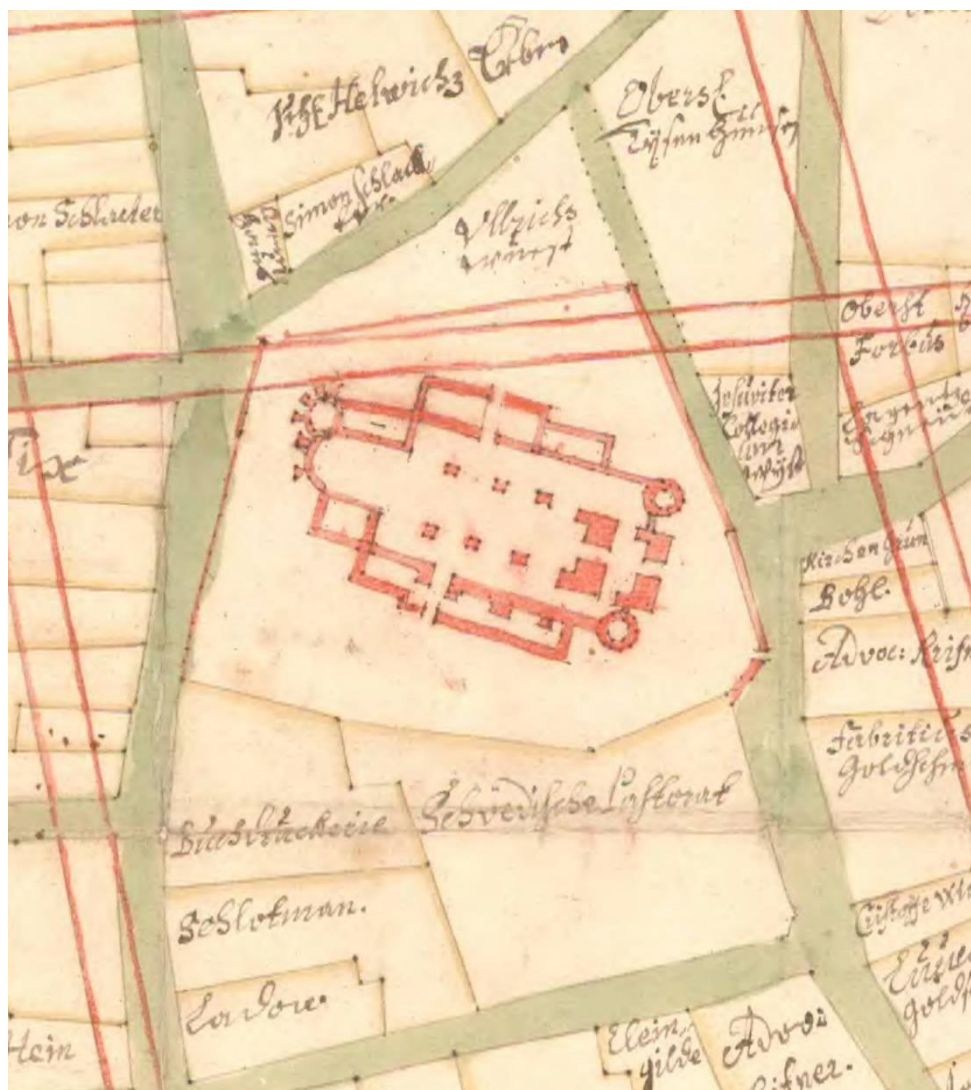




## Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs



**Koostaja:** Martti Veldi  
arheoloogianõunik

## Lähteülesanne

Selekteerida Tartu muinsuskaitseala puhul välja ajaloolised kaardid, millelt on loetavad muinsuskaitsealal toimunud olulised muutused tänavate võrgus ja krundistruktuuris ning viia läbi nende analüüs ArcGis programmis. Analüüsi alusel saab hinnata, millisest ajastust krundid pärinevad, kui suur on erinevatest ajaperioodidest säilinud krundistruktuuri osakaal, kus krundistruktuur on säilinud koos samast perioodist pärit hoonetega ja selle alusel saab hinnata säilinud väärtusi konkreetse muinsuskaitseala kontekstis – kas ja mis ulatuses vana krundistruktuur on kaitstav väärtus ka edaspidi.

## Allikad

- SE/KrA/0406/28/008/018.1638. Östersjöprovinserna. Dorpat. Utan titel. (Dorpat, Tartu). Riksarkivet
- EAA.995.1.6851.3. Tartu 1787 (koopia 1792)
- EAA.995.1.6856.1. Tartu 1812
- EAA.2100.11.133 leht 16. 1850. Плань земли, принадлежащей императорскому дерптскому университету
- EAA.2623.1.2138. 1914. Tartu linna plaan.
- EAA.2072.9.767. Tartu linna plaan. 1936–1937
- EAM. 3152Ar3.1-254.1. Tartu 1942–1944
- Tartu aerofoto sõjapurustustest 1948. Maa-ameti fotoladu.

## Metoodika

Tartu ajaloolised kaardid georefereeriti ehk seoti tänapäevase Eesti koordinaat-teljestikuga tarkvaras ArcGis, mis võimaldas asetada eriaegseid kaarte kihtide kaupa üksteise peale ning võrrelda ruumis ja ajas toimunud muutusi.

Krundipiiride dünaamika analüüsimiseks kasutati 2020. aasta katastrikaardi vektorikihti, mida võrreldi ajaloolistel kaartidel olevate krundipiiridega. Ajas toimunud muutused märgiti katastrikaardi vektorkihile ning selle tulemusena joonistusid välja ajaloolised krundi, mille kuju ei ole tänaseni praktiliselt muutunud.

Digikujul on vektorifailid eksporditavad .shp formaadis ning ajalooliste kaartide rasterfailid georefereeritud TIFF failidena.

