

Muinsuskaitse eritingimused

Tartu Xxxxx tn xx hoone restaureerimisprojekti koostamiseks

Tartu vanalinn muinsuskaitseala



Tallinn, 12.12.2014

Sisukord

1	Sissejuhatus	3
1.1	Asukoht	3
1.2	Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk	6
2	Ajalooline ülevaade	7
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus	14
4	Nõuded projektdokumentatsioonile	28
4.1	Üldnõuded	28
4.2	Erinõuded	28
5	Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel kasutatud allikmaterjale	30
Lisa 1	Väljavõte hoone inventeerimisjoonistest (1953)	31

1 Sissejuhatus

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on koostatud Tartu vanalinna muinsuskaitsealal asuva puitelamu xxxxx tn xx restaureerimisprojekti koostamiseks. Hoonet xxxxx xx ei ole üksikobjektina ehitismälestisena muinsuskaitse alla võetud.

xxxxx xx kinnistu (katastritunnus) asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, reg nr xxxxx Muinsuskaitseala on arvele võetud 21.03.1995: Vabariigi Valitsuse määrusega „Tartu, Pärnu, Võru ja Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimääruste ja piiride kinnitamine“, avaldatud RT I 1995, 37, 472.

Tartu vanalinna muinsuskaitsealal kehtib Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (vastu võetud 17.06.2004 nr 218, avaldatud RT I 2004, 50, 351)

Muinsuskaitseameti ja Tartu Linnavalitsuse loata on muinsuskaitsealal keelatud «Muinsuskaitse-seaduse» §-s 24 sätestatud tegevused. Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

Muinsuskaitse eritingimused on koostanud arhitekt (/..).

Kasutatud fotod 1 – 26, 28 - 33 /.. fotokogust, pildistatud septembris, fotod 34 - 38 novembris 2014, fotod 27, 28 – allikas: www.google.ee/maps.

1.1 Asukoht

Tartu vanalinna muinsuskaitseala hõlmab Tartu ajaloolist linnatuumikut omaaegsete linnakindlustega piirneval alal. Muinsuskaitseala eesmärgiks on tagada Tartu kui ajalooliselt ja linnaehituslikult kujunenud terviku, talle omase planeeringu, sealhulgas tänavatevõrgu, haljastuse, miljööliste ja topograafiliste iseärasuste, kõigi seal paiknevate ehitusajaloolise ja ajaloolise väärtusega ehitiste, monumentide, arheoloogiliste ja muude kinnismälestiste ning neile omase keskkonna säilitamine, uurimine, korrastamine, eksponeerimine ning linnakeskkonna järkjärguline parandamine.

Tartu vanalinn võeti esmakordselt muinsuskaitse alla Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. a määrusega nr 91.

xxxxx xxhoone lähinaabruses asuvad järgnevad ehitismälestised:

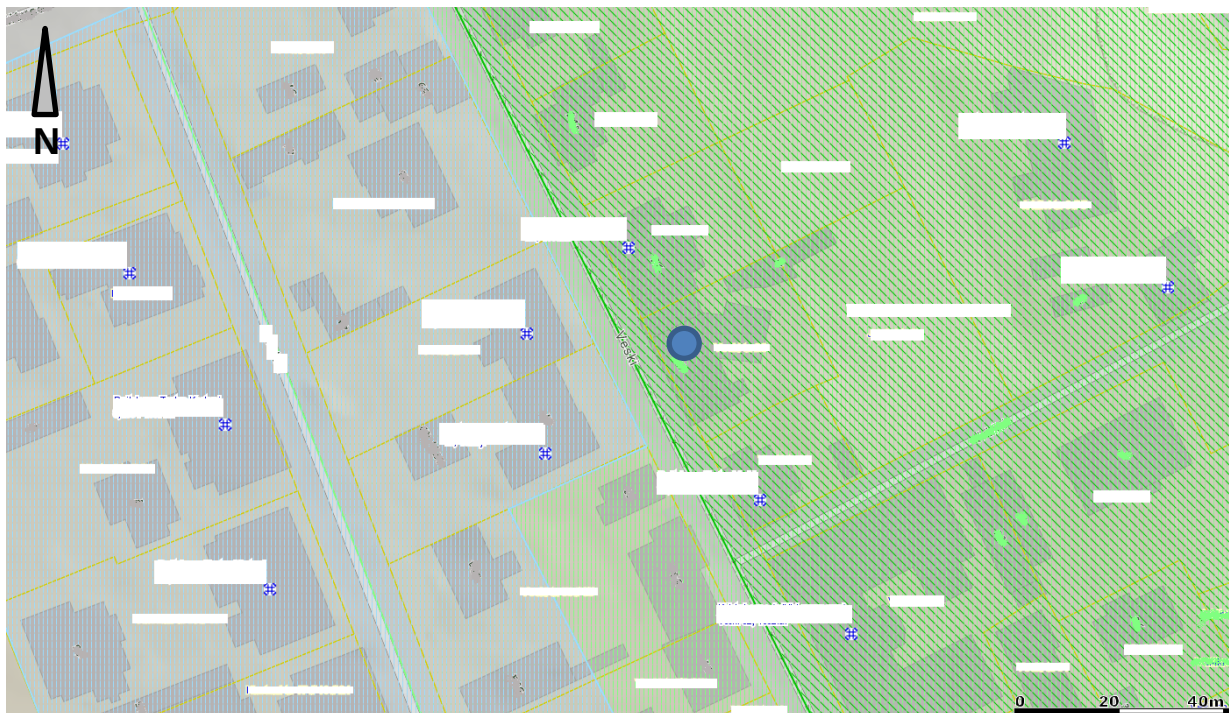
Hoone asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, naabruses paiknevatele mälestistele kaitsevööndit ei määrata. hoone pole ehitismälestisena muinsuskaitse alla võetud.

Tartu Vanalinna
muinsuskaitseala

Joonis 1 Tartu Vanalinna muinsuskaitseala asukoha skeem ([aluskaart](#) - [väljavõte Maa-ameti](#)
[kaardiserverist](#))



plaani fragment – vt joonis 2



Joonis 2 *Tartu Vanalinna muinsuskaitseala asukoha skeemi fragment (aluskaart - väljavõte Maaameti kaardiserverist)*



Joonis 3 *Fragment Tartu linna plaanist 1914, asukohas oli*
(allikas:



Joonis 4

Algsest krundisuurusest (vt joonis 3), on järgi jäänud vaid pool.
(allikas:

1.2 Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on koostatud puithoone fassaadide remondi kavandamiseks ning katusekorruse kasutuselevõtu projekteerimiseks.

Hoone puitfassaadide seisukord on halb, sadevete hoonest eemalejuhtimine pole süsteemselt lahendatud ja on ebapiisav. Omanikel on soov katusekorruse kasutuselevõtuks. Siseõuel asuvad amortiseerunud puukuurid.

Vastavalt Muinsuskaitseseadusele (RT I 2002, 27, 153) on Muinsuskaitseameti kirjaliku loata muinsuskaitsealal keelatud:

- ehitamine, sealhulgas katusealuse väljaehitamine
- katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine
- algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine
- muinsuskaitsealal ehitades ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust

Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (RT I 2004, 50, 351) sätestab kaitse eesmärgid, millest juhindutakse muinsuskaitsealal, sh:

- vanalinna kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku ja miljöölise terviku ja seda kujundavate Tartule iseloomulike ehitiste ning nende algupärase osade, elementide ja detailide säilimise tagamine;
- vanalinnale omaste, ajalooliselt väljakujunenud tänavate ja kinnistute struktuuri, samuti maastiku- ja pinnavormide, haljastuse ning miljöölise eripära säilitamine;
- Tartule omaste ehitusmaterjalide (keraamiline tellis, maakivi, puit, katusekatted, viimistlusmaterjalid jms) kasutamine

2 Ajalooline ülevaade

Ajaloolise lühiülevaate koostamisel on kasutatud piirkonna kohta tehtud uurimistöid: "Tartu linn, tänava hoonete ajalooline õiend" (KRPI, 1983) ja "Tartu Toomemäe piirkond ajalooline ülevaade" (M. Siilivask, 1999), Tartu arhitektuur 1830-1918 (M. Siilivask, 2006) ja säilinud ümberehituste projektmaterjale 1882, 1887, 1910, 1961 (Ajalooarhiivi säilikuid, loetelu vt pkt 5 kasutatud allikmaterjalid) ning 1953.a koostatud hoone inventariseerimisjoonised (Lisa-1). esialgse hoone kohta graafilist materjali leida ei õnnestunud.



Joonis 5 Tartu linna plaan 1882, arengukava (allikas: [EAA.2623.1.2049 leht 36](#))

paikneb väljaspool Tartu bastionide ja ravelliinide vööd lääneküljel. Tänavad idakülge – poolne osa anti 19.sajandil välja, läänekülge kuulus. Siin elas ka mõisa tuuleveski, mille järgi sai hilisem oma nime. Piiri linna ja mõisa valduste vahel kulgeski piki hilisemat.

Kui 1803.a. kavandas pargi rajamist, otsustati ülikoolile kuuluva maavalduse linnakruntidega piirnev osa anda põlisrendile aiakruntidena, mille valdajad olid kohustatud oma krundid tarastama ja sinna mitte rajama hooned. Nii sai endale ümbritsevate aedade näol omalaadse kaitsevööndi. Kruntide renditulud läksid pargi heakorrastamiseks. Esimesed

põlisrendikrundid anti välja 1805.a. ülikooli professoritele. Kokku oli ülikoolil nummerdatud krunte 70. Esialgu olid krundid suured, hiljem jagati neid järk-järgult väiksemateks osadeks.

