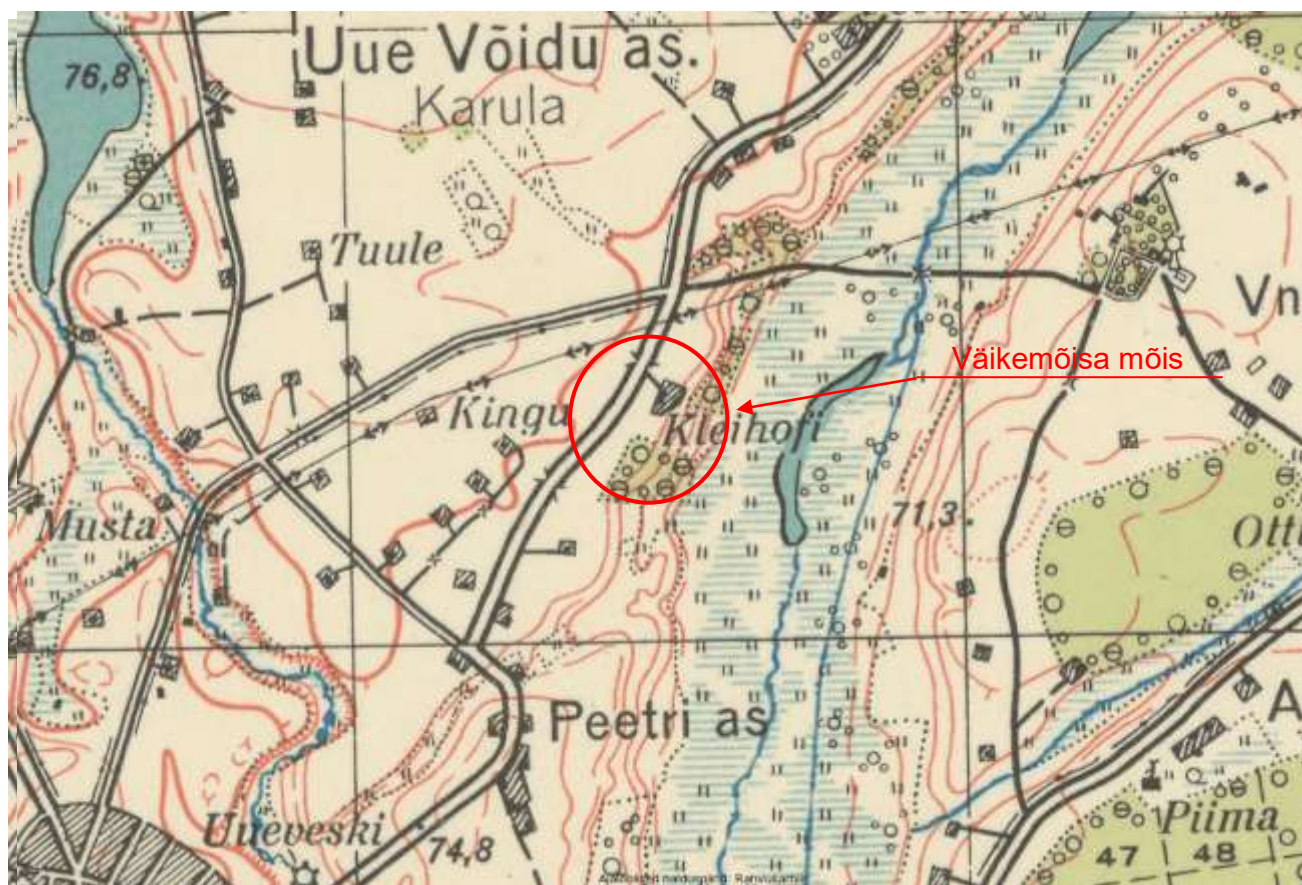


Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Väikemõisa mõisa peahoone, 20. saj I pool (registri nr 14639) kaitsevöönd



Kaart 1 – Eesti Vabariigi topokaart 1935-1939, allikas: Maa-amet, Ajaloolised kaardid

Tellija	Sihtasustus Perekodu, registrikood 90011198 Vabaduse plats 4, 71020 Viljandi linn
Objekti asukoht:	Viljandi vald, Peetrimõisa küla
Koostaja	Projektikoda OÜ, 12267932 MTR reg nr EEP002408 Muinsuskaitse tegevusluba E 957/2012 Tallinna 58, 71018 Viljandi linn
Töö nr	2020-08-15
Volitatud arhitekt 7	Olav Rimmelkoor Muinsuskaitse tegevusluba VS 284/2007 +372 506 9191 olav@projektikoda.eu