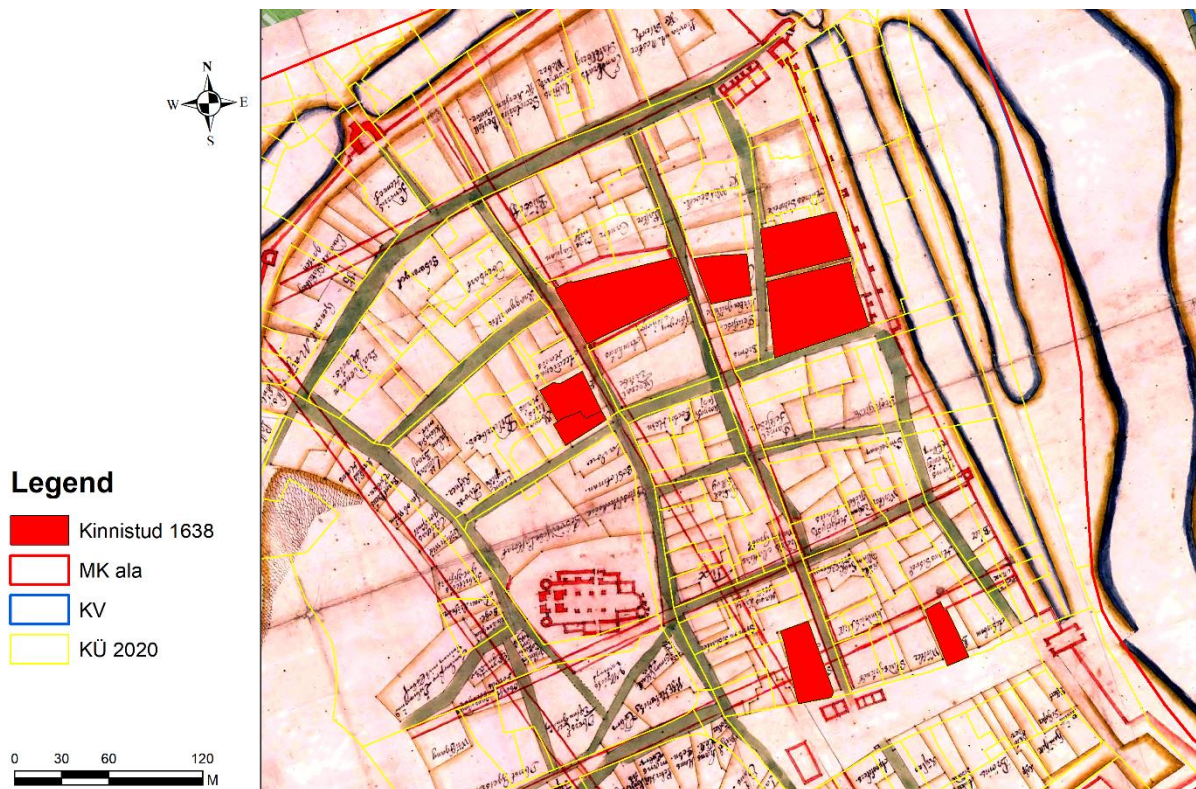
Kokku analüüsiti 328 krunti Tartu muinsuskaitsealal ning 106 krunti kaitsevööndis.

## Analüüsi tulemused

### 1638

Kõige varasemad kaardiandmed Tartu linna kruntidest pärinevad 1638. aastal koostatud kaardilt, mille originaal säilib Rootsi Riigiarhiivis (Joonis 1).