Joonis 6 *Tartu linna plaan 1900 (allikas [EAA.2110.1.4822 leht 2](#) Plan von Jurjew – Dorpat)*

Ülikool sõlmis kruntide valdajatega lepingud, millega valdajatele pandi kohustus sealset loodust säilitada ja hoolitseda heakorra eest, rajatavad ehitised pidid olema kõrgel esteetilisel tasemel. Ülikoolile jäeti ostueesõigus krundi müümisel. Selline kord kehtis põhimõtteliselt 1940.a-ni

Linnaplaan 1882.a (joonis 5). näitab juba väljakujunenud tänavatevõrku ja seal asuvaid üksikuid hooneid. 1900.a plaanil (joonis 6) on numbriga 28 tähistatud Veski 28 hoone asukoht

1914.a Tartu linna kaardil on tn asukohas krunt nr näidatud on ka krundil asuva hoone tänavapoolne fassaadijoon. algse õuehoone projekti pole õnnestunud leida. Küll aga on säilinud projekt 1882. aastast sellele juurdeehituseks kavandamiseks (vt joonis 7). Joonisel on näha tänaväärne suhteliselt lihtne ühekorruseline viilkatusega hoonemaht, kaks taheldusega välisust ning kaks kuueruudulist akent. Hoone sokkel on kõrgem kui praegune, st tänava pinda on aja jooksul tunduvalt tõstetud.

1887.a. poolt koostatud juurdeehitusprojekti on kavandatud krundi hoonestuse laiendamine piki Veski tänaväärset krundiserva. Ka eelmise juurdeehitusega rajatud suhteliselt tagasihoidlik hoonemaht krundi läänenurgas krundi piiril on saanud laienduse katuse korrusele, sellega seonduvalt on lisandunud trepikoda ja kolmnurkviilu alused teise korruse aknad. 1887.a koostatud tööga on juurdeprojekteeritud uus kahekorruseline puitornamentidega dekoreeritud historitsistlikus stiilis hoonemaht (joonis 8). Juurdeehituse fassaadil vahelduvad horisontaallaudisega pinnad akendealuste vertikaallaudisega vahevöödega. Uut hoonemahtu raamistavad puitdekooriga nurgaliseenid. Korruseid eraldab profileeritud simssidega ääristatud

Situation

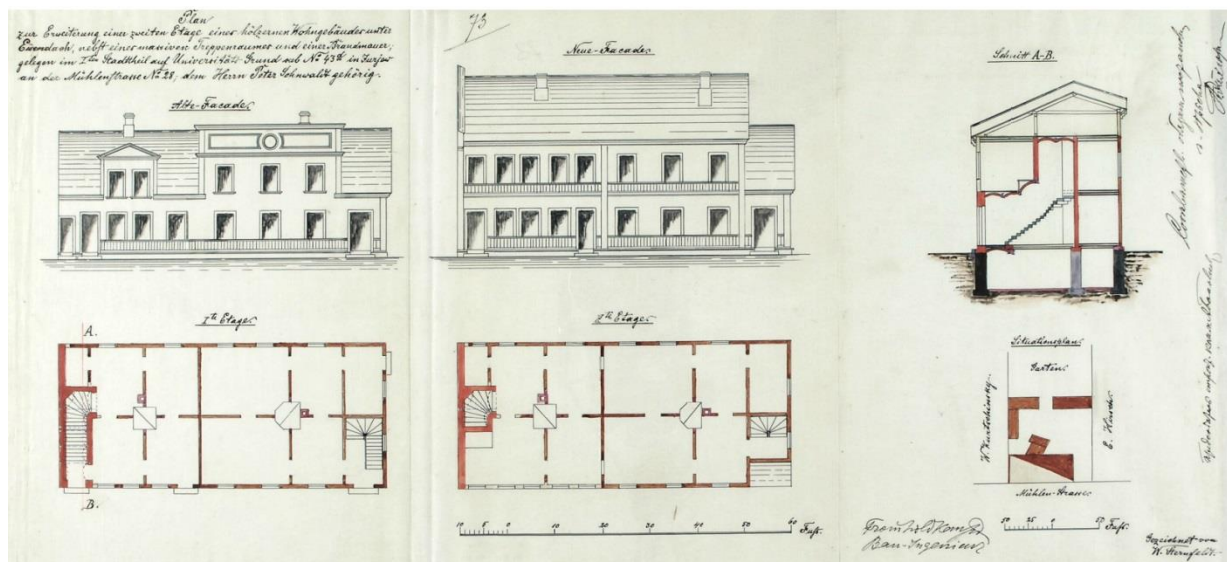
4000 feet high
5 hours walk by 5° road

1
2
3
4
5
6

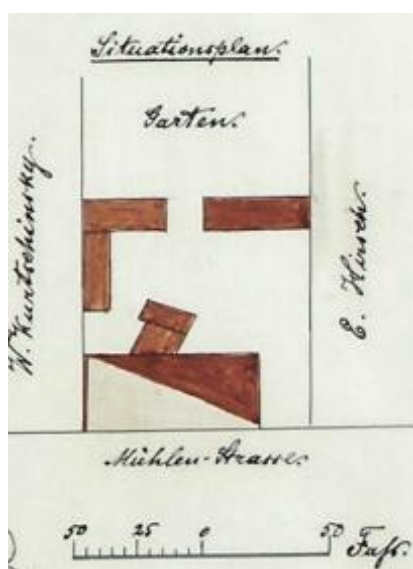
River
Sea

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

pos 5 1887.a proj abihooned



Joonis 11 juurdeehitusprojekti materjalid, 1910 (allikas EAA.2623.1.150, I)



Joonis 12 asendiplaan, juurdeehitusprojekt 1910 (allikas EAA.2623.1.150,)

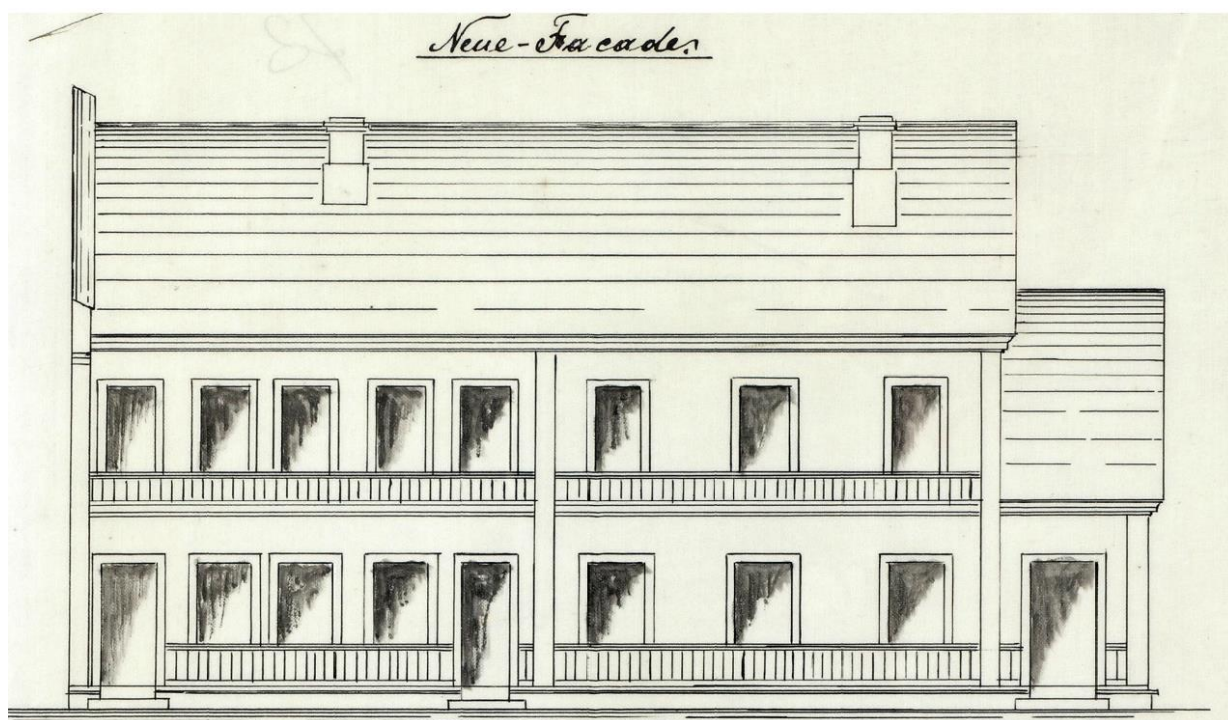
1910.a projektiga (joonis 11) lisandub kogu tänavapoolsele hoonemahule teine korrus, praeguse hoone mahuga võrreldes on erinevus vaid poolse trepikoja madalama katuseviilu osas. Projekteeritud korruste plaanilahendus ei arvesta enam õuepealse tiibhoonega ja sellel kohale on projekteeritud aknad, kuigi asendiplaanil (joonis 12) on see kõige vanem hooneosa alles.

Projekteeritud tänavapoolne fassaad (joonis 13) on muutunud lakoonilisemaks ja tunduvalt detailidevaesemaks võrreldes 1887a koostatud projektiga.

Olemasoleva ruumistruktuuriga võrreldes (Lisa1) võib arvata, et selle 1910.a koostatud projekti järgi ehitati hoonel välja täismahus teine korrus ja ühtlustati tänavapoolse fassaadi kujundus.

