



MILJÖÖVÄÄRTUSED LINNAS



KESKKONNAMINISTEERIUM
2004

MILJÖÖVÄÄRTUSED LINNAS

KESKKONNAMINISTEERIUM

2004

Kaanepilt: Vaade Kuressaare Lossipargile

Alapealkirju illustreerivad Kuressaare miljöö fotod

Tekst: Lilian Hansar

Konsultandid: Jüri Lass, Maila Kuusik, Hain Toss, Kalle Kadalipp, Tõnis Padu, Marja Mikkola

Tõlked: Silja Ilves, Jaak Maandi

Küljendus: Lilian Hansar

Fotod: Rita Tamm, Lilian Hansar

Projekti rahastas: Eesti Keskkonnaministeerium, Muinsuskaitseamet, Keskkonnainvesteeringute Keskus

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
Linnaehituslik keskkond kui kultuurikeskkond Väljaande eesmärk, koosseis ja ülesehitus	
SEADUSANDLIKUD ALUSED JA DOKUMENDID	9
Rahvusvahelised dokumendid Eesti seadused	
TEOREETILISED ALUSED	15
Mõistete tähendused Keskkonnaesteeetika erinevad suunad Süsteemne lähenemine	
KESKKONNA ANALÜÜSI MEETODID SKANDINAAVIAMAADES	21
Kvalitatiivne kohaanalüüs Esteetiline linnakujundus Kultuurikeskkonna analüüs Realistlik linnaanalüüs Kevin Lynch, "The image of the city" Taani SAVE süsteem Taani KIP süsteem Linnapildi hindamise meetod Helsingi näitel	
KESKKONNA ANALÜÜSI MEETODID EESTIS	29
Vanalinnade kompleksne uurimine ja kaitse Väärtuslike maastike määramine Viljandi maakonna näitel Miljööväärtusega hoonestusalade määratlemise metoodika	
LISAD	35
LISA 1. Viljandi ajalooline keskus	36
LISA 2. Väljavõte Tallinna üldplaneeringust	37
LISA 3. Eesti väikelinnade identiteedi projekt	39
LISA 4. Kuressaare miljööväärtusega hoonestusalade teemaplaneering	73
LISA 5. Ettepanekud Haapsalu miljööväärtusega alade moodustamiseks	85
LISA 6. Inter SAVE süsteemi rakendamisest Eestis. Kuressaare Linnaatlas 1999	93
LISA 7. Stockholmi linna ehitusreeglistik	103
LISA 8. Helsingi kultuurikeskkonna planeerimine	107
KASUTATUD ALLIKAD	110



SISSEJUHATUS

Linnaehituslik keskkond kui kultuurikeskkond

Tänapäeva arengutendents on globaliseerumine mitte ainult poliitilises ja majanduslikus, vaid ka kultuurilises mõttes. Reeglina on võimatu globaalseid protsesse nagu areng, progress, vananemine peatada. See ei olegi eesmärk omaette – eesmärgiks peaks olema panna alus niisugusele planeerimisele ja juhtimisele, mis võtaks arvesse kultuuripärandi väärtust ja autentsust kui üht tähtsamat osa pärimuslikust tervikust.

Elame ulatuslike vaimsete ja moraalsete muutuste ajal. See tekitab inimestes ebakindlust ja äratav neis soovi leida oma usule ja maailmas asetumisele uusi toetuspunkte. Igale rahvale on oluline tema kultuuriline identiteet - oma näo säilimine läbi kultuurilise ja pärandilise mitmekesisuse. Kultuuripärandi kaitse on keskendumas peale ajalooliste ehitiste ka ajaloolistele aladele – kultuurikeskkonnale üldiselt.

Kiired muutused tänases Eestis on nähtavad eelkõige meid ümbritsevas keskkonnas, tuntavad aga ka väärtushinnangute muutumises. Ehitustegevus on kontsentreerunud olemasolevate linnaosade renoveerimisele, tundmata ja arvestamata nende linnaehituslikke ja arhitektuurseid iseärasusi. Sellest tulenevalt lõhutakse väljakujunenud linnaruumide struktuuri ja iseloomulikku arhitektuurset ilmet. On oht, et meie linnad võivad muutuda ühetaolisteks. Kadumas on nende omapära, autentsus ja linnaehituslik identiteet. Selle säilitamise üheks võimaluseks on linnadele iseloomuliku ehituskeskkonna väärtustamine, nende miljööväärtusega hoonestusalade määratlemine.

Miljööväärtusega hoonestusala – mis peitub selle sõnapaari taga? Tegemist on meie igapäevase elukeskkonnaga, mis tundub nii loomulik, et selle kaitsmise vajadust ei olegi esimesel hetkel lihtne teadvustada. See saab selgeks alles siis, kui keset ajaloolist või rohelusse uppunud aedlinna kerkivad olemasolevate hoonetega sobimatud uusehitised.

Linnaehituslikku miljööd kujundavad nii arhitektuur, haljastus, kui ka tänavavõrk ja krundijaotus. Miljööväärtusega on just need alad, kus eelnimetatu on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline. Sageli tähendab see seda, et väärtuslik pole niivõrd iga maja üksinda, kui neist kujunev ansambel või kooslus. Igale arenguetapile linnas on iseloomulik oma planeerimisviis, ehitusmaterjalid, arhitektuuristiil ja haljastus. Kõige sellega tuleb arvestada, et säiliks ajastule iseloomulik miljöö. Olemasolevate hoonete välimuse uuendamisel peaks säilitama algsed viimistlusmaterjalid ning kujundusdetailid. Juurdeehitised tuleks rajada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata. Uute hoonete puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleks vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku. Seega ei tähenda miljööväärtus seda, et nende alade uuendamine peatuks.

Miljööväärtusega hoonestusaladel on oluline ka sotsiaalne keskkond. Neis piirkondades on välja kujunenud traditsioonilised elamise viisid, inimeste vahelised suhted, igapäevaelu. Ka see on tähtis osa miljööst.

Viimase kolmekümne aasta jooksul on keskkonnaliikumine järjest aktiveerunud. Varasem keskkonna seisundi pelgas diagnoosimine on asendunud küsimusega, kuidas muuta looduse ja inimese suhet. Laienenud on ka keskkonna tähendus, hõlmates nii füüsilist kui vaimset sfääri. Inimene loob keskkonna, keskkond kujundab inimest. Küsimus on selles, kuidas inimestele selgitada keskkonna, mille osa ta on, väärtuslikkust ja selle säilitamise vajadust? Kuidas selgitada linnaehituslikke ja arhitektuuriväärtusi majaomanikele? Miljööväärtuse säilimisel on suur osa majaomanikel, kelle teadlikkusest oma maja hoidmisel ning korrastamisel sõltub miljööväärtusega hoonestusala ilme. Inimene näeb, mida ta teab. Seepärast on väga vajalik linnaelanikele teavitada, mis on nende linnale iseloomulik ja ainuomane.

Linnaehituslik keskkond kui kultuurikeskkond vajab tervikuna suuremat tähelepanu ja kaitsmist. Sarnaselt looduskeskkonnale on ehituskeskkond taastamatu väärtus. Alalhoidlikkus, säilitamine, loodu väärtustamine peaksid olema laiemalt arusaadavad ja kasutatavad mõisted – see on terve kultuuri probleem. Nõuavad seda ka tänase maailma arengu eesmärgid, mille märksõnadeks on säästlikkus ja tasakaalustatus.

Väljaande eesmärk, koosseis ja ülesehitus

Käesoleva väljaande eesmärgiks on tutvustada miljööväärtusega hoonestusalade kui kultuurikeskkonna väärtustamise aluseid, nende määratlemise meetodeid ja praktilisi näiteid. Töö on välja kasvanud Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaministeeriumi poolt 2001.a läbi viidud seitsme Eesti väikelinna identiteedi projektist.

Väljaanne koosneb miljööväärtusega hoonestusalade määratlemise seadusandlike aktide selgitusest, teemasse puutuvate teooriate ja hindamissüsteemide ülevaatest ning neis kasutatavate aktuaalsemate terminite seletusest. Esitatud on linnade miljööväärtusega hoonestusalade määramise meetodika. Lisadena on toodud näited linnaehituslike väärtuste määratlemise praktilistest töödest.

Kuna linnaehituslikku keskkonda kui tervikut käsitlevad teooriad ja väärtuste hindamissüsteemid on alles välja kujunemas, analüüsitakse nende valdkondade teoreetilisi aluseid. Tutvustatakse keskkonnaesteeetika teooriaid ning analüüsitakse selle seoseid erinevate keskkonnahindamise süsteemidega.

Esitatud miljööväärtusega hoonestusalade hindamise ja ehitustingimuste seadmise meetodika koostamisel on tuginetud teoreetilistele alustele ning varasematele keskkonnaväärtuste hindamise süsteemide analüüsile. Meetodika väljatöötamisel ja ülesehitusel on arvestanud süsteemse käsitluse printsiipi. Hindamise meetod on loodud eelõige analüüsi läbiviimise lihtsustamiseks. See täpsustus ja kujunes lõplikult välja praktilise katsetamise käigus Eesti väikelinnades. Arvestades kiireid muutusi tänases Eestis on meetodika koostamisel seatud eesmärgiks, et see võimaldaks tööd läbi viia võimalikult lühikese ajaga. Esitatud meetodikat on soovitatav kasutada planeerimisseaduses ja ehitusseaduses sätestatud miljööväärtusega hoonestusalade määratlemiseks ning nende planeerimise, kaitse- ja kasutamistingimuste seadmiseks. Tulenevalt selle üldistusastmest on meetodikat soovitatav kasutada eelkõige üldplaneeringute ja teemaplaneeringute koostamisel.

Teooriates, analüüsi meetodites ja praktilistes töödes kasutatavaid mõisteid nagu miljöö, maastik ja keskkond, autentsus ja identiteet, struktuur ja muster, on käsitletud eesmärgiga täpsustada terminite sisulist tähendust, kuna neid kasutatakse tihti mitmetähenduslikena. Mõistete täpsem tundmine võimaldab keskkonnaväärtusi põhjalikumalt analüüsida ja mitmekesisemalt kirjeldada.

Lisadena esitatud viimastel aastatel koostatud väärtusliku linnaehitusliku keskkonna määratlemise projektid võiksid olla eeskujuks samasisuliste tööde koostamisel.

Juhendi koostamise ajal on tuntud huvi, mille poolest erineb muinsuskaitsealade ja miljööväärtusega hoonestusalade kaitse. Erinevus on eelkõige selles, et muinsuskaitse on riiklik kaitse, mille tingimused on sätestatud muinsuskaitseseaduses. Miljööalade valiku ja kaitse tingimused kehtestab omavalitsus planeeringutega, mis tagab elanike osalemise selles protsessis. Selline kaitsekorraldus peaks tõstma omavalitsuste ja kohalike elanike vastutust oma kodukohale ainuomase miljöö säilitamisel.

Käesolev väljaanne on koostatud Eesti Keskkonnaministeeriumi tellimusel, mida konsulteeris töögrupp järgmises koosseisus: Jüri Lass, Maila Kuusik, Hain Toss, Kalle Kadalipp, Tõnis Padu ja Soome Keskkonnaministeeriumi poolne konsultant Marja Mikkola. Töö koostaja on Lilian Hansar.



SEADUSANDLIKUD ALUSED JA DOKUMENDID

Rahvusvahelised dokumendid

Maailma kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon (UNESCO, Pariis 1972).

Konventsioon määratleb inimkonna väärtuslikumad objektid ühiseks pärandiks, maailmapärandi objektideks. Need võivad olla kultuuri- ja looduspärandi objektid või kombinatsioon mõlemast. Konventsiooniga liitunud riigid seovad end ühisvastutusega hoolitseda maailmapärandi säilimise eest järeltulevatele põlvetele. Dokument kohustab pidama nimekirja objektidest, mis on tõsises ohus. Maailmapärandi Komitee kinnitas 2001.a nimekirja 630 objektiga 118 maalt. Objektidest 480 esindab kultuuri- ja 128 loodusvarasid, 22 objekti on kultuuri- ja loodusvarade kombinatsioon.

Deklaratsioon ajalooliselt tähelepanuväärsete alade kaitsest (UNESCO, Nairobi 1976).

Deklaratsioon käsitleb ajalooliselt tähelepanuväärsete alade, ehitusansamblite, üksikehitiste, samuti maapiirkondade kaitset. Liikmesmaadel soovitatakse koostada tegevus- ja kaitsekavasid, mis tagaksid arhitektuuriselt tähelepanuväärsete alade kaitse. Lisaks rõhutatakse deklaratsioonis linnaplaneerimise, uurimuste ja rahvusvahelise koostöö tähtsust.

Firenze harta, ajalooliste parkide ja aedade kaitse harta (ICOMOS, Firenze 1981).

Hartas määratletakse ajaloolised aiad ja pargid ehitus- ja aiakultuuri teosteks, millel on üldine ajalooline ja kultuuriline tähendus. Ajaloolise pargi mõiste hõlmab nii väikesi aedu kui suuri parke, sõltumata nende suurusest või stiilist. Ajalooliste parkide kaitse eelduseks loetakse objektide ajalooliste väärtuste määratlemist ja dokumenteerimist. Hartas määratletakse hoolduse, restaureerimise ja rekonstrueerimise, samuti parkide kasutamise põhimõtted.

Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon (Euroopa Nõukogu, Granada 1985).

Arhitektuuripärandi kaitse konventsioon käsitleb kultuurimälestusmärke ja ehituslikke tervikuid. Lepingu eesmärgiks on ehituskunsti pärandiks tunnistamise kergendamise, kaitse ja säilitamise, samuti Euroopa koostöö edendamine. Lepingu osapooled peavad kehtestama seadused, mis kohustavad tarvitusele võtma abinõud ehituskunsti pärandi kaitseks. Samuti tuleb arvestada kaitse ja hooldusega kaasnevaid probleeme poliitikas. Lepingus eeldatakse kaitsealuste objektide nimekirja pidamist.

Ajalooliste linnade ja linnatüüpi alade kaitse harta (ICOMOS, Washington 1987).

Harta käsitleb kõiki ajaloolisi linnatüüpi alasid ehitatud ja looduskeskkonnas. Selles soovitatakse pöörata tähelepanu linnade ja maaalade planeerimisel nende kaitsele, samuti ajalooliste linnaosade säästmisele tihedast liiklusest, saastamisest ja teistest võimalikest kahjustustest. Lisaks toonitatakse elanike osalemise vajadust ja kultuuripärandi kaitsega tegelevate ühenduste tegutsemise tähtsust.

Nara harta – dokument kultuuripärandi mitmekesisusest (Nara 1994)

Nara harta on dokument kultuuripärandi mitmekesisusest. Selles on sätestatud, et kultuuride ja kultuurilise pärandi mitmekesisus meie maailmas on kogu inimkonna asendamatu vaimse ja intellektuaalse rikkuse allikas. Inimarengu olulise aspektina tuleks edendada kultuuripärandilise mitmekesisuse kaitse suurendamist. Seega on pärandi mõiste laienenud. Siia kuuluvad maastik, kohalik arhitektuur, aga ka elamise kultuur või traditsioon. Materia, mis kannab väärtust, ei ole asi iseenesest, vaid asub kontekstis, moodustades terviku ja kõneleb seeläbi. Igale rahvale on oluline tema kultuuriline identiteet ja oma näo säilimine läbi kultuurilise ja pärandilise mitmekesisuse, mis kujul see ka ei väljenduks.