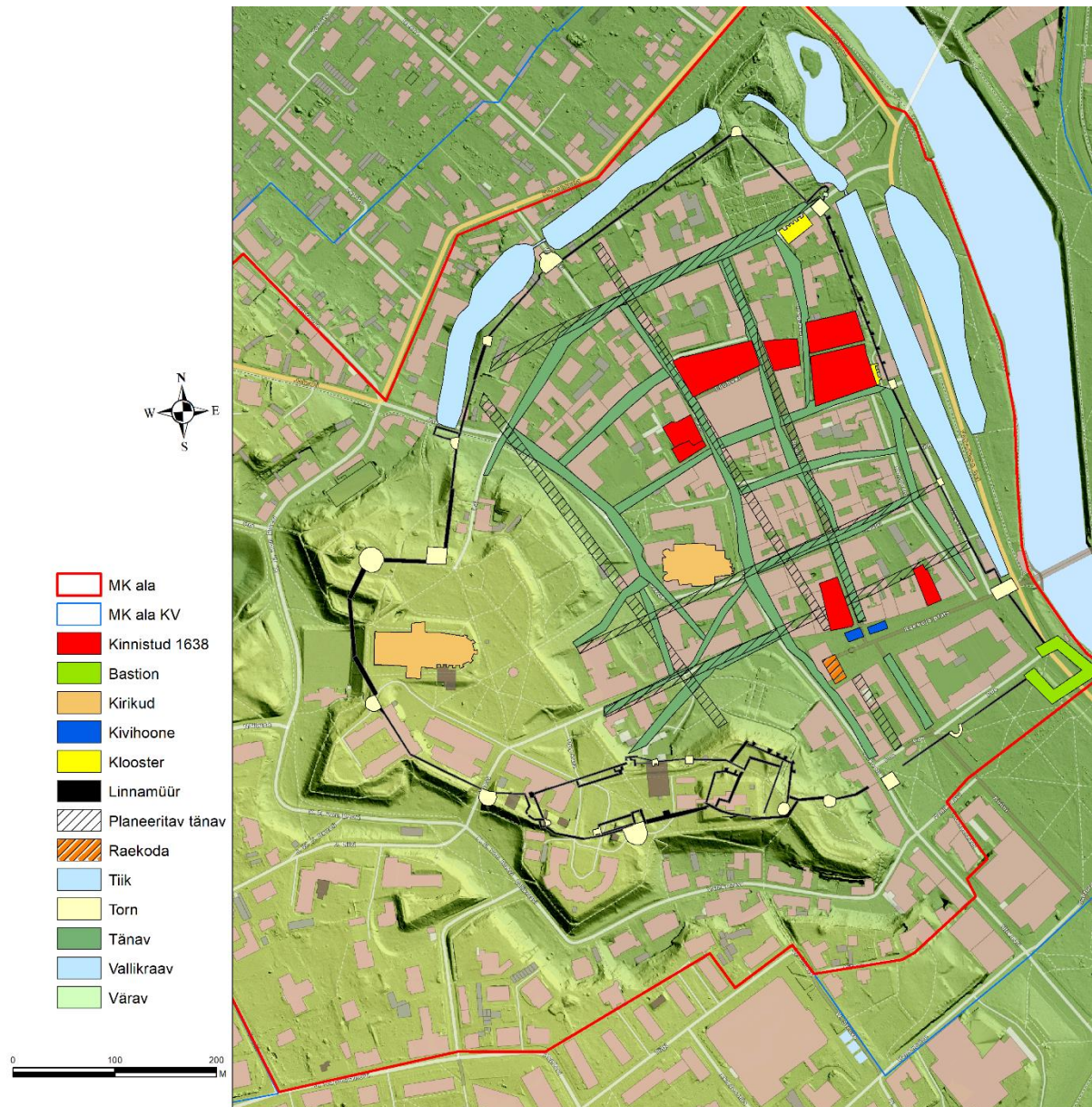


Joonis 3. Tänapäevasele kaardile on säilinud 1638. aasta krundistruktuurist muutumatuna 8 kinnistut, nende hulgas Jaani ja Uspenski kiriku kinnistud ning kaks kinnistut Raekoja platsi põhjaküljel.

Lisaks kruntide piiridele on kaardile märgitud ka omanike nimed või selgitused, kuidas krundi kasutatud on. Kaart kannab väärtuslikku informatsiooni ka Tartu keskaegsete kaitserajatiste, kirikute, kloostrite ning Tähetorni kohal asunud piiskopilinnuse kohta (Joonis 2).

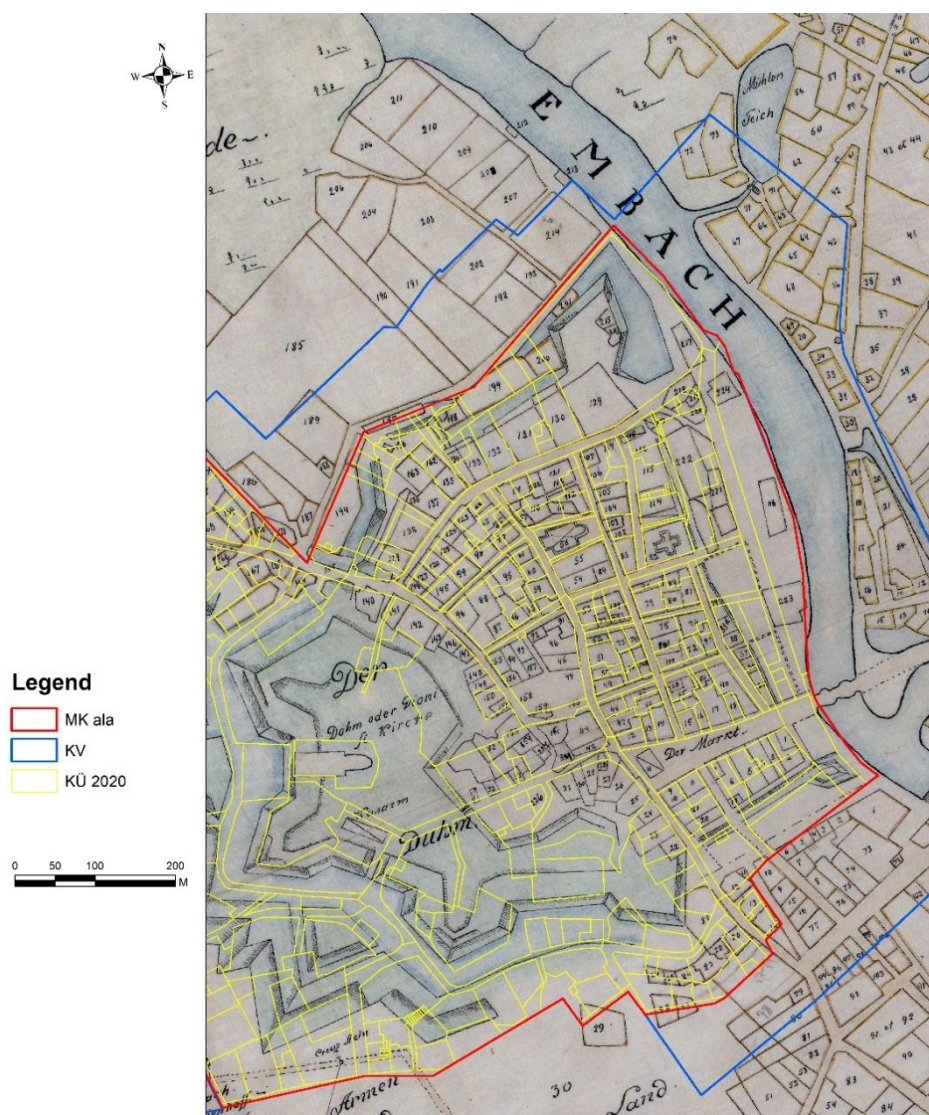
Võrdlus tänapäevase katastrikaardiga näitas, et Tartu muinsuskaitsealal on tänase päevani säilinud 8 krundi, mille piirid alates 1638. aastast on praktiliselt samad. Muutumatuna on säilinud Jaani kiriku ja Uspenski kiriku kinnistud, veel neli kinnistut samas piirkonnas ning kaks kinnistut Raekoja platsi põhjaküljel (Joonis 3).

1638. aasta kaardil on väga hästi jälgitav Tartu muinsuskaitseala kvartalite struktuur, mis põhineb suure osas keskaegsel tänavavõrgul ja on valdavas osas säilinud tänapäevani muutmata kujul. Kaardile on kantud ka planeeritavad muudatused tänavavõrgus, eesmärgiga tänavaid õgvendada ning luua süsteemsemaid kvartaleid. Sellest plaanist on tänapäevaks realiseerunud ainult Rütüli tänava sirgemaks tegemine (Joonis 4).