Praeguseni on fasaadiljaotusena säilinud akendealused vertikaallaudisega vahevööd (foto).

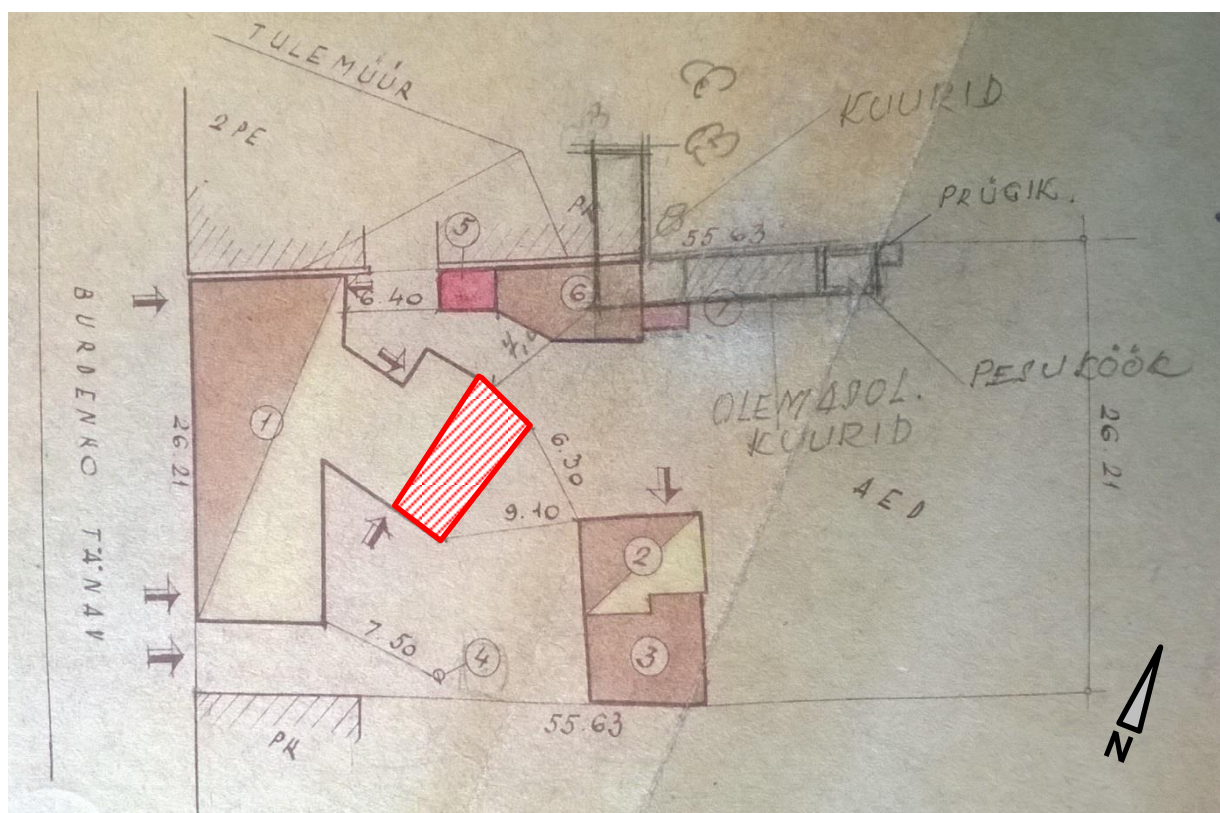
Hiljem on laiendatud veel õuepoolset hoonetiiba (joonis 14), hoone lõunapoolse nurga trepikoja katus on viidud samale kõrgusele ülejäänud tänavääärse hoonemahuga.



Joonis 13

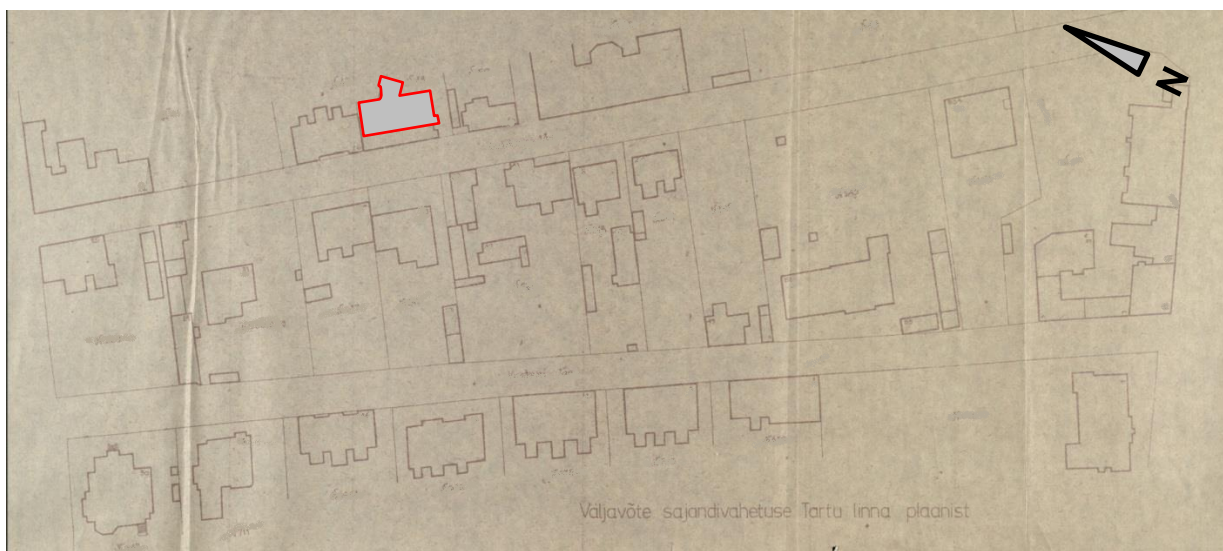
fassaad,

juurdeehitusprojekt 1910 (allikas



Joonis 14 krundi asendiplaan, 1961 (allikas:
 asuva elamu kapitalremonttööde tööjoonised)

Punasega viirutatud ala on esialgse le õuehoone gabariidile hiljem lisandunud hoonemaht, 1953. a hoone inventeerimisjoonistel on see maht kahekorruselisena väljaehitatult olemas.



Joonis 15 Väljavõte 20.saj alguse Tartu linna plaanist, allikas ERA.T-76.1.11134 (A-888)

Vastavalt Tartu Tehnilise Inventariseerimisebüroo toimikule nr 2994 on Tartu (end.) kahekorruselise puitelamu ehitusaastaks märgitud hoopis 1903.a, samast ajast pärinevaks on nimetatud valdavalt ka õuepealsed ehitised (pesuköök, kuurid), vaid uus puukuur on lisandunud 1964.a. tehtud kapitaalremondi käigus. 2001 a EHR andmetel õuepealset hoonet (korter 10) enam pole.

1958 - 1964 a paiku on teostatud hoones suuremamahuline kapitaalremont, sh on väljavahetatud ka tehnosüsteemid.

ja naaberkinnistute krundijaotuse struktuur pole suuri muutusi läbi teinud. Võrreldes 1914.a krundijaotusega (joonis 3) on elamu kinnistust () ära lõigatud tagumine pool ja liidetud kinnistuga (end. – vt joonis 2, sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa. Pooleks jagatud on ka naaberkruunt (endine sellest on moodustatud kaks eraldi katastriüksust (elamumaa) ja (ühiskondlike ehitiste maa).

Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 2517 17.okt.2000 on ehitise aluse ja selle teenendamiseks vajaliku maa suuruseks määratud 741m² ja maakasutuse sihtotstarbeks 85% väikeelamumaa (EE) ja 15% ärimaa (Ä), moodustatava kinnistu plaan vt joonis 4.

1990.a oli päevakorral Ajalooarhiivi juurdeehituse kavandamine. Koostatud Arhitektuur-ajaloolises hinnangus Ajalooarhiivi krundi valikuks (1990 KRPI töö nr 90190) on tehtud tänavate vahelise kvartali analüüs. Säilitamisväärseks on peetud hooneid /../ viimatinimetatud puitelamut alguses võiks ka lammutada ja ala pargistada. on siiski soovitatav mitte lammutada vaid säilitada – tänavamiljöö seisukohast oluline nurgamaja. hoonet pole säilitamisväärsete hulka arvatud ning selle kava kohaselt oleks läinud lammutamisele (joonis 16).

Asukohavalik tehti 1993. aastal, ehituse alguseks oli planeeritud aastat 2002. Koostatud oli Näituse-Veski-Baeri-Liivi tänava vahelise kvartali detailplaneering ning jätkati Eesti Rahva Muuseumile uue hoone projekteerimistööd. Tehtud planeeringu kohaselt jäid otseselt ehituse alla /../ parkimisplatside alla jäid /../. Veel 1996.a olid lammutusplaanid jõus. Elanikud pidid välja kolima, kavas oli tulevane ehitusplats peale ehitiste likvideerimist tasandada ja

haljastada ning jätta ootele kuni algavad ehitustööd. Plaanid siiski muutusid enne kui hoone jõuti likvideerida.



Joonis 16 Arhitektuur-ajalooline hinnang Ajalooarhiivi krundi valikuks (1990 KRPI töö nr hoonet pole säilitamisväärsed (kollasega viirutatud) hulka arvatud. Kuigi ei jääks otseselt kavandatava ehituse alla.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

lähiumbruses on valdavalt klassitsistlikud puithooned. Mõlemad naaberhooned on ehitismälestised:

Neist on elumaja projekteerinud Tartu arhitekt . Ka projekti autoriks on arvatavasti O. krundi projekteeris ja ehitas ehitusmeister F. .