KOOSSEIS

A SELETUSKIRI

AI_20200815_VaikemõisaDP_MKET_sk_v02.pdf

SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	3
1.1. Mälestised, mälestiste kaitsevöönd	3
1.2. Koostatav detailplaneering ja planeeringuala	3
2. HOONESTUSE KUJUNEMISE AJALOOLINE ÜLEVAADE, PLANEERINGUALA HOONESTUSE, TEEDEVÕRGU JA KRUNDISTRUKTUURI ANALÜÜS	4
2.1. Hoonestuse kujunemise ajalooline ülevaade	4
2.2. Planeeringuala hoonete, rajatiste (sh teedevõrgu), haljastuse ja krundistruktuuri analüüs	7
3. HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE	8
3.1. Hoonestus	8
3.2. Rajatised (sh teedevõrk) ja haljastus	8
3.3. Krundistruktuur	9
4. KINNISMÄLESTISTELE JA PLANEERINGUALALE AVANEVATE VAATESUUNDADE MÄÄRAMINE	10
5. HINNANG PLANEERINGUGA KAVANDATAVATELE MUUDATUSTELE	11
6. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED PLANEERINGUALALE NING NÕUDED UUSEHITISTELE	11
6.1. Nõuded kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks	11
6.2. Kõrguspiirangud	11
6.3. Kruntide täisehitusprotsent	12
6.4. Lubatud suurimad ehitusmahud	12
6.5. Üldised tingimused välisviimistluse materjalidele	12
6.6. Tingimused katusekujule	12
6.7. Tingimused piiretele	12
6.8. Arheoloogiline uurimine	12

B JOONISED

- | | | |
|------------------------|----------|---|
| 1. Asendiskeem | 1 : 2000 | <i>B1_20200815_asendiskeem.pdf</i> |
| 2. Illustreeriv joonis | 1 : 1000 | <i>B2_20200815_illustreeriv_v02.pdf</i> |

C LISAD

1. Viljandi Vallavalitsuse 03.06.2020 korraldus nr 2-3/452 „Vaikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ koos lisaga
Lisa1_DP274_algat_korraldus.pdf; Lisa1_DP274_lisa_ap.pdf
2. Muinsuskaitseameti 05.06.2020 kiri nr 5.1-17.5/25-1 „Vaikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“
Lisa2_2020-06-05_MKA_tingimused.pdf
3. Kehtiva detailplaneeringu (OÜ Visioonprojekt töö nr 23-08 „Vaikemõisa Väikelastekodu kinnistu detailplaneering“) väljavõte
Lisa3-1_titel_sisukord.pdf; Lisa3-2_seletuskiri.pdf; Lisa3-3_pohijoonis.pdf

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on aluseks Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu koostamisel. Planeeringuala asub Viljandi vallas Peetrimõisa külas.

1.1. Mälestised, mälestiste kaitsevöönd

Planeeringualal asuvad kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" muinsuskaitse alla võetud kinnismälestised:

- Väikemõisa mõisa peahoone, 20. saj I pool, kultuurimälestiste riikliku registri nr 14639;
- Väikemõisa mõisa abihoone, 20. saj I pool, kultuurimälestiste riikliku registri nr 14640.

Arhitektuurimälestiseks tunnistatud Väikemõisa mõisa hoonetele on kehtestatud ühine kaitsevöönd kultuuriministri 28.03.2007 määrusega nr 144 „Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine“.

Muinsuskaitseeaduse §14 lõike 2 kohaselt on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärgiks tagada:

- 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

1.2. Koostatav detailplaneering ja planeeringuala

Koostatav detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 03.06.2020 korraldusega nr 2-3/452 „Väikemõisa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ (vt lisa 1).

Detailplaneeringu koostamiseks vallavalitsuse poolt algatamisel seatud lähteseisukohtade kohaselt koostatakse planeering katastriüksuse jagamiseks kruntideks, mis järgivad olemasolevat hoonestust ja nende kasutamise vajadusi ning nendele kruntidele ehitusõiguse määramiseks.

Lähteseisukohtades sisaldub nõue, et hoonestusala ei ole lubatud kavandada selliselt, et planeeritav hoonestus sulgeks vaated riigimaanteelt kultuurimälestistele nr 14639 ja nr 14640.

Planeeringualas suurusega ca 43762 m² on olemasolev Väikemõisa katastriüksus (71501:002:0840).

Detailplaneeringuga muudetakse maa-ala kohta kehtivat detailplaneeringut DP 087 (vt lisa 4).



planeeringuala
asukoht

Foto 1 – Vaade planeeringualale idast, alus: Maa-amet_kaldaerofoto_20200327_ID2900101.jpg, vaatesuund vt joonisel 2

