombineerimine aitab planeeritavat hoonestust hästi kohandada Maaülikooli kampuse konteksti. Nii olemasoleva kui kavandatava hoonestuse ülaltoodud funktsioonid on muinsuskaitsest aspektist sobilikud kuna ka mõisaansambelis oli mitmesuguse otstarbega hooneid, mis moodustasid teineteist täiendades ühtse süsteemi (eluhooned, tarbehooned, meelelahutus, nt kõrts jne), sarnaselt praeguse Maaülikooli alaga, kus lisaks õppe- ja administratiivhoonetele ehitataks juurde mugavaid kaasaegseid elamispindu, rajataks praegu selles piirkonnas puudu olevaid meelelahutusvõimalusi ning söögikoht lisaks juba olemasolevatele headele sportimisvõimalustele Maaülikooli

Aida esiküljel paiknev nõukogude aegne juurdeehitus on lubatud lammutada ning selle lammutamine on isegi väga soovitatav kuna seeläbi on võimalik taastada aida ajalooline maht ja dekoreeritud fassaad. Aida esise kuni Kreutzwaldi tänavani võib kasutusele võtta avaparklana.

Kinnistul kasvav võsa tuleb eemaldada ning tiigi- ja ojasängist eemaldada neisse kasvanud puud. Soovitatav on jätta krundile mõni suur puu kuna kogu endist mõisa ala iseloomustab rohke kõrghaljastus. Suured puud tuleb kindlasti eemaldada ajaloolise aidahoone vahetust lähedusest, tagamaks mälestise säilimise. Ajalooline tiigisäng tuleb haljastada ning kujunduselementidena võib näiteks kasutada ajaloolistel fotodel näha olevat karjaaia motiivi (vt. lisa 3). Hea maastikuarhitektuurilise lahenduse korral on võimalik tiigisäng kujundada ka puhkealaks (nt. kavandada sinna pingid, välijõusaal, laste mänguplats vms)¹. Käiguteed ning maapealsed parkimisalad tuleb sillutada kiviparketi, murukivi, tsementkivi vms materjaliga, mis sobib ajaloolise hoonega.

VI Nõuded planeeritava maa-ala ehitusjoone, krundi täisehituse protsendi ja uushoonestuse kõrguse ja mahu kohta

Uusehitis on lubatud kinnistu lääneküljele nii, et mõisaaegne tiigi- ja ojasäng oleksid maastikul loetavad ning säiliksivad vaated ajaloolise mõisaaida tänavafassaadile ning tiigipoolsele dekoratiivse portikusega otsafassaadile.

Kogu krunt on olnud aastakümneid hooldamata ning täis kasvanud suuri ja juba varisemisohhtlikke puid ja võsa, ning seetõttu on raske maastikul täpselt määratleda endiste veekogude süvendite säilinud ulatust. Alltoodud plaanil (Illustratsioon 2) on märgitud ala, mida on lubatud kasutada uue hoonestuse planeerimiseks juhul kui see projekteeritakse nii, et säilib ajalooline ojasäng ning

¹ Tartu linna üldplaneering: Maa-alal paikneb loodusliku tekkega maastikulist väärtust omav uhtorg, mis mõisa peahoone läheduses on kujundatud tiikideks. Org ei välista ehitustegevust orus ja oru piirkonnas, oru kui maastikuliselt väärtusliku elemendiga tuleb ehitustegevuseplaneerimisel arvestada.

rajatav hoone moodustab üle selle nõ silla. Selline lahendus vastaks ühelt poolt linna üldplaneeringule, kus ei ole välistatud ehitamine oru piirkonnas ja orus, samas aga oleksid loetavad mõisaaegsed maastikuelemendid. Skeemil markeeritud ehitusala piir ojasäangi kohal on veidi umbkaudne kuna visuaalselt ei ole võimalik praegu täpselt tiigisüvendi ulatust määrata ning seda tuleks planeeringu koostamisel täpsustada, võttes aluseks ajaloolised kaardid ja fotod (lisad 2 ja 3). Uusehitus võib sillana katta ojasäangi, kuid ei tohi katta tiigisäangi ning peab olema kavandatud selliselt, et aida otsasein jääb Kreutzwaldi tänavalt vaadeldavaks.