Praeguseks on ja renoveeritud (foto 3, 4), on osaliselt renoveeritud (foto 2), on renoveerimistööd teostamisel (foto 5).

on naaberhoonetega võrreldes suhteliselt tagasihoidliku fassaadiga ja tunduvalt väiksema kõrgusega hoone. hoonet üksikobjektina kaitse alla võetud pole, kavas on olnud hoopis lammutusplaanid (vt eelmine lk). Hoonet on juba algusaegadel korduvalt juurde- ja ümberehitatud, aga samuti ka hiljem kapitaalselt ümberehitatud, seetõttu algupäraseid säilitamisväärsed detaile hoone siseosas säilinud pole. Ainukesena on märkimistvääriv trepikoda hoone tn poolses otsas. Soovitav on säilitada trepiastmed ja käsipuu (foto 20) või asendada analoogsetega. Trepikoja põrandaplaadistus on tugevalt amortiseerunud (foto 21), soovitatav asendada analoogsega.

Hoonet on läbi aegade korduvalt kapitaalselt remonditud ja ringiehitatud. Praegune olukord näitab, et toimunud on ka siseremondi piire ületavat isetegevust. Välisüksed ja enamik hoone aknaid on väljavahetatud. Öuepealses osas on paigaldatud väga erineva suuruse ja jaotusega aknaid (foto 9) ning

ajaloolise puithoonega mittesobivad metall-sileuksed (foto 9) ning nõukogude aegsed välisüksed (foto 9, 15). Ebasobivad on ka õuepealsed lainelise eterniitkattega varikatused (foto 9). Akende ja välisuste vahetus ning varikatuste ehitus on projekteeritud tegevus.

Hoone **välisvooder** on ka tänavapoolsel küljel amortiseerunud (foto 18) ja vajab hoone seisundi parandamiseks kiiret remonti. Juba korda tehtud ja praegu restaureeritavate naaberhoonete kõrval on välise seisukorra kontrast eriti silmatorkav. Vahepealsed hoone lammutusplaanid (vt lk 13-14) pole olnud samuti väärtuste säilitamist soodustav tegur.

Asukoht miljööväärtuslikul alal tingib vajaduse säilitada tänavaruumis üldjoontes sama hoonemaht, mis väljanägemiselt sulanduks tänavaruumi ja arhitektuuriselt lahenduselt toetaks ja/või tõstaks esile väärtuslikke naaberhooneid.

Tänaväärseel hoonetiival säilitada arhitektuurne välisilme ja fassaadidekoor, välisvoodri osalisel vahetamisel kasutada sama motiivistikku: fassaad liigendub korruste kaupa maja püst- ja rõhtlaudadest voodri vaheldumise teel, laudise vahekohti katavad karniisid. Akende pealsed karniisid ja akende piirdeliistud, voodri- laudade laius ja profiil peab vastama algsele (vt foto 10, 22).

Sama fassaadidekoori motiivistikku kasutada jätkuna ka hoone tn poolsel otsaseinal.

Õuepealse varasemat päritolu **tiibhoonel** on algne voodrilaudis säilinud vaid fragmendina ning tuleks tervikuna välja vahetada. Tiibhoone fasaadikujundus teha lihtsam (vahevöödeta ning aknapealsete karniisideta), et rõhutada hooneosa varasemat päritolu. Fassaadi puitvoodri kujundamisel võtta eeskujuna Näituse 8/Veski 22 hoone või Jakobi 13 hoone laudise profiilist ja laiusest, akende piirliistude kujundusest – vt foto 27, 28.

Aknad. Tänavapoolsel küljel säilitada olemasolev akende rütm, akende vahetamisel säilitada tänavapoolsel küljel olemasolev ruudujaotus (foto 10). Akende piirliistud ja akende kohal olevad karniisid – analoogsed olemasolevatele (foto 22). Õuepoolsel fassaadil anda sobiv akende lahendus ehitusprojektiga kuna graafilist materjali varasematest lahendustest säilinud pole ja praeguseks väljakujunenud pilt on kaootiline. Akende profiilide ja ruudujaotuse kujundamisel võtta eeskujuna Näituse 8 / Veski 22 rõhtimpstiga kuue ruuduga akendest (foto 27) või nt Jakobi 13 teise korruse püstimpstiga kahetiivalistest kuue ruuduga akendest (foto 28).

Välisüksed on asendatud. Tänavafassaadil kasutada klaasiga tahveluksi koos ülaakendega, ruudujaotus ja tahveldus analoogsed praegusega (foto 10, foto 7). Õuepoolses osas võib kasutada lihtsamaid tahveluksi. Sealjuures poolse ukse suurus, tahveldus ja klaaside ruudujaotus võiks jääda analoogne praegusega (foto 12, 14). Kuna teisi õuepoolsid välisuksi säilinud pole, siis paigaldada lihtsamad tahvelüksed, eeskujuna võtta nt naaberhoonetelt Veski 30, Veski 26 (foto 29).

Varikatused (õuepoolsel alal) – likvideerida lainelisest eterniidist varikatused. Kasutada analoogseid naaberhoonestuse varikatustega – nt võib võtta eeskujuna õuepoolselt varikatusest (foto 29) või teiste naabruses olevate hoonete varikatustest. Hoovipoolsed varikatused võivad jääda ka analoogsed praegustega, kuid katusekatte materjalina kasutada valtsplekki.

Korrrastatud naaberhoonetega võrreldes on hoone fassaadide seisukord on halb (foto 9, 10, 12-18), sadevete hoonest eemalejuhtimine süsteemselt korraldamata. Tänavapoolsel küljel on hoone sokkel ja sellega koos kunagised keldriaknad kadunud tänavapinna kõrgemale tõstmise tõttu (vt joonis 8, foto 7). Hoone õuepoolsel külgedel on sokkel lagunenu, kohati ulatub välisvoodrilaudis maapinnani (foto 30 - 33). Hoone säilimiseks on vajalik korraldada sadevete eemalejuhtimine.

Sokkel. Keldriseinad ja sokkel kaitsta ka insenertehnilise lahendusega, nt paigaldada hoone perimeetrile pinnasesse sadevett eemalejuhtiv hüdroisolatsioon. Õuepoolne nähtavale jääv sokkiosa krohvida lubikrohviga, millele võib olla lisatud vähesel määral tsementi, kuid mitte kasutada sokli viimistluseks tsement-kiudsokliplaate. Tänavapoolses küljes pole kõnniteepinna praeguse kõrguse tõttu võimalik endisi keldriaknaid (vt 1887.a projekt) taastada. Hoone otsaseinas taastada keldriaken

(valguskaevuga), et oleks võimalik keldrit tuulutada. Tänavapoolsel küljel taastada endised keldriaknad (vt Lisa 1 Joonis 2) võimaluse korral, aknasüvendid ei tohi takistada kõnniteel liikumist.

Välistrepid on lagunenud (foto 13, 17, 32), tänavapoolsel küljell täidab välistrepi aset kõnniteele asetatud betoondetail. Kohtades, kus välistrepid jäävad kõnniteele peavad trepid olema minimaalsed – ühe astmega, et trepp ei takistaks kõnniteel liikumist. Eeskuju võtta Veski tn 37 välistrepist või Näituse 8 Veski tn poolsest välistrepist (foto 26). Välistrepi materjal: graniit- või paekiviplaatkatega ümardatud nurkadega ja varvaslauaga trepiaste. Õuepoolsed trepid (sh keldritrepp) võivad olla betoontrepid.

Katus. Ümbruskonnas esineb väga erineva katusekaldega (30, 36, 42 kraadise kaldega) ja mitmesuguste katusekattematerjalidega hooneid. hoone katusekattematerjalina kasutada valtsplekki. Omanike soov on korrastada ja kasutusele võtta hoone pööningud. Olemasolev pööning on liiga madala kõrgusega ning selleks oleks vaja tõsta katuseharja – vt Lisa 1 joonis 5, 6. Tänavaruum on esisel alal kitsas, tänaval liikujale pole katusehari otseselt visuaalselt tajutav. Naaberhoone on tunduvalt kõrgem ja kinnistu piiril asuv tellisest tulemüür (foto 12, 14) on seetõttu piisavalt kõrge, et katuseharja võiks tõsta isegi kuni samale kõrgusele naaberhoonega.

Katusekorruse kasutuselevõttuga seondub ka vajadus ehitada katusekorrusele aknad. Lähiumbruse kahekorruselistel majadel on üldjuhul 1-2 väikest uuki, piirkonna restaureeritud hoonetel on kasutatud ka kaldkatusesse paigaldatud kaasaegseid katuseaknaid (nt: Veski 57, Veski 55 foto19). Kaasaagsete katuseakende kui modernsete elementide kasutamine saab olla lubatav nendel hoone katuseviilude külgedel, kus katuseaknad pole tänavaruumis hästi nähtavad.

tänaväärse hoonetiiva katusealuse osalisel kasutuselevõtmisel säilitada räästajoon olemasoleval kõrgusel. Katuseharja tõstmisel peab harja kõrgus jääma kindlasti madalamaks naaberhoone katuseharjast ning katuseharja tõstmine on lubatud mahus, millega ei kaasne / vahelise tule müüri juurdeladumise vajadust. Katusekorruse ruumide valgustamiseks on lubatud vajaduse korral kasutada väikesemõõdulisi katuseuuke. Katuseaknaid on lubatud kasutada seal, kus need pole hästi vaadeldavad.

