

## Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused Tartu linn

Seotud kultuurimälestised: Tartu vanalinna muinsuskaitseala registri numbriga 27006



Töö nr: 20092ET1

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tellija: Signe Somelar-Erikson, kontakt [signe.somelar@gmail.com](mailto:signe.somelar@gmail.com)

Projekti juht: Mart Hiob, PhD

Vastutav spetsialist: Mart Hiob

Koostaja: Mart Hiob

Kaanefoto: maa-ameti kaldaerofoto.



## Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
1.1.	Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus.....	5
1.1.	Kaitsestaatus.....	6
1.1.	Kruntidel varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid.....	7
2.	Ruumiline kujunemine ja analüüs.....	10
2.1.	Krundi ja varasema hoonestuse ülevaade.....	10
2.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	37
3.	Muinsuskaitse hinnang.....	42
4.	Muinsuskaitse eritingimused.....	46
5.	Lisad.....	49
5.1.	Tartu muinsuskaitse komisjoni nr 21 (11.11.2020) protokollil väljavõtte Lossi 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimuste päevakorrapunkti otsusega.....	49
5.2.	Tartu muinsuskaitse komisjoni nr 1 (5.01.2021) protokollil väljavõtte Lossi 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimuste päevakorrapunkti otsusega.....	51
5.3.	Tartu muinsuskaitse komisjoni nr 5 (17.02.2021) protokollil väljavõtte Lossi 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimuste päevakorrapunkti otsusega.....	53
5.4.	Tartu muinsuskaitse komisjoni nr 8 (31.03.2021) protokollil väljavõtte Lossi 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimuste päevakorrapunkti otsusega.....	54
5.5.	Tartu muinsuskaitse komisjoni nr 11 (28.04.2021) protokollil väljavõtte Lossi 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimuste päevakorrapunkti otsusega.....	56







## 1. Sissejuhatus

### 1.1. Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud Tartus asuvate Lossi tn 22 ja 24 krundi detailplaneeringu kohta, katastriüksuse tunnusega vastavalt 79507:023:0024 ja 79507:023:0014, sihtotstarbega vastavalt ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneeringu eesmärk on kruntidele püstitada eelkõige ärihooned (majutusasutus, kaubanduspind, büroo) koos võimaliku elamisotstarbega (korterid). Lossi tn 23 krundile kehtiva üldplaneeringuga määratud kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala juhtotstarve (mis on jäänud seetõttu, et hoone kuulus varem Tartu ülikoolile) on kavas ära muuta. Lossi tn 22 krunt on üldplaneeringu järgi äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, kus on lubatud kuni 40% ulatuses korterelamumaa ja ühiselamumaa.



**Joonis 1.** Planeeringuala asukoha skeem: punasega käsitletavate kruntide piir. Lossi tn 24 krundil on näha olemasolev hoone. Lähim mälestis on püsirohukelder planeeringualast u 40 m lõunas. Allikas: maa-ameti kaardirakendus.

Krandid Lossi tn 22 ja 24 asuvad Tartu vanalinnas Lossi tänava ääres. Kruntide vahetuteks naabriteks on Pirogovi plats ja juurdepääsutee püsirohukeldrile ning Lossi tn 32 elu- ja ärihoone. Lossi tn 24

krundil on olemasolev hoone ja Lossi tn 22 krunt on hoonestamata. Püssirohukeldri juurdepääsutee ääres on isekasvanud kõrghaljastus, mis ei kuulu Toomemäe pargi koosseisu.

Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (registri nr 27006), millest tulenevalt on võimaliku detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustööde teostamise eelselt vajalik muinsuskaitse eritingimuste koostamine. Üksikmällestistest on lähim püssirohukelder (registri nr 6892), mis jääb planeeringualast u 40 m lõunasse. Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada, et planeeringualal teostatavad muudatused ei kahjusta Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses toodud eesmärke.

### 1.1. Kaitsestaatus

Vabariigi Valitsuse 17.06.2004 määrusega nr 218 on kehtestatud Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millega on määratud muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piirid, muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused ja muinsuskaitset korraldavate organite tööjaotus ning sätestatakse koostöö muinsuskaitset korraldavate organite ja kaitstava loodusobjekti valitseja vahel. Põhimääruses on mh sätestatud:

#### § 6. Muinsuskaitseala eesmärk

(1) Muinsuskaitseala eesmärk on:

1) vanalinna kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku ja miljöölise terviku ja seda kujundavate Tartule iseloomulike ehitiste ning nende algupäraste osade, elementide ja detailide säilimise tagamine;

2) vanalinnale omaste, ajalooliselt väljakujunenud tänavate ja kinnistute struktuuri, samuti maastiku- ja pinnavormide, haljastuse ning miljöölise eripära säilitamine;

3) Tartule omaste ehitusmaterjalide (keraamiline tellis, maakivi, puit, katusekatted, viimistlusmaterjalid jms) ja ehitustraditsioonide (hoonete ja rajatiste proportsioonid, hierarhia, paigutus krundil) säilimine ja taaskasutamine vanalinna ehitiste hooldamisel, restaureerimisel ja remontimisel;

4) vanalinnale avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavuse ja vaadeldavuse säilimise tagamine.

(2) Kaitse eesmärgid, millest juhindutakse muinsuskaitsealal, on:

1) vanalinna ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuuri ning linnaruumi elementide (katusemaastik, tänavaseinad ja tänavaruum, hoonetegrupid, hooned ja hooneosad, tänavad, väljakud, haljasalad, aiad, hoovid jms) säilitamine ja vajadusel nende terviklikkuse taastamine ajalooliste andmete alusel;

2) ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioonide (kinnistute struktuur ja hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursete detailide vormistus, tänavakatted jms) järgimine ehitiste hooldamisel, konserveerimisel, restaureerimisel ja remontimisel;

3) ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri, tänavatevõrgu, stiililise ja ajastulise mitmekesisuse, hoonestuse üldise ja kohaliku mastaabi, perspektiivvaadete, katusemaastiku ja muu vanalinnale iseloomuliku järgimine ehitiste püstitamisel ning ehitiste laiendamisel juurde-, peale- või allaehitamise teel;

4) vanalinna ehitiste traditsiooniliste kasutusviiside eelistamine ning muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside vältimine;

- 5) arhitektuurselt väärtuslike interjööride, detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruktsioonide säilitamine ja eksponeerimine;
- 6) ajalooliselt väärtuslike haljasalade säilitamise ja hooldamise tagamine;
- 7) arheoloogilise väärtusega kultuurikihi ja selles sisalduvate ehituskonstruktsioonide, -detailide või -elementide säilitamine ja võimalusel eksponeerimine;
- 8) vanalinna ja selle elementide tekke- ja arengulugu käsitlevate teaduslike uuringute jätkamine;
- 9) Teises maailmasõjas kannatada saanud ja ümberehituste käigus rikunud hoonete ennistamine;
- 10) ehitusajalooliselt väärtusetute ning keskkonda esteetiliselt risustavate ehitiste (trafoalajaamad, garaažid jm) lammutamine või muinsuskaitsealalt väljaviimine;
- 11) ajaloolisse keskkonda mittesobivate rajatiste ja seadmete (ventilatsiooni jm tehnovõrgud ja nende osad, reklaam, valgustid jne) püstitamise vältimine ja vajalike uute elementide kavandamine muinsuskaitsealale sobivalt.

ja

#### § 7. Muinsuskaitsealal kehtivad kitsendused

(1) Muinsuskaitseameti ja Tartu Linnavalitsuse loata on muinsuskaitsealal keelatud «Muinsuskaitseaduse» §-s 24 sätestatud tegevused.

(2) Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

Planeeringualal ei ole üksikmälestisi, kuid asudes muinsuskaitsealal, keskaegse Tartu peamise üla- ja all-linna ühendava Lossi tänava ääres seab see kitsendused ka ehituslikele muudatustele Lossi tn 22 ja 24 krundil.

### 1.1. Kruntidel varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid

Muinsuskaitseameti registri andmetel ei ole Lossi tn 22 ega 24 krundile pärast 2003. aastat tehtud muinsuskaitse eritingimusi ega uuringuid. 2013. aastal on Lossi tn 22 krundil antud luba ajutise välikontori püstitamiseks ning 2015. aastal Lossi tn 24 krundil kaugküttetoru ehituseks. Muinsuskaitse eritingimused on naabruses koostatud Lossi tn 9, 11, 15, 32 ja 34 krundi kohta.

Tabel 1. Kruntidel varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid.

Nr	Kuupäev	Tüüp	Kirjeldus	Inspektor
31827	15.01.2018	muinsuskaitse eritingimused	Lossi 11 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused. Koostaja: Mart Hiob. Tartu 2017-2018.	Tartu Linnavalitsus, Egle Tamm
30762	29.08.2017	muinsuskaitse eritingimused	Lossi 11 hoone lammutamise muinsuskaitse eritingimused ja ehitustehniline uuring. Projekti juht ja vastutav spetsialist Mart Hiob. Tartu, 2017.	Tartu Linnavalitsus, Egle Tamm





<i>Nr</i>	<i>Kuupäev</i>	<i>Tüüp</i>	<i>Kirjeldus</i>	<i>Inspektor</i>
26005	21.10.2015	projekti kooskõlastus	Tartu linn Lossi 24 soojatorustik.	Tartu Linnavalitsus, Romeo Metsallik
20753	06.09.2013	projekti kooskõlastus	Lossi tn 22 ajutise väliskontori eskiislahendus.	Tartu Linnavalitsus, Romeo Metsallik
11321	13.04.2009	muinsuskaitse eritingimused	Tartus, Lossi 13, 15 ja 15a asuva H. Elleri nimelise Tartu Muusikakooli juurdeehituse muinsuskaitse eritingimused. Tellija: H. Elleri nimeline Tartu Muusikakool. Vastutavad spetsialistid: Helmi Sakkov ja Enriko Talvistu. Tartu, aprill 2009.	Tartu Linnavalitsus, Egle Tamm
4754	15.06.2006	muinsuskaitse eritingimused	Lossi 34, Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg. nr. 27006, Muinsuskaitse eritingimused hoovi heakorrastamiseks, rõdu ehitamiseks ja kuuri/varikatuse rajamiseks. Tellija: Jan Varep. Koostas: Anu Kulbach, Tartu, mai 2006	Tartu linn, Maret Eimre
3596	20.10.2005	muinsuskaitse eritingimused	Lossi 30/32, Tartu muinsuskaitseala, reg. 27006. Muinsuskaitse eritingimused hoone restaureerimiseks ja remondiks. Tellija: OÜ Hastings, OÜ Marksi Projekt töö nr. T-070-05, sept. 2005, teostaja: R. Pulk-Piatkowska	Tartu linn, Maret Eimre
832	13.11.2003	muinsuskaitse eritingimused	Tartu, Lossi 9 elamu (Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg. nr. 27006). Muinsuskaitse eritingimused remonttööde teostamiseks trepikojas ja fassaadil ning katuse remondiks ja akende vahetuseks. FIE Kaja Onton, arhitekt: Kaja Onton, oktoober 2003	Muinsuskaitseameti Tartu maakonna vaneminspektor, Mart Siilivask

Lisaks nimetatutele on 1973. a Vabariikliku restaureerimisvalitsuse juures koostatud ajalooline õiend A. Lätte (end. Lossi) tänava kohta Tartus, mille vastutav teaduslik töötaja oli E. Parek ja objekti autor A. Lüüs.

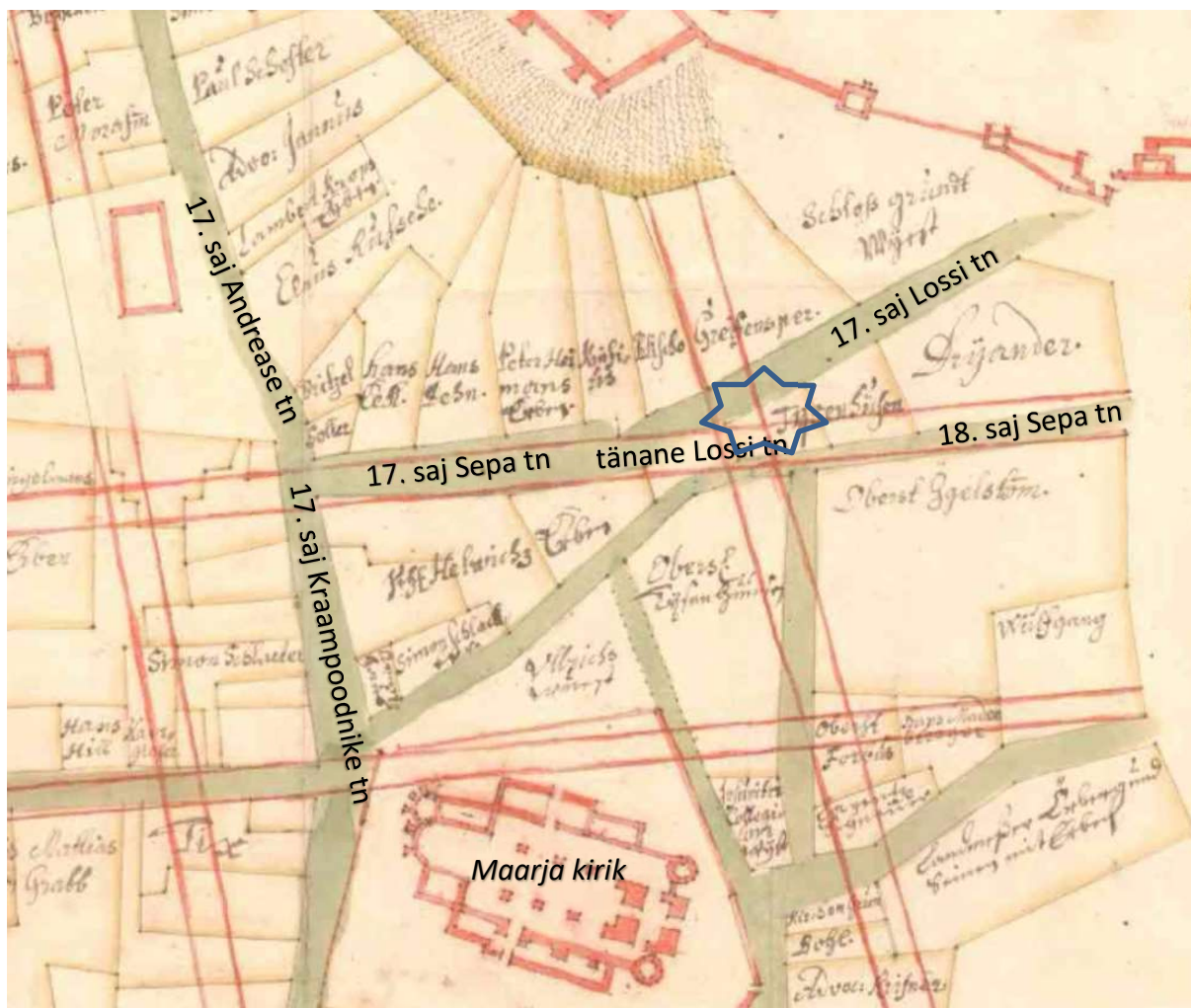
Käesoleva töö koostamisel on kasutatud sama autori töid „Lossi tn 11 hoone lammutamise muinsuskaitse eritingimused ja ehitustehniline uuring“, AB Artes Terrae OÜ 2017. a töö nr 1726ET1 ning „Lossi tn 11 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused“, AB Artes Terrae OÜ 2017-2018. a töö nr 17100ET1, kus omakorda on kasutatud andmeid mainitud E. Pareki ja A. Lüüsi tööst ning Kaja Ontoni koostatud Lossi tn 9 elamu muinsuskaitse eritingimustest.



## 2. Ruumiline kujunemine ja analüüs

### 2.1. Krundi ja varasema hoonestuse ülevaade

Lossi tn 22 ja 24 krunt asuvad Lossi tänava ääres kruntide Lossi tn 32 (endine 30//32) ja püssirohukeldri juurde viiva Lossi tänava haru vahel. Lossi tänav on keskaegset päritolu ning oli peamiseks ühendusteeks üla- ja all-linna vahel, sest teine Toomemäele viinud tee – Lai tn – oli liiga järsk vankriga liikumiseks. Tänavat on kutsutud ka Toomi tänavaks (*Domstrasse*)<sup>1</sup>. Rootsiaegsel 1638. a kaardil (vt Joonis 2, põhjasuund allapoole) on näidatud nii 17. sajandil kasutusel olnud tänavakoridorid (nt tänased Ülikooli ja Küütri tänav, Lossi tänava algus ja lõpp) kui ka uued, kavandatud (nt Rütli ja Küüni tänav). Enne püssirohukeldri ehitamist olid piiskopi loss ehk linnus (tänapäevase tähetorni asukohas) ja ülejäänud Toomemägi eraldatud oruga, kus suunas kulges all-linnast Lossi tänav eeslinnuse värava juurde. Tänapäevane Lossi tänav kandis aga Sepa (*Smyde*) nime Toomel asunud sõjaväe sepikoja järgi.<sup>2</sup>



**Joonis 2.** Olemasolnud ja kavandatud tänavakoridorid ning Lossi j Sepa tänava krundid näidatud Rootsi Krigsarkivet'i 1638. a kaardi väljavõttel (põhjasuund allapoole), säilik „Utländska stads- och fästningsplaner, Dorpat, Tartu, SE/KrA/0406/28/008/018 (1638)“. Tänapäevane Lossi tänav jookseb joonise keskel kahe punase joone vahel. Tänapäevase Lossi tänava alumise osa nimi oli Sepa tänav (Die Smyde Str.) ja selle eeslinnuse väravani ehk tänapäevase püssirohukeldri poole pöörav aru kandis Lossi tänava nime (Die Sloss-Str.). Tänapäevased Lossi tn 22 ja 24 krunt asuvad ligikaudu kahe tänava ristumiskohas, tähistatud tärniga. Allikas: [https://sok.riksarkivet.se/bildvisning/K0012339\\_00001](https://sok.riksarkivet.se/bildvisning/K0012339_00001).

<sup>1</sup> EAA, f 402, n 5, s 637, l 73.

<sup>2</sup> A. Lüüs (objekti autor), E. Parek (vastutav teaduslik töötaja). Ajalooline öiend A. Lätte (end. Lossi) tänava kohta Tartus. Vabariikliku restaureerimisvalitsuse 1973. [http://register.muinas.ee/ftp/DIGI\\_2013/pdf/eraT-0-76\\_001\\_0001572.pdf](http://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0001572.pdf).



Nii Liivimaa sõjas kui ka põhjasõjas said Tartu kindlustused ja hoonestus rängalt kannatada, sh hoonestus Toomemäe kindluse jalamil.



**Joonis 3.** Tartu kindlustuste plaani väljavõte 1763 (enne Toomemäe ülikoolile üleandmist), mis on välja antud 1803. a, säilik LVVA, f 6828, n 4, s 581, l 1. Toomemäel on näidatud 1770ndatel valminud püssirohukeldri kavand (L – Der Pulver Keller) ja toomkirik (Z) ning kavandatud kasarmud (M – Soldaten Casernen), kaks toidumoota ladu (K – Proviand Magazin) ja veel teinegi püssirohukelder. Hilisemal ülikooli peahoone tagusel platsil on näidatud kavandatud suurtüki arsenal (I – Artillerie Arsenal), mis pidi ulatuma Lossi tänavani. Planeeringualal punase ellipsi sees on tähistatud üks hoonetest. Allikas: Läti ajalooarhiiv.