Uue hoonestuse puhul on eelistatud, et see oleks ajaloolisest aidast eraldiseisev. Hea arhitektuurilise lahenduse korral aga on lubatud see ka aida tagaküljega kokku ehitada. Aida tagasein koos olemasolevate avadega tuleb seejuures säilitada.



Illustratsioon 2. Punasega on markeeritud uushoonestuse maksimaalne lubatud ehitusala.

Uushoonestuse kõrgus ei tohi ületada kõrvalkrundil paikneva Kreuzwaldi 56 hoone põhiosa kõrgust (vt. ka illustratsioon 3). Kõik uusehitise tehnilised seadmed peavad jääma hoone mahtu.

Uushoonestuse Kreuzwaldi tänava poolsete fassaadide kujundus peab olema lahendatud lihtsa ja väärrikana nii, et krundi hoonestuse selgelt eristuvaks keskseks visuaalseks dominandiks jääks ajalooline aidahoone ja selle dekoratiivsed historitsistlikud fassaadid.



Illustratsioon 3. Kreuzwaldi 54 aidahoone ja Kreuzwaldi 56 Maaülikooli õppehoone

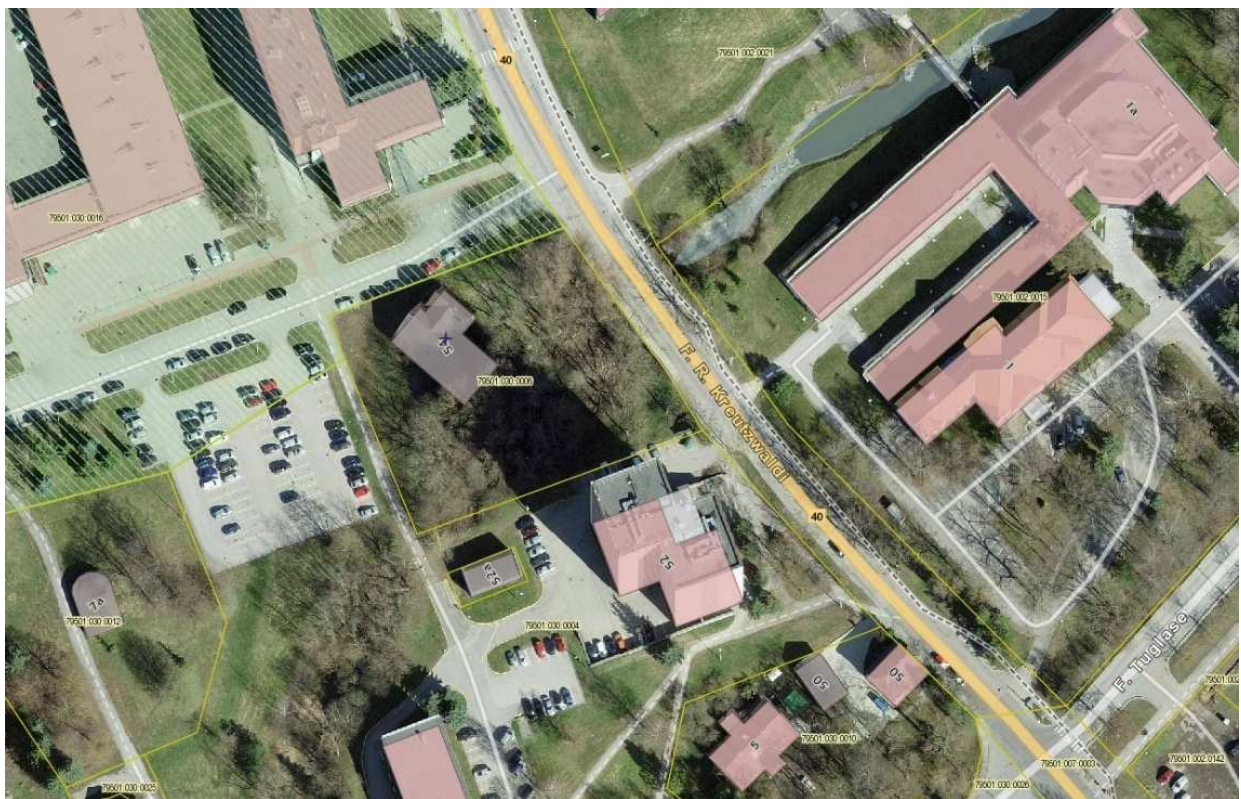
VII Muinsuskaitse eritingimused

1. Kreutzwaldi 54 kinnistul tuleb säilitada olemasolev ajalooline mõisaait ning tagada selle kirde- ja kagufassaadide säilimine ja vaadeldavus. Aida juurdeehitus esiküljel on soovitatav lammutada ning taastada fassaadi ajalooline välisilme.
2. Krundile iseloomulikud ajaloolised maastikuelemendid mõisatiik ja -oja peavad jääma maastikul loetavaks. Tiigisüvend tuleb kujundada rohealaks, mida hea arhitektuurilise lahenduse korral saab kasutada puhkealana.
3. Ojasäng tuleb säilitada kuid üle selle on lubatud nõ sillana planeerida uusehitist.
4. Kinnistule on lubatud ehitada uus hoonestus, mille ehitusalune pind jääb peatükis VI illustratsioonil nr 2 näidatud piiridesse. Hoonestus võib olla liigendatud. Uus hoonemaht on hea arhitektuurilise lahenduse korral lubatud osaliselt kokku ehitada olemasoleva aidahoone tagaküljega. Eelistatud on aga eraldiseisev hoone, mis jätab aida kõik küljed vaadeldavaks.
