

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond

Eda Ellerhein

**MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUL ALAL ASUVA
AJALOOOLISE HOONE RESTAUREERIMISE PROJEKTI
MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED**

Puiestee 51, Tartu linn, Tartumaa

2007/2008. õ-a. Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse
lõputöö

Tartu 2008

ARHITEKTUURI KONSERVEERIMISE JA RESTAUREERIMISE TÄIENDUSKOOLITUSKURSUSE LÕPUTÖÖ

Sisukord

1.Sissejuhatus	3
1.1 Üldiselt	3
2. Sisuline osa	
2.1. Lühike ajalooline ülevaade objekti ehitusloost ja –etappidest	4
2.2. Hinnang objekti kultuuriloolisele väärtusele seostatuna lähiümbruse ja piirkonna ajalooga.	7
2.3 Materjalikasutus ja tehniline seisund	9
2.4.Kahjustuste tekke analüüs ja kõrvaldamine	15
3.Miljööväärtuslikul alal asuva ajaloolise hoone restaureerimise projekti eritingimused	17
4.Kasutatud allikad	20
5.Lisad	
LISA- I- 1	Puiestee 51. elamu krundiplaan, põhiplaan, lõige, tänavafassaad
LISA- I- 2	Puiestee 51 juurdeehitus krundiplaan, põhiplaan, lõige, tänavafassaad
LISA- I- 3	Puiestee 55 elamu põhiplaan, lõige, tänavafassaad
LISA- I- 4	Puiestee 53 pesuköök krundiplaan, põhiplaan, lõige, tänavafassaad
LISA- II	Ortofoto maa-ameti kodulehelt
LISA- III-1	Tartu miljööväärtuslike alade plaan.
LISA- III-2	Detailplaneering. Situatsiooniskeem

LISA- III-3	Detailplaneering. Olemasolev olukord
LISA- III-4	Detailplaneering. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
LISA- III-5	Detailplaneering. Põhikaart
LISA- III-6	Detailplaneering. Planeeritud maakasutus ja kitsendused
LISA- III-7	Detailplaneering. Tehnovõrkude planeering
LISA- III-8	Detailplaneering. Illustreerivad vaated
LISA- IV- 1	1.korruse plaan. Väärtuslikud detailid.
LISA- IV- 2	2.korruse plaan ja lõige. Väärtuslikud detailid
LISA- V- 1	1.korruse plaan. Seinad ja kahjustused
LISA- V- 2	2.korruse plaan ja lõige. Seinad ja kahjustused
LISA- VI- 1	Inventariseerimisjoonised. Asendiplaan. Kelder
LISA- VI- 2	Inventariseerimisjoonised. 1.korrus. Katusekorrus. Lõige
LISA- VI- 3	Inventariseerimisjoonised. Ruumide eksplikatsioon
LISA- VII	Vesivarustuse ja kanalisatsiooni kapitaalremondi tööjoonised. Asendiplaan
LISA- VII	Vesivarustuse ja kanalisatsiooni kapitaalremondi tööjoonised. Korruste plaanid
LISA- VIII	FOTOJUHT
LISA.-IX	ILLUSTRATSIOONID

1.Sissejuhatus

objekti liik: puitelamu
objekti asukoht: Puiestee 51, Tartu linn
kinnistu nr.43090 (kinnistu nr. vana numeratsiooni järgi-235)
kuuluvus: EEL Kiriku Tartu Peetri Kogudus
ehitusaasta: projekteerimisaasta 1882
juurdeehituse projekteerimisaasta 1891
hoone üldandmed: pikkus 19,76m
laius 8,66+2,70m
ortofoto (vt LISA-2) on võetud maa-ameti kodulehelt

1.1 Üldiselt

Käesolev töö on koostatud arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputööna. Töö eesmärgiks on koostada muinsuskaitse eritingimused ajaloolise hoone restaureerimisprojekti koostamiseks. Praegune ja tulevane hoone funktsioon on elumaja. Ruumiprogramm koostatakse järgides eritingimuste nõudeid. Kinnistul asub veel üks elamu, mis on ette nähtud lammutada. Kõrvalkinnistutel Puiestee 57 ja Puiestee 59 asuvad elumajad oma samasuguse hoonemahuga kui Puiestee 51 ja moodustavad tänavafondil ühtse ansambli. Hoone külgneb loodest Kingu tänavaga.

Hoone ei kuulu kultuurimälestiste hulka, kuid asub miljööväärtuslikus piirkonnas (vt LISA-III- 1), on umbes 120 aastat vana ning säilitanud palju originaaldetaile. Samasuguste akna kohal olevate kaunistustega hoone paikneb läheduses (Narva mnt.121), mis on arhitektuurimälestiste nimekirjas (registri nr.7064). Kultuurimälestis (nr.7081) on ka vastaskrundil asuv punastest tellistest koolimajahoone (Puiestee 78).

Eritingimuste koostamise käigus on teostatud arhiivseid uuringuid, täpsustatud plaanimaterjali, inventariseeritud ja fotografeeritud säilinud originaaldetaile. Välisseinte värvisondaazid teostada enne projekti koostamist või selle ajal. Originaaldetailide asukoht ja arv on kantud põhiplaanidele LISA-IV-1, LISA-IV-2. Hoone üheks väärtuseks võibki lugeda suurt hulka säilinud originaaldetaile, mida tuleb maksimaalselt säilitada ja restaureerida. Praegu kasutatakse hoonest ühte korterit, mis asub kunagises juurdeehituses, hoone põhiosa on aga tühi ja mahajäetud.

2. Sisuline osa

2.1 Ajalooline ülevaade objekti ehitusloost ja –etappidest, omanikest

Piirkonna ehitusajaloolist arengut saame näha vanadelt Tartu linna kaartidelt aastast 1877 (vt.leht IL-1) ja 1927 (vt.leht IL-2).

Arhiivandmete põhjal algab praeguse kinnistu aadressidega Puistee 51, Puistee 55 märkimine kinnistutoimikuga No 235 “Grund –und HIPOTEKEN-ACTEN des in der Stadt Dorpat ...”, mis on välja antud 18.sept . 1838. ¹ Esimene plaan krundist arhiivikausta vahel on dateeritud aastaga 1814.

Ajavahemikus 1843-1914 ehitati Tartus üle 2000 uue elamu ning ulatuslikult ehitati ümber olemasolevaid.. Sel perioodil tegutses Tartus üle 50 projekteerija, kelle hulgas leidis nii akadeemilise koolitusega arhitekte ja insenere kui ka praktikuist ehitusmeistreid. Kuna Tsaari-Venemaa seadused võimaldasid ehitusmeistritel ja –tehnikutel koostada ka ehitusprojekte, siis 19.saj.-l projekteerisid Tartuski valdava osa hoonetest kohalikud ehitusmeistrid (Otto Mohr, Friedrich Hübbe, Otto Schröder, Robert Pohtmann). ²

Kinnistu No 235 oli järjestikku mitme omaniku kasutuses. 15.dets.1877 ostis krundi William Ziehr ³ , kes tellis ka praeguse aadressiga Puistee 51 puitmaja projekti ⁴ vaata LISA – I-1, mis kinnitati 01.mai 1882. Projektlahendus koosnes tänavafassaadi, korruseplaani, lõike ja asendiplaani joonistest. Projekteeritud elumaja tänavafassaad oli rikkalikult dekoreeritud:ukse kohal katusel kolmnurkfrontoon, hammaslõikeline karniis, pilasterliigendus, aknakarniisid. Ei ole teada, kas fassaadi dekoratiivelemendid ka välja ehitati. Plaanilahendus on väga sarnane olemasolevale.

1877.a.26.märtsi ukaasiga hakkas Tartus kehtima 1870.aasta Vene linnaseadus. Senise seisusliku omavalitsuse-magistraadi asemele astus üldiste valimiste teel moodustatud linnavolikogu ja selle poolt ametisse volitatud linnavalitsus eesotsas linnapea, aselinnapea ja

¹ EAA.2381.2.2086

² Mart Siilivask Tartu arhitektuur 1830-1918 Historitsism ja juugend lk11-12.

³ EAA.2381.2.2086

⁴ EAA.2623.1.120 lk.11

linnasekretäriaga. Valimisõiguse said kõik linnaelanikud, kes omasid kinnisvara linna piires ja maksid linnamakse.⁵

Võib arvata, et William Zier oli ettevõtlik mees. 18.juuli 1891.a. on kinnitatud juurdeehituse projekt ⁶ vaata LISA – I-2, mille tellijaks on märgitud V.Zirk? ja arhitektiks on suure tõenäosusega Otto Schröder. Juurdeehituse projektlahendus koosnes tänavafassaadi, löike, juurdeehituse plaani ja asendiplaani joonistest. Projekteeritud juurdeehitusega koos on muudetud olemasoleva hooneosa fassaadi. Tänavafassaadi lahendus on tagasihoidlikum kui eelmises projektis. Dekoratiivseteks detailideks rombidega kaunistatud nurgatahvelised hoone nurgal, algse ja juurdeehituse ühenduskohas ja tule müüri kõrval. Plaanilahendus on jällegi väga sarnane olemasolevale.

10. oktoobril 1891.a. on kinnitatud uue elamu (praeguse aadressiga Puistee 55) ja kuuri projekt ⁷ vaata LISA – I-3, millede tellijaks on märgitud William Zier. 29.juuli 1894.a. on kinnitatud pesuköök-eluruumi projekt ⁸ vaata LISA– I-4, tellijaks William Zier.

7.juuni 1919.a ostu-müügilepingu põhjal on selle linnamaatüki põline rendi õigus ja tema pääl olevate hoonete omanduse õigus talupoja Johan (Karbi)poja Tatriku nime pääle 28 000 margalise ostuhinna eest kinnitatud 1919.a. Nr.230.

19.dets.1931 ostu-müügipõhjal 12.detsembrist (T.l.k.r.1931.a. No 436) on see kinnisvara krunt põlise krundirendi ja hooned omanduse õigusel Friedrich Jaani p. Lättile ja Rosalie Johani tr. Lättile, sünd Kukk kinnistatud. Ostuhind 18 500.-krooni.

26.oktoober 1934.a. No 6110. Surnud Friedrich Jaani p. Lätti ja tema mõtteline pool kinnistust läks üle tema naisele Rosalie Lättile.

Kinkeleping EELK Tartu Peetri kogudusele 2.veebbruar 1938. Tingimuseks eluaegne ülalpidamine, ¼ aiaast kasutuseks, kütteks 3 sülda puid igal talvel, iga kuu 50 krooni elatisraha, kohustub matma ja hoidma korras tema ja mehe kalmud ja matusepaigad. Kogudusele kinnistatud hindamisväärtus 20000krooni. ⁹

⁵ Mart Siilivask Tartu arhitektuur 1830-1918 Historitsism ja juugend lk.90-91

⁶ EAA.2623.1.129 lk.83

⁷ EAA.2623.1.129 lk.96, 101

⁸ EAA.2623.1.133 lk.79

⁹ EAA.2381.2.2086

Järgmised andmed kinnistu kohta pärinevad Tartus 1954. aastal teostatud inventariseerimisjoonistelt, kus on näha plaanilahendused ja ruumide eksplikatsioon. Inventariseerimisjooniseid on parandatud. Täiendatud on inventariseerimisjooniseid seoses kinnistu jagamisega. Moodustatud on uus kinnistu aadressiga Kingu 4.¹⁰ vaata LISA –VI-1...VI-3. asendiplaanil on näha pesukööki, mis aga ei ole säilinud.

Veel on arhiivis leida hoonete Puiestee 51, 53 ja 55 kohta Kommunaalprojekti poolt koostatud elamute ja pesuköögi vesivarustuse ja kanalisatsiooni kapremondi tööjoonised. Jaanuar 1960.¹¹ vaata LISA –VII-1...VII-2.

Puiestee 55 elamu kohta on teostatud eksperthinnang, mis tunnistab hoone säilitamiskõlbmatuks ja teeb ettepaneku elamu Puiestee 55 lammutada.

¹⁰ Tartu MA, f.1168, n.3, s.1236, 1.66

¹¹ ERA.T-2.4-1.17476 PI Kommunaalprojekt

2.2. Hinnang objekti kultuuriloolisele väärtusele seostatuna lähiümbruse ja piirkonna ajalooga.

19.saj. seitsmekümnendail linnapiiril kulgenud alleest saab Puiestee tänav (Allee-Strase). Linnaosa jäi vähemprestiizeks elurajooniks, kuhu kerkisid 1-2 korruselised puidust üürimajad. Majaomanikeks vene, eesti ja juudi rahvusest väikekodanlased.¹²

1883.a.kehtestati uus linna tsoneering, uus ehitismäärustik, mis määras muuhulgas:

Puithoone maksimaalne pikkus 12 sülda (~25m) ja kõrgus 28jalga(~8,5m). Maksimaalselt oli lubatud ehitada kuni kahekorruselisi puithooneid, kusjuures katusekorrust ei tohtinud eluruumideks välja ehitada. Hooned pidid paiknema 2jala(~0,6m) kõrgusel kivisoklil.

Seinad ei tohtinud olla õhemad kui 9tolli (~0,2m) ega teostatud tuleohtrliku täidisega sõrestikkonstruktsioonis. Vahvärk- ja sõrestikkonstruktsioonis ehitised (lubatud vaid kõrvalhoonete puhul) pidid olema väljast kaetud kivi- või laudvoodriga ja seest krohvitud. See ei kehtinud vaid palkonite, verandade jt. kütmata hooviväljaehitiste kohta. Puithooned, mis seisid üksteisele lähemal kui 4sülda (~8m), tuli varustada kivist tulemüüriga, ka varasemate hoonete puhul. Katused pidid olema tulekindla materjaliga (kivi või puit). Vaid väljaspool kivipiirkonda oli lubatud kasutada katusepappi. Hoonete eenduvad osad või fassaadiväljaehitised olid lubatud vaid seal, kus trotuaar oli vähemalt 3jalga (~1m) lai ja ei tohtinud ulatuda fassaadijoonelt kaugemale kui 8tolli (~0,2m). Palkonid, varikatused jm. fassaadiväljaehitised pidid toetuma metalltaladele, need ei tohtinud ulatuda üle trotuaari laiuse ega jääda madalamale kui 7jalga (~2,1m). Samuti pidid nad jääma vähemalt 5jala (~1,5m) kaugusele naaberkrundi piirist. Väljapoole avanevad luugid jms. osad pidid olema fikseeritavad. Kõik varasemad liiklust takistavad väljaehitised tuli kõrvaldada ümberehituste käigus või hiljemalt 10 aasta möödudes seaduse jõustumisest. Piirded mitte kõrgemad kui 3,0m.

Puithooned tuli värvida vahetult valmimise järel. Viimistletud pidid olema tänavale avanevad kõrvalhoonete fassaadid, samuti piirdeaiad jm. Värvitoonidest ei olnud lubatud eredad, silma riivavad värvid, sh. Valge.

Kiviehitusstiilis teostavate puithoonete kohta- fassaadil peavad olema pea-, vahe, sokli- ja aknasimsid.¹³

¹² Mart Siilivask Tartu arhitektuur 1830-1918 Historitsism ja juugend lk. 94-95.

¹³ Mart Siilivask Tartu arhitektuur 1830-1918 Historitsism ja juugend lk. 96-97,98

See seadus kujundaski selle perioodi alade ilmet, mis nüüd kohati säilinuna moodustavad ühtlase rütmiga oaase Tartu linnapildis.

Elumaja Puiestee 51 asub Tartu linna 7.-das miljööväärtusliku hoonestusalaga piirkonnas, mis hõlmab Puiestee, Raatuse, Pika, Kingu ja Peetri tänavate vahelist ala vt.LISA-III-1. Piirkonnas on vaja tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse ja maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine. Krundi kohta on tehtud detailplaneering Eesti Veeprojekti poolt Töö nr 20-06 vt. LISA-III-2 kuni LISA-III-8. Detailplaneering on kooskõlastamisringil ja ei ole veel kehtiv. Detailplaneeringulahendusega kuulub hoone Puiestee 51 maht säilitamisele, kinnistut ei tükeldata.

Puiestee tänava hoonestusala iseloomustab tänava-äärne tihe hoonestusfront. Peamiselt on tegemist kortermajadega, mis on ühe või kahekorruselised puit või kivihooned. Praegune kruntide struktuur on küllaltki lihtne-ristkülik. Kruntide pikemad küljed on tänava suhtes risti. Naaberhoonete katusekalde nurk jääb valdavalt vahemikku 22-44kraadi. Miljöös on tähtsal kohal püstpuitlippaiad ja kõrged väravaehitised.

Hoone on ennekõike ansamblilise väärtusega. Teisalt on hoone tänavafassaadil säilinud palju originaaldetaile, samasuguseid detaile (akende kujundus) saab kohata ka läheduses asuval elamul Narva mnt.121, mis on võetud kaitse alla kui kultuurimälestis registrinumbriga 7064. Kultuurimälestis on ka vastaskinnistul paiknev punastest tellistest koolimaja Puiestee 78, mis on kultuurimälestis 7081.

2.3. Materjalikasutus ja tehniline seisund

Vaadeldav hoone on rajatud 19.saj. II poolel etapiviisiliselt. Ehitise põhikehand on 1-korruseline, katusekorruse ja viilkatusega maht, on ehitatud vastavalt 01.05.1882a. kinnitatud projektile (vt.LISA– I-1). Üheksa aastat hiljem on elamut Narva mnt. poolses otsas täiendatud 1-korruselise madalakaldelise katusega juurdeehitusega vastavalt 18.07.1891 kinnitatud projektlahendusele(vt.LISA-I-2)

19.05.2005 toimus hoones põleng ja seetõttu on elamu praegu halvas seisus.

Puiestee 51 elamu konstruktsioonidest, võttes aluseks OÜ Roolaht ja Valgur IB insenerid ekspertarvamuse, koostatud 16.03.2007.a. ¹⁴

Vundament

Vundament on ehitatud maakividest ja keraamilistest tellistest. Sokkel on krohvitud. Hoone põhikehandi hoovipoolse osa all paikneb betoonlaega kelder. Vaadeldava hoone põhikehandi vundament on ekspertarvamuse põhjal rahuldavas seisukorras. Esineb kahjustusi nurgapiirkonnas (vt.foto F1) vihmaveetorude puudumise tõttu. Olulisi pragunemisi põhikehandi soklil 16.03.2007 aastal tehtud hoone ülevaatusel ei täheldatud.

Elamu Narva mnt. poolses otsas paikneva juurdeehituse vundamentidel on suuremad ja ebaühtlasemad vajumid (vt. Foto F15), millest tulenevalt on pragunenud juurdeehituse otsas paiknev tulemüür. Ka on lagunenud hoone põhikehandi trepikoja all olev vundament (vt.foto F17) vaata LISA-V-1. Ekspertarvamuse läbiviija soovitab vundamentide täiendava uurimise läbiviimise.

Välistrepid

Hoone Puiestee tänava poolsetel graniidist välistreppidel (vt.foto F3, F7) on astmed “kaduma läinud” ja alumised astmed teepinnaga ühte sulanud arvatavasti tänava asfalteerimise käigus. Maapinna tõusmise tõttu ei ole hoone hoovipoolsel osal treppe (vt.foto F17). Keldritrpp on lagunenud ja jäätmeid täis (vt.foto F18).

¹⁴ Ekspertarvamus Tartus, Puiestee tn.51 asuva hoone kandetarindite tehnilise seisukorra kohta. 19.03.2007

Seinad

Hoone põhikehandi kandeseinad on ehitatud rõhtpalktarinduses. Palkseinte seisukord (16.03.2007) ekspertarvamuse kohaselt põlengu poolt kahjustamata piirkondades on hea. Katuse kohatise puudumise tõttu on toimunud sadevete sissevool ka palktarindusse, mistõttu hoone restaureerimisel on soovitatav seinte välisvooder eemaldada ja kontrollida palkseinte seisukorda kogu mahus, pöörates erilist tähelepanu alumistele palgiridadele ja hoone nurgapiirkondadele. Kui selgub, et palkseintes esineb piirkonniti niiskusest tingitud pehkimist või mädanikku, tuleb riknenud palgid või riknenud osa kohtselt asendada.