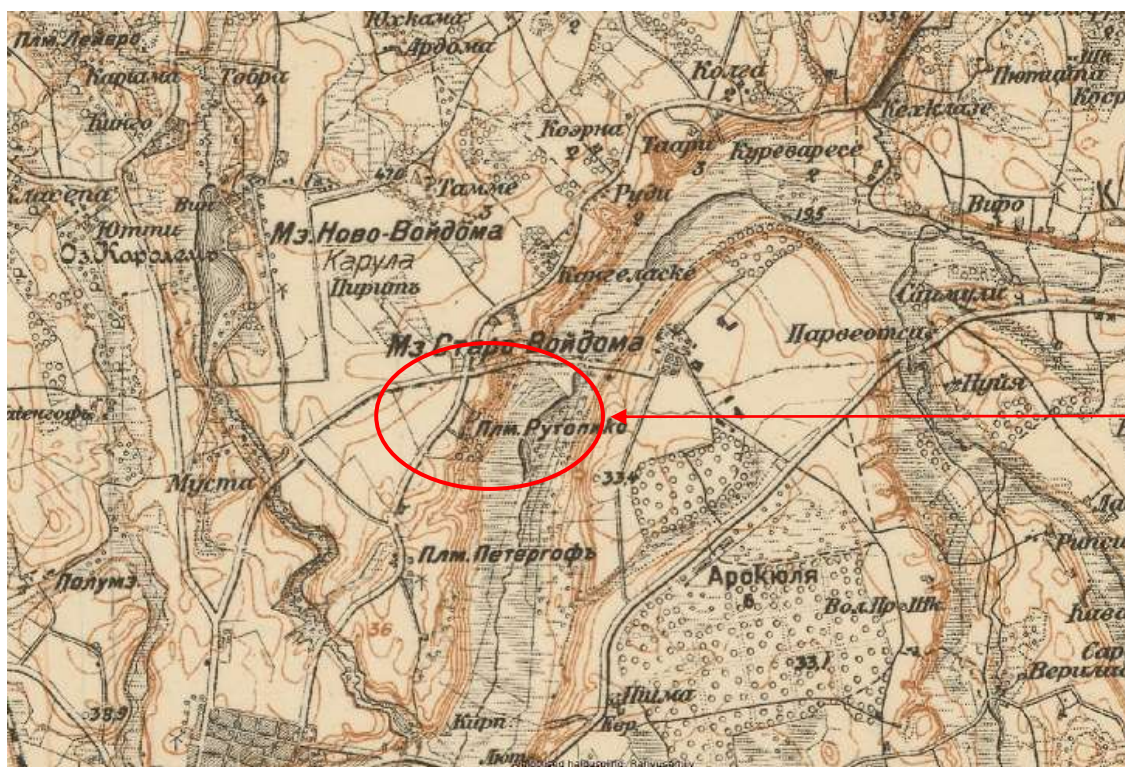
2. HOONESTUSE KUJUNEMISE AJALOOLINE ÜLEVAADE, PLANEERINGUALA HOONESTUSE, TEEDEVÖRGU JA KRUNDISTRUKTUURI ANALÜÜS

2.1. Hoonestuse kujunemise ajalooline ülevaade

Balti Eraseaduses defineeritud põllumajanduslikult iseseisvate rüütlimõisate (nn pärimõisate) kõrval esinesid abimõisad, millel puudusid rüütlimõisa õigused ja mille side pärimõisaga või olla erinev. Levinuim abimõis oli nt karjamõis, mis rajati pärimõisast eemale kaugemate põllu-, heina- ja karjamaade parema majandamise eesmärgil. Rajati ka nn poolmõisaid, mis olid enamasti väikese pindalaga iseseisvad mõisad, millel majandustulu teenimiseks vajalikud abihooned puudusid.

Väikemõisa (*Kleinhof*) mõis rajati poolmõisana (*landstelle*) Karula (Uue-Võidu) rüütlimõisa juurde 19. sajandi lõpul. Väikemõisa mõisal puuduvad majandustule teenimiseks vajalikud majandushooned ja mõis on suvemõisa, millel on peahoone ja tall-tõllakuur.

Mõis puudub Carl Gottlieb Rückeri poolt koostatud Liivimaa kaardil (1884), kuid on kujutatud Venemaa Keisririigi üheverstasel (1894-1922), kaheverstasel (1895-1918) ja kolmeverstasel (1866-1915) kaardil.



Väikemõisa
mõis

Kaart 2 – Venemaa Keisririigi kaheverstane kaart (1895-1918), allikas: Maa-amet, Ajaloolised kaardid

Epp Kangilaski poolt 1985. aastal koostatud Väikemõisa mõisa arhitektuuriajaloolise ülevaate põhjal oli mõisa omanikuks Karula mõisa omanik Viktor Theodor von Helmersen. Väikemõisa mõisa rajajaks ja rentnikuks oli eelnimetatud poeg Alexander von Helmersen, kes oli samaaegselt ka lähedalasuva jõuka Vana-Võidu mõisa rentnik. Ühendustee Vana-Võiduga kulges läbi Tänassilma oru.

Väikemõisa mõisa peahoone tõenäolise ehitamisajana nimetab Epp Kangilaski mõisa arhitektuuriajaloolises ülevaates ajavahemikku 19. sajandi lõpust kuni 1909. aastani, tuues põhjendusena välja hoone ehitusliku üldisloomu ja stiilitunnused ning ka Karula mõisa omanike perekondlikud ja juriidilised asjaolud.

