

TALLINNA VANALINNA ELAMUKVARTALITE 1944.- 2022. AASTANI SÄILINUD KINNISTUTE PIIRID. ANALÜÜS

Tellija: Muinsuskaitseamet

Teostaja: FIE Villu Kadakas

Tallinn 2023

Tallinna vanalinna elamukvartalite ajalooliste kinnistupiiride analüüs toimus Muinsuskaitseameti tellimusel seoses Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala senise põhimääruse asemele uue kaitsekorra koostamisega. Töö eesmärgiks oli välja selgitada, millised praegu (2022. a seisuga) kehtivatest kinnistupiiridest pärinevad 1944. aasta pommitamise ja hävingu eelsest ajast, st mida tuleks käsitleda põhimõtteliselt ajalooliste kinnistupiiridena ning millised on kehtestatud alles pärast Eesti iseseisvuse taastamist 1991. aastal. Uuring ei hõlma vabaplaneeringuliselt paigutatud ühiskondlike ehitiste (kirikud, raekoda, linnakindlustused jms) kinnistuid.

Uuringu allikateks on mitmesugused ajaloolised plaanjoonised arhiivides, mis on ka kättesaadavad internetis olevates andmebaasides, osalt kaardikihtidena, osalt lihtsalt failidena.

Üheks peamiseks tervet Tallinna vanalinna hõlmavate ajalooliste kaartide kogumiks on „Tallinna kaardiarhiiv“ (gis.tallinn.ee/kaardiarhiiv/), täpsemalt selle alajaotus „Vanalinna ajaloolised kaardid“. Seal on tähtsaks kaardikihiks 1970.-80. aastatel koostatud vanalinna kinnistute ja hoonestuse skeem „Vanalinna kvartalite jaotus“. Tuleb arvesse võtta, et tegemist ei ole sõjajärelsete kinnistute mõttes ajaloolise kaardiga, vaid juba uurijate poolt tagantjärele tehtud rekonstruktsiooniga. See on koostatud ajastul, kui eraomand puudus, seetõttu puudus ka arusaam kinnistutest ja nende piiride rollist turumajandusega vabas ühiskonnas. Teiseks oluliseks kaardikihiks selles kogumis on „1944. aasta“. See esmapilgul võiks olla ammendav infoallikas 1944. aasta kinnistute kohta, kuid on samuti koostatud tagantjärele, on väga skemaatiline ning ilma kinnistute piirideta; samuti on selle kaardikihi mõõdistus silmapaistvalt ebatäpne, eriti kvartalite siseosas, mistõttu kohati on isegi seal kujutatud ja seni säilinud hoonestust raske kokku viia tänase linnamaastikuga. Siiski on tegemist olulise abimaterjaliga 1944. aasta

hoonestuse rekonstrueerimisel, kuid pigem sõjas hävinud kvartalite ja kinnistute osas, mis ei ole käesoleva analüüsi teemaks.

See on üllatav, et Tallinna vanalinna kohta ei ole teadaolevalt säilinud mitte ühtki kogu vanalinna kujutavat ajaloolist kaarti, kuhu oleksid märgitud kinnistute piirid. Sellele lähedal seisavad kaks kaardikihti Tallinna kaardiarhiivis: „1885. aasta“ ja „1856. aasta“. Mõlemal on kinnistute piirid, samuti numbrid kujutatud vaid lühikeste kriipsukestena kvartali servades, tänavajoonel, kuid kvartalite sisemust üldse mitte. Samuti on võrreldes tänaste kaartidega need skeemid üsna ebatäpsed, kinnistute piirid on sinna märgitud pigem mitte mõõdistuse alusel, vaid nõ tänaval tänavaf fronti vaadeldes, tõenäoliselt silma järgi. Siiski on tegemist olulise infoallikaga, aga seda eeskätt 19. sajandil kinnistute suuruses ja numeratsioonis toimunud muudatuste (liitmine, lahutamine) uurimisel, mitte niivõrd 1944. a seis kindlaks tegemisel.