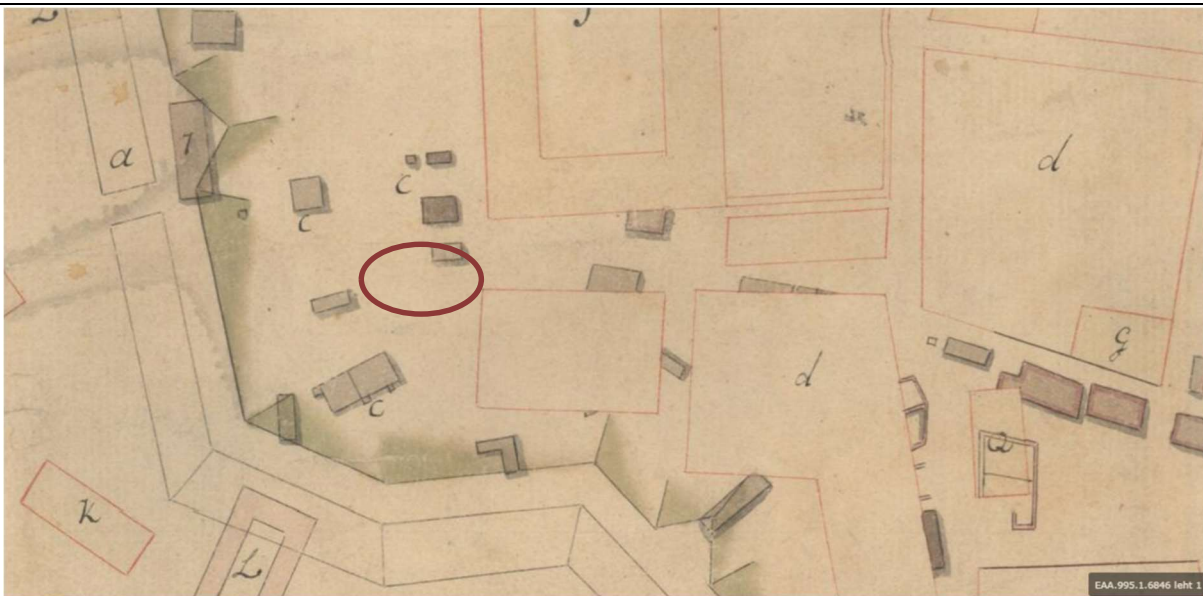
1763. a omandidokumendi andmetel oli krundil lagunenud maja, mis lammutati 1763-69 de Willebois juhitud muldkindlustuste ning Toome ja all-linna vahelise müüri ehitustööde käigus<sup>3</sup>. 1769. a korterite nimestiku (*Quartier-Rolle*) järgi oli Lossi tänava vasakul pool seitse hoonestatud krundi, kuid ei ole arusaadav, kas mõni hoonetest asus ka planeeringualal (vt Joonis 4).



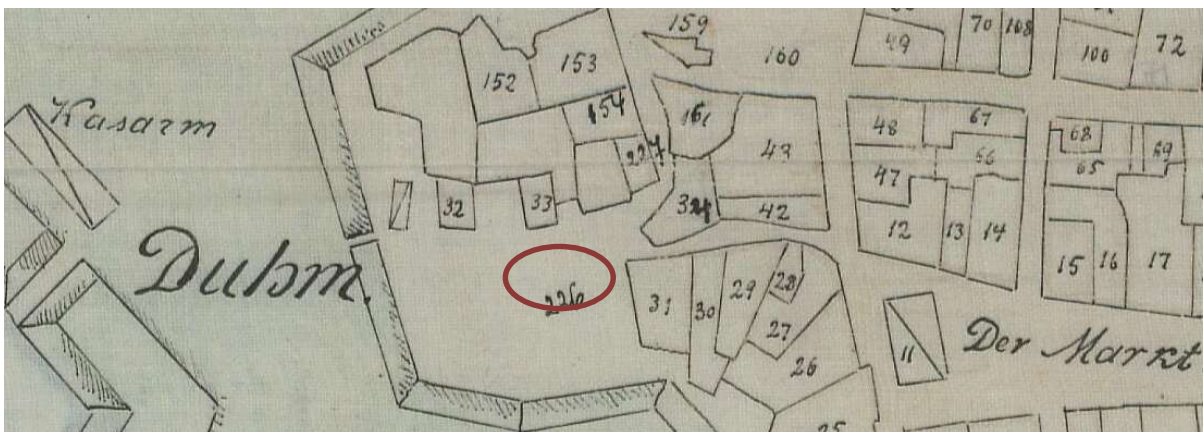
**Joonis 4.** Lossi tänav Tartu kindlustuste plaani väljavõttel 18. saj keskel enne Toomemäe ja all-linna vahelise müüri ehitamist ja muldkindlustuste rajamist. 1845. a kinnitatud kaart, säilik EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 49. Planeeringualal punase ellipsi sees on vähemalt osaliselt hoone nr 21. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

<sup>3</sup> Lüüs, Parek 1973.

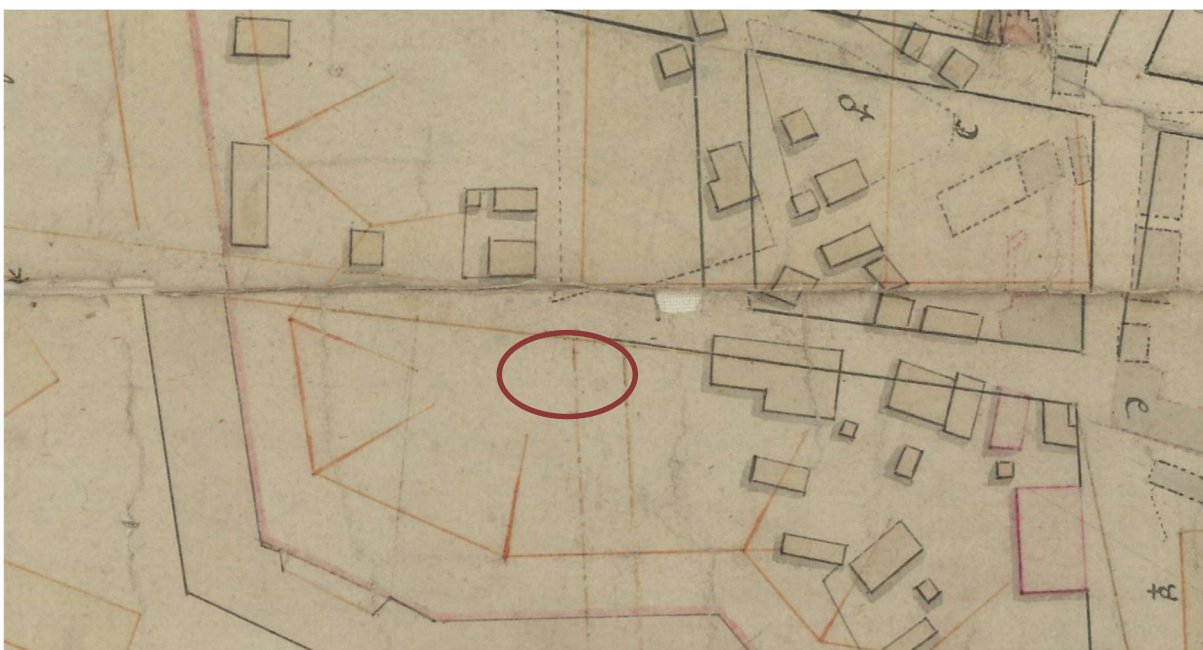




**Joonis 5.** Lossi tänava hooned näidatud Tartu 1772. a plaani väljavõttel, säilik EAA, f 995, n 1, s 6846, l 1. Planeeringualal punase ellipsi sees on näidatud vähemalt osaliselt üks hoone. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



**Joonis 6.** Lossi tänava krundid näidatud Tartu kruntide revisjoni 1787. a kaardi väljavõttel, säilik EAA, f 995, n 1, s 6851, l 3. Planeeringuala punase ellipsi sees asub ajaloolise krundi nr 226 peal. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

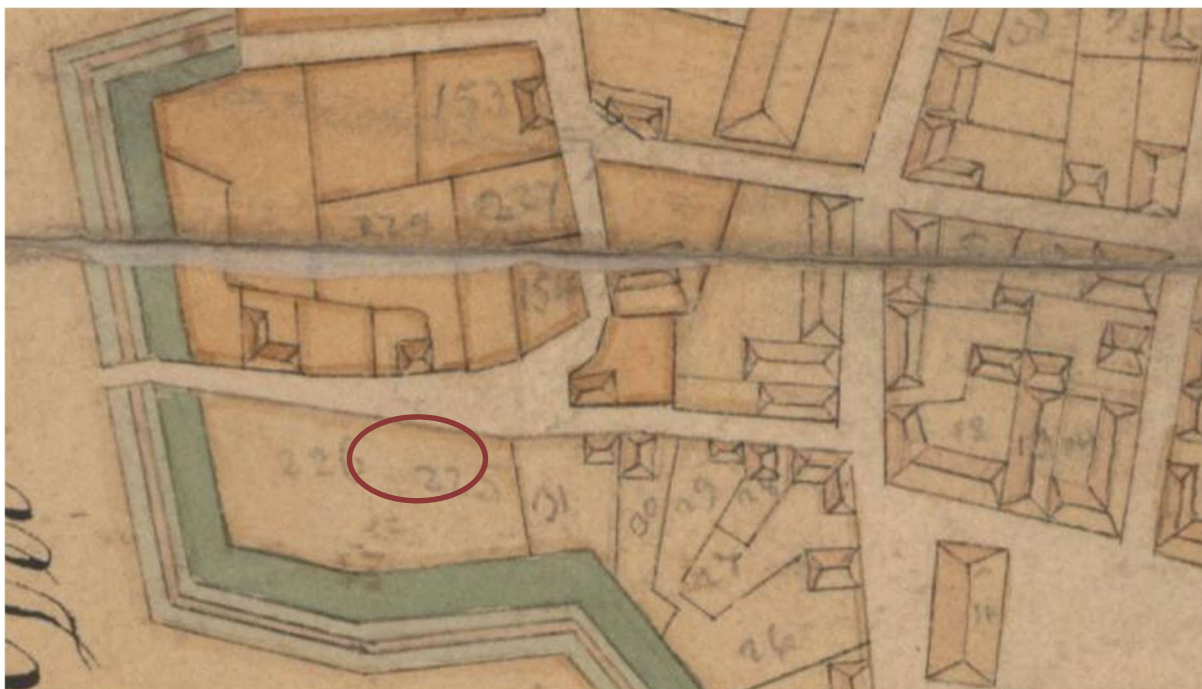


**Joonis 7.** Lossi tänava hooned näidatud Tartu 1775. a kaardi väljavõttel pärast tulekahju, säilik EAA, f 995, n 1, s 6842, l 4. Planeeringualal punase ellipsi sees ei ole hooneid näidatud, kuid Lossi tänava hooned tulekahjus ei hävinud (näidatud pidevjoonega). Planeeritud Lossi tänava jooned lõikavad tänava algusepooles varasemat hoonestust. Jakobi tänava pikendusel on näidatud sirge läbimurre Lossi tänavale. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



18. saj lõpuks, kui 1786. a nummerdati Tartus krundid, ei olnud Lossi tänava piirjooned veel oma praegusel kujul välja kujunenud (vt Joonis 6). Kuigi 18. sajandi keskel on tänava vasempoolsel küljel näidatud planeeringualal üks suurem hoone, siis 1775. a kaardil seda enam ei ole (vt Joonis 4 ja Joonis 7). Veel 19. saj alguses on Jakobi tänava pikendusel näidatud Lossi tänavani Väike-Kaalu tänav (Kleine Waage Strasse<sup>4</sup>, vt Joonis 8), mille ristmik Lossi tänavaga on planeeringuala vastasküljel.

Tartu väljaehitamine uue tänavavõrguga algas 18. saj teises pooles pärast mitut suurt tulekahju. Neist suurim, 1775. a oma Lossi tänavat ei puudutanud. Uut hoogu arengule andis ülikooli taasavamine 1802. a, kui J.W. Krause juhatusel alustati Toomemäele ülikooli ansambli rajamist ning all-linna peahoone ehitust.



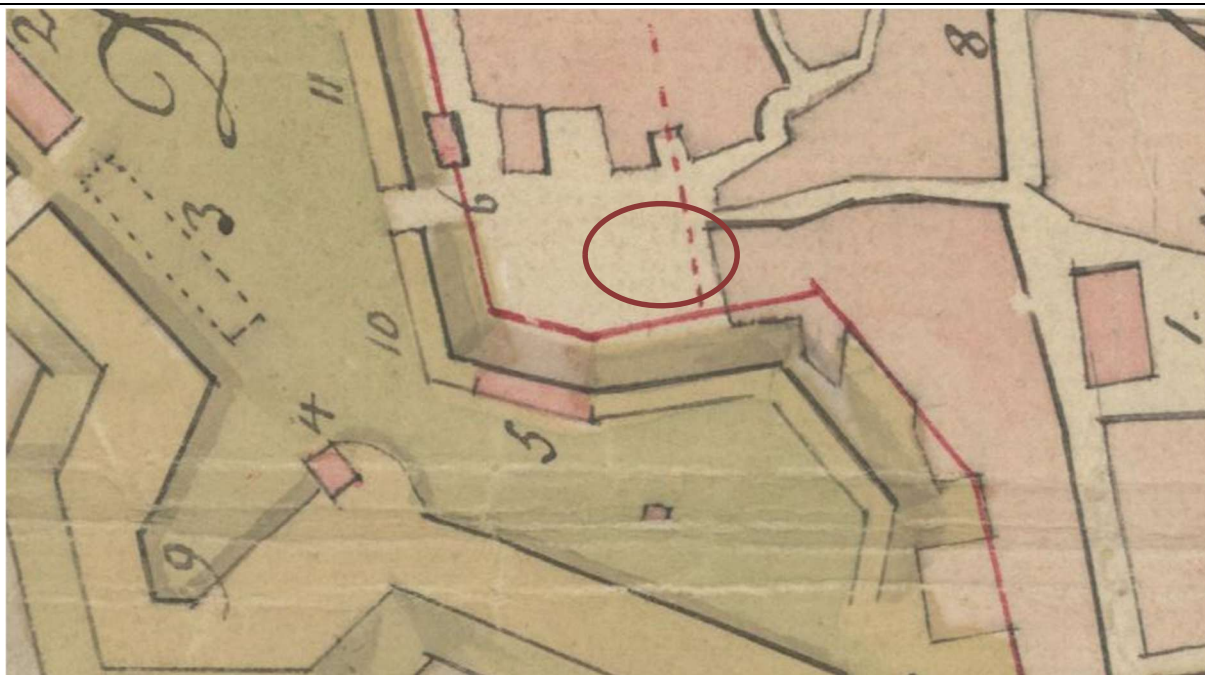
**Joonis 8.** Lossi tänava hooned ja krundid näidatud Tartu 1811. a kaardi väljavõttel, milleks on kasutatud 1787. a aluskaarti, säilik EAA, f 2623, n 1, s 2049, l 83. Planeeringuala piirkonnas punase ellipsi sees (krunt nr 225) hooned näidatud ei ole. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



**Joonis 9.** Lossi tänava hooned ja krundid näidatud Tartu linna 18. saj lõpu/19. saj alguse kaardi väljavõttel, säilik LVVA, f 6828, n 4, s 587, l 1. Planeeringuala piirkonnas punase ellipsi sees hooned näidatud ei ole. Allikas: Läti ajalooarhiiv.

<sup>4</sup> Lüüs, Parek 1973.





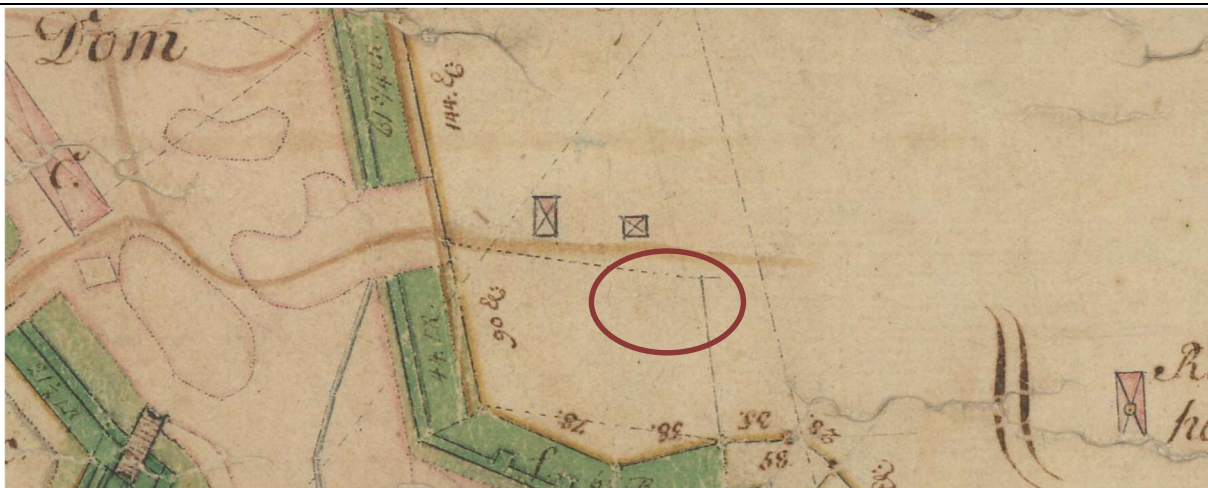
**Joonis 10.** Lossi tänava hoonestus näidatud Tartu 1803. a kaardi väljavõttel, säilik EAA, f 402, n 10, s 112, l 1. Planeeringuala piirkonnas punase ellipsi sees ei ole hoonestus näidatud (punasest katkendjoonest ehk endisest Toome ja all-linna vahelisest piirimüürist<sup>5</sup>, mis rajati 1763-69 de Willebois juhitud ehitustööde käigus, vasakul). Nr 2 on kliinikumi tarvis määratud sõjaväe kasarmu hoone (Die Caserne, welche zum Klinikum bestimmt ist), nr 6 on sõjaväe laohoone jäänused (Reste einer Krons Scheune), nr 5 on püssirohukelder (Das Pulver Magazin) ja nr 4 on sepikoda (Eine Regiments Schmiede), mille järgi Lossi tänava osa varasemalt nimetati, punasega on Toome (ülalinn) ja all-linna vaheline piir. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



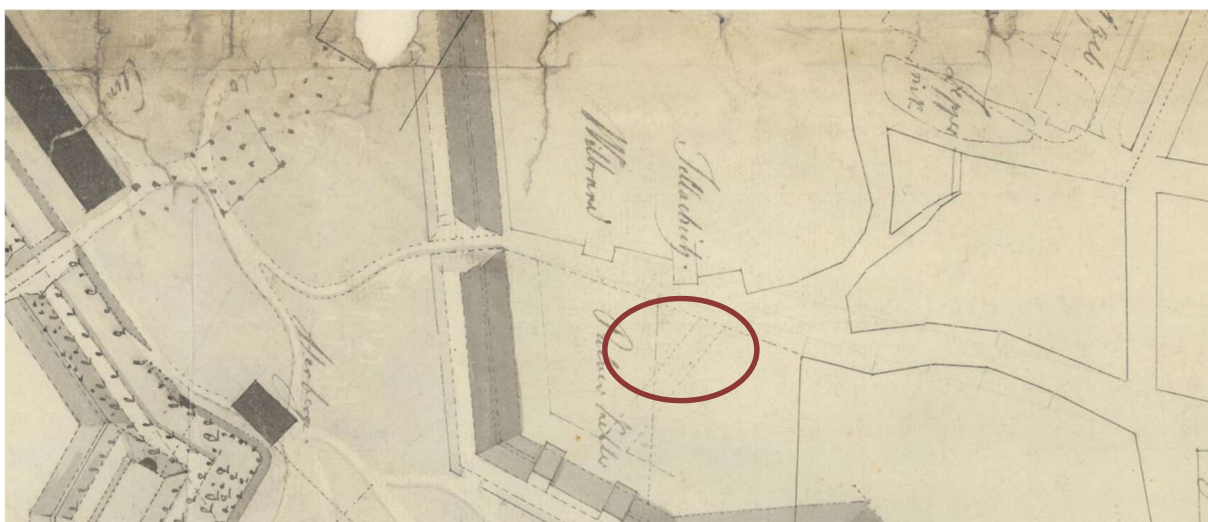
**Joonis 11.** Lossi tänava hoonestus näidatud Johann Wilhelm Krause joonistatud ülikooli kruntide ja hoonete 1804. a kaardi väljavõttel, säilik EAA, f 402, n 10, s 115, l 1. Planeeringualal punase ellipsi sees ei ole hoonestus näidatud. Lossi tänav ei kulge sirgjooneliselt ja puudub inglisisild. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

<sup>5</sup> EAA.402.5.133 leht 6.