Hoones toimunud põleng on kahjustanud põhikehandi rõhtpalkseinu kahes piirkonnas: hoovipoolsel küljel (vt.foto F17, F18) ja trepikoja juurest katusekorrusel (vt. Foto F14), samuti on kahjustunud ülemised palgiread hoone põhikehandi esiküljel. Põlengu tagajärjel on palgid 1-2cm ulatuses pindmiselt söestunud. Ekspertarvamuse põhjal vaadeldavad kahjustused ei vähenda oluliselt seinte kandevõimet. Pindmiselt söestunud palkide osad võib töödelda ja katta. Sügavalt kahjustunud palgid vahetada.

Välisseinad hoone põhikehandil ja juurdeehituse põhiseinad rõhtpalk, peal profiilrõhtlaudis, püstlaudis, siseruumide pool krohvitud pilliroomatt ning värv ja mõnes ruumis tapeet. Välislaudise Puiestee tänava poolse osa püstlaudisega vöö lauad on osaliselt kahjustunud niiskuse tõttu (vt.foto F3, F4). Niiskuse kahjustused on ka välisukse kohal oleva varikatuse külgnemisel välisseinaga piirkonnas (vt.foto F6, F9).

Hoone juurdeehituse tulemüür on telliskivisein, mida on hilisemalt kõrgemaks ehitatud. Tulemüüri krohv on lagunened ja tükkidena seinast irdunud (vt.foto F15, F16). Tulemüür on pealt plekiga katmata ja tekkinud on suured niiskuskahjustused. Niiskuse taset mõjutab ka tulemüüri külgnemine asfalkattega ja maapinna tõus, mis võimaldab niiskusel sisse imbuda ka altpoolt. Ka on teiselpool seinat köök ja pliidiruum, kus tehakse iga päev süüa, ilma ventilatsioonita.

Välisseinad trepikoja ja juurdeehituse eenduval osal on ehitatud puitkarkasstarinduses. Trepikoja sein on maikuu 2008 seisuga sügavalt söestunud (vt. foto F17 (näitab söestunud ala aprillis 2008)) ja tuleb lammutada.

Juurdeehituse hoovipoolsel eenduval osal on seoses vundamendi halva seisuga ka seinad ebastabiilsed. Maapinna kaldega hoone suunas tuleb vett vundamendile aina juurde.

Vahelaed

Hoone põhiosa vahelaed on rajatud puittalastikule. 03.2007. tehtud ekspertarvamuse põhjal lagede ebanormaalselt suuri deformatsioone ülevaatuse käigus ei tuvastatud. Hoone restaureerimisel on vajalik lagede avamine ja nende kandetarindite seisukorra täiendav uurimine. Pikaajalisel seismisel osaliselt katusega on kindlasti kandetarinditele oma mõju avaldanud (vt.foto F23)

Arhitektuurist

Fassaad

Elamu on neorenessanss vormikeelega : sissepääsuosa paikneb fassaadi küljeosas. Kasutatud on rikkalikku fassaadidekoori. Iseloomulik on selge horisontaalne ja vertikaalne liigendus. Samast ajajärgust on illustratsioon Rootsi puitelamuarhitektuuri kohta. Vt. IL-3.¹⁵

Välisseinte viimistlus

Kogu hoone välisseinad välja arvatud tule müüri osa on kaetud 20cm laiuse horisontaallaudisega v.a.esifassaadi akende all on püstlaudisega vahevöö. Laudise profiil on veeninaga ja lameda pealispinnaga (sooviti sileda seinaga kivimaja efekti.) Laudis on peafassaadil ja külgliseinal säilinud rahuldavalt (vt.foto F3). Peale niiskuskahjustuste põhjuste likvideerimist on vajalik voodrilauad linaõli sisaldava krundiga töödelda ja seejärel värvida linaõlivärviga. Põhikehandi hoovipoolse seina fassaadilaudis on tulekahjude poolt rikutud ja mittekasutatav (vt.foto F17). Võimalusel võtta rikkumata voodrilauad lammutatava hoone Puiestee 55 seintelt. Juurdeehituse hoovipoolne fassaadilaudis on kasutuskõlblik v.a. alumised voodrilauad, mis on pidevalt niiskusega kokkupuutes (vt.foto F2).

Puidust esifassaadi osad:

- 1) Alumine veelaud (vt.foto F4)- kohati kahjustunud ja pehkinud
- 2) Püstlaudisega vahevöö (puhas kõrgus 50cm)-alumised otsad kohati pehkinud
- 3) Profiilliist (kõrgus 16cm) vöö allserval (vt.foto F4)- alumine serv kahjustunud
- 4) Profiilliist-aknaveelaud (kõrgus 8cm) vöö ülaserval (vt.foto F3, F7, F8)- kohati kahjustunud
- 5) Rombidega kaunistatud dekoratiivne tahveldus nurgalahendusena (vt.foto F1, F3, F13) ja elamu põhikehandi ning juurdeehituse üleminkul (vt.foto F6, F10)- alumised osad kahjustunud vihmaveetorude puudumise tõttu

¹⁵ Sa buggdes husen 1880-20000. Arkitektur, konstruktion och material

- 6) Puitpits tuulekasti allserval esifassaadil (vt.foto F6, F11, F12) ja umbes 1m pikkuselt külgsel, mis on kaetud kitsa profiilliistuga hoone põhikehandil- heas seisukorras
- 7) Puidust 5 tahveldusega parapetiosa juurdeehituse esifassaadil (vt.foto F5, F10)
- Külgmistel tahvritel rombi motiiv, keskmistel aga ring.- suhteliselt heas seisukorras
- Muude puitseinte nurgalahendus püstlaudadega (vt.foto F2) – alumised otsad kahjustunud. Trepikoja seinte nurgakatte lauad põlenud.

Värviuuringud koostada enne projekteerimistöid.

Tulemüüri osa on tellistest ja kaetud krohviga, mis on niiskuse tõttu seinast irdunud. Hoone restaureerimisel tulemüür pealt katta plekiga, et takistada sadevee sattumine seinale ülevalt poolt. Kuna seinale kõrvalt jooksev Kingu tänav on asfalteeritud kuni kõrvalmaja soklini, siis on tekkinud nn.basseini efekt- sadevetel ja lumesulamisveel ei ole kusagile mujale minna kui soklit pidi ülesse imbuda.

Aknad, aknakatteluugid

Esifassaadi aknad ja luugid on säilinud oma algsetel kohtadel ja suuruses (vt foto F3, f5). Põhikehandi külgselinas olevad aknad (2tk) (vt.foto F1) on taastatavad. Kolmas akna-ava on kinni ehitatud. Akna põhigabariidid on säilinud, raamid ja piidad puidust. Säilinud algsed (1891?) piirliistud. Külgselintes ja juurdeehituse hoovipoolsetes selintes olevate akende ülemise piirliistu peal on veeplekk (vt,foto F2, F14). Esifassaadi akendel säilinud karniisid, mis on pealt kaetud veeplekiga. Dekoratiivne saepuitlõikega kaunistus karniiside kohal (vt.foto F3, F11, F12), mis on säilinud kõigil esifassaadi kuuel aknal.Karniisidel on näha mõningaid veekahjustusi. Esifassaadi akende piirlauad on kaunistatud puidust freesitud ringsete kaunistustega iga aknapiirde liistukomplekti kohta 7 kaunistusdetaili.Piirdeliistude servad on faasitud. Akende piirdeliistude alumised otsad mädanenud- vajavad proteesimist (vt. Foto F9).

Aknaluugid on kõigil tänavafassadi kuuel aknal säilinud kuid vajavad restaureerimist.

Luugiplokid on paigaldatud akende peale. Luugid on täispuidust tahvlitega (vt. Foto F9, F10) ja neid saab avada ja sulgeda ainult hoonest väljaspool, kuna ka akna välisraamid avanevad väljapoole. Kuna hoone põhikehandit hetkel ei kasutata, siis on need nelja akna luugid kinni naelutatud. Akna veeplekid (vt.foto F3, F10), mis asuvad samas ka vahevööd lõpetava profiilliistu peal on vaja korrastada ja anda neile õige kalle. Teistel akendel on alumine

veeplekk vahetatud tavalise plekitüki vastu (ilma veeninata) (vt foto F14, F17). Esifassaadi kahel parempoolsel aknal ülemine osa vahetatud. Esialgsed aknaraamid on metallnurgikutega, hilisem raam enam mitte (vt.foto F19). Originaalsed aknasulused säilinud vaid kahel aknal ja need on ka oma kujunduselt erinevad. Hoone põhikehandi luukidega ja laudadega kaetud aknad saab inventeerida peale nende avamist.

Aprillis 2008 olid veel näha säilinud keldriluugi sepishinged (vt.foto F18), mai alguses olid need aga järjekordse tulekahjuga seoses kaotsi läinud ja keldriluugist olid alles veel sõed. Enne projekteerimistööde algust on vaja veenduda, et siin ülesloetud elemendid on ikka veel säilinud. Kuna krundil puudub piire, siis on võimalik igaühel õue sisse astuda.

Aknaraamid on algselt värvitud linaõlivärviga, hiljem on kasutatud muud värvi. Aknaraamid on valged. Esifassaadil olevate akende piirdelauad on värvitud seinalaudisega sama tooni. Luugid on olnud beezikad, kuid praegu on üle värvitud sisemised küljed sinise ja valge kombinatsiooniga ja välimised küljed maja doodrilauaga sama tooni.(vt. Foto F11, F12).

Väärtuslikud hooneosad vt.joonis LISA-IV-1, LISA- IV- 2

Välisüksed, varikatus

Hoonel on säilinud 3 välisust.

Üks välisustest on hoone põhikehandi esifassaadil. See on kahe poolega tahveluks, mis käib sissepoole lahti, üleval on valgmikaken (vt.fotoF8). Valgmikakna klaas on kinnitatud raami külge kitiga. Uks on säilitanud oma algsed gabariidid ja asukoha. Uksel on olemas nii tuuleliist kui ka veenina, ukse sisse on lõigatud postiluuk.. Arvatavasti uksepaku kulumise tõttu on lävepaku peale pandud uus lävepaku laud, mis tuleks kõrvaldada ja taastada algne lävepakk. Uksel puuduvad käepidemed, lukk, piidal on postkastide jäänused, tuuleliist on katki. Välisuksel on samasuguse kujunduse ja kaunistustega piirdeliistud ngu on esifassaadi akandel. Mõned kaunistusdetailid ukse piirdeliistudelt on kadunud. Välisukse kohal on sepistatud kanduritega varikatus.

Esifassaadi teine välisuks on esimesest kitsam, kuid oma kujunduselt on see samasugune (vt.FotoF7). Ära on vahetatud valgmikaken ebasümmeetrilise raamijaotusega akna vastu. Klaasid on kinnitatud klaasiliistudega. Ukse piirdeliistud on säilinud kõigi oma kujunduselementidega. Puudub ukse link. Mõlemad välisüksed on restaureeritavad.

Hoone kolmas säilinud uks on hilisem ja asub Juurdeehituse hoovipoolsel küljel. Ukse kohal paikneb valgusmikaken (vt.FotoF2). Ukse piirdeliistud on sileda profiiliga.

Ustematerjaliks on puit. Värvus, kihtide arv määrata täiendavalt enne projekteerimistööde algust.

Teised välisüksed on hävinud.

Välisukse kohal asuva varikatuse metallosad on rahuldavalt säilinud- vajavad roostest puhastamist ja roostekaitse värviga katmist. Varikatusele pandud plekk tuleb vahetada ja lahendada vihmavee ärajooks.

Väärtuslikud hooneosad vt.LISA-IV-1, LISA IV-2

Välistasapinnad

Terrassid ja varikatused trepikoja mahus on tulekahjudes hävinud.

Katused

Amortiseerunud valtsplekk-katusekate on säilinud hoone põhikehandi hoovipoolsel katuseosal (vt.foto F17), kus on ka väike kaarakna koht. Tänavapoolne katus on hävinud tulekahjudes. Katuse ajutiseks katmiseks pandud koormakile on katki ja ei täida oma ülesannet. Madala kaldega juurdeehitusel on eterniitkate, mis olemasoleva 10 kraadise kalde puhul on täiesti sobimatu, sellest ka katuse läbijooksud antud hooneosal. Katusekonstruktsioonid on tulekahjus ja niiskuses kannatada saanud. Need tuleb enne projekteerimist uuesti üle vaadata. Lahendada juurdeehituse katusealuse tuulutus.

Räästakonstruktsioonid on halvas seisus niiskuse ja tulekahjude tõttu. Hoone esifassaadi ja põhikehandi hoovipoolsed räästad on kaetud laudadega ja viimistletud profiilliistudega. Säilinud on tule müüri küljel olev karniisiosa (vt.foto F10), kuhu on kunagi kinnitunud katuseserva osa. Karniisiosa tuleb kaitsta plekiga. Juurdeehituse esifassaadi katus on lõpetatud parapetiga (vt.FotoF5, F10).

Hoovipoolne trepikoda (praeguseks söestunud) ja juurdeehituse hoovipoolne väljaastuv osa on lahendatud välja jäetud kena lõpetusega sarikatega.

Katuseinventar puudub (puuduvad katuseredelid korstnapühkijale). Vihmaveerennid, sademeveetorud suures osas puuuvad.

Hoone põhikehandil on kaks kena kujundusega krohvitud telliskivikorstent. Korstendel puuduvad kraed (vt.fotoF17). Juurdeehituse korstnahari vajalik uuesti lahendada (vt. Foto F2). Krohvi pudenenud.

2.4. Kahjustuste tekke analüüs ja kõrvaldamine

Tulekahjustused

Hoone on mitu korda põlenud, kuid siiaaani veel taastatavas seisundis. Tulekahjud on tekkinud inimeste hooletusest ja ka pahatahtlikkusest.

Niiskuskahjustused

Elamu niiskuskahjustused on tekkinud paljuskil hooldamatuse tõttu ja tulekahju tagajärjel. Katuses on suured augud, mida ei kata enam pealepandud ajutine koormakate. Vajalik on kiiremas korras hoonele katus peale saada.

Vihmaveeärastus veel allesjäänud katuselt on puudulik. Puuduvad vihmaveetorud, rennid. Juurdeehituse katusekalle on eterniitplaatide jaoks liiga madal. Tulemüür on pealt plekiga katmata. Veeplekid karniisidel ja akende all on korrast ära. Katuseräästa üleulatus väike. Korstendel puuduvad kraed. Ukse varikatuselt vee ärajuhtimine ei ole korralikult vormistatud. Pleki külgnemine majaseinaga peab olema suurem. Varikatuse plekk peab olema korralikult kinnitatud ja vihmavesi ära juhitud.

Kasepuu ja suurekasvuline põõsas on liiga lähedal hoonele, need tulevad maha võtta.

Maapind on tõusnud hoovi osas nii palju, et vundament on juba maapinnast madalamal. Pinnase tõus- tänavapinna kõrgus 50.89, hoovipool 51.59. Üks lahendus on pinnase koorimine vähemalt 3meetri raadiuses elamust ja anda kalle hoonest väljapoole. Lahendada vihmavete äravool vertikaalplaneerimisega.

Sokli niiskus- tee on asfalteeritud kuni soklini.

Niiskust kogub ka sodi ja rämps hoones sees (vt.foto F21).

Niiskuskahjustused toovad kaasa hallituse, mädaniku ja vetikad. Puiestee 51 elamu räästalauad on juba vetikatest rohelised. Protsessi ei ole enne katuse pealesaamist võimalik peatada. Ka on rohekaks tõmmanud tänavapoolse sokli alumine äär, mille põhjustajateks on

talvel tänava äärde kuhjatud lumi, vihmavett ei juhita ära vaid valgub katuselt sokli juurde asfaldile, pritsides samal ajal veel omakorda soklit märjemaks. (vt. Foto F3, F4). Töö käigus selgus, et antud piirkonnal ei ole sadevetekanaliseerimist.

Sammaldunud on juurdeehituse tänavapoolse ukse alumine äär. Siin on peale sadevete põhjuseks puuduv katuseäär ning asjaolu, et ukse taga olev ruum on köögiks ehitatud. Hoone tervise parandamiseks on vajalik ka köögi lammutus ning ümberprojekteerimine.

Niiskusest põhjustatud soola- ja külmakahjustused on hästi näha tule müüri krohvil, mis pudeneb (vt.foto F16).

3. Projekteerimise piirangud ja restaureerimise nõuded miljööväärtuslikul alal asuvale Puiestee 51 hoonele.

Projekteerimise piirangud ja restaureerimise nõuded asendiplaani lahendusele.

1. Puiestee 51 asuva praeguse elumaja välisgabariitide muudatused on lubatud ainult hoovipoolsel küljel, kusjuures mitte suurendada olemasolevat hoonestusalust pinda
2. Vajalik vertikaalplaneering, kavandada sadevete ärajuhtimine hoonest eemale.
3. Kinnistu tänavapoolne külg piirata alale sobiva kõrge ja tiheda püstlaudadega puitpiirdega
4. Kinnistusesistel teedel ja platsidel soovitatav mitte kasutada asfalti ja standardset betoonkivikatet.
5. Kavandada krundil hoonele liiga lähedal olevate puude ja põõsaste mahavõtmine.

Projekteerimise piirangud ja restaureerimise nõuded põhiplaani lahendusele

6. Vajalik korrastada kelder ja hoone põhikehandi ruumid sinna kuhjatud ja kuhjunud jäätmetest.
7. Kavandada uued trepiastmed säilinud välisuste juurde.
8. Kavandada uus trepp teisele korrusele minekuks. Katusekorrusel olemasolevate ruumide kõrgus on maksimaalselt 2,37cm.
9. Võimalusel mitte jaotada 1.korruse terviklikku tubadelahendust väiksemateks korteriteks
10. Hoone Puiestee 51 säilitada olemasolevas mahus. Juurdeehitusi võib projekteerida hoone hoovipoolsele küljele katuseväljaehitisena. Ühe lahendusena trepikoja maht ümber projekteerida verandaks ja trepp pääsuks teisele korrusele viie üle põhimahu
11. Hoone kandeseinad säilitada maksimaalselt.

Projekteerimise piirangud ja restaureerimise nõuded fassaadidele

12. Säilitada maksimaalselt ja restaureerida olemasoleva elamu terviklik välisilme: aknaluugid, katusemahud (lubatud põhimahu hoovipoolsele katusepoolele katuseehitise projekteerimine) ja kalded, juurdeehituse parapet. Tulemüüri lammutamine ja tagasihitamine vastavalt uuele ekspertarvamusele
13. Säilitada ja taastada olemasolevate näidiste järgi hoone ajalooline välisviimistlus ja dekoor, sh.lai profiillaudis (puhas laius 20,5cm), katuseräästaalune puitpits, säilinud profiilliistud, sarikaotsad, akende ja uste algsed säilinud piirdelauad, aknaalune vertikaallaudisega horisontaalne vahevöö, nurgakvaaderdused, parapeti kvaaderdused

14. Fassaadidel säilitada avade algsed asukohad ja gabariidid
15. Kavandada sokli parandused ja krohvimine
16. Aknad restaureerida, puuduvad aknad teha koopiatena algsete olemasolevate järgi. Säilitada tänavapoolsel fassaadil olevad akende ehisdetailid: karniisid ja piirdelauad. Avatäidete olemasolevad originaaldetailid puhastada, korrastada ja säilitada, klaasi kinnitamiseks kasutada aknakitti. Amortiseerunud osade väljavahetamisel kasutada kuiva ja kvaliteetset täispuitu.
17. Säilitada ja restaureerida akende ees olevad luugid.
18. Restaureerida ja säilitada täispuidust välisüksed.
19. Hoovipoolse trepikoja võib paigutada vajadusel hoone sisse, trepikoja mahu võib asendada verandaga.
20. Fassaadi puitpindade viimistlemisel kasutada linaõli sisaldavat krunti ja õlivärvi
21. Säilitada ja korrastada pööningul olevad tuulutusaknad

Projekteerimise piirangud ja restaureerimise nõuded katusele

22. Katuse kavandada käsitsi valtsitud tsingitud terasplekiga traditsioonilistes mõõtudes, värvida 1 aasta möödudes.
23. Räästad säilitada, puuduvad kavandada originaalide eeskujul
24. Kavandada stiilsed vihmaveetorud ja rennid.
25. Välisukse kohal oleva varikatuse plekk vahetada. Kavandada juurdeehituse välisukse kohale plekk-kattega varikatus põhikehandil olemasoleva eeskujul.
26. Korstendele laduda uued stiilsed pitsid, paigaldada korstnaplekid.