5. Uue hoonestuse ehitusõigusega kaasneb olemasoleva ajaloolise aidahoone eelnev või ehitamisega üheaegne korrastamise kohustus. Mälestist võib konserveerida, restaureerida ning juurdeehitust kavandada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel.
6. Uusehitiste maksimaalne kõrgus ei tohi ületada Kreutzwaldi 56 õppehoone põhiosa kõrgust ning kõik tehnilised seadmed tuleb paigutada hoonete mahtu.
7. Ehitusjoon võib ühtida krundipiiriga
8. Krundi piiridele ei ole lubatud rajada piirdeid
9. Kuna kinnistu asub arheoloogilises miljöopiirkonnas, tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiline järelvalve ning vajadusel teostada arheoloogilised uuringud.

10. Parkimise võib lahendada kas uushoonestuse esimesel korrusel või selle all maa-aluse parklana juhul kui seda võimaldavad arheoloogiliste uuringute tulemused. Lubatud on ka maapealsete parkimiskohtade rajamine kui see jätab loetavaks krundile omased maastikulised elemendid ja pinnavormid ning ei riku keskkonna üldilmet.
11. Teede ja parkimisala sillutamisel võib kasutada munakive, tahutud graniitkive, graniitplaate, ka nüüdisaegseid graniidist, betoonist või savist sillutiskive ja -plaate. Jalutusteedel on lubatud ka sõelmed. Asfaldi paigaldamine ei ole lubatud.
12. Muinsuskaitse eritingimused kooskõlastatakse Tartu LV kultuuriväärtuste teenistuses ja need kehtivad 5 aastat alates kooskõlastamise päevast. Kui selle aja jooksul ei ole Tartu LV Kultuuriväärtuste teenistusele esitatud kooskõlastamiseks nende alusel koostatud detailplaneeringut, kuuluvad eritingimused uuele läbivaatamisele ja võimalusel pikendamisele.

