

EESTI KUNSTIAKADEEMIA

Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Laura Liis Vilbiks

**KORPORATSIOON ROTALIA TÄHE 3 KONVENDIHOONE  
RESTAUREERIMISE ETTEPANEKUD**

**Tähe tänav 3, Tartu, Tartumaa**

2023/2024 õppeaasta

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö

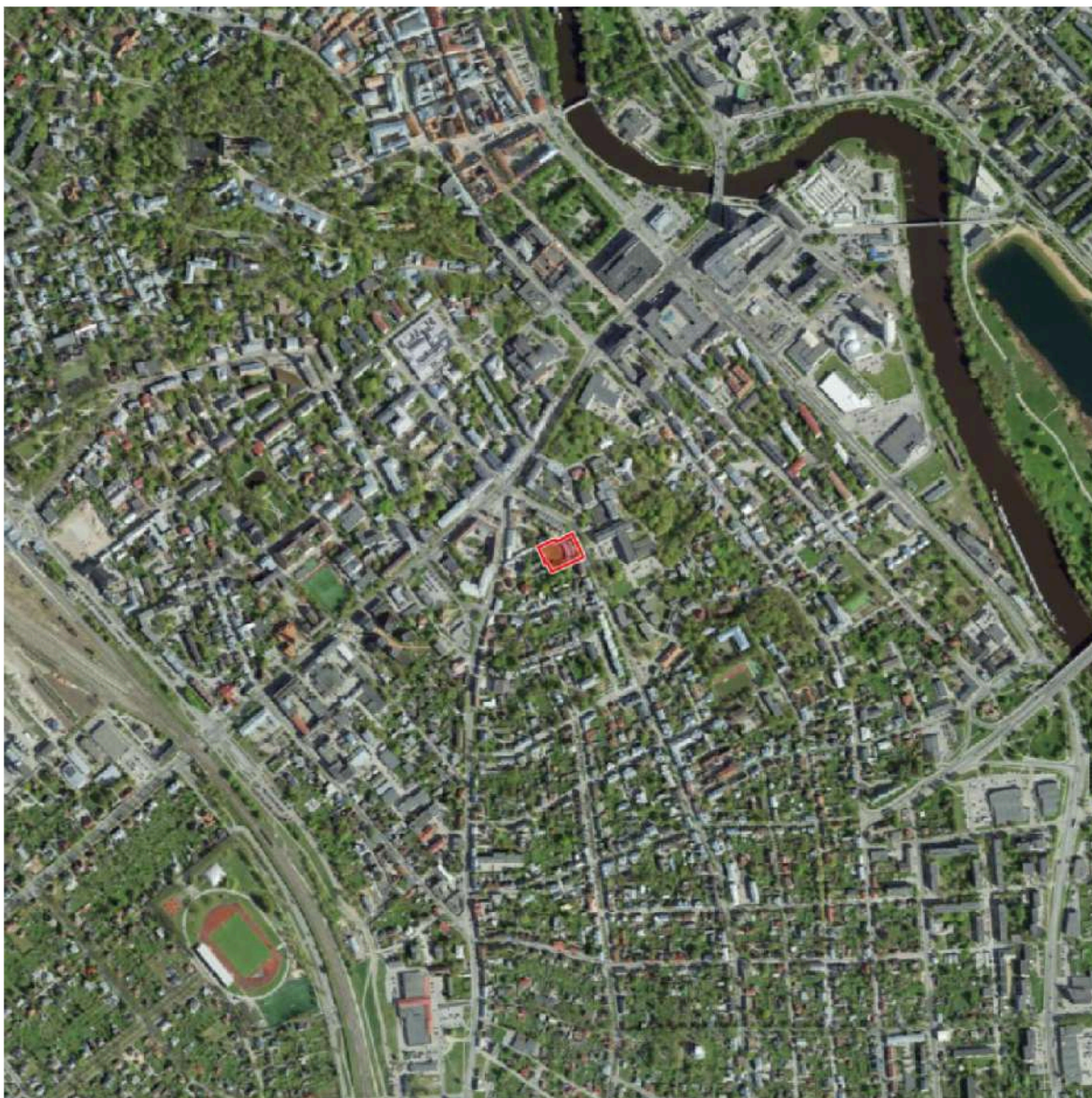
Tallinn 2024

## **SISUKORD**

<b>SISSEJUHATUS</b>	<b>3</b>
<b>1. AJALOOLINE ÜLEVAADE</b>	<b>6</b>
1.1. Karlova linnaosa tekkelugu	6
1.2. Konvendihoone ehituslugu	9
1.3. Arhitektuuri omapära	10
1.4. Vajaduspõhised ümberehitused	12
1.5. Objekti mõjutavad suunad ühiskonnas	14
<b>2. HOONE SEISUKORRA KIRJELDUS</b>	<b>19</b>
2.1. Välisilme – fassaad ja viimistlus	20
2.2. Vundament	22
2.3. Katus	24
2.4. Põrand	26
2.5. Avatäited	26
2.6. Siseviimistlus	28
2.7. Tehnilised näitajad	29
2.8. Kahjustused ja ohukohad tulevikus	29
<b>3. HOONE VÄÄRTUSED</b>	<b>31</b>
3.1. Autentsed killud kunagisest hoonest	31
3.2. Lae- ja seinamaalingud	32
3.3. Fassaadi tellisdekoorid	34
<b>4. ETTEPANEKUD RESTAUREERIMISEKS</b>	<b>35</b>
4.1. Ehitusmaht	35
4.2. Fassaadidetailid ja viimistlus	35
4.3. Soklikorrus ja vundament	36
4.4. Avatäited	36
4.5. Siseviimistlus	36
4.6. Katus	37
4.7. Tehnoloogiliste seadmete ülevaade	37
<b>KOKKUVÕTE</b>	<b>38</b>
<b>KASUTATUD ALLIKAD JA KIRJANDUS</b>	<b>39</b>
<b>LISAD</b>	<b>41</b>
Lisa 1. Elanikkude ja kinnisvara teateleht 1942. a. Kohta. Rahvusarhiiv: ERA.4414.3.644, leht 17, 18.	41
Lisa 2. Rotalia liikete – üliõpilaste nimekiri pro 2. semester 1932. aastal. Rahvusarhiiv: EAA.2100.19.258, leht 46.	43
Lisa 3. Tartu linna plaan – Kalda, Lihaturg, Söögiturg, Suurturg, Rütli, Vallikraavi, Ülikooli, Toomemägi, Kuperjanovi, Filosoofi, Tähe, Lille, Aleksandri. Rahvusarhiiv: EAA.2072.9.772, leht 1.	44
Lisa 4. PI „Kommunaalprojekt”. Tähe tn 3, Tartu. TRÜ klubi. Rahvusarhiivi Tallinna uurimissaal: ERA.T-2.4-1.18710. Tähe tn 3, TRÜ klubi; objekt 14518.	45

## SISSEJUHATUS

Projektiala asub Tartu maakonnas, Tartu linnas, Tähe 3 katastriüksusel (79507:045:0014), 3619 m<sup>2</sup> suurusel krundil. Objekti näol on tegu kahekorruselise elu- ja ühiskondliku konvendihoonega, kus tegutseb kolm ettevõtet: Tähe Hambakliinik OÜ (133.3 m<sup>2</sup>), Tartu Väikeloomakliinik OÜ (230.6 m<sup>2</sup>) ja Korporatsioon Rotalia MTÜ (852.5 m<sup>2</sup>).<sup>1</sup> Peale käsitletava konvendihoonel krundil teisi hooned ei paikne.



**Illustratsioon 1.** Projektiala asukoht Tartu linnas (M1:10000)  
Allikas: Maaameti kaardiportaal<sup>2</sup>

<sup>1</sup> EHR: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/104032254> (vaadatud 4. II 2024).

<sup>2</sup> Maaameti kaardiportaal: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> (vaadatud 4. II 2024).



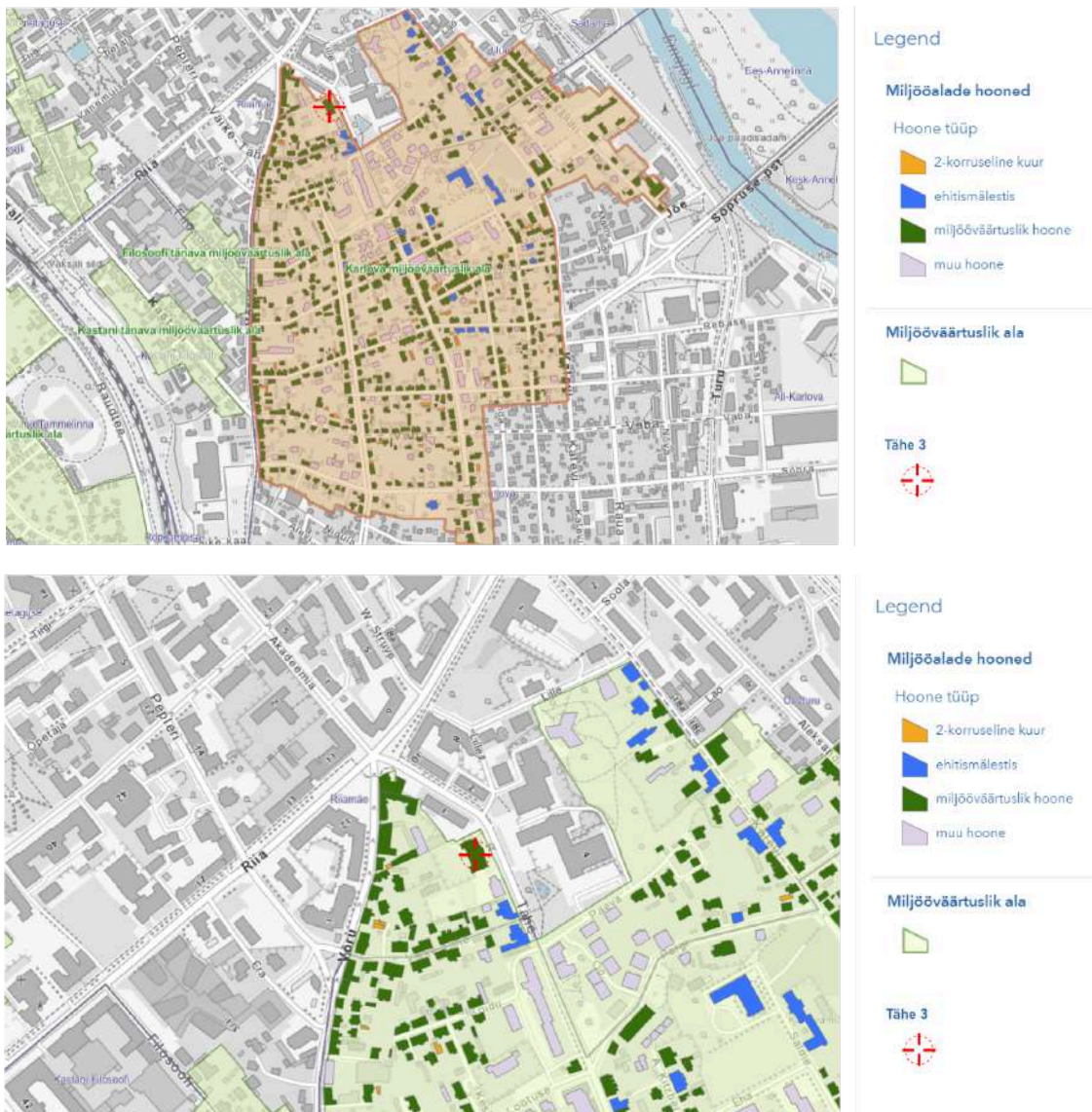


**Illustratsioon 2.** Tähe tänav 3 krundiplaan (M1:1000)  
Allikas: Maaameti kaardiportaal<sup>3</sup>

Tähe 3 asub Tartu Karlova miljööväärtuslikul alal ning 1887. aastal valminud ehtis on markeeritud kui miljööväärtuslik hoone. Objekti näol on tegemist 19. sajandi teise poole tellisehitisega, mille valik tulenes autori huvist Eesti tellishoonete vastu ning soovist tutvuda ülikooli tudengite hallatavast miljööväärtuslikult olulisest hoonest. Intriigi tekitas hoone tüpologia ja ruumiprogramm: kliinik, vapisaal, jõusaal ja raamatukogu ning kasutus: üliõpilasorganisatsiooni igapäevaelu ja traditsioonid (Volbriöö järgne linnale avatud aiapidu, *stammtisch*<sup>4</sup>) ning hilisemad ümberehitused.

<sup>3</sup> Maaameti kaardiportaal. Kättesaadav: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> (vaadatud 4. II 2024).

<sup>4</sup> *Stammtisch* ehk üliõpilasorganisatsiooni traditsiooniline tantsuõhtu. Toimub enamasti iga kuu viimasel neljapäeval.