Euroopa Maastikukonventsioon (Euroopa Nõukogu, Firenze 2000)

Maastikukonventsioon käsitleb looduslikke ja linnalisi alasid laienedes linna lähialadele ja veekogudele. See hõlmab nii silmapaistvaid kui harilikke maastikke. Rõhutatakse, et maastik on tervik, mille looduslikke ja kultuurilisi osi tuleb vaadelda koos. Konventsioon kohustab looma juriidilised alused, näitamaks maastiku olulisust elukeskkonna osana, kultuuri- ja looduspärandi mitmekesisuse väljendusena ning rahva identiteedi alusena. Dokumendiga kohustatakse viima läbi identifitseeritud maastike hindamist. Maastikukonventsiooni seletuskirjas tõdetakse, et inimesed on jõudnud arusaamisele, et maastike kvaliteet ja mitmekesisus on mitmetel põhjustel kadumas, mis kahjustab nende igapäevase elu kvaliteeti.

Eesti seadused

Miljööväärtuslike hoonestusalade mõiste on Eestis esmakordselt sätestatud 1.jaanuaril 2003 jõustunud planeerimisseaduses (RTI, 09.12.2002, 99, 579) ja ehitusseaduses (RK, RTI, 06.06.2002, 47, 297). Nende dokumentide alusel on võimalik miljööväärtusega hoonestusalasid käsitleda omavalitsuste ehitusmääruses, üldplaneeringus, teemaplaneeringus ning detailplaneeringus.

Miljööväärtusega hoonestusalad üldplaneeringus

Planeerimisseaduse § 8 lõige 3 sätestab üldplaneeringu eesmärgid. Selle üheks eesmärgiks on:

6) miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

Üldplaneeringuga saab miljööväärtuslikke hoonestusalasid piiritleda ja määrata konkreetseid tingimusi nende kaitseks ja kasutamiseks. Kuna seadused on uued, ei ole varemkoostatud üldplaneeringutes miljööväärtuslikke hoonestusalasid üldjuhul määratletud. Erandiks on Tallinn ja Sillamäe. Kui linnal puudub üldplaneering või koostatakse uut üldplaneeringut, on üldplaneering kõige sobivam vahend miljööväärtusega hoonestusalade määramiseks. Miljööväärtusega hoonestusalasid üldplaneeringus käsitledes võib seada nende alade kasutamist reguleerivaid ja kaitse tagamiseks vajalikke maakasutus- ja ehitustingimusi igal ala kohta.

Seadus ei kirjelda täpsemalt, missugused eelloetletud tingimused võivad olla. Seadus ei saagi seda teha, sest tulenevalt planeerimise eripärast tuleb igas konkreetses kohas need tingimused seada vastavalt just selle koha ehitus- ja maakasutustavadele, looduslikele tingimustele, avalikele huvidele, jne. Seetõttu on seadusandja ilmselt teadlikult piirdunud nn määratlemata õiguspõhiste kasutamise nimetatud sätete sõnastamisega. Seega peab kohalik omavalitsus igal konkreetsel juhul kasutama temale haldusmenetluse seadusega antud kaalutusõigust, et otsustada, missuguste tingimuste seadmine mingis konkreetses kohas vajalik on. Sisuliste kaalutusotsuste tegemisel tuleb silmas pidada haldusmenetluse seaduse § 3 lg 2 nõuet, et langetatav otsus oleks kohane, vajalik ning proportsionaalne seaduse eesmärgi suhtes. Sisulistest kriteeriumidest lähtuvaid kaalutusotsuseid tuleb põhjendada. Põhjendustes tuleb anda selgitus, millistest motiividest on otsuse langetamisel lähtutud. Põhjendused tuleb esitada planeeringu seletuskirjas.

Olenevalt miljööväärtusliku ala eripärast võib vajalikuks osutuda järgmiste tingimuste määramine: korruselisus, hoonestuse tihedus, kruntide suurus, olemasoleva krundijaotuse muutmise keeld üldreeglina, üldised arhitektuursed tingimused uute hoonete ehitamiseks, nõuded olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel kasutatavatele materjalidele jms, samuti vajadusel eritingimused konkreetsete kruntide ja hoonete kohta.

Näide Tallinna üldplaneeringust :

Tallinna üldplaneeringus on piiritletud järgmised miljööväärtuslikud hoonestuspiirkonnad: Kadrioru, Kalamaja, Pelgulinn, Kassisaba, Süda, Nõmme, Rotermanni ja Veerenni-Herne-Magasini kvartal (plaan vt lisa)

Üldplaneeringus on sätestatud, et miljööväärtuslike piirkondadena käsitletakse alasid, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavatevõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. Selleks töötatakse välja mitmesugused reguleerivad dokumendid (tsoneerimisskeem, ehitusmäärus jne), mis määratlevad ehitustegevust antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond.

Väljavõtte Tallinna üldplaneeringust on esitatud lisa 2.

Miljööväärtusega hoonestusalad teemaplaneeringus

Planeerimisseaduse § 8 lõige 2 punkt 2 sätestab:

(2) Üldplaneeringu võib koostada:

2) teemaplaneeringuna kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks vastavalt käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud eesmärkidel.

Planeerimisseaduse § 8 lõike 3 kohaselt on üheks üldplaneeringu eesmärgiks miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

Teemaplaneering on kõige sobivam vahend miljööväärtuslike hoonestusalade määramiseks siis, kui linna/asulal on olemas kehtiv üldplaneering ning selle uuendamisele ei kavatseta lähiajal asuda. Siis on otstarbekas koostada teemaplaneering miljööväärtuslike hoonestusalade määramiseks korraga kogu linnas/asulas/vallas. Teemaplaneeringuga võib seada samasuguseid kaitset ja kasutamist reguleerivad maakasutus- ja hoonestustingimusi nagu üldplaneeringuga. Kuna varasemates, enne uut planeerimisseadust koostatud üldplaneeringutes ei ole miljööväärtuslike hoonestusalasid määratletud, on nendes linnades/asulates, kus soovitakse määrata mitmeid miljööväärtuslike hoonestusalasid, otstarbekas koostada nende määramiseks kehtivat üldplaneeringut täiendav teemaplaneering.

Näide Kuressaare miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringust

Kuressaare ehitusmäärusega on kohustatud linna koostama miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering, mille koostamise aluseks on käesolevas juhendis esitatud meetodika. Näited Kuressaare miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringust on esitatud käesoleva väljaande lisana.

Väljavõte Kuressaare linna miljööväärtusega hoonestusalade teemaplaneeringu projektist on esitatud lisas 4.

Miljööväärtusega hoonestusalad detailplaneeringus

Planeerimisseaduse § 9 lõige 2 punkt 11 sätestab:

(2) Detailplaneeringu eesmärgid on:

11) vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

Detailplaneering on miljööväärtusega hoonestusala määramiseks kohaseim vahend sellisel juhul, kui miljööväärtuslikuks soovitakse määrata mingit üksikut ala ja üldplaneeringut või teemaplaneeringut selle määramiseks ei ole otstarbekas koostada.

Planeerimisseaduses on sõnastatud üldplaneeringu ja detailplaneeringu eesmärgid miljööväärtusega hoonestusalade määramisel sarnaselt. Mõlemal juhul seatakse neile kaitse- ja kasutamistingimused. Tulenevalt planeeringu liigist on võimalik kaitse- ja kasutamistingimusi seada erineva täpsusastmega.

Detailplaneeringut on miljööväärtusega ala määramiseks sobilik kasutada ka siis, kui soovitakse täpsustada või muuta üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga määratud miljööväärtusliku ala piire või kaitse- ja kasutamistingimusi. Detailplaneeringuga on võimalik palju täpsemalt määrata miljööväärtusega hoonestusala piire, võttes arvesse kinnistute piire ning käsitledes üksikuid hooneid. Konkreetsemalt saab seada kaitse- ja kasutamistingimusi, esitades arhitektuurseid nõudeid ning määratledes ehitusõiguse. Miljööväärtusega hoonestusalade määramisel detailplaneeringuga on soovitatav kasutada meetodikat, mis on esitatud käesoleva väljaande lisana.

Planeerimisseaduse § 9 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse ja maakastuse aluseks, § 3 lg 2 määratleb juhud, millistel detailplaneeringu koostamine on kohustuslik.

Planeerimisseaduse § 9 lõike 11 kohaselt võib *kohaliku omavalitsuse volikogu põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.* Tulenevalt sellest sättest võib kohalik omavalitsus algatada miljööväärtusliku hoonestusala detailplaneeringu koostamise ka siis, kui sellega ei kavandata uute hoonete või juurdeehituste ehitamist või krundijaotuse muutmist, vaid ainult seatakse

miljöövärtusliku ala kaitse ja kasutustingimused ning muud sellega kaasnevad maakasutus- ja ehitustingimused.

Planeerimisseaduses § 36 kohaselt kuulub sellise detailplaneeringu, millega määratakse miljöövärtuslik hoonestusala kehtestamine volikogu pädevusse.

Miljöövärtusega hoonestusalad ehitusmääruses

Planeerimisseaduse § 5 sätestab:

Kohalik omavalitsus kehtestab valla või linna ehitusmääruse:

1) valla või linna või selle osade planeerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmiseks.

Ehitusseaduse §19 lõige 4 punkt 4 sätestab:

(4) Kohalik omavalitsus määrab valla või linna ehitusmääruses:

4) linna või valla osade, sealhulgas miljöövärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded.

Seadustes on öeldud, et miljöövärtusega hoonestusalade planeerimiseks ja seal ehitamiseks võib ehitusmäärusega seada vaid üldisi põhimõtted, nõudeid ja reeglid. Avalikustamise protsessi läbivate planeeringutega saab seada ka täpsemaid hoonestus ja ehitustingimusi ning kitsendusi maakasutusele ja ehitiste kasutamisele.

Ehitusmäärus on seega õiguslikult kõige nõrgem vahend ja seda võiks kasutada vaid erandjuhul miljöövärtuslike hoonestusalade ning nende esialgsete, üldiste kaitse ja kasutamistingimuste määramiseks.

Üldjuhul on miljöövärtuslikku hoonestusala otstarbekam määrata üldplaneeringuga, teemaplaneeringuga või detailplaneeringuga, sest miljöövärtusliku hoonestusala määramisega peaks kaasnema ka selle ala planeerimine isegi siis, kui sinna ei kavandata detailplaneeringu koostamise kohustust tingivaid hooneid või ei muudeta krundijaotust. Juhul kui miljöövärtusliku hoonestusala määramist ehitusmäärusega peetakse siiski vajalikuks, peab ehitusmääruse juures olema vastav kaart.

Ehitusmääruses on soovitatav sätestada miljöövärtusliku hoonestusala mõiste ja eesmärk.

Selle defineerimine, missugustest kriteeriumidest lähtutakse linnas või vallas miljöövärtusega hoonestusala määramisel ning missugused eemärgid sellega seatakse, on otstarbekas ka siis, kui ehitusmäärusega miljöövärtuslikke hoonestusalasid ei määrata.

Näide Pärnu ehitusmäärusest:

Miljöövärtusega hoonestusala on üldplaneeringuga või detailplaneeringuga määratud ala, milles on määratud vähemalt kolm olulist komponenti, mis on iseloomulikud antud alale ning mille terviklik miljöo kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

Näide Kuressaare ehitusmäärusest:

Miljöövärtuslik hoonestusala on linnaehituslikult tervikliku plaani- ja mahulise struktuuriga omapärane linnaosa, kvartal, tänav, hoonete ansambel, park jms. Miljöövärtusliku hoonestusala määramise eesmärgiks on väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja seda kujundava plaani- ja mahulise struktuuri, arhitektuuri- ja ehitustraditsioonide ning miljöölise eripära säilitamine.



TEOREETILISED ALUSED

Mõistete tähendused

Käesolevas peatükis on käsitletud mõisteid, mida on kasutanud miljööväärtusega hoonestusalade hindamise metoodikas ning mis on keskkonna väärtuste iseloomustamisel uudsemad. Terminite tähenduste täpsustamine on vajalik, kuna neid kasutatakse tihti mitmetähenduslikuna.

Miljöö – maastik - keskkond

Eesti keeles tähendab miljöö keskkonda, ümbruskonda, aga ka õhkkonda. Etümoloogiliselt pärineb sõna tüvi ladina keelest – *medius* (on see, kes või mis on keskel). Termin miljöö on tuletatud prantsuskeelsest sõnast *milieu*, millel on kolm tähendust: keskel, hulgas, keskkond. *Milieu* tähendab materiaalselt ja moraalselt ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms. Seega on miljöö nii materiaalne kui tunnetatav keskkond. Kuna keskkond ei ole vaid väline nähtus, vaid sisaldab inimest, on ka miljöö seotud inimese tunnetusega.

Edgar Kandi poolt koostatud Prof. J. G. Granö loengu referaadis “Maastik ja ümbrus” on mõiste maastik seotud esmalt nägemisega ja teiseks vaatleva inimese olemasoluga. Vaatleja asendil ei ole otsustavat tähendust, kuna liikumisel liigub, muutub ja rändab ka maastik. Maastiku terve olemuse hindamiseks on vaja kasutada kõiki meeli. Selleks kasutati tol ajal uut mõistet – ümbrus ehk miljöö, mis on “meeltega tähelepanev lähim ruumiline kompleks”. Miljöö uurimisel töötavad meeled pidevalt, kinnistades nähtusi, sündmusi ööpäeva ja aastaaegade jooksul. Miljöö ei ole maastiku tegur, vaid palju sügavam nähtus. Seega on raske määrata kui suur on miljöö. Miljöö on pidevalt olemas. Küsimus on vaid selles kuidas keegi seda tunnetab.

Kui miljööd üldiselt võib tõlgendada kui tunnetuslikku õhkkonda, siis linnaehituslikku miljöö kujundajana on olulised ehitised. Igal linnal on erinev linnaehituslik miljöö ja igas linnas on erineva linnaehitusliku miljööga alad. Nii nagu keskkonda sisaldab ja kujundab inimene, nii on ka linnaehitusliku miljöö tunnetamisel ja kujundamisel oluline osa elanikel.