Teiseks tähtsaks ajalooliste jooniste kogumiks on vanalinna kinnistute ehitusprojektid aastatest 1869-1960, mida säilitatakse Tallinna Linnaarhiivis, kuid on digiteerituna kättesaadavad internetis Riigiarhiivi kodulehel¹. Seal on materjale enamiku, kuid mitte kõigi kinnistute kohta, kuid tegemist ei ole kuigi standardse materjaliga, sealt ei saa kinnistute suuruse, kuju ja hoonestuse, neis toimunud muutuste kohta samasugust, võrreldavat informatsiooni. Mõnedel kinnistutel on projekte vaid varasemast ajast, mõne puhul vaid hilisemast; osa on selgelt projektid, mille puhul on raske või töömahukas hinnata, kas need ka ellu viidi või kuivõrd need kajastavad sel hetkel tegelikult eksisteerinud seis, kuivõrd vaid plaane. Neist ehitusprojektidest ei saa kätte 100% kindlusega 1944. aasta kinnistupiiride seis, sest paljude kinnistute puhul viimaste sõjaeelsete või sõjaaegsete aastate kohta infot ei ole. Eeldusel, et sõja ajal suurem ehitustegevus, seega

1

<https://www.ra.ee/dgs/explorer.php?tid=345&iid=124002046620&tbn=1&lev=yes&lst=2&hash=bfad0448c67f7b50a644d475bd28eb56>

ka kinnistute või nende osade liitmine-lahutamine soikus, ning et väiksemad ehitustööd ilmselt ei toonud kaasa kinnistute piiride muutmist, annavad ehitusprojektid tõenäoliselt enamasti siiski üsna adekvaatselt edasi 1944. aasta hävingu ajal eksisteerinud seis. Tõenäoliselt ei vasta 1944. aasta kevade seisuga eksisteerinud ja praeguseni säilinud kinnistupiiride kohta käesolevas uuringus esitatud rekonstruktsioon 100% ja kõigis detailides reaalsusele, kuid üldjuhul on piirid siiski ühemõtteliselt rekonstrueeritavad.

Tallinna vanalinna ajalooliste kinnistupiiride puhul tuleb ka arvesse võtta, et eri aegadel tehtud mõõdistustööd on tehtud erineva taustsüsteemi, mõõtmistehnika ja erineva täpsusastmega, mistõttu ajalooliste kaartide ja tänase katastriplaani kokku tõstmisel ei paikne ajaloolised piirid praegustega täpselt kohakuti, vaid mõnevõrra nihkes. Keerukust lisab ka asjaolu, et erinevalt väiksemate linnade hõreda hoonestusega vanalinnadest, kus enamik kinnistu piire kulgeb hoovialal, majade vahel, kus need on ka piirikupitsatega tähistatud, on Tallinna vanalinn niivõrd tiheda ajaloolise hoonestusega, et enamik piirilõike ei paikne hoovialal, vaid hoonete vahel, põhimõtteliselt ajalooliste seinte sees. Vastavalt ei ole Tallinna vanalinna kinnistute piirid üldjuhul tähistatud piirikupitsatega või mõnel teisel viisil; vaid tänavafrendil on need välja loetavad fassaadide vahekohtadena. Viimased aga omakorda ei ole märgitud kaartidele; nt Maaameti internetikaardil² kuvatud hoonete piirid ei ole mõõdetud tänava, vaid räästa kõrgusel. Tallinna vanalinnas on paljudel majadel väga laia karniisiga räästad, mistõttu ulatuvad kaardil kujutatud majad üle kinnistu piiri ja tänavajoone, ning kuna kõrgemate majade räästakarniisid nurkades tihti ulatuvad ka madalama maja kohale, siis ulatuvad kaardil kujutatud majad tihti ka üle külgnevate kinnistupiiride.

Majade vahel, st müüride sees kulgevad kinnistupiirid on tõenäoliselt joonistatud oma praegu kehtivatesse täpsetesse asukohtadesse alles 1990.

² <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>

aastatel, katastrikaardi loomise käigus. Nõukogude ajal eraomandi puudumise tõttu kinnistuid kui selliseid õiguslikus mõttes ei eksisteerinud, kuid erinevad linna- ja riigiasutused kasutasid kinnistuid üldjuhul ilmselt nende ajaloolistes piirides. Samuti andsid asutused kasutusõigust üksteisele üle vastavalt linna- või riigivõimude otsustele; arvatavasti võisid niiviisi ka muutuda kasutusõiguse piirid, kuigi tõenäoliselt vormistati muudatused ka planeeringutes. Erandina tuleb näha kinnistuid, mille 1944. aastal hävinud hoonestust täielikult või osaliselt ei taastatud. Nendel kinnistutel kehtestati vastavalt uusehitiste rajamise ajale uued piirid, mis kohati, eriti hävinud alade servas, järgivad ajaloolisi piire.