**Illustratsioon 3 ja 4.** Projektiala asukoht Tartu linnas, Karlov miljööväärtuslikul alal.  
 Allikas: Tartu üldplaneering 2040+<sup>5</sup>

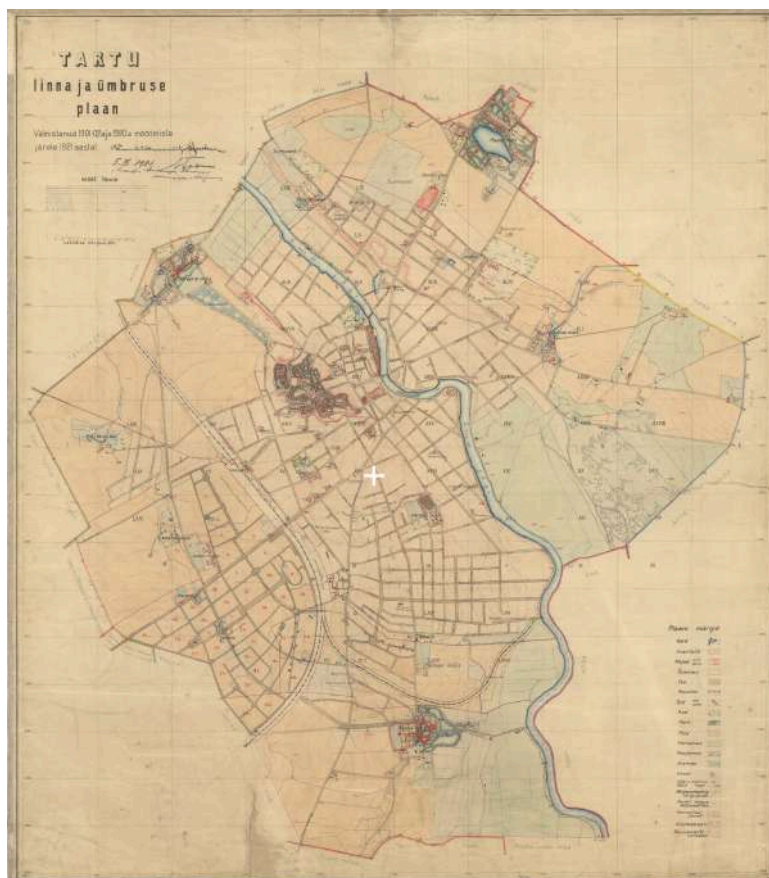
Lõputöö eesmärk on anda ülevaade hoone ajaloost, olulistest linnaruumilistest ja arhitektuursetest väärtustest ning nende säilitamise vajadusest. Töö eesmärk on arhitektuuriväärtusi silmas pidades parandada hoone tehnilist seisukorda ja korrigeerida miljööväärtusi häirivaid hilisemaid täiendusi. Hoone on heas seisukorras, kuid tema tehnovõrkude süsteemid jäävad tulevikuvaates aegunuks. Käesolev lõputöö pakub välja restaureerimisvõtteid, mis säilitavad hoone ajaloolisi- ja arhitektuurseid väärtusi ning parandavad hoone tehnoloogilisi lahendusi.

<sup>5</sup> Miljööväärtuslikud alad. Muinsuskaitse ja miljö. Tartu üldplaneering 2040+. Kättesaadav: [https://gis.tartu.ee/vldplaneering2040/muinsuskaitse\\_miljoo/?data\\_id=dataSource\\_15-YP2040\\_DR\\_miljoo\\_5599%3A10&page=page\\_0](https://gis.tartu.ee/vldplaneering2040/muinsuskaitse_miljoo/?data_id=dataSource_15-YP2040_DR_miljoo_5599%3A10&page=page_0) (vaadatud 22. IV 2024).



# 1. AJALOOLINE ÜLEVAADE

## 1.1. Karlova linnaosa tekkelugu

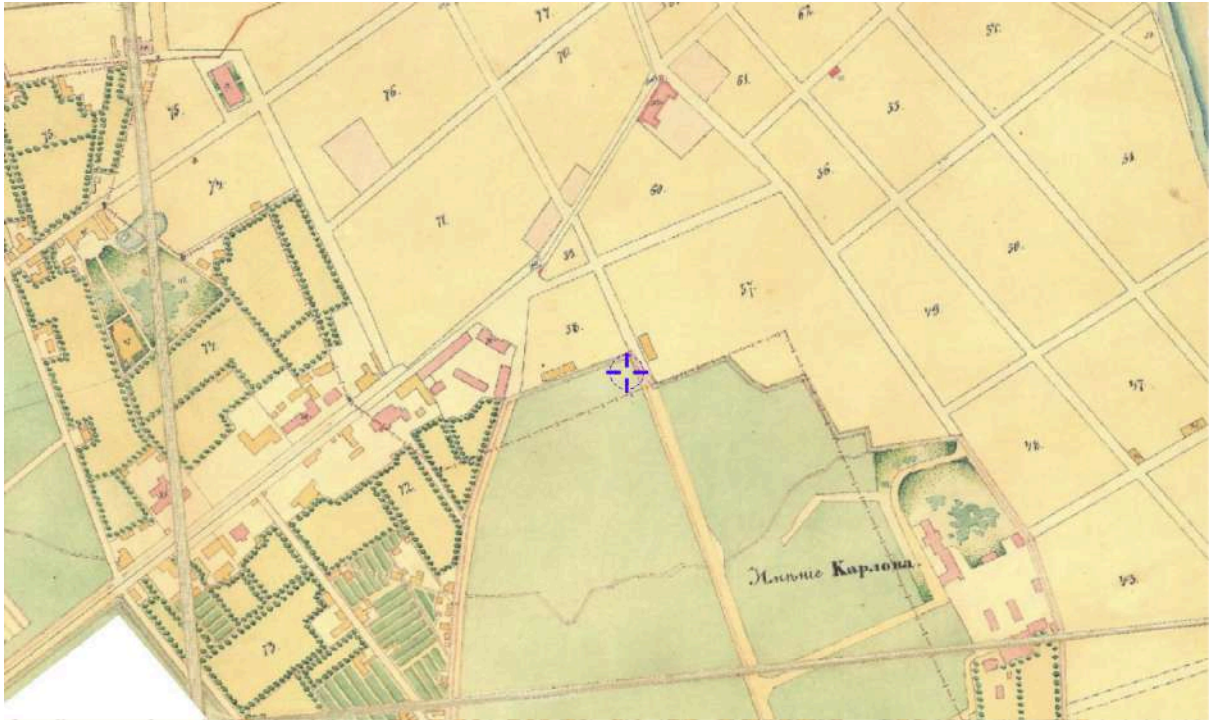


**Illustratsioon 5.** Tartu linna ja ümbruse plaan. 1901–02. a.  
Allikas: Rahvusarhiiv<sup>6</sup>

Valitud objekt asub Karlova miljööväertuslikul alal. Täna kõnekeelselt Pilpakülana tuntud linnaosa ei kuulunud enne 1916. aastat Tartu linna alla, mistõttu ei kehtinud seal hoone ehitamisel linnale omased ehitusnõuded.<sup>7</sup> Seetõttu puudusid ka Karlova kahekorruselistel puumajadel tulemüürid, kõrgematel puitehitistel kivist trepikojad ja hoonetevaheline kaugus ei järginud tollast ehituse regulatsiooni. Ehitusnõuete puudumise tõttu on kirjeldatud tollaegset puidust hoonestust odava ehitusmaterjali ja madala ehituskvaliteediga. Tänapäevaks on piirkonnast kujunenud miljööväertuslik ala, mille puithoonestus ja erisilmeline tänavapilt on tänase ühiskonna jaoks väärtuslik. Samuti ei olnud Karlova Tartu linna osa, on arhitektide ja ehitusmeistrite projekteeritud hoonete andmeid vähe säilinud, sest hoonete ehitusprojekte linn ei nõudnud.

<sup>6</sup> Rahvusarhiiv: EAA.2623.1.2087, leht 1.

<sup>7</sup> K. Haljasmets, A. Siim, Karlova asundus ja selle liitumine Tartu linnaga. – Akadeemiake, #1. 2010, lk 51–114.



**Illustratsioon 6.** Objekti asukoht ja ümbrus 1875. aastal  
Allikas: vanalinnad.moood.com<sup>8</sup>

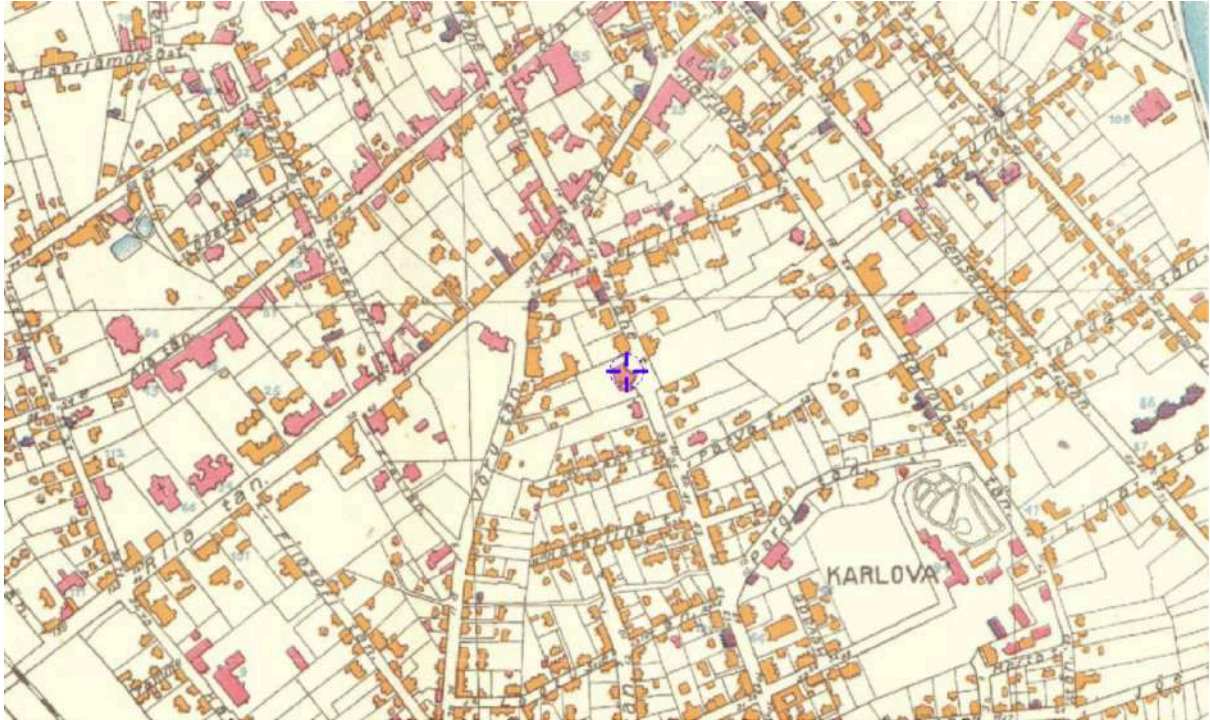
Esimesed katsed antud linnaosa planeerimiseks tehti 1904.–1905. aastal, mil maamõõtja L. Jakobsen planeeris mõisamaade väiksemateks kruntideks jagamise.<sup>9</sup> Tänavate moodustamiseks jaotati maatükid väiksemateks kinnistuteks ning 1908. aastaks kujunes välja krundistik koos tänavavõrguga. Võrreldes Tartu linna kinnistutega olid Karlova krundid suuremad ja ulatusid sisehoovidega sügavale kvartali sisemusse. Antud linnaosa sai alguse Karlova mõisamaadele rajatud majadest. Tähe 3 hoone on rajatud Thaddeus Faddei Bulgarini mõisamaale.<sup>10</sup> Mõisaomanik andis oma mõisamaadest välja ka mitmeid teisi Tähe tänaväärseid ehituskrunte, mille said soovijad endale algsest rendikruntidena soetada, kuid hiljem oli võimalik neid ka välja osta. Mõisamaa jaotamine väiksemateks kruntideks võimaldas maaomanikel saada suuremat tulu kui traditsioonilise põllumajandusega. Tänaväärseid tükeldatud mõisakrundid hoonestati peamiselt puitlamutega, mille püstitamine oli odav ja võimaldas teenida tasa krundi soetamise kulud. Antud hooned olid nõudluses, sest ülikooliõpilaste, tööliste ja teenindajate poolne elukohavajadus oli olemas ning ehitisetüübi

<sup>8</sup> Vanalinnad: Tartu. Kättesaadav: <http://vanalinnad.moood.com/?site=Tartu> (vaadatud 9. IV 2024).

<sup>9</sup> M. Eimre. Tartu linn, Karlova linnaosa: Kvartal Eha – Tähe – Tolstoi – Salme arhitektuur-ajalooline inventariseerimine. AS ARC Projekt. Tartu 1992, 1.7.

