

Töö teostaja: FIE Mari Nõmmemaa

Objekt: Gildi tn - Vabaduse pst – Magistri tn vaheline ala, Tartu linn
Tartu vanalinna muinsuskaitse ala (reg.nr. 27006)

Tellija: Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond

Töö nr: 14-2016

MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED
GILDI -VABADUSE PST – MAGISTRI TÄNAVATE VAHELISE ALA
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS



Koostaja: Mari Nõmmemaa
Muinsuskaitse tegevusluba
EMU000050
VS 661/2013

TARTU, OKTOOBER 2016

Sisukord

I	Sissejuhatus	lk	3
II	Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse ning krundistruktuuri analüüs	lk	3
III	Planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis paiknevate ehitiste ruumiline analüüs	lk	5
IV	Hinnang planeeritaval maa-alal kavandatavatele muudatustele ja uue hoone kavandatavale funktsioonile	lk	5
V	Nõuded planeeritava maa-ala ehitusjoone, krundi täisehituse protsendi ja uushoonestuse kõrguse ja mahu kohta	lk	7
VI	Muinsuskaitse eritingimused	lk	8

Lisa 1 Asendiplaan

Lisa 2 Ajaloolised plaanid

Lisa 3. Ajaloolised fotod

Lisa 3 Plaan fotode suundadega

Lisa 4 Fotod olemasolevast olukorrast

I Sissejuhatus

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on koostatud Gildi tn - Vabaduse pst – Magistri tn vahelisele ala detailplaneeringu tegemiseks. Nimetatud ala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning vastavalt Tartu kesklinna üldplaneeringule on sellele kavas ehitada parkimismaja. Planeeritava ehitise alla jääval platsil asub praegu avaparkla.

Gildi tn - Vabaduse pst – Magistri tn ala on varem käsitletud järgmistes töödes:

- Tartu, Nõukogude väljak 18. Hoone ajalooline uurimine, kd.I, 1980 a. Koostaja Niina Raid. (Tartu LV Kultuuriväärtuste teenistuse arhiiv, s. 21).
- Kompanii 3/5 ajalooline õiend. ARC Projekt 2008, Koostaja Mari Nõmmemaa. (ARC Projekt OÜ arhiiv)
- Muinsuskaitse eritingimused Vabaduse pst - Gildi - Magistri tn. vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks. ARC Projekt 2008, koostaja Mari Nõmmemaa (ARC Projekt OÜ arhiiv)

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

Magistri ja Vabaduse puistee vaheline planeeritav ala ei ole teadaolevalt varem püsivalt hoonestatud olnud. Keskajal oli see linnamüüri tagune, kus asusid veetõkked (vallikraav). Linnamüüri ääres, Saksa värava kõrval ja sellest põhja pool asus juba keskaegses Tartus vaadeldav linnakrunt. 1696.a. rootsiaegsel linnaplaanil on märgitud umbes selle kvartali piiresse krundid ja majad, mis ulatusid Suur-Turust Kompanii tänavat pidi Kүүtri tänavani. Pärast Põhjasõda oli 1732.a. linna üldplaanile märgitud küll Saksa värav, kuid selle vahetus läheduses ei olnud enne ehitisi kui Kүүtri värava lõunaküljel. 1767. aasta linnaplaanil on näha, et enne 1775. aasta suurt

tulekahju paiknesid linnamüüri ja vallikraavi vahel mõned ehitised, mis arvatavasti olid puidust ja pigem ajutised tarbeehitised ning hävisid tulekahjus. Linnamüüri lääneküljel on Kompanii tänaval näha mitut maja ja kõrvalhooneid. Majad olid ehitatud linnamüürist eemale, nii et vahele jäi nn. vallikäik. (Lisa 2, plaan 2). Plaanid, mis on koostatud varsti peale 1775.a. suurt tulekahju, kujutavad piklik-kitsal müüriäärsel krundil, mis koosnes mitmest vanemast krundist, vaid üht mahapõlenud kivimaja.