Eestis tuntakse sõna maastik vähem kui sajand, maastikke kui selliseid aga senikaua kui maapeal elatud on. Termin maastik on tulnud käibele 16. saj Madalmaade maalikunstist, kus hollandikeelne *landschap* tähistas idüllilist maalitud vaatepilti. Sealt võeti mõiste kasutusele germaani keeltesse, vastavalt ingliskeelne *landscape* ja saksakeelne *Landschaft*. Maastikumaali terminist sai inglise aiakunstis ja ka väljaspool seda maalilise loodusvaate tähistaja reaalses füüsilises keskkonnas. Prantsuskeelne *paysage* ja itaaliakeelne *paesaggio* on pärit ladinakeelsest tüvest *pagus*, mis tähendab maatükki, millega seal elavad inimesed ennast identifitseerivad. 20. saj tekivad uued maastiku mõisted, mis on seotud arhitektuuriteooria ja urbanismiga: linna-, tehis-, kultuur-, ja inimmaastik (*townscape*, *cityscape*, *humanscape*). Tänapäeval räägitakse hingemaastikust, mõttemaastikust, aga ka poliitilisest maastikust. Seega on terminil maastik säilinud ajalooline kahetähenduslikkus – maastik kui visuaalne kujutis või pilt ja maastik kui inimese poolt tajutav keskkond. Fenomenoloogilise lähenemise puhul on kirjelduse objektiks inimese tegevuse poolt kujundatud ja seda tegevust mõjutanud maastik. Maastik on mõiste, millesse inimene lahutamatu kuulub.

Eelnevast võib järeldada, et mõisted keskkond, maastik ja miljöö on sisuliselt samatähenduslikud.

Euroopa Maastikukonventsioonis on mõiste maastik defineeritud järgmiselt. “Maastik on inimese poolt tajutav, looduslike ja/või inimtekkeliste tegurite toimel ning vastasmõjul kujunenud iseloomulik ala.” See definitsioon peegeldab mõtet, et maastik areneb ajas, vastavalt looduses ja inimühiskonnas toimuvatele protsessidele. Samuti rõhutatakse, et maastik on tervik, mille looduslikke ja kultuurilisi osi tuleb vaadelda koos, mitte eraldi.

Autentsus

Autentsus tähendab Eesti keeles usaldusväarsust ja ehtsust. Etümoloogiliselt on sõna autentne tuletatud kreeka keelsest. Ladina keeles tuleneb see sõnast *auctor* (isik, kes paneb millelegi aluse, looja, esivanem, alustaja, informatsiooniallikas, mille õigsuse garantiiks ta ühtlasi on).

Olla autentne viitab konkreetsele juhtumile, kirjeldades kedagi või midagi autonoomselt, teistest

sõltumatult eksisteerimas. See tähistab nii vormi kui sisu originaalsust, loomingulisust, kordumatust, unikaalsust, siirust, tõelisust, erakorralisust või ehedust. Autentsust on võimalik defineerida kui nähtust, mis toetab ja tunnustab iseend ning ammutab endast usku ja autoriteetsust. Autentsus viitab millelegi loovale, st millelegi spetsiifilisele ja unikaalsele, erinedes seega identsest kui universaalsest, mille all mõistetakse eelkõige sarnast liiki, reproduktsiooni, koopiat või rekonstruktsiooni.

Kultuuripärandi konserveerimise puhul kasutatakse terminit autentsus iseenesest mõistetavana. 20. saj alguses sõnastas Alois Riegl väärtuse, mille nimetas ajaväärtuseks (*Alterswert*). Ta pidas seda kaasaegseks nähtuseks, mis avaldus ajaloolise hoone nähtava vananemise protsessina. Sellest järelduvalt on kogu restaureerimisprotsessi taotlus säilitada aja jäljed ning seada prioriteediks konserveerida ajalooline autentsus, muutused ja lisandid, samuti paatina. Autentsus on suhteline mõiste. See on seotud mälestise elu järjepidevusega. Autentsed võivad olla erinevatel ajalooperioodidel tehtud originaalsed juurdehitised.

Jukka Jokilehto interpreteerib John Ruskini raamatus "Seitse lampi arhitektuurist" lampidele omistatud erinevaid tähendusi, tulenevalt autentsuse mõistest tänapäeval. Siinkohal näitena üks neist.

Mälu lamp – Igal mälestisel on oma ajalooline ja kunstiline mõõde, seega ka kaks omavahel tihedalt seotud autentsust: kunstiline ja ajalooline autentsus. Igasugune kunstiteos peegeldab oma aega, selle kultuurilist, majanduslikku, ühiskondlikku ja poliitilist situatsiooni lisaks kunstnikuhinge enda väljendust. Just seetõttu omandab mingil ajahetkel loodud teos oma kompleksuses unikaalsuse. Aeg veereb omasoodu ning sellest teosest tehtud reproduktsioon jääb ikkagi ainult koopiks, ka siis, kui seda eksikombel originaaliks peetakse.

Tänapäeval peab Jokilehto autentsust kultuuriväärtuse põhiolemuseks. "Olla autentne ei ole aga väärtus *per se*; pigem võib seda mõista objekti või mälestise seisukorra ning spetsiifiliste omaduste vahelise suhtena. Autentsust ei saa objektile lisada, seda võib vaid tema olemasolu piires näidata."

Autentsuse mõiste on saavutanud viimastel aastatel üha suureneva tähtsuse, mis tuleneb ühiskonnas asetleidvatest fundamentaalsetest muudatustest. Uute tehnoloogiate ja tootmismeetodite kasutuselevõtmine paneb rõhku kvantiteedile ja kiirusele ning sellest tulenevatele uutele materjalidele. Päevakorda on kerkinud kaasaegse kunsti ja arhitektuuri ning tehnikapärand, mis vajavad samasugust hoolikat käsitlemist kui endiseaegsed mälestised, kuna nad võivad sama kergesti kaotada oma olemuse ja autentsuse. Viimasel ajal räägitakse autentsusest veelgi laiemas tähenduses. Autentsuse küsimus on kompleksne, hõlmates palju erinevaid kultuurilisi ning traditsioonilisi aspekte. Autentsus laieneb kultuuripärandile tervikuna, olles seotud tema füüsilise ja vaimse olemusega ning tähenduslikkuse teadvustamisega.

Seoses tänapäeva ühiskonna identiteedi ja autentsuse otsingutega, on kõige olulisem hoolitseda möödunud aegade pärandi autentsuse säilitamise eest. Sellest kujuneb tuleviku mälu võti, mis vajab õiglaselt alalhoidmist tulevaste põlvete tarvis.

Identiteet

Identsus tuleneb ladinakeelsest sõnast *idem*, mis tähistab samasust, hilisem *identitas* on omadus või seisund olla sama. Identsus ehk samasus viitab inimese, koha või eseme olulistele omadustele, mis on iseloomulikud ainult talle ja mitte kellelegi (millelegi) teisele. Samasus on osa inimese minakontseptsioonist, teadmine endast tegelikes või kujutlevates olukordades ja suhetes.

Mõistet identsus ei saa samastada imagoga, mis sisaldab püüdlusi ja kujutlusi ning on see, mida nähakse väljastpoolt. Samuti on identsusel erinev tähendus autentsusest, mis viitab konkreetsele juhtumile. Identsus seevastu ei tähenda konkreetset juhtumit, vaid universaalsust kui mingite omaduste või tähenduste kogumit (nt identne jäljend, koopia, rekonstruktsioon).

Viimasel ajal kõneldakse mitmetest identiteetidest nagu rahvuslik identiteet, kultuuri identiteet, aga ka linnaehituslik identiteet. Rahvuslik identiteet eeldab oma rahvuskultuuri tundmist ja teadvustamist. Rahvuslike traditsioonide ja väärtuste läbi kujuneb rahva kultuuriline identiteet. Kui tõmmata eelnevaga paralleel, siis võiks linna identiteet tähendada selle väärtuste tundmist, et teada saada, milliste oluliste omadustega võiks üht või teist linna samastada. Linna identiteeti võivad iseloomustada mingid linnale iseloomulikud omadused nagu turvalisus, rohelisus, kultuurilembus jms. Linnale iseloomuliku ehituskeskkonna puhul on õigem kasutada väljendit linnaehituslik identiteet.

Kevin Lynchi järgi on üks ümbritseva füüsilise keskkonnaanalüüsi komponent identiteet, mis väljendub objekti kogemises ja selle eraldamises teistest.

Identifitseerumine on emotsionaalne samastumine teise inimesega, grupi või etaloniga. See tagab kavatsuste ja eesmärkide ning tegevuse suhtelise püsivuse ning võimaldab inimesel olla mõtestatud suhetes keskkonnaga. Identifitseerumine on väärtuste, normide ja ideaalide omandamise mehhanism.

Ehituskeskkonna hindamisel kasutatakse mõistet identiteediväärtus, mis võiks olla hoonetel siis, kui kohalikud elanikud seda väärtust mõistavad ning säilitada püüavad. Miljööväärtusega hoonestusala identiteedi puhul hinnatakse ala tähendust ja tähtsust kohalikele elanikele.

Struktuur

Miljööväärtuslike hoonestusala analüüsi meetodi koostamisel on põhialusena kasutanud linnaehitusliku struktuuri mõistet, mis omakorda jaguneb mahuliseks struktuuriks ja plaanstruktuuriks. Järgnevalt struktuuri mõistet mõnedes muudes huvipakkuvates seostes, mis selgitavad selle tähendust ja tähenduslikkust

Struktuur kui dünaamiline süsteem.

Struktuur on süsteem, mis koosneb mingite elementide kogumist, mille vahel on kindlasmääratud seosed. Seega iseloomustab struktuuri elementide hulk ja seoste hulk. Peeter Lorents kirjeldab struktuuride olulisi omadusi, jagades need staatilisteks ja dünaamilisteks. Staatilise e statsionaarse struktuuri puhul ei arvestata aja faktorit. See tähendab struktuuri kindlas olekus olemist vaid teatud aja hetkedel. Staatilist struktuuri on tegelikkuses peaaegu võimatu vaadelda. Struktuuride määratlemisel peab arvestama ajaga. Dünaamiline struktuur on ajast sõltuv ja pidevalt muutuv, see on protsess. Struktuuridele on iseloomulik, et ühed struktuurid kuuluvad teistesse, kas alamstruktuuride või elementidena. Lorents iseloomustab struktuuride sarnasust, mis tähendab vastavuse olemasolu mõlema struktuuri koostisosade vahel. Seega üksteisele vastavad elemendid peavad olema üksteisele vastavates seostes. Absoluutselt sarnaseid struktuure on tegelikkuses raske leida, millest tulenebki huvitav mitmekesisus.

Kui eelnevale tuginedes vaadelda linna plaanstruktuuri, võib järeldada järgmist. Plaanstruktuuri koosneb elementidest (tänavad, majad, puud), mis on omavahel kindlates seostes (majade asend tänavas suhtes). Samas moodustab tänavate struktuur plaanstruktuuri suhtes alamstruktuuri, mida iseloomustavad omad elemendid (sõidutee, kõnnitee) ja nende vahelised seosed (paiknemise viis). Kogu linna plaanstruktuuris võivad olla alamstruktuurid ka erineva plaanstruktuuriga linnaosad. Sellist struktuuride analüüsi võib linnas jätkata kuni üksiku hoone detailideni, milles on omakorda vastav struktuur. Linnaehituslikud struktuurid ei ole absoluutselt sarnased, kuid olulistest elementides ja nende seostes võib sarnasusi leida. Linnaehituslike struktuure saab määratleda staatilisena vaid paberil, mitte aga tegelikkuses dünaamiliselt funktsioneerimas. Linn on pidevas muutumises, seega on selle analüüs protsessi analüüs.

Struktuur kui teadmiste võrk.

Vastukaaluks eelnevale süsteemsele käsitlusele, on huvitav Kaia Lehari kujundlik ja metafoorne lähenemine ruumile, mille tähtsad elemendid on tee, koht ja võrk. Need mõisted on seotud inimese liikumisteede tähenduslikkusega. Võrk ei ole ainult kartograafiline kujund, ta on topograafiline, maastikus reaalselt liikumist tähistav skeem, mida võib tõlgendada ikoonilise märgina. Lehari võrdleb võrku faktuurilt teadmiste kangana. Võrgu tihedus vastab teadmiste hulgale. Selle tunnistuseks on tänapäevased võrgud: informatsioonivõrk, sidevõrk, internet ja virtuaalne võrk. Võrgu tihedus tagab tugevuse, kuid vähendab läbitavust. Võrk ühendab ja samas seob. Lehari arendab teemat ämblikuvõrgu näitel: "Inimene kangru ja kudujana on ämbliku õpilane." Ämblikuvõrk on ühtaegu nii tee kui infovõrk, see määrab oma etteantuses liikumise suuna ja piirid, selles avaldub täiuslik struktuurigeomeetria.

Eelnevad kujundlikud võrdlused ahvatlevad otsima nende sarnasust linnaehituslike struktuuridega. Linna plaanstruktuuri kujundiks on tänavavõrk, millel on oma tihedus ja sellest tulenev tugevus, mis vähendab läbitavust. Tänavavõrk sisaldab erinevat informatsiooni linna ajaloo kohta ja on liikumist tähistav skeem.

Linnaplaan kui muster

Linnaehituslike struktuuride analüüsis on nimetanud linna plaanistruktuuri mustriks. Otseseks eeskujuks on olnud Taani SAVE süsteemis kasutatav taanikeelne väljend bebyggelsesmønstre, mis tähendab tõlkes linnaehituslikku mustrit. Sisuliselt tähistab see väljend linnaehituslikult erineva plaanistruktuuriga linnaosi.

Linnaplaanid meenutavadki graafilise kujutisena mustrit. Iga linna plaan on erineva mustriga. Nii nagu plaanistruktuuri elemendid on omavahel kindlates seostes, on seda ka mustrit moodustavad kujundid. Mõlemad sisaldavad informatsiooni oma aja ja kujundajate kohta. Linnaplaani mustrid võivad olla rangelt geomeetrilised, aga ka vabakujulised, omades seejuures ikkagi mingeid struktuurseid tunnuseid.

Linnaruumi iseloomustamisel on kasutatud ka mõistet rütm (näit. hoonete rütm tänavafassaadis jm). Rütm tähendab liikumise ajalist ja ruumilist korduvust ja sisaldab korrapärasuse taotlust. Sarnaselt muusikapala rütmivaheldusele võivad ka linnaruumi struktuuri elemendid olla omavahel mingis rütmilises seoses.

Sõnad rütm ja muster võimaldavad kujundlikult ja selgemalt spetsiifilisi linnaehituslikke termineid inimestele mõistetavaks teha.

Keskkonnaesthetika erinevad suunad

Viimase kolmekümne aasta jooksul on keskkonnaliikumine järjest aktiveerunud. Varasem keskkonna seisundi pelgas diagnoosimine on asendunud küsimustega, kuidas muuta looduse ja inimese suhet. Oluline ei ole niivõrd see, milline keskkond on, vaid see, milline on inimese suhe keskkonnaga. Inimese ja keskkonna suhet ning sellega kaasnevaid esteetilisi aspekte käsitleb uus, alles kujunemisjärgus olev esteetikaharu – keskkonnaesthetika. Keskkonnaesthetikas on käibel mitmed lähenemisviisid keskkonnale, milledest juhtivaks on kujunenud analüütiline ja fenomenoloogiline. Järgnevate terminite seletuse aluseks on 1998. a Eesti Kunstiakadeemias toimunud seminari “Koht ja paik” kohta koostatud ettekannete kogumik ja Lehari poolt koostatud väljaanne “Ruum. Keskkond. Koht.”