1990. aastatel rekonstrueeriti kinnistute ajaloolised piirid tagastamise ja erastamise käigus arvatavasti ajalooliste plaanide alusel. Tuleb arvestada, et aluseks olnud ajaloolised kaardid olid erineva täpsusastmega, nende koostamisel ei lähtunud mõõdistamise tänapäevastest standarditest. Keerukust lisab asjaolu, et kvartalite sees pole kunagi toimunud keeruka kujunemislooga, paljude ümberehituste käigus sajandite jooksul valminud, ebastandardse ja korrapäratu kujuga hoonestuse täpset mõõdistamist. Seetõttu on ajalooliste plaanide ja praeguste katastriüksuste plaanide piiride mõningane erinevus paratamatu. See erinevus aga ei muuda täna kehtivaid, enam-vähem 1944. aasta joonel paiknevaid kinnistu piire vähem ajaloolisteks. Põhimõtteliselt ei ole tähtsust, kas ajalooline kinnistupiir paikneb mõnikümmend cm ühel või teisel pool. Ajalooliselt ei kehtestatud Tallinna vanalinna kinnistute piire tänastele täpsusstandarditele vastavalt, vaid optimaalse täpsuse ja töömahukusega, ajastu tehnikale ja oskustele vastavalt, mis oli omal ajal piisav piirivaidluste ära hoidmiseks. Kuna majad on kujunenud paljude ümberehituste tulemusena, ning paljudel juhtumitel ei ole nt keldri- ja ülakorruste ruumid päris kohakuti, siis ei ole võimatu, et mõnel juhul praegune ametlik piir kulgeb mõnel korrusel mitte müüri sees, vaid läbi ruumi serva. Tuleb arvestada, et selliste hoonete puhul lähtus piiri

kehtestamine pigem maapealse korruse plaanist, mistõttu sellised ebatäpsused eriti keldrikorruusel on paratamatud.

Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kinnistute 1944. aasta seisuga kehtinud ajalooliste piiride kui lähtematerjali rakendamisel muinsuskaitsetöös, kui omanikel tekib soov kinnistute piire muuta, tuleb arvestada, et tegemist on vaid ajalooliste kinnistupiiride kõige viimase seisuga. Sajandite jooksul on Tallinna vanalinnas kinnistuid või nende osi palju liidetud ja lahutatud. 19. sajandi II poolel ja 20. sajandi I poolel, kui linna kaitseehitised olid kaotanud tähtsuse ning elanikud ei üritanud kõik enam vanalinna ära mahtuda, oli üldine tendents väiksemate kinnistute kokku liitmine 2 või 3 kaupa, mille järel asendati väiksemad ajaloolised majad ühe suuremaga. Seetõttu tuleb arvestada, et ajaloolisi kinnistuid ja nende piire on Tallinna vanalinnas olnud märksa rohkem kui neid oli alles 1944. aastaks.

Tallinna vanalinnas toimus suuremate kinnistute lahutamine mitmeks väiksemaks pigem varasematel, elanikkonna intensiivse kasvu ajajärgudel, kui kinnisvaraarendus väljaspool linnamüüri polnud võimalik, mistõttu uusi majapidamisi tuli luua olemasolevatele kinnistutele. See toimus esijoones 15.-16. sajandil, kuid hooti eraldati suurematest kinnistutest väiksemaid ka 17.-18. sajandil. Seejuures lähtuti sajandite jooksul selgest põhimõttest: iga eraldatav kinnistu pidi omama iseseisvat väljapääsu tänavale, st pidi ulatuma tänavani; kinnistu sügavuses paiknevaid hoovimaju ei eraldatud eraldi kinnistuks, va erandina nurgakinnistutel, kus oli võimalik luua väljapääs põiktänavale; servituuti tänapäevases mõttes ei tuntud. Tihti olid ka tänava ääres paiknevad väiksemad elamud suurest kinnistust eraldamata, toimised välja üüritavate poodide või üürikorteritena.

Mis puudutab 1944. aastal eksisteerinud kinnistupiirde säilimist, siis kokkuvõttes võib tõdeda, et nende kinnistute puhul, mille hoonestus sõjas säilis, paiknevad praegused piirid üldjuhul põhimõtteliselt ajaloolisel joonel.