Joonis 4. Tartu tänavavõrk ning keskaegsed kaitserajatised vektoriseerituna tänapäevases linnaruumis. 1638. aasta planeering nägi ette peatänavate õgvendamist, mida täies mahus küll ei teostatud.

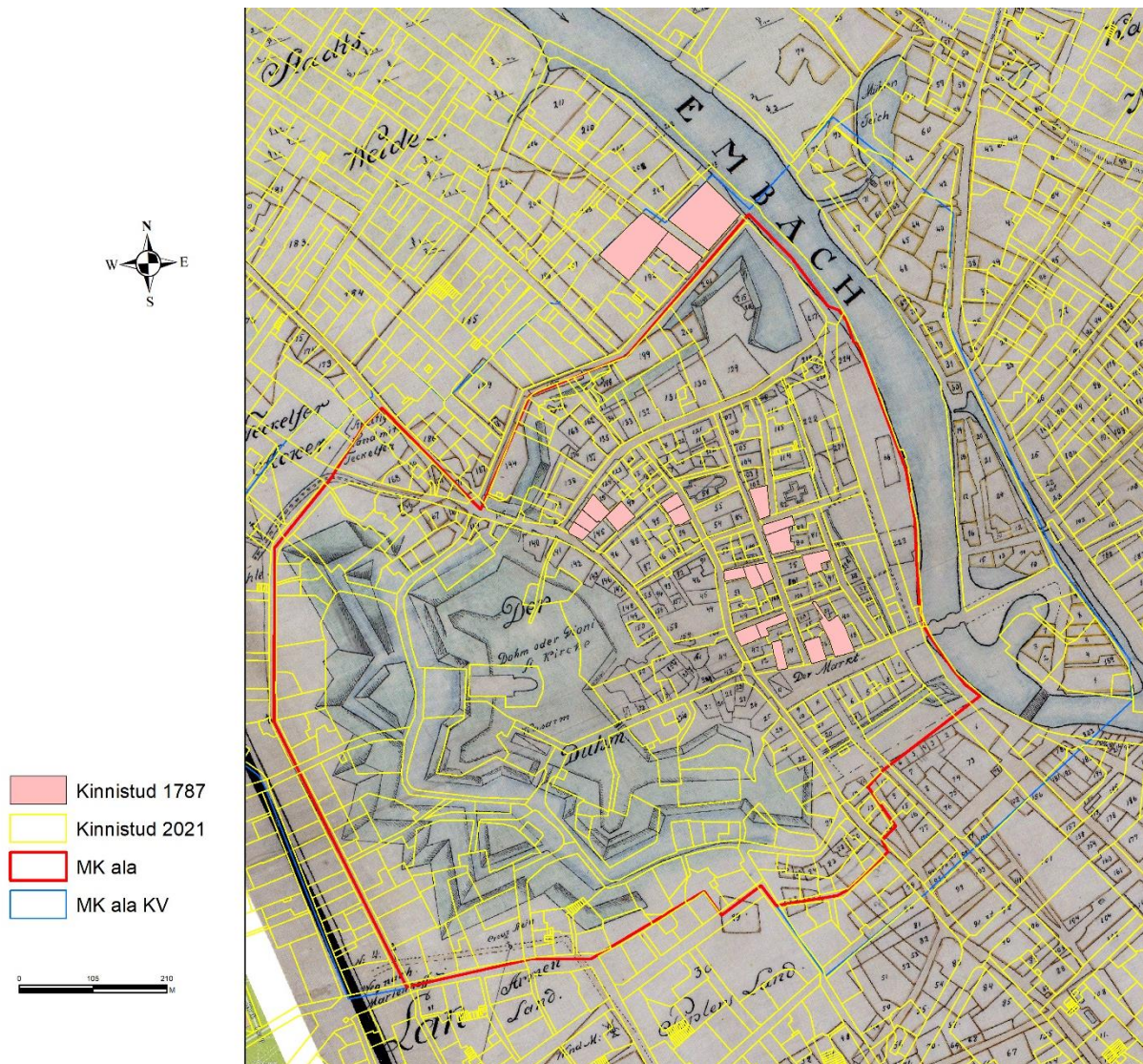
1787



Joonis 5. Tartu kruntide struktuur aastatel 1787 ja 2020. Esmakordsel võib kaardil näha kruntide/majade numbreid.

Ajaliselt järgmine kaart, mis võimaldab jälgida Tartu linna kruntide struktuuris toimunud muudatusi, on koostatud 1787. aastal (ajalooarhiivis säilinud koopia on koostatud 1792. aastal). Kuna Tartu linn sisuliselt hävitati 1708. aastal Peeter I vägede poolt ning Jaani tänava ja Emajõe vaheline hoonestus sai kõvasti kannatada 1775. aasta tulekahjus, siis on see esimene linna plaan pärast hävingut, millel on näha linnaruumi taastumist. Endiselt on säilinud ajalooliste kvartalite ruumikuju ja tänavavõrk, mis on praktiliselt identsed 1638. aasta plaaniga (Joonis 5). 18. sajandi lõpus kujunes Rüütli tänav sirgeks peatänavaks nagu 1638. aasta planeering ette nägi.

Kuigi ajalooliste kvartalite struktuur ei ole muutunud, siis kruntide piirid nende kvartalite sees on võrdluses 1638. aasta plaaniga teinud läbi suure muutuse. Krunte on nii liidetud, jagatud, kui ka täiesti ümber kujundatud. Siin on olnud suur roll linna hävitamisel 1708. aastal ning 1775. aasta suurtulekahjul.