Praeguse Magistri tänava äärne hoonestati Raekoja platsi poolt alates järk-järgult peale 1775. aasta tulekahju. Hoonestusala jaotati kruntideks numbritega 35, 36, 37, 38 ja 39 ning arvatavasti võeti sel ajal uutest hoonetest jõe poolne jääv ala kasutusele turuplatsina (Lisa 2, plaan 3). Magistri tänava äärsete majade idakülg on rajatud keskaegsele linnamüürile ning läänekülje vundamendid on toetatud ehitusaegsetele puitparvedele (Lisa 2, plaan 6). Aluste erinevus on läbi aegade põhjustanud hoonete ebahühtlasi vajumisi. Eriti ilmekalt väljendub see Raekoja plats 18/ Kompanii 1C hoone puhul, mis on tugevalt lääne suunas viltu vajunud kuid ka Kompanii 3 (varem ka Lihaturg 7) hoone vundamendid on korduvalt toestamist vajanud.

Magistri tänava äärsetest hoonetest jõe poole jäävat ala kasutati arvatavasti juba 18. saj. lõpus turuplatsina ning koht oli sel otstarbel kasutusel kuni 1937. aastani, mil valmis turuhoone. Turuplatsi äärset tinglikku tänavat nimetati erinevatel andmetel Lihaturu või Söögituru tänavaks, varem ka heina- ja puuturuks. Peale turuhoone valmimist jäi lihaturu ala kasutuseta ning kujundati mõne aja möödudes haljasalaks. 2007. aastal rajati sinna parkla.

Magistri tänav sai tänava staatuse ja nime alles kümmekond aastat tagasi. 20. sajandi alguses oli praeguse Kompanii tn 3 maja aadressiks Lihaturg 7, ülejäänud platsi-äärseid maju adresseeriti Kompanii tn. järgi.

Ajalooliselt oli Lihaturu plats sillutatud munakividega.

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

Kvartalis Vabaduse pst – Raekoja plats – Kompanii – Gildi paiknevad järgmised hooned (vt. lisa 1, asendiplaan): Magistri tänava idaküljel Raekoja plats 18 kolmekorruseline 1793. aastal ehitatud kivimaja (nn „viltune maja), Kompanii 1C 1881.a kolmekorruselisena ehitatud ning 1920-ndatel aastatel lisatud neljanda korrusega kivimaja, Kompanii 3/5 raamatukoguhuone, mille vanem osa ehitati 18. saj. lõpus kahekorruselisena ning 1937. aastal ehitati ümber kolmekorruseliseks. Aastatel 1975-1980 rajati raamatukoguhuonele ulatuslik neljakorruseline juurdeehitus, mis ulatub Gildi tänavani. Nimetatud hooned moodustavad Magistri tänava lääneküljele ühtlase tänavafrondi. Magistri tänava idapoolsel küljel on kaks hoonet - 1876-1878. aastatel ehitatud Raekoja plats 20 kolmekorruseline kivist pangahoone ja 20. saj alguses ehitatud Vabaduse pst 4 ühekorruseline kivihoone (praegune elektrialajaam, ajalooline Shelli bensiinijaam). Hooned Kompanii 3/5 ja Vabaduse pst 4 asuvad Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, kuid ei ole eraldiseisva mälestisena kultuurimälestiste riiklikusse registrisse kantud. Ülejäänud hooned kvartalis on ka eraldiseisvad mälestised. Planeeritava uue parkimismaja ehituse alla jääv ala on praegu heas korras avaparkla, mis on kaetud kivilillutisega. Plats piirneb kolmest küljest kõnniteedega.

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

Kuna Vabaduse pst – Gildi – Magistri tn. ala on läbi mitme sajandi olnud hoonestamata, siis on ajaloolise järjepidevuse seisukohast praegune parkla funktsioon platsile igati sobiv. Kuna aga tänapäeval on parkimisküsimuse lahendamine kesklinnas aktuaalne probleem, siis on käesoleval aastal kehtestatud Tartu keslinna

üldplaneeringus Magistri tänava ala ette nähtud parkimismaja rajamiseks. Väärtustamaks vanalinna keskkonda ning ajaloolise turuplatsi asukohta, tuleb projekteeritava hoone ja olemasolevate hoonete vahele jääv tänav jätta täies ulatuses jalakäijatele läbitavaks, mida saaks kasutada ka näiteks hansapäevade, laatade jms ürituste korraldamiseks ning suveperioodil tänavakohvikute alana sarnaselt Kompanii 3/5 hoone Magistri tn. pool paikneva alaga. Tänava kogulaiuseks peab jääma vähemalt 10 meetrit. Selline distants uue rajatava hoonega tagab ajalooliste hoonete fassaadide vaadeldavuse, samuti tänavahoolduseks kasutatava tehnika läbipääsu. Ajalooliste hoonete fassaadid peavad säilima olemasoleval kujul ning säilitada tuleb ka nende esine ajalooline tänavajoon. Vabaduse pst 4 väikese alajaamahoone ning projekteeritava uue hoone vahe peab olema samuti vähemalt 10 meetrit, et alajaama hoone fassaad oleks Vabaduse puisteelt vaadeldav. Uue parkimismaja esimene korrus peab olema kavandatud avalikus kasutuses kaubandus- või teeninduspinnana, mis ühelt poolt säilitab tinglikult ajaloolist turufunktsiooni ning teisalt järgib vanalinna muinsuskaitse põhimääruse printsiipe.