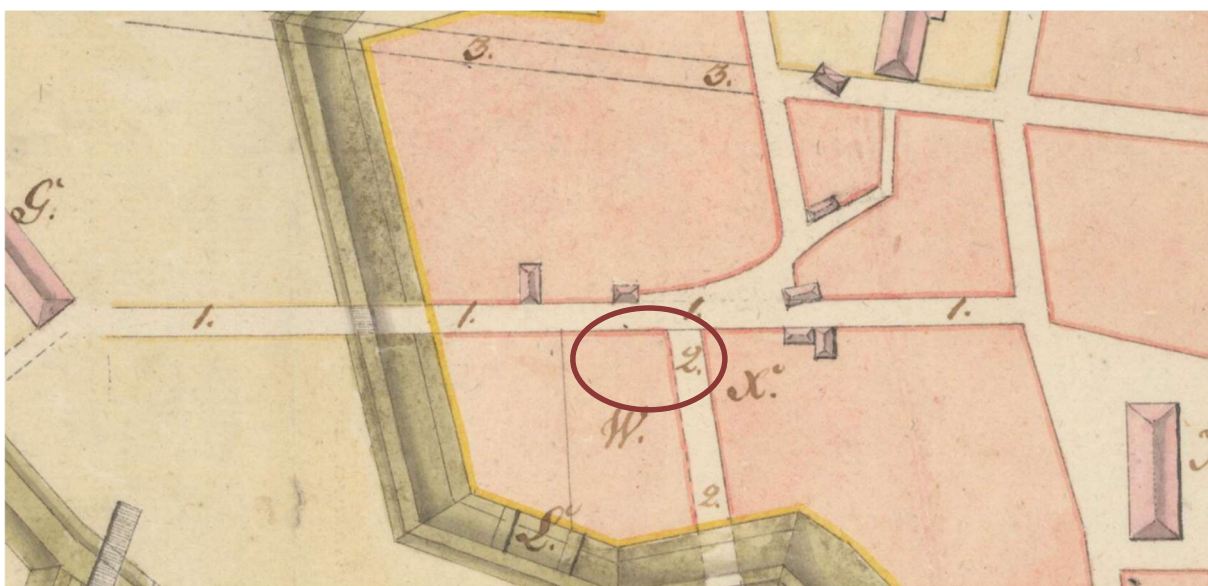




**Joonis 12.** Lossi tänava ülemise osa kaks hoonet näidatud Toomemäe ülikoolile üleandmise 1803. a kaardi väljavõttel, säilik EAA, f 2100, n 11, s 133, l 13. Planeeringuala kohal punase ellipsi sees hooned näidatud ei ole. Lossi tänav ei kulge sirgjooneliselt, vaid teeb pärast Toomemäe nõlva kurvi vasakule. Otsetee rajati hiljem. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

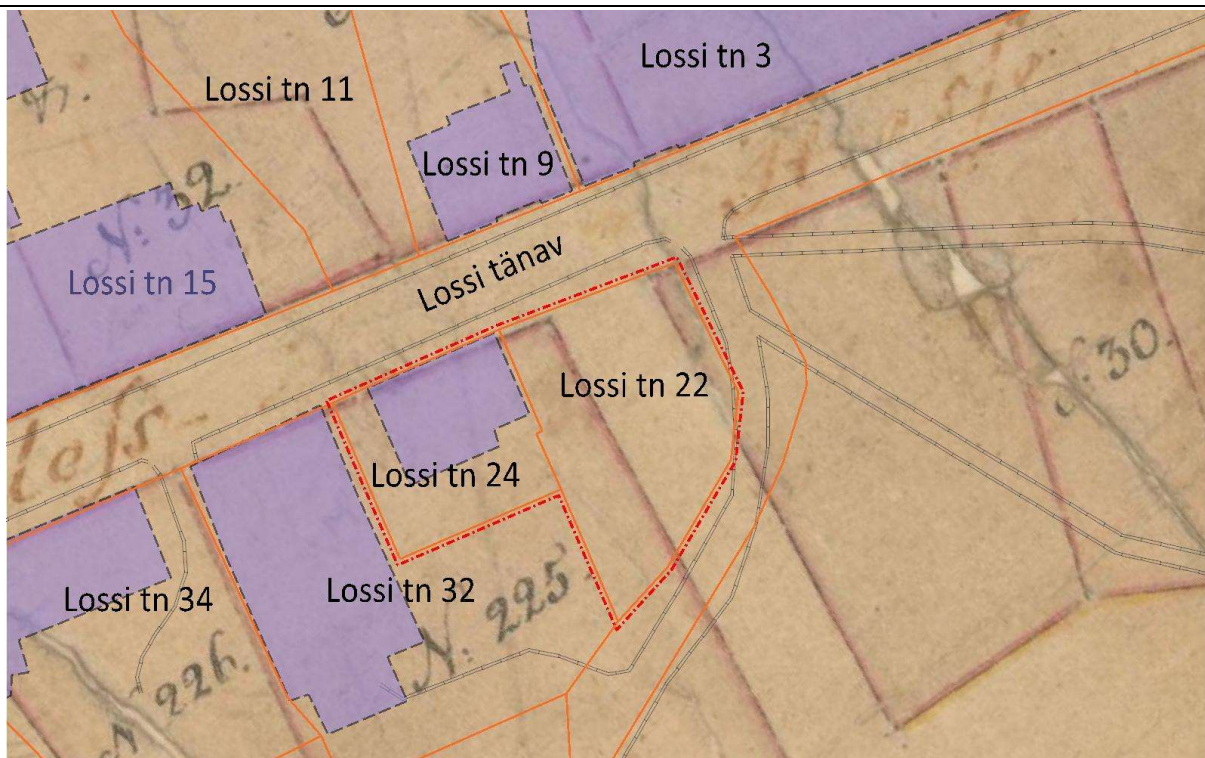


**Joonis 13.** Lossi tänava piirjooned näidatud ülikooli hoonete 1808. a kaardi väljavõttel, säilik EAA, f 2100, n 11, s 144, l 6k. Planeeringuala kohal punase ellipsi sees hooned näidatud ei ole, tänavajoon on antud katkendjoonena. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



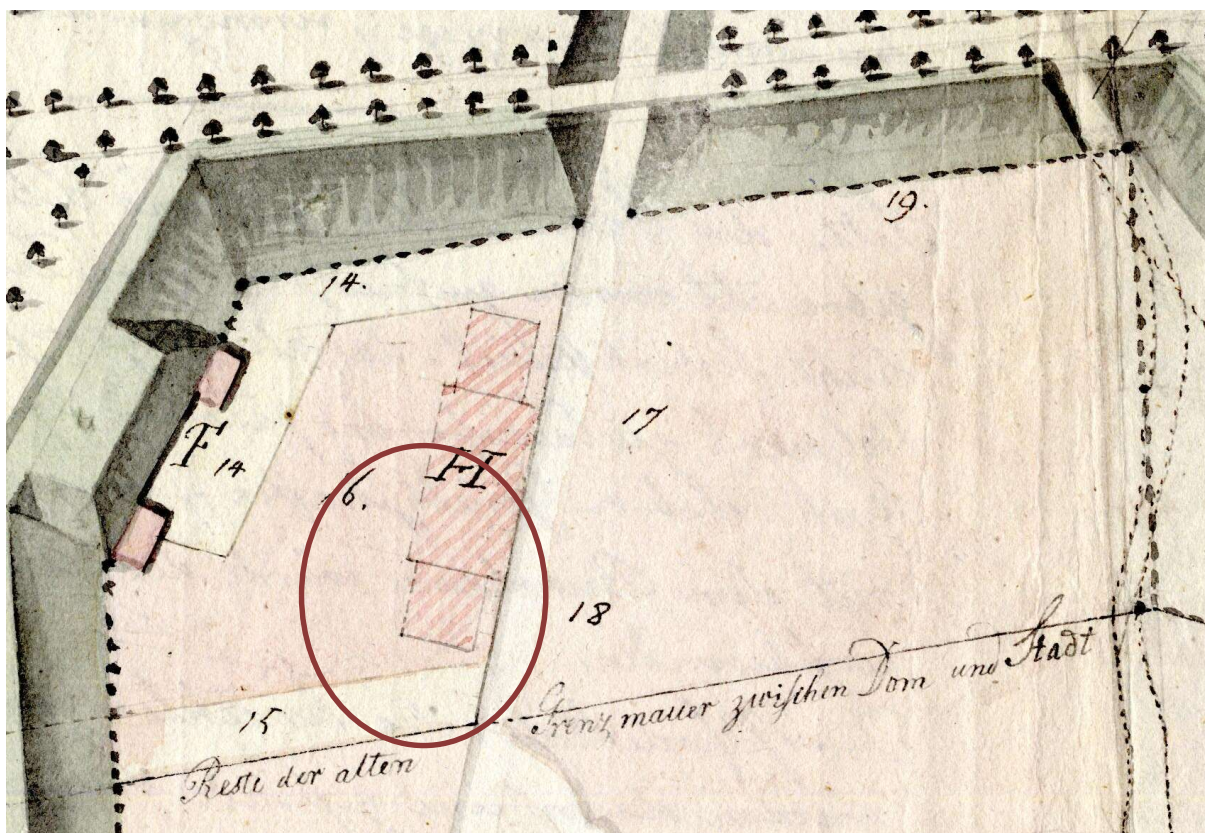
**Joonis 14.** Lossi tänava hooned näidatud Tartu Toomemäe ja kesklinna 1811. a kaardi väljavõttel, säilik EAA, f 402, n 5, s 56, l 115. Planeeringualal punase ellipsi sees hooned näidatud ei ole, kuid planeeringuala kõrvalt ja pealt on kavandatud uus tänav. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.





**Joonis 15.** Lossi tänava tänased krundid näidatud Tartu esimese linnaosa 1816. a kaardi väljavõttel, säilik EAA, f 995, n 1, s 6856, l 3. Planeeringuala punase katkendjoonega on osa ajaloolisest krundist nr 225 ja 200 aastat tagasi kavandatud tänava koridorist. Ruugega näidatud tänased krundipiirid, lillaga tänased hooned. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

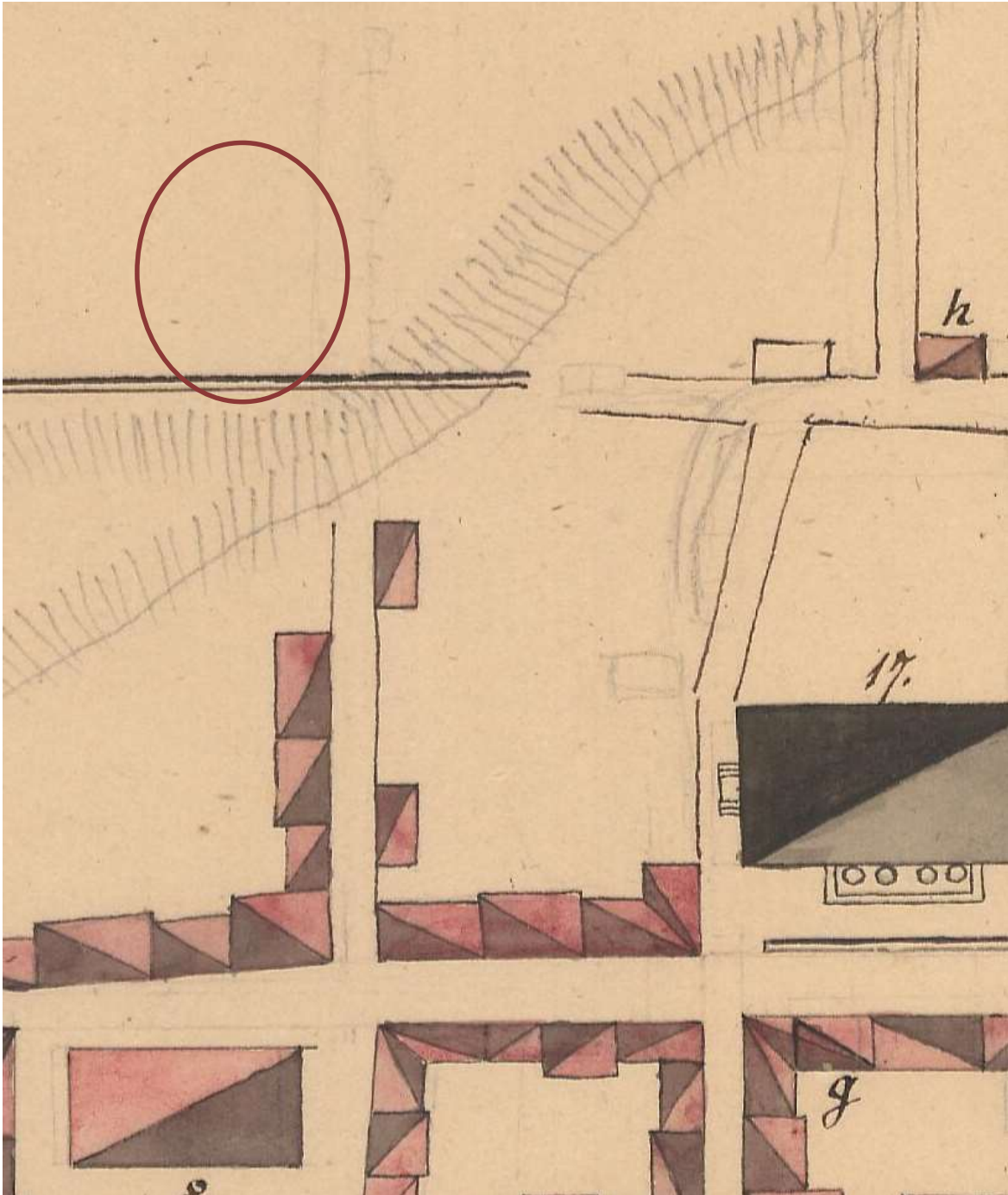
1819. a ülikooli kavandatavate hoonete ja Toomemäe haljastamise plaanile (vt Joonis 16) on märgitud Lossi tänava vasakul poolele üks suurem ehitamata jäänud hoone, mis ulatub ka planeeringualale.



**Joonis 16.** Väljavõte 1819. a ülikooli kavandatavate hoonete ja Toomemäe haljastamise plaanist, millel on näidatud uus ülikooli hoone Lossi tänava vasemal küljel krundidel 225 ja 226., säilik EAA, f 402, n 5, s 133, l 6. Planeeringuala asub Lossi tänava vasakul küljel Toomet ja all-linna eraldavast müürist ülevalpool punase ellipsi sees. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



1820. a paiku koostatud plaanil<sup>6</sup> on Toomemäe poolne osa näidatud ebamäärase rajana. 1830. a Tartu majade nimestiku järgi<sup>7</sup> krundil nr 225 hoonet ei olnud, kuid 1843. a majaomanike nimekirja järgi<sup>8</sup> on krundil doktor A. Wachterile kuuluv kivimaja, mis arvatakse olevat ehitatud siiski juba 1828. a, ja kivist kõrvalhoone. Kivimaja säilis väidetavalt kuni makettmaja ehitamiseni praegusel Lossi tn 24 krundil, kuigi 1883. a loendis<sup>9</sup> seda maja ei ole märgitud. Hoonestuse olemasolu kajastub Tartu 1844. a kaardil<sup>10</sup>.



**Joonis 17.** Lossi tänava tänased hooned näidatud kesklinna hoonete umbes 1830. a pärit kaardi väljavõttel, säilik EAA, f 1422, n 1, s 18, l 1. Planeeringuala asub Lossi tänava vasempoolsel küljel näidatud hoonetest põhja pool punase ellipsi sees. Vasakul allnurgas raekoda ja paremal halliga ülikooli peahoone. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

<sup>6</sup> EAA f 2100, n 11, s 144, l 4.

<sup>7</sup> Lüüs, Parek. 1973. Algallikas EAA f 995, n 1, s 26220, l 3.

<sup>8</sup> Samas. Algallikas EAA f 995, n 1, s 21881.

<sup>9</sup> Lüüs, Parek. 1973. Algallikas EAA f 2623, n 1, s 219, l 2.

<sup>10</sup> EAA f 2623, n 1, s 2049, l 47.

1854. a ostab krundi nr 225 püssimeister J. V. Klattenberg, kes ehitab krundile teise ühekorruselise kivimaja 18 toa, 26 akna ja 10 ahjuga ehk korterelamu. 1868. a müüb Klattenberg osa krundist nr 229 all Jacob Sippingule, kus asub tänase Lossi tn 32 hoone algne ühekorruseline maht.

1875. a kaardil on Lossi tänavat nimetatud Toome tänavaks (*Dom Strasse*)<sup>11</sup>, 1876. a kaardil<sup>12</sup> aga Lossi tänavaks (*Schloss Str*) nagu ka hilisematel kaartidel<sup>13</sup>. Kask nime olid kasutusel samaaegselt.

Lossi tänava paremkülje majad said praegusega sarnased numbrid 1870ndatel<sup>14</sup>, mil majade loend lõpeb numbriga 15 ja numbrid on praegusele ligilähedases asukohas kaardile kantud. Vasemkülje majade numbrid lõpevad numbriga 18. Majanumbrid paremküljel muutusid 19. saj lõpus (hiljemalt 1896. a<sup>15</sup>), mil planeeritavad krundid jäid majanumbrite 18, 20 ja 22 alale (vt Joonis 21, samas kohas on majad ka 1927. ja 1936. a Tartu kruntide ja hoonete plaanil).

Arhiivis on säilinud 1887. a ehitusprojekt<sup>16</sup>, millega Johann Klattenberg soovib krundil nr 225 olevale hoovimajale teha juurdeehitust. Projekti joonisel on näidatud olemasolevad tänavaäärne hoone tänase makettmaja asukohas ja hoovimaja, mis ei ole säilinud (lammutati 1960ndatel või 1970ndatel). Kõrvutades projekti asendiplaani tänapäevase olukorraga tundub makettmaja olevat lühem ja laiem.

Osaliselt on planeeringuala hooned kantud ka naaberkrundi, tänase aadressiga Lossi tn 32, 1906. a ehitusprojekti<sup>17</sup> asendiplaanile, kus hoovimaja on teistsuguse nurga all. Asendiplaanil ei ole Lossi tn 32 tänane hoone plaanil näidatuga samasugune ega ole samasugune, mis viitab plaani ebatäpsusele

---

<sup>11</sup> EAA f 402, n 5, s 637, l 73, samuti varasematel EAA f 2623, n 1, s 2044, l 41, EAA f 402, n 5, s 823, l 11.

<sup>12</sup> EAA f 2623, n 1, s 2049, l 1.

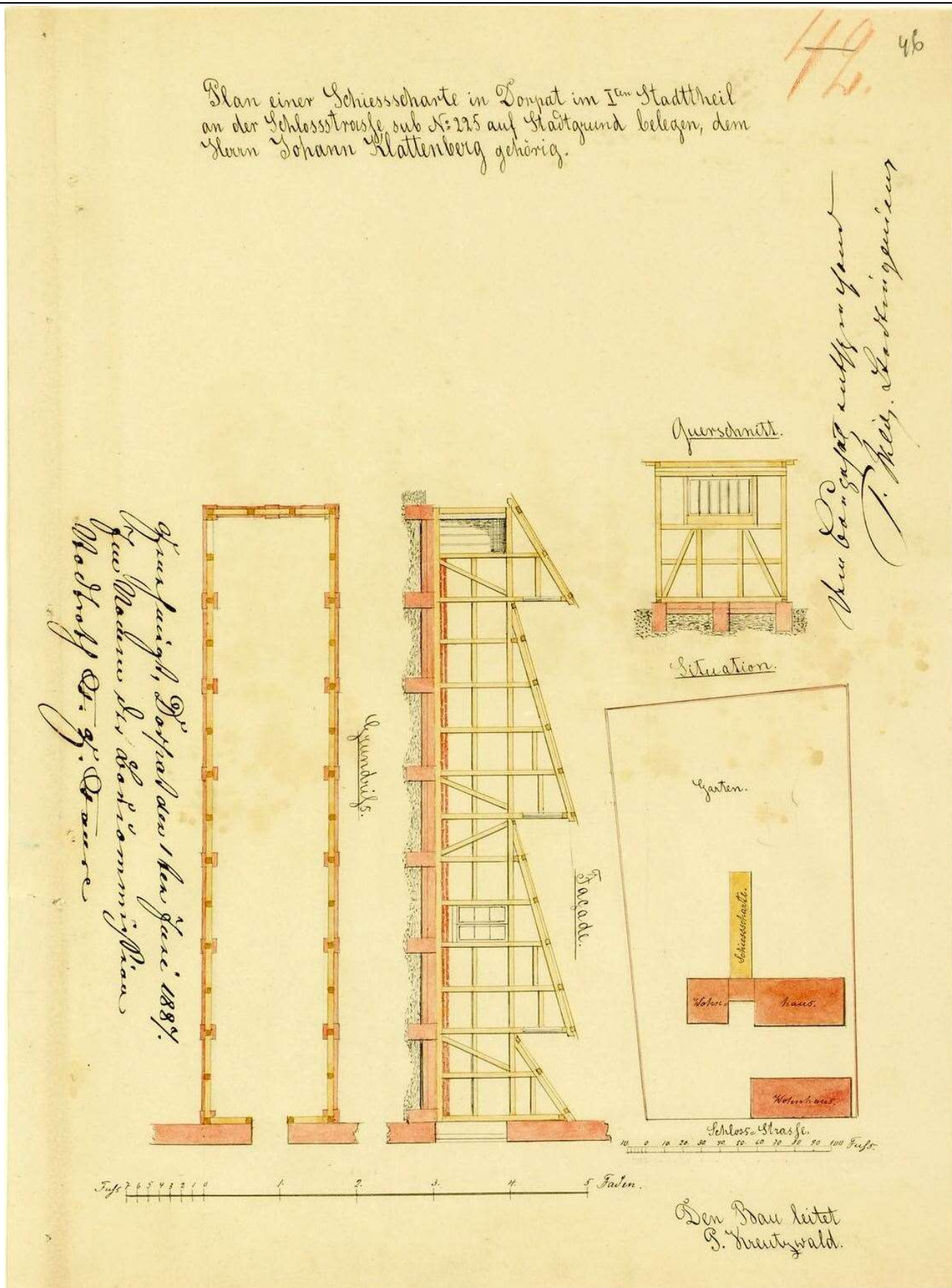
<sup>13</sup> Vt nt EAA f 2110, n 1, s 4822, l 2.