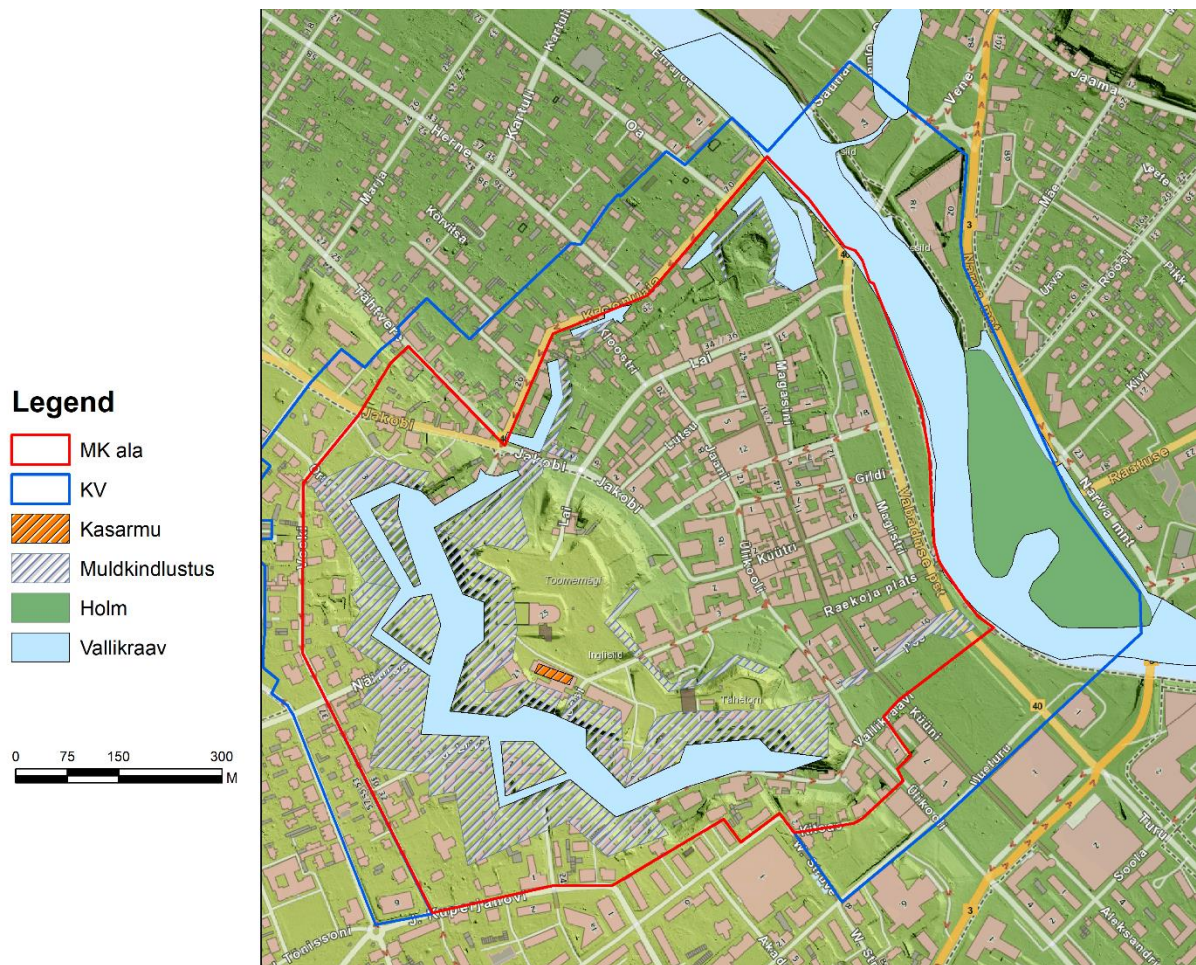


Joonis 6. Võrdluses tänapäevase katastrikaardiga on 18. sajandi lõpust tänaseni säilinud vähemalt 18 krunti muinsuskaitsealal ning 3 krunti muinsuskaitseala kaitsevööndis.

1787. aasta kaardile on kantud ka kruntide numbrid, mida on järjepidevalt kasutatud veel II maailmasõja eelse ajani ning jälgitavad isegi veel 1942.–1944. aasta linna plaanil. 1786. aastal paigutati majadele numbrid ja 1790. aastal tänavasildid.

Võrdluses tänapäevase katastrikaardiga on sisuliselt muutumatuna säilinud 18. sajandi lõpust vähemalt 18 krunti (Joonis 6) muinsuskaitsealal ning 3 krunti muinsuskaitseala kaitsevööndis.

18. sajandi lõpus valminud kaardil on hästi loetavad Tartu muldkindlustused, veega täidetud vallikraavid ning Koolujõe Emajõe eraldatud Holmi saar (Joonis 7).



Joonis 7. Tartu uusaegsed muldkindlustused ja vallikraavid vektoriseerituna tänapäevasel kaardil.

## 1812

1812. aasta linnaplaan järgib suures osas 1787. aasta plaani ning suuremaid muudatusi linnaruumi struktuuris täheldada ei ole. Jätkatud on sama kruntide nummerdamise süsteemi, mis näha ka 1787. aasta kaardil. Lisaks kruntide/majade numbritele on plaanile kantud ka tänavate nimed. Üksikutel juhtudel võib tuvastada kruntide liitmist, kuid üldjuhul ei erine pilt 1787. aasta kaardist. Samas on tegemist väga aktiivse ehitusperioodiga, seda eriti ülikooli hoonete ehituse osas, mis taasavati 1802. aastal.



Joonis 8. Tartu muinsuskaitsealal olevad kinnistud, mis on muutumatult säilinud vähemalt alates 1812. aastast.

Kinnistuid, mille piirid on alates 1812. aastast säilinud muutumatult on Tartu muinsuskaitsealal vähemalt 6 (Joonis 8).