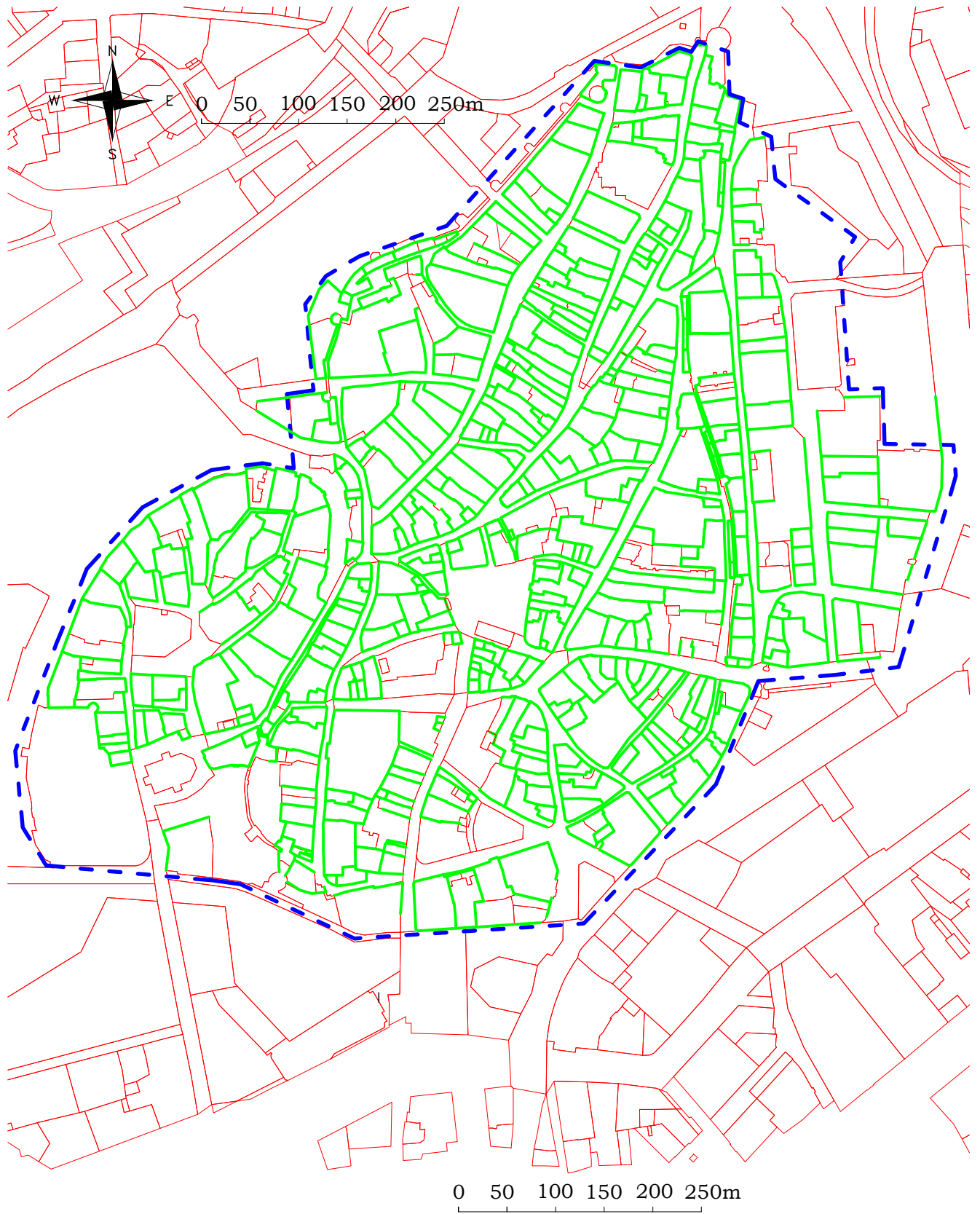
Tüüpiliseks erandiks on üksikud nõukogude ajal rajatud alajaamad, mille jaoks on 1990. aastatel kehtestatud omaette, enamasti vaid alajaama suurused väiksed kinnistud (nt Müürivahe tn 29a, Vene tn 11a). Tegemist on vanalinna ajaloolises struktuuris võõrkehade, mis õnneks on tehnika arengu tõttu tänapäeval võimalik üldjuhul asendada märksa väiksemate, ajalooliste majade ruumidesse mahtuvate alajaamadega, mistõttu on mõistlik võtta suund koos nende alajaamadega ka nende kinnistute likvideerimisele. Vahel paikneb selline alajaam kahe kinnistu, kahe hoovi vahel, poolenisti ühel, poolenisti teisel ajaloolisel kinnistul. Likvideerimisel tuleks uute piiride kehtestamisel lähtuda ajaloolistest, 1944. aastal kehtinud piiridest, st mitte erastada selliselt paikneva alajaama kinnistut vaid ühe külgneva kinnistu omanikule, vaid taastada ajalooline piir.

