

Lossi 32, Tartu
 Projekt: OÜ Haspo, Ando Ossip
 Muinsuskaitse eritingimused: Maverick Investments OÜ,
 Reet Pulk-Piatkowska
 Ehitaja: OÜ Haspo Restauraator, Ivo Antonov
 Muinsuskaitse järelevalve: OÜ Haspo, Aavo Ossip
 Tellija: OÜ Lossi 32

IMELISE ASUKOHAGA LOSSI 32 MAJADE RESTAUREERIMINE TARTUS

Egle Tamm

Tartu vanalinna muinsuskaitsealal asuva Lossi 32 kinnistu majade asukoht on nii imeline, et seda võiks nimetada unelmate kinnisvaraks: need hooned asuvad ühel ajal raekoja taga, veekogu ääres ja metsa sees. Majade tänaväärne ühekorraline maht pärineb u aastast 1820 ja hoovipoolne kolmekorraline maht aastast 1907. Emajõgi on siit ligikaudu 400 m kaugusel ja metsa aset täidab Toomemäe park.

Tartu linna mõistes suurepärases asukohast hoolimata seisid majad 1990. aastatest alates tühjana pärast seda, kui need oli endale ostnud Tartu Teoloogia Akadeemia (alates 01.07.2013 EELK Usuteaduse Instituudi Tartu teoloogia akadeemia). Majadesse plaaniti ehitada õppehoone, kuid sisemistest lammutustöödest ja kõrgema hoone uuest katusest enam ei tehtud.

Uute omanike käe all koostati aastail 2005–2006 muinsuskaitse eritingimused ning projekt hoone ümberehitamiseks ja restaureerimiseks korterelamuks. Kuna 1907. a ehitatud punastest tellistest hoonel olid välistes kandeseintes läbivad praod, nägi konstruktiivne projekt ette vundamendi injektsioonivaiadega tugevdamise ja raudbetoonvahelagede ehitamise. Injektsioonivaiadega vundamendi tugevdamine on teadagi kulukas, nii et ehituskalkulatsiooni järel hakkas omanik otsima odavam

lahendust. Ta esitas 2007. a ehitus-tehnilise ekspertiisi, mille alusel soovis telliselamu lammutada ja ehitada uue samasuguse hoone. Tugevdustööde kõrge hinna kõrval tegi muret ka maja esteetiline välimus pärast pragude parandamist: arvati, et see võib võimalikke huvilisi hirmutada ja jätta kallid korterid sootuks ostjata.

Lammutamisest muinsuskaitse komisjon keeldus ning majad jäid jälle ligikaudu kümneks aastaks seisma.

2015. a otsid kinnistu vanade majade ehitamise ja restaureerimise kogemusega inimesed. Ostu algatas Muinsuskaitseameti tegevusloaga ehitusinsener Aavo Ossip, kelle pani tegutsema ajalehes Tartu Postimees ilmunud Tartu mahajäetud majade reportaaž. Varasema projekti injektsioonivaiasid ja kõigi korruste raudbetoonvahelagesid pidasid uued omanikud liiga kõrgeleuliseks lahenduseks. Stabiilsuse tagamiseks ehitati hoopis maja keldrile raudbetoonist põrand ja vahelagi.

2007. a OÜ Ehitusekspert koostatud ekspertiisi kohaselt oli hoone ebaühtlane vajumine tingitud koheva mällika peenliiva esinemisest hoone all ja hoone nihkimisest 20–23 m sügavusel oleva Devoni liivakivi peal oru suunas. See kõik võis olla õige, kuid toonane ekspertiisi ei pööranud üldse tähelepanu selles paigas varem olnule. Nimelt oli 1820. a paiku ehitatud tänaväärse

(1)



(2)



(1–2) Maja mõlemal pikemal küljel olid vundamendist katuseeni läbivad praod. Fotod Aavo Ossip (2015)



(3) Kahest majast koosneva kompleksi noorem, pragudega maja 2012. a enne restaureerimist ja ümberehitamist. Fotod Egle Tamm

(4) Lossi 32 tänavaäärse maja taastamisel võeti aluseks 19. saj alguse vorm. Pärast kolmekordset ümberehitamist sai karniis kõik algupärased nüansid ja räästas enam-vähem hea. Vähem kui aasta pärast lubikohviga krohvimist ja lubivärviga värvimist on näha niiskus- ja soolalaigrud esifassaadil (5) Maja Toomemäelt vaadatuna. Püssirohukeldri-poolne ots on restaureeritud, teiste külgede suletud pragudega müürid on soojustatud ja krohvitud

majal olnud ka hoovitiib, mis ulatus just selle kohani, kus asusid peamised läbivad praod. 1907. a hoovitiib osaliselt lammutati, osaliselt jäi aga uue hoone sisse. Seega on võimalik, et majapoolte ebaühtlase vajumise peapõhjus polnud mitte maapinna nihkumine oru suunas, vaid vundamentide erinev ehitusviis ja nende ühendamise kindlus. Välistada ei saa veelgi vanemate ehitiste alusmüüride olemasolu, sest kaevamise käigus tuli keldris ilmsiks ahju-suue, mis võib olla kunagise hüpokaustahju osa. Ahjusuue restaureeriti ja eksponeeriti.

2007. a ei olnud energiatõhususe ja hoone soojustamise teema veel väga terav, küll aga oli see päevakorralet tulnud aastaks 2015. See liitus pragude varjamise sooviga, sest isegi olukorras, kus vajumist enam ei toimu, tekitavad kunagised praod kahtlusi. Kiviladu lähemalt uurides võis täheldada, et vuukimine ei olnud puhasvuuklaos tellishoonele iseloomulik, vaid oligi tõenäoliselt tehtud krohvimist silmas pidades (osa silluseid oli siiski puhtalt vuugitud).

Seetõttu nõustus muinsuskaitse komisjon omaniku kompromissettepanekuga kolm fassaadi 10 cm paksuselt soojustada ja krohvida, taastades penoplastist krohvetailid. Krohvimata jäi Püssirohukeldri-poolne sein, millel polnud pragusid ja millega külgnev veranda oli restaureerimiseks rahuldavas seisukorras.

Tänavaäärse, ligi 200 aastat vana maja katus asendati algupärase eeskujul uue katusega. Probleemiks kujunes räästakarniis ja katuseräästas: karniisil krohviti kinni peened sooned ja räästale löödi ümber kogukas kast. Pärast kolmekordset ümberehitamist valminud lõpptulemus pole küll viis pluss, kuid tubli neli on siiski asjakohane. Siit saadi ühtlasi teadmine, et hea tahtmise korral saab ka soojustatud katuse paksu räästast ümber teha ainult räästaosa ümber ehitades, st ilma katust eemaldamata või põhjalikult ümber ehitamata.

Väikesel majal avati kunagi suletud tänavapoolne sissepääs, millel oli olnud esiüksena tavapäratu ühepoolne uks. Kuna algupärase ukse kujundus ei olnud teada ja ka sarnaseid ühepoolseid äriüksi pole Tartus säilinud, valmistati uus uks ainukese foto põhjal teadaoleva Tartu vanalinna ühepoolse klassitsistliku kujundusega äriüks eeskujul.

Lossi 32 majade saatus annab kindlust, et vahel tuleb vastata manipuleerivale küsimusele „Kas on siis parem, kui maja tühjalt seisma jääb?“ jaatavalt ning oodata ära uued inimesed, uued ideed ja võimalused. Aeg annab arutust. Keerulisim ongi leida tasakaal väärtuste säilimise ja omaniku kahjumita toimetuleku vahel.