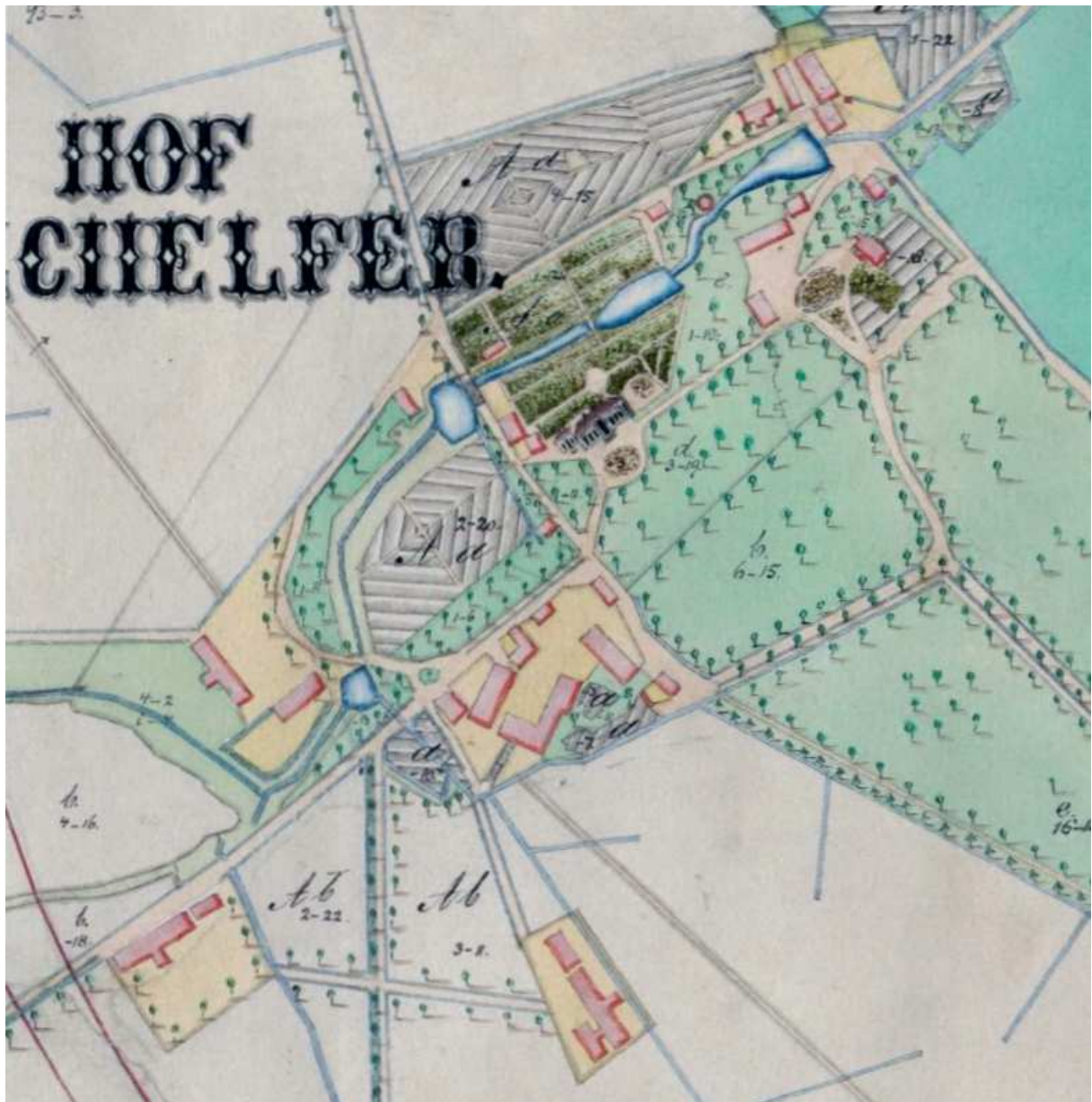
Lisa 1

Asendiplaan

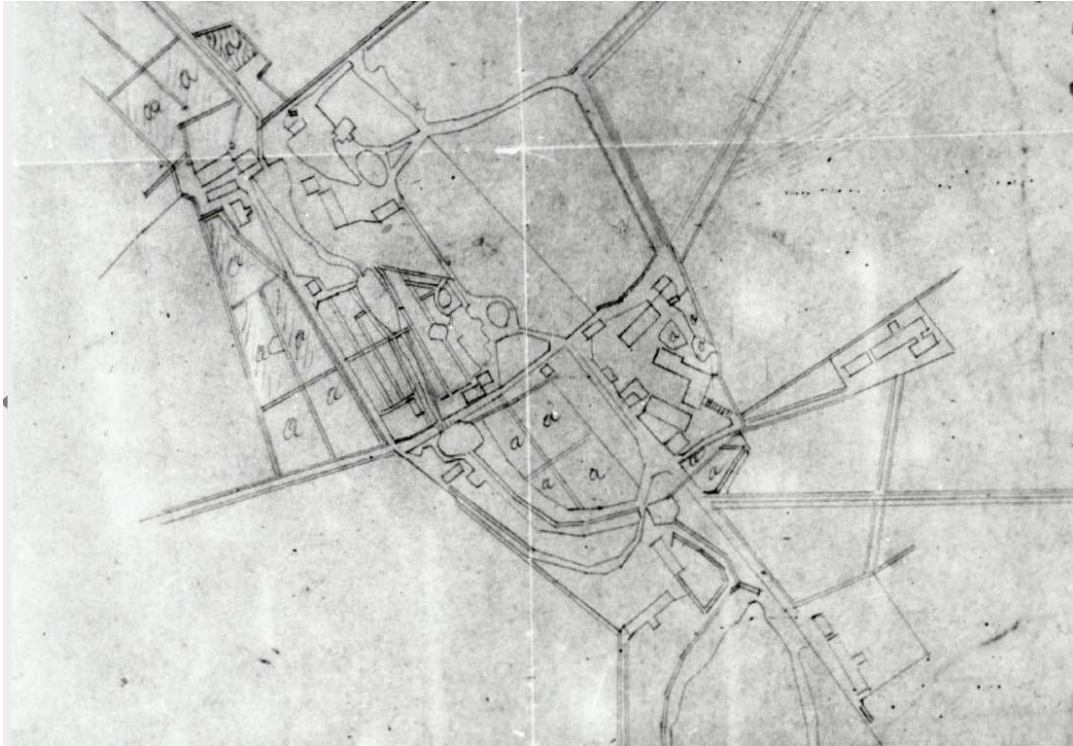


Allikas: Maa-ameti kaardiserver

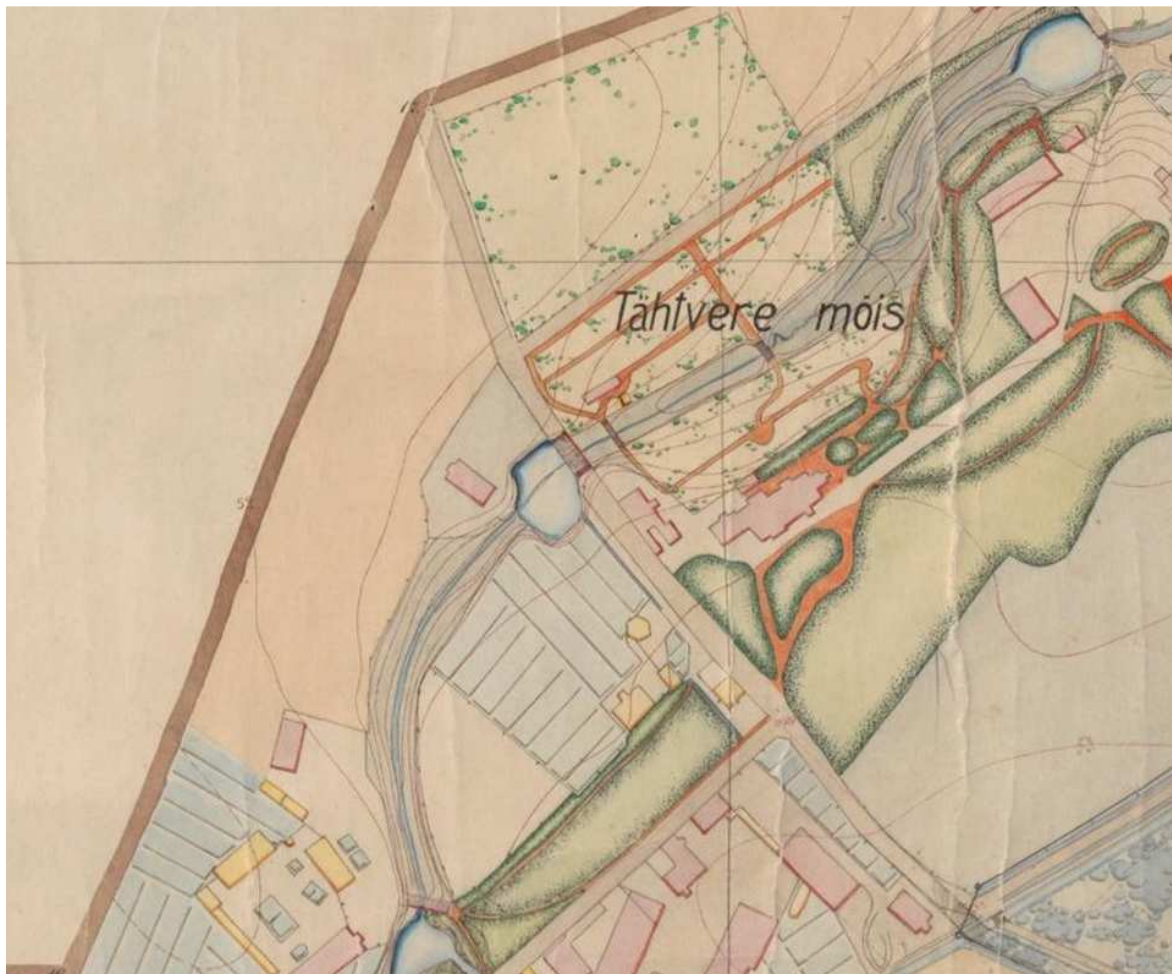
Lisa 2 Ajaloolised kaardid ja plaanid



3. Väljavõte Tähtvere mõisa plaanist koos hoonestusega 1869. a.
(EAA.2072.5.507, leht 1, foolio V General Charte von dem im Livl.
Gouv. Dörptschen Kreise und Dörptschen & Niggenschen Kirchspiele
belegenen privaten Gute Techelfer)



4. Väljavõte Tähtvere mõisa plaanist u. 1914. a. (EAA.2039.1.307, leht 1)



5. Tähtvere mõisa plaan 1921. a. (EAA.3724.5.2513)

Lisa 3 Ajaloolised fotod



1. Vaade Tähtvere mõisa aidale ja tiigile Vorbuse teelt (Tallinna mnt).
Taamal sepikoda(?).
(Edmund Russowi foto 1895.a. Tartu Ülikooli raamatukogu fotokogu)



2. Vaade Tähtvere mõisa aidale, tiigile ja ojale Vorbuse teelt (Tallinna mnt)
(Edmund Russowi foto 1895.a. Tartu Ülikooli raamatukogu fotokogu)

Lisa 4

Fotod olemasolevast olukorrast



Foto 1. Vaade kinnistule loodest



Foto 2. Vaade kinnistule läänest. Aida tagakülg.



Foto 3. Vaade kinnistule lõunast



Foto 4. Vaade kinnistule kagust



Foto 5. Vaade tänavalt endisesse tiigisängi



Foto 6. Vaade kinnistule idast, üle Kreutzwaldi tänava

Lisa 5

Plaan fotode suundadega