Teiseks erandiks on mõned suured ajaloolised kinnistud, mis on 1990. aastatel jaotatud mitmeks, lähtuvalt erinevates hoonetes paiknevatest riiklikest või munitsipaalasutustest, näiteks Lai tn 29, kus peakinnistust on eraldatud Laboratooriumi tn ääres asuv hoovimaja (Lai 29a, Loodusmuuseum).

Suured muutused kinnistute piiride osas on mõistagi toimunud 1944. aasta märtsipommitamise käigus hävinud hoonestusega kvartalites (nt Viru 11-15; Dunkri ja Niguliste vahelise kvartali ida- ja keskosa; Suur-Karja, Vana-Posti, Harju ja Kuninga vahelise kvartali lääneosa; Harju, Vana-Posti ja Müürivahe tn vaheline kvartal): nõukogude ajal uushoonestuse rajamisel või ka varemete rekonstrueerimisel ei arvestanud üldse ajalooliste kinnistupiiridega, tihti isegi mitte tänavajoonega. Kuni see uushoonestus säilib, ei ole kuidagi võimalik ajaloolistest piiridest nende kinnistute puhul lähtuda. Hämmastaval kombel kehtivad siiani suures osas Harju tn haljasalal sõja eel paiknenud hoonestuse kinnistute piirid, va Harju tn joonel, kus ajaloolised fassaadid paiknesid praeguse sillutise all.

On kinnistuid, kus hoonestus ja ajaloolised piirid on säilinud vaid tänava ääres, kuid hoovisügavuses paiknenud hoonestus on lammutatud, hoov lahutatud ja kinnistud osaliselt ümber struktureeritud (nt Uus tn 10) või on hoovi osi eraldatud uushoonestusega naaberkinnistule (nt Kuninga tn 3). Kui kinnistu ajaloolised piirid on säilinud vaid osaliselt, siis see ei muuda säilinud väärtusi – ajaloolist kinnistut, selle hoonestust või piire põhimõtteliselt vähem väärtuslikuks. Paljudel põhimõtteliselt keskaega tagasi ulatuvatel kinnistutel on toimunud kas pärast sõda või juba varasematel sajanditel piirides vaid mõni pisimuudatus, nii et kinnistu põhiolemus on jäänud samaks. Võrreldes 100% säilinud ajalooliste piiridega kinnistuga ei ole selline pisimuudatusega kinnistu väiksema ajaloolise väärtusega. Siiski on mõistlik seoses nõukogude ajal ehitatud tehnoarajatistega või 1990. aastatel hoogsas erastamistuhinas tehtud mõtlematuid piiride muudatusi üritada aja jooksul tagasi pöörata, sõjaeelseid muudatusi pigem mitte.

Kuigi muinsuskaitselisteks väärtusteks on vanalinnas eeskätt ajalooline hoonestus, tänavavõrk ja kinnistud, mitte niivõrd kinnistute piirid kui sellised, siis moodustavad ajaloolised hooned ja kinnistud kokku ajaloolise kinnistustruktuuri, mis on ajaloolise linnastruktuuri osa, ning mida on võimalik kaitsta just ajalooliste kinnistupiiride, ka vaid nende säilinud fragmentide kaitse ja säilitamise kaudu. Isegi kui konkreetse ajaloolise kinnistu ajaloolistest piiridest on säilinud vaid lühike lõik, väike fragment, väärrib see säilitamist, sest ka fragmendid hoiavad alles vanalinna ajaloolist linnastruktuuri.



- uuringuala piir
- 1944. aastast 2022. aastani säilinud kinnistupiirid
- 1991-2022 kehtestatud kinnistupiirid

TALLINNA VANALINNA ELAMUKVARTALITE 1944. KUNI 2022. AASTANI
SÄILINUD KINNISTUPIIRID. PLAAN. joonis: V. Kadakas