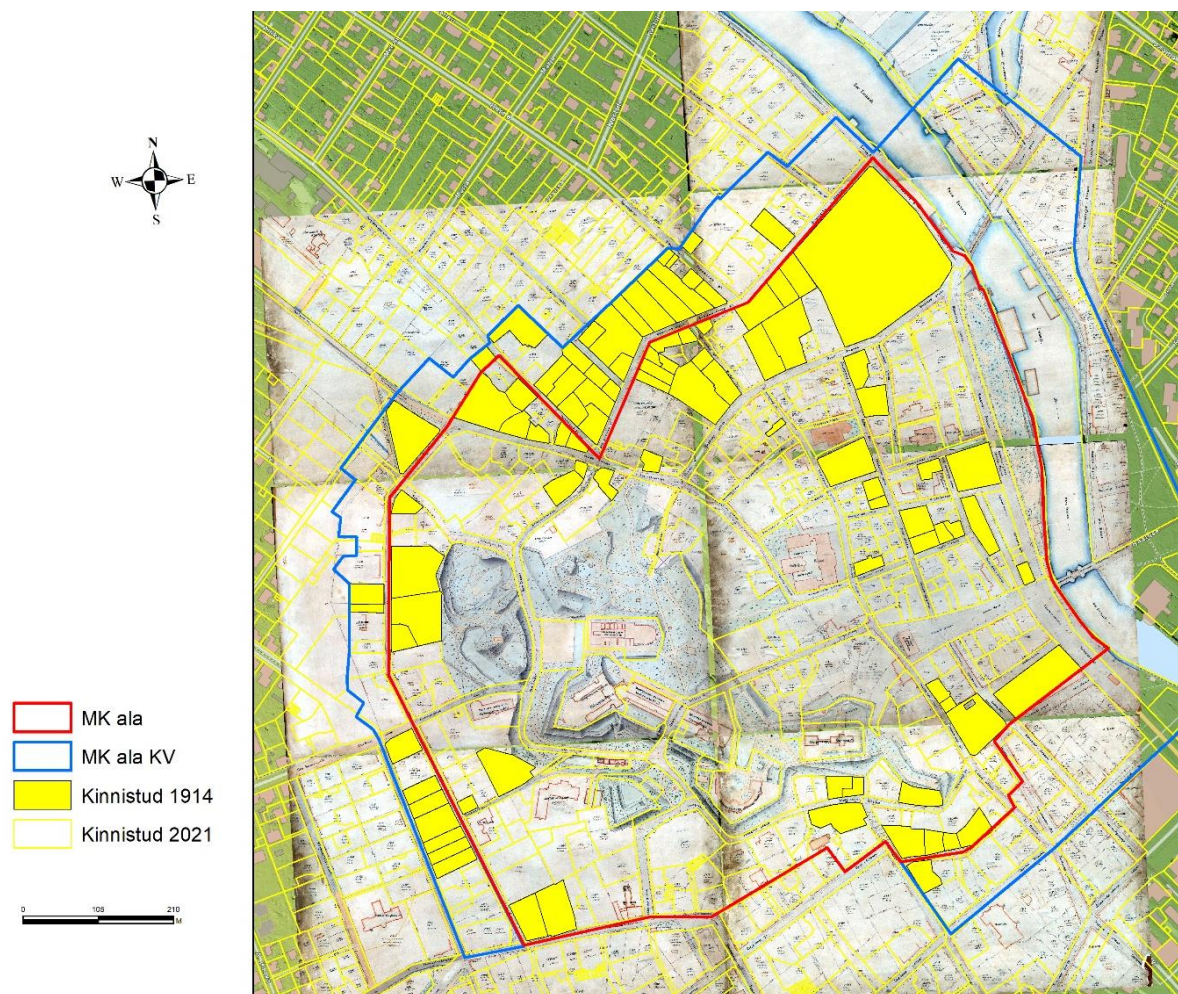
## 1914

19. sajand on Tartu linna arengus üks kõige intensiivsemaid perioode, mille tulemused on hästi jälgitavad 1914. aastal valminud Tartu linna atlasel, mis tervikuna koosneb 60st lehest. Linnaplaan on väga informatiivne ning sisaldab detailset infot kruntide, tänavanimede, avalike hoonete ning linnaruumi haljastuse kohta.

Võrdluses 1787. aasta linnaplaaniga, on toimunud aktiivne linnaruumi arendamine ning võib tuvastada olulisi muudatusi krundipiiride dünaamikas ning sarnaselt Põhjasõja järgsele perioodile on krunte nii liidetud, jagatud kui ümber kujundatud. Samas on muutumatuna säilinud ajalooline tänavavõrk ning kvartalite struktuur.

1914. aasta kaardil oleva piiri on tänaseks säilitanud vähemalt 61 krunti Tartu linna muinsuskaitsealal ning 32 kaitsevööndis (joonis 9).

## Muinsuskaitseamet



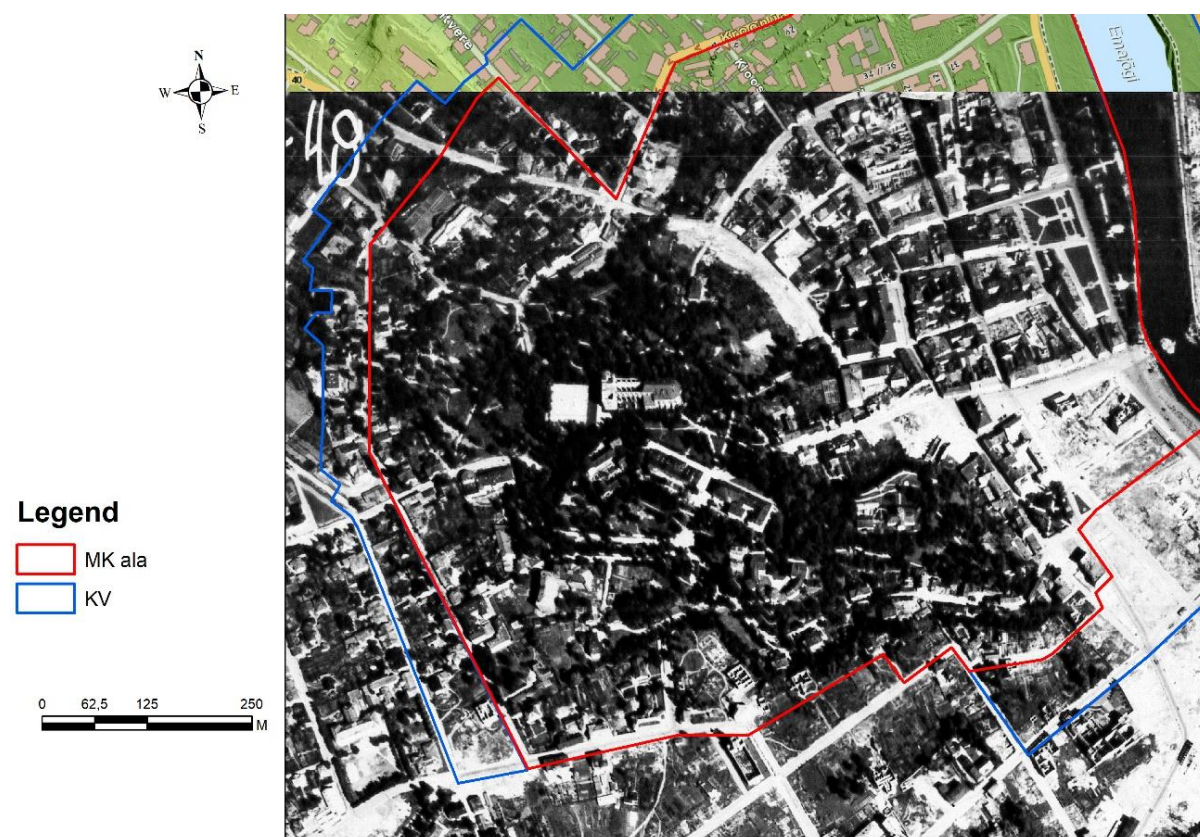
Joonis 9. Alates 1914. aastast oma kuju tänaseni säilitanud Tartu muinsuskaitseala kinnistud.