<sup>14</sup> EAA f 2623, n 1, s 2049, l 1.

<sup>15</sup> Lüüs, Parek. 1973.

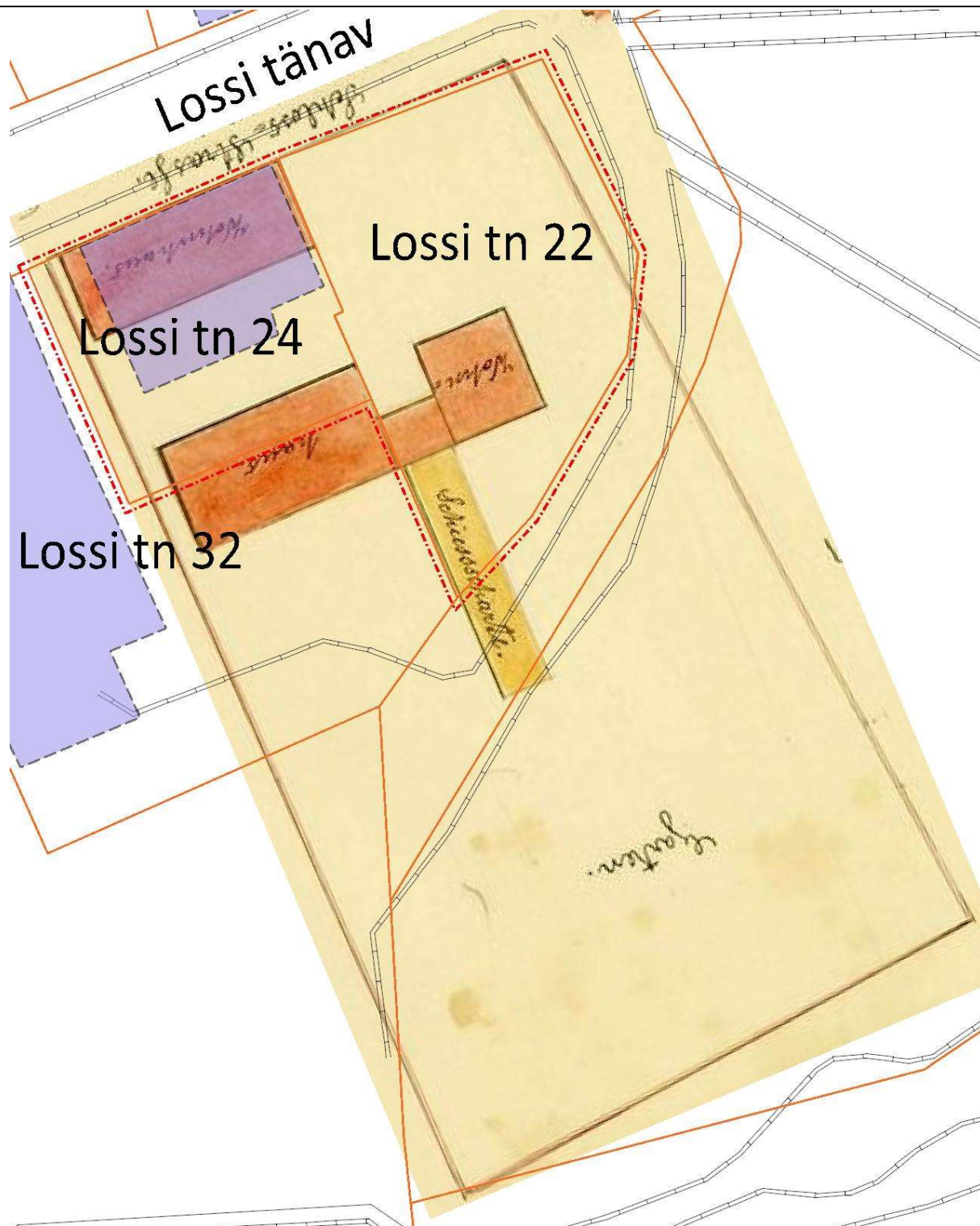
<sup>16</sup> EAA f 2623, n 1, s 125.

<sup>17</sup> EAA f 2623, n 1, s 146.



**Joonis 18.** Juurdehituse projekt krundil nr 225 oleval hoovimajale, säilik EAA, f 2623, n 1, s 125. Paremal allnurgas oleval asendiplaanil on Lossi tänav all. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

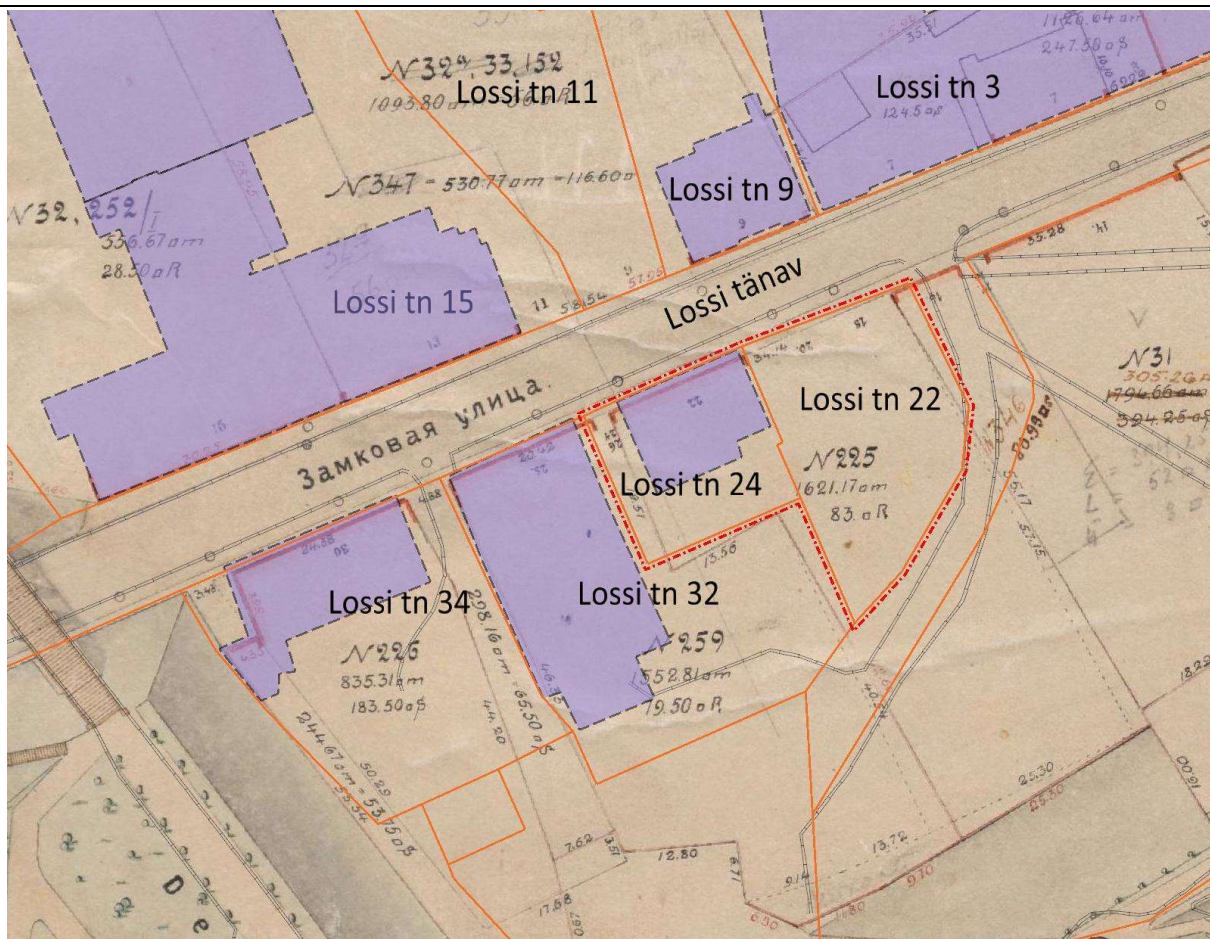




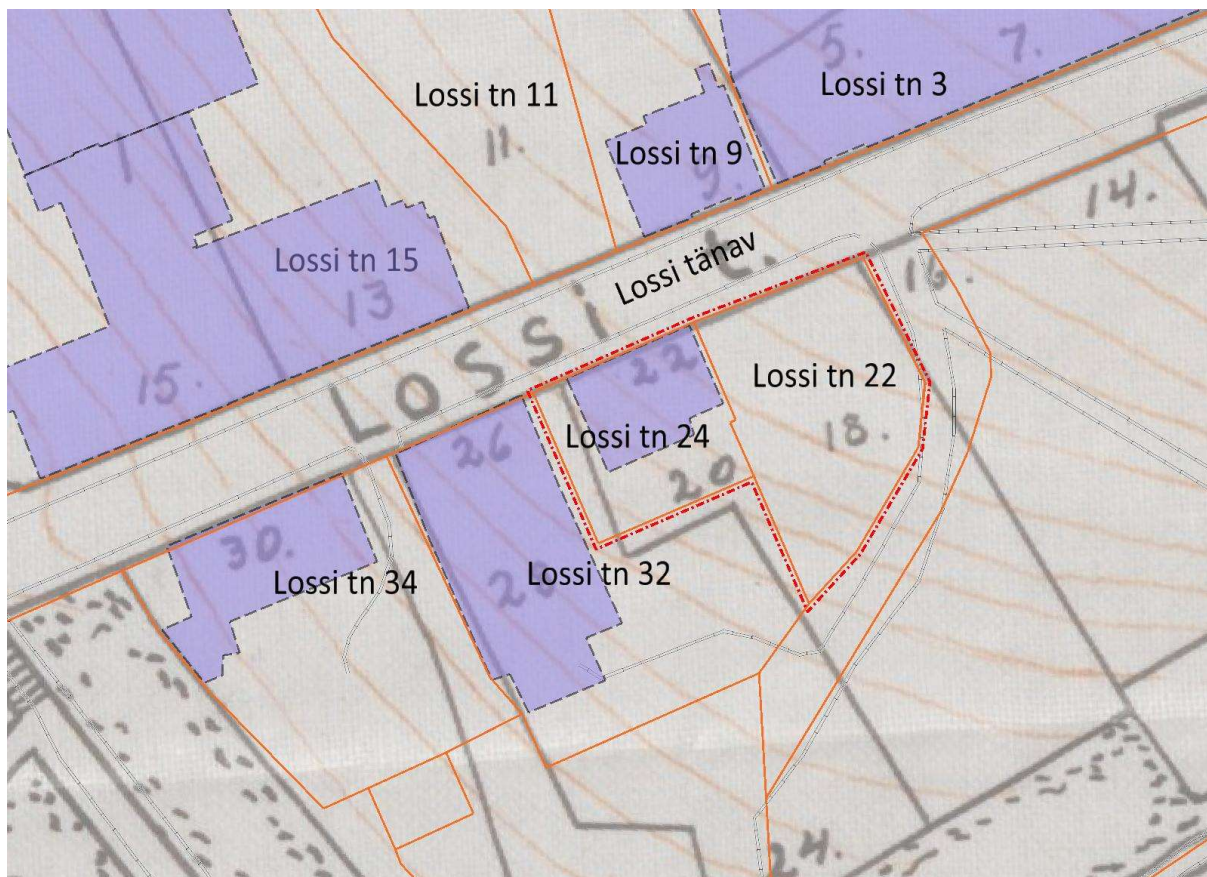
**Joonis 19.** Väljavõte juurdeehituse projektist krundil nr 225 olevale hoovimajale, säilik EAA, f 2623, n 1, s 125. Juurdeehitus on kollasega, olemasolnud hooned ruugega. Planeeringuala punase katkendjoonega on osa ajaloolisest krundist nr 225 (mille piire on veidi muudetud). Ruugega näidatud tänased krundipiirid ja lillaga tänased hooned. Ajalooline tänaväärne hoone Lossi tn 24 on olnud pikem ja selle plaani järgi kitsam, kui tänane makettmaja. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

1924. a läheb krunt nr 225 pärandamise teel Albrechti perekonnale. 1933. a on krundil registreeritud kolm maja, millest täna on olemas tänaväärse maja makett. Nagu 19. saj lõpu ja 20. saj alguse fotodelt näha, asusid teised kaks maja tänavajoonest eemal kagus. Krunt nr 225 ulatus tänasega võrreldes kaks korda kaugemale kagusse (vt Joonis 20 kuni Joonis 22).





**Joonis 20.** Lossi tänava tänased krundid näidatud Tartu 1914. a kaardil, säilik EAA, f 2623, n 1, s 2138, l 31 foolio XXXI. Planeeringuala punase katkendjoonega on osa ajaloolisest krundist nr 225. Krunt ulatus tänavast pikalt eemale. Ruugega näidatud tänased krundipiirid, lillaga tänased hooned. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



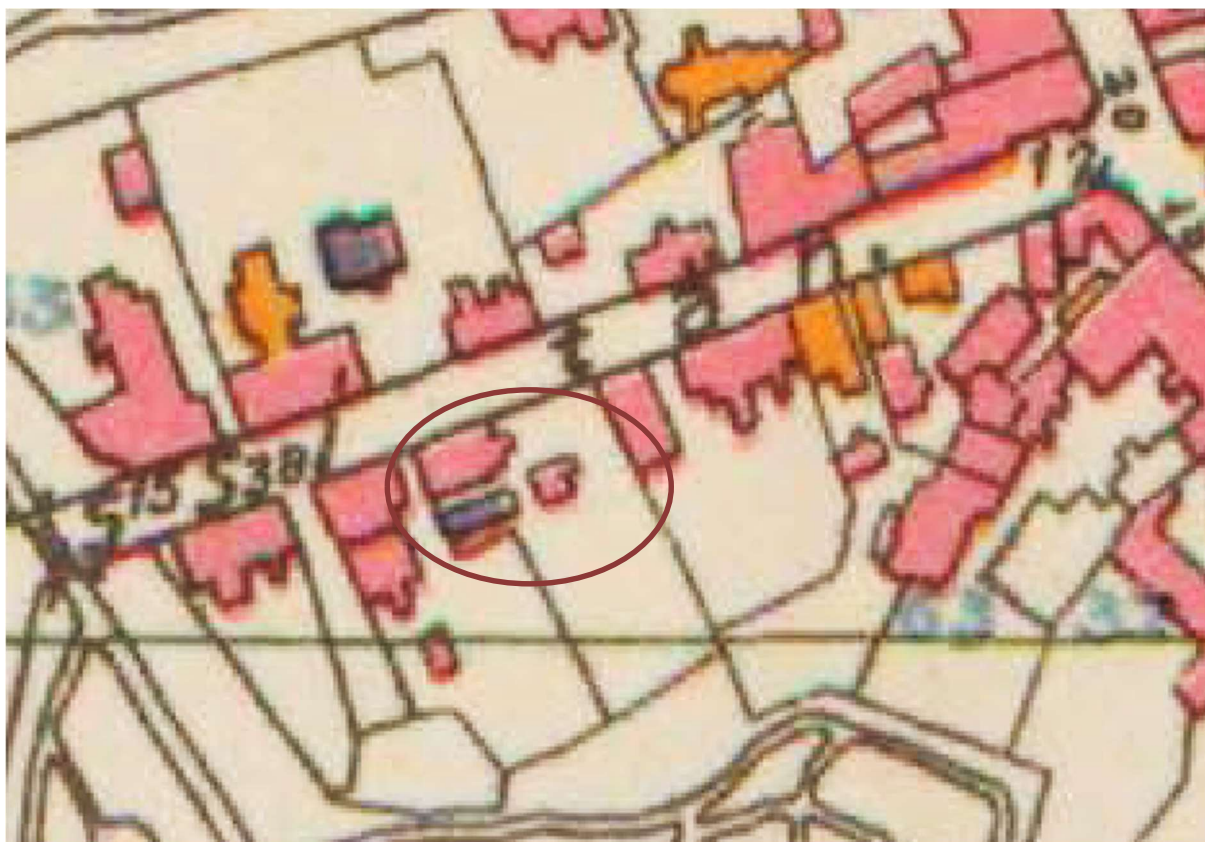
**Joonis 21.** Lossi tänava tänased krundid näidatud Tartu 1920ndate kaardil, säilik EAA, f 2072, n 9, s 772, l 1. Planeeringuala punase katkendjoonega on osa ajaloolisest krundist nr 225. Krundidel on näidatud majade



ligikaudne asukoht majanumbriga. Majad nr 18 ja 20 paiknesid tänavajoonest eemal, nr 22 tänava ääres. Ruuega näidatud tänased krundipiirid. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

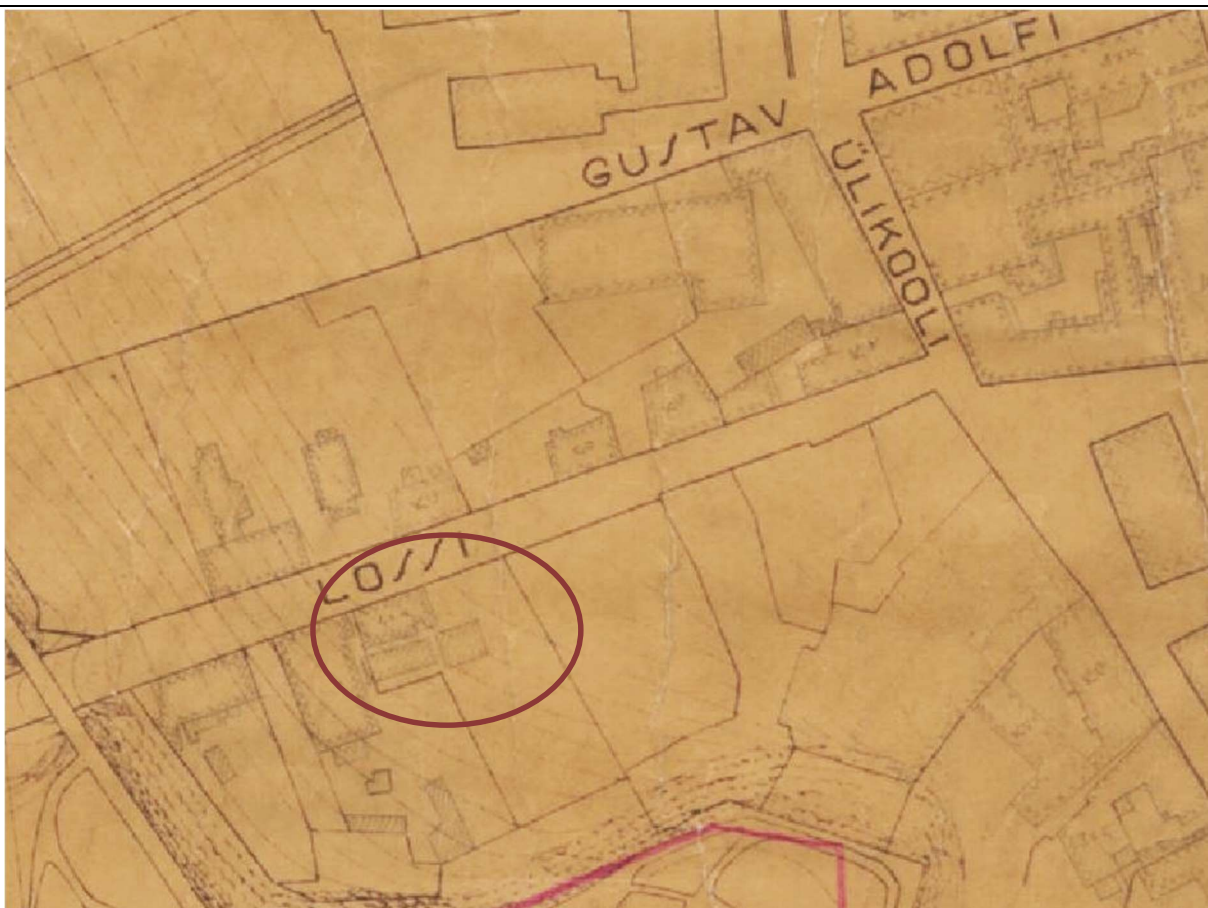


**Joonis 22.** Lossi tänava tänased krundid näidatud Tartu 1921. a kaardil, säilik EAA.3724.5.2513 leht 1. Planeeringuala punase katkendjoonega on osa ajaloolisest krundist nr 225. Ruuega näidatud tänased krundipiirid. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