Just Vana-Võidu mõisa hea käekäik võimaldas Alexander von Helmersen'il rajada Väikemõisa kui iseseisva tuluta poolmõisa (suvemõisa).¹

Stiililiselt kuulub Väikemõisa peahoone sajandivahetuse historitsismist ja juugendist mõjutatud saksapärasesse heimatstiili.

¹ Epp Kangilaski, KRPI šifr. Nr. III-84023, Viljandi rajoon, Väikemõisa mõis, Kõide I Arhitektuuriajalooline ülevaade PLM, Tallinn 1985, register.muinas.ee/ftp/DIGI_2019/pdf/eraT-0-76_001_0011578.pdf

Epp Kangilaski kirjeldus hoonest:

„Eesti mõisaarhitektuuris on kahe stiili piirimail oleva Väikemõisa näol tegemist etappi loonud ehituskunstilise näitega.

Erinevalt 19. sajandile iseloomulikust detailide kordamisest on siin asemele astunud aga nende vaba stiliseerimine. Selliste hoonete iseloomulikumaid jooni on kõrged sadulkatused, vahvärkviilud, tahatud piidad tihedalt ruudustatud aknad. Kogu ekspressiivsus püüti edasi anda hoone massides. Valkja pitsmotiivi faktuur, orgaaniliste väärtuste rõhutamine vastandub oma heleduses tumedates toonides puitdetailidele. Kindel peafassaad puudub, vaatekohtade muutudes avanevad kord ühed, kord teised kompositsioonilised seosed.

Kõik mainitu iseloomustab väiksemal või suuremal määral ka Väikemõisat. Hoone esimene - s.o. sokkelkorrus on laotud klombitud maakividest, millega vahelduvalt on kohati kasutatud ka telliskivi. Müüri ladu on igati kvaliteetne, võib täheldada juugendile omast pingestatust. Kõige ilmekamalt on kujundatud hoone läänekülg, kus asuv peasissepääs on vormistatud kõrge kaarena. Viimane toetub üsna kõrgele terrassile, kuhu juhivad peatrepp. Peasissepääsust paremale jääb lahtine veranda, mis toetub jämedatele, isegi pisut maitsetuna mõjuvatele tellispostidele. Väärrika aktsendi fassaadikujundusele lisab kasseteeritud, suurepärase sepishingedega välisukse ning lausa harukordsena säilinud juugendlatern.

Dekoratiivne põhilaad on omane ka kõigile teistele fassaadidele. Ehkki mitmed detailid - kõrged kaaravad, akende vormistus tellispiiretega kuuluvad valdavalt historitsismi, erineb sellest nende kompositsioonilise koosmõju üldine laad. Detailid nagu kasvaksid üksteisest välja ning hoone kord järsult eenduvad, kord taanduvad osad üksnes rõhutavad üldist seotust.

Juugendarhitektuurile iseloomulikul kontrastiprintsiibil on hoone teine korrus vormistatud vahvärkkonstruktsioonis - raskepärase põllukivi taustal tõuseb see esile õhulise ning kergena, valgete seinte taustal eristus omakorda punane loodusliku telliskivi faktuuriga katus ...“.²

Hoone arhitektina nimetab Epp Kangilaski üht tolle perioodi viljakamat arhitekti Rudolf Moritz Alexander von Engelhardt'i, kelle põhitegevus oli ennekõike seotud Tartu ja Tallinnaga, kuid kellel olid sidemed Viljandiga, kus tema juristist vend oli 19.-20. sajandi vahetusel linnapea.



Foto 2 – Vaade peahoone loodefassaadile (1978)
autor Juhan Maiste³



Foto 3 – Vaade peahoone loodefassaadile (05.09.2020)
autor Olav Remmelkoor, vaatesuund vt joonisel 2

Alexander von Engelhardt'i käekirja kohtab ka paljudel Viljandis samal ajal ehitatud hoonetel, nt Otto von Engelhardti elamu (Villa Engelhardt, Lutsu tn 5, u 1905).

² Epp Kangilaski, KRPI šifr. Nr. III-84023, Viljandi rajoon, Väikemõisa mõis, Kõide I Arhitektuuriajalooline ülevaade PLM, Tallinn 1985, register.muinas.ee/ftp/DIGI_2019/pdf/eraT-0-76_001_0011578.pdf

³ Juhan Maiste, KRPI Töö nr. III-79011, Mõisate inventariseerimine. Eesti NSV mõisaarhitektuuri kaitse alla võtmise ettepanekud-põhjendused. Kõide IX – Viljandi rajoon, Tallinn 1979, register.muinas.ee/ftp/Fotokogu/A324/A324.pdf



Foto 4 – Vaade peahoone edelafassaadile (1978), autor Juhan Maiste ⁴



Foto 5 – Vaade abihoonete kagust (1978)
autor Juhan Maiste ⁴



Foto 6 – Vaade abihoonete kagust (05.09.2020)
autor Olav Remmelkoor, vaatesuund vt joonisel 2

Eesti mõisaportaali andmetel valmis mõisa juugendsugemetega heimatstiilis peahoone 1902. aastal.⁵ Mõisa hoonete püstitamise samasse aega jääb juurdepääsuteede (alleed) rajamine ning peahoone trepi esise ringteega mõisapargi rajamine. Lisaks ringtee toredusele ja stiilsusele oli sellel ka vägagi praktiline otstarve - see võimaldas tõllaga sõita mõisa peahoone trepi ette nii, et sealt sai ära sõita teist haru pidi. Ringtee rajati, sest hobustega tagurdamine ei olnud niisama lihtne, kui see on tänapäeval autoga.