1936 ja 1942–1944, 1948

Kui võrrelda 1914. aasta plaani 1936 ja 1942.–1944. aasta linnaplaaniga, siis kruntide struktuuris suuremaid sisulisi muudatusi ei ole toimunud (Joonis 10). Samuti on muutumatul kujul säilinud tänavavõrk ning kvartalite struktuur.



Joonis 10. Raekoja platsi ümbruse krundid võrdluses 1914 ja 1942 näitavad, et linnaruumi struktuurilised muutused kahe maailmasõja vahelisel perioodil olid minimaalsed.

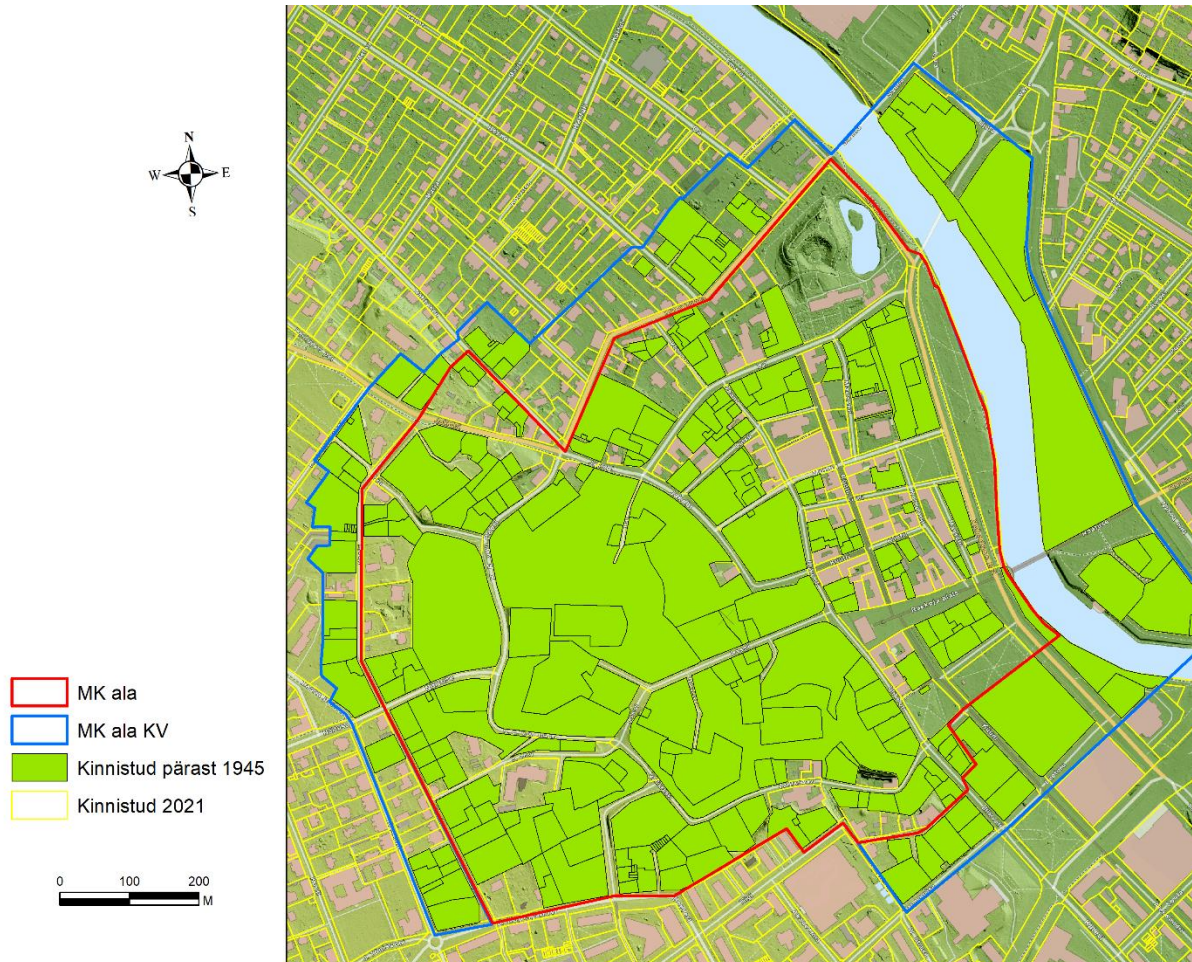


Joonis 11. Tartu aastal 1948. Raekoja platsi lõunapoolne hoonestus on pea tervikuna hävinud.

### Pärast 1945

Kõige ulatuslikumad krundipiiride muutused Tartu muinsuskaitsealal on toimunud pärast II maailmasõjaga kaasnenud purustusi (Joonis 12) ning hilisemate liitmiste ja jagamiste tulemusena.