Analüütilisele lähenemisele on iseloomulik keskendumine objektile. Loodust käsitletakse objektiivse reaalsusena väljaspool inimest. Maastik on inimese ühest punktist avanev vaade või panoraam, nähtav sektor loodusest. Keskkond on objektidega kujundatud ning subjektile vastanduv füüsiline ja väline reaalsus. Seega on analüütilise lähenemise aluseks kultuuri ja looduse, inimese ja keskkonna vastandamine.

Fenomenoloogilisel lähenemisel on rõhk asetatud objekti ja subjekti suhtele. Ruumi käsitletakse kunstliku abstraktsioonina, põhimõisteks on koht, mis on reaalne, kogetud ja tähenduslik. Tähendus sünnib meelte, mälu, kujutluse ja mõtte koosmõjus. Maastik ja keskkond on sageli käibel sünonüümina, neid ei mõisteta mitte inimesele vastanduvana, vaid inimest sisaldavana, teda läbivana ja hõlmavana. Inimene loob keskkonna nagu keskkond inimesegi. Inimene on keskkonna lahutamatu osa.

Linnaehituslike väärtuste hindamisel on seni olnud valdavaks analüütiline lähenemine. Keskendutakse linnale kui objektile, mis on inimesest eraldiseisev ruum. Ehitised on objektid, millele antakse abstraktseid hinnanguid. Linnakeskkond on kui maastik või pilt, mida spetsialist oma seisukohalt vaatab ja hindab.

Viimasel aastakümnel on tähelepanu alla tõusnud fenomenoloogilisele lähenemisele tuginevad hindamise meetodid, kus tähtsustatakse inimese ja keskkonna suhet. Inimesed kogevad ja tajuvad linnaruumi mitmete meelte kaudu. Sündinud tähendus sõltub nende tunnetusest ja eelteadmistest. Seetõttu on hindamise kriteeriumid palju mitmekesisemad sisaldades ka tunnetuslikke momente. Linnakeskkond sisaldab peale ehitiste ka inimest ennast. Sellest tulenevalt on hindamisse kaasatud ka linna elanikud kui selle keskkonna loojad. Inimeste kaasamine hindamisprotsessi rikastab nende teadmisi.

Kuigi inimesest kui keskkonna ühest osast lähtuv fenomenoloogiline käsitlus on muutumas valdavaks, ei saa linnaehituse hindamisel kõrvale jätta analüütilist meetodit. Ilmselt on õigustatud nende kahe süntees, mida on kasutatud mõnede praktiliselt läbiviidud, käesolevas töös kirjeldatud hindamise meetodite puhul.

Linnaelanike kaasamine hindamisprotsessi tagab objektiivsema hinnangu ning on võimalikuks garantiiks

väärtuste hoidmisel. Professionaalide poolt antavad hinnangud tagavad keskkonna esteetilise kvaliteedi väärtustamise. Oluline on spetsialistide koostöö elanikega, kelle väärtushinnanguid on võimalik ja vajalik kujundada. On selge, et linn on keskkond, mille kujundamisel on tähtis roll linnaehituse spetsialistidel. Samas näitab praktika liigagi tihti linna ja selle kujundajate võõrandumist elanikest. Seega peaks linnaplaneerijatel olema linnast avaram ettekujutus. Seda võimaldab just fenomenoloogiline käsitlus, mis ei vastanda inimest ja keskkonda vaid rõhutab nende ühtekuuluvust.

Süsteemne lähenemine

Reaalsuses ei ole omaette ega isoleeritult olemas kindlapiirilisi ja funktsionaalselt ühetähenduslikke süsteeme. Nende loomise vajadus on tingitud vaid sellest, et analüüsi kergendada. Selliseid näiteid võib tuua keskkonna väärtuste hindamise meetoditest. Need on loodud eelkõige analüüsi läbiviimise lihtsustamiseks. Kindlalt funktsioneerivate keskkonna uurimismeetodite loomine ei peagi olema eesmärk omaette. Seda enam, et reaalselt ei toimi need kindlapiirilisel ja ühetähenduslikult. Oluline on, et jõutakse analüüsi eesmärgini, milleks on väärtusliku keskkonna säilimine.

Töö hõlbustamise eesmärgil on kasulik teada süsteemse lähenemise põhimõtteid. Käesolevas väljaandes esitatud linnaehituslikult miljööväärtuslike hoonestusalade analüüsi meetodi väljatöötamisel on püütud järgida süsteemse käsitluse aluseid. Peeter Lorents esitab süsteemse käsitluse põhiprintsiibid, millest on kasulik lähtuda süsteemide rakendamisel, loomisel ja nende uurimisel. Lorents juhib tähelepanu selle, et mistahes tegevuse korral tuleb lähtuda sellest, milline on oodatav tulemus. Süsteemide kavandamise eel tuleb endale esitada järgmised küsimused: Mille jaoks me süsteemi loome? Millised peaksid olema loodava süsteemi toimimise tulemused? Miljööväärtusega hoonestusalade väärtuste hindamise meetodi loomise eesmärk on väärtusliku keskkonna säilitamine. Kuid selle toimimise tulemused ei ole alati nähtavad. Seepärast tuleb juba enne meetodi väljatöötamist mõelda sellele, et selle alusel tehtava hindamise tulemust, antud juhul väärtustatud keskkonda ka säilitataks.

Süsteemse lähenemise üks põhiprintsiipe on see, et kõike, mida käsitletakse, tuleb võimalikult täpselt määratleda, et vältida väärtimõistmist ja väärotsustusi. Kuid määratlus ja arusaadavus ei ole üks ja seesama. See, mida tahetakse, et inimene teeks, peab talle maksimaalselt arusaadav olema. Kõike, mida soovitakse inimestele (sh iseendale) esitada, tuleb püüda maksimaalselt põhjendada. Keskkonnaväärtuste hindamise puhul on kohalike elanike kaasamine hindamisprotsessi seega väga oluline, kuna see võimaldab professionaalseid määratlusi põhjendada ja inimestele mõistetavamaks teha.

Kõik, mis meid ümbritseb, on ühel või teisel määral käsitletav süsteemina, inimest ennast aga osana sellest süsteemist. Kindlasti on seda ka linn oma väga keerulise ülesehituse ja seostega nii enda sees kui suhetes ümbritseva keskkonnaga, sh inimestega. Mahuline ja plaanistruktuur on põhimõisted, mida linna ja selle väärtuste iseloomustamisel on aluseks võtnud. Struktuurideks e süsteemideks nimetatakse mingite elementide kogumit koos nende elementide vahel kindlaks määratud seostega. Nii on näiteks igal linnal oma plaanistruktuur, mis koosneb tänavatest, hoonetest, haljastusest jms, ning kõigil neil elementidel on omavahel kindel seos.

Linna struktuuride analüüsimisel on võetud aluseks teadusmõtlemise põhireegel, liikuda lihtsamalt keerulisemale. Linna mahuline ja plaanistruktuur on tegelikkuses ja mõistetena pealtnäha lihtsustatud üldistused, mis neisse süvenedes sisaldavad järjest rohkem ja keerulisemates seostes olevaid elemente. Linn ei ole vaid maalapp, millele on rajatud tänavad ja ehitatud majad, kus elavad inimesed. See on palju kordi keerulisem süsteem, mille uurimiseks ei ole seni veel suudetud, ja ilmselt ei ole see vajalik ega võimalik, luua kõikehaaravat ja mõistvat meetodit.



KESKKONNANALÜÜSI MEETODID SKANDINAAVIAMAASES

Rootsi Muinsuskaitseameti poolt välja antud juhendis „*Landskap i fokus. Utvärdering av metoder för landskapsanalys*“ (Maastik fookuses. Maastikuanalüüsi meetodite hindamine) on esitatud Skandinaaviamaades kasutatavad maastiku analüüsi meetodid, millest järgnev kokkuvõte.

Kvalitatiivne kohaanalüüs

Meetod rajaneb Norberg-Selentzi fenomenoloogilisele kohateooriale, millele vastavalt on elu ja koht tervik. Analüüs kirjeldab ümbrust nii nagu see tegelikult välja paistab. Keskkond on tervik, millel on ruumiline struktuur ja karakter. Tervik vastab sellele, mida me tajume, ära tunneme ja mäletame. Analüüsis kirjeldatakse struktuure, mis iseloomustavad identiteeti. Kvalitatiivne kohaanalüüs tahab mõista paiga vaimu (*genius loci*). Meetod püüab seega kirjeldada mõõtmatu.

Elu ja koha terviklik tajumine lähtub nii loodusmaastikust kui inimese poolt tehtust. Identiteet on sellel, millel on läbi kõikide muutuste säilinud mingisugune stabiilsus. Inimene identifitseerub kolmel põhilisel viisil: orienteerudes ruumis, tunnetades linna omapära, mäletades koha tunnuseid.

Kvalitatiivne kohaanalüüs hõlmab nelja erinevat ruumi:

- orienteerumise ruum;
- identifitseerimise ruum;
- mäletamise ruum;
- ajaloo ruum.

Analüüsi viivad läbi eksperdid. Tehakse intervjuusid ja küsitlusi kohapeal, uuritakse taustmaterjali, analüüsitakse kaarte. Analüüsi tulemuseks on kokkuvõtlik kirjeldus koha identiteedist. Seda kasutatakse taustanalüüsina kohalikule planeeringule.

Esteetiline linnakujundus

Esteetilise linnakujunduse analüüsi eesmärgiks on saada ülevaade koha visuaalsest eripärast ning anda suuniseid sinna uue asustuse planeerimiseks. Analüüs tugineb visuaalsetele põhimõtetele, mis kehtivad igasuguse esteetilise kujunduse puhul.

Meetod eristab linnapildis kolme põhimõttelist ruumitasandit:

- maastik, kus linn asub;
- hoonestus, millest linn koosneb;
- linnaruumi kujunduselemendid ehk linna „sisekujundus“.

Need kolm tasandit koosnevad eri osadest. Maastik oma vahelduva reljeefiga koosneb lagendikest, orgudest, mägedest ja rannikust. Hoonestus koosneb erineva suuruse, vormi, kõrguse vahekorra ja detailsusega ehitistest. Erinevad kõrgused tekitavad erinevaid ruume. Nii nagu hoonestus koosneb tänavatest, väljakutest, üksikehitistest ja aladest, on ka maastikul samade omadustega ruumid.

Meetod koosneb kolmest osast:

- registreerimine;
- iseloomustamine;
- suuniste andmine.

Registreerimine koosneb koha kujunemise ajaloo ja probleemide analüüsist. Iseloomustus kirjeldab koha eripära. Suunistes esitatakse üldised põhimõtted ja eritingimused, mida tuleb planeerimisel arvestada.

Analüüsi viivad läbi eksperdid, kes koostavad uuritava ala inventariseerimise. Seda on võimalik rakendada eeldusel, et ollakse eksperdi hinnangutega päri. Kasutatakse olemasolevate alade planeeringus uuele hoonestusele juhtnööride koostamisel.

Kultuurikeskkonna analüüs

Kultuurikeskkonna mõistet hakati kasutama Norras 1993.a peale seda, kui see termin viidi sisse kultuurimälestiste seadusesse. Mõiste kultuurikeskkond sisaldab ka kultuurimälestisi kui kultuurikeskkonna ühte osa.

Kultuurikeskkonna analüüs on välja arendatud teistest meetoditest, mis rõhutavad säilitamist ja ajaloo mõistmist. Analüüs kirjeldab koha füüsilise vormi ajaloolist arengut, mis on aluseks eriti väärtuslike kultuurimälestiste ja kultuurimiljöõde määratlemisele. Analüüsi tulemusena esitatakse nende säilitamise põhimõtted ning juhised, kuidas planeerida uut asustust olemasolevates kultuurikeskkondades.

Kultuurikeskkonna hindamisel tehakse vahet omadustel ja kriteeriumidel.

Omadused:

- teadmiste väärtused (sündmused, ehitus-, sotsiaal- ja isikute ajalugu);
- elamusväärtused (identiteedi väärtus, esteetiline väärtus);
- kasutusväärtused (majanduslik väärtus, kasutamise potentsiaal, pedagoogiline potentsiaal).

Väärtusi kirjeldavad kriteeriumid:

- esinduslikkus;
- haruldus, vanus;
- homogeensus või varieeruvus;
- iseloomulikkus ajastule ehk ajapilt;
- ehtsus või algupärasus, mis on seotud teatud ajahetke või perioodiga.

Analüüsitakse konflikte kultuurimälestiste või kultuurikeskkonnaga ning näidatakse, milliseid võimalusi on neil uue kultuurikeskkonna kujunemisele positiivselt kaasa aidata. Kultuurikeskkonna analüüs annab võimaluse füüsilise keskkonna hindamiseks ajaloolisest aspektist.

Kultuurikeskkonna ja selle kvaliteedi mõistmine peaks põhinema järgmistele teadmistele:

- kuidas toimus ajalooline areng (millised mõjud on kujundanud koha kultuurikeskkonda) ja millised on tähtsatest etappid selles arengus;
- millised tegurid mõjutavad piirkonda tänapäeval;
- kuidas kohta - kultuurikeskkonda kasutatakse.

Tööd viivad läbi eksperdid, kes koguvad olemasolevat arhiivi materjali, kaarte ja koostavad inventariseerimisi. Meetod on temaatiline, suunatud väärtuste kirjeldamisele ja visuaalsete väärtuste hindamisele, mis võiksid olla aluseks planeeringule.

Realistlik linnaanalüüs

Realistlik linnaanalüüs (*Ellefsen ja Tvilde 1991*) analüüsib linna arhitektuurseid vorme, kuid ei anna hinnanguid. Analüüsis nähakse füüsilist keskkonda kui tootmisprotsessi tulemust, kus paljud jõud töötavad koos või on konfliktis. Analüüs püüab aru saada kohast ja protsessidest, mis selle on loonud. See, et analüüs on realistlik, tähendab eeskätt seda, et meetod püüab kirjeldada kohta niisugusena, nagu see mõõdetavalt esile tuleb. Kasutatakse tüpologiseerimist, üldistamist ja esitatakse põhjapanevaid korrustuspõhimõtteid. Realistlik linnaanalüüs on tüüpiline strukturalistlik meetod.

Analüüs on rajatud järgmistele mõistele: primaarsed elemendid, asustuse struktuur, krundistruktuur, morfoloogia, topoloogia, asustuse muster, tüpoloogia, ikonograafia. Realistlikku linnaanalüüsi tehakse neljas etapis:

- ajalooline areng – kuidas asula on välja arenenud;
- tähtsamad struktuurielemendid – selgitada välja asula primaarsed elemendid;
- asustuse struktuur – selgitada erinevad hoonestuse struktuuri põhimõtted;
- piiritleda homogeensed piirkonnad.

Tegemist on eksperdimeetodiga, mis vajab läbiviimiseks palju aega ja vahendeid. Taustanalüüsiks on vajalikud laialdased kaardi- ja kirjanduse uuringud, inventeerimised. Eesmärgiks on anda juhiseid planeeringute koostamiseks. Meetodit on lihtne omandada, seda on palju kasutatud Norras.