Mõisa rajaja isiku osas on eeltoodust erineval arvamusel Ants Hein. Ta kirjutab raamatus „Viljandimaa mõisad“ Eesti Ajalooarhiivi materjalidele tuginedes, et Väikemõisa mõisa rajas diplomeeritud õigusteadlane Maxmilien von Tobien, kes pärast Tartu Ülikooli lõpetamist oli tulnud Viljandi linnasekretäriks ning ostis 1890-date aastate lõpus Viljandi külje alt Tänassilma ürgoru veerelt kokku ja liitis üheks valduseks neli talukohta.

Ka Ants Hein nimetab Väikemõisa hoonete arhitektina 1898. aastal Tartusse tööle asunud Rudolf von Engelhardt'i, kes oli von Tobieni sõber ja kolleeg, tolaeagse Viljandi linnaeapa Otto von Engelhardt'i vend.

1904. aasta sügisel tegi Maxmilien von Tobien enesetapu ning 1905. aastal ostis Karula mõisa omanik Viktor Theodor von Helmersen Väikemõisa maad tagasi.

1919. aastal natsionaliseeris Eesti Vabariik mõisnike vara, kuid kuna tegemist ei olnud suurmaavaldusega, jäi Väikemõisa mõis Helmersenide suguvõsa kätte.

1939. aastal lahkus mõisa viimane von Helmersenist omanik Victor von Helmersen Hitleri kutse peale Saksamaale.⁶

⁴ Juhan Maiste, KRPI Töö nr. III-79011, Mõisate inventariseerimine. Eesti NSV mõisaarhitektuuri kaitse alla võtmise ettepanekud-põhjendused. Kõide IX – Viljandi rajoon, Tallinn 1979, register.muinas.ee/ftp/Fotokogu/A324/A324.pdf

⁵ www.mois.ee/vilj/vaikemoisa.shtml

⁶ Ants Hein, Viljandimaa mõisad, Viljandi 1999, EAA f. 3760, n. 2, s. 6389

1948. aastal asutati Kleinhofi mõisahoonesse orbudele ja vallaslastele mõeldud Väikemõisa väikelastekodu. Aastatel 1952-1955 toimusid mõisa peahoones mitmed uuenduslikud muutused. Märkimisväärseks uuenduseks oli elektri panemine majja (kuni selle ajani kasutati petrooleumilampe). Samuti valmistati elektripump ja pööningule paigaldati veepaak.

1969. aastal tehti lastekodu jaoks keskkütte projektid ja aastatel 1972-1976 pandi peahoonesse keskküte ning tehti põhjalik remont. Lastekodus oli lapsi nendel aastatel ligikaudu 60. Lapsed elasid Väikemõisa väikelastekodus kuni 3 eluaastani, seejärel saadeti nad teistesse lastekodudesse.

1993. aastal tehti mõisa peahoones kapitaalremont, mille käigus hoone sai uue katuse ja fassaad uue värvikihi. 90.-ndate lõpust alates ei saadatud Väikemõisast väikelapsi enam vanuse tõttu ära. Nii elasid sellest ajast alates lisaks väikelastele majas ka kooliealised lapsed, kes käisid lasteaeda ja kooli Saarepeedile ja Viljandisse.

2001. aastal ehitati Ameerika sõdurite kaasabil mõisapargist lõunas asuvale heinamaale aiama ja basseini.

01.03.2008 liideti Väikemõisa Väikelastekodu Viljandi lasteabi- ja sotsiaalkeskusega.⁷

2008. aastal koostati Väikemõisa Väikelastekodu kinnistu detailplaneering (vt lisa 4), mis oli aluseks kahe peremaja projekteerimisel mõisapargist edelasse jääval Väikelastekodu kinnistu kõrghaljastuseta osal.

2011. aastal projekteerisid arhitektid Peeter Pere ja Urmas Muru Väikemõisa Väikelastekodu kinnistu edelaossa 2 peremaja. Peremajad ehitas peatöövõtjana Eventus Ehitus OÜ ja need avati 2012. aastal. Peremajade projekteerimisel ja ehitamisel ei järgitud kehtivat detailplaneeringut.



Fotod 7 ja 8 – Vaated avatud peremajadele (2012)⁸, vaatesuunad vt joonisel 2

01.05.2012 võttis Viljandi lasteabi- ja sotsiaalkeskuse töö üle Viljandimaa Omavalitsuste Liidu poolt loodud sihtasutus SA Perekodu, mis on hoone haldajaks tänaseni.⁷

Peremajade valmimise järel ka Viiratsis ja Viljandis kolis väikelastekodu eluruumid mõisa peahoonest välja. Sellest ajast on mõisa peahoonele otsitud rentnikku.