<sup>10</sup> Muinsuskaitse eritingimused ja ettepanekud Tartu Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneeringu koostamiseks. O/Ü Marksi Projekt. 2002.

standardid sobisid vähemhõudlikule elanikule.<sup>11</sup> Rajooni elanikkond moodustus peamiselt eestlastest, sest Tartu linna piirides ei soositud eestlaste kinnisvara omandamist.<sup>12</sup> Piirkonnast hakkas kiiresti kujunema Tartu eeslinn. Pärast piirkonna Tartu linnaga liitmist muudeti mõisa poolt antud kruntide numbrid linna kinnistu numbriteks.



**Illustratsioon 7.** Objekti asukoht ja puitarhitektuuriga hoonestatud ümbrus 1927. aastal  
Allikas: vanalinnad.moos.com<sup>13</sup>

Tänu 20. sajandi puitarhitektuurile on Karlova linnaosa täna tunnustatud miljööväärtusega hoonestusalaks. Piirkonnale on omane piiritleda tänavaruumi ühtsel ehitusjoonel olevate eluhoonetega, mille esimene korrus on sageli avatud äripindadele. Tänavafondis leidub palju juugendlike dekooridega fassaade (puitpits, akente ja uste ümbrislauad, räästasarikad ja ehisdetailid), katuseviiludega rõhtlaudisega puithooned annavad asukohale miljööväärtuslikke vaateid ja sisehoovides kahekorruselisi kuure. Samuti leidub piirkonnas ka laudisega või krohvitud modernistlikke puitelamu. Enamus tänasest Karlova linnaosast moodustas 1927. aastal puithoonestus (ill 7), millest suur osa on tänaseni linnapilti kaunistamas.

<sup>11</sup> Sellest ka Pilpaküla nimetus, mis oli algselt solvava alatooniga ning viitas odavalt ja kiirelt ehitatud puitelamu tüüpprojektidele. Tolleaegne ühiskonna kõrgklass taolistes hoonetes ei elanud.

<sup>12</sup> T. Kalamees, E. Arumägi, A. Just jt. Eesti eluasemefondi puitkoretrelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga. Uuringu lõpparuanne. Tallinna Tehnikaülikool. 2011, lk 16.

<sup>13</sup> Vanalinnad: Tartu. Kättesaadav: <http://vanalinnad.moos.com/?site=Tartu> (vaadatud 9. IV 2024)



Objekti tänane krundipiir erineb 1937. aasta Tartu linna plaanist (ill 8). Märgata on ümbritsevate kruntide tänast väiksemat liigendust ning ka Tähe 3 hoone krundipiiri on aastatega korrigeeritud. Krundi ülesehituselt on sisult sarnane – krunt ulatub kvartali sisemusse ning ka tema ümbritsevad kinnistud moodustavad pikad tänavalt eemale ulatuvaid soppesid. Piirkonna kõrge hoonestustihedus on loonud kunagisest Tartu linna äärealast linliku iseloomuga linnaosa.



**Illustratsioon 8.** Tartu linna plaan – Tähe tn 1937. aastal. Aluskaart: Rahvusarhiiv<sup>14</sup>  
Allikas: autori kohandatud joonis

## 1.2. Konvendihoone ehituslugu

Täna Tähe tänav 3 (kunagine Tähe 29) aadressile vastav hoone ehitati 1885.–1887. aastatel baltisaksa korporatsiooni Estonia konvendihooneks.<sup>15</sup> Tegu on ühe esimese spetsiaalselt korporatsiooni ruumivajadustele kavandatud hoonega. Konvendi kavandajaks oli baltisaksa juurtega arhitekt Reinhold Ludwig Ernst Guleke. Ehitustööd võttis vastu ehitusmeister J. Teas,<sup>16</sup> millel osalesid ka (korporatsiooni) üliõpilased. Lisaks korporatsioon Estonia

<sup>14</sup> Rahvusarhiiv: EAA.2072.9.772, leht 1.

<sup>15</sup> H. Piirimäe, T. Hiio, M. Maasikas, Spes Patriae. Üliõpilasseltsid ja -korporatsioonid Eestis. Tallinn: Kirjastus Olion. 1996, lk 132.

<sup>16</sup> ENSV Ehituskomitee Arhitektuurimälestiste Kaitse Inspektsioon. Arhitektuurimälestise pass. 1984. [https://register.muinas.ee/ftp/DIGI\\_2012/Passi%20Skaneerimised/Tartu\\_3/T4.PDF](https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2012/Passi%20Skaneerimised/Tartu_3/T4.PDF) (vaadatud 02. II 2024)

konvendile kavandas Tartu Ülikooli arhitekt Guleke ka tellisklassitsistliku võimlahoone Lai 37 (1890. a.) ja Livonia konvendihoone Veski 13 (1886. a.), millest mõlemad on täna ehitismälestisena kaitse all.<sup>17</sup> Tähe 3 on eelnimetatud grupist vanim näide ning objekt ei ole mälestisena kaitse all. Guleke projekteeritud loominguusse kuuluvad ka Tartu ajalooarhiivi hoone, uus anatoomikum ja õlletehas.



**Foto 1.** Baltisaksa üliõpialorganisatsioon Estonia konvendihoone. 1886-1890. a.  
Allikas: Rahvusarhiiv<sup>18</sup>

### 1.3. Arhitektuuri omapära

Tähe 3 konvendihoone näol on tegemist 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi algul Tartus levinud tellisklassitsimiga ning hoone on arhitekt Guleke loominugule omane arhitektuurinäide. Tähe 3 on plaanilahenduselt klassitsistlike traditsioone järgiv plekk-katusega kivihoone, mille ristkülikulise põhiplaaniga kahekorruseline tellishoone esindab oma lahendustes kroonulikku hilisklassitsismi. Hoone kehend on laotud punastest tellistest ning asub tellisest laotud soklil. Hoone ida suunaga esifassaad on jaotatud pilastritega väiksemateks osadeks. Hoone vanema ehitusjärgu moodustab hoone keskmine maht, mille fassaadist eendub kahekordne

<sup>17</sup> Korp. „Livonia“ konvendihoone Veski 13, 1886 .a. Kultuurimälestiste register. Kättesaadav: <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=6967> (vaadatud 5. II 2024).

<sup>18</sup> Rahvusarhiiv: EAA.1423.1.196.128.



keskrisaliit. Detailirohket keskrisaliiti kaunistavad esimesel korrusel tellistest pilastrid ning teisel korrusel toskaanasambad. Teise korruse keskosas on konsoolidele toetuv rõdu. Korruste vahet markeerib karniiside vöö.

Fassaadid on kaunistatud eklektiliste dekoratsioonidega: rikkalikud kassetid, toskaanasambad risaliidi teisel korrusel, balustraad ja hammaslõikeline friis kolmnurkviilul. Hoone taga- ja külgfassaadid on lahendatud samadel põhimõtetel. Hoone soklisimsi kohal paiknevad kassetid. Akende all on sarnaselt Veski 13 hoonele telliskassetid, mida läbivad karniisid. Keskrisaliidil paiknevad aknad on kaaraknad. Peaukse esist portaali kaunistavad kõrgetele postidele paigutatud laternad. Hoone esist kaunistab avar ääristatud ettesõidutee, mida jätkab fassaadtrepp.

Hoone esimesel korrusel paikneb avar fuajee, kaarakendega aeda avanev saal, köök ja klubiruumid. Peauksest sisenedes pääseb halli, kust viib trepp teisele ja keldrikorrusele. Teisel korrusel paikneb vapisaal, kahekorruseline lugemistoaga raamatukogu, juhatuseruimid ja paar elutuba. Keldrikorrusel paiknevad mänguruumid, jõusaal, saunaruimid ja eraldi sissepääsuga kliinikuosa (mis on läbi mitme korruse).

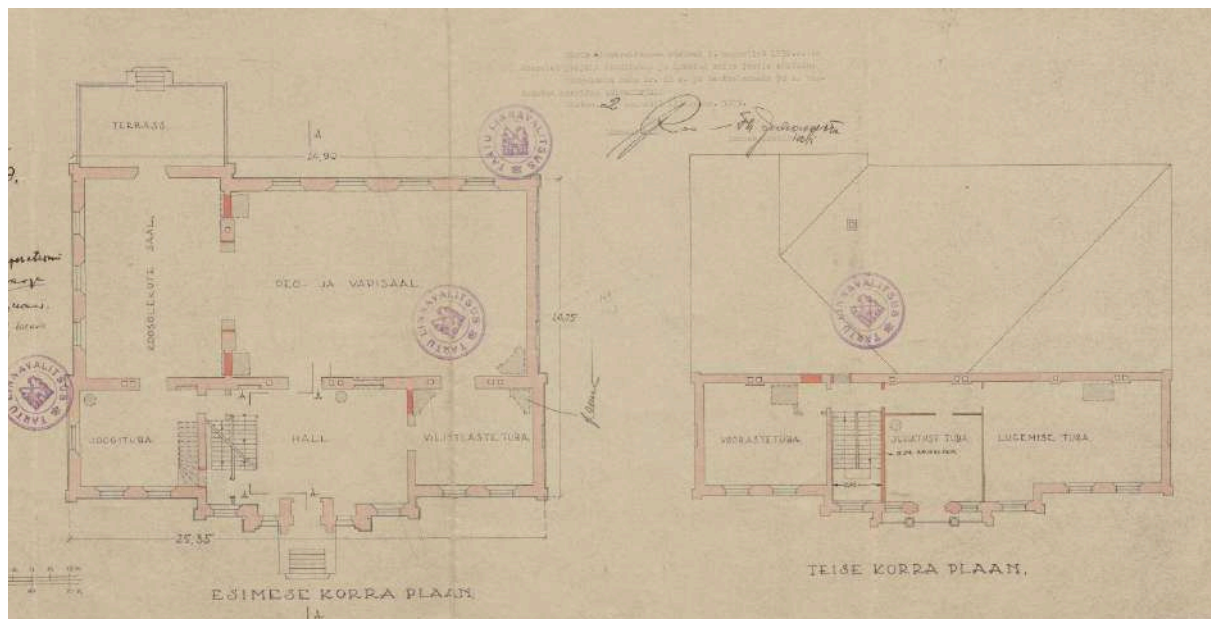


**Foto 2.** Baltisaksa üliõpilaskorporatsiooni Estonia saal ja vapp. 1886-1896. a.  
Allikas: Rahvusarhiiv<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Rahvusarhiiv: EAA.1423.1.196.129.

## 1.4. Vajaduspõhised ümberehitused

Konvendihoone on aastate jooksul näinud mitmeid juurdeehitusi. 1938. a. tehti Tähe tänav 29 hoonele (täna Tähe 3) ümberehitusi. Hoone esimesel korrusel suuri muudatusi ei tehtud. Hoone teisele korrusele ehitati lugemissaali ja trepikoja vahele jäävale alale juhatus tuba, mis oli suunatud vaatega esihoovi poole. Lugemissaal paiknes tollal hoone põhjapoolses tiivas, kus täna paikneb korporatsiooni koosolekute ruum.



Joonis 1. Juurdeehituse joonised. 1. ja 2. korruse plaan. 1938. a.<sup>20</sup>

Suurem osa ümberehitusi teostati keldrikorrusel, kus ehitati välja eraldi meeste ja naiste tualettruumid ning hoonet laiendati hoovi poole ühe ruumi näol. Samuti laiendati keldrikorruse sügavuseni hoone esifassaadi poolset vundamenti. Fassaadi välisviimistluse juures muudatusi ei tehtud.

Lisaks hoone ümberehitustele nägi 1938. aasta projekt ette ettesõiduteed piirava müüri ehitust (joonis 3). Esifassaadi raamiv aiamüür kinnitub fassaadi külge, luues tervikliku välisilme. Asendiplaanilt loeb välja, et konvendihoone krunt on piiritletud piirijaama, ettesõidutee ja jalgteega.

<sup>20</sup> Rahvusarhiiv: ERA.2966.10.2945, leht 1.





1960. aastatel tehti Tähe 3 hoones suures mahus kapitaalremont, mille käigus laiendati hoonele ehitatud keldrikorrust.<sup>23</sup> Alates 1960. aastast tegutses hoones Tartu Ülikooli klubi, mistõttu tulenes juuredeehituse vajadus uute kasutajate ruumipuudusest. Arhiiviuuringute käigus sai kinnitust, et Tähe tn 3 hoone, milles tollal tegutses TRÜ klubi, oli 1971. aastaks säilinud oma välisvormilt originaaltruu ning senised muudatused ja ümberehitused olid tehtud siseruumides ja keldrikorrusel. Samuti tehti hoone tehnoloogiliste seadmete uuendus 1971. aasta PI „Kommunaalprojekti” käigus, millega projekteeriti hoonele valgustus- ja jõuseadmed (sh kaablid ja kaablikapid).

1980. aasta teostati remont ja sisemine osaline ümberehitus.<sup>24</sup> Arhitektuurimälestise passi andmetel restaureerimistöid remondi käigus ei teostatud ning interjööri ei kuulunud kunstiteoseid.