Interjöörid

27. Säilitada ja ennistada olemasolevad laudpõrandad
28. Interjööris väljatulevad lae- ja/või seinamaalingud dokumenteerida, uurida nende säilitamise võimalusi
29. Lisada kaotsiläinud ukse ja aknamanused
30. Säilitada originaalsed tahveluksed ja uste sulused, uste ja akende piirdeliistud.
31. Säilitada olemasolevad valgetest glasuurpottidest ahjud, millest 1 on pliidiga (vt foto F23, F24)
32. Kasutada ajastukohaseid originaalmaterjale (märgkrohv, täispuit, põrandate lai laudis, põrandaliistud, hingavad sisevärvid eluruumides) ja detailide profiile.

33.Kui tööde käigus leitakse originaalseid detaile, tuleb need inventariseerida ja võimalusel säilitada

Projekt ja ehitus

33. Enne projekteerimist teostada vundamentide täiendav uurimine

34. Enne projekteerimist kontrollida palkseinte seisukorda eemaldades välisvoodrilauad

35. Enne projekteerimist teostada lagede avamine ja kandetarindite seisukorra uurimine

36. Enne projekteerimist ja välisvoodrilaua eemaldamist teostada värvisondaazid

37.Projektdokumentatsiooni võib koostada ainult muinsuskaitse tegevusluba omav projekteerimisfirma või projekteerija

38.Restaureerimis- ja ehitustöid võib teostada ainult muinsuskaitse tegevusluba omav ehitusfirma

39.Ehitustööde ajaks on kohustuslik tellida teaduslik järelvalve vastavat tegevusluba omavalt spetsialistilt (firmalt), kes ka koostab järelvalve aruande.

40.Enne ehitustööde alustamist tuleb kõik säilitamisele määratud detailid tähistada.

41.Ehitustööde alustamisest on kohustuslik teavitada Muinsuskaitseametit ja järelvalvet teostavaid isikuid.

4. Kasutatud allikad

Tehtud tööd:

- Tartu linnas Puiestee 51,55 krundi detailplaneering. Töö nr.20-06. 28.09.2007
- Ekspertarvamus Tartus, Puiestee tn.51 asuva hoone kandetarindite tehnilise seisukorra kohta. 19.03.2007
- Tartu linnas, Puiestee tn. 55elamu tehnilise seisukorra ekspertiis 15.august 2007.a. Nr.175

Arhiivimaterjalid:

EAA.2381.2.2086
EAA.2381.2.2086
EAA.2623.1.120 lk.11
EAA.2623.1.129 lk.83
EAA.2623.1.129 lk.96, 101
EAA.2623.1.133 lk.79
EAA.2381.2.2086
Tartu MA,f.1168,n.3,s.1236,1.66
ERA.T-2.4-1.17476 PI Kommunaalprojekt

Raamatud:

Lilian Hansar. Miljööväärtused linnas. 2004
Mart Siilivask. Tartu arhitektuur 1830-1918. Historitsism ja juugend. 2006
Cecilia Björk, Per Kallstenius, Laila Reppen. Sa buggdes husen 1880-20000. Arkitektur, konstruktion och material i vara flerbostadshus under 120 ar. 2002
Lea Täheväli Stroh. Maja niiskus 2005
Muinsuskaitse aastaraamat 2006

Internetimaterjal

Tartu linna kodulehel olevad kaardid
Maa-ameti kodulehel olevad kaardid

FOTOJUHT

Pildistuskoht ja suund vaata korruste plaanidelt leht A-1 ja A-2.

Pildistamisaeg 06.august 2006 ja 24.aprill 2008. Fotografeerisid Ülo takker ja Eda Ellerhein.

F1. Üldvaade Puiestee tänavalt (Annelinna poolt)

F2. Vaade Kingu tänavalt

F3. Vaade Puiestee tänavalt

F4. Vaade Puiestee tänavapollsele soklile

F5. Vaade Kingu ja Puiestee tänava ristmikult

F6. Vaade algse hoonemahu ja juurdeehituse räästaste üleminekule

F8. Vaade algse hoonemahu Puiestee tänava poolsele paraaduksele

F7. Vaade juurdeehituse Puiestee tänava poolsele paraaduksele

F9. Vaade algse hoonemahu välisukse varikatusele

F10. Vaade juurdeehituse avatud aknalaukidele

F11. Detailsem vaade akna RA-5 karniisile

F12. Detailsem vaade RLU-1 ülemisele osale ja aknakarniisile

F13. Vaade hoone nurgalahendusele ja räästa töötlusele

F14. Vaade hoovi poolt, tulekahjustused

F15. Vaade Kingu tänava poolsest tulemüürist

F16. Vaade tulemüüri soklist

F17. Vaade hoovist Tulekahjus kannatada saanud hooneosale

F18. Vaade keldriluugist

F19. Detailne vaade aknale RA-5 väljastpoolt

F20. Detailne vaade aknale RA-6 ruumist

F21. Vaade interjööris säilinud ustele ruumis nr. 7 suunaga ruumi nr.8

F22. Vaade aknale ja suletud luugile interjööris ruumis nr.7

F23. Vaade säilinud valgetest glasuurpottidest ahjule ruumis nr.6

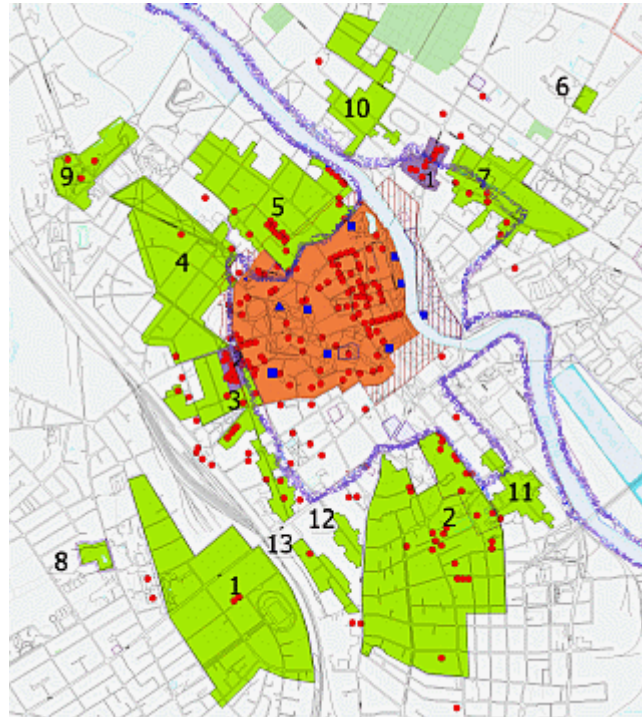
F24. Vaade säilinud valgetest glasuurpottidest ahjule ja sellesse ehitatud pliidile ruumis nr.4

ILLUSTRATSIOONID

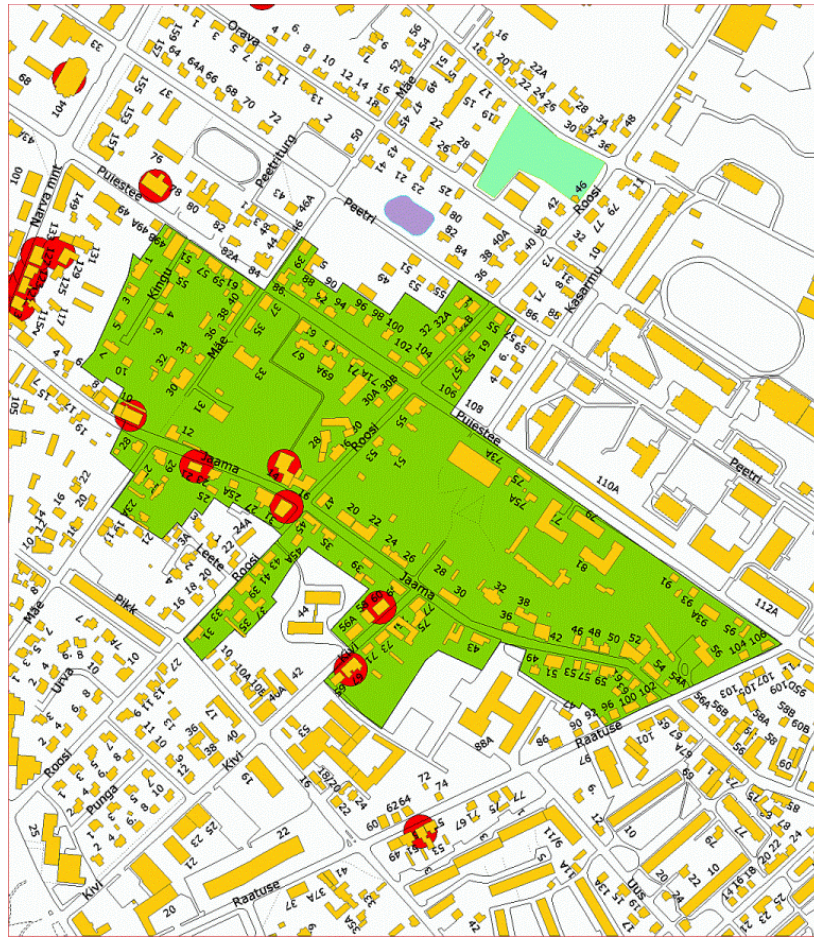
I- 1 Ajalooline Tartu. 1877.a. Tartu kaart

I- 2 Ajalooline Tartu. 1927.a. Tartu kaart

I- 3 Näide Rootsi 19.saj.lõpu puithoone konstruktsioonidest



Tartu linna miljöalad



Puiestee, Jaama, Raatuse, Kingu tänavate vaheline miljöõala

11.

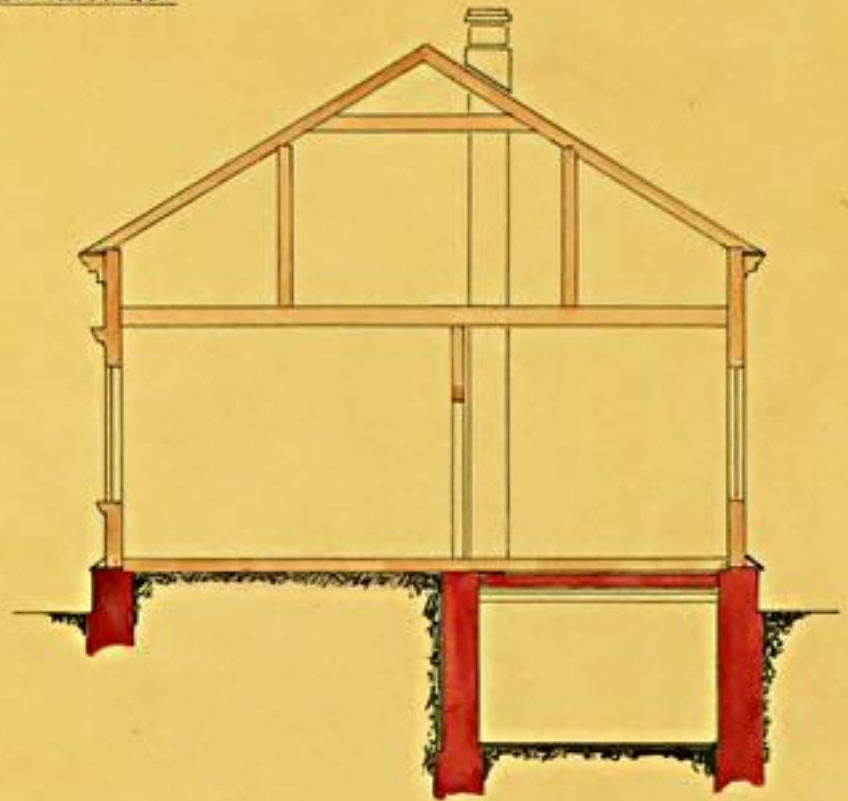
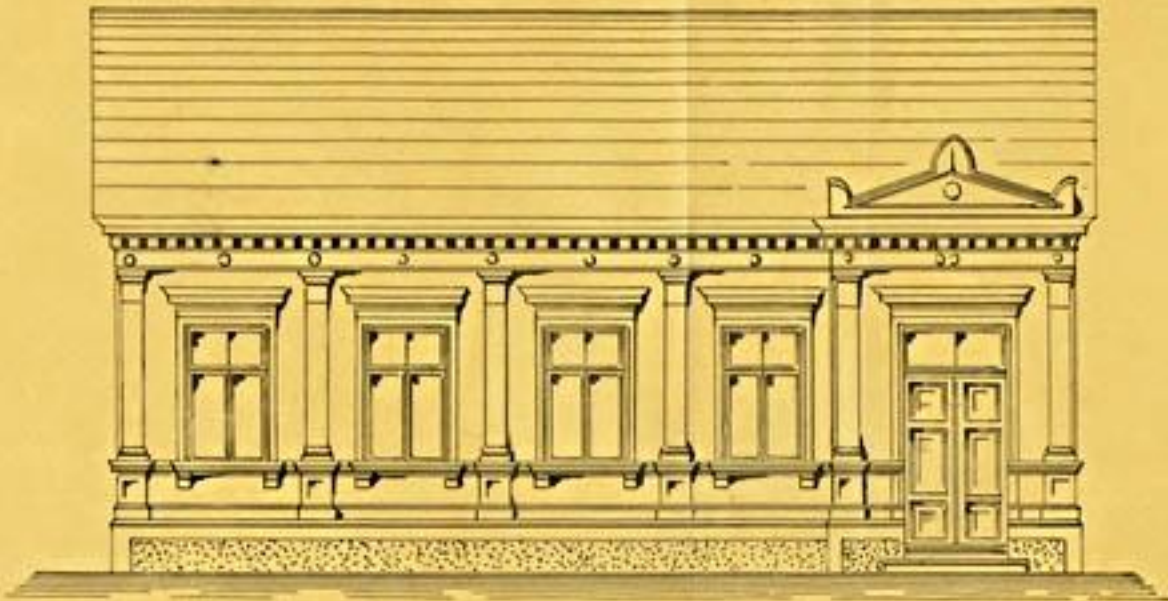
9 März 1882

Facade.

Plan.

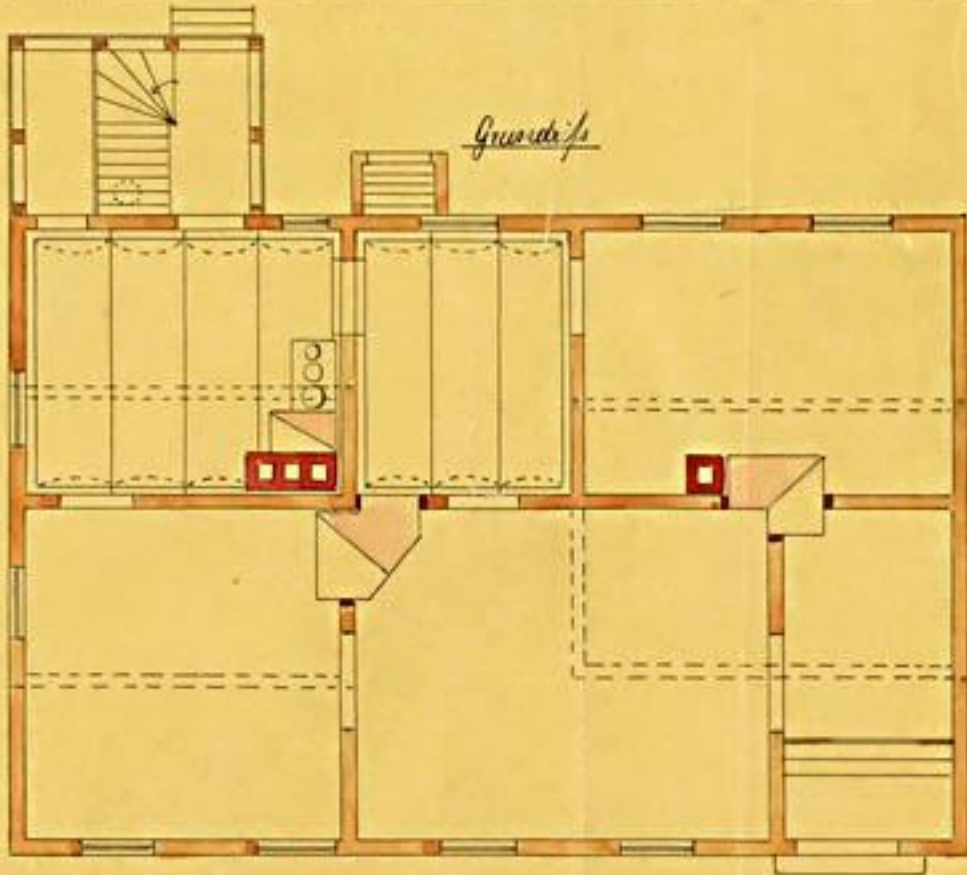
betreffend den Neubau eines Wohnhauses dem Herrn Licher
gehörig, gelegen im 3 Stadttheil an der Altestrasse sub N: 235