Kevin Lynch, "The image of the city"

Kevin Lynch kirjeldab raamatus "The image of the city", kuidas kolme ameerika linna elanikud oma linna tunnetavad. Ta kasutab lihtsaid ja arusaadavaid mõisteid: liikumisteed, piirid, piirkonnad, sõlmpunktid ja orientiirid. Kevin Lynchi meetod on kõige enam tuntud ja kasutatud analüüsi meetod.

Tähtis lähtekoht Lynchi töös on see, kuidas inimene tajub või näeb oma ümbrust, füüsilist keskkonda. Ta arvab, et mitte midagi ei tajuta kui eraldiseisvat nähtust, vaid alati seoses ümbrusega. Üks rida sündmusi viib varem kogetu mälestusele. Igal elanikul on oma assotsiatsioon mõne osaga linnast ja tema linna, või selle osa pilt on täis mälestusi, mis põhinevad tähtsatel sündmustel. Meie mälestuspildis linnast kasutatakse pea kõiki meeli. Me ei näe ainult linna, vaid osaleme linnaelus koos teistega. Nägemus linnast ei ole terviklik ja järjekindel, vaid pigem ebatäiuslik ja tükeldatud. See tuleneb sellest, et meie tähelepanekud segunevad murede ja mõtetega, mis meil hetkel on. Igal elanikul on kujutluspilt või -kaart linnast ja tema iseloomust.

Tähtis lähtekoht on linna visuaalne kvaliteet, linnapildi loetavus. Selle all mõistetakse seda, kui kergesti linna eri osi ära tuntakse ja neid omavahel seostatakse. Selleks, et seda mõista, ei tohi linna vaadata ainult kui füüsilist nähtust, vaid nii, kuidas tema elanikud linna kogevad. Autor märgib siiski, et esineb palju isiklike nägemusi, pilte ümbrusest, mis ei ole võib-olla üldsusele huvipakkuvad, vaid võiksid pigem huvitada psühholoogi. Lynch tahab tabada avalikku või üldist pilti (public images), mis on suurel osal linna elanikest.

Lynch leiab, et meid ümbritsevat füüsilist keskkonda võib analüüsida kolme komponendi kaudu: identiteet, struktuur, tähendus.

Neid komponente tajutakse tegelikult tervikuna, kuid oluline on neid lahus hoida. Ümbritsevas keskkonnas peab kõigepealt kogema objekti ja eraldama seda teistest asjadest. Seda nimetatakse identiteediks. Teiseks peab objektile olema ruumiline suhe teiste objektidega ja sellega, kes seda vaatleb. See on struktuur. Lõpuks peab objektile olema mingisugune tähendus sellele, kes seda vaatleb, kas praktiline või emotsionaalne.

Analüüs uurib füüsilisi kvaliteete, kuid seostab neid omadustega nagu kujutluspildi identiteet ja struktuur. Otsitakse seda, mida konkreetselt ei näe. Selleks, et saada üldistatud pilte linnast peab kujutluspildi kokku viima tegeliku visuaalse pildiga. Pilootturinguid tehti kolmes Ameerika linnas: Boston, Jersey City ja Los Angeles. Inventeerimisi viisid läbi selleks väljaõpetatud tudengid, kes käisid jalgsi läbi linna ja märkisid üles elemente, nende nähtavuse, domineerivuse ja seose teiste elementidega. Linnaelanikega viidi läbi küsitlusi, neid lasti joonistada linnast "kujutluskaarte". Nende küsitluste ja väliinventeerimiste abil selgitati välja linna ja selle elementide üldistatud pilt. Need võeti kokku järgmiselt:

Liikumisteed (paths) on teerajad, jooned, tänavad, mida mööda inimesed liiguvad ja jälgivad oma ümbrust. Enamikule küsitluses osalenutele on liikumisteed nende mälpildis domineerivad elemendid linnast. Teised ümbruse osad on liikumisteedega seotud.

Piirid (edges) on joonobjektid, servad, servaalad, veered, mis ei ole liikumisteed. Need on sageli, kuid mitte alati, kahe piirkonna piirid. Piirid mõjuvad pigem kui külgi markeerivad elemendid kui midagi, mis asub põhisuunal. Piiride kujutluspilt ei ole sama tugev kui liikumisteedel, kuid nad on olulised selleks, et hoida piirkonda koos.

Piirkonnad (districts) on suhteliselt suured piirkonnad, kuhu võib kujutluses siseneda ja millel on mingisugune ühine karakter. Piirkond erineb alati ümbritsevast alast. Kui liikumisteede süsteem on ebaselge, siis piirkond hõlbustab orienteerumist.

Sõlmpunktid (nodes) on strateegilised kohad, kuhu saab minna. Need on tavaliselt liikumisteede sõlmpunktid või kontsentratsioonid karakteriga objektidest.

Orientiirid (*landmarks*) on teatud liik punktoobjekte, füüsilised elemendid, mille suurus võib erineda. Orientiirid on lihtsad ära tunda. Need on sageli kontrastiks ümbrusele ning iseloomustavad linna.

Töös, mida juhivad eksperdid osaleb üldsus, seega on tegemist avatud protsessiga. Andmete kogumine toimub väliinventeerimiste ja küsitluste kombinatsioonina. Küsitlused ja välitöö on aeganõudvad. Mõisted on lihtsad ja üldsusele arusaadavad. Meetodil on kirjeldav iseloom, kus hinnangud puuduvad. Seetõttu on kasutajal raske teha analüüsist järeldusi. Kasutatakse eeskätt taustanalüüsiks, mida saab kasutada planeerimisel.

Kevin Lynchi meetod kuulub visuaalse traditsiooni valdkonda. Aga sellel on jooni ka fenomenoloogilisest traditsioonist. Visuaalse pildi taga on teadlik katse tõlkida ja tajuda pildi mõtet ja lahendust. See meetod on üks enamkasutatud maastikuanalüüsi meetodeid. Mõisteid liikumisteed, piirid jt kasutatakse sageli ka maastike, mitte ainult linnade kirjeldamiseks ja määratlemiseks.

Taani SAVE süsteem

Skandinaaviamaadest on kõige süsteemsemalt kogu riigi ulatuses tegeldud ehituskeskkonna väärtuste hindamisega Taanis. Alates 1990. a on käivitatud kogu riiki hõlmav SAVE süsteem – Survey of Architectural Values in the Environment (Ülevaade arhitektuurilistest väärtustest keskkonnas).

SAVE süsteemi koosneb töö organiseerimise ja läbiviimise meetodikast. See süsteem haarab ehituskeskkonda palju laiemalt, käsitledes peale ajalooliste alade ka uuemat arhitektuuri ning linnaehituslikku kujunemist tervikult, tulenevalt kohalikest ajaloolistest ja topograafilistest iseärasustest.

SAVE süsteemi läbiviimise protsess on jagatud kolme faasi:

A. Eeluringud sisaldavad topograafilisi uuringuid, linna ajaloolise kujunemise analüüsi, linnaehitusliku struktuuri ja üksikute ehitiste arhitektuurilaseid uuringuid.

B. Välitöid alustatakse eelnevaga paralleelselt. Viiakse läbi kogu linna üksikehitiste (v.a abihooned) väärtuste hindamine ja fotografeerimine ning selle alusel kaardistatakse linnaehituslikult väärtuslikud struktuurid.

Hinnatakse hoonete järgmisi väärtusi: arhitektuur, kultuur, ajalugu, miljö, originaalsus, tehnilise seisukord. Iga hoone kohta koostatakse hindamisleht ja hinnangud sisestatakse arvutiprogrammi. Lisaks väärtushinnangutele lisatakse andmebaasi ka muu vajalik informatsioon ehitise kohta (nt vanus, autor, väärtuslike detailide loetelu jms). Arvutiprogrammi abil on võimalik automaatselt välja tuua erinevaid koondandmeid hoonestuse väärtuse kohta (nt kogu linna hoonestuse keskmine miljöväärus, kõik kõrge arhitektuurse väärtusega ehitised linnas, hoonestuse väärtused erinevate linnaosade kaupa jne). Toetudes seisukorra väärtusele on võimalik ligikaudselt välja arvutada üksiku hoone, kvartali või linnaosa korrastamiseks vajalikud rahalised vahendid. Juhul kui arvutiprogramm on seotud digitaalse linnaplaaniga, saab automaatselt kujundada erinevaid väärtushinnangud demonstreerivaid kaarte. Selliste linnaplaanide alusel tehakse üldistusi linnaehituslikult väärtuslike koosluste määramisel. See töö võetakse aluseks linnaatlase koostamisel. SAVE programmi on täiendatud selliselt, et see oleks kergelt kasutatav Internetis eesmärgiga visualiseerida ehituslikke väärtusi.

C. Linnaatlas kujutab endast eeluringute ja välitööde registreerimise ja kaardistamise illustreeritud kokkuvõtet. Selle koostamine toimub täpsete juhendite järgi, mis määrab raamatu kujundusprintsipiibid ja põhimõttelise ülesehituse. Atlases käsitletakse järgmisi teemasid :

1. Eessõna, kus väljenduvad kesk- ja kohaliku võimuorganite ühised eesmärgid väärtusliku ehituskeskkonna kaitsmisel.
2. Ehitised ja maastik, kus analüüsitakse topograafilisi iseärasusi, mis on mõjutanud linna teket ja arengut.
3. Linnastruktuuri ajaloolise arengu ülevaade.
4. Säilitusväärsed kooslused linnas ehk linnaehituslikud struktuurid, mis jaotuvad kolme kategooriasse: domineeriv joon, ehituskujundid ehk linna mustrid ja valitud linnalised elemendid.

Domineeriv joon on linnaarhitektuuriliselt domineeriv ja struktuuriline ruumiline side linnas või linna ja selle ümbruse piiril, nt linnavaade, eriline tänav, domineeriv ehitis, monument, väljak või park.

Ehituskujundid ehk linna mustrid on linnaehituslikult omapärased linnaosad, kvartalid või hoonete grupid, millel on oma tänavavõrgustik, liigendus ja ehituslikud reeglid ning ehitiste tüübid (nt ehituskujund, mis koosneb tänavatest, turust, väljakutest ja hoonegruppidest või hoonegrupi kujund, mis koosneb kruntidest, ehitistest, platsidest ja aedadest).

Valitud linnalised elemendid on linnaarhitektuuriliselt eriti huvitavad detailid (nt tänavaruum, turg, pargid, alleed, erilised ehitiste tüübid, fassaadid).

Linna väärtuslikud ehitised, mis on esitatud kartograafiliselt koos väärtushinnangutega ning kirjeldustega.

Lõppkokkuvõtte linna peamistest arhitektuurilistest väärtustest ning põhjendus, miks kohalik võim peaks neid väärtusi arvestama tulevikus linna planeerimisel.

SAVE analüüsi viivad läbi eksperdid kaasates töösse kohalikke spetsialiste ja elanikke. Uuritaks ajaloolisi allikaid ja tehakse välivaatluste alusel hoonestuse inventeerimisi. Töö haarab ühte asulat või linna. Meetod on aeganõudev ja kulukas. Seda kasutatakse taustanalüüsina säilitamisplaneeringutes. Töö lõpptulemusena koostatava atlase eesmärgiks on selgitada linnaehituslike väärtuste kaitsmise vajadust linnaelanikele, poliitikutele, projekteerijatele ja ehitajatele. Linnaatlasel on soovituslik iseloom, selle ettepanekuid võiks kasutada planeerimisel.

Kuressaare Linnaatlasest 1999 on esitatud väljavõtted käesoleva väljaande lisa 6.

Taani KIP süsteem

Taanis on 2001.a kasutusele võetud KIP süsteem – „Kulturmiljön i planeringen“ (Kultuuripärand planeeringus). KIP süsteemi käsitlev väljaanne tutvustab meetodit, mille abil on võimalik identifitseerida väärtuslikku kultuurikeskkonda, eesmärgiga kaitsta seda ruumilise planeerimise kaudu. Kultuurikeskkonda käsitletakse siin geograafiliselt piiritletud alana, mis peegeldab ühiskonna arengu olulisi jooni. Kultuurikeskkond on aastatuhandete pikkuse inimtegevuse tulemus, kus on säilinud elemendid ja struktuurid, mis peegeldavad erinevaid ajalooperioode ning konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuurilugu.

Juhendis kirjeldatakse kultuuriväärtuste valiku, arvelevõtmise ja piiritlemise kriteeriumeid ja töö läbiviimise protsessi. Oluliseks peetakse ajaloolise tausta, temaatilise mitmekesisuse ja kohaliku eripära arvestamist. Üks meetodi tähtsamaid eesmärke on näidata, kuidas korraldada protsessi nii, et kohalikud elanikud selles osaleksid. Alad, mida tahetakse planeeringuga kaitsta, peavad olema kõigi asjaosaliste poolt tunnustatud väärtuslikeks.

Analüüs koosneb järgmistest osadest:

1. Maastiku ja kultuuripärandi ülevaatlik iseloomustus.

Kirjeldatakse looduslikke, geograafilisi ja kliimatingimusi, mis võimaldab mõista, kuidas inimesed on kasutanud maastikku eri aegadel. Antakse ülevaade ka kultuuri arengust, mille tulemusena selgitatakse välja ajajärgud, mis on olnud otsustavad maastiku arengus ja maakasutuses. See võimaldab määratleda huvitavaid valdkondi, mida lähemalt uurida.

2. Ajalooliste nähtuste ja kultuurikeskkonna inventeerimine.

Ajalooliste kaartide ja ürikute süvauuringute ning väliuuringute alusel kirjeldatakse erinevaid ajaloolisi arenguid, mis on jätnud jälgi tänapäeva maastikku. Jäljed võivad olla füüsilised (kalmukünkad, asustus, teedevõrk jms) või kui jutustused ja nähtamatud jäljed maa all.

3. Väärtuslike keskkondade määratlemine ja ettepanekud nende säilitamiseks.

Meetod rõhutab vajadust arutada, kuidas erinevaid keskkondi määratleda. Kas eelistada teatud ajajärgu säilitamist või piirkonna arengut? Kas tõmmata piire praegu raskelt tõlgendatavate, kuid huvitavate tootmissüsteemide või täna kergesti identifitseeritavate maastikuelementide vahele? Lõpetuseks arutatakse, kuidas seada erinevate keskkondade säilitamise prioriteedid planeeringus.

Planeeringulised vahendid kultuuripärandi säilitamiseks.

Kuigi kultuuripärandi kaitsmise ja säilitamise põhiliseks instrumendiks on vastavad muinsuskaitse- ja looduskaitseadused, on just ruumiline planeerimine vastava regiooni arengu aluste määrajana oluline vahend kultuuripärandi säilitamiseks ja kaitseks. Majanduse eri sektorite integratsioon muudab enamikes maades kultuuripärandi, sh kultuurimaastike kaitsmisel planeeringute osa järjest olulisemaks, kuna keskkonnakaitse, sh kultuurikeskkonna kaitse on nii poliitika kui ka mitmesuguste programmide kaudu integreeritud eri majandusharude arengukavadesse. Kuna planeeringuga määratakse maakasutuse tingimused mingil alal pikemaks perioodiks ette, siis kultuurikeskkondade arvelevõtmine ja piiritlemine saab planeeringu kaudu kohalikele omavalitsustele edasises tegevuses raamdokumentideks majandusliku arengu kavandamisel ning samal ajal teadvustab kohalikke inimesi alal leiduvatest kultuuriväärtustest.