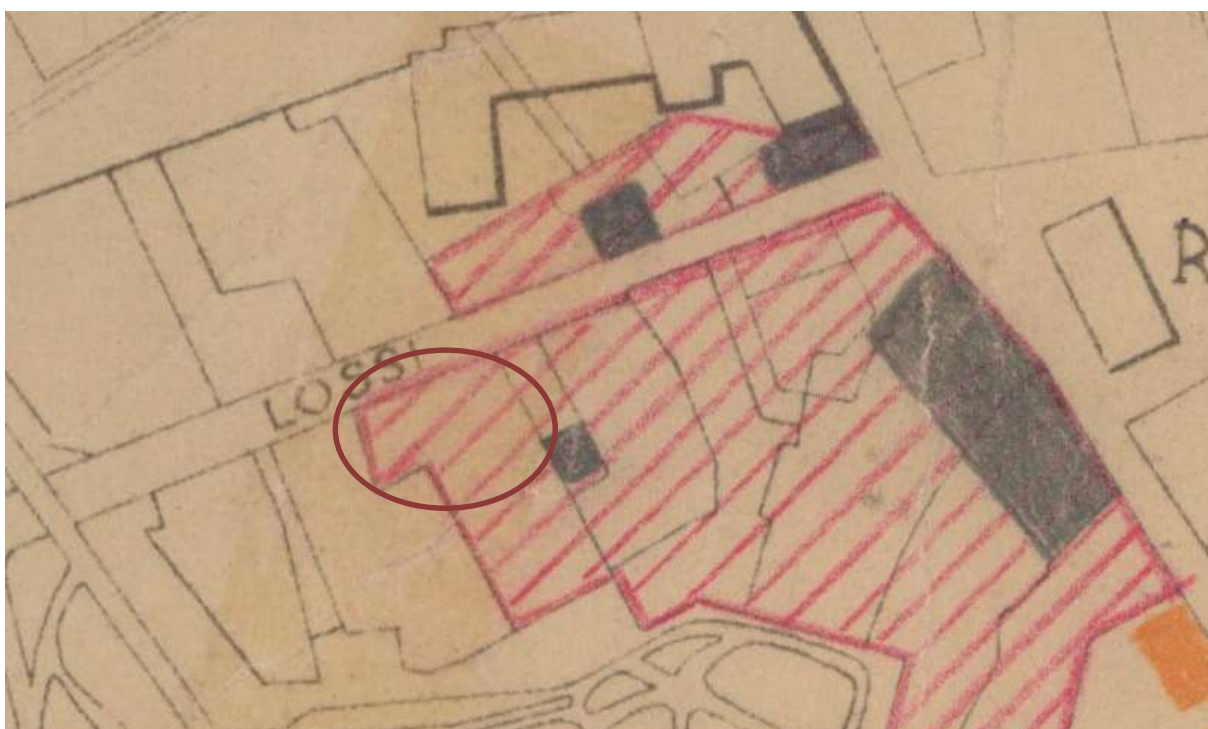
**Joonis 23.** Lossi tänava hooned ja krundid Tartu 1927. a kaardil. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolse küljel punase ellipsi sees kolme hoonega aadressidega Lossi tn 18, 20 ja 22 (tänavä ääresse). Allikas: Eesti ajalooarhiiv.





**Joonis 24.** Lossi tänava hooned ja krundid Tartu 1936. a kaardil, säilik EAA.2072.9.766 leht 2. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees kolme hoonega aadressidega Lossi tn 18, 20 ja 22 (tänavä ääresse). Kaardile ei ole kõiki naaberkruntide hooneid märgitud. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

II maailmasõjas 1941. a hävines raekoja taga olnud Lossi ja Ülikooli tänava hoonestus. Ka planeeringualal olnud hoonestus on sõjajärgsetel üldistel plaanidel näidatud hävinuna, kuid täpsem plaan näitab, et kõik kolm krundil nr 225 asunud hoonet säilisid. Sõjajärgsed plaanid nägid ette nii hoonete säilitamist kui ka ala haljastamist (vt Joonis 28 kuni Joonis 35).

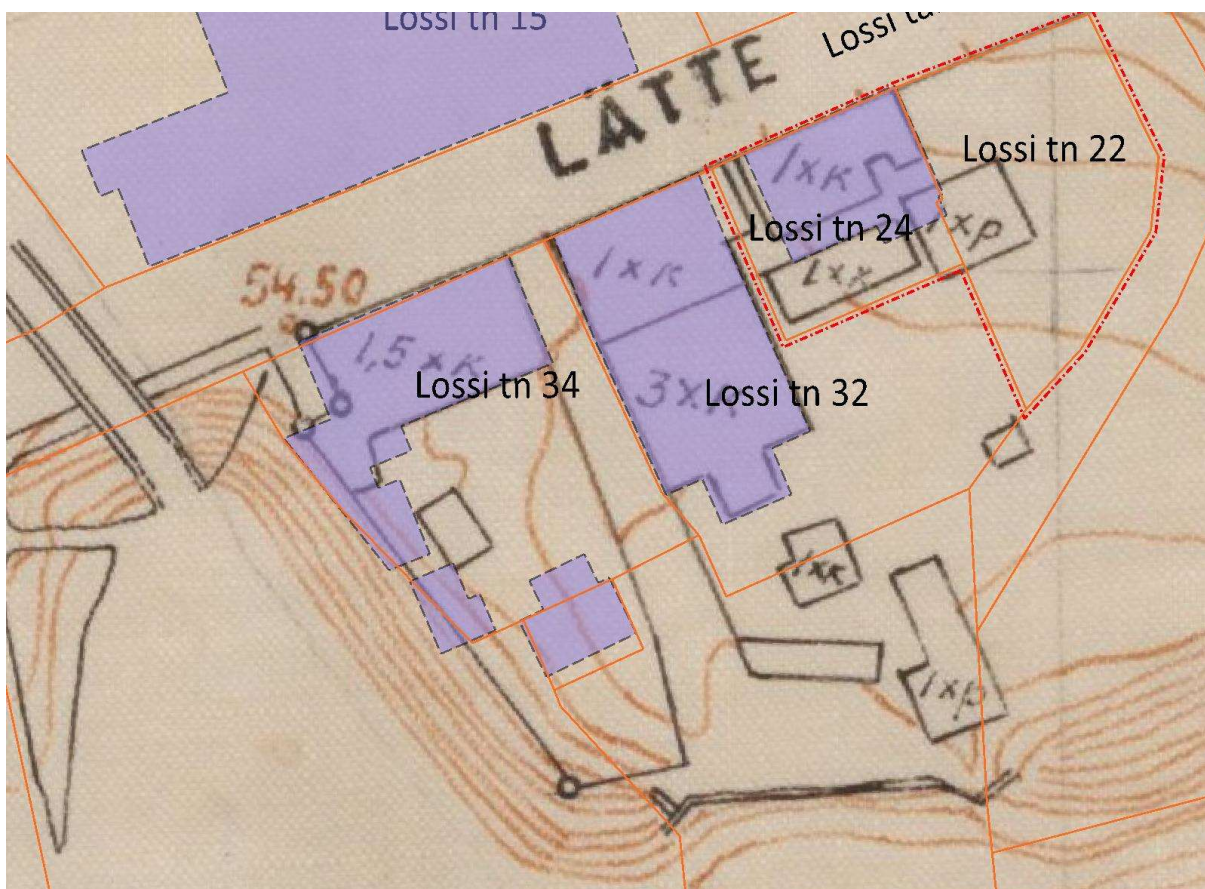


**Joonis 25.** Lossi ja Ülikooli tänava hävinud hoonestus sõjajärgsel plaanil, säilik EAA.2072.9.784 leht 2. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.





**Joonis 26.** Lossi ja Ülikooli tänava hävinud hoonestuse ja haljasalade rajamise kava sõjajärgsel plaanil, säilik EAA.2072.9.784 leht 1. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees. Hoonestuse taastamist planeeringualal ei ole kavandatud, kuid taastavana on näidatud restorani Marg Vogel hoone tänava ääres, kino Central hoone selle taga jt raekoja tagused hooned. Ajalooarhiivis on plaan dateeritud aastasse 1949, kuigi teisel plaanil (EAA.2072.9.785 leht 1) on ühiskondliku taastamistöona kirjas, et 1949. a „A. Lätte ja Ülikooli tänava Barklai platsi poolse nurga haljasalastamine ja Toomemäega liitmine. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

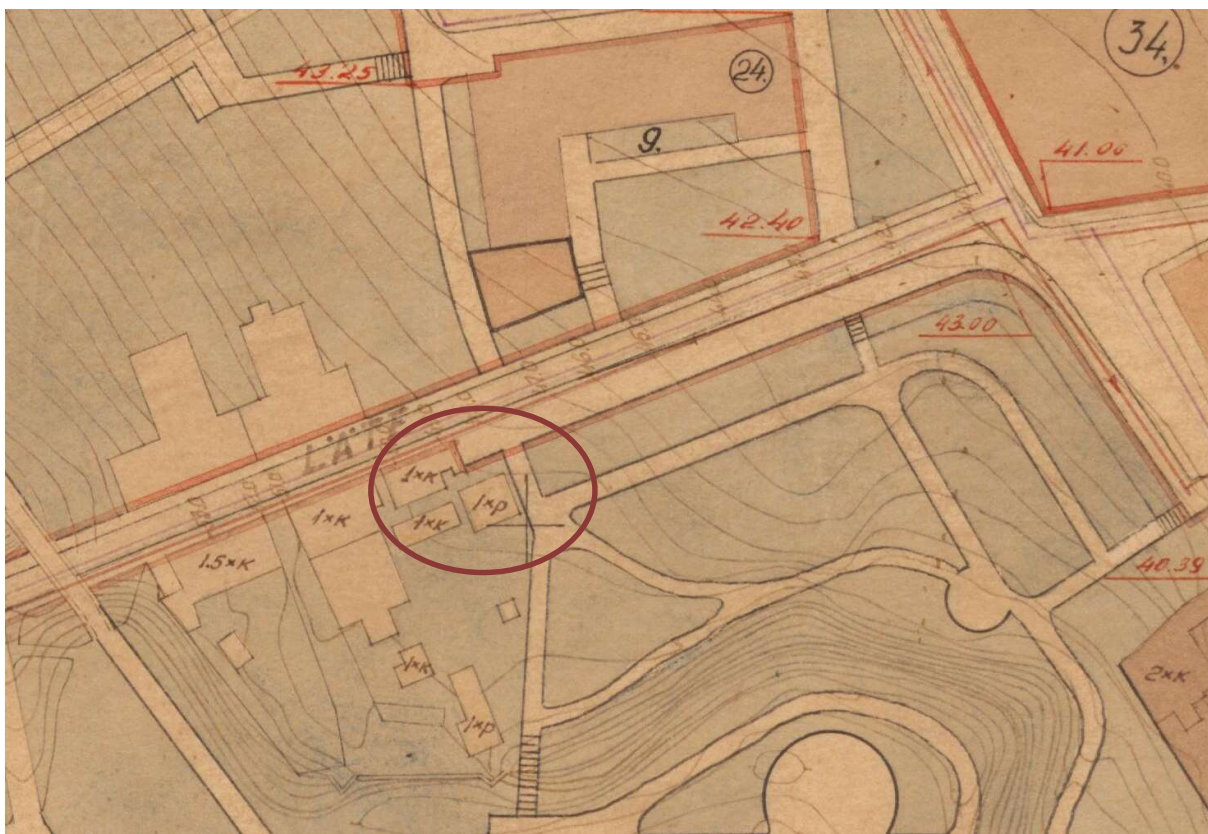


**Joonis 27.** Lossi tänava lõunapoolse külje säilinud hoonestus sõjajärgsel plaanil, säilik EAA.2072.9.786 leht 1. Planeeringuala on punase katkendjoonega, ruuega tänased krundipiirid, lillaga tänane hoonestus. Joonisel on näidatud, et kaks hoonetest olid kivist ühekorruselised ja üks puust ühekorruselise hoone. Ajalooarhiivis on plaan dateeritud aastasse 1949. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.





**Joonis 28.** Lossi ja Ülikooli tänava kava Tartu ehitiste paigutamise skeemil 1946-50, koostatud 5.02.1945, kinnitatud 25.03.1947, säilik EAA.T-949.1.1 leht 194. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees, kus on näidatud haljasala rajamine koos tänavag0061. Raekoja tagune hoonestus on näidatud taastatavana. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



**Joonis 29.** Lossi ja Ülikooli tänava haljastamine, kinnitanud ENSV arhitektuurivalitsuse juhataja Harald Arman 5.01.1951, säilik EAA.2072.9.787 leht 1. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees kolme hoonega aadressidega Lossi tn 18, 20 ja 22 (tänaväärse). Kõik planeeringuala hooned on kavandatud säilitada, kuigi palju on kavandatud täiendavaid lammutusi, sh teisel pool tänavat asuvad Lossi tn 9 ja 11. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



**Joonis 30.** Lossi ja Ülikooli tänava haljastamine 1951. a Tartu tsoneerimise kavas. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees kavandataval haljasalal. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



**Joonis 31.** Lossi ja Ülikooli tänava haljastamine Tartu tsoneerimise skeemil kuupäevaga 9.06.1952, säilik EAA.2072.9.788 leht 1. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees kolme hoonega aadressidega Lossi tn 18, 20 ja 22 (tänaval ääresse). Allikas: Eesti ajalooarhiiv.





**Joonis 32.** Lossi ja Ülikooli tänava hoonestamine ja haljastamine 1959. a Tartu linna planeerimise projektis (generaalplaan), säilik ERA.T-14.4-6.33902 leht 1. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees teede-tänavate jaoks mõeldud alal. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.



**Joonis 33.** Lossi ja Ülikooli tänava hoonestamine ja haljastamine 1963. a Tartu generaalplaani, säilik EAM.4.1.69 leht 1. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees säilitatava hoonestusega alal. Allikas: Eesti arhitektuurimuseum.





**Joonis 34.** Lossi ja Ülikooli tänava hoonestamine ja haljastamine 1965. a Tartu generaalplaani korrektuuris, säilik EAA.2072.9.789 leht 1. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees säilitatava hoonestusega alal. Punased kolmnurgad on arhitektuuri kaitse objektid. Allikas: Eesti ajaloorhiiv.



**Joonis 35.** Lossi ja Ülikooli tänava haljastamine 1974. a Tartu generaalplaani linna keskosa joonisel. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees haljastataval alal. Allikas: Tartu linnavalitsus.



Lammutamise kavadele vaatamata olid tänavaäärne maja ja üks hoovimajadest näidatud veel 1978. a Tartu kaardil<sup>18</sup>, kuid mitte enam 1981.-84. a kaardil (säilikud EAA.2072.9.866 leht 12 ja EAA.2072.9.868 leht 36) ega 1985. a kaardil (säilik EAA.2072.9.867 leht 12). Uus makettmaja püstitati 1980ndate lõpus või 1990ndate algul. Ehisregistri andmetel on hoone esmase kasutuselevõtu aasta 2000, kui hoonel ehitati pööningualune kontoriruumideks.



**Joonis 36.** Lossi ja Ülikooli tänava alusplaan 1981.-84. a Tartu kaardil. Planeeringuala on Lossi tänava lõunapoolsel küljel punase ellipsi sees haljastataval alal. Allikas: Eesti ajalooarhiiv.

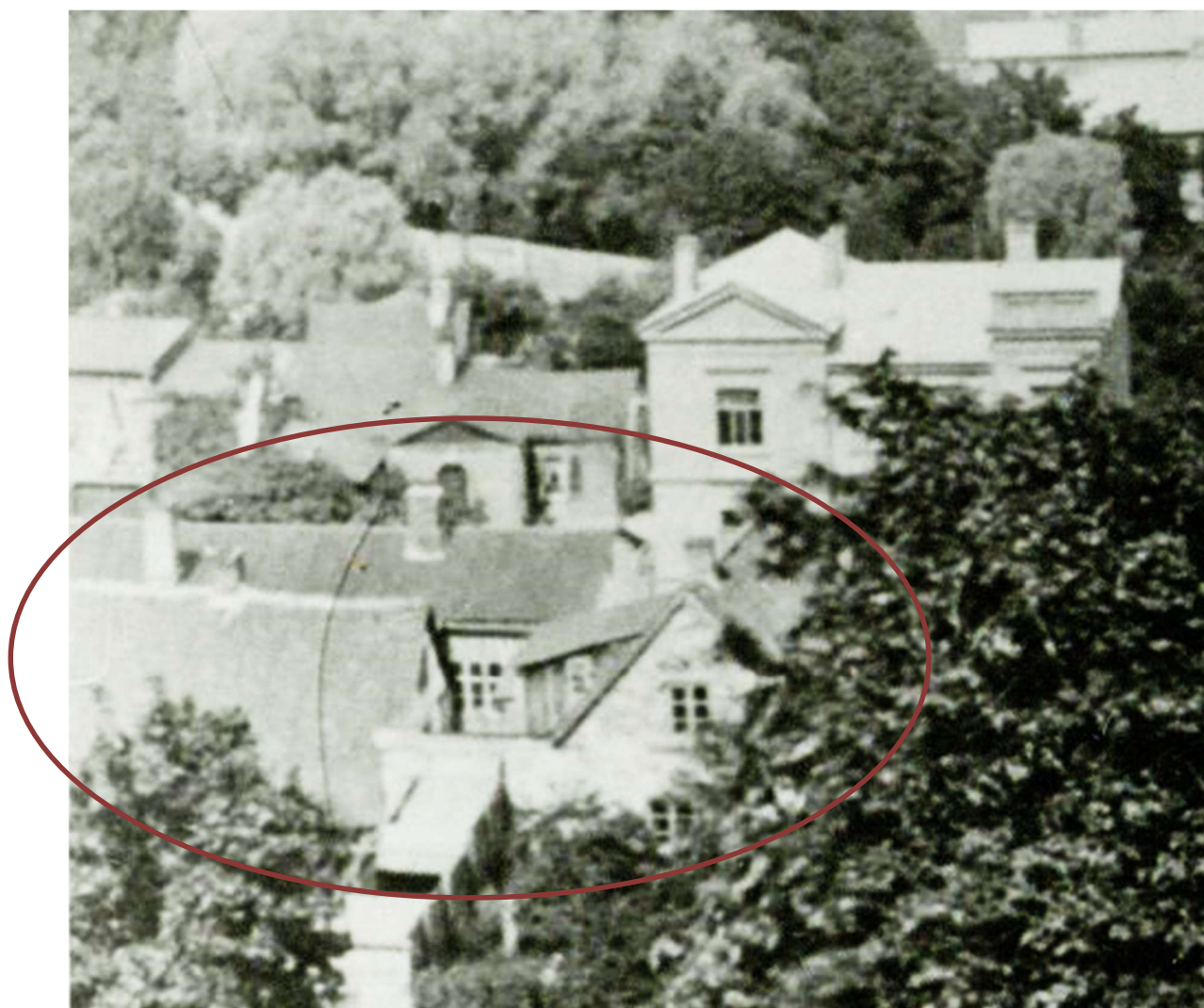
Järgnevatel fotodel on näidatud Lossi tänava hoonestust nii Toomemäe poolt, piki tänavat kui ka õhuvaatena.



**Pilt 1.** Lossi tänava hooned 19. saj lõpus – Carl Schulzi foto aastatest 1870-80. Pildil on näha tänase Lossi tn 24 krundil asunud hoone katus punase ellipsi sees. Allikas: EAA.1844.1.155.3.