Querschnitt

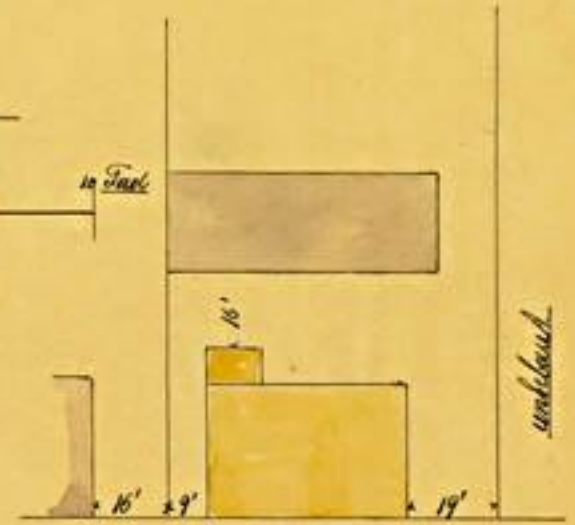


der Länge nach aufgestellt
P. W. L. Licher

Grundriss



Situation



Altestrasse

die hier bestehende Altestrasse
P. W. L. Licher

Gezeichnet, P. W. L. Licher 1882.
Dr. J. Ottens, Ingenieur & Baumeister



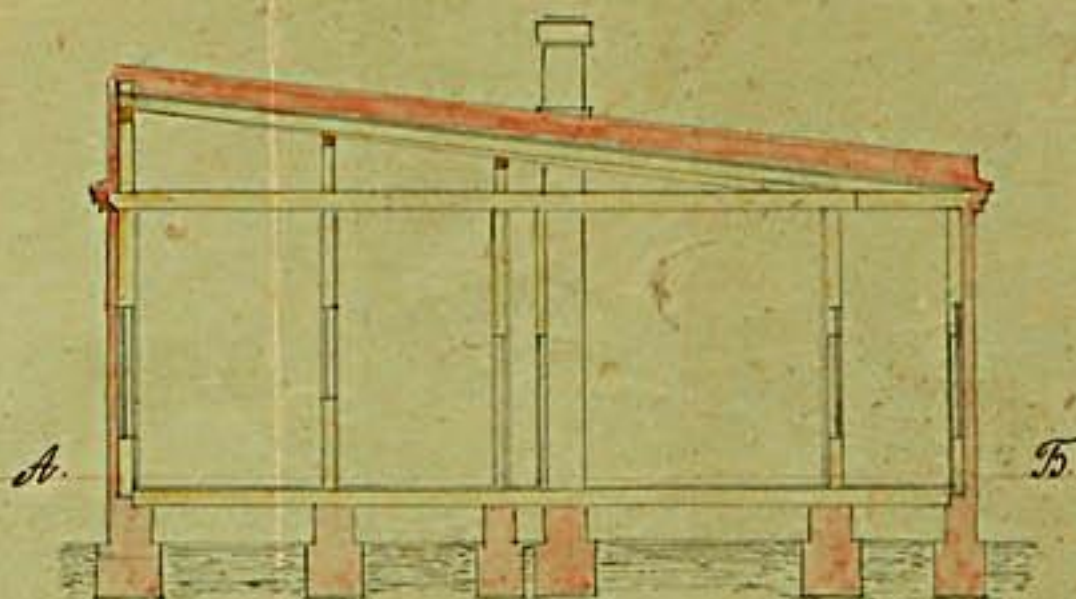
План

13

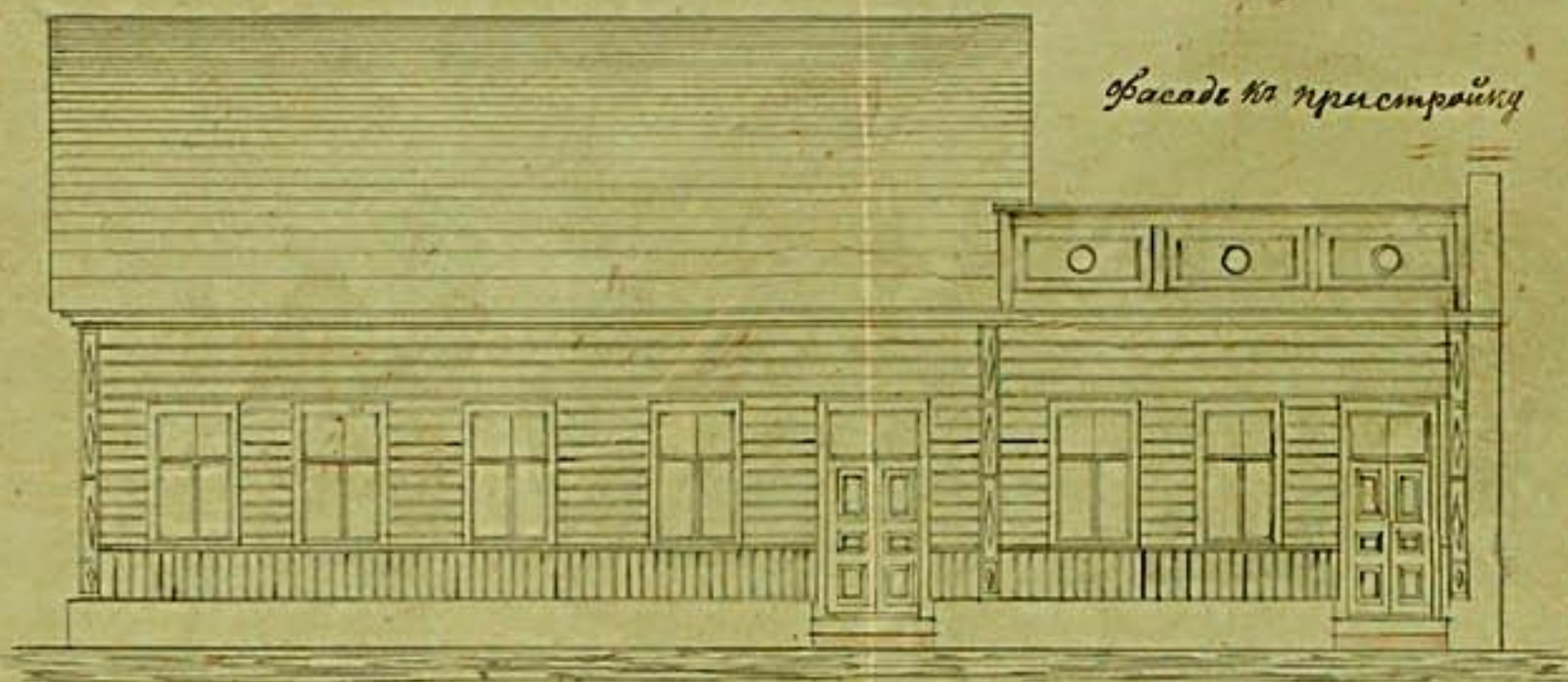
къ пристройкѣ жилого дома къ одноэтажному дому, въ III. части
города Перта по Аллее улицъ № 235 на городской грунтъ. Владелецъ
Господинъ Вильгельмъ Цирхъ.

78

поперечный промѣръ



настоящий фасадъ.



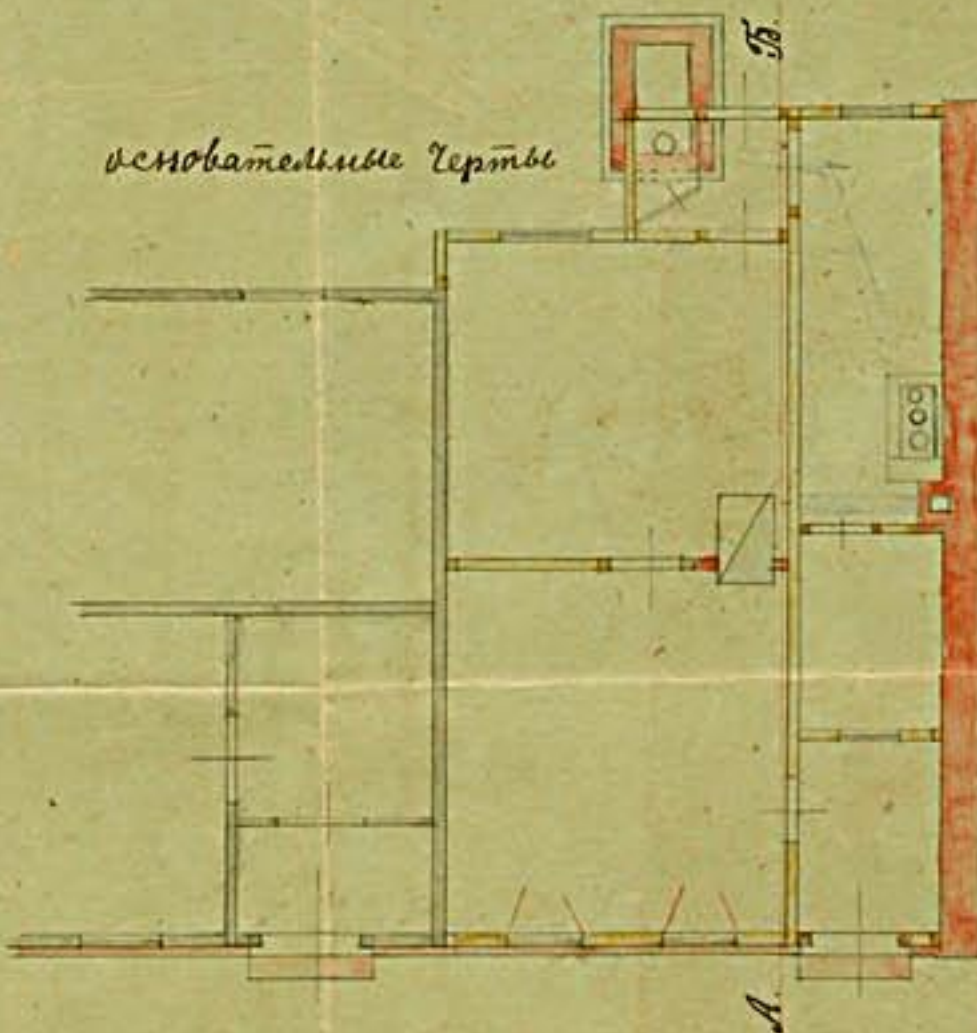
фасадъ къ пристройкѣ

планъ заgroundъ



Аллея улица.

основательныя черты



Примечаніе: съ 1-го января 1891
года вѣдомость о строеніи
зданій въ Пертѣ
Г. Цирхъ

Довольно высокаго
качества. Директоръ 1891
Г. Цирхъ

Масштабъ 1:1000 5 10 15 саженъ.

Масштабъ 1:500 1 2 3 4 5 саженъ.

постройку производитъ
П. Крейцвальдъ.