Kui Rotalia 1993. aastal taas Tähe 3 hoone oma valdustesse sai, hakati renoveerimiseks raha koguma. Tähe 3 hoone säilimise ja jätkusuutliku haldamise edu valem seisneb organisatsioonis, mille liikmetel on pikaajaline side hoonega. Samuti kogus organisatsioon hoone korrashoiu jaoks investeringuid läbi KRM<sup>25</sup> korraldatud klubiürituste. Konvendi ümberehituse eskiisprojekti tegi Rotalia vilistlane Raivo Makk. Ehitus- ja konstruktsioonitööde käigus loodi hoonele lisa sissekäik, korrastati keldrikorrus ning ehitati hoone põhikonstruktsiooni toetamiseks kaks külgtiiba. Taastatud sai ka teise korruse väike saal.<sup>26</sup> Energiatõhususe osas parandati hoone elektri-, kanalisatsiooni-, ventilatsiooni- ja veesüsteeme.<sup>27</sup>

## 1.5. Objekti mõjutavad suunad ühiskonnas

Tähe 3 hoone tellijaks oli korporatsioon Estonia, meestudengeid koondav organisatsioon, mistõttu on oluline arvestada hoone säilimise ja haldusviiside analüüsis Eesti tollast ja hoone ehitusele järgnevat poliitilist ja majanduslikku olukorda ühiskonnas. Majandusliku kitsikuse tõttu oli Eesti Vabariigi ajal korporatsioon Estonia (asutatud 1821 a.) sunnitud hoone ära

---

<sup>23</sup> M. Hallik, Korp! Rotalia 90. Eesti Ekspressi Kirjastus. 2003, lk 82.

<sup>24</sup> ENSV Ehituskomitee Arhitektuurimälestiste Kaitse Inspektsioon. Arhitektuurimälestise pass. 1984. [https://register.muinas.ee/ftp/DIGI\\_2012/Passi%20Skaneerimised/Tartu\\_3/T4.PDF](https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2012/Passi%20Skaneerimised/Tartu_3/T4.PDF) (vaadatud 02.II 2024).

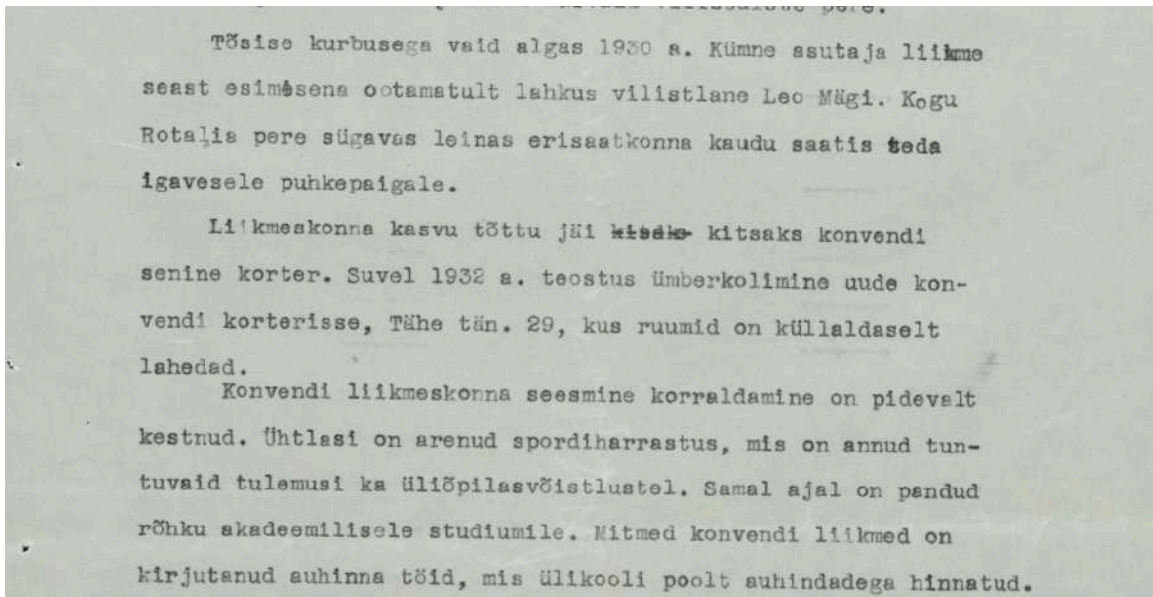
<sup>25</sup> Lühend: Korporatsioon Rotalia Maja. Tegu oli spetsiaalselt korporatsioon Rotalia jaoks loodud ettevõttega, mis kogus hoone hooldamise ja haldamise jaoks raha.

<sup>26</sup> H. Piirimäe, Vivat Academia. Eesti Üliõpilaste Seltsi Vilistlaskogu ja autorid. 2007, lk 287.

<sup>27</sup> M. Hallik, Korp! Rotalia 90. Eesti Ekspressi Kirjastus. 2003, lk 82.



müüma. Rotalia organisatsioon kolis Tähe 29 hoonesse 1932. aastal, kuid alguses oldi vaid üüriku. Kuna korporatsiooni liikmeskond kasvas ning organisatsioon leidis, et Tähe konvendi ruumid on „küllaldaselt lahedad” (ill 9), otsustas Rotalia vilistlaskogu 1936. aastal hoone päriks osta.<sup>28</sup> Seda kinnitab ka arhiivuurimus, kus 3. veebruaril 1931. aastal oli Rotalia liikmete nimekirja dokumendi asukohaks Lille 3 ning 21. september 1931. aastal oli liikmete nimekirja dokumendis juba Tähe 29 aadress (vt Lisa 2). Järgnevatel semestritel korporatsiooni liikmete arv kasvas ning 1933. aasta lõpuks oli rotalusi kokku 255.<sup>29</sup>



**Illustratsioon 9.** Väljavõte Jüri Uluotsa kirjadest Rotalia ajaloo kohta. Kolimine Tähe tänavale<sup>30</sup>

Karlova piirkond pääses Teise Maailmasõja purustustest võrdlemisi kergesti. Sõjajärgsel perioodil läksid enamused hooned linna elamufondi, anti majavalitsuse hallata või riigistati. Kuna majavalitsuse hooldustööd piirdusid enamasti vaid hädavajalike töödega, säilis suur osa arhitektuurselt väärtuslike detaile. Ka Tähe hoone juures piirduti vaid hädavajalike töödega.

<sup>28</sup> H. Piirimäe, T. Hiio, M. Maasikas, Spes Patriae. Üliõpilasseltsid ja -korporatsioonid Eestis. Tallinn: Kirjastus Olion. 1996, lk 47, 150.

<sup>29</sup> Korporatsioon Rotalia liikmete nimetus. Lühend: rot!.

<sup>30</sup> J. Uluots. Materjalid korporatsioon Rotalia ajaloo kohta. Rahvusarhiiv.



**Foto 3.** Korporatsioon Estonia, konvendihoone (Tähe t). Tartu, 1912. a.  
Võrreldes tänase välisilmega, puudub 1912. a. hoonel ettesõiduteel müüritis.  
Allikas: Rahvusarhiiv<sup>31</sup>

1940. aastal muutunud poliitiline kord ühiskonnas keelustas korporatsioonide tegevuse, mistõttu oli tudengitest moodustav organisatsioon Tartu linnavalitsuse poolt sunnitud oma konvendihoone üle andma vene sõjaväele.<sup>32</sup> Hoone üleandmiseks tehti hoone tühjaks, ent hoone enda seisukord oli esinduslik. Organisatsiooni arhiiv ja väärtuslikumad dokumendid läksid Tartu Ülikooli haldusesse ning rapiirid, karikad ja muud meened anti Eesti Rahva Muuseumile hoiule. Sõjaväe nõuetele vastavalt ehitati kinnistule ajutisi ehitusi nagu lehtla, lugemispaviljon ja lasketiir. Varasemalt hoone lugemistuba oli sõjaväe rätsepatöökoja käes ning korporatsiooni vilistlastuba kasutasid kingsepad. 1950. aastal paluti tollasel kaitseministril Žukovil ehitada sõjaväele uus Ohvitseride Maja ning Tähe tänava tellishoone anti ülikoolile.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Tartu Linnaajaloo Muuseumid / Tartu Linnamuuseum: TM F 263:17.

<sup>32</sup> H. Piirimäe, *Vivat Academia*. Eesti Üliõpilaste Seltsi Vilistlaskogu ja autorid. 2007, lk 286.

<sup>33</sup> M. Hallik, *Korp! Rotalia 90*. Eesti Ekspressi Kirjastus. 2003, lk 34.



**Foto 4.** Tähe tänav 3 (endine Tähe 29) vastuvõtmine sõjaväelt Tartu Ülikoolile (20. juuni 1960)  
Hoone enne juurdeehitust. Allikas: Tartu Ülikooli muuseum<sup>34</sup>

1942. aastal oli konvent veel Tähe 29 aadressiga (vt. Lisa 1). „Elanikkude ja kinnisvara teatelehe” andmetel kuulus 1942. aasta jaanuari kuu seisuga Tähe 29 (täna Tähe 3) hoone Tartu Ülikoolile. Hoone elanike nimekirjas oli viieliikmeline perekond: ema, isa, tütar ja kaks poega ning palgaline tisler. Saksa okupatsiooni ajal tegutses hoones Saksa välipost. Ajalooallikad viitavad ka pinnapealselt Põllumajandusameti tegutsemisele antud hoones. 1960. aastast tegutses hoones Tartu Ülikooli klubi.

1992. aastal esitas korporatsioon Rotalia vilistlaskogu kohalikule omavalitsusele avalduse, et saada omandireformi seadusega õigustatult tagasi neile kuuluv vara, sh ka konvendihoone.<sup>35</sup> Selleks pidi subjekt tõestama, et tema (organisatsiooni) tegevus ei ole pärast vara võõrandamist vahepeal katkenud. Kuigi Tähe tänava hoone ja ka Tallinnas olnud konvendi tegevus oli Eesti poliitiliste jõudude tõttu katkenud, sai organisatsiooni järjepidevust tõestatud Lääne ja teiste väliskoondiste abil. Konvendi tagasisaamisel oli aga ka teine ja keerulisem klausel. Nimelt 1992. aastal kehtinud omandireformi seadusele ei nähtud kohustust hoonet algsetele omanikele tagastada kui vahepeal on tehtud hoonele juurdeehitusi

<sup>34</sup> Tartu Ülikooli muuseum: ÜAM F 480:1792. Kättesaadav: <http://www.muis.ee/museaalview/3860800> (vaadatud 6. II 2024).

<sup>35</sup> M. Hallik, Korp! Rotalia 90. Eesti Ekspressi Kirjastus. 2003, lk 78.



rohkem kui 33% ulatuses esigsest mahust. Selle peale tellis nii Rotalia kui ka konvendi tollane kasutaja – Tartu Ülikooli klubi mõõdistuste võrdluse, mille aluseks oli inventariseerimise akt ja varasemad ehitusjoonised. Mõlemad mõõdistused viisid läbi erinevad hindajad, mistõttu erinesid tulemused osapoolte kasuks, Rotalia tulemusega 25% ja Tartu Ülikooli klubi 42%-ga.<sup>36</sup> 1993. aastaga muudeti seadusega juurdeehituse maksimummahuks 50%, mistõttu sai konvent Rotalia omaks.

1993. aasta juunis toimunud Tartu linnavolikogu istungil tõusis päevakorda soov kanda Tähe 3 hoone kultuuriliste ehitiste nimekirja, kuid hääletuse napi võiduga lükati otsus tagasi. Alates 1993. aastast on Tähe 3 taas Rotalia omandis olnud koos vastava märkega kinnistusmeti paberil ning korporatsioon tegutseb hoones aktiivselt ka tänasel päeval.

---

<sup>36</sup> Samas, lk 78.