Võrreldes 1942.–1944. aasta krundipiire tänapäevastega näeme, et vähemalt 231 krunti muinsuskaitsealal ning 69 krunti kaitsevööndis on oma piirid saanud pärast 1945. aastat.



Joonis 13. Krundid, mis on oma kuju saanud pärast 1945. aastat.

### **Kokkuvõte**

Ajalooliste katastriplaanide võrdlus näitas, et ajavahemikul 1683–1944 on mingist perioodist oma algse ruumikuju säilitanud kokku vähemalt 97 (kv-s 37) Tartu muinsuskaitsealal olevast 328-st krundist (kv-s 106), mille terviklikkust tuleks kaitsta kui ajaloolist väärtust – 17. sajandist on neid 8, 18. sajandist 18 (kv-s 3) ning 19. sajandi I poolest 7 ning 19. sajandi II poolest/ 20. sajandi algusest 64 (kv-s 34).

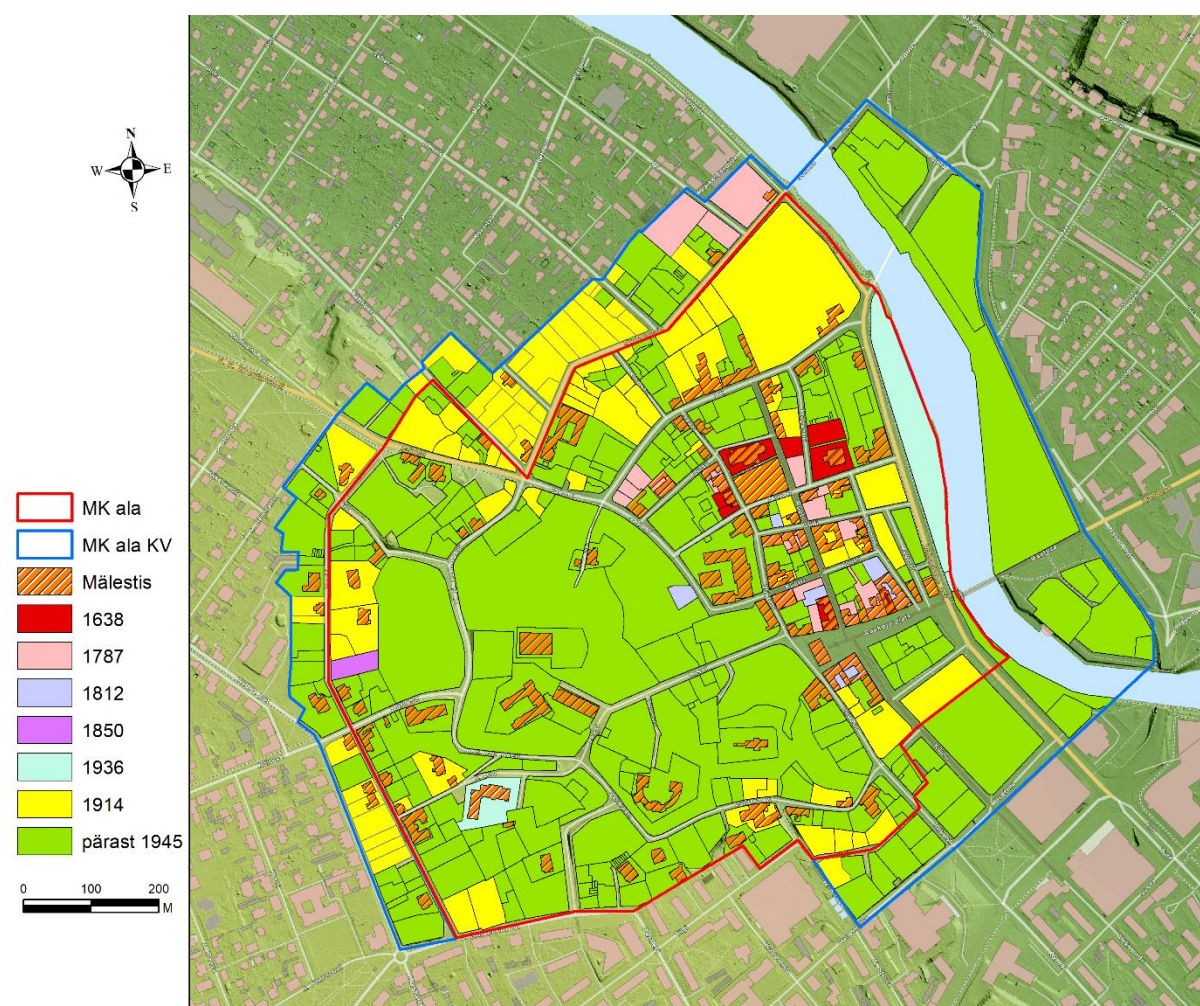
## Muinsuskaitseamet

Suuremad krundimuutused on olnud tingitud Põhjasõjaaegsetest purustustest 1708 ja suurtulekahjust 1775 ning II maailmasõjaga kaasnenud purustustest ning poliitilistest ümberkorraldustest. Samuti mõjutas Tartu linnaruumi arengut väga jõuliselt ülikooli taasavamine 1802. aastal. Suurem osa ajaloolistest kruntidest pärinevadki 19. sajandist (vahemikust 1812–1914) ning avalduvad kõige ilmekamalt 1914. aasta linnaplaanidel. See on periood, mida võiks arvesse võtta ajaloolistele kruntidele väärtuste andmisel.

Krundipiiride ajaline dünaamika on esitatud joonisel 14 ning allolevas tabelis.

Tabel 1. Kruntide arvuline ja ajaline dünaamika.

Aasta	MK ala	MK ala KV	Kokku
2021	328	106	435
Pärast 1945	231	69	304
1936	3	0	2
1914	61	34	97
1850	1		
1812	6	0	6
1787	18	3	18
1638	8	0	8



Joonis 14. Ajalooliste kinnistute kujunemise ajaline dünaamika Tartu muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.