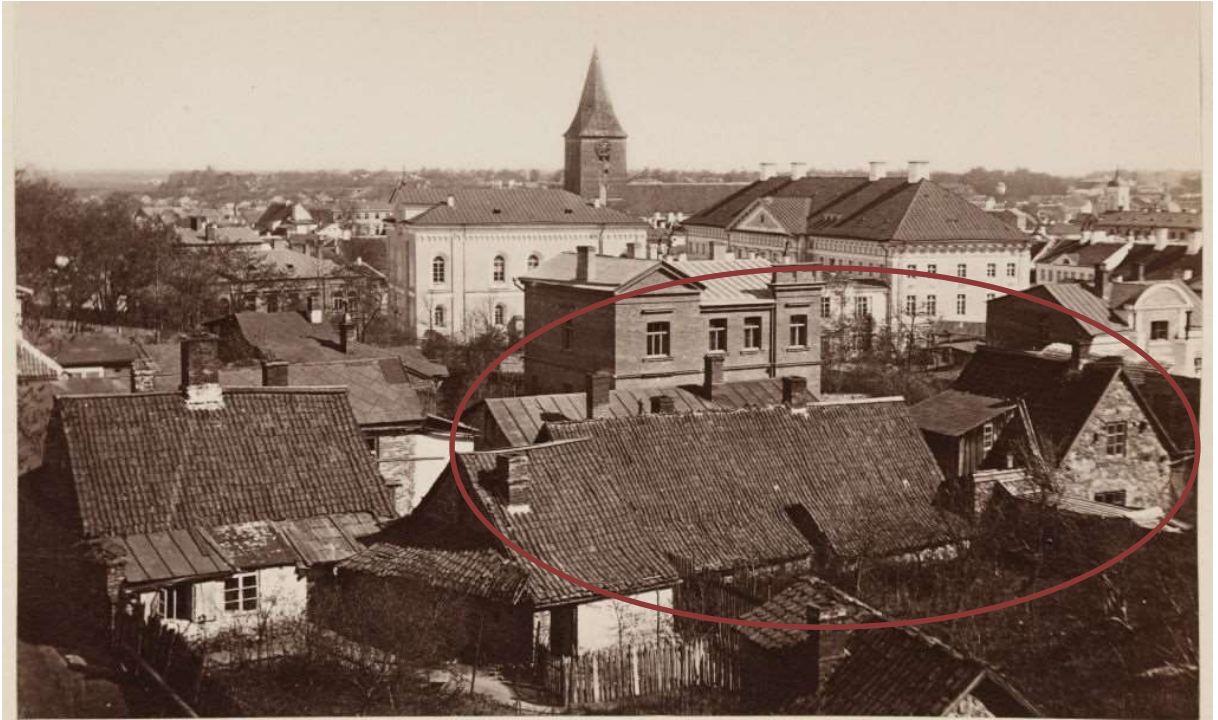
<sup>18</sup> Tartu kaart 1:10 000 rahvusarhiivis.





Pilt 2. Lossi tänava hooned 19. saj lõpus – Carl Schulzi foto aastast 1890. Pildil on näha tänase Lossi tn 24 krundil asunud kahe hoone – tänaväärne ja hoovis otsaviiluga vaataja poole – katus punase ellipsi sees. Allpool suurendus planeeringuala asukohast. Allikas: AM 8852 F 15023.





Pilt 3. Lossi tänava hooned 19. saj lõpus – Carl Schulzi foto 1880ndad. Pildil on näha tänase Lossi tn 24 krundil asunud hoone katus ja hoovis asunud teine hoone (otsaga) punase ellipsi sees. Allikas: EAA.1843.1.231.149.



Pilt 4. Edmund Russowi 1895. a pildistatud vaade Lossi tänavale inglisisillalt – planeeringuala asub ühekorruselise maja asukohas punase ellipsi sees (tänapane Lossi tn 24). Allikas: DSpace F 66 Fo Russow 134-152.





Pilt 5. Lossi tänava hooned pildistatud inglisisillalt. Allikas: Nlib Digar 63644.



Pilt 6. Lossi tänava hooned 1920ndatel. Allikas: Nlib Digar 63644.







*Pilt 7. Lossi tänava hooned 20. saj algul, väljavõte värvitud postkaardist.*



*Pilt 8. Lossi tänava hooned enne 1930. a – pildistatud tähetornist. Lossi tn 24 ühekorruseline maja ja otsaga vaataja poole teine maja on pildi keskel punase ellipsi sees.*



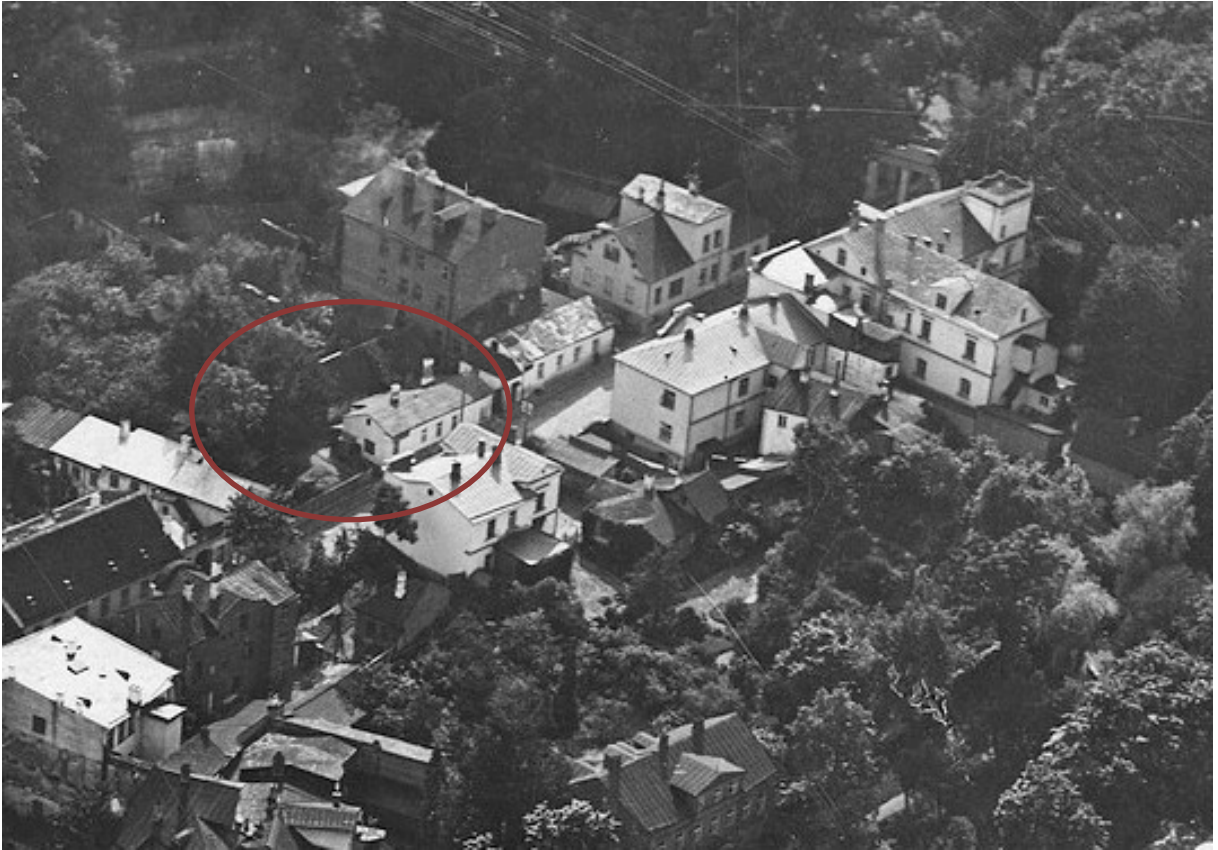


Pilt 9. Lossi tänava hooned pildistatud inglisisillalt – planeeringuala asub ühekorruselise maja asukohas punase ellipsi sees (tänapane Lossi tn 24).

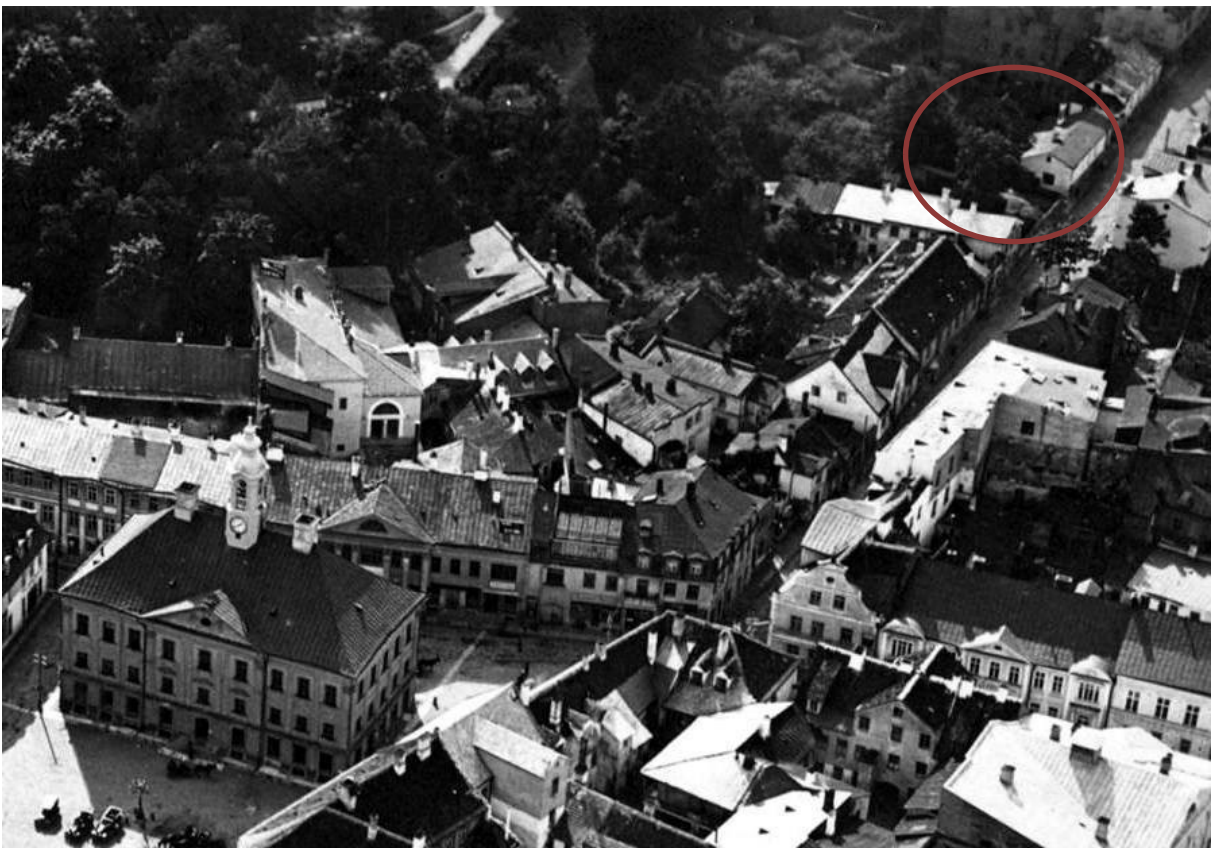


Pilt 10. Vaade Lossi tänava vasaku külje hoonestusest – planeeringuala asub kahekorruselise hoonest Toome poole ning hõlmab järgnevat ühekorruselist maja punase ellipsi sees (tänapane Lossi tn 24). Allikas: ERM Fk 738:52.

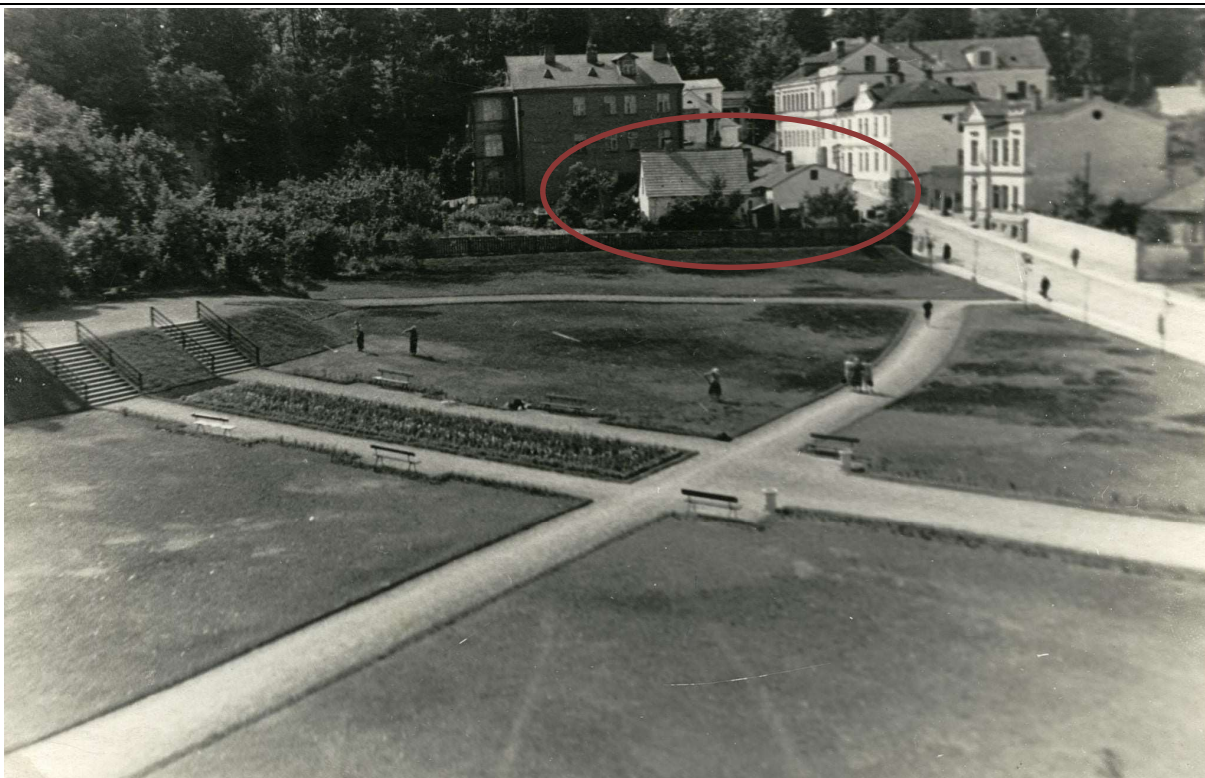




Pilt 11. Lennukilt pildistatud Lossi tänava hooned 1920ndatel – planeeringuala hõlmab ühekorruselist maja (tänapane Lossi tn 24) ja hooneta ala selle kõrval punase ellipsi sees. Allikas: EFA 0-29430. Fotolt on näha, et algelt oli Lossi tn 24 katus teistsugune, kui tänapäeval makettmajas.



Pilt 12. Lennukilt pildistatud Lossi tänava hooned – planeeringuala hõlmab ühekorruselist maja (tänapane Lossi tn 24) ja hooneta ala selle kõrval punase ellipsi sees. Fotolt on näha, et algelt oli Lossi tn 24 katus teistsugune, kui tänapäeval makettmajas.



Pilt 13. Pirgovi plats pildistatud raekoja tornist 1951. a – Lossi tn 24 hoone ja selle ees Lossi tn 22 hoonestuseta krunt. Fotolt on näha, et algsest oli Lossi tn 24 katus teistsugune, kui täna sel makettmajal.



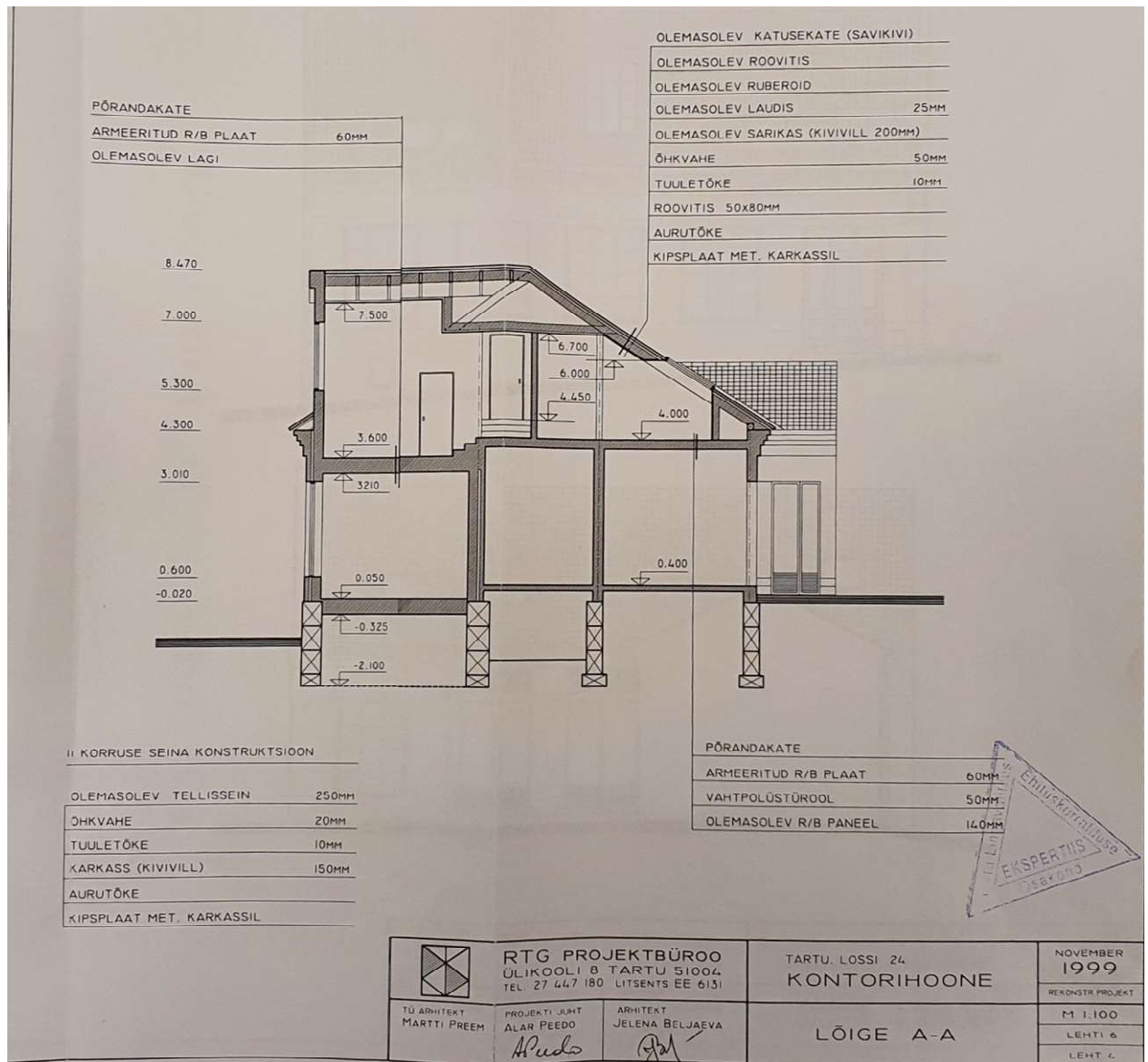
Pilt 14. Lossi tänav pildistatud inglisisillalt 1960. a koos tänavaäärse tänase Lossi tn 24 majaga.



## 2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Tänasel päeval asub Lossi tn 24 krundil u 30 a vanune maja, mis meenutab oma mahult ja arhitektuurilt krundile 1838. a ehitatud hoonet, kuid ajalooliste plaanide ja fotode järgi otsustades on praegune maja vanast lühem, laiem ja kõrgema katusega. Makettmaja püstitamise projekti ei ole Tartu linnavalitsuse arhiivis, kuid on Tartu ülikooli tellitud 1999. a teise korruse kontoriruumideks väljaehitamise projekt<sup>19</sup>. Projekti järgi on hoone konstruktsioonimaterjal silikaattellis ning vahelaed on raudbetoonist, mida on näha ka välise viimistluskihi alt. Konstruktsioonimaterjal ei ole 19. sajandile omane. Hoonest ligi poole esimese korruse pinnast moodustab trafoalajaam.

Hoonel on mitmes kohas praod, mis viitavad konstruktsioonide vajumisele.



**Joonis 37.** Väljavõte projektist „Tartu Lossi tn 24 pööningu väljaehitis kontori“: olemasoleva hoone lõige. Projektööri arhitekt Julia Beljajeva, AS RTG Projektbüroo, tellija Tartu ülikool. Registreeritud arhiivis 26.11.1999. Allikas: Tartu linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiiv.

<sup>19</sup> Arhitekt Julia Beljajeva, AS RTG Projektbüroo 1999.



*Pilt 15. Lossi tn 24 makettmaja, vaade loodest. Hoonel on fassaadil nähtav pragu, mis viitab vajumisele. Pilt Mart Hiob 2020.*

Lossi tn 22 krunt on hoonestamata. Krundi idapiiril on mitmeharuline kõrghaljastus, ülejäänud krunt on muruala. Lossi tn 22 krundi piirab kolmest küljest tänavmaa – põhjas Lossi tänav ning idas ja lõunas juurdepääsutee püssirohukeldrile (aadressiga Lossi tn 28). Krundi piirab edelaküljest naaberkrundi Lossi tn 32 piirile ehitatud uus sepisaed.