## 2. HOONE SEISUKORRA KIRJELDUS

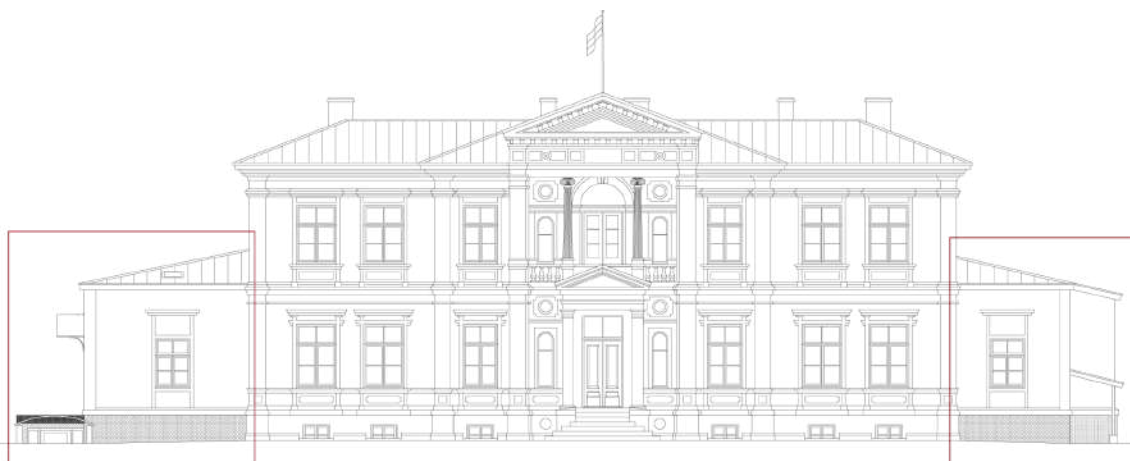
Lõputöös analüüsitava objekti põhimaht on originaalilähedasena säilinud, kuid sajandi jooksul toimunud omaniku muutused on jätnud hoonele oma jälje. Hoone välisilme kõige suurem erisus algupärasest ilmast on küljetiibade näol lisatud juurdeehitused ja keldrikorrus. Siseruumides on toimunud kõige suuremad muutused viimistluses ja keldrikorrusel. Hoone arhitektuur ja eriilmelised detailid on ajale vastu pidanud tänu hoone järjepidevale kasutusele. Hoone pole kasutusest välja langenud ega kogenud suures mahus purustusi. Objekti asendiplaan on plaaniliselt säilinud originaaltruult, kuid maastiku kujundamisel on tehtud aja jooksul muudatusi. Tänapäevane künklik aiamaastik on juurdeehituste käigus väljakaevatud maaressursside kuhjumise tulemus.



**Foto 5.** Konvendihoone esifassaad ja ettesõidutee müüritis Tähe tänavalt vaadates. Autori foto

## 2.1. Välisilme – fassaad ja viimistlus

Hoone fassaad on viimistletud keraamilise punase tellisega ning katusekate on plekk. Fassaadikatte seisukord on hea, kuid esineb ajakulu märke. Välisilme esteetikat lõhub õrn erisus juurdeehituse ja originaalse mahu materjalis. Hoone esialgne maht on laotud rist-seotise tehnikas ning juurdeehitus on laotud pool-pool laotise tehnikas (fotod 6 ja 7). Hoone siseruumis on näha kunagiste külgfassaadide seinu, mis nüüd moodustavad küljetiibade siseseina. Vaatluse põhjal saab järeldada, et juurdeehituse külgfassaadid ei järgi algupärast aknarütmi ega kuju, kuid on lahendatud esifassaadi eeskujul. Samuti on juurdeehituse fassaadidekoor lihtsustatud (fotod 8 ja 9). Juurdeehitatud küljetiibade avatäited järgivad algupärase mahu materjali, rütmi, jaotust ja detaile. Karniiside vöö on juurdeehituse juures lihtsustatult jätkatud, luues visuaalselt selge erisuse uue ja vana mahu vahel.



**Joonis 4.** Konvendihoone esifassaadi originaalmaht ja juurdeehitus (punane markeering)  
Allikas: autori kohandatud joonis<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Aluseks võetud konvendihoone tuleõrjetrepi ehituse projekti joonis: T1905\_EP\_AR-5-02\_v03\_vaated-NW-SW.





**Foto 6.** Esifassaadi originaalmahu (vasakpoolne eenduv pilaster), aiamüüri (alumine värvuselt tumedam müüritis) ja juurdeehituse kohtumisala. Autori foto



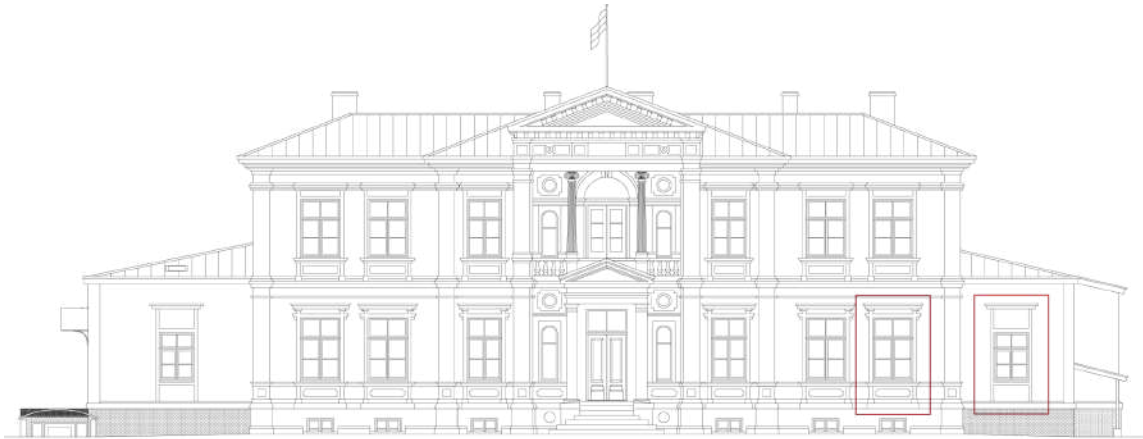
**Foto 7.** Juurdeehituse esifassaadi lihtsustatud aknakarniis. Külgfassaadid järgivad sama valemite. Autori foto



**Foto 8.** Juurdeehituse avatäited ja algupäraseid detaile imiteerivad lihtsustatud koopiad. Autori foto



**Foto 9.** Juurdeehituse esifassaadi lihtsustatud aknakarniisiga originaali imiteeriv koopia ja tehnoseade. Autori foto



**Joonis 5.** Hoone originaalmahu ja juurdeehituse aknajaotuse erinevus (punane markeering)  
Allikas: autori kohandatud joonis<sup>38</sup>

Vaatluse käigus suuri fassaadikahjustusi ei kaardistatud. Hoovipoolse terrassi läheduses on märgata võimalikke niiskuskahjustusi. Hoone soklil esineb vuugi kulumisjälgi, mis on tekitatud ebaregulaarse sadevee äravoolust. Samuti on ettesõiduteed piirav müüritis konkreetsetes kohtades kahjustunud. Tellismüüritis on ajaga väsinud ning kohati on vuugivahed lahtised. Rohkem kui sajandi jagu üle elatud külmumis- ja sulamistsüklid on tekitanud tellismüüritise osalise koorumise ja mõranemise. Tellise avatud poorid on täitunud veega, mistõttu on jäätumisega tekkinud materjalis lisapinged. Telliste mõranemisega suurenevad hoone külmasillad ning märgumine võib kaasa tuua mikrobooloogilise kasvu fassaadidel (foto 12) Suuremad fassaadikahjustused on kohtades, kuhu satub vihmavesi kergemini (nt. sokkel).

Arhitektuurselt ja insenertehniliselt on fassaadi tellismüüritis laotud kvaliteetselt, tagades esteetika, kandevõime ja vastupidavuse. Telliste mõõdud on pealtnäha ühtlased ning toetuvad kogu pinnaga ühtlase paksusega vuugile. Vaatluse käigus roomedeformatsioone ja mõranemisi ei märgatud. Hoone fassaadidekoorid on hästi säilinud.

## 2.2. Vundament

Välise hindamise põhjal on hoonele ehitatud madalvundament heas seisukorrs. Objekti originaalmahu ja juurdeehituse vundament on välisvaatluse põhjal erinevad. Originaalmahul

<sup>38</sup> Aluseks võetud konvendihoone tuletõrjetrepi ehituse projekti joonis: T1905\_EP\_AR-5-02\_v03\_vaated-NW-SW.



on märgata detailset tellislaotist ja aknaid soklikorrusel. Juurdeehitatud mahu soklikorrusel ei ole kasutatud fassaadiga sama tellist ega ka mustrit ning sellel puuduvad soklikorruse aknad ning arhitektuursed detailid.



**Foto 10.** Originaalmahu soklikorru ja vundament. Esineb niiskuskahjustusi. Autori foto



**Foto 11.** Juurdeehitatud mahu soklikorru. Esineb niiskuskahjustusi. Autori foto



**Foto 12.** Vee äravoolusüsteem ja soklikorru. Autori foto



Tuginedes vaatlusele, on soklikorruse ja vundamendi kahjustused põhjustatud katuselt, varikatuselt, vihmaveetorst või aknalt fassaadile voolav vesi ning maapinnalt pritsiv vihm. Veelaua ülesannet täitvad arhitektuursed vahekarniisid (foto 12) ei taga vee soovitud äravoolu ning vesi on valgunud mööda detaile soklile. Hoovipoolse fassaadi ees on väliterrass. Vaatluse põhjal ähvardab vundamendile ja keldrikorrusele ohtu väliterrassi kivide vahele jooksnud vihmavesi, mis sõltuvalt temperatuurist paisub või kahaneb ning võib jõuda keldrikorruseni välja.

### 2.3. Katus

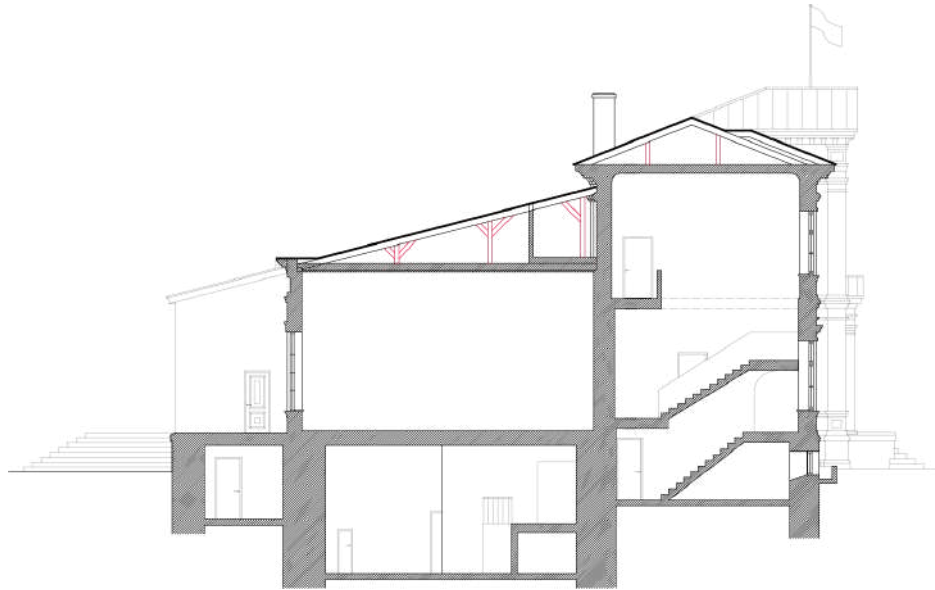
Hoone katusekonstruktsioon ja materjal on vaatluse põhjal heas seisukorras. Hoone katuse, katuselagede ja vahelagede kandva osa moodustab monteeritav raudbetoon ja puit. Kandekonstruktsioonid on metallist ja terasest. Vihmaveesüsteem on uus ja toimiv, mida kinnitab ka korras tellisfassaad veesüsteemide ümbruses (st. veekahjustused puuduvad). Tänapäevane sadeveesüsteem on tundlikult lahendatud ning ei sekku jõudsalt fassaadi algupärasesse ilmesse.



**Foto 13.** Tänavapinnalt vaadeldav sadeveesüsteem hoone esifassaadil.



**Foto 14.** Tänavapinnalt vaadeldav katuseplekk ja räästas.



**Joonis 6.** Hoone lõige Tähe tänavaga risti. Punasega on markeeritud katuse puitkonstruktsioonid  
Allikas: autori kohandatud joonis<sup>39</sup>

Ohukohaks on katuse liitekohad, mis tekitavad lume sulamisega lekkeid. Katuse soojusjuhtuvus on välisseina ja katuslae liitekohtades suurem, mistõttu on sealne külmasildade tekke oht suurem. Külmasillad tekitavad soojuskadu, mis suurendavad hoone energiakulu ning ka veekahjustuste (nt kondenseerunud veeaur, mikroorganismide kasv, hallitus) teket.



**Foto 15.** Katuse puitkonstruktsioonid. Autori foto



**Foto 16.** Katuse (pööningu) puitkonstruktsioonid.  
Autori foto

<sup>39</sup> Aluseks võetud konvendihoone tuletõrjetrepi ehituse projekti joonis: T1905\_EP\_AR-5-02\_v02\_A-B.

## 2.4. Põrand

Konvendihoone põrand on suures osas asendatud originaali austava materjaliga. Originaalne materjal on osaliselt säilinud aga seda vaid loetud kohtades. Hoonesse sisenedes katavad fuajee põrandat kiviplaadid. Vapisaalis on puitpõrand, mis kannab endas aja jälgi, kuid pole ehitusaegne. Kõrvaltubade põrand on osaliselt kaetud vaibaga. Võrreldes ajalooliste fotodega on vapisaali ja fuajee praegune põrand originaalilähedane, kuid lähivaatlusel on tuvastada hilisemat renoveerimist, mille käigus on põrandaid uuendatud.