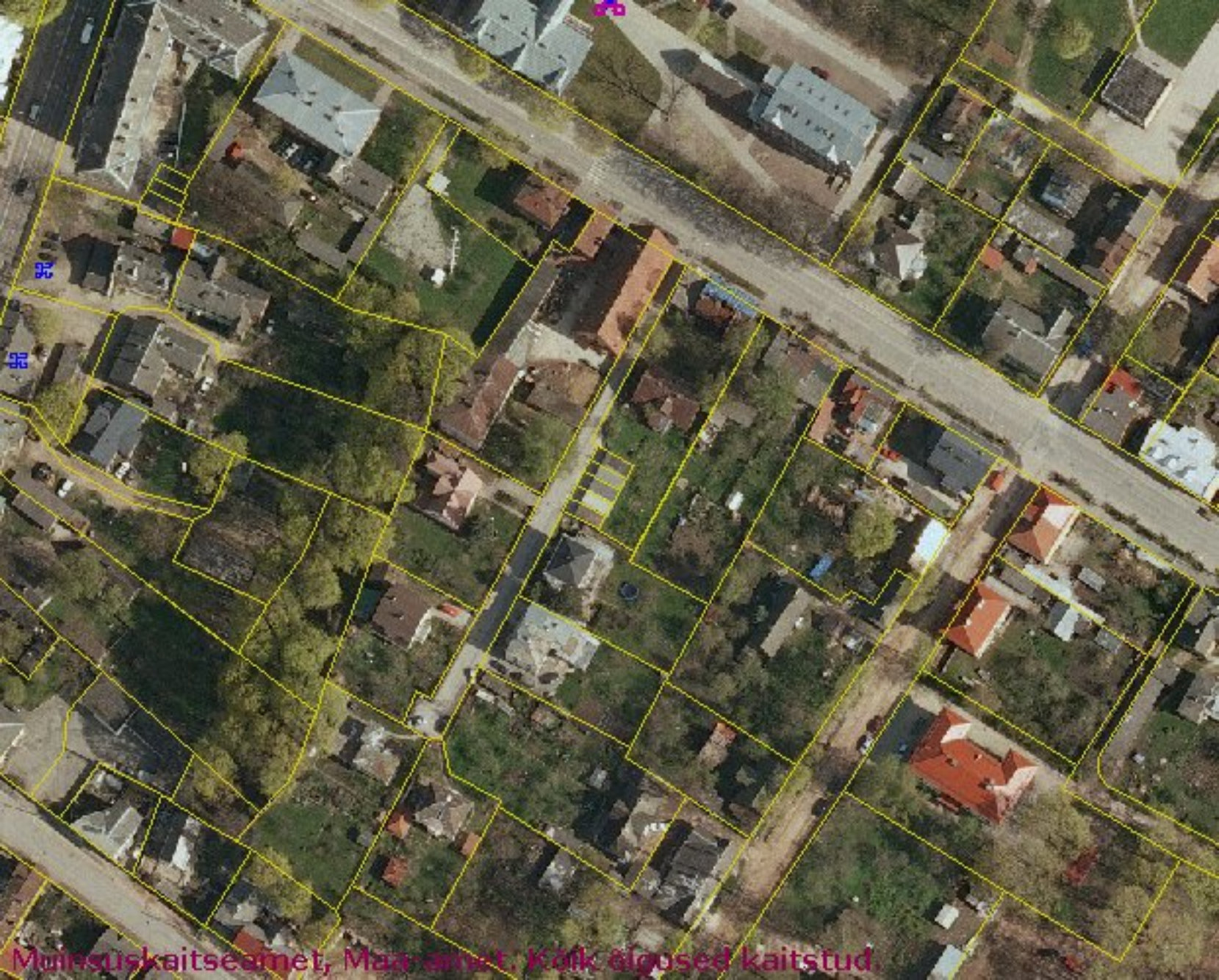


增補欽定四庫全書

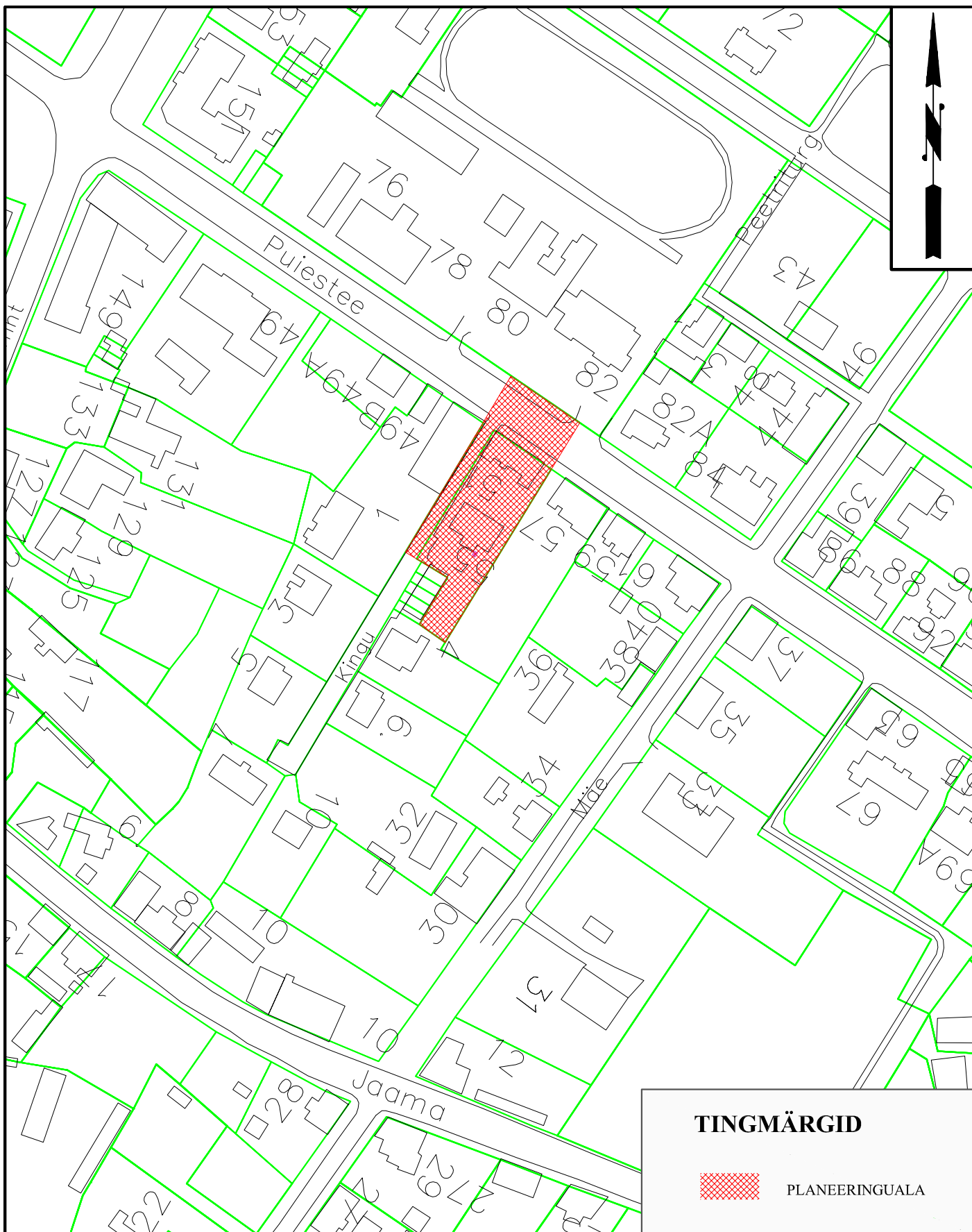


增補欽定四庫全書

增補欽定四庫全書



Muinsuskaitseamet, Maa-amet, Kõik eluused kaitsitud



TINGMÄRGID



PLANEERINGUALA

EESTI
veeprojekt
MAASTIKUARHITEKTID

Pikk 12, 51009 Tartu Tel. 7 409 361 Faks 7 409 367

Juhataja

Toomas Kooskora

Projektijuht

Rutt Sööt

Maastikuarhitekt-planeerija

Pille Zimmer

Detailplaneeringu algataja

Kiriku Varahaldus OÜ Tartu büroo

Töö nimetus

**TARTU LINNAS PUIESTEE 51, 55 KRUNDI
DETAILPLANEERING**

Kaardi nimetus

Situatsiooniskeem

Kuupäev

08.02.2007

Mõõt

1:5000

Töö nr

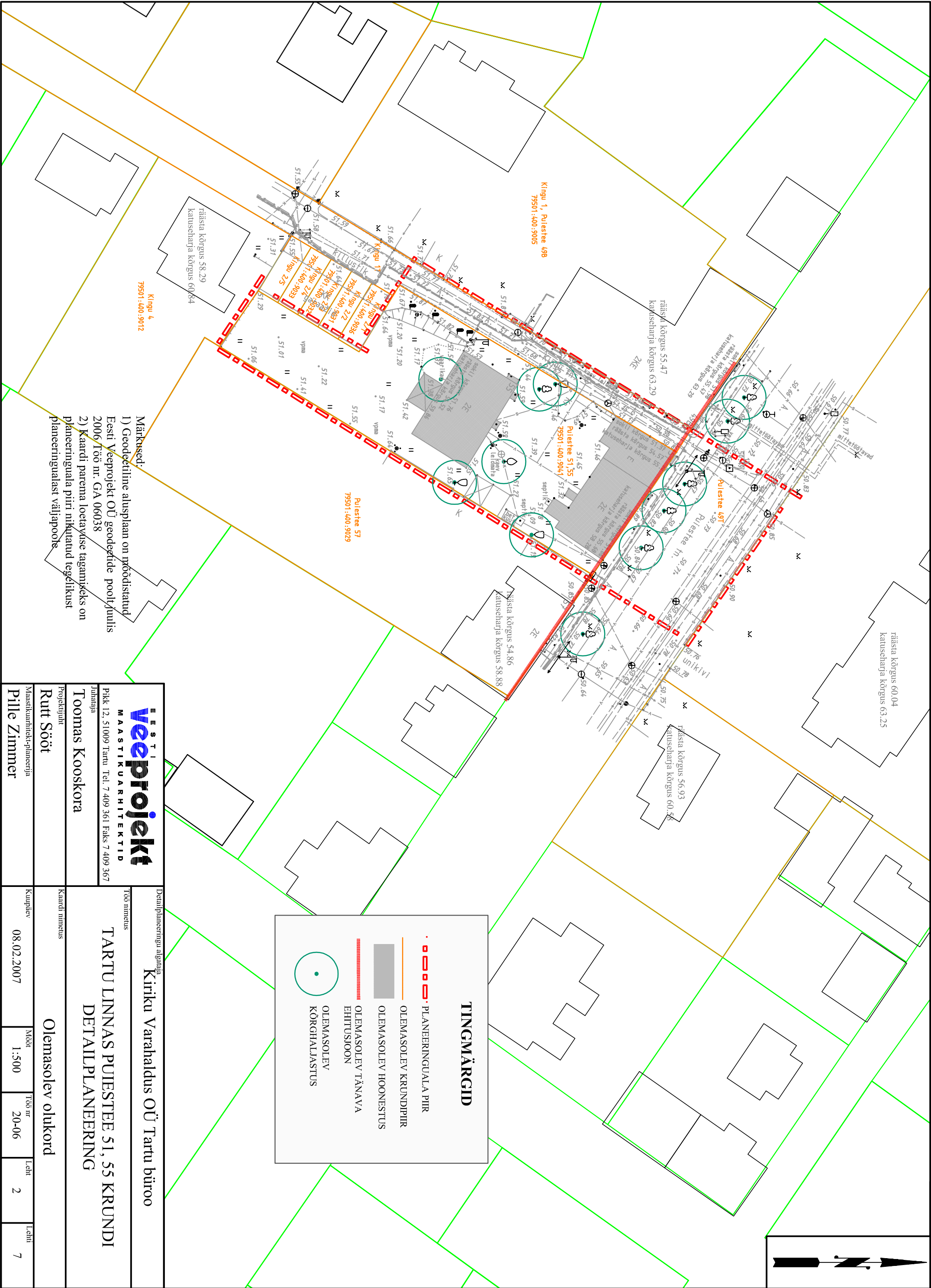
20-06

Leht

1

Lehti

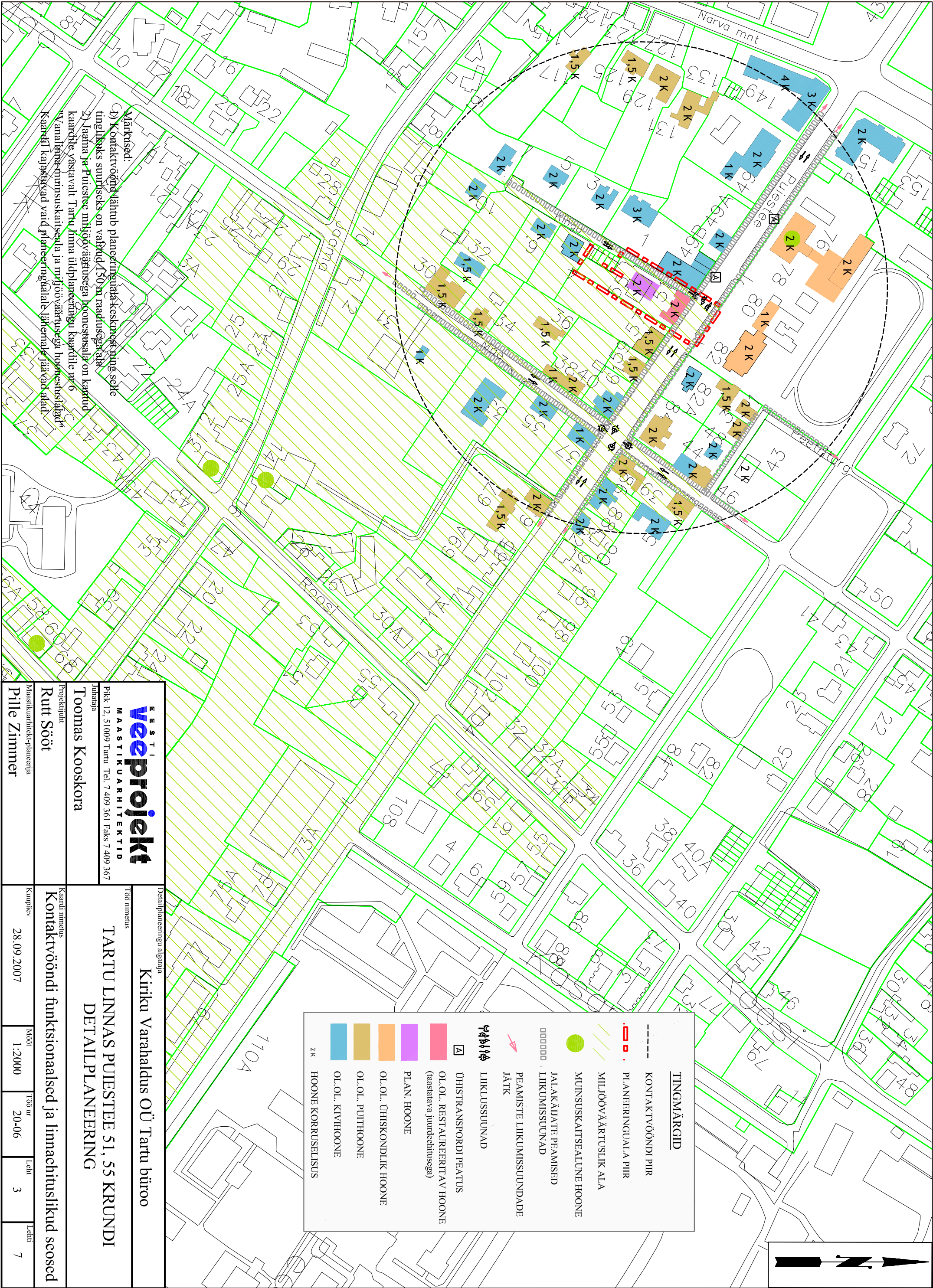
7



Märkused:

- 1) Geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Eesti Veeprojekt OÜ geodeetide poolt juulis 2006. Töö nr. GA 06038
- 2) Kaardi parema loetavuse tagamiseks on planeeringuala piiri miktutatud tegelikust planeeringualast väljapoole

EESTI veeprojekt MAASTIKUARHITEKTID Plk 12, 51009 Tartu Tel. 7 409 361 Faks 7 409 367 Juhataja Toomas Kooskora					Detailplaneeringu algaasta			
Kiriku Varahaldus OÜ Tartu büroo								
Töö nimetus								
TARTU LINNAS PUIESTEE 51, 55 KRUNDI DETAILPLANEERING								
Kaardi nimetus								
Olemasolev olukord								
Projektijuht								
Rutt Sööt								
Maastikuarhitekt-planeerija								
Pille Zimmer								
Kujundäev		Möödi		Töö nr	Leht	Lehti		
08.02.2007		1:500		20-06	2	7		



Märkused:

1) Kontaktvööndi lähub planeeringuala kesksest ringsest ümbruskonnast suurus on vaheld 150 m raadiusega

2) Jaama ja Puiestee ühikväärtusega hoonealade on kardinud kaardile vastavalt Tartu linna üldplaneeringu kaardile nr 6

3) Analüüsi tulemusena on määratud ühikväärtusega hoonealade kaardi kajastavad vaid planeeringualale lähemale jäävad alad.

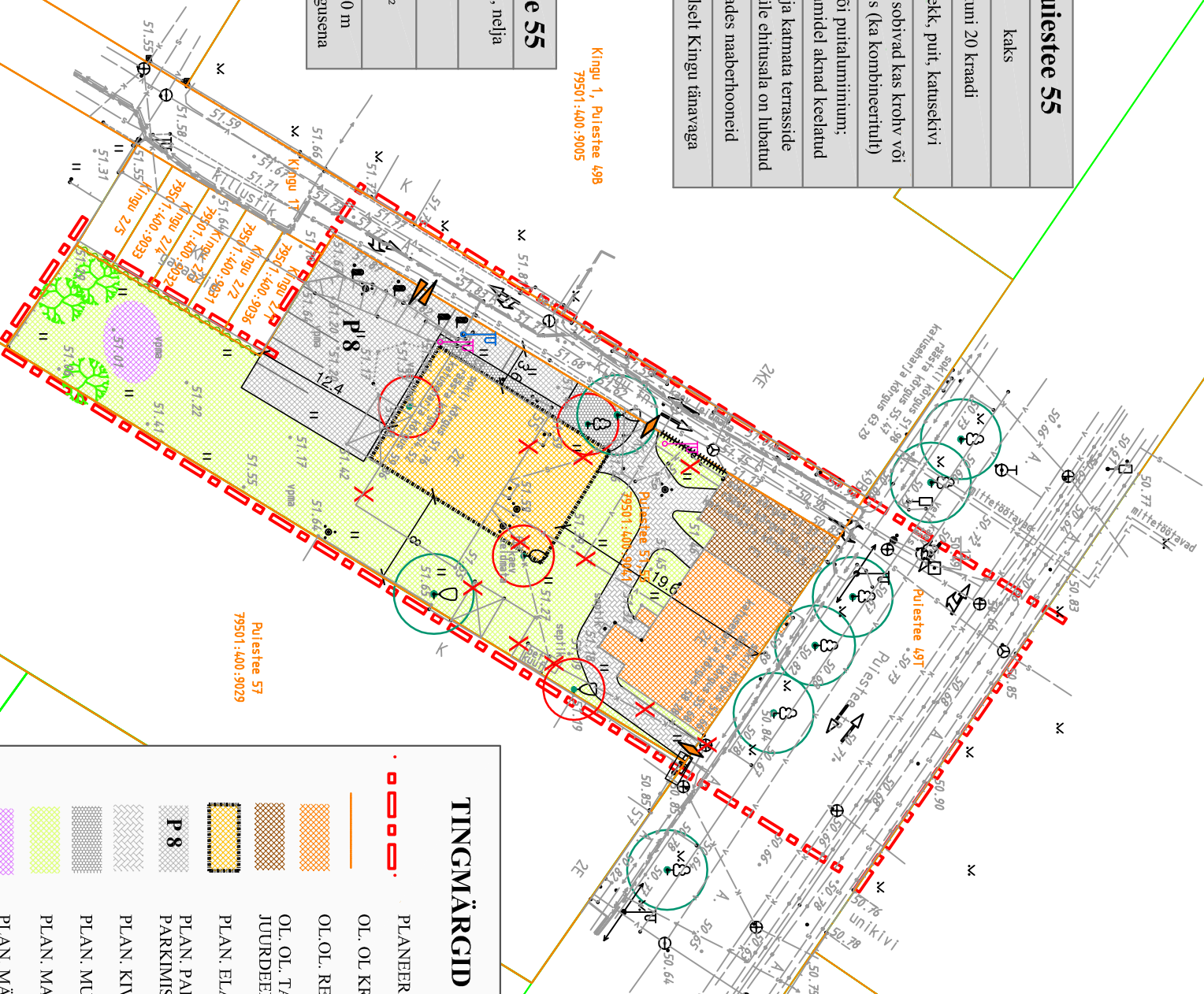
EESTI veeprojekt MAASTIKUARHITEKTIID Pikk 12, 51009 Tartu Tel: 7 409 361 Faks 7 409 367 ühinaja		Detailplaneeringu algataja	
Toomas Kooskora		Kiriku Varahaldus OÜ Tartu büroo	
Projektijuht		Töö nimetus	
Rutt Sööt		TARTU LINNAS PUJESTEE 51, 55 KRUNDI	
Maastikuarhitekti-planeerija		DETAILPLANEERING	
Pille Zimmer		Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	
Kunjaev		Mööd	Töö nr
28.09.2007		1:2000	20-06
		Leht	3
		Leht	7

ARHITEKTUURINÕUDED EHITISELE

Hoone:	Puistee 51	Puistee 55
Lubatud suurim korruselisus:	Olemasolev	kaks
Katusekalde:	Olemasolev	kuni 20 kraadi
Katusekatte materjal:	Tsingitud valtsplekk	Valtsplekk, puit, katusekivi
Välisviimistluse materjalid:	Puitlaudis (võimalusel restaureerida olemasolev)	Piirkonda sobivad kas krohv või puitlaudis (ka kombineeritud)
Avatüübid:	Okaspuu puit (võimalusel restaureerida olemasolev)	Puit või puitlumiiniim; plastikraamidel aknad keelatud
Rõdud ja katmata terrassid:	-	Rõdude ja katmata terrasside ulatumine üle chitusalala on lubatud
Soklijoon:	Olemasolev	Arvestades naaberhooneid
Kõhnustuslik chitustjoon:	Olemasolev	Paralleelselt Kingu tänavaga

KRUNDI EHITUSÕIGUS

	Puistee 51	Puistee 55
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Väikeelamumaa – kahekoruseline, nelja korteriga elamu	
Hoone suurim lubatud arv krundil:	kaks põhihoonet	
Hoone suurim lubatud ehitusalane pind krundil:	säilib olemasolev	185 m²
Hoone suurim ja vähim lubatud kõrgus:	säilib olemasolevas kõrguses	kuni 60.20 m absoluutkõrgusena



TINGMÄRGID

PLANEERINGUALA PIIR

OL. OL KRUNDIPIIR

OL.OL. RESTAUDEERTAV ELAMU

OL. OL. TAASSTATAV JUREDEHITUS

PLAN. ELAMU

PLAN. PARKLA

PLAN. PARKIMISKOHTADE ARV

PLAN. KIVIPARKETIGA ALA

PLAN. MURUKIVIGA ALA

PLAN. MADALHALASTATAV ALA

PLAN. MÄNGUVÄLJAKU ALA

LIKVIDEERTAV OBJEKT

OL.OL. KÕRGHALASTUS

LIKVIDEERTAV KÕRGHALASTUS

PLAN. KÕRGHALASTUS

PLAN. PIIRE

PLAN. RONTAIMEDEGA HALASTATAV ALA

JUREDEPÄÄS KRUNDILE

KERGLIKLUSE JUREDEPÄÄS

LIKLUSSUUNAD

MÕÕTOON

ÜMBERRAIGUTATAV MASTVALGUSTI/PLAN. MASTVALGUSTI ASUKOHT

79501:1400:9012

Kingu 4

Puistee 57

Kingu 1, Puistee 498

79501:1400:9005

Märkused:
1) Kaardi parema loetavuse tagamiseks on planeeringuala piiri nihutatud tegelikust planeeringualast väljapoole

veeprojekt

MAASTIKUARHITEKTIID

Pikk 12, 51009 Tartu Tel. 7 409 361 Faks 7 409 367

Juhataja

Toomas Kooskora

Projekti juht

Rutt Sööt

Maastikuarhitekt-planeerija

Pille Zimmer

Detailplaneeringu algaasta

Kiriku Varahaldus OÜ Tartu büroo

Töö nimetus

**TARTU LINNAS PUIESTEE 51, 55 KRUNDI
DETAILPLANEERING**

Kaardi nimetus

Põhikaart

Kuupäev

30.09.2007

Määr

1:500

Töö nr

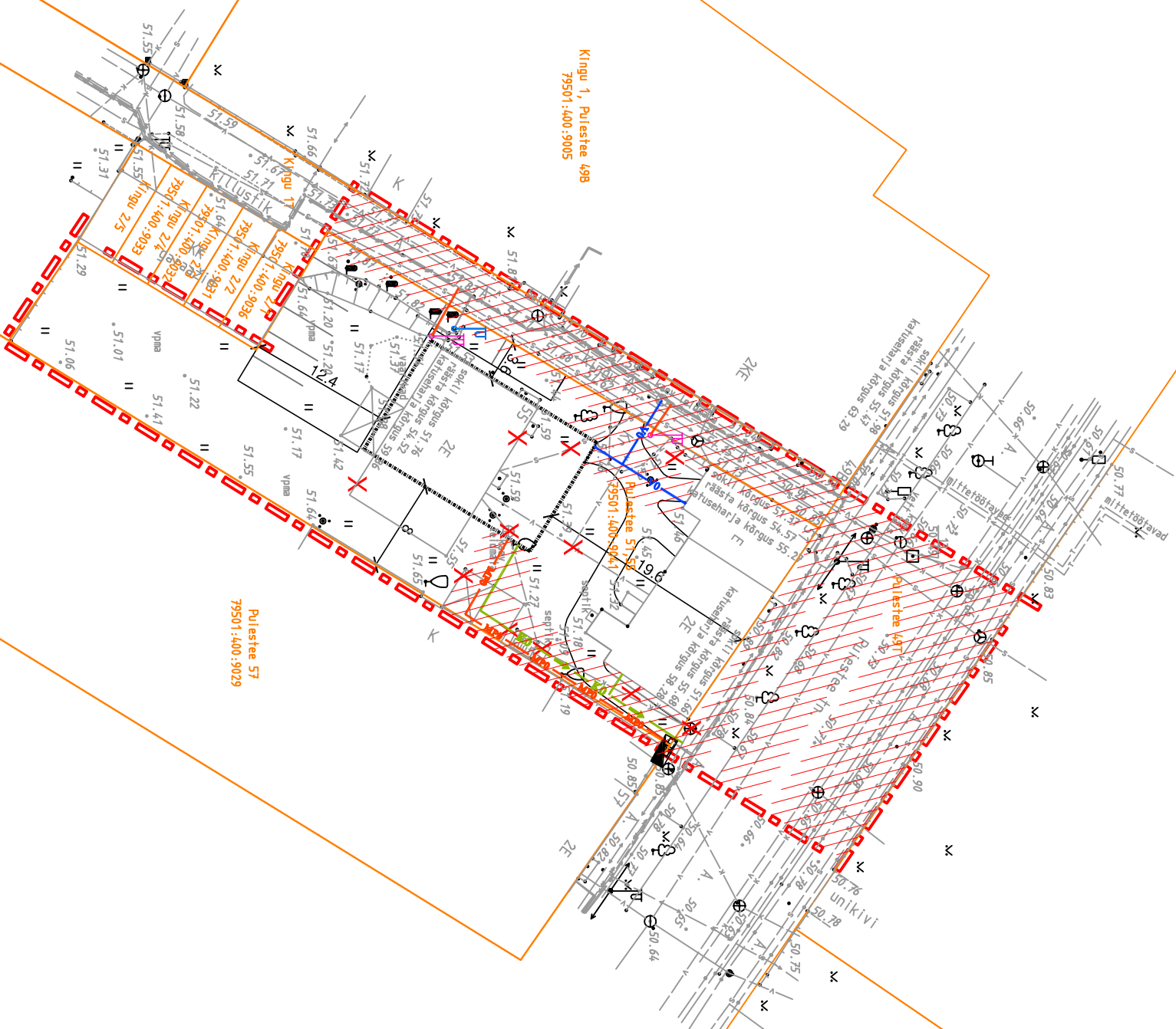
20-06

Leht

4

Lehti

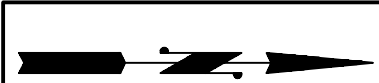
7



TINGMÄRGID

	PLANEERINGUALA PIIR
	OL. OL KRUNDIPiIR
	PLANI. HOONESTUSALA
	MÕÕTUJON
	LIKVIIDEERTAV OBJEKT
	TEHNOVÕRKUDE KUJAD PLANEERINGUALAL
	PLAN. VEETORUSTIK
	PLAN. KANALISATSIOONTORUSTIK
	PLAN. 0,4 kV ELEKTRIKAABEL
	OL.O.L. LITUMISKILBI ASEMEELI PAIGALDATAV 2-KOHALINE LITUMISKILP
	ÜMBERPAIGUTATAV MASTVALGUSTI/ PLAN. MASTVALGUSTI ASUKOHT

ESTI veeprojekt MAASTIKUARHITEKTID Pikk 12, 51009 Tartu. Tel. 7 409 361 Faks 7 409 367 Juhataja Toomas Kooskora Projekti juht Rutt Sööt Maastikuarhitekti-planeerija Pille Zimmer					Detaili planeeringu algataja Kiriku Varahaldus OÜ Tartu büroo				
Töö nimetus TARTU LINNAS PUIESTEE 51, 55 KRUNDI DETAILIPLANEERING					Töö nimetus Planeeritud maakasutus ja kitsendused				
Kaupäev 30.09.2007		Mööti 1:500		Töö nr 20-06		Lehti 5		Lehti 7	



Tehnovõrk	Planeeringueelne olukord planeeritava krundil	Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude vajadus kuni ühenduspunktideni
Vesi	71 m	16 m
Isevoolne kanalisatsioon	72 m	29 m
Madalpingekabel	0 m	28m
Side	13 m	4 m