*Pilt 16. Juurdepääsutee Lossi tänavast püssirohukeldrile, Lossi tn 22 hoonestamata krunt ja Lossi tn 24 makettmaja, vaade kirdest. Pilt Mart Hiob 2020.*





*Pilt 17. Pirogovi plats kahuritega, juurdepääsutee Lossi tänavast püssirohukeldrile ja selle taga Lossi tn 22 hoonestamata krunt kõrghaljastusega, vaade idast. Pilt Mart Hiob 2020.*

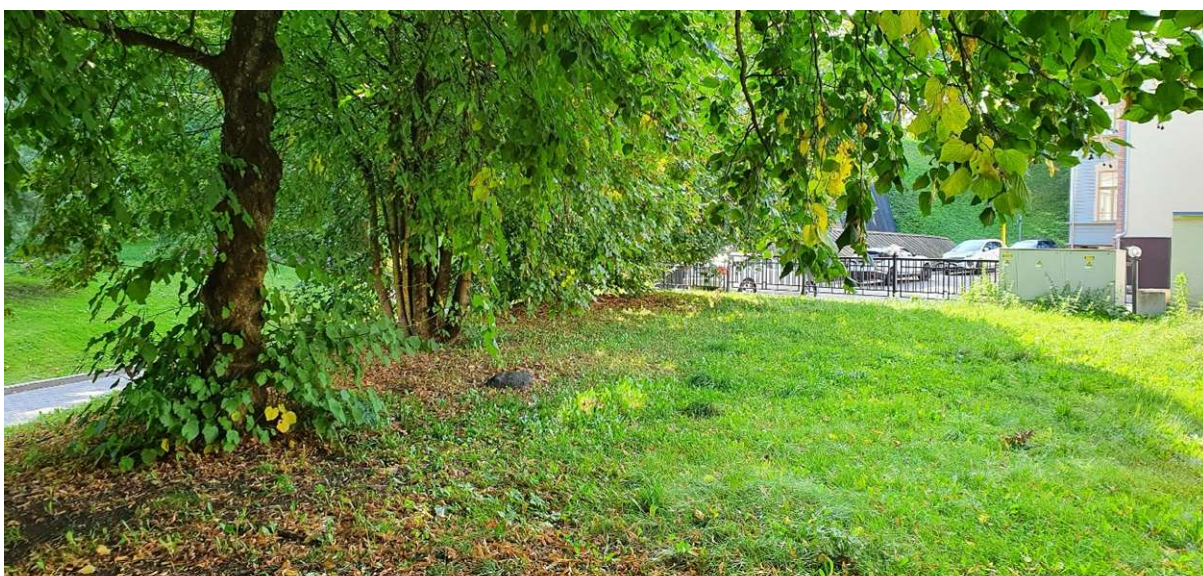


*Pilt 18. Naaberkrunt Lossi tn 32 koos krundi piirava sepisaiaga ning juurdepääsutee Lossi tänavast püssirohukeldrile. Planeeritav Lossi tn 22 hoonestamata krunt kõrghaljastusega on paremal, hoonestatud Lossi tn 24 krunt vasemal, vaade lõunast. Pilt Mart Hiob 2020.*





Pilt 19. Naaberkrunt Lossi tn 32 koos krundi piirava sepisaiaga ning Lossi tn 24 hoone, vaade lõunast. Pilt Mart Hiob 2020.



Pilt 20. Planeeritav Lossi tn 22 hoonestamata krunt kõrghaljastusegaja taamal naaberkrunt Lossi tn 32 koos krundi piirava sepisaiaga. Vasemal juurdepääsutee Lossi tänavast püssirohukeldrile, vaade põhjast. Pilt Mart Hiob 2020.



Pilt 21. Lossi tn 24 hoone, vasemal naaberkrunt Lossi tn 32, vaade edelast. Olemasoleval hoonel on näha mitmeid pragusid, mis viitavad konstruktsioonide vajumisele. Pilt Mart Hiob 2020.



Tartu kesklinna üldplaneeringus, mille lahendus kanti üle 2017. a septembris kehtestatud Tartu üldplaneeringusse, on Lossi tn 24 krundil näidatud olemasoleva hoone säilitamine Lossi tn 22 krundile uushoonestusala Lossi tänava ääres trapetsikujulise ehitisealuse pindalaga.



**Joonis 38.** Väljavõte kehtivast Tartu linna üldplaneeringust. Allikas: Tartu linnavalitsus.

### 3. Muinsuskaitsealine hinnang

Lossi tn 22 ja 24 krunt asuvad Tartu vanalinna muinsuskaitsealal olulise ajaloolise tänava ääres ülalinna ehk Toomemäe ja all-linna piiril. Kruntide ajalooline hoonestus ei ole säilinud – Lossi tn 24 krundil asub ligi 30 a tagasi püstitatud makettmaja, mis on madala ehituskvaliteediga ja halvas tehnilises seisus. Hoone vorm ja maht on iseenesest vanalinna sobivad, kuid praegune hoone ei ole käesolevate eritingimuste koostaja hinnangul nii väärtuslik, et see tuleks tingimata säilitada. Kehtiv Tartu linna üldplaneering ei luba hoone lammutamist, kuid kui uue üldplaneeringuga või/ja koostamisel oleva Tartu muinsuskaitseala kaitsekorruga lubatakse hoone lammutamist, lubavad lammutamist ka käesolevad eritingimused – kui soovitakse krundile ehitada keldrikorrusega hoonet (ilma arhitektoloogilisi väärtusi kahjustamata) või olemasolevat hoonet soovitakse oluliselt ringi ehitada, on lubatud praeguse asemele uue hoone püstitamine.

Lossi tn 24 hoones olnud alajaam on välja kolitud ja seda teadaolevalt enam ei taastata.

Kuigi ajalooliselt ei ole viimase paarisaja aasta jooksul praegusel Lossi tn 22 krundil Lossi tänava ääres hoonet olnud, ei ole seal haljasala säilitamine muinsuskaitsealalt õigustatud – Lossi tänava hoonestusest hävis II maailmasõjas üle poole ning tänava alguse ühe poole hoonestus, praegune Pirogovi haljasala, on jäetudki taastamata. Seetõttu puudub vajadus täiendava haljasala järele Lossi tn 22 krundil.

Lähedalasuvatel kruntidel on täisehituse osakaal üldiselt 40% ja 50% vahel. Tulenevalt soovist suurendada vanalinna konkurentsivõimet on soovitatav krunte intensiivsemalt kasutusele võtta. Seetõttu võiks olla lubatud hoonete kruntide ehitamine kuni 2/3 ulatuses krundi pindalast.

*Tabel 2. Ümberkaudsete kruntide suurus, ehitisealuse pindala suurus, täisehitus ja korruselisus. („DP järgi“ tähendab kehtiva detailplaneeringu kohaselt.)*

Aadress	Krundi pindala	Ehitiste pindala (möödetud/EHRis)	Täisehitus	Korruselisus
Lossi tn 24	353 m <sup>2</sup>	202/110 m <sup>2</sup>	57%/31%	üks täis- ja katusekorrus
Lossi tn 30, 32	1018 m <sup>2</sup>	463/441 m <sup>2</sup>	45%/43%	kolm täiskorrust, katusekorrus ja soklikorrus, tänava ääres üks täis- ja katusekorrus
Lossi tn 34	939 m <sup>2</sup>	390/307 m <sup>2</sup>	42%/33%	üks täis- ja katusekorrus, soklikorrus
Lossi tn 9	515 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> (DP järgi)	49% (DP järgi)	kaks täiskorrust, soklikorrus
Lossi tn 11	1098 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup> (DP järgi)	50% (DP järgi)	kuni neli korrust, tänava ääres kuni kaks täiskorrust ja katusekorrus
Lossi tn 15	3782 m <sup>2</sup>	1772 m <sup>2</sup> (DP järgi)	47% (DP järgi)	kolm täiskorrust, kaks täiskorrust, soklikorrus

Kruntide täisehituse osakaal 2/3 täisehitusega on Lossi tn 22 ja 24 krundil näidatud allpool oleval joonisel (vt Joonis 40). Lossi tn 24 hoonet võib ehitada suuremaks pikendades olemasolevat hoovipoolset väljaehitust (vt Pilt 21) krundipiirini.

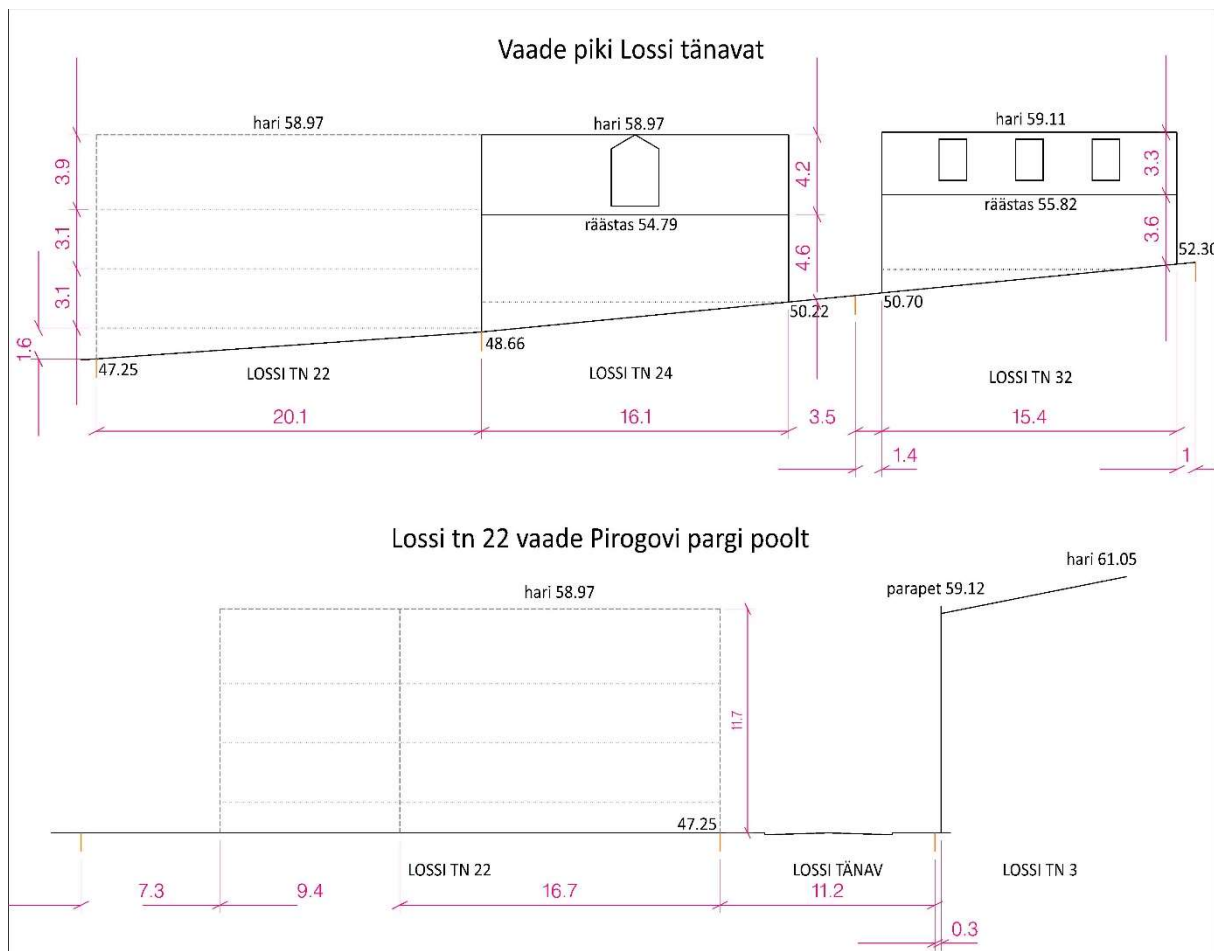
Muinsuskaitsealalt on oluline säilitada Lossi tänava 18. ja 19. sajandil paika pandud tänava ehitusjoon. Samuti on Lossi tn 24 hoone asendamise korral oluline säilitada langeva katusejoonega majade rütm Lossi tänava lõunapoolsel küljel, mille peaks aga lõpetama veidi kõrgem hoone vastu Pirogovi platsi (vt Joonis 39). Lõpetava hoone sobilik kõrgus on sama, mis olemasoleval Lossi tn 24 tänavaäärsel hoonel.



Lossi tn 24 harja absoluutkõrgus on 18.05.2018. a mõõdistuse (mõõdistanud Mäger Poegadega OÜ, töö nr MP203/18G, mõõdistaja Kristjan Kutsar, tellija Peipsi Aiand OÜ) järgi 58.97.



Pilt 22. Rütmiliselt langev Lossi tänava lõunakülje hoonestus – Lossi tn 24 hoone on rivis viimane, vaade läänest. Pilt Mart Hiob 2020.



**Joonis 39.** Ülemisel joonisel vaade piki Lossi tänavat olemasolevate Lossi tn 32 tänaväärse maja ja Lossi tn 24 makettmajaga, mille otsas on näidatud Lossi tn 22 krundile lubatud suurim hoonemaht. Alumisel joonisel vaade Pirogovi parki poolt kavandatavale suurimale hoonemahule Lossi tn 22 krundil koos Lossi tänavaga ja Lossi tn 3 majaga.

Krunt asub Toomemäe kallakul ning seetõttu on Lossi tn 24 krundi läänepoolne piir peaaegu 3 m kõrgemal kui Lossi tn 22 idapoolne piir. Idapoolse piiriga piirnev juurdepääsutee asub aga veelgi u 1,5 m madalamal. Kallaku tõttu tuleb esimene korrus tõenäoliselt osaliselt Lossi tn 24 krundi poolses küljes ehitada maa sisse.

Planeeritav Lossi tn 22 hoone on soovitatav ehitada Lossi tn 24 hoonega kokku, sest tänavale on iseloomulik järjepidev ehitusjoon.



Pilt 23. Vasemal Lossi tn 9 ja paremal Lossi tn 24 hoone, vaade läänest. Pilt Mart Hiob 2020.

Kehtivas üldplaneeringus näidatud hoonestusala ulatus on vanalinna sobiv, kuid kuhu ei haaku ümberkaudse täisnurkse hoonestusega. Muinsuskaitsest seisukohast oleks sobilikum korrapärasema kujuga hoone või siis mõne kaarja seinaga hoone vastu Pirogovi haljasala. Oluline on säilitada Lossi tänava kohustuslik ehitusjoon krundi piiril. Vanalinna iseloomustab tihe hoonestus ja seetõttu on sobilik üldplaneeringus näidatust veidi suurema hoone püstitamine, millest kujuneb Lossi tänava hoonefrondi esimene ja esinduslik hoone Pirogovi haljasala poolt vaadatuna.

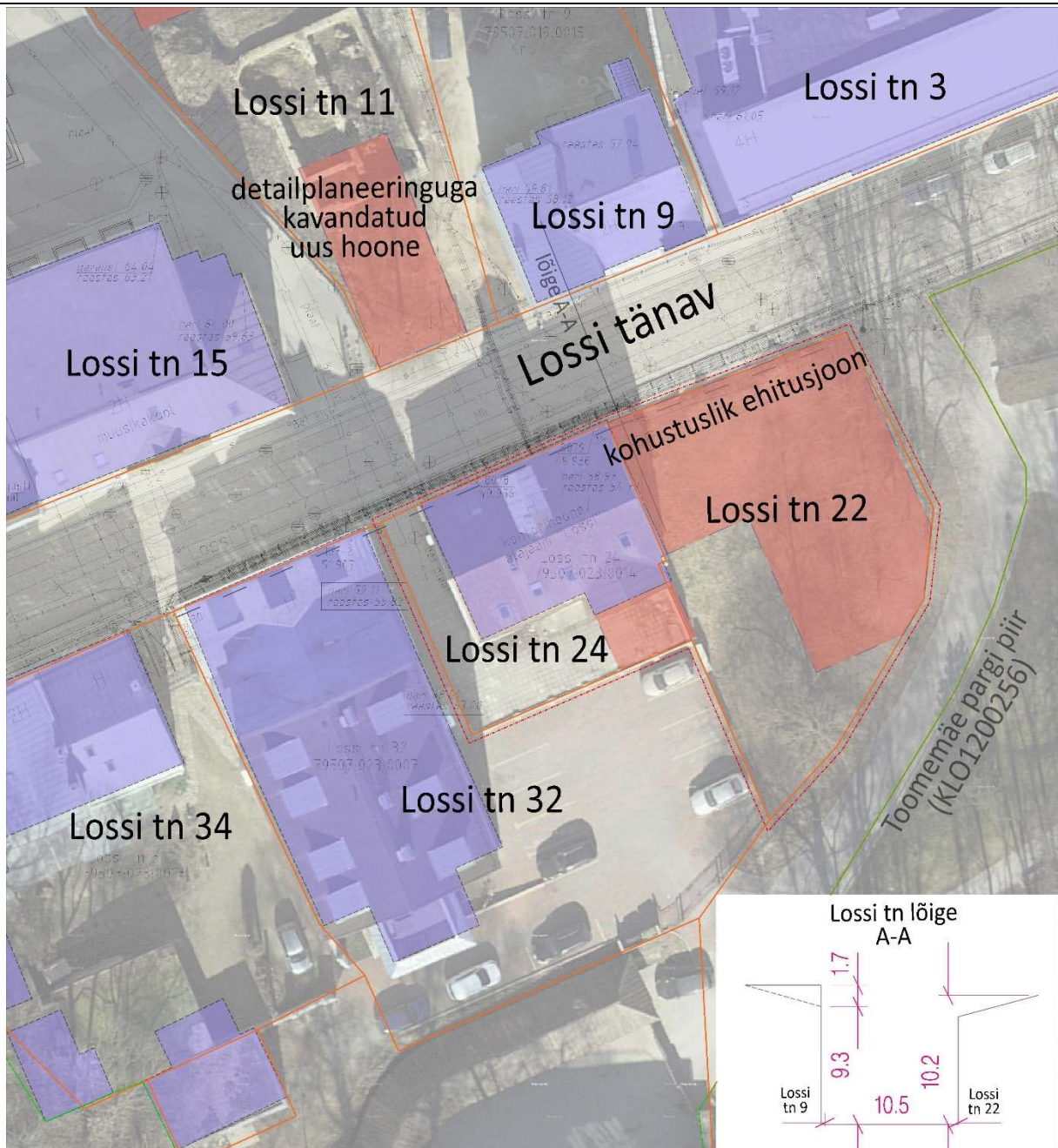
Lossi tn 22 ja 24 krundi lõunapoolne osa on soovitatav kavandada haljasalaks, mänguväljakuks või kõvakattega platsiks. Vanalinnas ei ole autode parkimise kavandamine vajalik, küll aga tuleb kavandada jalgrataste parkimiskohad. Võimalikud autode parkimiskohad on soovitatav viia hoone(te) alla maa-alusel korrusel. Juurdepääs autoparklasse võib olla püssirohukeldri juurdepääsuteelt, ühele-kahele parkimiskohale Lossi tn 24 ja 32 hoone vahel otse Lossi tänavalt. Avalikult tänavalt vaadeldava krundiosa ega hoone autode parkimisalana kasutamine ei ole vanalinnale sobilik.

Mõlema krundi hoonel peaks olema uks otse tänavale ning vähemalt hoone esimesel korrusel peaks olema avalikkusele suunatud funktsioon – äri- või ühiskondliku kasutusega pind.

Tähtsamaid vaated avanevad kruntidele piki Lossi tänavat nii tänava alguse (raekoja) suunas kui ka lõpu (Inglisilla) suunas. Samuti on oluline vaade Pirogovi platsilt uuele kavandatavale hoonele Lossi tn 22 krundil ja Toomemäelt, mistõttu on tungivalt soovitatav lahendada kavandatav hoonestus parima arhitektuurse lahenduse saamiseks arhitektuurivõistluse abil, milles osaleks ka muinsuskaitseameti esindaja.







**Joonis 40.** Planeeringuala ja ümbruskonna olemasolev ja kavandatav hoonestus koos krundipiiridega ortofotol. Kavandatav suurim hoonestusala ulatus on näidatud punasega, planeeringuala tähistatud punase katkendjoonega, olemasolevad hooned sinisega, krundipiirid ruugega. Kavandatav hoone Lossi tn 22 krundil ei tohi ületada olemasoleva kõrvalhoone Lossi tn 24 kõrgust.

Arhitektuurselt peaks kummagi krundi hoone sobituma ümbritsevate ajalooliste ja uushoonetega nii proportsioonide, materjalikasutuse, avatäidete lahenduse, katuselahenduse, liigendatuse kui ka värvilahenduse poolest. Püstitatav hoone sobituks hoonefronti paremini traditsioonilises stiilis kaldkatuse ja püstise proportsiooniga akendega.