Madalama **õuepoolse hoonetiiva** katusekorruse kasutuselevõtmine toob kaasa selle hooneosa katuseharja tõstmise vajaduse. Õuepealne tiibhoone paikneb tänaväärse hoonestuse suhtes pööratult teravnurga ja seetõttu pole tiibhoone ots (st katuse kaldenurk) ümbritseva hoonestuse katuste viilunurkadega võrreldavalt korraga vaadeldav. Õuepealse tiibhoone katusekaldenurk on nähtav vaid /../ kruntide tagumistest otstest (foto 36, 37). Ümbritsevatelt tänavatel tiibhoone katusekalle nähtav pole (foto38). Õuepoolsete katuseviilude kalded on 36 kraadi, kuid kuna need asetsevad teise nurga all, siis pole samas vaates võrreldavalt nähtavad madalama /../ õuepoolse tiibhoone katusekaldenurgaga. Õuepoolse hoonetiiva katuseharja tõstmisel peab selle kõrgus peab jääma madalamaks tänaväärse hoonetiiva katuseharjast. Katusekorruse ruumide valgustamiseks on lubatud vajaduse korral kasutada väikesemõõdulisi katuseuuke. Katuseaknaid on lubatud kasutada seal, kus need pole hästi vaadeldavad.

Kadunud on suletud **õueruum** (joonis 10, 12, 14). Endistest õuepealsetest abihoonetest pole palju säilinud, lammutatud on ka veel 1961. aastal eksisteerinud pesuköök (joonis 14). Siseõues asuvad erinevatel aegadel rajatud amortiseerunud puukuurid (foto 11). Siseõu on suhteliselt lage ja avatud. Kinnistu praegusele piirile, mis siseõues on kunagiste abihoonete asukoht tuleks ruumistruktuuri markeerimiseks rajada piire. Kuna ka tänavapoolse piirde aedade-värvate kohta pole graafilist materjali õnnestunud leida, siis võtta eeskuju piirkonnas esinevatest analoogidest ja rajada kinnistu piirile puitlipaied ning tänavapoolsesse serva teha värav – näited vt foto 23, 25.

Hoone kandekonstruktsioonide seisukorra väljaselgitamiseks teha insenertehniline ekspertiis. Õuepealse tiibhoone otsasein on kummis (foto 14).



Foto 1 Vaade tänavale, esiplaanil /../



Foto 2 Naaberhoone /../ 30



Foto 3 Vaade tänavale, esiplaanil 26: rohkete klassitsistlike fassaadidetailidega historitsistlik puitelamu



Foto 4 Vaade tänavale, üle tänava paiknev 47 - range hilisklassitsistlik ehitusstiil,



Foto 5 Renoveeritav 45, asub 28 hoonest üle tänava loodes; historitsistlik puitelamu



Foto 6 28 tänavapoolne fassaad



Foto 7 kinnistu piiril on kõrge tellistest tule müür



Foto 8 siseõu, vaade kirdest



Foto 9 siseõu, vaade kagust



Foto 10 tänavapoolne olemasolev puitfassaad, tähistatud 2.korruse fasaadifragment vt foto 22: fassaadidetailid, mille eeskujul restaureerida hoone tänavapoolne välissein ning tn 30 poolne otsasein



Foto 11 siseõu, amortiseerunud kuurid



Foto 12 siseõu, keldritrepp,
tulemüür kinnistu piiril



Foto 13 siseõu, keldritrepp



Foto 14 siseõu, tulemüür
kinnistu piiril – vaade õue poolt



Foto 15 siseõu, tiibhoone otsasein
on kergelt kummis



Foto 16 sokkel vajab remonti ja keldriaken taastamist



Foto 17 tänavapoolne välistrepp, projektis anda sobivam lahendus



Foto 18 puitfassaadid renoveerida, fassaadidelt eemaldada ajaloolisse keskkonda mittesobivad seadmed



Foto 19 tänav, paremal tänava servas kõige madalam hoone on



Foto 20 trepikoda hoone /../ poolses otsas



Foto 21 Sama trepikoja põrand



Foto 22 Fragment tänavapoolsest fassaadist (vt foto 10) – hoone poolse otsa 2. korrus: fassaadi detailid, millest võtta eeskujud:

A akendepealsed puitkarniisid

B akende piirdeliistud

C akende profiilid ja ruudujaotus

D akendealuste vahekarniiside laudise laiused ja profiilid ning

E fassaadijaotuse horisontaalvööde profiilid

F välisvoodri horisontaalse laudise laiused ja profiilid



Foto 23 Näide: Piirdeaed



Foto 24 Kaasaegsed katuseaknad



Foto 25 Näide: Piirdeaed



Foto 26 Näide: Välistrepp tänaval,



Foto 27 Näide: Välisvooder, akende ruudujaotus ning profiilid ja piirdeliistud Näituse tn poolne fassaad teine korrus:

A akendepealsed puitkarniisid

D välisvoodri horisontaalse laudise laiused ja profiilid

B akende piirdeliistud

E fassaadijaotuse horisontaalvöö profiilid

C akende profiilid ja ruudujaotus

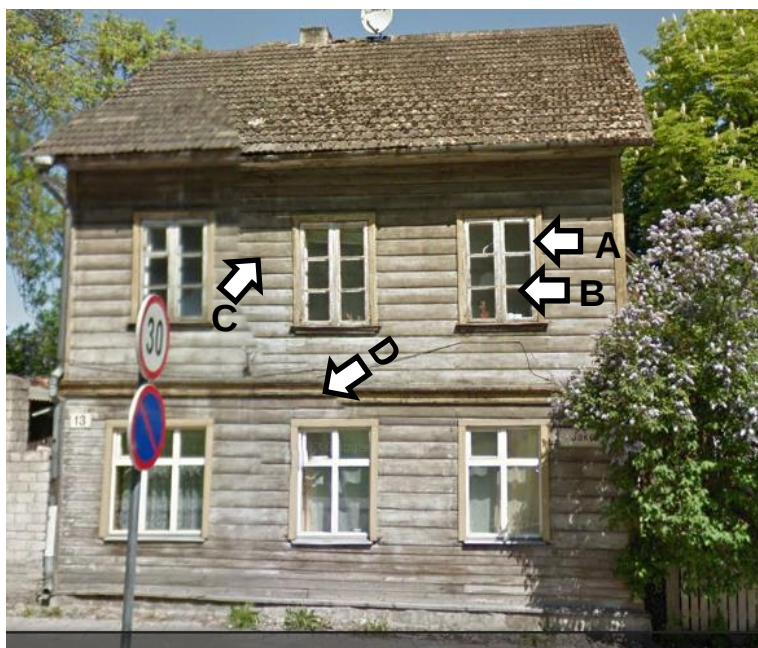


Foto 28 Näide: Välisvooder, akende ruudujaotus ning profiilid ja piirdeliistud tänavapoolne fassaad, teine korrus:

A akende piirdeliistud

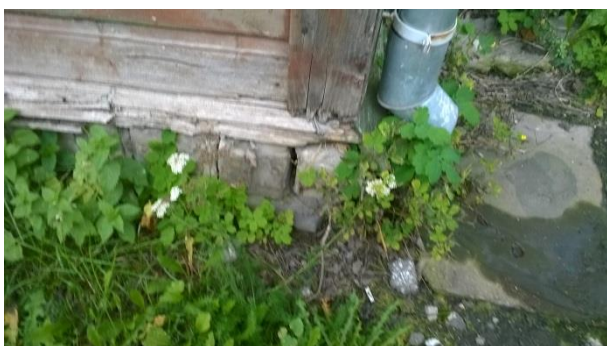
C välisvoodri horisontaalse laudise laiused ja profiilid

B akende profiilid ja ruudujaotus

D fassaadijaotuse horisontaalvöö profiilid



*Foto 29 Näide: Varikatus ja välisuks õue-
poolisel küljel*



*Foto 30 Sokkel on lagunenu, välisvoodri laudis
on vastu maapinda*



Foto 31 Lagunenud sokkel siseõues

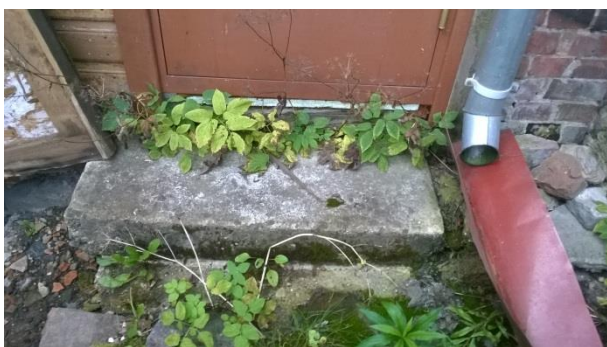


Foto 32 Välistrepp siseõues keldritrepi kõrval



*Foto 33 Betoon-sillutisriba õuepealse
hoonetiiva otsaseina juures*



Foto 34 Täna vastaskülje hoonestus, katuse kalle on 40-42 kraadi



Foto 35 Naaberhoone, katusekalle on 35 kraadi



Foto 36 hoone õuepoolse tiiva (paikneb tänaväärse hoonestuse suhtes teravnurga all) Katuse kaldenurk on nähtav vaid kruntide tagasosast



Foto 37 Naaberhoone õuepoolsed katusteviilud (kalle on 36 kraadi)



Foto 38 hoone õuepoolse tiiva katuse kaldenurk pole ././ tänavalt nähtav

4 Nõuded projektdokumentatsioonile

4.1 Üldnõuded

Muinsuskaitsealal paiknevate või sinna kavandatavate ehitiste restaureerimise, rekonstrueerimise, ehitamise ja remondi projektid tuleb enne lammutus- või ehitusloa väljastamist kohustuslikult kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse ja Muinsuskaitseametiga

§9. Nõuded muinsuskaitsealal tehtavatele töödele

- (1) Muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitsele järelevalve all «Muinsuskaitseaduse» §-s 35 sätestatud tingimustel ja korras.
- (2) Ehitus-, maaparandus- ja teetöid ning mälestist ohustada võivaid muid töid tehakse Muinsuskaitseameti loal tingimustel, mis tagavad mälestise säilimise.
- (3) Kui muinsuskaitsealal tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatu kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Tartu Linnavalitsusele.