## 2.5. Avatäited

Hoone originaalmahu avatäited järgivad algupärase mahu rütmi, jaotust ja materjali, kuid aknad ja ukсед ei ole algupärased. Visuaalselt on kiidetav ühtne akna- ja uste süsteem, kus iga fassaadile paigutatud aken ja uks järgib sama valemit. Hoone tänavapoolsed aknad on ehitusaegse kujunduse valemis. Külgfassaadide avatäited järgivad esifassaadi valemit, kuid ei ole originaalmahtu imiteerivad. Seda reedavad siseruumides leiduvad originaalsed külgfassaadid, mida kaunistavad kaarjad kinnimüüritud võlvid (foto 18). Hoovi sügavusse avavad vaateid kaaraknad, mis loovad idüllilise arhitektuurilise eripära. Ka kaaraknad on oma kujult ja jaotuselt originaaltruud. Avatäidete juures kahjustusi ei märgatud. Aknad ja ukсед on heas korras ning veelauad on paigaldatud korrektselt.



**Foto 17.** Tuleohutusnõuetele vastav uks.  
Autori foto



**Foto 18.** Originaalmahu külmine välisfassaad.  
Autori foto





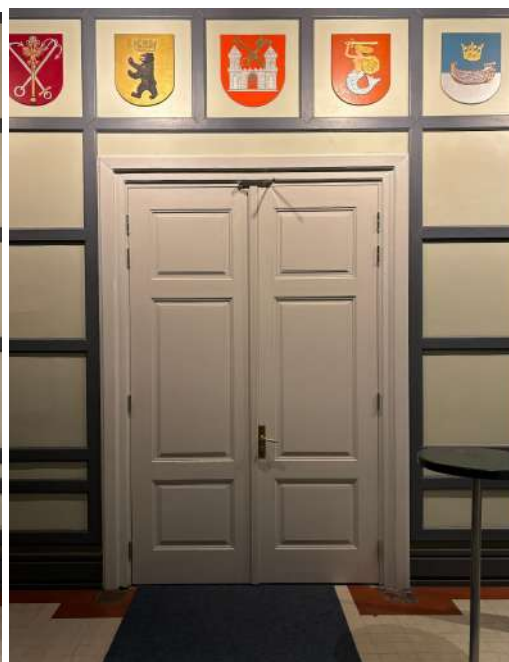
**Foto 19.** Hoovi suunatud vapisaali kaaraknad.  
Autori foto



**Foto 20.** Tähe tänavale suunatud aknad esifassaadil.  
Autori foto



**Foto 21.** Esihalli uks. Autori foto



**Foto 22.** Vapisaali viivad ukсед. Autori foto

Juurdeehituse avatäited järgivad originaalmahu rütmi nii akente jaotuse ja suuruse suhtes, kuid sisepääsude, varikatuste ja treppidega ei austa originaalmahu arhitektuurset esteetikat. Hoonesse sisenemisel rikub juurdeehituse üldilmet akna kõrgusele asetatud tehnoseadmed.



**Foto 23.** Originaalmahu peasissepääsu uks.  
Autori foto



**Foto 24.** Juurdeehituse sissepääs koos varikatusega. Autori foto

## 2.6. Siseviimistlus

Hoone siseviimistlus varieerub korruseiti ning sõltub hooneosa omanikust ja kasutusest. Esimese ja teise korruse korporatsiooni ruumid lähtuvad ehitusaegsetest kujundustest, kuid kliinikuosa ruumitüpoloogia ja viimistlus ei suhestu algupärase arhitektuurse ambitsiooniga. Keldrikorrusel on osaliselt näha kunagise hoonemahu vundamendikihti, juurdeehitusi ja maakivi paljandeid. Kõige suuremad ümberehitused on toimunud keldrikorrusel, mistõttu leidub sealt mitmete ajastute kihte ruumide ja materjalide näol.



**Foto 25.** Keldrikorrusel kuvatavad materjalid. Autori foto



**Foto 26.** Keldrikorrusel kuvatavad vundamendi kihid. Autori foto

## 2.7. Tehnilised näitajad

Hoone soojusvarustus on tagatud kaugküttega ning ka ventilatsioon on soojustagastusega (sundsissepuhe- ja väljatõmme). Kaugküte on hoones olnud alates 2009 aastast.<sup>40</sup> Keldrikorrusel paiknevad saunas töötab elektibaasil keris. Üürnike sõnul ventilatsiooniga probleeme ei esine.<sup>41</sup> Hoone kuulub TP–2 tulepüsivusklassi ning Päästeameti tuleohutuse tingimused tagatud. 2019. aastal käisid objekti juures arutelud lisada konvendihoonetele tuletõrjetrepp ja kliiniku osale õhksoojuspumpade seadustamine.<sup>42</sup> Hoone teisel korrusel asub ametlikult büroopind, mistõttu pole kohustust ohutuse tagamisel väiksesse saali trepi ehitamine garderoobini.

## 2.8. Kahjustused ja ohukohad tulevikus

Hoone on ehitatud saviliiva pinnasele, mistõttu pole vundament ühtlaselt toetatud. Hoone külgtiivad ehitati konstruktsiooni toetamise eesmärgil, sest hoone vajub osaliselt. Hoones on märgata mõranemisi nii põrnadapinnal kui ka seintes ja lagedes. Teise korruse lugemissaalis on näha värvikahjustusi. Vaatluse põhjal ja hoone kasutajatega vesteldes võib järeldada, et tegu on katuse ühenduskohtade kehva lahendusega, mistõttu on tekkinud lekkes katusealustesse ruumidesse. Hoone puikonstruktsioonid kuvavad endas aja jälgi.



**Foto 27.** Lugemissaali veekahjustused.  
Autori foto



**Foto 28.** Pööningu puitkonstruktsiooni tala. Autori foto

<sup>40</sup> EHR andmed. <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/104032254> (vaadatud 4. II 2024).

<sup>41</sup> Vestlus korporatsioon Rotalia juhatusega. 4. II 2024. Märkmed autori valduses.

<sup>42</sup> Konvendihoonete tuletõrjetrepi ehituse projekt. Seletuskiri. Maverick OÜ. 2019, lk 5.





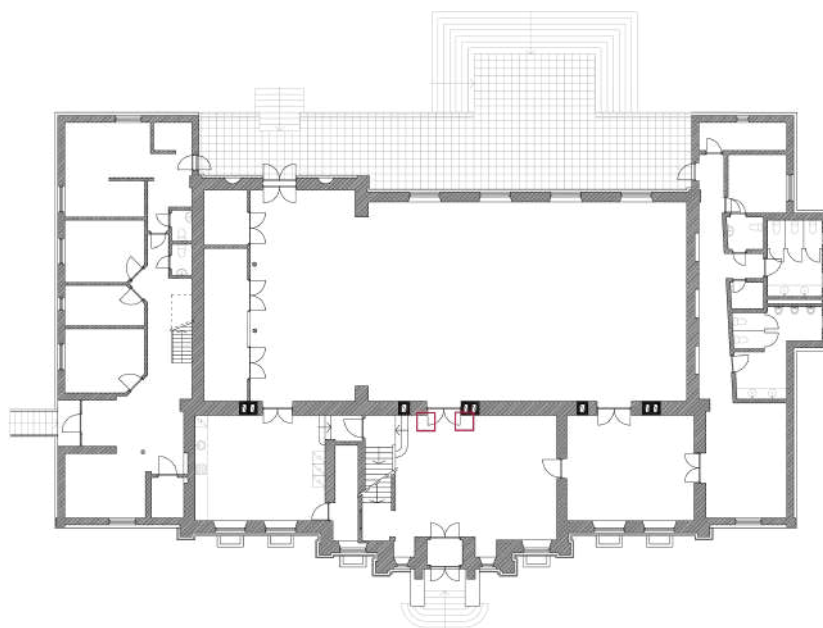
**Foto 29.** Mõra teise korruse laes. Autori foto

### 3. HOONE VÄÄRTUSED

Kuigi hoone on sajandi jooksul näinud mitmeid erinevaid omanikke, on sellel säilinud palju tähelepanuväärseid detaile. Aktiivse järjepideva kasutuse tõttu kooruvad hoones eri ajastud, mistõttu on välja toodud väärtused oma olemuselt mitmekülgsed. Muinsuskaitsealisest seisukohast on hoone keskmise ent siiski kõrge väärtusega, sest renoveerimiste käigus on osa hoone autentsusest kaduma läinud. Linnaruumilises kontekstis on hoone väärtuslik oma aja- ja kultuuriloolise olemuse poolest. Objekt eristub oma ajaloolise väärtusega ümbritsevast puit- ja silikaattellisest hoonestusest, olles üksik ajaline tunnistaja 19. sajandi lõpus toimunud mõisamaa erastamisest.

#### 3.1. Autentsed killud kunagisest hoonest

Hoone peasissepääsust peasaali juhataav hall sisaldab endas väärtuslikke detaile algupäraste põrandakivide näol. Ukseliistude maandumiskohti kureerivad ehitusaegsed põrandakivid, mis kannavad endas ajakulu jälgi. Ka hilisem algupärast ilmet imiteeriv oranži ja valgega põrandakivid on aastakümneid näinud. Algupäraste põrandakivide säilimiseks tuleb neid aeg-ajalt hooldada ning puhastada. Lisaks väärivad hilisemad põrandaplaadid suuremat hoolt ning restaureerides tuleb nende ilmest lähtuda.



**Joonis 7.** Põrandakivide originaalne segmentide asukoht 1. korruse plaanil (punane)  
Allikas: autori kohandatud joonis<sup>43</sup>

<sup>43</sup> Aluseks võetud konvendihoone tuletõrjetrepi ehituse projekt: T1905\_EP\_AR-5-02\_v04\_pohikorrus.



**Fotod 30 ja 31.** Põrandakivide originaalne segment fuajee ukseleistude ümbruses. Autori fotod

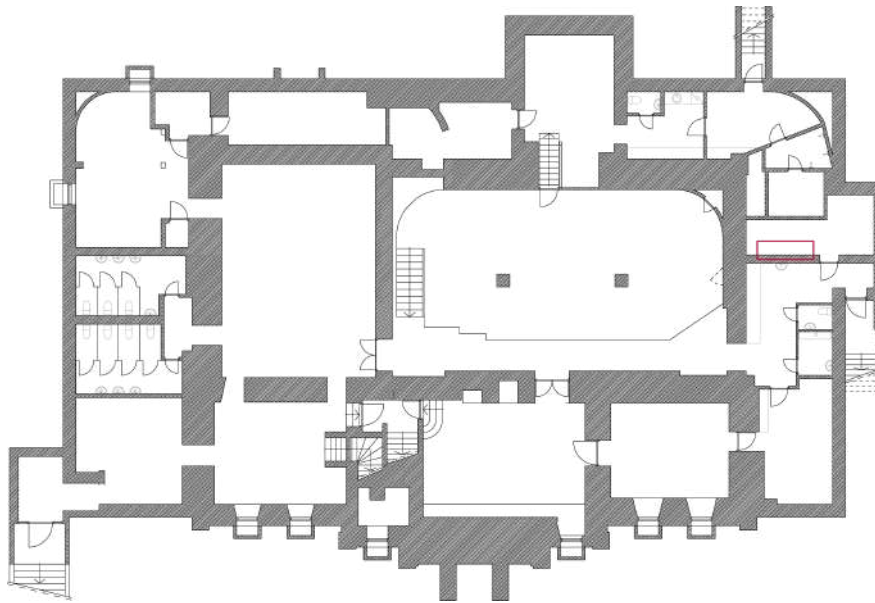
### **3.2. Lae- ja seinamaalingud**

Tähe 3 konvendihoone on suures osas, küll katkendlikult, olnud üliõpilasorganisatsioonide valduses. Seetõttu võib leida krohvi- ja värvikihtide alt kunagiste tudengite seinamaalinguid. Vaatluse käigus ilmnis, et praeguses tehnoruumis olevad maalingud on vähemalt 30 aasta vanused kui mitte 1930ndatest<sup>44</sup>, mil hoonel puudus juurdeehitus ning purgatoorium asus keldrikorruse hoovipoolses nurgas. Praegune purgatoorium asub hoone esifasaadipoolses otsas ning on külastajatele suletud (st. ainult meeskorporatsioonide liikmetele). Hoone restaureerimise ja renoveerimise käigus tuleb seinamaalingud säilitada, sest nad omavad konvendihoonele ainupärast väärtust.

---

<sup>44</sup> H. Piirimäe, T. Hiio, M. Maasikas, Spes Patriae. Üliõpilasseltsid ja -korporatsioonid Eestis. Tallinn: Kirjastus Olion. 1996, lk 153.