2.2. Planeeringuala hoonete, rajatiste (sh teedevõrgu), haljastuse ja krundistruktuuri analüüs

Planeeringuala ehitised võib üldjoontes püstitamisajast ja otstarbest lähtuvalt jaotada järgmiselt:

- Väikemõisa poolmõisa rajamisel püstitatud hooned, alleedena rajatud juurdepääsuteed, mõisa peahoone trepi esine ringtee ning rajatud mõisapark;
- mõisahoonete kaasajastamiseks rajatud ehitised, puurkaevud ja pumpla, vee- ja kanalisatsioonisüsteemid ja elektriliinid;
- mõisahoonete muus otstarbes kasutamisel vajalikuks osutunud täiendavad abihooned;
- mõisa peahoonest krundi loodeosas eraldi asetsevad ehitised (aiamaja ja uued peremajad).

⁷ www.perekodu.eu/ajalugu/vaikemoisa/

⁸ www.eventus.ee/est/uudised/8/avati-viljandi-ja-vaikemoisa-vaikelastekodude-peremajad

3. HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE

3.1. Hoonestus

Väikemõisa poolmõisa rajamisel püstitatud mõisahooned on Eesti kontekstis kõrgtasemel heimatstiili näide. Arhitektuuriväärtusele lisaks avalduvad mõisahooned puhul rajamisloos taustana 20. sajandi alguse maailmavaatelised püüdlused, mis löid ka omalaadse sentimentaalse-romantilise loodusarmastuse ja villakultuuri, viies linnaelust väsinud hinge eemale töömuredest ja argipäevast.

Väikemõisa näol ei olnud tegemist traditsioonilise iseseisvalt majandava mõisaga ning mõisal puuduvad tootmise vajadusteks ehitatud majandushooned. Kuna Väikemõisa mõisa rajaja ja rentnik Alexander von Helmersen oli samaaegselt ka lähedalasuva Vana-Võidu mõisa rentnik, oli vahetult Väikemõisa peahoone juurde mõisa abihoonena vajalik vaid tall-tõllakuur, mis on püstitatud peahoonega samal ajal. Tall-tõllakuur on tüüpiline 19. sajandi lõpus püstitatud mõisa abihooned, mille sarnaseid on piisavalt säilinud, samas, osana Väikemõisa kompleksist, on hoone kultuurilooline väärtus väga kõrge.

Hilisemate peahoone läheduses püstitatud hoonete arhitektuuriajalooline väärtus on madal. Puidust uuematel abihoonetel vahvärgi-motiivide kasutamine on kunstlik ja taunitav.

3.2. Rajatised (sh teedevõrk) ja haljastus

Mõisa peahoone väärtust tugevdavad selle juurde algselt rajatud alleed, ringtee ja mõisapark. Algne kompleks omab kultuuriväärtust kui tervik ja väärib tervikliku kompleksina säilitamist.

Mõisa juurde viib Peetrimõisa teelt kaks alleed:

- üks, Viljandi linna poolsem, viib otse maanteelt läänesuunas peahooneni;
- teine jääb peahoonest põhja ja kulgeb üle naaberkinnistute.

Alleede väärtuse moodustavad:

- alleedele avatud vaated kõrvalaladelt;
- alleede poolt moodustatud-piiritletud ruum ja alleede sisevaated;
- põlispuud, valdavalt tammed (ka pärnad), haljastuselementidena nii üksi kui ka kogumina.



Fotod 9 ja 10 – Vaated peahoone suunas piki alleed (05.09.2020), autor Olav Remmelkoor, vaatesuunad vt joonisel 2

Mõisa pargiosa ei ole olnud kuigi suur ja see on säilinud algsetes piirides (vt kaardil 4).

Mõisahooned peasissepääsu ees on pargiosas algelt planeeritud sümmeetriline ringtee, mis rõhutab peasissepääsu ja avardab vaadet hoonetele.

Mõisa rajamisel ja kasutamisel omas teena tähtsust Peetrimõisa teelt otse läbi Tännassilma oru kulgev Vana-Võidu tee, mis võimaldas Väikemõisas elaval mõisahärral sõita rendil olevasse Vana-Võidu mõisa. Koos mõisnike vara natsionaliseerimisega Eesti Vabariigi poolt 1919. aastal kadus selle tee vajadus. Täna on tee algus Peetrimõisa teel ja lõpp Vana-Võidu ühiselamu parkla servas veel alles. Orus on tee aimatav, kuid tavasõidukitele läbimatu.

3.3. Krundistruktuur

Mõisa rajamise aegne ajalooline krunt ei ole säilinud.