Piki Magistri tänavat kulgevate olemasolevate hoonete vundamentide jõepoolne serv on rajatud keskaegsele linnamüürile. Kompanii 3/5 hoone ümberehitamisel 1936. aastal tehti selle hoone vundamentide kohta põhjalikud uuringud. Surfide kaevamisel jõuti ka linnamüürini¹. Enne uue parkimismaja projekteerimist tuleb planeeritaval ehitusalal teostada arheoloogilised uuringud ning kaevetööde ning parkla maa-aluste korruste planeerimisel arvestada uuringute tulemustega. Rajatava hoone põhiprojektis tuleb esitada võimalike in situ säilitamist nõudvate arheoloogiliste leidude (nt linnamüüri osad) konserveerimismeetodid ning nende säilitamise ja eksponeerimise tehniline lahendus. Eeskujuks saab võtta Tallinnas Vabaduse väljaku alla rajatud maa-aluse parkla, kus on säilitatud ja eksponeeritud ajaloolised müürid.

Parkimismaja projekteerimiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, saavutamaks parimat lahendust uue suure hoonemahu sobitamisel vanalinna muinsuskaitsealale.

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

Kesklinna üldplaneeringu järgi nähakse planeeritavale alale ette kuni nelja maapealse korrusega parkimismaja ehitamise võimalus, kus esimene maapealne korrus peab olema kavandatud kaubandus-teeninduspindadena. Lubatud on ka maa-aluste parkimiskorruste rajamine kui arheoloogiliste uuringute tulemused seda võimaldavad. Arvestades planeeritava maa-ala lähihoonestust ja vanalinna üldiseid ehitustraditsioone ei tohi kavandatava parkimismaja räästajoon ületada Raekoja plats 20 pangahoone räästajoont ning hoone maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada Raekoja plats 20 hoone harjakõrgust.

Uue ehitise planeering peab tagama ajalooliste hoonete fassaadide hea vaadeldavuse, samuti hoonete vahelise ruumi avalik kasutus ning vaba läbipääs jalakäijatele. Selleks peab rajatava hoone ja Vabaduse pst 4 alajaamahoone vahe olema vähemalt 10 meetrit ja uue hoone ning Kompanii 1c ja Kompanii 3/5 hoonete vahele jääva tänava laius samuti vähemalt 10 meetrit (skeem lisas 4).

Uue hoone fassaadide kujunduses tuleb vältida monotoonseid pindu ning esimene korrus peab olema kujundatud kõrgematest korrustest erinevana, järgides sellega vanalinna ehitustraditsioone ning rõhutamaks esimese korruse erinevat funktsiooni ülejäänud parklakorrustest. Kavandatava hoone kõik fassaadid peavad olema arhitektuuriliselt hästi lahendatud, kaetud ja viimistletud. Lahtised parklakorruused ei ole lubatud. Vastavalt kesklinna üldplaneeringule ning vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele peavad vanalinna muinsuskaitsealal uusehitised olema viimistletud krohvi, looduskivi, tellise või betooniga. Katusena eelistada kaldkatust ja katusekatte materjalina kivi. Parkimismaja võib tulenevalt funktsioonist olla hea arhitektuurilise lahenduse korral ka lamekatusega. Avatäited peavad üldjuhul olema puidust. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel.