**Joonis 8.** Seinamaalingud keldrikorruse plaani tehnoruumis (punane)  
Allikas: autori kohandatud joonis<sup>45</sup>



**Foto 32.** Katkend tehnoruumi seinamaalingust.  
Autori foto



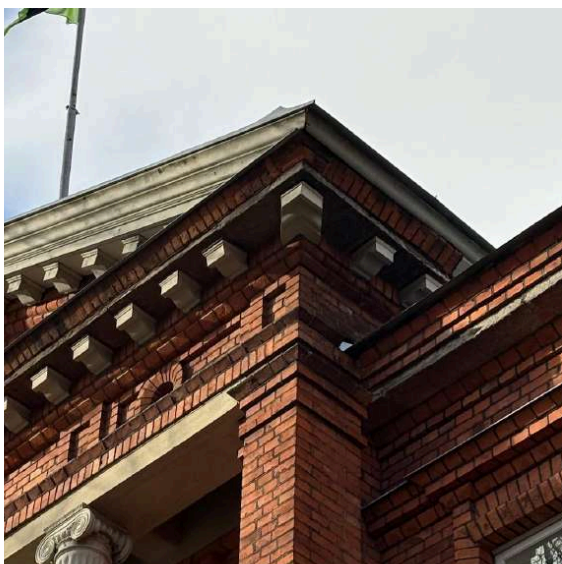
**Foto 33.** Kunagine purgatoorium.  
Allikas: Spes Patriae<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Aluseks võetud konvendihoone tuletõrjetrepi ehituse projekt: T1905\_EP\_AR-5-01\_v03\_keldrikorrus.

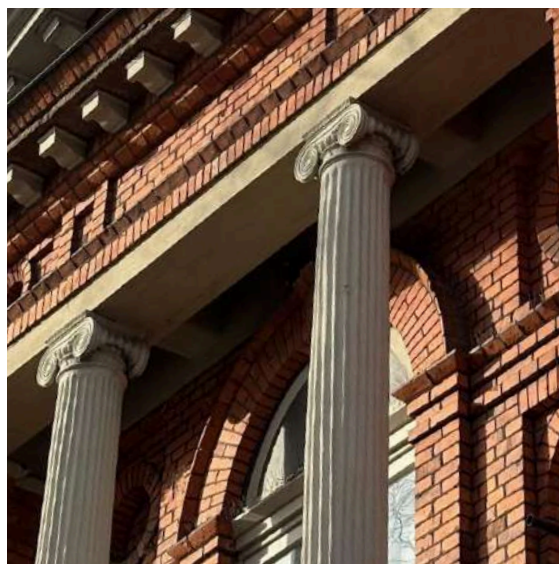
<sup>46</sup> H. Piirimäe, T. Hiio, M. Maasikas, Spes Patriae. Üliõpilasseltsid ja -korporatsioonid Eestis. Tallinn: Kirjastus Olion. 1996, lk 153.

### 3.3. Fassaadi tellisdekoorid

Tähe 3 hoone suurimad arhitektuursed väärtused on originaalmahul säilinud fassaadidekoorid: kassetid, risaliidi teise korruse toskaanasambad, balustraad ja hammaslõikeline friis kolmnurkviilul. Hoone detailirohke algupärane maht eksponeerib hilisklassitsistliku arhitektuurstiili, mida on linnapildis väga vähe säilinud.



**Foto 34.** Hoone esifassaadi kaunistavad arhitektuuridetailid (ehistellised, kassetid, völvid). Autori foto



**Foto 35.** Hoone esifassaadi teise korruse rõdu pilastrid. Autori foto

## **4. ETTEPANEKUD RESTAUREERIMISEKS**

Rotalia konvendihoonet restaureerides tuleb säilitada algupärane välisilme ja hoone tüpoloogiale omane ruumiprogramm. Hoone tellisfassaad annab hoonele väärtuslikku isepära, mistõttu on selle krohvimine või värviga katmine rangelt keelatud. Tähe 3 hoone näol on tegu vaid Tartule omase konvendihoonet tüpoloogiaga, mille sarnaseid leidub Eestis veel vaid Tartus. Lisaks Rotalia hoonele on Tartus spetsiaalselt üliõpilasorganisatsioonile projekteeritud Eesti Üliõpilaste Seltsi hoone Kuperjanovi tänaval (1901), korportsioon Sakala konvent Veski tänaval (1911) ja korporatsioon Ugala kui ainus Eesti ajal projekteeritud konvendihoonet samuti Kuperjanovi tänaval (1939). Spetsiaalselt konvendihooneteks ehitatud hooneid on Tartus vähe säilinud ning omavad seetõttu olulist väärtust nii visuaalselt linnapildis kui ka kultuur-sotsiaalses ruumis ühiskonna mälu pildis.

### **4.1. Ehitusmaht**

Miljööväärtusliku ala nõuetest tulenevalt tuleb hoone maht, katuse tüüp, katuse harja- ja räästajoon säilitada. Arvestades hoone seisukorda on ehitusmahu minimaalne muutmine konstruktsiooni toetamise eesmärgil lubatud. Objekti vajaduspõhisel rekonstrueerimisel kasutada võimalusel traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale ja lähtuda säilinud algupärastest detailidest, arhiiviandmetest ja/või Guleke arhitektuurikeele ning objekti ehitusperioodi ajastu analoogidest. Hoone katuse äravoolu parandamiseks on lubatud katuseharja tõsta vaid juhul, kui säilib ajaloolistele naaberhoonetele iseloomulik arhitektuurikeel.

### **4.2. Fassaadidetailid ja viimistlus**

Fassaadi restaureerimisel säilitada ja korrastada algne viimistlus. Taastada algsed dekoratiivsed detailid, sh akende profileeritud piirdelauad, numbrisildid ja varikatused. Restaureerimise vajadusel lähtuda originaalsest materjalist ja kujundusest. Hoonet on lubatud soojustada vaid sisemiselt, rikkumata hoone arhitektuurile omast tellisest välisilmet. Objekti ettesõiduteed piirav müüritis nõuab järjepidevat hooldust. Lagunemisohtlikud kohad vajavad tähelepanelikku vuukimist või ümberladumist ning edasist hooldust säästab kvaliteetne originaalitrüü kujuga katus.



### **4.3. Soklikorrus ja vundament**

Esmase välise vaatluse põhjal oli soklikorrus ja vundament heas seisukorras, kuid täpsema analüüsi käigus selgus, et hoone kannatab vajumise all. Pinnasele on soovituslik teostada täiendavad uuringud, et tagada vundamendile soovitud tugevus. Vajadusel tuleb vundamenti toetada ning tihendada laotise vuuke mördiga viisil, mil telliskivid säilivad eksponeeritud kujul. Vundamendi toetamisel säilitada originaalitrüü välisilme. Soklikorrusel tagada tuulutusvõimalus ning ruumide ventileerimine, et vältida niiskuskahjustusi. Hoone sadeveesüsteem on otstarbeliselt lahendatud, kuid suuremat tähelepanu vajab sadevee ärajuhtimine hoone soklist eemale. Hoone lähiraadiusesse rajada drenaaž, et vähendada sadevee kogunemist hoone vundamenti ja seeläbi vähendada ka lekkeohtu keldrikorrusel.

### **4.4. Avatäited**

Hoone avatäited on vanade fotodega võrreldes autentse lähedased, kuid mitte originaalid. Tulenevalt energiatõhususest, on lähiaastatel vaja osad aknad välja vahetada, et vähendada külmasildu. Miljööväärtusliku ala nõuetest tulenevalt peab akende vahetusel algsed aknad ja välisüksed eelistatavalt restaureerima või täieliku amortiseerumise korral asendama originaalitrüude koopiatega. Koopiate kasutamisel peab järgima algset materjali, mõõtmeid, profiile, jaotust ja värvilahendust ning hoone aknad peavad mõjuma tervikliku ansamblina. Keelatud on kasutada ebatraditsioonilistest materjalidest ja plastikust avatäiteid. Katuseaknad on lubatud kui need ei sekku märgatavalt tänava tasandilt hoone välisilmesse.

### **4.5. Siseviimistlus**

Konvendihoone näol on tegemist erilise tüpoloogiaga, mille sarnaseid Eestis palju ei leidu. Seetõttu tuleks säilitada algupärase kasutuse jaoks loodud ruumilised eripärad ka hoone sisemuses. Hoone kasutusele on omased vapisaalid, koosolekuruumid ning paukimiseks<sup>47</sup> loodud jõusaal (teistel korporatsioonidel on selleks ka muu sarnane ruum). Suure vapisaali sein kaunistab valge geomeetiline kasset, mis annab siseviimistlusele omanäolise iseloomu ning mille ajaline vanus annab hoonele lisaväärtuse.

---

<sup>47</sup> Akadeemilise organisatsiooni väljend vehklemiskunstkis.

#### **4.6. Katus**

Hoone katuselahendus on visuaalselt rahuldav, kuid selle seisukord vajaks kontsentreeritud läbilahendust liitekohtade näol. Katusematerjal pole tänavalt vaadates suuresti nähtav, mistõttu on praegune pleki materjalikasutus põhjendatud. Katuse puitkonstruktsioonid kuvavad endas aja jälgi, mistõttu on oluline analüüsida enne renoveerimist puidu täpset seisundit, et kaardistada ka silmaga mittenähtavaid kahjustusi. Tänaused puitkonstruktsioonid kuvavad endas aja jälgi, mistõttu võib vaja minna vanade konstruktsioonide tugevdamist.

Hoone energiatõhususe huvides tuleb teise korruse põõninguala soojustada. Hoone soojustamine ei tohi sekkuda hoone välisilmesse, mistõttu on võimalik soojustada vaid sisemiselt. Korstnapitside kuju ja viimistlus peab järgima hoone ajaloolist arhitektuurikeelt ning küttesüsteemide muutmisel on lubatud korstnaid kasutada ventilatsiooni eesmärgil.

#### **4.7. Tehnoloogiliste seadmete ülevaade**

Vaatluse käigus oli fassaadidel näha mitmetes kohtades ventilatsiooni- ja tehnoseadmeid, mis rikkusid hoone üldist miljötunnetust. Hoonet restaureerides on oluline seada tehnoloogilised agregaadid avalikust ruumist tänava tasandilt varjatud kohale. Juhul kui hoonele esitatavaid nõudeid pole võimalik täita, on lubatud tehnosüsteemide kuvamine avalikust ruumist, kuid seejuures ei tohi nende lahendus mõjutada oluliselt hoone välisilmet. Fassaadile paigaldatav seade tuleb värvida või varjestada fassaadiga ühte tooni ning eelistatult tuleks paigaldada seadmed maapinnale. Päiksesepaneelide paigaldamine hoone fassaadile on keelatud. Katusele on lubatud paigaldada katusega samas tasapinnas, kui need visuaalselt tänavale ei paista.

## KOKKUVÕTE

1885.–1887. aastatel R. Guleke projekti järgi korporatsioon Estonia konvendihooneks ehitatud hilisklassitsistlik tellishoone on oma originaalmahus säilinud üsna originaaltruult. Hoonet eristab algupärasest ilmest hilisemad juurdeehitused külgtiibade näol ning maapinna sisemusse juurde ehitatud keldrikorrus. Hoone üldine seisukord on hea, kuid energiatõhususe poolest vajaks objekt värskendust kontsentreeritud restaureerimistööde näol. Tööde nimekirjas on prioriteediks külmasildade vähendamine nii akente kui ka katuse ühenduskohtade juures ning viimistlustest ja konstruktsioonide väsimisest tulenevate veekahjustuste lahendamine.

Objekt omab suurt kultuuriloolist ja ajaloolist väärtust. Konvendihoone on rohkem kui sajandi aktiivses kasutuses olnud ning selle ruume on sisustanud erinevad ühiskonna korrad. Autori hinnangul võiks valitud objekti mälestiseks tunnistamiseks kaaluda, kui hoone olemasolevad väärtused säilitatakse ning restaureerimise ettepanekud realiseeritakse.



## KASUTATUD ALLIKAD JA KIRJANDUS

### Arhiiviallikad

Tartu linna ja ümbruse plaan. Rahvusarhiiv: EAA.2623.1.2087, leht 1.

Tartu linna plaan – Kalda, Lihaturg, Söögiturg, Suurturg, Rüütli, Vallikraavi, Ülikooli, Toomemägi, Kuperjanovi, Filosoofi, Tähe, Lille, Aleksandri. Kaardilehtede kogumi pealeht. Rahvusarhiiv: EAA.2072.9.772, leht 1.

Tähe tänav nr. 29 (praegu Tähe tänav nr. 3), II linnaosa, kinnistu nr. 83, maja ümberehitamine. Rahvusarhiiv: ERA.2966.10.2945, leht 1–3.

J. Uluots. Materjalid korporatsioon Rotalia ajaloo kohta. Rahvusarhiiv.

### Internetiallikad

EHR andmed. <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/104032254> (vaadatud 4. II 2024).

ENSV Ehituskomitee Arhitektuurimälestiste Kaitse Inspektsioon. Arhitektuurimälestise pass. 1984. [https://register.muinas.ee/ftp/DIGI\\_2012/Passi%20Skaneerimised/Tartu\\_3/T4.PDF](https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2012/Passi%20Skaneerimised/Tartu_3/T4.PDF) (vaadatud 02. II 2024).