4.2 Erinõuded

- 1 Teha **vertikaalplaneering** ja korrastada sadevete ärajuhtimine katustelt ning eemalejuhtimine hoonest
- 2 Korrastada **välistrepid**. Tänavapoolselt küljelt likvideerida olemasolev ukseesine lahtine betoondetail (foto 17). Tänavapoolsel fassaadil kasutada välisukse esise trepina ühte graniit- või paekiviplaatkattega ümardatud nurkadega ja varvaslauaga trepiastet (et trepp ei takistaks kõnniteel liikumist), eeskuju võtta välistrepi või ./ poolsest välistrepi (foto 26)
- 3 Remontida **sokkel**, taastada võimaluse korral keldriaknad, et vajadusel saaks keldrit tuulutada. Sokkel krohvida lubikrohviga, millele võib olla lisatud vähesel määral tsementi
- 4 **Välisvoodri** osalisel asendamisel kasutada tänavapoolsel fassaadil 1910.a projekteeritud ümberehitusest pärinevat arhitektuurset motiivistikku: fassaad liigendub korruste kaupa maja püst- ja rõhtlaudadest voodri vaheldumise teel, laudade laius ja profiil peab vastama algele (vt foto 10, 22). Sama motiivistik jätkub ./ poolse otsaseinal.
- 5 Õuepoolse tiibhoone puitvooder kujundada lihtsamana, arhailisemana, ilma aknapealsete karniisideta ning horisontaalsete vertikaallaudisega vahevöödet. Eeskuju võtta ./ hoone fassaadist (foto 27) või ./ (foto28).
- 6 **Välisviimistluses** kasutada värvitud laudist. Keelatud on algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine (sh plekist ja plastikust välisvooder, muud imiteerivad materjalid), välisviimistluses on keelatud ümar freesipalk.

- 7 **Välisviimistluse** värvitoonide valikul sobitada kasutatavad toonid naaberhoonestusega. Õuepealse tiibhoone puhul kasutada tänavaäärsest hoonest erinevat värvilahendust.
- 8 Tänavapoolse fassaadil säilitada olemasolev **akende** rütm, suurus ja ruudujaotus. Kuna õuepoolses osas on olemasolev akende paigutus, suurus ja ruudujaotus väga varieeruv, kuid graafilist materjali pole algse lahenduse kohta säilinud, siis anda sobiv lahendus ehitusprojektiga. Õuepoolse tiibhoone aknad ja laudis kujundada /../ (foto 27) või /../ (foto 28) eeskujul.
- 9 **Akendel** kasutada sümmeetrilist ruudujaotust, keelatud on plastikraamidega aknad (kaasaarvatud puitimitatsiooniga plastikprofiilid); sisemistel raamidel võib kasutada pakettklaase, kasutada sobivaid suluseid. Aknad peavad olema kahekordse raamiga, algsetega analoogsete profiilidega, eeskju võtta naaberhoonete (nt) akendest. Akende piirdeliistud ja profiilid analoogsed algsetega: tänavaäärne hoonetiib – vt foto 22. Õuepealse hoonetiiva aknad analoogsed /../ Näituse tn poolse fassaadi teise korruse akendega (vt. foto 27) või /../ hoone tänavapoolse fassaadi teise korruse akendega (foto 28).
- 10 **Välisüksed** – kasutada algsetega sarnaseid tahveluksi. Õuepoolses osas, kus pole säilinud algseid ukse paigaldada lihtsad tahvelüksed (nt analoogsed /../ õuepoolse uksega). Piirdeliistud analoogsed algsetega.
- 11 Hoovipoolsed **varikatused** võivad jääda ka analoogsed praegustega, kuid katusekatte materjalina kasutada valtsplekki. Varikatuste lahendusel võib, eeskju võtta naabruses asuvatest varikatustest vt foto 29.
- 12 Lubatud on väljaehitada **katusealused**. Tänavapoolse hooneosa katusealuse väljaehitamisel säilitada olemasolev räästajoone kõrgus, katuseharja kõrgust pole lubatud tõsta kõrgemaks naaberhoone /../ katuseharjast. Harja tõstmine on lubatud mahus, millega ei kaasne /../ vahelise tulemüüri juurdeladumise vajadust. Õuepoolse tiibhoone katuseharja kõrgus peab jääma madalamaks tänavaäärse hoonetiiva katuseharjast.
- 13 Katusekorruse ruumide valgustamiseks on lubatud vajaduse korral kasutada väikesemõõdulisi katuseuuke. Katuseaknaid on lubatud kasutada seal, kus need pole hästi vaadeldavad.. Viilu otsaseintes kasutada sümmeetrilise ruudujaotusega aknaid.
- 14 **Katusekattematerjalina** kasutada valtsplekki, õuepealse tiibhoone katuse võib kujundada teist tooni võrreldes tänavaäärse hoonemahuga.
- 15 Olemasolevad säilitatavad **korstnad** tuleb krohvida. Olemasolevate korstnate pikendamisel ja uute ehitamisel rajada korstnad maja ehitusaegsel kujul punasest tellisest ja krohvida.
- 16 Tänavapoolse fassaadil kasutada miljöösse sobivaid **välisvalgusteid**, ajaloolisse keskkonda mitesobivad seadmeid tänavapoolsele küljele mitte paigaldada. Kaablite paigaldamist välisvoodrile tuleks võimaluse korral vältida.
- 17 Säilitada hoone põhimaht
- 18 Õuepealsed amortiseerunud **kuurid** likvideerida ning asendada õueruumis samas mahus abihoone(te)ga
- 19 Krundile rajada suletud õueala ruumistruktuuri taastamiseks puitlipp-**piire**, eeskju võtta lähiümbruse piiretest (foto 23, 25)
- 20 Kõik võimalikud **kaevetööd** sügavusega üle 50cm kooskõlastada linnarheoloogiga eraldi. Vajadusel tuleb teostada arheoloogilised uuringud v.järelvalve.

5 Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel kasutatud allikmaterjale

Kultuurimälestiste riiklik register <http://register.muinas.ee/>

Maa-ameti kaardiserver <http://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardiserver-p2.html>

M.Siilivask **Tartu Toomemäe piirkond, ajalooline ülevaade**. Tartu, 1999

M.Siilivask **Tartu arhitektuur 1830-1918. Historitsism ja juugend**. Tartu 2006

M.Siilivask, T. Kimmel **Tartu I. Südalinn ja Toometagune**. Tallinn 2009

EAA.2623.1.2049 **План существующего в 1882 году расположения и предполагаемого распространения и урегулирования уездного города Лифляндской губернии Дерпта 1882**

EAA.2110.1.4822 **Plan von Jurjew – Dorpat 1900**

EAA.2623.1.120, **Строительные планы 1882** (W. Sengbuschi juurdeehitusprojekt)

EAA.2623.1.125, **Строительные планы 1887** (W. Sengbuschi juurdeehitusprojekt)

EAA.2623.1.150, **Строительные планы 1910** (Fr. Kangro ja W. Sternfeldti juurdeehitusprojekt)

EAA.T-1168.2.19111 **Hooneregistri toimik** . 2994 ; ER kood 104036652 (elamu)

EAA.T-1172.3.2-6.14 **asuva elamu kapitaalremonttööde tööjoonised**, 1961

ERA.T-2.4-1.17709 Eesti Kommunaalprojekt. **elamu**; objekt 9258

EAA.2623.1.2138 leht 24 foolio XXIII **Tartu linna plaan 1914**

EAA.2072.9.756 **Tartu linna ja ümbruse plaan**. M 1:8400. Koostanud 1901-1902 ja 1920.a. mõõtmise alusel L. Jakobson, 1921

ERA.T-76.1.11134 (A-888) **Tartu linn. N. Burdenko tänava hoonete ajalooline õiend**, KRPI 1983
ftp://195.80.111.130/pub/HTTP/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0011134.pdf

ERA.5025.2.7899 Elamu. Muinsuskaitse eritingimused remonttööde teostamiseks fassaadil ja katuse remondiks (katusekatte vahetus). A-6944

ERA.5025.2.3262 . Elamu renoveerimine. Köide I. Renoveerimiskontseptsioon. P- 13858