¹ ERA.2966.5.557; ERA.2966.5.555

VI Muinsuskaitse eritingimused

1. Planeeringualale on lubatud kuni nelja maapealse korrusega parkimismaja ehitamine. Maksimaalne lubatud ehitusala on markeeritud plaanil lisas 4. Maaalused parkimiskorrused on lubatud kui arheoloogiliste uuringute tulemused seda võimaldavad.
2. Kavandatava uue hoone räästajoon ei tohi ületada Raekoja plats 20 räästajoont ning hoone maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada Raekoja plats 20 hoone harjakõrgust.
3. Kõik uue hoone tehnilised seadmed peavad jääma hoone põhimahu sisse.
4. Uue ehitise planeering peab tagama ajalooliste hoonete fassaadide hea vaadeldavuse. Selleks peab rajatava hoone ja Vabaduse pst 4 alajaamahoone vahe olema vähemalt 10 meetrit ja uue hoone Magistri tänava läänekülje hoonete vahele jääva tänava laius samuti vähemalt 10 meetrit.
5. Projekteeritav hoone peab mahult ja arhitektuuriliselt sobima vanalinna väljakujunenud miljösse. Fassaadikujunduses tuleb vältida monotoonseid pindu ning esimene korrus kujundatud kõrgematest korrustest erinevana. Kavandatava hoone kõik fassaadid peavad olema kaetud ja viimistletud. Lahtised parklakorrused ei ole lubatud. Fassaadid tuleb viimistleda krohvi, looduskivi, tellise või betooniga.
6. Uue hoone esimene korrus peab olema planeeritud avalikus kasutuses kaubandus- või teeninduspinnana
7. Uue hoone projekteerimiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, mille zhüriis peab olema vähemalt üks Muinsuskaitseameti esindaja.