Maaameti kaardiportaal. Kättesaadav: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> (vaadatud 4. II 2024).

Miljööväertuslikud alad. Muinsuskaitse ja miljö. Tartu üldplaneering 2040+. Kättesaadav: [https://gis.tartulv.ee/yldplaneering2040/muinsuskaitse\\_miljoo/?data\\_id=dataSource\\_15-YP2040\\_DR\\_miljoo\\_5599%3A10&page=page\\_0](https://gis.tartulv.ee/yldplaneering2040/muinsuskaitse_miljoo/?data_id=dataSource_15-YP2040_DR_miljoo_5599%3A10&page=page_0) (vaadatud 22. IV 2024).

Korp. „Livonia“ konvendihooned Veski 13, 1886 .a. Kultuurimälestiste register. <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=6967> (vaadatud 5. II 2024).

Vanalinnad: Tartu. Kättesaadav: <http://vanalinnad.moos.com/?site=Tartu> (vaadatud 9. IV 2024).

### Kirjandus ja publitseeritud allikad

H. Piirimäe, T. Hiio, M. Maasikas, Spes Patriae. Üliõpilasseltsid ja -korporatsioonid Eestis. Tallinn: Kirjastus Olion. 1996.

K. Haljasmets, A. Siim, Karlova asundus ja selle liitumine Tartu linnaga. – Akadeemiake, #1. 2010.

M. Eimre, Tartu linn, Karlova linnaosa: Kvartal Eha–Tähe–Tolstoi–Salme arhitektuur-ajalooline inventariseerimine. AS ARC Projekt. Tartu. 1992.

Seletuskiri, Konvendihoone tuletõrjetrepi ehituse projekt. Maverick OÜ. 2019.

M. Hallik, Korp! Rotalia 90. Eesti Ekspressi Kirjastus. 2003.

T. Kalamees, E. Arumägi, A. Just jt. Eesti eluasemefondi puitkoretrelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga. Uuringu lõpparuanne. Tallinna Tehnikaülikool. 2011.

OÜ Marksi Projekt. Muinsuskaitse eritingimused ja ettepanekud Tartu Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneeringu koostamiseks. 2002.

H. Piirimäe, Vivat Academia. Eesti Üliõpilaste Seltsi Vilistlaskogu ja autorid. 2007.

### **Suulised allikad**

Vestlus korporatsioon Rotalia juhatusega. 4. II 2024. Märkmed autori valduses.

### **Pildimaterjal**

Foto 1. Baltisaksa üliõpialsorganisatsioon Estonia konvendihoone. 1886.–1890. a. Rahvusarhiiv. EAA.1423.1.196.128.

Foto 2. Baltisaksa üliõpilaskorporatsiooni Estonia saal ja vapp. 1886.–1896. a. Rahvusarhiiv. EAA.1423.1.196.129.

Foto 3. Korporatsioon Estonia, konvendihoone (Tähe t). Tartu, 1912. Tartu Linnaajaloo Muuseumid / Tartu Linnamuuseum: TM F 263:17.

Foto 4. Hoone Tähe t. 3 (endine Tähe t. 29) vastuvõtmine sõjaväelt Tartu ülikoolile. 20. juuni 1960. a. , Tartu Ülikooli muuseum. ÜAM F 480:1792. Kättesaadav: <http://www.muis.ee/museaalview/3860800> (vaadatud 6. II 2024).

# LISAD

**Lisa 1.** Elanikkude ja kinnisvara teateleht 1942. a. Kohta. Rahvusarhiiv: ERA.4414.3.644, leht 17, 18.

Enne täitmist tähepanelikult läbi lugeda. Vorm nr. 11  
 Vastu võetud 1942 a. Esitamise tähtaeg  
1. veebruar 1942. a.  
Tartu linn maksuametile.  
 vallavalitsusele.

## ELANIKKUDE JA KINNISVARA TEATELEHT 1942. A. KOHTA.

1. Teateleht koostatakse iga kinnisvara kohta, mis esineb eraldi ühikuna või mis on eraldi kinnistusüksusena kinnistusregistrisse kantud. Kui ühe kinnistusnumbri all registrisse kantud kinnisvara majandavad mitu isikut mitte ühisvalduse, vaid iseseisva valduse alusel, tuleb teateleht esitada iga valduse kohta eraldi. Teateleht tuleb esitada ka linnades asuvate hoonestamata ehituskruntide kohta.

2. Teatelehte kantakse maja või talundi omaniku või asemiku (rentniku, valdaja voliniku jne.) või majavalitsuse poolt kõik elanikud, kes 15. jaanuaril 1942. a. kinnisvara koosseisu kuuluvas majas või talundis elasid, arvestades seejuures ka majast või talundist ajutiselt lahkunuid. Võõrastemajades ja möbleeritud tubades elutsevatest isikutest tuleb võtta nimekirja kõik need, kes seal elasid kaks nädalat enne ja üks nädal pärast 15. jaanuari 1942. a. Linnades koostatakse nimekirja korterite, talundites perekondade järgi, kusjuures kummalgi juhul esimesena tähendatakse perekonnapea. Ruumipuudusel kirjutatakse järg teisele blanketile või tarvitatakse lisalehti.

3. Teateleht esitatakse hiljemalt **1. veebruariks 1942. a.** linnades — maksuametitele, maal — vallavalitsusele.

4. Teatelehe esitamata jätmise, pärast tähtaega esitamise ning puudulikkude või ebaõigete teadete andmise pärast karistatakse süüdlasi rahaträhviga kuni 500 RM, korduvatel juhtudel kuni 1000 RM (MKS § 147).

1. Kinnisvara: Tartu linnas Tähe tänavas  
 Krundi asukoht Tartu linnas Tähe tänavas  
 Talundi asukoht Tartu linnas Tähe tänavas  
 politsei nr. 29. kinnistu nr. \_\_\_\_\_ (elumaja, talundi krundi jne.)

täielik nimetus) \_\_\_\_\_  
 Linnas asuval krundil olevad ehitised:

Nimetus	Ehitusaasta	Mõõtmised	Mõõtmised				Kordade arv	Põrandapinnast			Väärtus valdaja hindamisel RM	Tulekindlustuse hinne RM	Märkmeid
			pikkus m	laius m	kõrgus m	kubatuur m³		Eluruumide all m²	Kaupluste, kontorite ja lade all m²	Tööstusettevõtete all m²			
<u>klamo</u>	<u>2</u>	<u>Tööstus-kius</u>	<u>25</u>	<u>17</u>	<u>7</u>	<u>2975</u>				<u>5000</u>	<u>2</u>		

Linnas asuva krundi suurus 3264 m², sellest ehitiste all 425 m², lahtiste laoplattide all \_\_\_\_\_ m², õuede ja juurdepääsuteede all 2859 m², juur- ja puuviljaaedade all \_\_\_\_\_ m², muu pindala \_\_\_\_\_ m².

Talundi suurus \_\_\_\_\_ ha, hindepunktide (puhtakasurublade) arv \_\_\_\_\_  
 Kui kinnisvara renditud, siis näidata ka rendisumma (rahas ja natuuras) RM \_\_\_\_\_  
 Kinnisvara omaniku nimi, perekonnanimi või natsionaliseeritud kinnisvara majavalitsuse nr. ning elukoht Tartu Ulikool Ruusuõue tähe

Kinnisvara kasutaja 15. VIII 1941. Wi Kolo Reval. Gruppe Robert  
 Natsionaliseeritud kinnisvara endise omaniku nimi, perekonnanimi ja elukoht End. Koys. Natalia O. L. Kuge  
 Kinnisvara brutotulu eelmisel aastal RM ei olema



II. Elanikud.

Korteri nr.	E l a n i k u				Märkmeid
	Perekonnanimi ja nimi	Sünniaeg (päev, kuu ja aasta)	Sugulus või muu vahetõde perekonnapeaga (naine, laps, isa, ema, vend, õde, teenija, alluõnne jne.)	Amet, elukutse või eriala (näit. arst, adv., kaupmees, kingsepp, rätsep, tööline jne.), iseseisvuse või palgaline, töö ja teenistuskohad	
	Mittel, Eduard	6.10.1895	peres. pea	kajamees palgaline	teate
	Mittel, Emma	5.11.1897	naine	koristaja	
	Mittel, Lembit	9.5.1925	poeg	õpplane	
	Mittel, Astor	4.5.1927	tütar	- -	
	Mittel, Keeno	11.11.1929	poeg	- -	
	Päll, Johannes	7.12.1900	vallaline	Tisler palgaline	Alleimann

Peale elukorterite olid kinnisvarast järgmised palgad ja ruumid kasutada äriliseks, töenduslikuks või muuks otstarbeks.

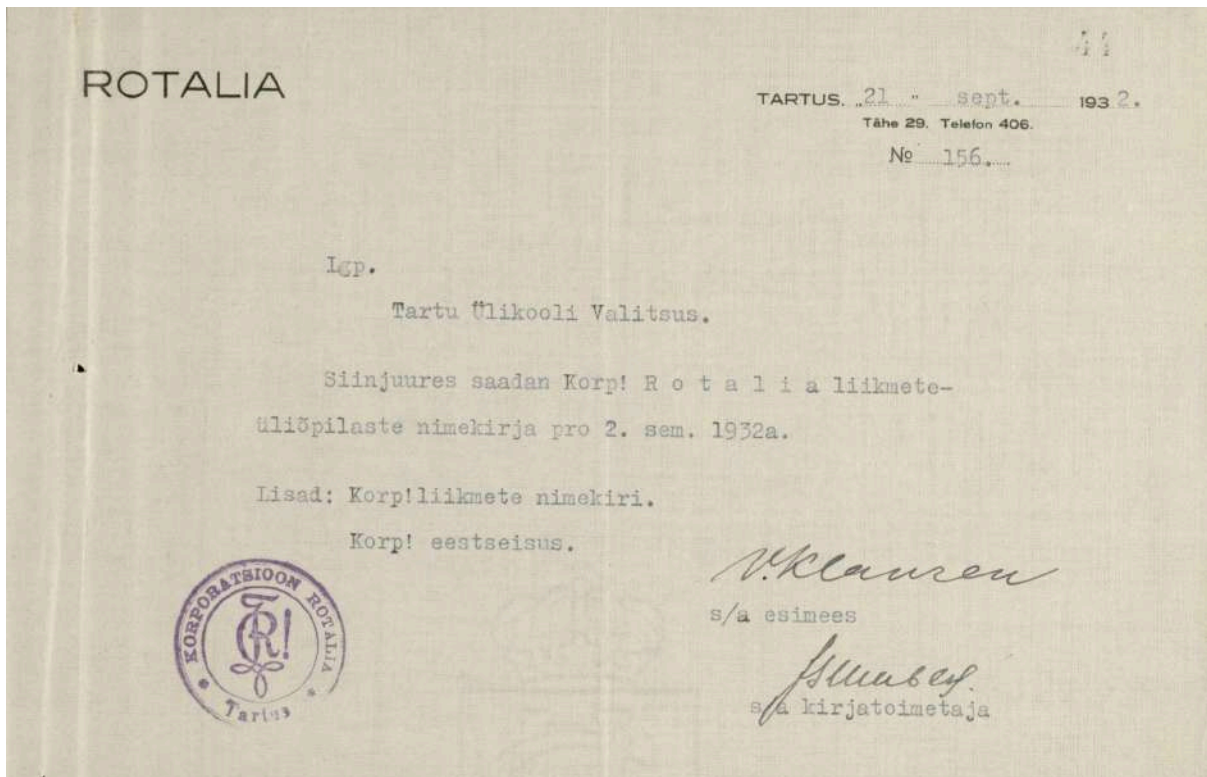
Kasutaja perekonnanimi ja nimi ning elukoht	Ruumide ja paikade nimetus ja arv (kauplus, töökoda, ladu, kelder, hoov jne.)	Üüri (rendi) summa eelmisel kuul

Der Reichskommissar in Estland  
- Arbeitsamt -

(kinnisvara omaniku, valdaja või majavalitseja allkiri)

*Alleimann*

**Lisa 2.** Rotalia liikete – üliõpilaste nimekiri pro 2. semester 1932. aastal. Rahvusarhiiv: EAA.2100.19.258, leht 46.



**Lisa 3.** Tartu linna plaan - Kalda, Lihaturg, Söögiturg, Suurturg, Rüütli, Vallikraavi, Ülikooli, Toomemägi, Kuperjanovi, Filosoofi, Tähe, Lille, Aleksandri. Rahvusarhiiv: EAA.2072.9.772, leht 1.





**Lisa 4.** PI „Kommunaalprojekt”. Tähe tn 3, Tartu. TRÜ klubi. Rahvusarhiivi Tallinna uurimissaal: ERA.T-2.4-1.18710. Tähe tn 3, TRÜ klubi; objekt 14518.