TEHNOVÕRKUDE KOONDTABEL

TINGMÄRGID

PLANEERINGUALA PIIR

OL. OL KRUNDIPIIR

PLAN. HOONESTUSALA

PLAN. PARKIMISKOHTADE ARV

P 8

JUURDEPÄÄS KRUNDILE

KERGLIKLUSE JUURDEPÄÄS

LIIKLUSSUUNAD

MÕÕTJON

X

LIKVIDEERTAV OBJEKT

PRÜGIKASTI ASUKOHT

OL.OL. KÕRGHALLASTUS

LIKVIDEERTAV KÕRGHALLASTUS

PLAN. KÕRGHALLASTUS

PLAN. VEEITORUSTIK

PLAN. KANALISATSIOONTORUSTIK

PLAN. 0,4 kV ELEKTRIKAABEL

OL.OL. LITNUMISKILBI ASEMELE PAIGALDATAV 2-KOHALINE LITNUMISKILP

ÜMBERPAIGUTATAV MASTVALGUSTI/ PLAN. MASTVALGUSTI ASUKOHT

Detailplaneeringu algataja

Kiriku Varahaldus OÜ Tartu büroo

Töö nimetus

TARTU LINNAS PUIESTEE 51, 55 KRUNDI
DETAILPLANEERING

EESTI

veeprojekt

MAASTIKUARHITEKTIID

Pikk 12, 51009 Tartu Tel. 7 409 361 Faks 7 409 367

Juhataja

Toomas Kooskora

Projekti juht

Rutt Sööt

Maastikuarhitekt-planeerija

Pille Zimmer

Töö nimetus

Tehnovõrkude planeering

Töö nimetus

TARTU LINNAS PUIESTEE 51, 55 KRUNDI
DETAILPLANEERING

Kaardi nimetus

Kaardi nimetus

Kuupäev

28.09.2007

Mast

1:500

Töö nr

20-06

Leht

6

Lehti

7

Kingu 1, Puiestee 498
79501:400:9005

Kingu 4
79501:400:9012

Puiestee 57
79501:400:9029

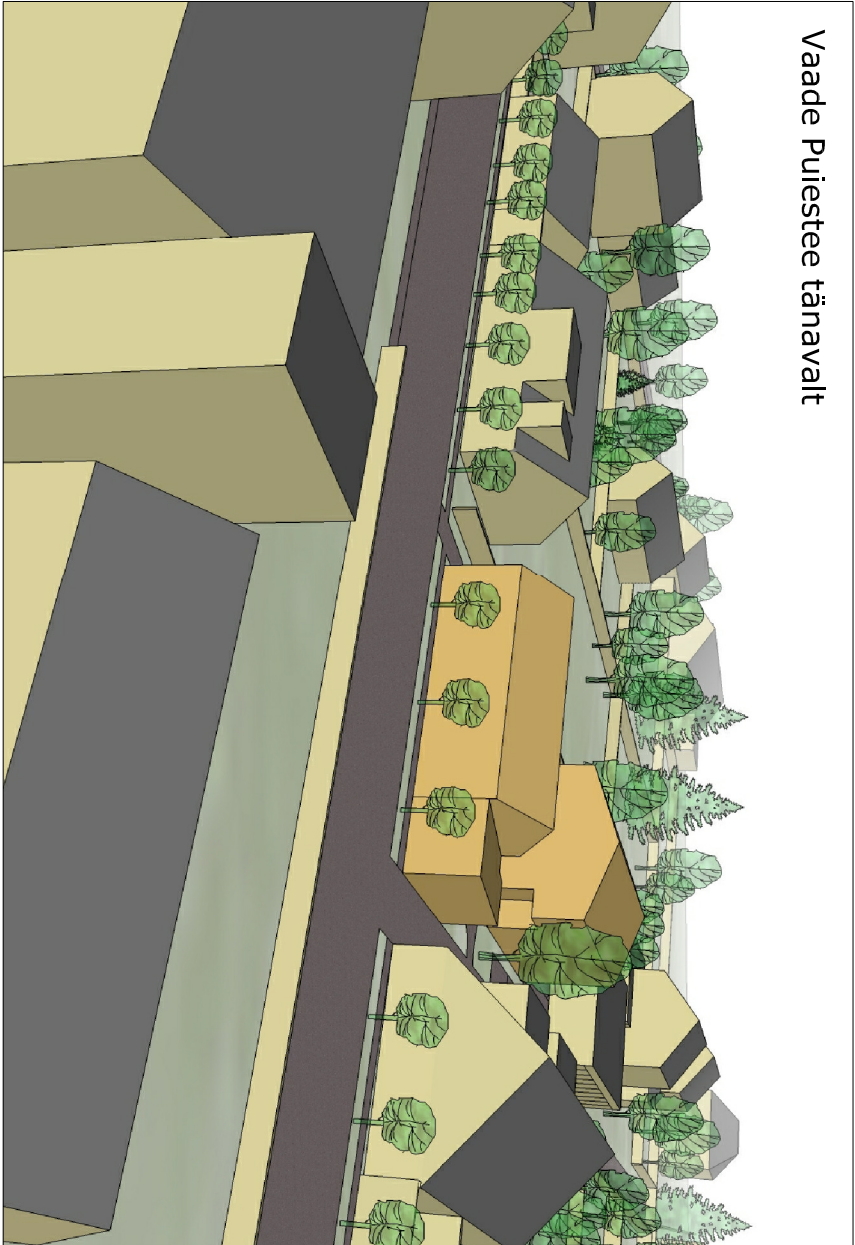
Märkused:
1) Kaardi parema loetavuse tagamiseks on planeeringuala piiri nihutatud tegelikust planeeringualast väljapoole



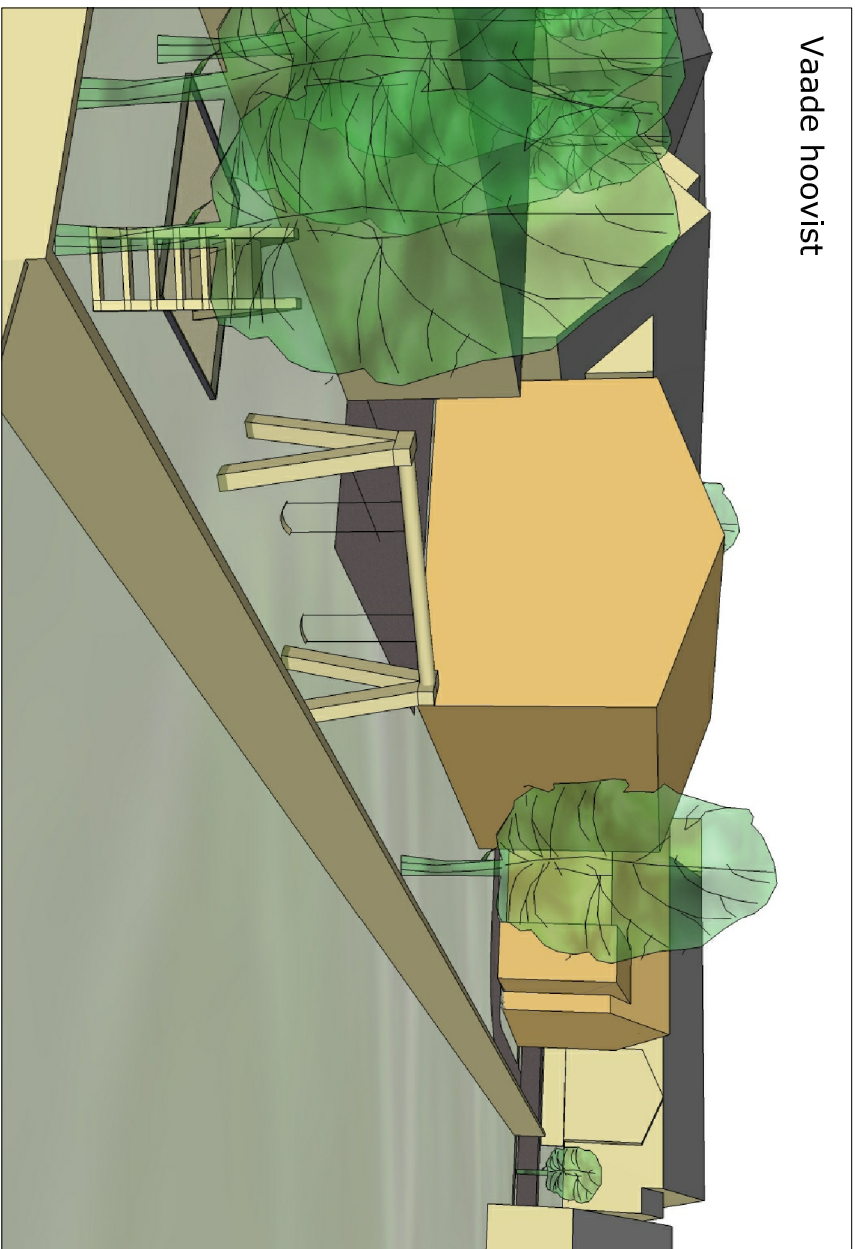
Vaade Kingu tänavalt



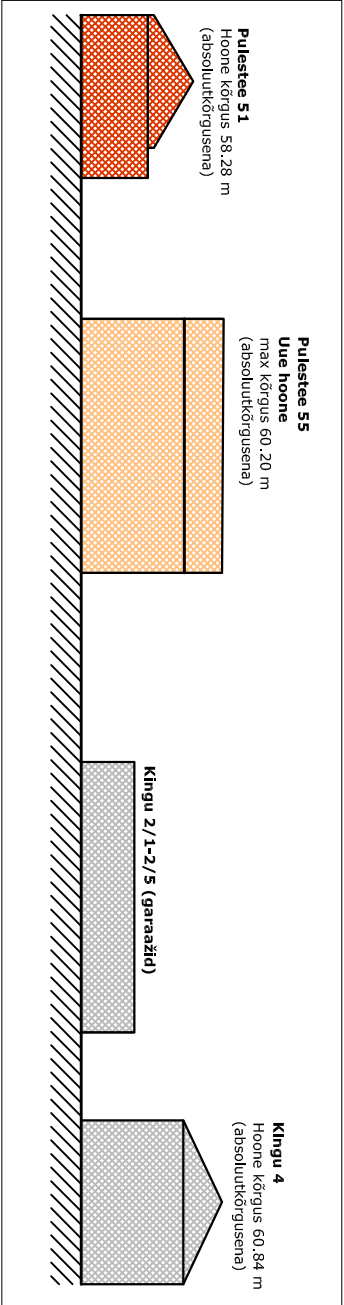
Vaade Puiestee tänavalt



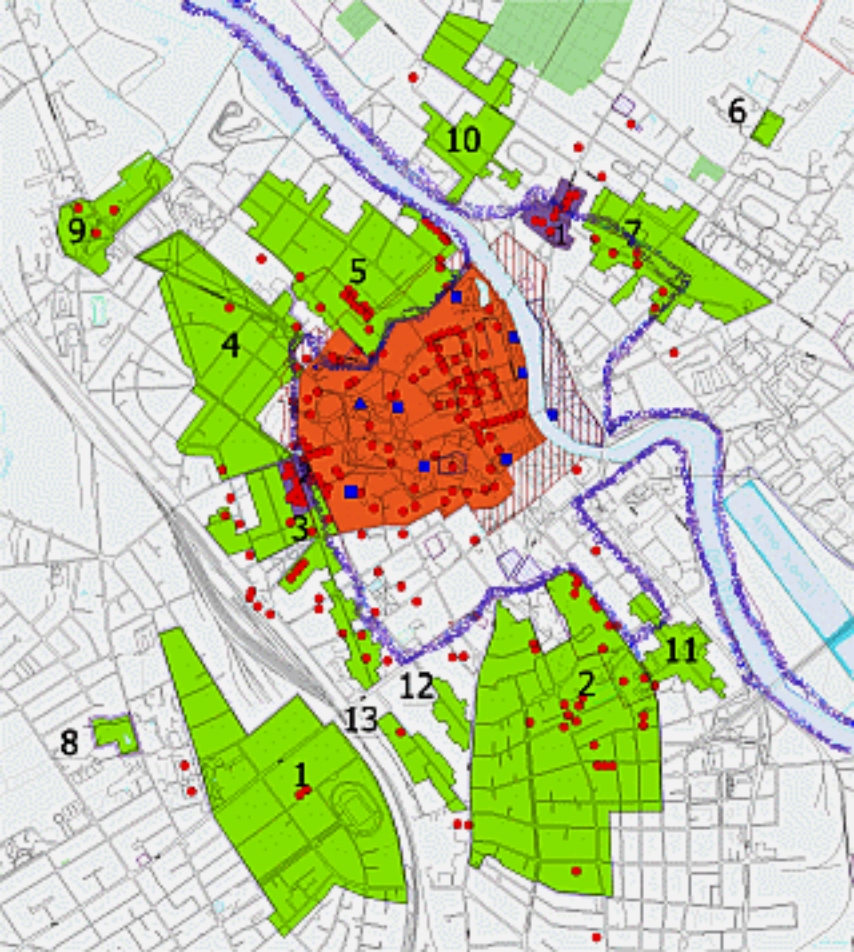
Vaade hoovist



Lõige Kingu tänavafondilt (M 1:500)

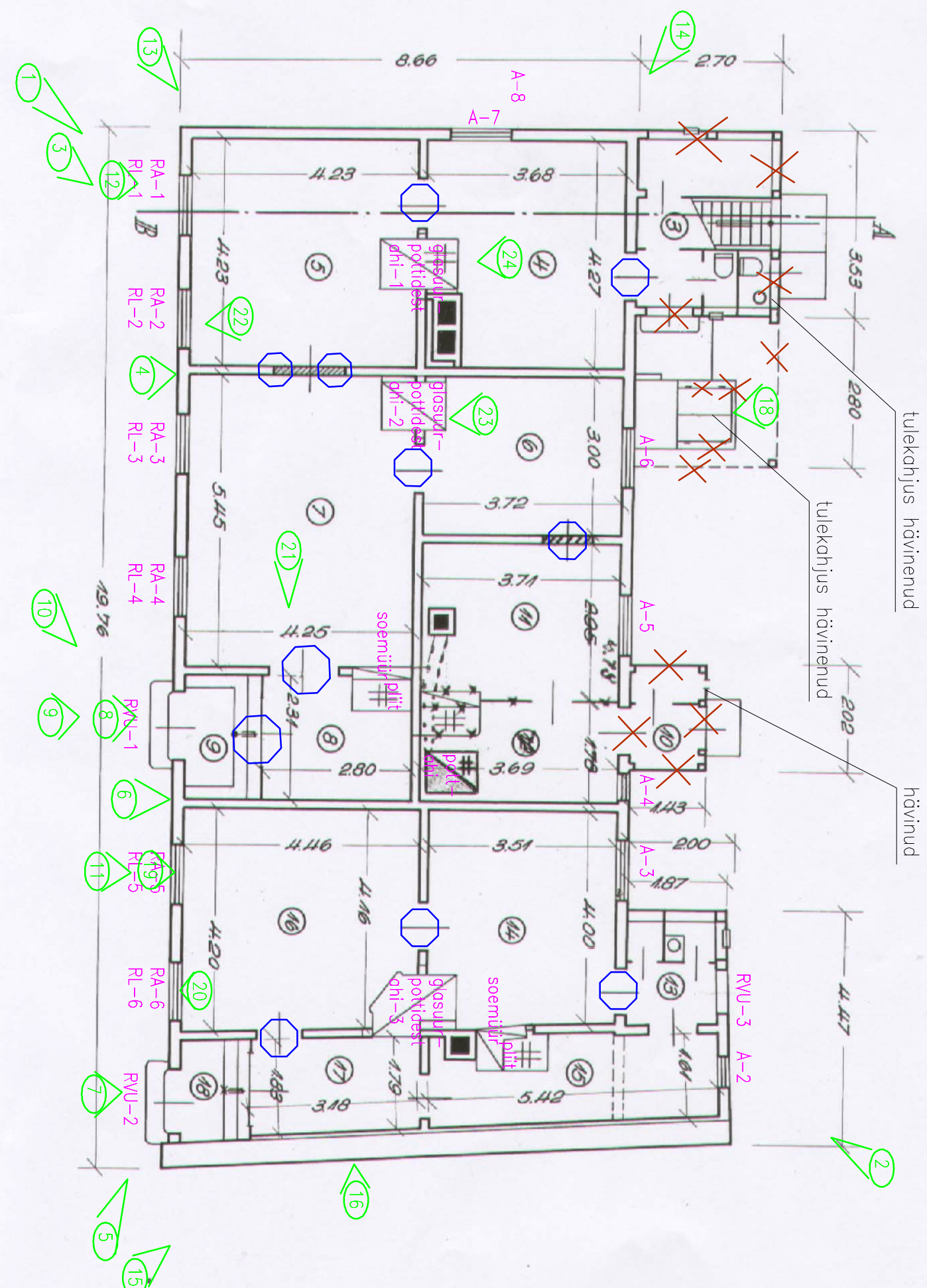


E E 9 T I veeprojekt MAASTIKUARHITEKTID Pikk 12, 51009 Tartu Tel. 7 409 361 Faks 7 409 367 Juhataja Toomas Kooskora		Detailplaneeringu algataja			
		Kiriku Varahaldus OÜ Tartu büroo			
		TARTU LINNAS PUIESTEE 51, 55 KRUNDI DETAILPLANEERING			
Projekti juht		Kaardi nimetus			
Rutt Sööt		Illustreerivad vaated			
Maastikuarhitekt-planeerija		Kuupäev	Määr	Töö nr	Lehti
Pille Zimmer		30.09.2007		20-06	7