8. Kuna tegemist on ajaloolise turuplatsi asukohaga, siis peab kogu Magistri tänav Gildi tänavalt kuni Raekoja platsini olema läbitav jalakäijatele.
9. Magistri tänav on lubatud kavandada ühesuunalise liiklusega tänavaks, kus sõidutee osa laiuseks on 4,2 meetrit.
10. Magistri tänav tuleb sillutada klompkividega või kiviparketiga. Asfalteerimine ei ole lubatud.

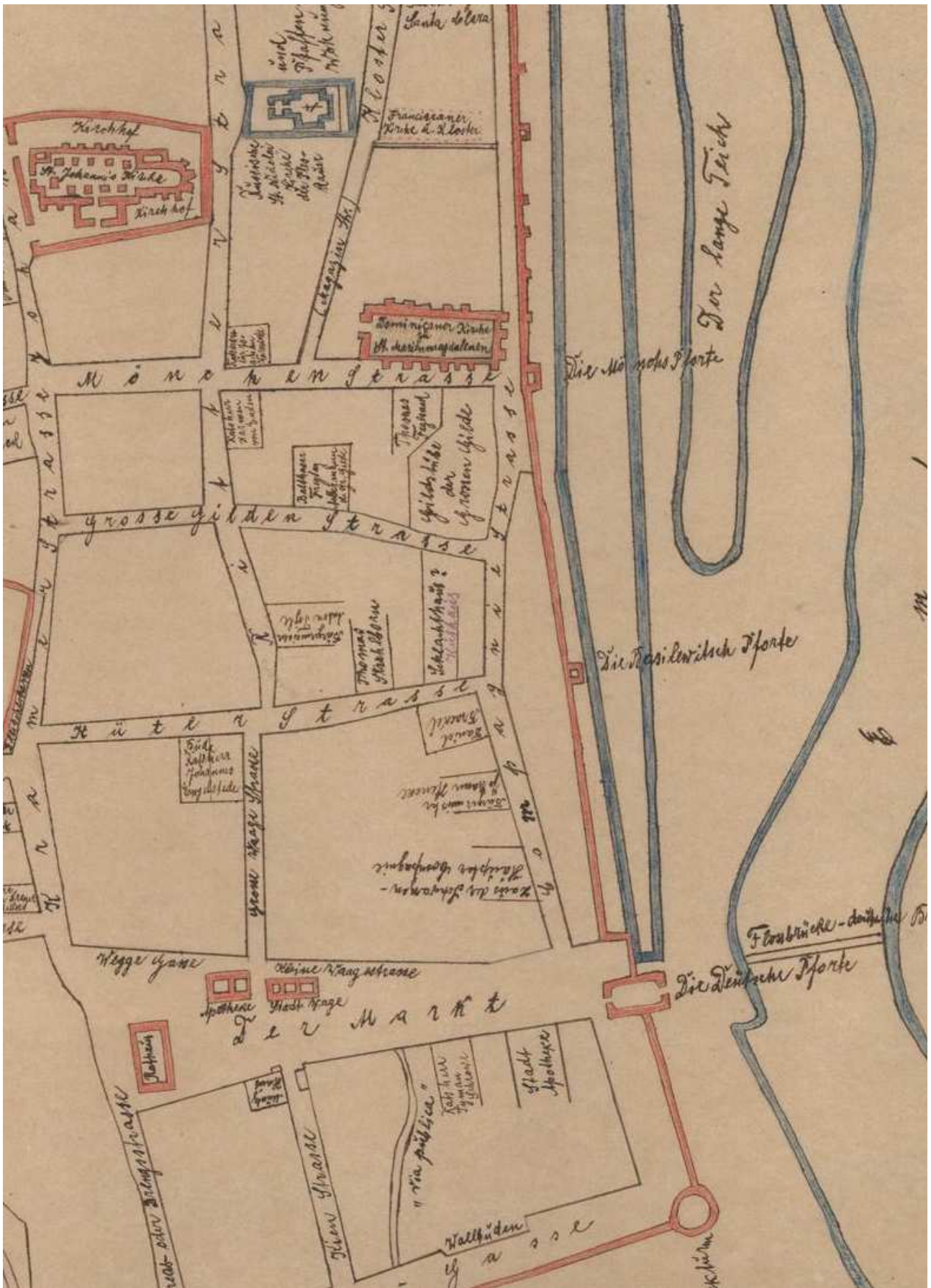
11. Uue hoone ehitamisel tuleb tagada läheduses paiknevate ajalooliste hoonete stabiilsus ja säilimine.
12. Kogu rajatava ehitise alusel maa-alal tuleb läbi viia arheoloogilised uuringud enne parkimismaja projekteerimist.
13. Kui rajatava hoone ehitamisel ja maa-aluste parklakorruste rajamisel paljastub ajalooline linnamüür, tuleb teostada linnamüüri ehitus-tehnilised uuringud. Keskaegse linnamüüri ehituskehandi kahjustamine on keelatud.
14. Rajatava hoone põhiprojektis tuleb esitada võimalike *in situ* säilitatavate arheoloogiliste leidude konserveerimismeetodid ning nende säilitamise ja eksponeerimise tehniline lahendus.
15. Muinsuskaitse eritingimused kooskõlastatakse Tartu LV kultuuriväärtuste teenistuses ja need kehtivad 5 aastat alates kooskõlastamise päevast. Kui selle aja jooksul ei ole Muinsuskaitseametile esitatud kooskõlastamiseks nende alusel koostatud planeeringut, kuuluvad eritingimused uuele läbivaatamisele ja võimalusel pikendamisele.