Hetkel puuduvad andmed, kas kruntidel võib leida keskaegsete hoonete maa-aluseid osi. Nagu ajaloolisest ülevaatest selgub, siis pärast põhjasõda oli hoonestus praeguse Lossi tn 24 hoone asukohas, samuti selle taga ja üks hoonetest ulatus ka tänasele Lossi tn 22 krundile. Varasema hoonestuse kohta esialgu andmed puuduvad. Lossi tn 24 hoone 1999. a projektis on näidatud, et hoonel ei ole keldrit, kuid ajalooline kelder võib olla ka täis aetud. Uute hoonete ehitamisele peavad eelnema arheoloogilised uuringud.



#### 4. Muinsuskaitse eritingimused

1. Lossi tn 24 krundil olev maketthoone on lubatud rekonstrueerida või asendada uue hoonega kui Tartu uus üldplaneering või/ja Tartu muinsuskaitseala kaitsekord seda võimaldab. Uue hoone püstitamisel tuleb üldjoontes järgida olemasoleva hoone mahtu ja vormi (üks täiskorrus ja katusekorruse, viilkatus, sokkel, karniis jms), räästa kõrguse suurendamine on lubatud vaid vähesel määral ja ehituslikel põhjustel (nt põrandapinna tõstmiseks maapinnast kõrgemale). Hoonet võib laiendada pikendades hoovipoolset väljaehitust krundipiirini. Lubatud on maa-alune korrus.
2. Kui Lossi tn 24 hoones olnud alajaam tuleks mingil põhjusel taastada, siis vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 5.2.2.2 tuleb see visuaalselt vähenähtavana lõimida hoone mahtu.
3. Lossi tn 22 krundile on lubatud püstitada üks uus hoone järgides üldjoontes eelneval joonisel (Joonis 40) näidatud hoonestusala. Uus hoone on soovitatav Lossi tn 24 hoonega kokku ehitada.
4. Lossi tänava poole on määratud krundi piirile kohustuslik ehitusjoon.
5. Mõlema krundi täisehituse osakaal võib olla kuni 67%.
6. Lossi tn 22 uue hoone suurima kõrguse määramisel tuleb lähtuda olemasoleva Lossi tn 24 hoone olemasolevast absoluutkõrgusest: uue harja kõrgus ei tohi olla kõrgem kui Lossi tn 24 hoonel ehk abs kõrgus kuni 58.97 m (EH2000 süsteemis). Korruste arv kuni kolm korrust maa peal (korruse kõrgus u 3,10 m) ja üks korrus maa all.
7. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada, et esimese korruse akende kõrgus Lossi tänaval järgiks tavapärasest akende kõrguse joont, et säiliks sarnane muster tänava sama külje teiste majadega – maa-alusest parkimisest ja reljeefist tulenevalt ei tohi esimese korruse aknaid tõsta liiga kõrgele.
8. Lossi tn 22 uuel hoonel kavandada vähemalt esimesele korrusele avalikkusele suunatud otstarve (äri- või ühiskondlik sihtotstarve).
9. Uu(t)e hoone(te) vorm tuleb kujundada kooskõlas ümbritsevate hoonetega vältides domineerimist ajaloolise hoonestuse üle.
10. Uu(t)el hoone(te)l tuleb vältida pikkade, liigendamata fassaadide teket, vaid järgida tuleb muinsuskaitsealale omast hooneosade rütmi ja liigendust.
11. Uu(t)ele hoone(te)le kavandada kaldkatus ning tänavale avanev välisuks ja (vaate)aknad.
12. Tulenevalt heast vaadeldavusest peavad Lossi tänava ja Pirogovi pargi poolsed fassaadid olema esinduslikud ning arvestada tuleb ka vaatega Toomemäelt. Uushoonestuse projekteerimise eelselt on soovitatav läbi viia arhitektuurivõistlus, mille žüriis peab olema muinsuskaitseameti esindaja.
13. Tehnoseadmed peavad jääma hoone mahtu.
14. Jalgsi on juurdepääs Lossi tn 22 krundile nii Lossi tänavalt kui ka püssirohukeldri juurdepääsuteelt ning Lossi tn 24 krundile Lossi tänavalt. Vajadusel on autoga võimalik Lossi tn 24 krundile ligi pääseda Lossi tänavalt Lossi tn 24 ja 32 vahelt ning Lossi tn 22 krundile püssirohukeldri juurdepääsuteelt lõuna suunalt.
15. Kui krundile kavandada autode parkimist, siis on see soovitatav paigutada maa alla, et esimese korruse aknad ei oleks parklaaknad. Maa-alust parkimist ei saa kavandada kui arheoloogiliste uuringutega ilmneb väärtuslik kultuurikiht.
16. Uute hoonete viimistlemisel tuleb kasutada muinsuskaitsealale kohaseid looduslikke materjale – tellis, maakivi, klaas, keraamiline kiviplaat, krohv, betoon ja betoonplaat, katusekate



valtsplekist või savi- või betoonkivist, lamekatus rullmaterjalist. Keelatud on plastist viimistlusmaterjalid ja matkivad materjalid.

17. Avatäidetena lubatud vaid puitraamid, aknad ja puitvälisused. Kui hoonesse peaks jääma alajaam, on sel lubatud ka metallused avalikult tänavalt mittenähtavas kohas.
18. Hoonete projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
19. Arheoloogilised kaevamised tuleb läbi viia enne projekteerimist, et uuringute tulemusi oleks võimalik arvestada projekti koostamisel.







## Mart Hiob

**Saatja:** Brita.Arnover@raad.tartu.ee  
**Saatmisaeg:** neljapäev, 12. november 2020 14:57  
**Adressaat:** mart@artes.ee  
**Koopia:** signe.somelar  
**Teema:** Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 21

Tere  
edastan muinsuskaitse komisjoni protokollil väljavõtte Lossi 22 // 24 päevakorrapunkti otsusega.

Lugupidamisega,  
Brita Arnover  
kultuuriväärtuste teenistus  
7361317  
brita.arnovertartulv.ee



### Protokollil väljavõtte: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 21

Reg. number:

<b>Protokollil:</b> Asutus: Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond Organi nimetus: Muinsuskaitse komisjon Teema: Muinsuskaitse komisjon nr 21 Kuupäev: 11.11.2020 Kellaeg: 10:00 - 11:15 Toimumise koht: AEO nõupidamisruum Juhataja: Egle Tamm Protokollilija: Brita Karin Arnover Osalesid: Inga Raudvassar, Hanna Mai Raadik, Tõnis Arjus Puudused: Indrek Ranniku Kutsutud:	Staatil: Allkirjastatud Reg. number: 21  Sari (sarjad): 7-14.2 Kirjavahetus ehituse, ehitusjärelvalve, ehitiste projekteerimise, muinsuskaitse ja linnakujunduse küsimustes juriidiliste isikutega  Väljavõtte koostaja: Brita Karin Arnover, Väljavõtte kuupäev: Miljööväärtuste peaspetsialist 12.11.2020  Juurdepäas: A
---	---

Otsustati:

- Lossi 22 ja 24 (reg-nr 27006) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.** Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused. Koostaja: Mart Hiob, AB Artes Terrae OÜ.  
Tutvustas: Egle Tamm  
Otsus: 1. Lossi 24 hoonet tuleb käsitleda kehtiva muinsuskaitseala põhimääruse ja Tartu linna üldplaneeringu kohaselt, mis ei luba seda hoonet lammutada.  
2. Tuua välja planeeringu eesmärgid ja mis funktsiooniga hoonet kavandatakse.  
3. Ehitusjoon määrata tänavapoolsele krundipiirile, Lossi 22 hoonet mitte kavandada jõnksu võrra Lossi 24 hoonest tahapoole.  
4. Asendada "kontrastarhitektuuri" mõiste "domineerivaga". Muinsuskaitse on kontrastne ka uue ja vana hoone kõrvuti paiknemine, pigem on eesmärk, et uushoone tänavapildis ei domineeriks.  
5. Eritingimuste p. 8 mitte määrata puitlaudist välisviimistluse materjaliks, see ei ole iseloomulik sellele piirkonnale. Lisada loetelusse betoonplaat.  
6. Lisada, et muinsuskaitse esindaja peab olema arhitektuurivõistluse žüriis.

7. Maa-alust parkimist ei saa kavandada kui arheoloogiliste uuringutega ilmneb väärtuslik kultuurkiht.
8. Eritingimustes ei ole käsitletud kõiki määruses välja toodud punkte (vaatesektorid, krundi täisehitusprotsent jms).
9. Täpsustada nõuete p 3, et Lossi 22 uushoone räästa ja harja kõrgus "ei tohi olla kõrgemad" kui Lossi 9 hoonel. Üldplaneeringu järgi saab hoonel olla kuni 2-3 korrust.
10. Esitada määratud kõrgustega Lossi tänava kahest küljest 3D visualiseering.
11. Lossi tänava ja Pirogovi pargi poolsed fassaadid peavad olema esinduslikud.
12. Kui alajaama ei ole võimalik kaotada, siis vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 5.2.2.2 tuleb see visuaalselt vähenähtavana integreerida hoone mahtu.
13. P 1.1 lausel "Krunn on korrastamata" puudub adekvaatne sisu.
14. Pildil 5 on ellips vale koha peal.



## Mart Hiob

**Saatja:** Brita.Arnover@raad.tartu.ee  
**Saatmisaeg:** neljapäev, 7. jaanuar 2021 09:37  
**Adressaat:** mart@artes.ee  
**Teema:** Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 1  
**Manused:** AEO\_MKK\_Protokoll\_2021\_00001.asice

Tere  
edastan muinsuskaitse komisjoni protokollid Lossi 22 ja 24 päevakorrapunkti otsustega.

Lugupidamisega,  
Brita Arnover  
kultuuriväärtuste teenistus  
7361317  
brita.arnovertartu.ee



### Protokollid väljavõte: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 1

Reg. number:

<b>Protokoll:</b> Asutus: Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond Organi nimetus: Muinsuskaitse komisjon Teema: Muinsuskaitse komisjon nr 1 Kuupäev: 05.01.2021 Kellaaeg: 14:00 - 15:30 Toimumise koht: AEO nõupidamisruum Juhataja: Egle Tamm Protokollija: Brita Karin Arnover Osalesid: Inga Raudvassar, Tõnis Arjus, Indrek Ranniku Puudusid: Hanna Mai Raadik Kutsutud:	Staatuse: Allkirjastatud Reg. number: 1  Sari (sarjad): 7-14.2 Kirjavahetus ehituse, ehitusjärelvalve, ehitiste projekteerimise, muinsuskaitse ja linnakujunduse küsimustes juriidiliste isikutega  Väljavõtte koostaja: Brita Karin Arnover, Väljavõtte kuupäev: Miljööväärtuste peaspetsialist 07.01.2021
	Juurdepäas: A



### Protokoll: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 1

Reg. number: [Arvutatakse registreerimisel]

<b>Protokoll:</b> Asutus: Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond Organi nimetus: Muinsuskaitse komisjon Teema: Muinsuskaitse komisjon nr 1 Kuupäev: 05.01.2021 Kellaaeg: 14:00 - 15:30 Toimumise koht: AEO nõupidamisruum Juhataja: Egle Tamm Protokollija: Brita Karin Arnover Osalesid: Inga Raudvassar, Tõnis Arjus, Indrek Ranniku Puudusid: Hanna Mai Raadik	Staatuse: Allkirjastatud Reg. number: 1  Sari (sarjad): 7-14.2 Kirjavahetus ehituse, ehitusjärelvalve, ehitiste projekteerimise, muinsuskaitse ja linnakujunduse küsimustes juriidiliste isikutega  <b>Allkirjastamine:</b> Teavitavad:
--	---

Kutsutud:	
	Juurdepääs: A

Otsustati:

**1. Lossi 22 ja 24 (reg-nr 27006) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.** Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused. Koostaja: Mart Hiob, AB Artes Terrae OÜ.

Tutvustas: Egle Tamm

Otsus: 1. Esitada tänavafrondi vaated Lossi 22 ja 24 hoonetega piki tänavat ning lisaks Lossi 22 otsavaade Pirogovi pargi poolt koos lõikega läbi Lossi 3 hoone. Lisada juurde kõrgused.

2. Pildi 2 ellips on lehe tühjal osal. Pildi 5 ellips on endiselt vales kohas.

*Lõpetuseks:*



## Mart Hiob

---

**Saatja:** Brita.Arnover@raad.tartu.ee  
**Saatmisaeg:** reede, 19. veebruar 2021 08:43  
**Adressaat:** mart@artes.ee  
**Teema:** Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 5

Tere  
edastan muinsuskaitse komisjoni protokollid Lossi 22 ja 24 päevakorrapunkti otsustega.

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



### Protokollid väljavõtte: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 5

Reg. number:

<b>Protokoll:</b>			
Asutus:	Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond	Staatuse:	Allkirjastatud
Organi nimetus:	Muinsuskaitse komisjon	Reg. number:	5
Teema:	Muinsuskaitse komisjon nr 5	Sari (sarjad):	7-14.2 Kirjavahetus ehituse, ehitusjärelvalve, ehitiste projekteerimise, muinsuskaitse ja linnakujunduse küsimustes juriidiliste isikutega
Kuupäev:	17.02.2021		
Kellaaeg:	10:00 - 11:15		
Toimumise koht:	AEO nõupidamisruum		
Juhataja:	Egle Tamm		
Protokollija:	Brita Karin Arnover		
Osalesid:	Inga Raudvassar, Hanna Mai Raadik, Tõnis Arjus	Väljavõtte koostaja:	Brita Karin Arnover, Miljööväärtuste peaspetsialist
Puudused:	Indrek Ranniku	Väljavõtte kuupäev:	19.02.2021
Kutsutud:			
		Juurdepäas:	A

Otsustati:

**1. Lossi 22 ja 24 (reg-nr 27006) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.** Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused. Koostaja: Mart Hiob, AB Artes Terrae OÜ.

Tutvustas: Egle Tamm

Otsus: 1. Lossi 22 lubatud maksimaalne harjakõrgus määrata kõrval oleva Lossi 24 hoone harja kõrguse järgi. Ei ole põhjendatud, et Lossi 22 on Lossi 24-st kõrgem ja määratud tänava vastaskülje maja järgi.

Lubatud on ainult kaldkatus.

2. Pirogovi pargi poolsele küljele ei ole lubatud kavandada rohkem kui 3 korrust (korruse kõrgus u 3.10).

3. Tehnoseadmed peavad jääma hoone mahtu.

**From:** [Brita.Arnover@raad.tartu.ee](mailto:Brita.Arnover@raad.tartu.ee)  
**To:** [mart@artes.ee](mailto:mart@artes.ee); [signe.somelar](mailto:signe.somelar)  
**Subject:** Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 8  
**Date:** neljapäev, 1. aprill 2021 13:55:17

---

Tere  
edastan muinsuskaitse komisjoni protokollid Lossi 22 ja 24 päevakorrapunkti otsustega.

Lugupidamisega,  
Brita Arnover  
kultuuriväärtuste teenistus  
7361317  
[brita.arnovertartu.ee](mailto:brita.arnovertartu.ee)

▼ Brita Karin Arnover---16.05.\*\*\*\* 05:06:41---Protokollid väljavõte: Muinsuskaitse komisjon nr 8



**Protokollid väljavõte: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 8**

Reg. number:

<b>Protokoll</b>			
<b>Protokoll:</b>			
Asutus:	Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond	Staatuse:	Allkirjastatud
Organi nimetus:	Muinsuskaitse komisjon	Reg. number:	8
Teema:	Muinsuskaitse komisjon nr 8	Sari (sarjad):	7-14.2 Kirjavahetus ehituse, ehitusjärelvalve, ehitiste projekteerimise, muinsuskaitse ja linnakujunduse küsimustes juriidiliste isikutega
Kuupäev:	31.03.2021	Väljavõtte koostaja:	Brita Karin Arnover, Miljööväärtuste peaspetsialist
Kellaeg:	10:00 - 12:00	Väljavõtte kuupäev:	01.04.2021
Toimumise koht:	Virtuaalkoosolek		
Juhataja:	Egle Tamm		
Protokollija:	Brita Karin Arnover		
Osalesid:	Inga Raudvassar, Hanna Mai Raadik, Indrek Ranniku		
Puudused:	Tõnis Arjus		
Kutsutud:	Mart Hiob		
<b>Häälestus</b>			
		Juurdepäas:	A

Otsustati:

**3. Lossi 22 ja 24 (reg-nr 27006) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.**

Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused. Koostaja: Mart Hiob, AB Artes Terrae OÜ.

Tutvustas: Egle Tamm.

Otsus: 1. Vastavalt 17.02.2021 protokollile ei tohi Lossi 22 olla kõrgem kui Lossi 24 ja mitte kõrgem kui kolm korrust. Parandada joonis.



2. Mitte selgitada tekstis, et hoone võib siiski tulla neljakorruseline - neljas korrus võib olla keldrikorrus, maapealseid korruseid peab siiski olema kolm, esitatud absoluutkõrgus on siiski maksimaalne lubatud kõrgus, arhitektuurselt sobilik on ka madalam.
3. Lisada 17.02.2021 nõue 3 - tehnoseadmed peavad jääma hoone mahtu.
4. Vajalik on esitada Lossi 24, 30, 32 ja 34 ehitusaluse pinna ja kruntide täisehituse andmed ja analüüs, et hinnata Lossi 24 hoovipoolse tiiva laiendamise võimalust ja Lossi 22 vastavaid näitajaid.

## Mart Hiob

**Saatja:** Brita.Arnover@raad.tartu.ee  
**Saatmisaeg:** neljapäev, 29. aprill 2021 14:35  
**Adressaat:** mart@artes.ee; signe.somelar  
**Teema:** Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 11

Tere  
edastan muinsuskaitse komisjoni protokollid Lossi 22 ja 24 päevakorrapunkti otsustega.

Lugupidamisega,  
Brita Arnover  
kultuuriväärtuste teenistus  
7361317  
brita.arnovertartu.ee

▼ Brita Karin Arnover---23.02.3223 17:11:15---Protokollid väljavõtte: Muinsuskaitse komisjon nr 11



### Protokollid väljavõtte: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 11

Reg. number:

Protokoll			
<b>Protokoll:</b>			
Asutus:	Tartu Linnavalitsus\Arhitehituse osakond	Staatust:	Allkirjastatud
Organi nimetus:	Muinsuskaitse komisjon	Reg. number:	11
Teema:	Muinsuskaitse komisjon nr	Sari (sarjad):	7-14.2 Kirjavahetus ehituse ehitusjärelvalve, ehitiste projekteerimise, muinsuskaitse ja linnakujunduse küsimuste juriidiliste isikutega
Kuupäev:	28.04.2021		
Kellaeg:	10:00 - 11:15		
Toimumise koht:	Virtuaalkoosolek	Väljavõtte koostaja:	Brita Karin Arnover, Miljööväärtuste peaspets
Juhataja:	Egle Tamm	Väljavõtte kuupäev:	29.04.2021
Protokollija:	Brita Karin Arnover		
Osalesid:	Inga Raudvassar, Hanna Raadik, Indrek Ranniku		
Puudusid:	Tõnis Arjus		
Kutsutud:	Mart Hiob, Signe Somelar, Erikson		
Häälestus			
		Juurdepäas:	A



Otsustati:

**4. Lossi 22 ja 24 (reg-nr 27006) detailplaneeringu eritingimused.** Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused. Koostaja: Mart Hiob, AB Artes Terrae OÜ.

Tutvustas: Egle Tamm

Otsus: 1. Joonisel 39 on Lossi 22 harja kõrgus 58.97, kuid see asub visuaalselt kõrgemal kui Lossi 3 parapet, mille kõrgus on 59.12. Teha selgeks vea põhjus ja parandada.

2. Nõuete p 1 Lossi 24 harja tõsta ei saa, siis kaob Lossi tn selle külje alla suunduv astmelisus, küll võib teha uue maja madalama.

3. Eemaldada nõuete p 11 täisehituse osakaal 80%. Arvestades krundi nurgapealset asendit on lubatud piirkonna keskmisest suurem täisehitusprotsent, mis võib olla maksimaalselt 67%.

4. Nõuete p 15 parandada sõnastust parkimise osas, mitte hoone alla, vaid maa alla.

5. Anda detailplaneeringule suunis käsitleda esimese korruse akende kõrgust Lossi tänaval, et maa-alusest parkimisest ja reljeefist tulenevalt ei jääks esimese korruse aknad liiga kõrgele ja säiliks sarnane muster teiste tänava sama külje majadega.

Kooskõlastada pärast märkuste sisseviimist.