Sõltuvalt planeeringu liigist võivad kultuurimaastike säilitamist tagavad nõuded olla formuleeritud erinevalt. Need võivad olla üldisemad (nt maakonnaplaneeringus esitatakse põhijoonisel kultuurimaastike piirid ja sätestatakse nõue nende alade detailplaneeringu kohustuslikkuse kohta) või üksikasjalikumad (nt iga konkreetse kultuurimaastiku kohta antakse ette piirangud, mida peab järgima, et tagada selle säilimine). Sõltumata nõude esitamise viisist peavad planeeringu koosseisus olema iga kultuurikeskkonna kohta piisavad materjalid, mis annavad ülevaate selle kujunemisest, seisundist ja väärtusest ning piiride ja koosseisu kirjelduse. Kultuurikeskkonna säilitamist käsitlevad materjalid peavad sisaldama juhtnööre hooldamiseks ning andma ülevaate selle haavatavusest mingi kindla majandustegevuse või üldise majandusliku arengu valitsevate suundumiste suhtes.

Väärtuslike kultuurimaastike identifitseerimise meetod on väga üksikasjalik ja põhjalik. See omab tähtsust eelkõige seetõttu, et kultuuripärandit ei käsitleta enam kui üksikut objekti, vaid kui tervet kultuurikeskkonda haaravat nähtust. Meetod on mõeldud kasutamiseks eeskätt suurematel maastikel. Olemasoleva ajaloolise materjali ja väliuuringute alusel teevad analüüsi eksperdid. See on temaatiline väärtuste analüüs, mis on suunatud niisuguste kultuurikeskkondade määratlemisele, mida tuleks planeeringuga kaitsta ja säilitada. Kultuurikeskkonna säilitamise vajaduse fikseerimine planeeringutes on nende säilitamise ja laiemale üldsusele teadvustamise seaduslikuks tagatiseks.

Linnapildi hindamise meetod Helsingi näitel

Soome Keskkonnaministeeriumi poolt 2001.a väljaantud juhendis „*Kaupungin arvioiminen*“ (Linnapildi hindamine) analüüsib arhitekt Marianne Rautiainen, mis on linnapilt, kuidas seda hinnata, millisena inimesed seda näevad ja tajuvad. Autor on koostanud linnapildi hindamise katselise meetodika Helsingi linna näitel.

Töö sissejuhatuses analüüsib autor muutunud suhtumisi linnaehituslike väärtuste hindamisel ja linnade planeerimisel. Ta leiab, et linnapildi kvaliteeti on raske määratleda, mistõttu keskkonna see osa on jäänud arengute planeerimisel tagaplaanile. Linna füüsilisi osi ja omadusi on suhteliselt kergem iseloomustada. Kuid linna nähtamatut ja peidetud süvaehitust on raskem uurida. Tavaliselt on vastavate erialaste teadmistega spetsialistid hinnanud linna kui terviklikku kunstiteost. Rautiainen arvab, et selleks, et tekiks elav linnapildi kogemus, peaks hindaja olema vaba varasematest kujutlustest ja eelarvamustest. Varasemad käsitlused ilusast linnapildist tänapäeval enam ei kehti. Kiire elurütmi ja muutuste tõttu on ühendus minevikuga katkenud. Maailm ja ka linnad on komplitseerunud. Seetõttu on asunud otsima keskkonna kvaliteeti mõjutavaid väärtusi, mis on tänapäeva tehnokraatlikus maailmas jäänud tähelepanuta. Rautiainen on seadnud oma töö eesmärgiks tuua “kõvade väärtuste” kõrvale “pehmeid väärtusi”, mis ei ole mõõdetavad arvudes. Ta peab oluliseks linna kogemist, ja ütleb: “Linn on midagi rohkemat kui paistab. See on tervik, alati elav mikrokosmos. Linn on tegevuste lava, aistingute ja ettekujutuste ergutaja ja allikas. Seda ei saa lahutada loodusest ja kasutajatest, inimestest.”

Töös kasutatavad mõisted.

Et luua ühine keel ja tähendused linnapildi hindamiseks, on töös määratletud järgmised mõisted: linnapilt, linnapildi kriteerium, linnapildi indikaator.

Linnapilti kujundavad eelkõige selle füüsilised ehitised, loodus, inimesed, tegevused jne. Nende nähtavate komponentide taga on ka nähtamatud komponendid ; näiteks, milline on linn igapäevase elukeskkonnana, milline meeleolu seal on, millised on aja väärtused, millised on majanduslikud jõuvarud jms. Linnapilt on aistingute (lõhn, maitse, tunne, tasakaal, nägemine, kuulmine) abil linnast sündiv ettekujutus, mis äratav kogejas teatud tunde. Linnakeskkonna tunnetus sõltub vaataja kogemustest, teadmistest, väärtushinnangutest, kultuurilisest taustast, ootustest ja vajadustest. Nähtavate ja nähtamatute komponentide koosmõjul tekib inimestel igast linnast erinev mulje.

Linnapildi kriteerium on linnakeskkonna hindamiseks vajaminev hindamisalus. See on keskkonna tunnusmärk, selle otsustav osa või omadus. Kriteerium ei sisalda väärtushinnangut, see on väärtustamise alus. Kirjeldatakse erinevaid linnaruumi osi ja omadusi, neid iseloomustavaid tunnuseid, mis kujundavad kokkuvõttes linnapildi.

Linnapildi indikaator on osuti, mõõteriist või arvutuslik skeem. See on võrreldav mõõtjaga või vahendiga, millega mõõdetakse, hinnatakse ja arvustatakse linnapildi kvaliteeti. Indikaatorit võib esitada sõnaliselt või koguselises vormis. See on kui hinnangu eesmärk, koht või olukord, mida võib kasutada linnapildi kriteeriumi kontrollimiseks. Indikaator ei esinda absoluutset informatsiooni.

Hinnatavate linnapildi kriteeriumide - linnakeskkonna osade ja omaduste määratlemine.

Hindamisprotsessile eelnes keskkonna osade ja omaduste määratlemine. Selles loetelus on selliseid linnakeskkonna iseloomustajaid, mida tavaliselt linnaehituslike väärtuste hindamisel ei ole kasutatud. Tähelepanu all on linnaruum kui tervik, mis koosneb ruumi osadest ja ruumide ridadest. Neis omakorda on olulised osad nagu maapind, seinad, sõlmpunktid, pinnavormid, taimestik, vesi, väikevormid jms. Uudsenä on linnaruumi osadena nimetatud valgustust, helisid, hääli ning linna kasutajaid – selle elanikke. Seega mõjutab linnapilti nii päikese- kui tehisvalgus, nii loodus- kui tehishääled, nii inimeste välimus kui nende käitumine. Linnaruumi omadustest on tähtsaks peetud ajaloo kihilisust, mis muudab linnapildi huvitavamaks ja väärtuslikumaks. Üheks kõige tähtsamaks keskkonna omaduseks peetakse linna meeleolu, mida nimetatakse koha vaimuks või paiga hingeks. Meeleolu sünnib linna keskkonda moodustavate tegurite terviklikust koosmõjust. Keskkonda kogetakse nägemis-, kuulmis-, haistmis- ja maitsmismeelte abil. Hääled ja hea lõhn jäävad sageli sügavale meelde. Koha hinge võib pidada keskkonna neljandaks mõõteks, mis määrab koha tervikliku olemuse. Koht võib olla ka hingetu ja surnud.

Linnapildi hindamine elanike osalusel.

Linnapildi hindamiseks korraldati Helsingi erineva funktsiooniga linnaosades ringkäike. Need olid järgmised : kultuuri-, valitsus-, ja ärikeskused ; elamis- ja töökohad; virgestuse ja vaba aja keskused ; elu- ja töökohtade ümbrused. Linnapildist objektiivse hinnangu saamiseks kasutati linna elanike arvamusi. Jalutuskäikudel osalenud erinevatelt huvigruppidele küsiti, mida nad peavad linnapildis oluliseks. Hindamist juhtinud spetsialistid jagasid erialaseid teadmisi, linnaelanikud väljendasid intuiitviseid muljeid. Hindamise alusel tõdeti, et teatud keskkonna kvaliteeti iseloomustavates näitajates on hindajad peaaegu ühel meelel, kuid samas on ka vastakaid seisukohti. Keskkonnahinnang on alati personaalne, see sõltub kogeja teadmistest ja tundeid puudutavast väärtusmaailmast.

Hindamise järeldused on süntees algandmetest, spetsialistide ja linnaelanike hinnangutest ja kommentaaridest. Need on hea linnakeskkonna näitajad, millest järgnev kokkuvõte. Jõulistes kohtades on tunnetatav koha hing. Need on meeleolukad ja huvitavad sõltumata sellest, kas nad on meeldivad või ebameeldivad. Harmooniline keskkond on kaunis, selle osad on omavahel ja tervikuga proportsionaalsetes suhetes. Mitmekülgne keskkond pakub erinevaid elamusi, siin tahetakse aega veeta. Linnakeskkonda rikastab ajalooline mitmekihilisus, vanad ehitised aga samuti head ehitustavad ja materjalid, mis on nii esteetiliselt kui tehniliselt kestvad. Need vananevad kaunilt ning neis on aja hõng. Looduslikud alad on värskendavad ja tervendavad, need parandavad keskkonnakahjustusi. Inimlik elukeskkond on väikesemõõduline, see on ehitatud kasutajate tarvete kohaselt. Turvaline keskkond on ehitatud jalakäijate ja jalgratturite vajadustest lähtudes. See on käepärane ja toimiv. Ehituslikult ja visuaalselt liigendatud keskkonna on kerge liikuda, selles on märke, mis hõlbustavad orienteerumist. Selline keskkond juhib ise kulgejaid. Loovas keskkonnas on ruumi ettekujutlustel. See ei ole liiga valmis, vaid sisaldab meeldivaid üllatusi, pakkudes võimalusi mänguks ja seiklusteks. Heakorrastatud keskkond on turvaline ja hubane.

Esitatud hea linnapildi põhiväärtused olid lähtekohaks kriteeriumite ja linnapildi kvaliteeti mõõtvate indikaatorite täpsemale määratlemisele.

Rautiainen ütleb oma töö lõppsõnas : “ Tahan selle töö kaudu äratada inimesi tunnetama selliseid abstraktseid väärtusi nagu inimlikkus ja esteetika, mis on hea ümbruse vältimatud lähtekohad. Minu meelest tuleb elukeskkond ehitada kasutamiskõlblikuks kunstitööks, selleks et toimivatele võimalustele lisaks oleks üllatavaid ja kunstipäraseid kogemusi. Selline keskkond toetab kasutajate nii füüsilist kui vaimset kasvu. “



KESKKONNA ANALÜÜSI MEETODID EESTIS

Vanalinnade kompleksne uurimine ja kaitse

1960ndadel panid aluse Tallinna vanalinna ajaloolise kompleksi säilimisele arhitektuuri ja linnaehitusajaloo uurijad Rein Zobel ja Helmi Üprus. Üprus oli üks esimesi vanalinnade komplekse uurimise ja säilitamise ideoloogid, kelle ideedele tema kolleegid edaspidi tuginesid. Kirjutades linnaehituslikust minevikust, juhib Üprus tähelepanu ajaloolisele tänavavõrgule, mida on kujundanud looduslikud jm tingimused. Ta peab linna omapära kujundajateks ka sotsiaalset struktuuri, mis väljendub arhitektuuris, kvartalite ja ansamblite moodustumises.

1966. a loodi Tallinna vanalinna riiklik kaitsetsoon ja kinnitati selle põhimäärus. Sellele järgnesid Tartu, Pärnu, Paide, Viljandi, Rakvere, Võru, Kuressaare, Haapsalu, Valga ja Lihula. Edasi koostati nende vanalinnade detailplaneeringud, mille eesmärgiks oli kaitse- ja reguleerimistsooni jäävate hoonete ja hooneansamblite hindamine muinsuskaitse aspektist.

Varasemale üksikhoonete kaitsele lisandus kaitsealade moodustamisega ümbritseva territooriumi, planeeringu, tänavavõrgu ning topograafiliste iseärasuste arvestamine. Ehitusajalooliste väärtustena nimetatakse: ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrku, selle situatsiooni linnaplaanis, tänavate laiust, ehitusmaterjali, kvartalite asendit ja struktuuri linnaplaanis, ajalooliste kinnistute struktuuri kvartalites. Linnaplaanidel on tähistatud tänavad ja piirkonnad, mille miljööväärtus vajab taastamist.

Hinnatavad väärtused on kategoriseeritud järgmiselt : hoonete vanus, arhitektuur, stiil, ajalugu, arheoloogia, kultuur, funktsioon, miljöö.

Kuna hindamise viisid läbi oma ala spetsialistid – arhitekt ja ajaloolane, väljendab väärtushinnangus nende subjektiivne suhtumine, mistõttu hinnang ei ole objektiivne. Kasutatud meetodika ei kaasanud väärtuste hindamise protsessi kohalikke elanikke. Seetõttu ei ole vanalinnades kehtestatud ehituspiirangud olnud alati aktsepteeritavad. Kasutatud meetodika eeldab väga põhjalikku ja pikaajalist tööd, milleks tänases Eestis puuduvad materiaalsed vahendid. Seda enam vajab tunnustust omaaegne muinsuskaitse tegevus ja selle riiklik toetus, mille tulemusena väärtustati vanalinnade hoonestus.

Väärtuslike maastike määramine Viljandi maakonna näitel

Projekt “Viljandimaa väärtuslikud maastikud” (1999-2001) keskendub teemale, millele Eestis on seni vähe tähelepanu pööratud – kultuurimaastikule. Kultuurimaastiku all mõistetakse siin põllumajandusmaastikku koos asustuse, teedevõrgu ning looduslike elementidega.

Projekti eesmärgiks oli koostada maakonna- ja üldplaneeringute alusmaterjaliks sobiv väärtuslike maastike määramise meetodika, keskendudes kultuurimaastikule. Töö tulemused on alusmaterjaliks maakonna teemaplaneeringu “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, valdade üldplaneeringute ja väärtuslike alade hoolduskavade koostamisel. Projekti tulemustele toetuvate planeeringute kaugemate eesmärkidenä nähakse kultuuripärandi hoidmist traditsioonilise asustus- ja maakasutusmusteri ning muude ajaloo “jälgede” näol ja kohaliku identiteeditunde tugevdamist väärtuslike maastike säilitamise ja nende olemasolu teadvustamise abil.

Selle projekti puhul on oluline, et väärtuslike maastike hindamise protsessi kaasati kohalikke elanikke. Projekti tutvustamise ajal juhti tähelepanu kodukandi maastikulisele väärtusele. See võimaldas äratada inimeste huvi maastikuhoiu ja -hoolduse vastu. Kohalike inimestega kohtumised aitasid välja selgitada maastike identiteediväärtuse ehk väärtuse kohalike arvates, kasutada ära kohalike inimeste teadmisi oma kodukandist leidmaks väärtuslikke alasid ja objekte, mis ekspertidel on kahe silma vahele jäänud. Projekti tutvustati seminaridel, rahvakoosolekutel, meedias, viidi läbi intervjuusid ja ankeetküsitlus. Sihtgruppid olid vallavalitsused ja volikogud, kodukandi liikumised, seltsid, kooliõpetajad, külavanemad jt aktivistid.