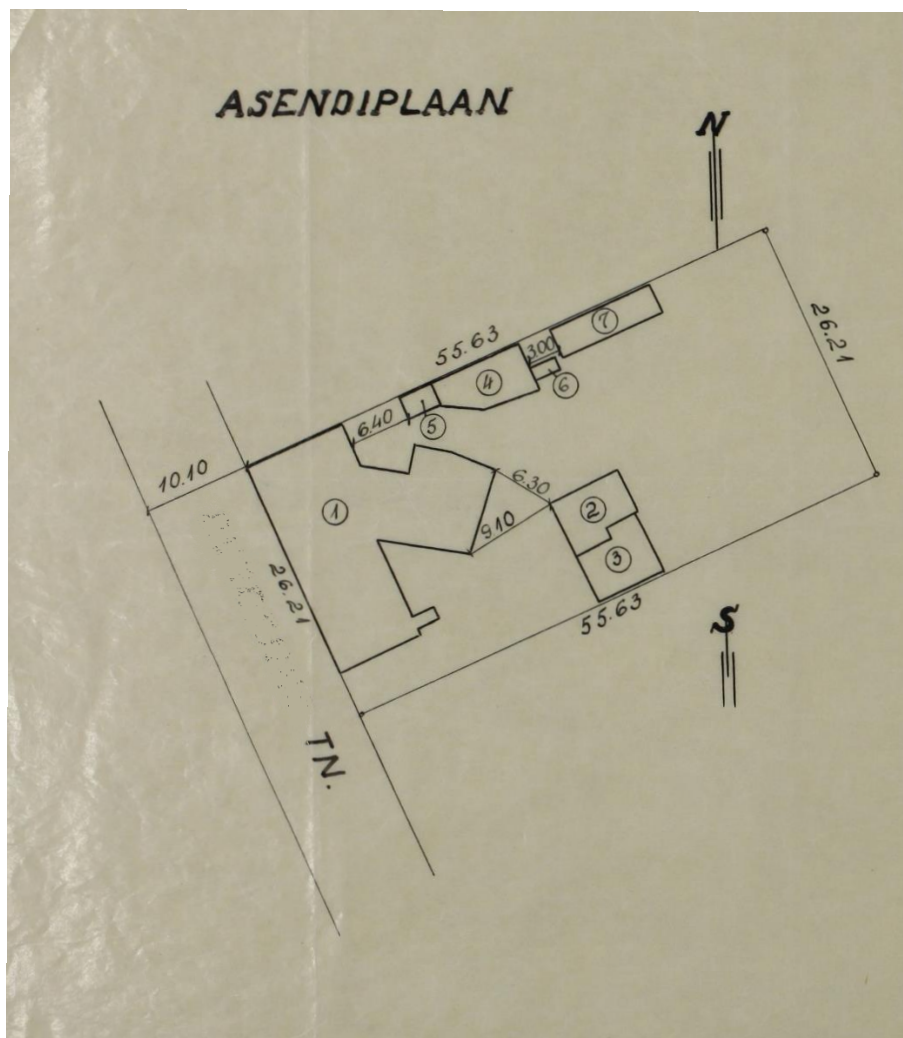
ERA.T-76.1.12967 **Ajalooarhiivi juurdeehitus, Arhitektuur-ajalooline hinnang Ajalooarhiivi krundi valikuks**, 1990 KRPI töö nr

Tartu Postimees 18. detsember 1996: **Eesti Rahva Muuseum reserveerib krunti**, ERM elamujaoskonna funktsioonides, Projekteerimist tuleb jätkata.

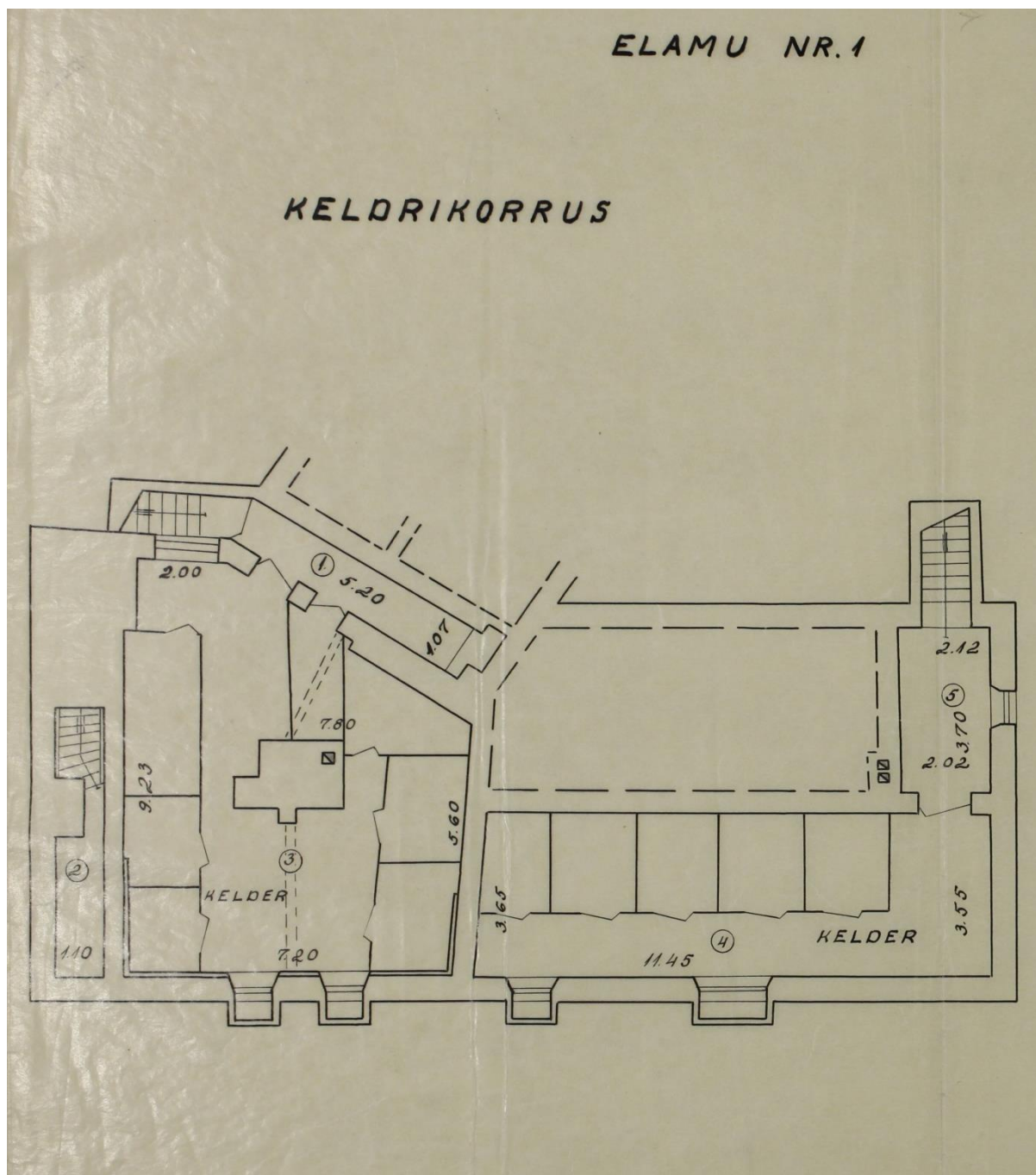
Lisa1

Väljavõtte hoone inventariseerimisjoonistest

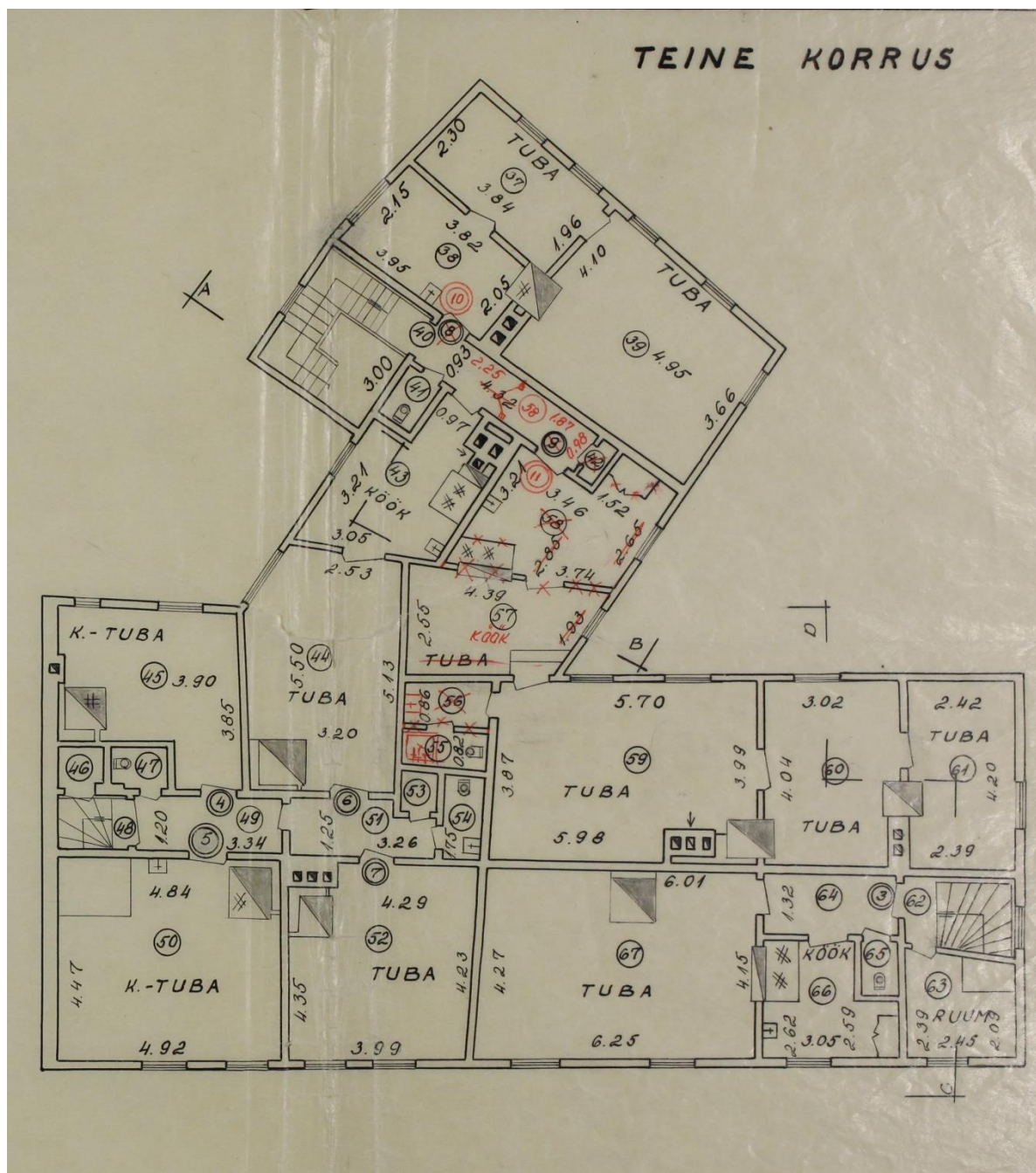
EAA.T-1168.2.19111 Hooneregistri toimik . 2994 Veski 28; ER kood (elamu)