ESIMENE KORDUS



3/ fotografeerimise asukoht ja suund

restoreeritav sisemus

restoreeritavad sisekuse piirideliistud

RA-3 restaureeritav aken

RL-3 restaureeritav aknalauk

RVU-1 restaureeritav välisusks

hävinud osad

Puistee 51, Tartu linn

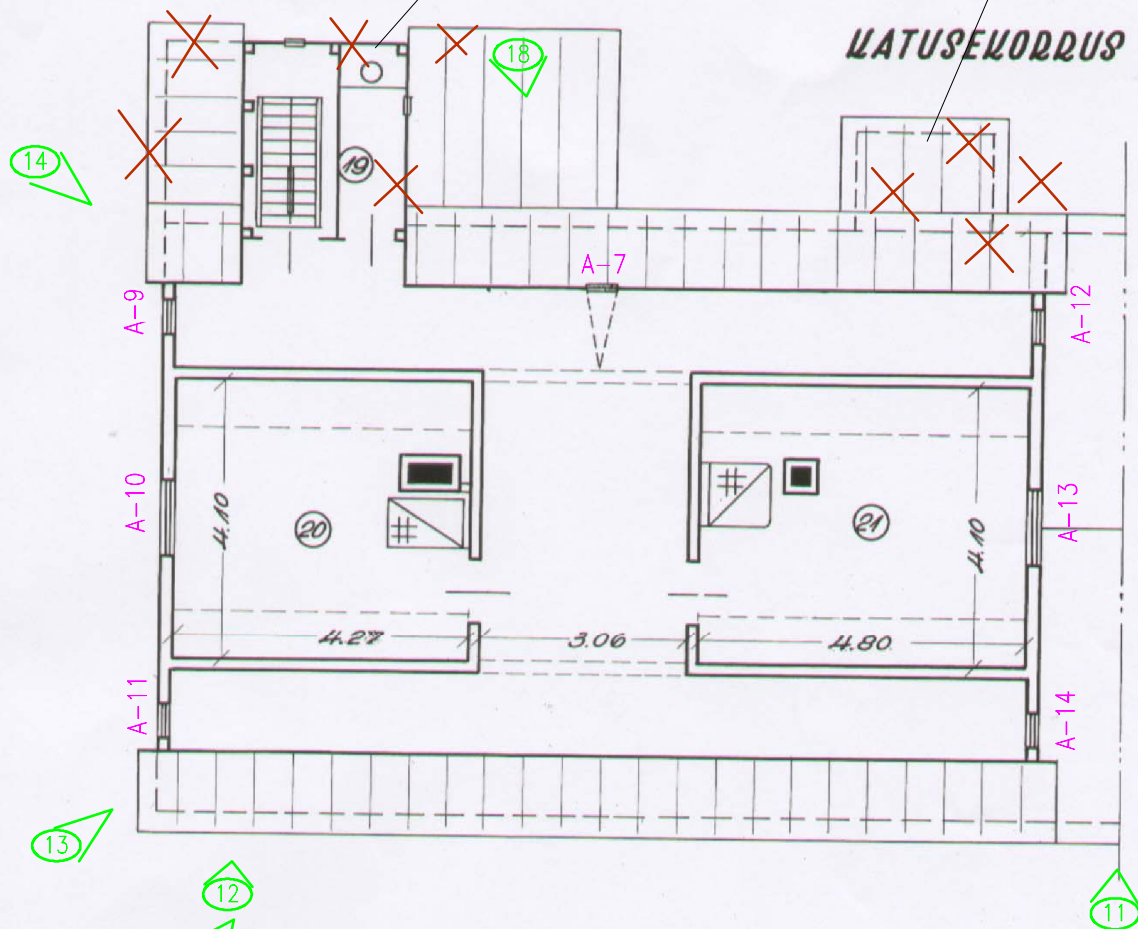
1-korruse plaan. Väärtuslikud hooneosad

tulekahjus hävinenud

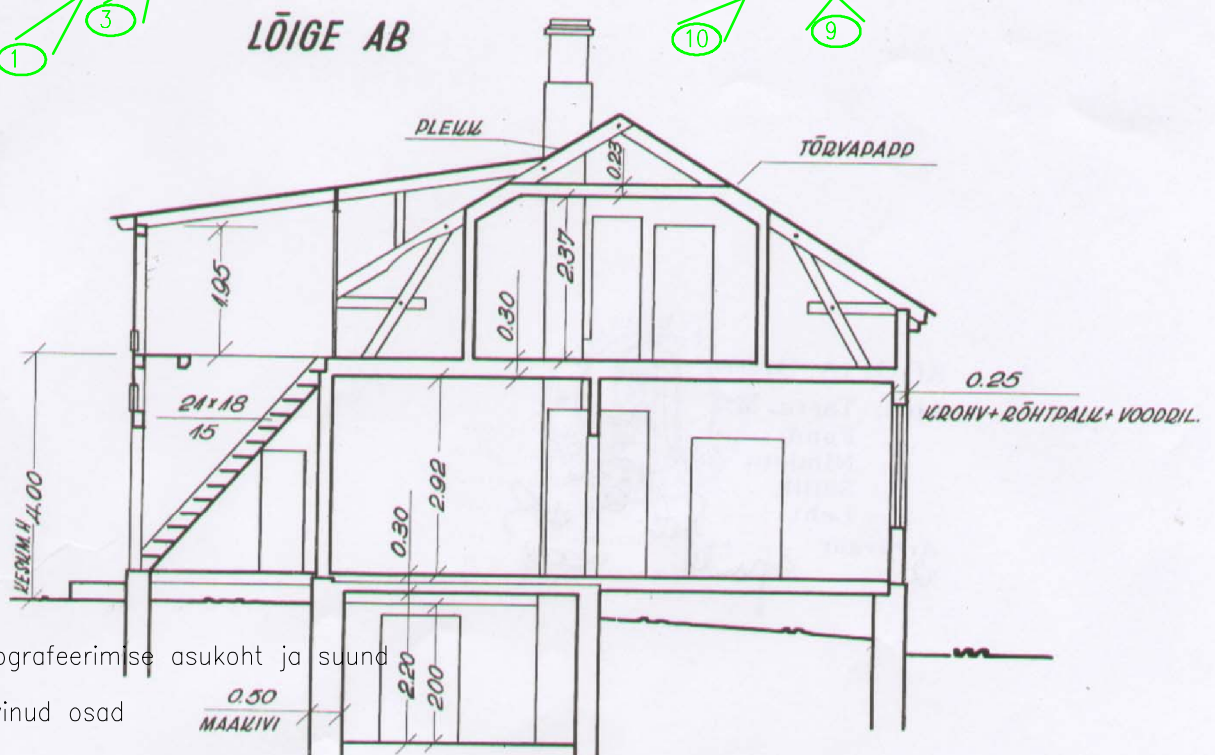
hävinud

KOOPA
LISA-IV-1

KATUSEKORRUS



LÕIGE AB



3 fotografeerimise asukoht ja suund

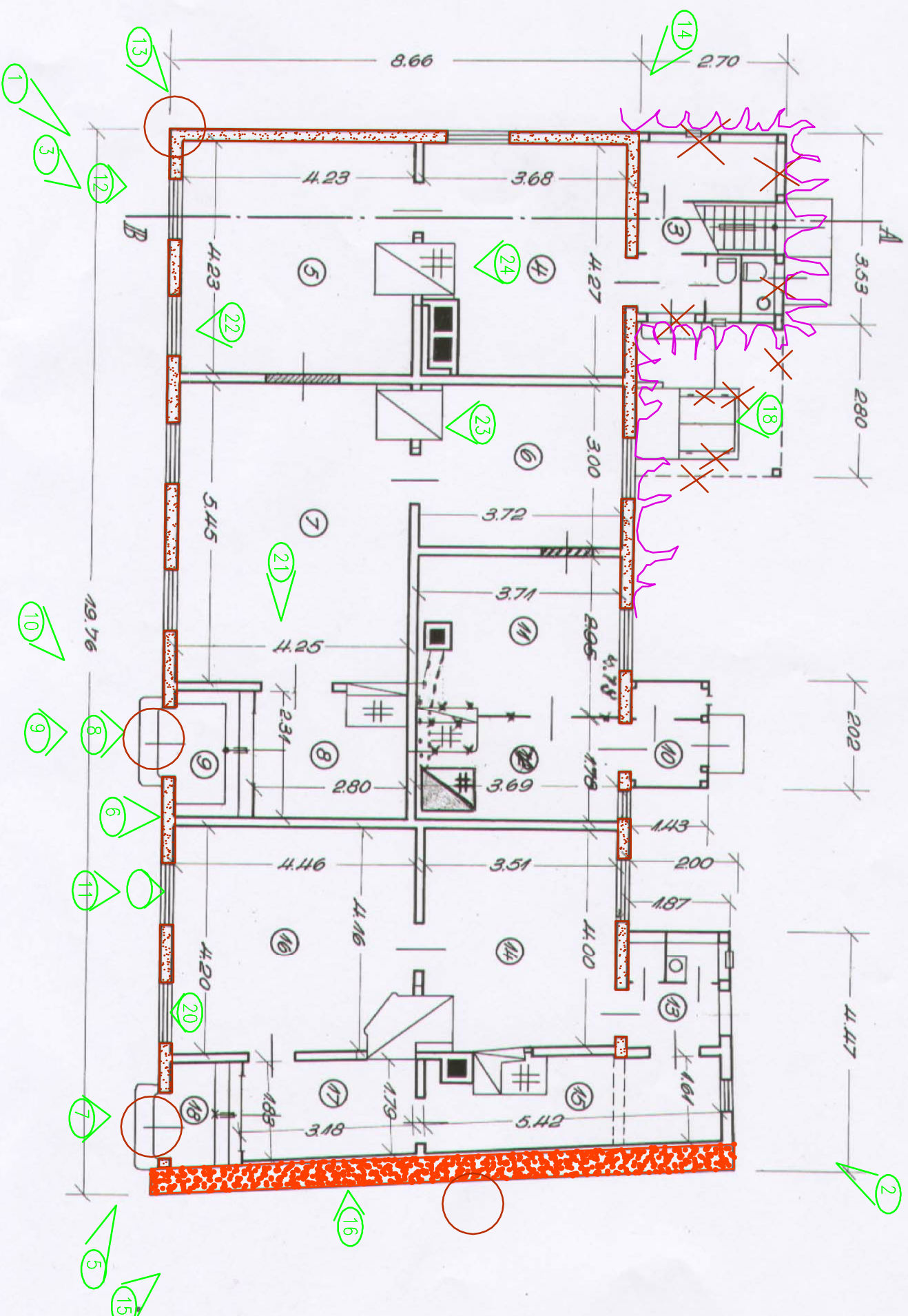
X hävinud osad

Märkus: aknad ja interjööri detailid
inventariseerida enne projekteerimist.

Puistee 51, Tartu linn
Katusekorruse plaan. Väärtuslikud hooneosad

ESIMENE KORDUS

LISA-V-1



3 fotografeerimise asukoht ja suund

tulekahjus söestunud sein

vundamendi kahjustused tänava poolt

palkviisisein

tulemüür

karkassein

hävunud osad

Puistee 51, Tartu linn
1-korruse plaan.

tulekahjus hävinenud

hävinud

KOOPA
LISA-V-2

KATUSEKORRUS

14

18

4.27

3.06

4.80

4.10

4.10

13

12

1

3

LÕIGE AB

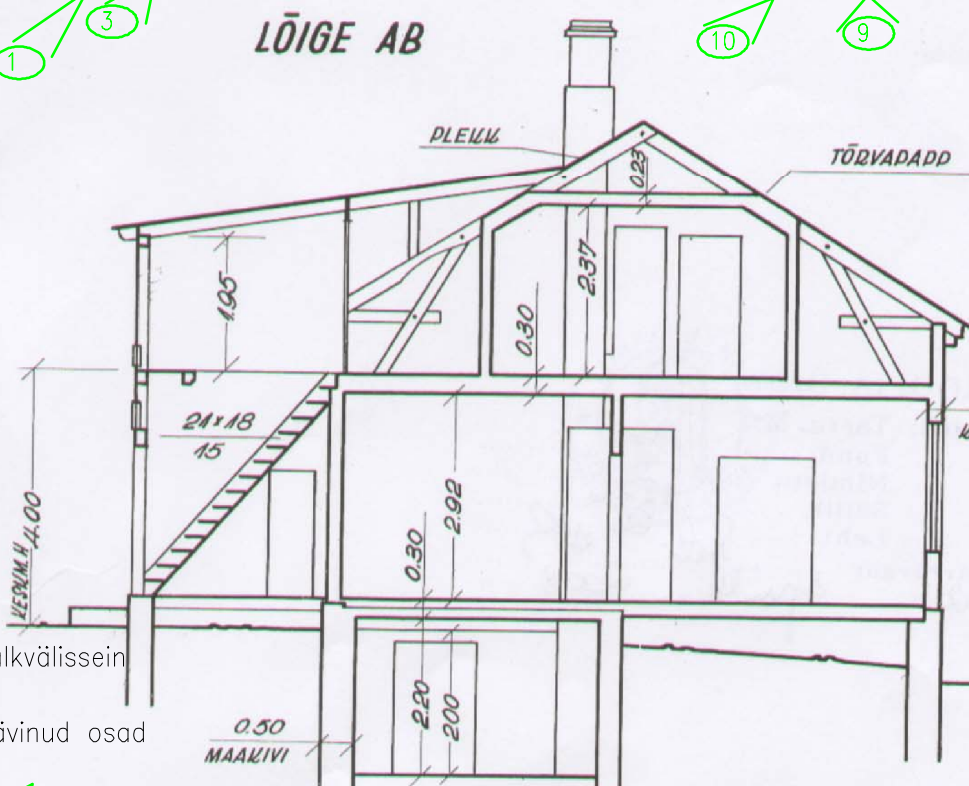
10

9

11

PLEKK

TÕRVADAPP



0.25

KROHV+RÕHTPALK+VOODIL

4.00

21x18

15

0.30

2.92

0.50

MAAKIVI

2.20

2.00



palkvälissein



hävinud osad

3

fotografeerimise asukoht ja suund



tulekahjus söestunud sein

Puiestee 51, Tartu linn
Katusekorruse plaan.

ASENDIPLAAN

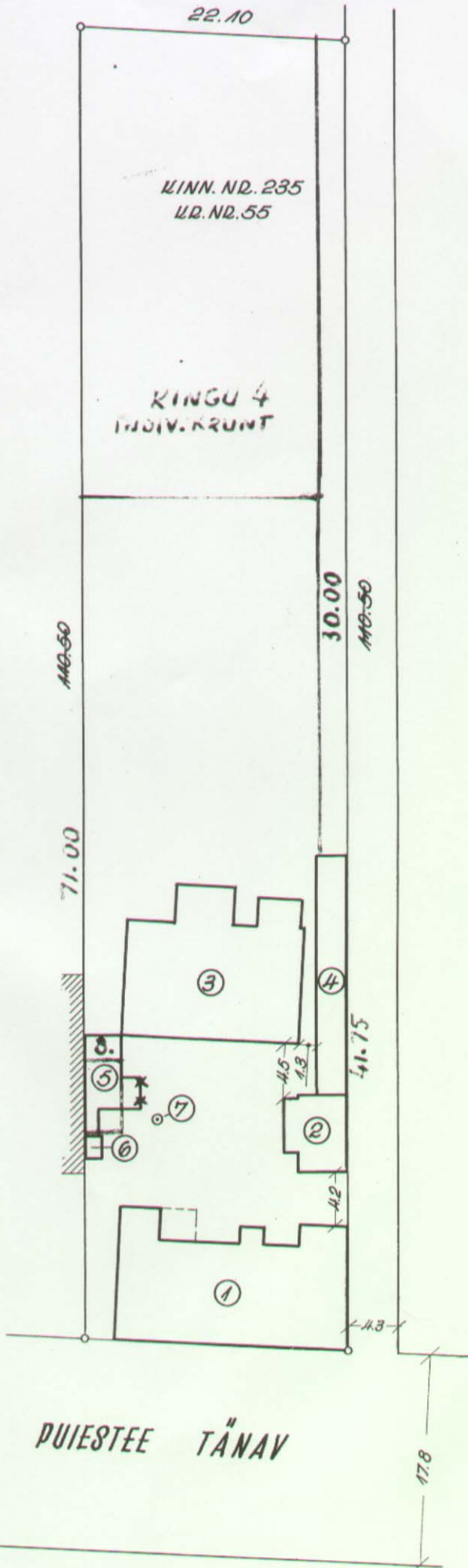
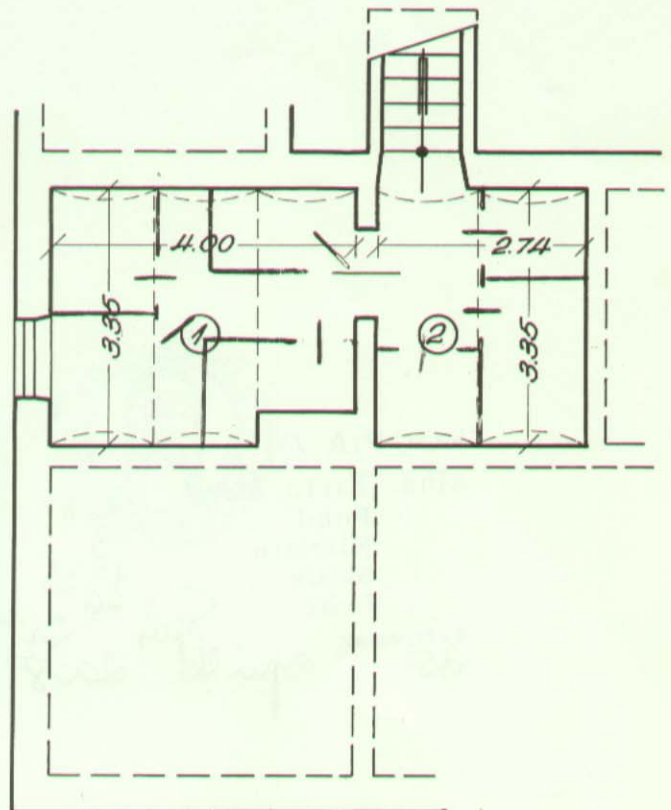
1:500