Kaart 3 – Rutniku ja Piiri maauksus, katastrikaart 1931-1944, allikas: Maa-amet, Ajaloolised kaardid



Kaart 4 – Eesti Vabariigi põhikaart 1994-2000, allikas: Maa-amet, Ajaloolised kaardid

Krundistruktuuri muutused ei ole omanud väga suurt kahjustavat mõju mõisa algele hoonestusele, küll on kompleks kaotanud seetõttu, et maa-ala suvilatega ja väikeelamutega hoonestamine osaliselt likvideeritud ja lahutanud kompleksist kui kaitstavast väärtusest põhjapoolse maanteele kulgenud allee.

4. KINNISMÄLESTISTELE JA PLANEERINGUALALE AVANEVATE VAATESUUNDADE MÄÄRAMINE

Mõisahoonne on kõige paremini vaadeldav mõisa kinnistult, vaatesuundadelt, mis avanevad hoonest kagus edelas ja loodes.



Foto 11 – Vaade peahoone kagufassaadile (05.09.2020), autor Olav Remmelkoor, vaatesuund vt joonisel 2

Hoone märgatavuse ja kompleksi kui terviku vaadeldavuse tagamise seisukohalt on olulised ka vaated mõisa alleedele, peahoonele ja abihoonetele Põltsamaa teelt. Vt vaade 10 joonisel 1.

Terviklik vaadeldavus on põhjenduseks, miks uut hoonestust ei või kavandada vaateid sulgevana või segavana riigimaantee Põltsamaa tee ja kultuurimälestiste nr 14639 ja nr 14640 vahelisel maa-alal. Antud seisukoht sisaldub nõudena ka detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtades.

Samuti on olulised ning avamist vajavad vaated peahoonele üle Tännassilma oru Vana-Võidu teel poolt ning vaated, mis avanevad Väikemõisa peahoonest loodesse Tännassilma orule.



Mõisahoonete
asukoht

Foto 12 – Avamist vajav vaade mõisale üle Tännassilma oru Vana-Võidu tee poolt (05.09.2020), autor Olav Remmelkoor, vaatesuund vt joonisel 2

5. HINNANG PLANEERINGUGA KAVANDATAVATELE MUUDATUSTELE

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega tagatakse, et planeeringualal kavandavad muudatused ei mõjutaks oluliselt kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust, sealhulgas kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis.

Detailplaneeringu koostamiseks vallavalitsuse poolt algatamisel seatud lähteseisukohtade kohaselt on koostatava detailplaneeringu eesmärkideks jagada Väikemõisa katastriüksus olemasolevat hoonestust ja selle kasutamise vajadusi järgivateks kruntideks ning määrata nendele kruntidele ehitusõigus.

Eesmärgi sisuks on:

- määrata eraldi krunt muinsuskaitse alla võetud kinnismälestistele ja mõisapargile, edasise võõrandamise eesmärgiga;
- määrata eraldi krunt ja ehitusõigus mõisahooned ja ka naabruses asuvat eluhoonestust teenindavatele puurkaevudele-pumplale ning anda see üle vee-ettevõttele;
- määrata eraldi krunt ja ehitusõigus SA Perekodu praegustele hoonetele ning uuele majandushoonele (puukuur-garaaž);
- võimaldada sihtasutusel SA Perekodu rajada mõisahoonetest sõltumatud tehnosüsteemid.

Lähteseisukohtades sisaldub nõue, et hoonestusala ei ole lubatud kavandada selliselt, et planeeritav hoonestus sulgeks vaated riigimaanteelt kultuurimälestistele nr 14639 ja nr 14640.

Võttes aluseks eelpool toodud hoonestuse, tänavavõrgu ja krundistruktuuri kujunemisloo analüüsi ning hinnates detailplaneeringu eesmärke võib öelda, et eesmärgid ja muudatused ei mõjuta kinnismälestiste säilimist ega vaadeldavust. Eesmärkide saavutamine võimaldab SA-l Perekodu mõisahooned võõrandada, millega need saavad taas sisse elu. SA Perekodu saab muuta oma tegevuse optimaalsemaks.

6. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED PLANEERINGUALALE NING NÕUDED UUSEHITISTELE

6.1. Nõuded kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks

6.1.1. Planeeringualal asuvad kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" muinsuskaitse alla võetud kinnismälestised: Väikemõisa mõisa peahoone (nr 14639) ja Väikemõisa mõisa abihoone (nr 14640). Kinnismälestiste projekteerimise ja restaureerimistööde läbiviimisel tuleb lähtuda muinsuskaitseadusega kehtestatud regulatsioonidest.

6.1.2. Mõisa peahoone ja abihoone peavad säilima olemasolevates mahtudes. Antud eesmärgi saavutamiseks määrata mälestistele hoonestusala, mis üldjoontes järgivad hoonete välisperimeetrit, kuid võimaldavad vajadusel ka mälestisega sobivaid ümberehitusi või detaile lisada. Ehitusseadustikuga mitte reguleeritud ja alla 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ehitiste (madal terrass, aiapaviljon) paigutamine mõisahoone krundil on lubatud ka väljaspool hoonestusalasid.