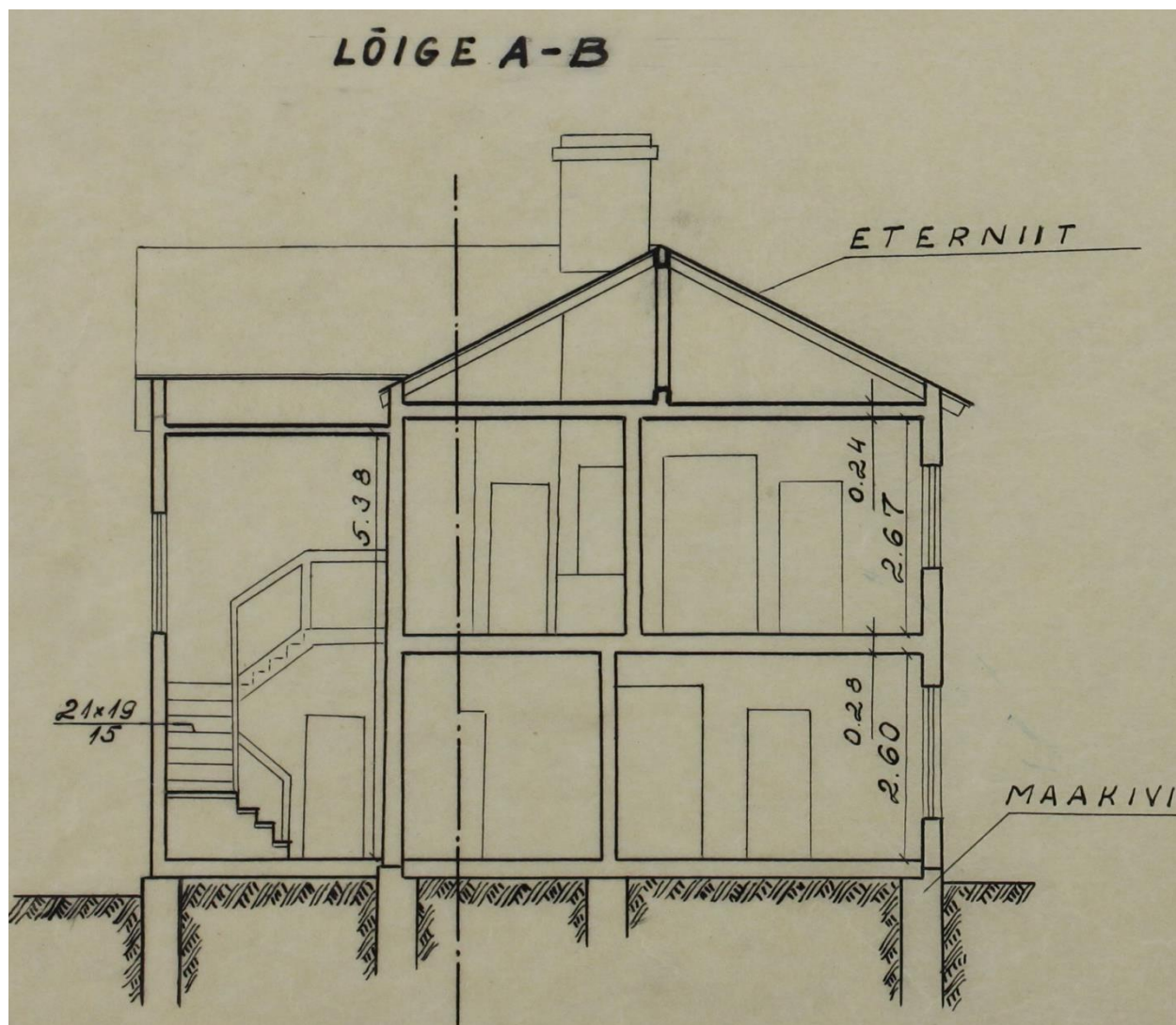


Joonis 1 Asendiplaan, Praeguseks on õuehoone pos 2, pos.3 likvideeritud

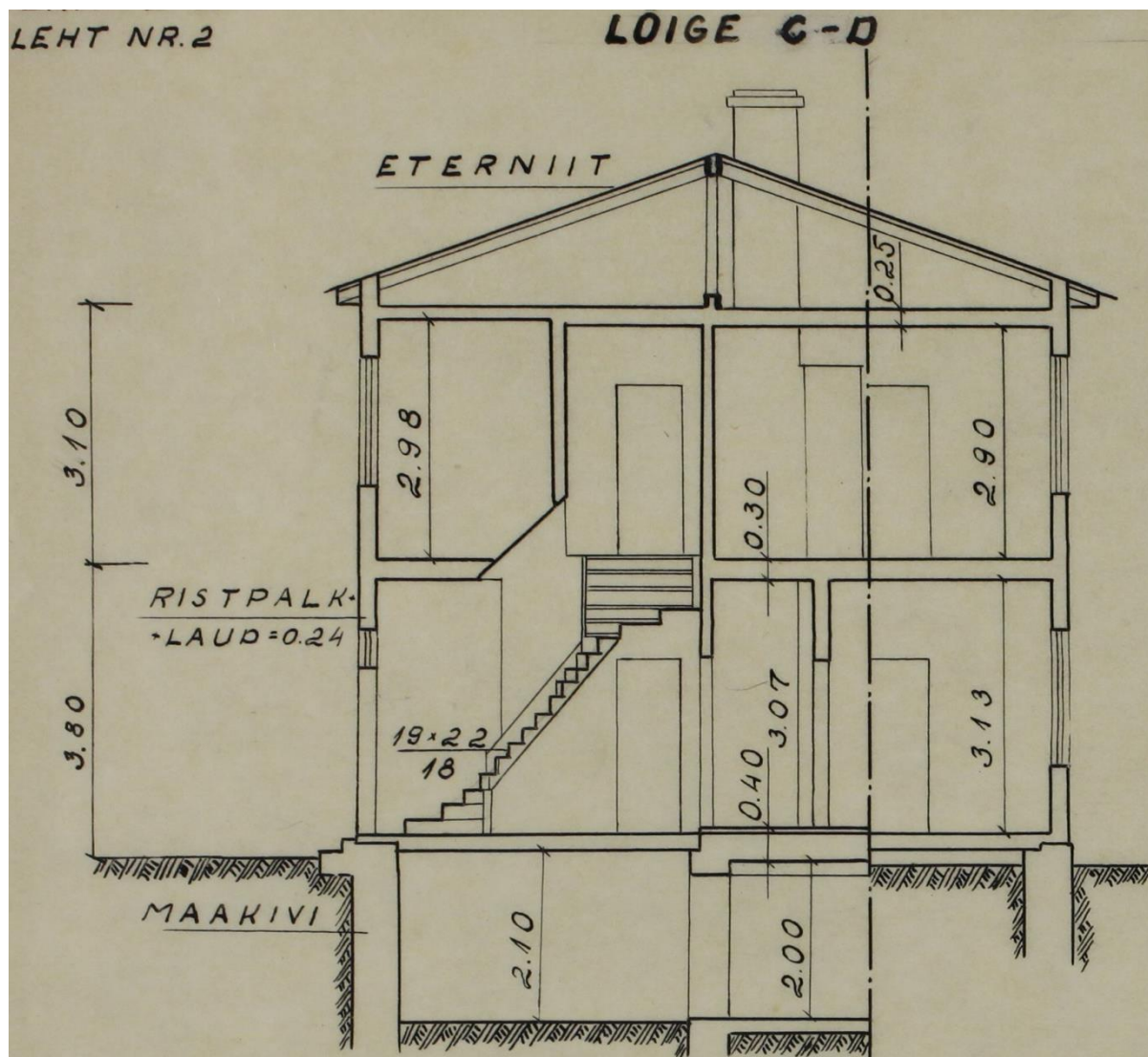


Joonis 2 Keldri plaan. Praeguseks on tänavapoolsed keldriaknad likvideeritud





Joonis 5 Õuepoolse tiibhoone lõige.



Joonis 6 Tänavaäärse hoone lõige.