1573 m²
 ÜRUNDI PINDALA: ~~2442~~ m²
 TÄISEHT %: 24% 34%

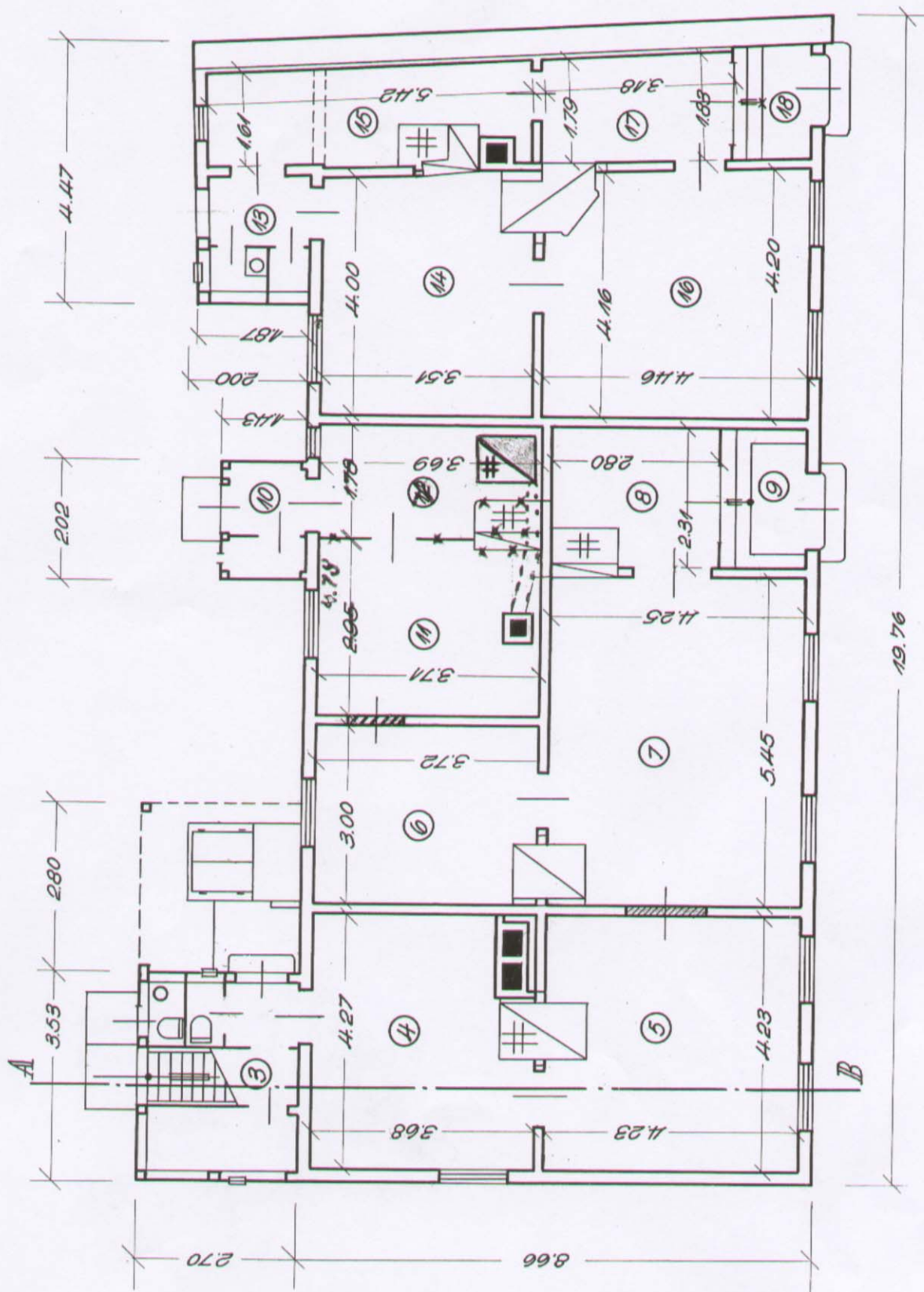
N

①

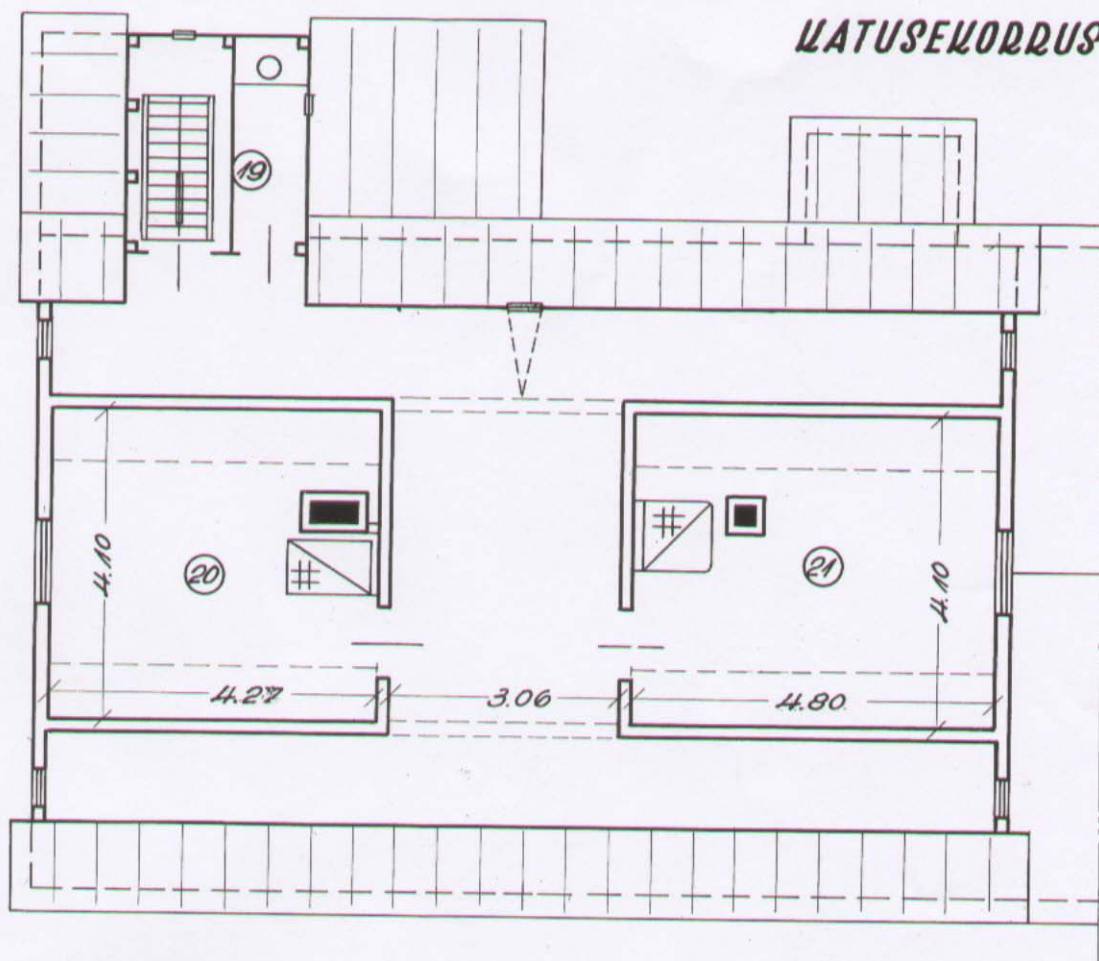
VELDED



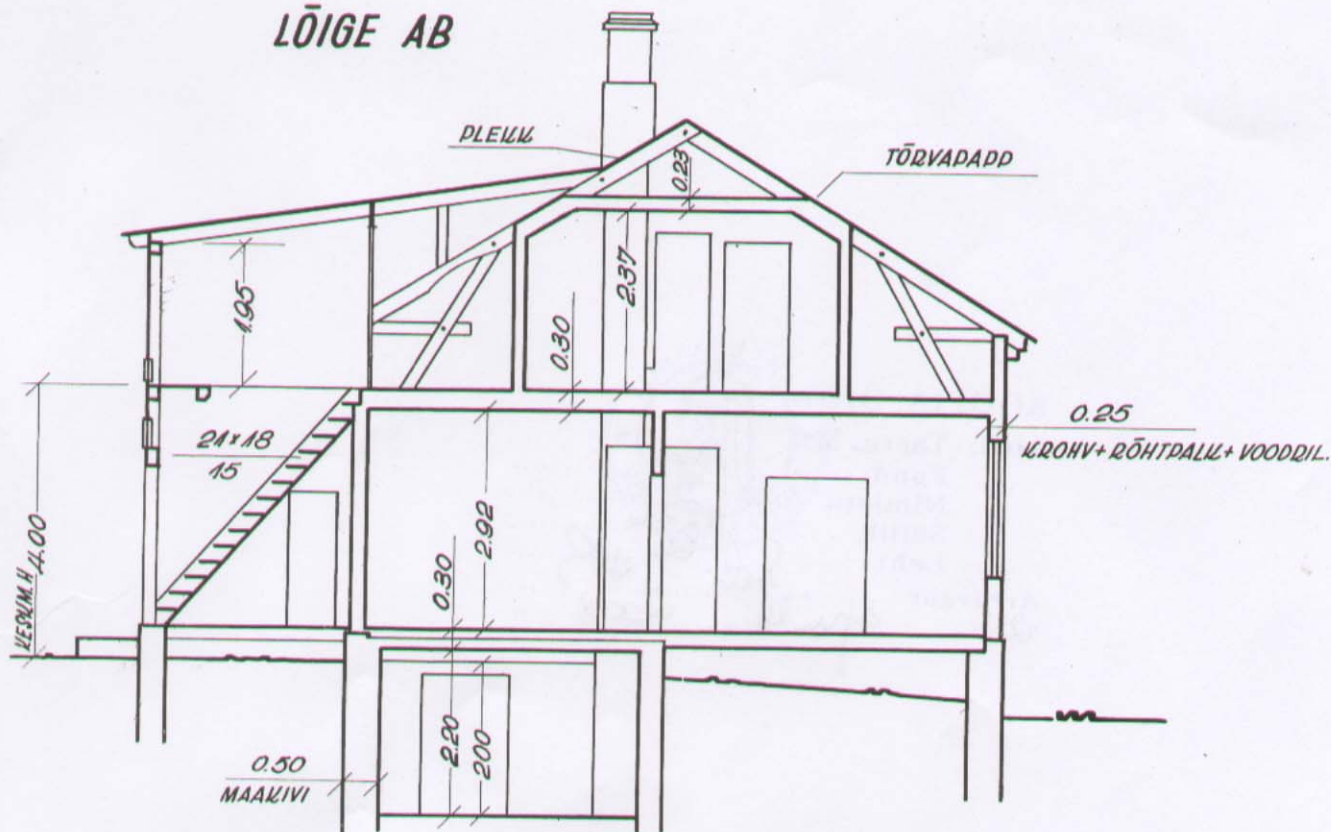
ESIMENE KODDUS



LAATUSEKORDUS



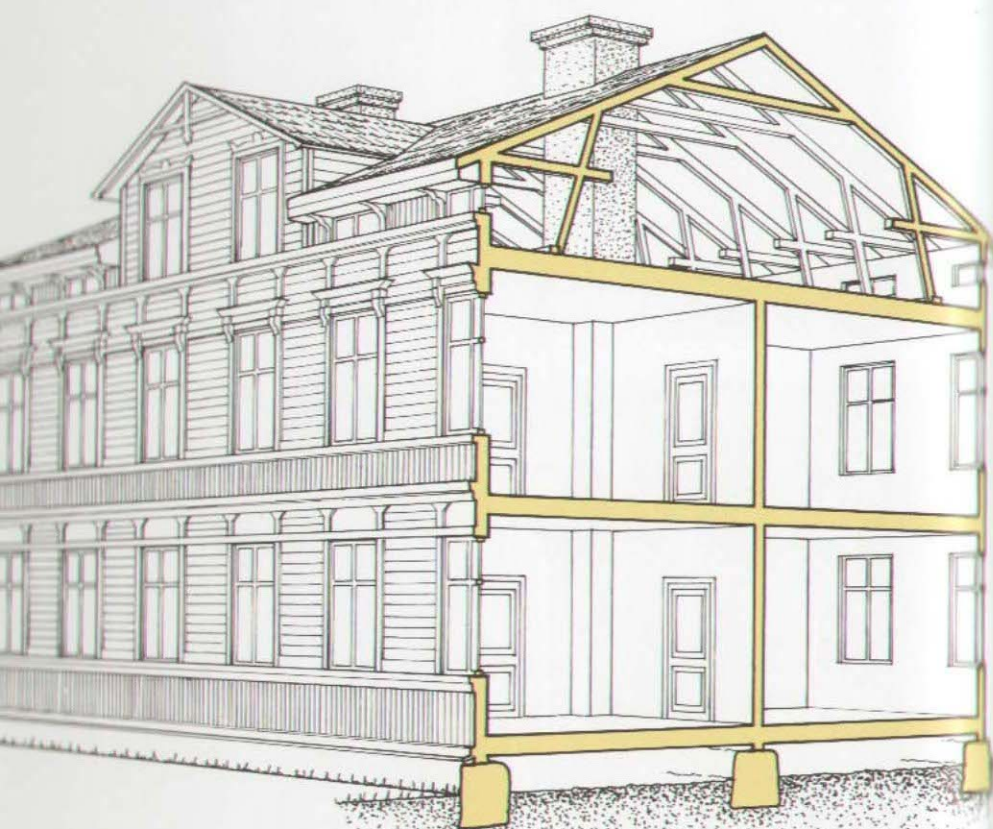
LÕIGE AB







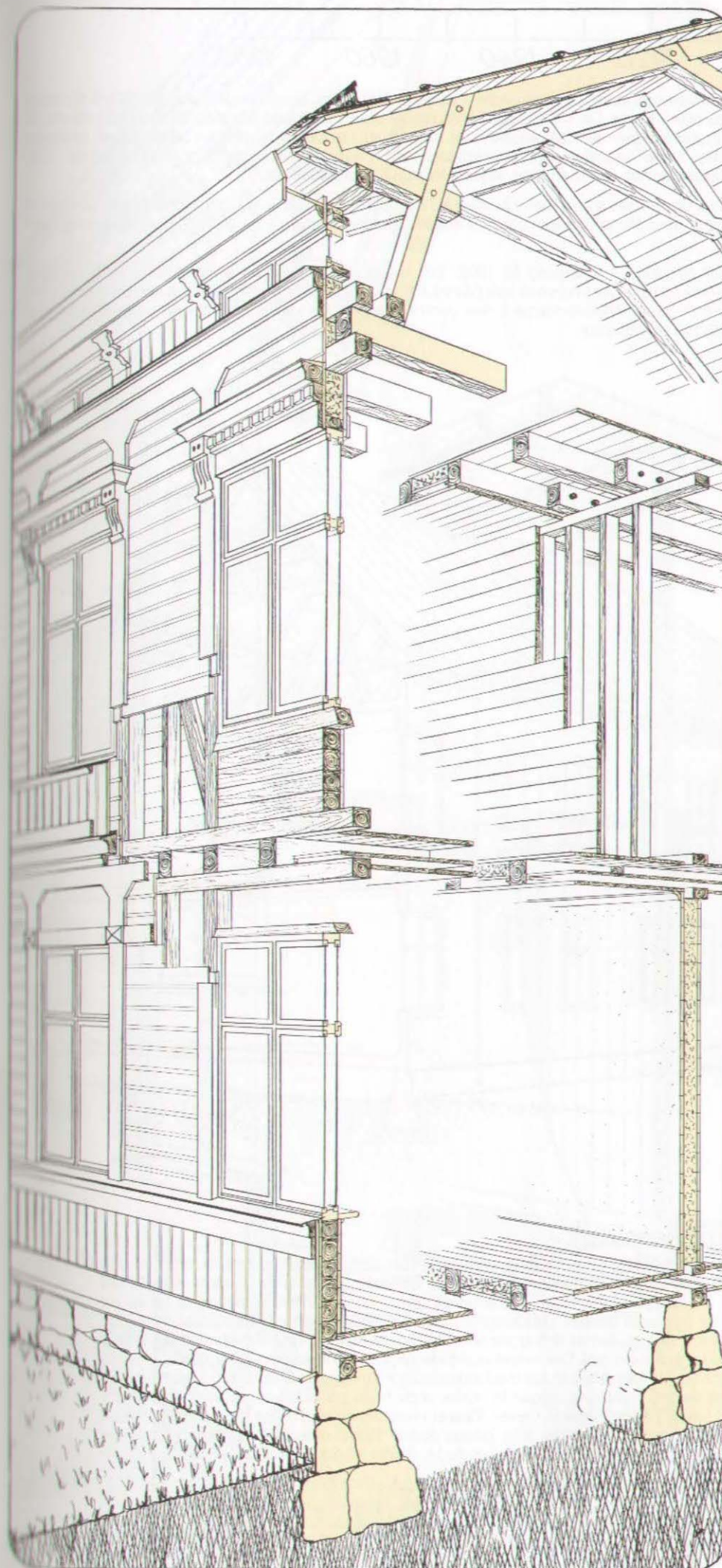
anden varierades med träpanel på olika ledder, med dekorationer över och runt fönstren, lister och utsmyckningar samt med utsmyckade taktassar. Gårdarna var ofta bebyggda med uthus som innehöll darslängor, vedförråd, stall och mindre verksamheter.



resbesparande metod där
llet och använde det som
h bjälklag. Konstruktionsst
elverkshuset. Det fanns två
huset. Det ena, äldre, bestod
rantsvirke avdelade med
jd. Det andra, senare, hade
lpär som hölls ihop av inre,

instruktionssättet. Huset är
na virkesdimension använ-
marband. Golvbjälkarna i
Väggstolparna restes sedan
nitt till nästa var cirka 1,2 m.

Fönstren brukade kunna passas in utan avvaxlingar. Mellan varje stolppar fästes en klenare regel att spika panelen i. Dessutom sattes en diagonal regel på flatan på vissa ställen för att styva upp stommen och uppta vindpåkänningar. Stommen kläddes med papp och med liggande, spontad panel på bägge sidor. Utrymmet emellan fylldes med löst material, tex torvmull, sågspån, kutterspån, halm eller vad som fanns att tillgå på platsen. Utrymmet under fönstren fylldes med plank eller med annat material som inte sjönk ihop. Vid bjälklagen lades över och under bjälkarna ringvarv som delade av väggstolparna. Varannan bjälke bars därigenom av den undervarande stolpen och varannan av ringvarvet. Takstolarnas indelning stämde överens med väggstolparnas.



Takstolar

Svensk takstol av skrätt virke 5" x 5", sammanhugget halvt i halvt. Takstolarna vilar i ytterväggen på ett hammarband 5" x 5". Taket är täckt med takpanel och falsad plåt.

Vindsbjälklag

av golvbjälkar 5" x 7" med golvträ 1 1/4" x 5".
Blindbotten utgörs av 1" utskottsvirke, fyllning av
sågspån. I taket 1" panel och pappspänning.

Över och under fönster

är ett stycke liggande virke inhugget i de stående stolparna på ömse sidor om fönstren. Utrymmet under fönstren är utfyllt med plank eller annan utfyllnad som inte sjunker ihop.

Fönster

är fyrdelade med två större och två mindre bågar. Fönsterbågarna är enkla med lösa innanbågar.

Yttervägg

består av stående väggstolpar 5" x 5" på centrum-avstånd 1,2 m. Mellan dem står spikreglar 2" x 5" och diagonala stråvor i samma dimension. Båge sidor av väggstolparna är täckta med papp varpå liggande spontad panel 1" är spikad.

Insidan pappspändes och tapetserades. Mellanrummet är fyllt med sågspån. Utsidan är dekorerad med snickeridetaler.

Mellanbjälklag

består av träbjälkar 5" x 7", golvträ 1 1/2" x 5" samt blindbotten med fyllning av tex kalkgrus och sågspån. Innertaket består av takpanel och pappspänning.

Ringvarv

ligger över och under mellanbjälklaget och avdelar väggstolparna i bjälklagshöjd.

Hjärtvägg

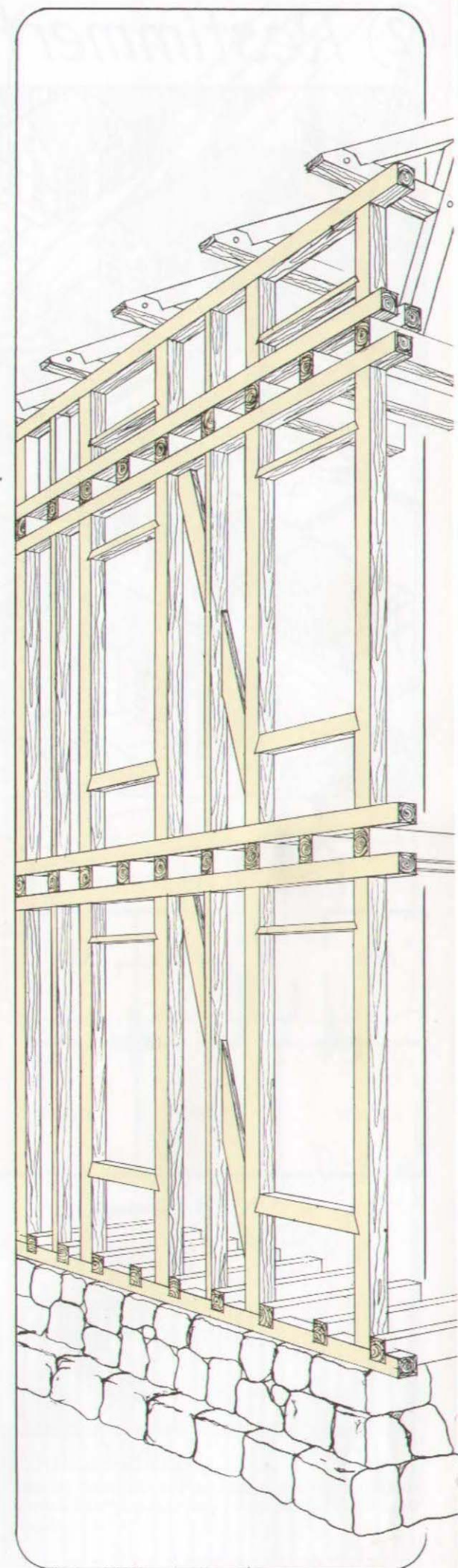
består av stolpverk 3" x 4" på centrumavstånd 0,6-0,7 m med 1" liggande panel på ömse sidor. Mellanrummet är fyllt med sågspån. Golvbjälkarna skarvades omlott över mellanväggen. Väggen pappspändes och tapetserades.

Bottenbjälklag

av golvbjälkar 5" x 8" som är inlaxade i syllen. Mellan syllen och grundmuren ligger isolerande tjärpapp. Golvträ 1 1/2" x 5" och blindbotten med fyllning av sågspån.

Grundmur

består av gråsten lagda i förband. Grunden är en
krypgrund med ett ventilerat utrymme mellan
bottenbiälklaget och marken.





'06 8 30



51

Kingu









A photograph of a weathered brick wall. The wall is made of red bricks, many of which are exposed where the grey plaster has peeled away in large, irregular patches. A small, dark green rectangular street sign with white text is mounted on the left side of the wall. The wall sits on a rough, grey concrete foundation. To the right, a paved road and some dark foliage are visible. The overall scene suggests an old, neglected building.

Kingu

'06 8 30











'06 8 30