6.1.3. Tagada mõisaansambli ja mälestiste (mõisa rajamisel püstitatud hooned, alleedena rajatud juurdepääsuteed ning rajatud mõisapark) vaadeldavus Põltsamaa teelt. Uut hoonestust ei või kavandada Põltsamaa tee ja kultuurimälestiste vahelisel maa-alal.

6.1.4. Ansambliväärtust arvesse võttes ja hoonete vaadeldavuse huvides mitte ette näha planeeringualal uusi hoonestusalasid planeeringuala põhjaosas (endise Väikemõisa mõisakompleksi maa-alal) kuni mõisapargi edelapiirini.

6.1.5. Mõisahoonete tehniliseks kaasajastamiseks planeeritavad ehitised näha ette püstitada ja rajada peidetuna/ varjatuna; kui see ei osutu võimalikuks, siis tagasihoidlikena, mitte esile tõusvatena. Kui algsete mõisahoonete juurde lisatud tänapäevased abihooned osutuvad mittevajalikeks, näha need ette lammutada.

6.2. Kõrguspiirangud

Mõisa peahoone ja abihoone peavad säilima olemasolevas mahus.

Planeeringuala lõunaosas (mõisapargi edelapiirist allpool) on hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5 m maapinnast (ca 86,00 Abs K). Antud kõrguspiirang lähtub hoonete püstitamise aluseks koostatud detailplaneeringu seletuskirja punktis 5 sätestatud ehitusõigusest (OÜ Visioonprojekt töö nr 23-08, Väikemõisa Väikelastekodu kinnistu detailplaneering, vt lisa 3 *Lisa3-2_seletuskiri.pdf*).

6.3. Kruntide täisehitusprotsent

Kruntide täisehitusprotsendi arvutamine ei võimalda väljendada püstitatavaid nõudeid ja ei ole muinsuskaitse seisukohalt vajalik.

6.4. Lubatud suurimad ehitismahud

Detailplaneeringuga võimaldatud lubatud suurimad ehitismahud on:

- mõisa peahoone (kõrgus ca 15m) ja abihoone (kõrgus ca 8m) olemasolevad mahud;
- olemasolevate pereelamute hoonestusalade mahud (20x25m, kõrgus ca 8,5 m);
- olemasoleva aiamaja hoonestusala maht (13x18m, kõrgus ca 7m);
- uue abihoone maht (13x18m, kõrgus ca 8m).

6.5. Üldised tingimused välisviimistluse materjalidele

6.5.1. Mõisa peahoone ja abihoone välisviimistluse materjalid peavad järgima hoonete mahtude algset välisviimistlust.

6.5.2. Mõisahoonete kaasajastamiseks rajatud rajatiste ja mõisahoonete läheduses vajalikuks osutunud olemasolevate täiendavate abihoonete välisviimistlus näha planeeringus ette ajaloolisesse keskkonda sobivate traditsiooniliste materjalidega ning elu- ja avalikele hoonetele sobiva arhitektuurikvaliteediga. Rajatiste ja täiendavate abihoonete viimistlusmaterjalide valikul ajaloolisi ehitisi mitte kopeerida. Mitte kasutada muinsuskaitsele vastuvõetamatuid imiteerivaid materjale.

6.5.3. Mõisa peahoonest krundi loodeosas eraldi asetsevate ehitiste (peremajad, aiamaja ja uus abihoone) välisviimistluses kasutatavatele materjalidele tingimusi ei seata.

6.6. Tingimused katusekujule

6.6.1. Mõisa peahoonel ja abihoonel peab säilima algne katusekuju.

6.6.2. Mõisahoonete läheduses vajalikuks osutunud olemasolevad täiendavad abihooned näha planeeringus ette lihtsa traditsioonilise viilkatusega.

6.6.3. Mõisa peahoonest krundi loodeosas eraldi asetsevate ehitiste (peremajad, aiamaja ja uus abihoone) katusekujule tingimusi ei seata.

6.7. Tingimused piiretele

6.7.1. Mõisakompleksi kinnistu ümber piirdeid mitte kavandada. Mõisa kompleksis piirete rajamine toob selle kujunduslikus tervikus kaasa märkimisväärsed muutused ning takistab ümbritseva keskkonna tervikmulje säilimist. Samuti ei aita piirete kavandamine tagada kinnismälestise kaitsevööndi eesmärki, milleks on:

- kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine.

6.7.2. Planeeringuala loodeosas moodustatava peremajade krundi piiretena kasutada (analoogselt olemasolevaga) eluhoonestusega sobivat piirde tüüpi ja piirde kõrgust 1,4 kuni 1,6 maapinnast.

6.8. Arheoloogiline uurimine

Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 443) on kaeve- ja ehitustööde toimumisel arheoloogilise leiu leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Arheoloogiline uurimine kaeve- ja ehitustöödel ei ole nõutav.

Koostas

(allkirjastatud digitaalselt)

Olav Remmelkoor

Volitatud arhitekt 7, EAL kutsetunnistus 084947

Muinsuskaitse tegevusluba VS 284/2007

olav@projektikoda.eu