Kohalike elanike kaasamine on tähtis, kuna see toetab kohalikku initsiatiivi, aitab kaasa inimeste ja ametnike vahelise dialoogi tekkele, võimaldab kohalikul elanikul vaadata oma kodukohta uue pilguga, tugevdab kohalikku identiteeti, tasakaalustab ekspertiinangute teaduslikku vaatenurka ning subjektiivsust, aitab ametnikel ja planeerijatel paremini mõista kohaliku elaniku vaatenurka.

Kuna tegemist on ka maakasutajale suunatud tööga, on arusaadav väärtushinnangute kriteeriumite

lihtne sõnastus nagu ilus vaade, metsarohkus, mitmekesisus jms, seda enam, et hindamise protsessis peeti väga tähtsaks kohalike elanike osalemist. Uudsenä on kasutatud määratlust identiteediväärtus. Identiteediväärtust on omistatud aladele ja objektidele, mis on kohalike elanike jaoks olulised ja väärtuslikud. Identiteediväärtus selgitati välja küsitluste ja intervjuude abil. Inimese identiteet on paljus seotud mingite kindlate paikade või maastikega.

Miljööväärtusega hoonestusalade määramise meetodika

Meetodika väljatöötamise ja tööprotsessi kavandamise eeskujuks on olnud osaliselt Taani SAVE süsteem ja selle alusel koostatud Kuressaares Linnaatlase koostamise kogemused. Meetodikat on katsetatud ja edasi arendatud Eesti väikelinnade identiteedi projekti ning Kuressaare miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamise käigus. Arvestatud on planeerimisseaduses miljööväärtusega hoonestusalade kohta sätestatud.

Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitsmise eesmärgiks ei ole nende säilitamine muutumatuna. Nendel aladel ei ole keelatud hoonete lammutamine, ümberehitamine ja uusehitiste rajamine. Alade uuendamisel on oluline säilitada neile iseloomulik hoonestusstruktuur ning muud miljööd kujundavad elemendid ja tegurid.

Erinevalt varem kirjeldatud hindamissüsteemidest on selle meetodika alusel võimalik miljööväärtusega hoonestusalad määrata kogu linna territooriumil suhteliselt lühikese ajaga. Meetodika koostamisel on seatud eesmärgiks võimalikult üldistav lähenemine. Seetõttu on see eelkõige sobiv kasutamiseks üldplaneeringute ja teemaplaneeringute koostamisel. Järgnevas tööprotsessi kavas ei ole loetletud planeerimisseaduses ette nähtud planeeringute kohustuslikke menetlemise protseduure. Esitatud on vaid sisulise töö korraldamise ettepanek.

Meetodika koosneb järgmistest osadest:

- A. Tööprotsessi kirjeldus
- B. Miljööväärtusega hoonestusalade määramise alused
- C. Miljööväärtusega hoonestusalade planeerimise ja ehitamise üldisemate põhimõtete, nõuete ja reeglite seadmise põhimõtted.

A. Tööprotsessi kirjeldus

1. Tööprotsessi kavandamine.

Soovitav moodustada konsultatsioonigrupid, kes osalevad tööprotsessis. Selles peaksid olema linnaelanike erinevate huvigruppide esindajad (poliitikud, linnavalitsuse vastavad spetsialistid, ajaloolased, koduloo uurijad, kodanike ühenduste ja noorte esindajad, jne). Neile tutvustatakse miljööväärtuslike hoonestusalade määramise meetodikat ja kavandatakse järgnev tööprotsess. Lepitakse kokku projekti koostavate spetsialistide ja linna omavaheline ülesannete jaotus. Kavandatavast tööst teavitatakse kohalikke elanikke.

2. Eeluringud.

Uuritakse linnaehituse arengu ajalugu, linnaplaani ja hoonestuse kujunemist, arhitektuuri iseärasusi. Kasutatakse omavalitsuses, muuseumides, arhiivides olevaid kirjutisi, linnaplaane, fotosid ja planeeringuid, intervjuueeritakse kohalikke inimesi. Linnaplaanil tähistatakse linna erinevad ehitusperioodid. Soovitav on, et eeluringuks vajalikud materjalid valmistab ette kohalik omavalitsus koostöös spetsialistidega.

3. Välitööd.

Eeltööde analüüsile toetudes määratakse visuaalse vaatluse teel linnaehituslikult miljööväärtuslikud hoonestusalad kogu linna territooriumil nii, et esindatud oleksid linna arengu erinevad perioodid. Alad tähistatakse linnaplaanil ja neist tehakse iseloomulikud fotod. Välitöödele on soovitatav kaasata kohalikud elanikud ja konsultatsioonigrupp. Selles tööfaasis võiks läbi viia erinevate elanikegruppide küsitlusi, korraldada ühiseid jalutuskäike linna erinevates osades, läbi viia arutelusid.

4. Välitööde ja eeluuringute analüüs ning tulemuste kaardistamine.

Analüüsitakse eeluuringutel ja välitöödel saadud materjal. Täpsustatakse väljavalitud miljööväärtuslike hoonestusalade piirid ja tähistatakse need linnaplaanil. Koostatakse vastavalt metoodikale alade mahulise ja plaanistruktuuri kirjeldused. (vt edaspidi esitatud Miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemise alused). Materjal esitatakse tutvumiseks ja korrigeerimiseks konsultatsioonigrupile

5. Planeerimise üldiste põhimõtete ning kaitse- ja kasutamistingimuste koostamine.

Tehakse kokkuvõtte alale iseloomulikust planeerimisstruktuurist ja mahulisest ülesehitusest. Esitatakse tingimused alale iseloomuliku planeerimisstruktuuri säilitamiseks ja mahulist struktuuri kujundavate elementidega arvestamiseks. Tingimused esitatakse ehitiste remondi, uuendamise, uusehitiste, haljastuse ning väikevormide kohta. Juhitakse tähelepanu seadusandlikele aktidele, millega tuleb ehitamisel arvestada (vt edaspidi esitatud Miljööväärtuslike hoonestusaladele ehitusreeglite koostamise põhimõtted).

6. Seminar töö tutvustamiseks linnaelanikele.

Seminaril tutvustatakse linna miljööväärtusega hoonestusalasid ja nende kohta koostatud ehitusreegleid. Seminar on soovitatav korraldada kogu linnarahvale. Sellest peaksid osa võtma konsultatsioonigrupp, linnavalitsuse ja volikogu esindajad. Seminari kavas võiks olla jalutuskäik miljööväärtusega aladel. Tööd peaks tutvustama ka kohalikus ajalehes.

7. Töö vormistamine.

Miljööväärtuslikud hoonestusalad piiritletakse linnaplaanil, koostatakse nende kirjeldused ja ehitusreeglid. Töö illustreeritakse selgitustega varustatud ala iseloomustavate fotodega. Lisaks on soovitatav on koostada erinevate alade kohta plaanistruktuuri iseloomustavad suuremas mõõdus plaanifragmendid ning linnaehituse kujunemist näitav plaan.

8. Avalikustamine.

Soovitatav on kogu eelnevat tööprotsessi kajastada kohalikus ajalehes. Vormistatud projekt avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele – see pannakse välja tutvumiseks, korraldatakse avalikke arutelusid ja tutvustatakse ajalehes. Töö seadustamine toimub vastavalt planeerimisseadusele tulenevalt selle sisust ja nimetusest.

Lisaks eelnevale on soovitatav elanike kaasamise eesmärgil korraldada küsitlusi ja temaatilisi näitusi meeldivate hoonete ja ehitistusalade kohta, laste joonistus- ja kirjandivõistlusi, hästi korraldatud hoonete konkursse, tähistada sügisel Euroopa kultuuripärandi päeva jms.

B. Miljööväärtusega hoonestusalade määratlemise alused

Miljööväärtusega hoonestusalad võivad olla omapärased linnaosad, hoonete kvartalid või ansamblid, tänavad või tänavate osad, puiesteed, pargid, linnaehitust mõjutavad pinnavormid. Aladel peaks olema originaalne plaanistruktuur ja mahuline ülesehitus, traditsioonilised või erilised hoonete tüübid, iseloomulik haljastus ja väikevormid. Miljööväärtusega hoonestusaladel on oluline väljakujunenud terviklikkus – plaani vastavus ruumilisele ülesehitusele. Miljööväärtusega alad määratakse kogu linna territooriumil, kusjuures on soovitatav, et esindatud oleksid linna arengu erinevad perioodid. Valitud võib olla ka linnaehituslikult väärtuslik ala, mille algne struktuur on lõhutud, kuid selle taastamine on võimalik ja vajalik. Miljööalade ulatus peaks olema suurem kui on konkreetne objekt, krunt, kvartal jm. Selle ala eesmärgiks on tagada väärtusliku struktuuri kaitse ka selle ümbruses. Miljööväärtusega ala valiku põhjuseks võib olla ka linnaelanike soov, mis tuleneb mingi ehitise, ansambli või piikonna olulisusest inimeste mälus – see on ala, millel on identiteediväärtus.

Väljavalitud miljööväärtusega hoonestusalal analüüsitakse ja hinnatakse:

1. Plaanistruktuur

Planeering – analüüsitakse ala linnaehituslikku kujunemise ja arengu ajalugu, planeeringu olemasolu, väljakujunenud plaanistruktuuri, selle originaalsust, omapära või vastavust planeeringule, krundijaotust ning topograafilisi iseärasusi.

Tänavate struktuur – analüüsitakse tänavate kujunemist, kulgemise iseloomu, laiust, väljakuid, platse ja vajadusel vastavust planeeringule.

Hoonete paigutus – analüüsitakse hoonestuse plaanistruktuuri ajaloolise kujunemise aspektist, paigutust kvartalis, tänava suhtes ja krundil.

2. Mahuline struktuur

Arhitektuur – analüüsitakse hoonestuse maastaapi selle ajaloolise kujunemise aspektist ning vastavust plaanistruktuurile, alale iseloomulike hoonete arhitektuuri, seda kujundavaid võtteid ja materjale ning hoonete originaalsust ehk autentsust.

Hoonestuse ühtsus – analüüsitakse hoonete omavahelist sobivust tänaval, kvartalis või linnaosas, mis ei tähenda ilmingimata nende sarnasust. Selgitatakse alal väljakujunenud hoonestuse mahulist rütmi.

Haljastus – analüüsitakse alale iseloomulikku haljastust, selle paigutust tänaval ja krundil.

Väikevormid – analüüsitakse tänavaid kujundavaid elemente: pinnakatte materjali, kõnniteede lahendusi, piirete olemasolu, asendit ja kujundust, valgustusposte, tehnilisi elemente jm alale tüüpilisi detaile (kaevud, liiklusmärgid, reklaam jne).

3. Identiteediväärtus

Hinnatakse ala tähendust ja tähtsust kohalikele elanikele. Identiteediväärtus on miljööväärtusega hoonestusalal siis, kui inimesed selle väärtust mõistavad ning säilitada soovivad.

C. Miljööväärtuslike hoonestusaladele planeerimise ja ehitamise üldisemate põhimõtete, nõuete ja reeglite seadmise põhimõtted

Miljööväärtuslike hoonestusalade ehitusreeglid peavad olema koostatud selliselt, et oleks selgelt mõistetav, millised tingimused on soovitatavad, millised kohustuslikud. Ehitusreeglid koostatakse igale miljööväärtuslikule hoonestusalale eraldi. Soovitatav on kasutada järgmist skeemi.

1. Üldiseloomustus

Tehakse kokkuvõtte alale iseloomulikust planeerimisstruktuurist ja mahulisest ülesehitusest ning tüüpilisest hoonestusest. Märgitakse ära, mis on alal säilitamisväärsed.

2. Üldnõuded

Loetletakse ala kohta kehtivad seadusandlikud aktid (seadused, määrused, kehtestatud planeeringud jm), juhitakse tähelepanu olulisematele üldnõuetele ning ehitustööde vajalikele kooskõlastustele.

3. Planeerimise üldised põhimõtted

Määratakse tingimused alale iseloomuliku planeerimisstruktuuri säilitamiseks. Esitatakse krundijaotuse põhimõtted ja nende lubatud täisehitusprotsent, tänavastruktuuri säilitamise tingimused ning nõuded uute tänavate rajamise kohta.

4. Olemasolevate hoonete remontimine ja neile juurdeehitiste rajamine

Esitatakse tingimused hoonete remondi, uuendamise ja juurdeehitiste rajamise kohta. Juhitakse tähelepanu sellele, millised hoonete osad või detailid vajavad säilitamist, milliseid võib asendada või muuta. Esitatakse tingimused hoonete viimistlusmaterjalide kohta. Tuuakse välja juurdeehitiste rajamise põhimõtted. 5.