Lisa 1 Asendiplaan



Asendiplaan. Rohelise joonega on markeeritud planeeritav ala.
(allikas: Maa-ameti kaardiserver)

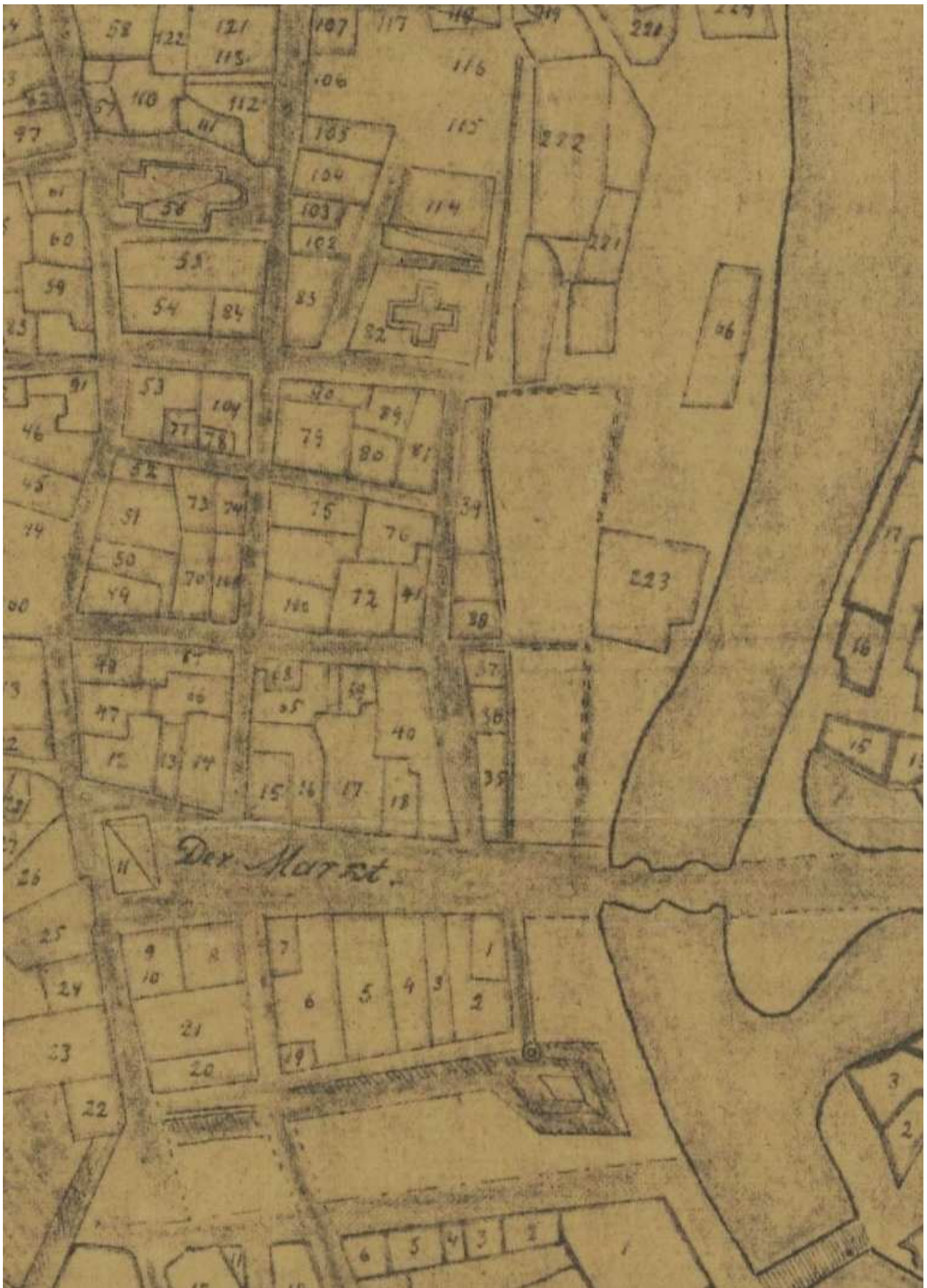
Lisa 2 Ajaloolised plaanid



1. Väljavõte Tartu plaanist 1540-1560 a. (EAA.2623.1.2051, leht 118)



2. Väljavõte Tartu plaanist 1767 a. (EAA.2623.1.2049, l. 49)



3. Väljavõte Tartu plaanist 1792.a (EAA.2623.1.2049)



6. Väljavõte Tartu linna plaanist, kus musta joonega on tähistatud keskaegse linnamüüri asukoht tänapäevase hoonestuse suhtes. (ARC Projekt OÜ arhiiv)

Lisa 3. Ajaloolised fotod



1. Vaade Emajõe äärest, 1865.a. (ARC Projekt OÜ arhiiv)



2. Vaade Lihaturule. Fragment aerofotost 20. saj. algusest (Kirjandusmuuseumi fotokogu, Album 32:6)



3. Vaade Lihaturule 1912. a. (ERM-i fotokogu Fk 213:277)



4. Vaade Lihaturule 1912. a. (Foto: J. Pääsuke, ERM-i fotokogu Fk 213:278)



5. Vaade Lihaturule kagust 1929. a.
(Foto: „Odamees” ERM-i fotokogu Fk 485:36)



6. Vaade Lihaturule kirdest 1929. a. (ERM-i fotokogu Fk 2821:243)



7. Vaade lihaturule põhjast 1937. a. (ARC Projekt OÜ arhiiv)



8. Vaade Lihaturule lõunast 1937. a. (Linnamuseum TM F 263:139)



9. Vaade kagust 1978. a. (ARC Projekt OÜ arhiiv)



10. Vaade planeeritavale alale enne parkla väljaehitamist 2006.a

*Lisa 4 Plaan fotode suundadega ja
maksimaalselt lubatud ehitusaluse pinna
markeeringuga*



Punase joonega on tähistatud maksimaalne lubatud ehitusaleune pind

Lisa 5 Fotod olemasolevast olukorrast



1. Vaade kagust, Vabaduse puistest



2. Vaade kirdest, Vabaduse puistest



3. Vaade piki Gildi tänavat Vabaduse puiesteelt



4. Vaade Magistri tänavale Gildi tänava poolt



5. Vaade Magistri tänavale Raekoja platsilt