5. Uute hoonete rajamine

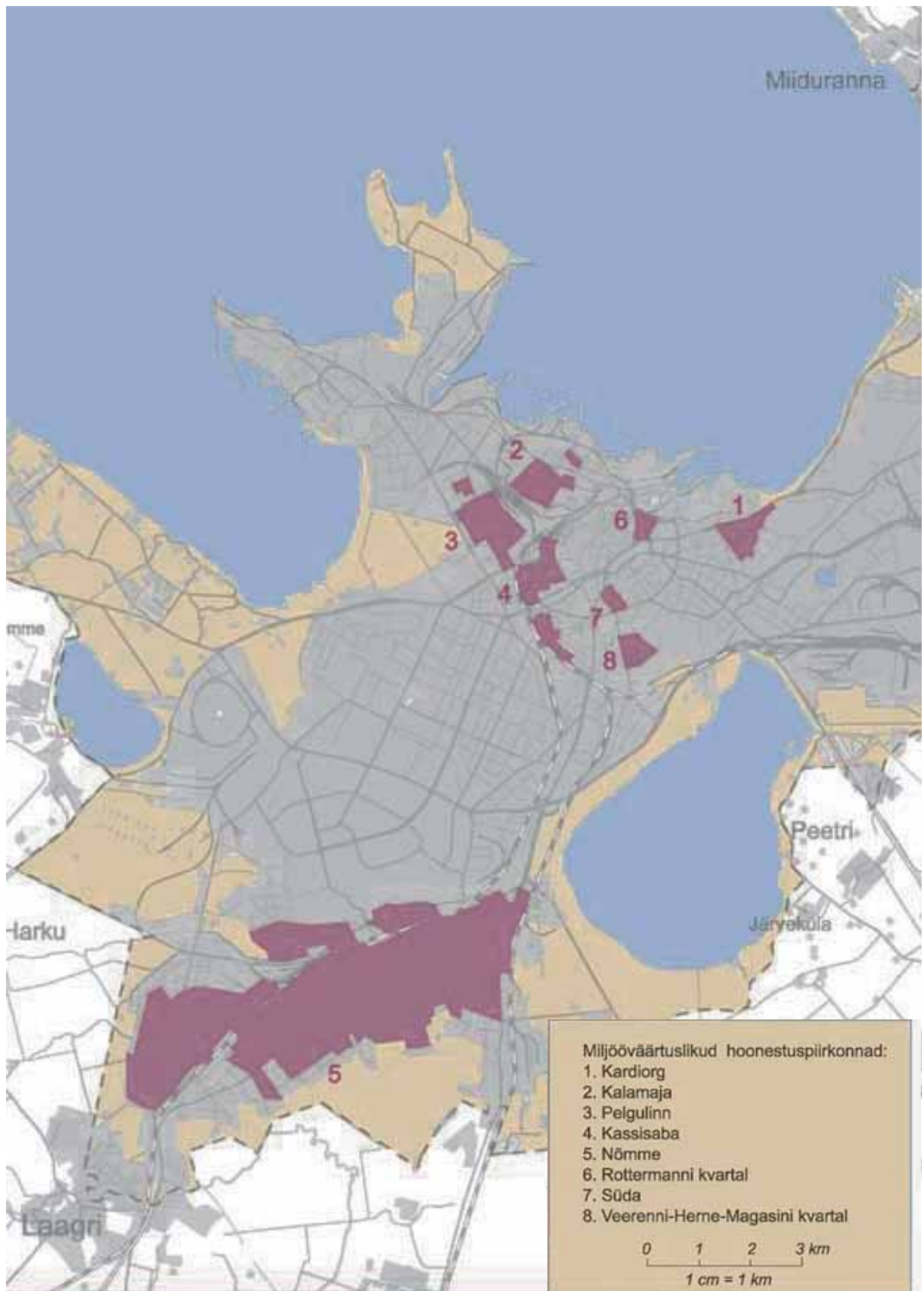
Tulenevalt väljakujunenud plaanistruktuurist, esitatakse tingimused uute kruntide moodustamise ja planeeritavate hoonete paigutuse kohta krundil ja tänavajoone suhtes, Esitatakse nõuded uute hoonete sobiva mahu, arhitektuurse lahenduse ja viimistlusmaterjalide kohta.

6. Haljastus ja väikevormid

Esitatakse tingimused olemasoleva haljastuse ja piirete säilitamise, korrastamise või rajamise kohta tulenevalt alal väljakujunenud traditsioonidest. Juhitakse tähelepanu tüüpilisele materjalidele, kujundusprintsipidele ja väikevormidele.



LISA 1, 2

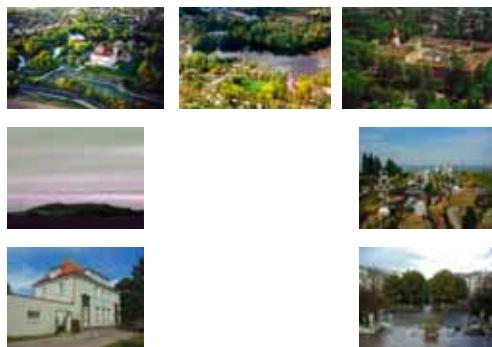


Väljavõte Tallinna üldplaneeringust. Miljööväärtuslikud alad.

Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet. 2001.

SEITSME EESTI VÄIKELINNA

IDENTITEEDI PROJEKT



SISUKORD

Sissejuhatus

Metoodika

Abja-Paluoja

Kallaste

Kohtla-Järve

Kuessaare

Põltsamaa

Räpina

Sillamäe

© Eesti Keskkonnaministeerium ja Muinsuskaitseinspeksioon 2001
© Koostaja arhitekt Lilian Hansar e post: lilian@kuessaare.tt.ee

Eesti väikelinnade identiteedi projekt

1999.a Gdanskis toimunud rahvusvahelisel Balti mere maade kultuurikonverentsil räägiti kultuuripärandi terviklikumast säilitamise vajadusest. Rõhutati, et ehituskeskkond on osa kultuuripärandist, ning see vajab tähelepanu ja kaitset kui taastamatu väärtus. Rahvusvaheline töögrupp, milles Eestist esindas Muinsuskaitseamet, jõudis järeldusele, et eri maades on linnaehituslike väärtuste olukurd ja nendega seonduvad probleemid erinevad, mistõttu ühtne lähenemine ei ole otstarbekas.

Tänases kiiresti uuenevas Eestis on ehitustegevus kontsentreerunud olemasoleva ehituskeskkonna renoveerimisele, arvestamata nende linnaehituslikku ja arhitektuurset eripära. Seetõttu otsustas Muinsuskaitseamet välja töötada metoodika, mis võimaldaks määrata linnaehituslikult väärtuslike alasid lühikese aja ja väheste kuludega. Eeskujuks võeti Taani SAVE süsteemis kasutaud linnaehituslikult väärtuslike alade visuaalse määramise meetod. Töös, mille nimetuseks on Seitsme Eesti väikelinna identiteedi projekt, osalesid järgmised väikelinnad: Abja-Paluoja, Kallaste, Kohtla-Järve, Kuressaare, Põltsamaa, Räpina ja Sillamäe. Keskkonnaministeeriumi tellimusel jätkati projekti Jõhvis, Kundas ja Märjamaal. Kõigis linnades määratleti linna märgid ja miljööväärtuslikud alad.

Linna märkide valikul oli linnadel endil üldjuhul kindlad seisukohad. Oma linna kõige väärtuslikumaid ehitisi tuntakse ja neid soovatakse säilitada. Vanemate linnade märgid on kindlused või kirikud. (Põltsamaa, Räpina, Kuressaare). Samas peetakse tähtsaks ka linna arengut mõjutanud ehitisi (Räpina vesiveskid, Kohtla-Järve keemiatööstus). Linna iseloomulik märk võib olla looduslik kujund (Põltsamaa jõgi ja selle kaldad, Räpina mõis ja park, Kallastes Peipsi järve kallas). Linnas, kus puuduvad domineerivad üksikehitised, võib linna eripära märkida tänav või väljak (Abja Paluoja, Sillamäe).

Väljavalitud miljööväärtuslikele hoonestusaladele iseloomulikkude linnaruumi kirjeldustes on toodud välja struktuuri iseloomustavad jooned. Alad on tähistatud linnaplaanil. Piiritlemise eesmärgiks on näidata iga ehitusperioodi kõige terviklikumalt säilinud hoonestusalad, mis ei tähenda, et nende vahetu ümbrus ei vajaks samasugust tähelepanu.

Miljööväärtuslikud hoonestusalad ehk linna mustrid iseloomustavad erinevaid ehitusperioode. Kõigis linnades hinnati miljööväärtuslikeks vanemaid linnaosad, kvartalid või tänavad (Põltsamaa, Räpina, Kallaste, Abja-Paluoja, Kuressaare). Linnaehituslikult eriomelised on eestiaegsed eramurajoonid (Põltsamaa, Räpina, Kuressaare). Järgnevad nõukogude aja alguse komplekselt välja ehitatud linnakeskused ja esimesed töölisasumid (Sillamäe, Kohtla-Järve). Peaaegu kõikide linnade miljööd kujundavad aedlinnad oma tagasihoidlike tüüpimajade ja hästi hooldatud köögiviljaaedadega. Hinnati ka vabaplaneeringulisi suurelamuehituse alasid (Põltsamaa, Sillamäe, Kuressaare). Projekti tulemusena võib väita, et linnade märkideks ja mustriteks valitud objektid või alad demonstreerivad seda, kui erinev võib olla erinevate linnade linnaehituslik miljöö.

Linnades läbiviidud töö käigus kogeti, et linnavalitsused on huvitatud oma linnaehitusliku miljöö ja eripära säilitamisest. Tööd tutvustati Linnade Liidus, linnavalitsustes, volikogudes ja ajakirjanduses. Jõhvis, Sillamäel ja Kohtla-Järvel viidi läbi Tallinna Restaureerimiskooli magistriõppe seminar teemal „Keskkond ja arhitektuur linnas“.

Seitsme Eesti väikelinna identiteedi projektiga on võimalik tutvuda Internetis Keskkonnaministeeriumi koduleheküljel.

RÄPINA MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALAD



Näidetena on esitatud järgmised Rāpina miljööväärtusega hoonestusalad:

Võhandu jõgi ja paisjärv ning selle äärsed alad:

- Miikaeli kirik
- Rāpina mõisahooned koos pargiga
- Paisjärve tamm koos vesirajatistega

RÄPINA

LINNA SÜMBOLID - MÄRGID

A. Vöhandu jõgi ja paisjärv ning selle äärsed ehitised

- Miikaeli kirik
- Räpina mõisahooned koos pargiga
- Paisjärve tamm koos vesirajatistega (Jahuveski, saeveski ja paberivabrik koos tööliselamutega)

Vöhandu jõgi koos paisjärvega on silmatorkavam kujund linnaplaanil, olles oluliselt mõjutanud linna kujunemist ning millel on tähtis koht linnaelus ka tänapäeval. Eriti kõrge on veekogu ja selle haljastatud kallaste visuaalne väärtus. See on Räpina linnpildi kõige tähtsam kujund. Lähimõeldum haljastuse kujundus ja vaadete avamine hoonetele suurendaks selle ala atraktiivsust veelgi.



Vesiveskite ja paberivabriku kompleks koos sildade ja tammide süsteemiga on Rääpina üks omapärasemaid, kõrge miljööväärtusega arhitektuuriansambleid ja vaatamisväärsusi. See ainulaadne, Rääpinale läbi aegade kuulsust toonud tehnikamälestise korrastamine vajaks täna linnas kõige suuremat tähelepanu, seda enam, et osa ehitisi on lausa hävimisohus. Vabriku lähedale rajatud tööliste elamud on sellele kompleksile stiilseks täienduseks.



LINNA SÜMBOLID - MÄRGID

Miikaeli kirik on arhitektuuriselt üks kauneimaid ehitisi linnas, tähistades ajaoolist asula keskust. See on silmatorkavam hoone paisjärve kaldal, millele avaneb linna mitmest suunast romantilisi vaateid. Kirikul on olnud tähtis koht linna vaimuelus läbi aegade. Tänapäeval on kiriku ümbrus ühe linna keskusena aktiivselt funktsioneeriv. Seega võib pidada Võhandu jõe ja kirikut selle kaldal linna identiteedi tõelisteks kandjateks.



Mõisakompleks arhitektuuriselt stiilse Sillapää lossiga ning põliste parkidega on Räpina üks kaunima miljööga alasid, mille väärtust tõstaks kohati täiskasvanud haljastuse läbimõeldud kujundus ja romantiliste vaadete avamine nii hoonetele kui järvele ja jõele. Praegu ei ole mõisahooned linnapildis piisavalt eksponeeritud. Mõisakompleks on läbi aegade olnud linnaelu üks keskpunkte. Tänapäeval seostub Räpina nimi mõisa territooriumil tegutseva aianduskooliga.



RÄPINA LINNA MÄRGID

LINNAEHITUSLIKUD DOMINANDID – LINNA SÜMBOLID

A	VÕHANDU JÕGI - PAISJÄRV JA SELLE ÄÄRSED EHITISED	Hoonestamise aeg: Kirjalikult mainitakse Räpina küla esmakordselt 1582.a
----------	---	---

HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
ASEND (tähtsus, väärtus) LINNAPILDIS - LINNARUUMIS (vaadeldavus, silmatorkavus)	Võhandu jõgi oma harude, käändude ja muutuva kallasmaastikuga, mis linna keskel läheb üle Räpina paisjärveks on silmatorkavam looduslik kujund linnapildis. Sellel on oluline koht linnaruumi kujundajana . Paisjärve kaldal paiknevad linna väärtuslikumad ehitised, milledele avaneb maalilisi vaateid (kirik, mõis, vesiveski jt.). Olulisemad on vaated Tartu maanteelt, Võõpsu mnt. sillalt, kiriku juurest, paisjärve tammilt, mõisa pargist. Läbimõeldum haljastuse kujundus ja mitmete kaunite vaadete avamine suurendaks selle ala atraktiivsust veelgi. Linna keskusest eemal ei ole jõe kaldad hoonestatud.
ARHITEKTUUR (visuaalne väärtus)	Linna läbiv, rohkelt haljastatud kallastega looklev jõgi koos paisjärvega on ilmekas kujund, millel on kõrge visuaalne väärtus. Jõe kallastel paiknevad üksikud arhitektuuriselt väärtuslikud ehitised.
KUJUND LINNAPLAANIL	Võhandu jõgi koos paisjärvega on kõige selgemalt eristatav kujund linnaplaanil, mis tehes mitmeid käänakuid jagab linna kolmeks osaks. Jõgi on koos linna läbivate maanteedega mõjutanud linna arengut ja kujundanud linnaplaani struktuuri.
TÄHTSUS LINNAELUS (ajalooline ja kultuuriväärtus, tähtsus tänapäeval)	Võhandu jõel koos paisjärvega on linna arengus olnud läbi aegade väga oluline roll. Selle kaldal oli asula ajalooline keskus, mille asupaika tähistab täna, küll hiljem rajatud Miikaeli kirik Paisjärve kallastel säilinud erinevatest aegadest pärinevatest ehitistest on oluliseim tamm koos vesiehitistega (jahu- sae- ja paberiveski), mille rajamisest alates (18.saj. I pool) algas linna hoogne areng . Sama tähtis on jõe ääres paiknev mõisahäärber koos pargiga. Veekogu looduslikku ilu hinnatakse tänapäeval väärtusliku puhkealana. Jõe ja paisjärve seisukord ei ole hea, see vajab puhastamist, selle kaldal olev haljastus kujundamist.
KOKKUVÕTTE	Võhandu jõgi koos paisjärvega on silmatorkavaim kujund linnaplaanil, mis on oluliselt mõjutanud linna kujunemist ning millel on tähtis koht linnaelus ka tänapäeval. Eriti kõrge on veekogu ja selle haljastatud kallaste visuaalne väärtus. See on Räpina linnapildi kõige tähtsam kujund.

RÄPINA LINNA MÄRGID

LINNAEHITUSLIKUD DOMINANDID – LINNA SÜMBOLID

1 MIKAELI KIRIK	Rajamise aeg – 1785.a.
------------------------	------------------------

HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
ASEND LINNAPILDIS - LINNARUUMIS (vaadeldavus, silmatorkavus)	Luteriusu Miikaeli kirik paikneb paisjärve kaldal, Rápina ajaloolise keskuse alal. See kaunite proportsioonidega arhitektuuriteos on silmatorkavaim ehitis mitmetes vaadetes Rápinnasse sisse sõites, linnatänavatelt ja järve kaldalt. Üks olulisi vaateid avaneb Võõpsu ja Meeksi mnt. ristmikult, esiplaanil asuva kahekordse puuhoonega. Visuaalselt väärtust tõstavad kiriku romantilised veepeegelpildid paisjärvel ja kirikut ümbritsev kõrghaljastus. Kiriku ümbruses paiknevad ehitised piisava distantsiga ja on tagasihoidliku lahendusega. Kõrval asuv kaasaegse bussijaama korrastamine väärtustaks ka kirikut.
ARHITEKTUUR	Hilisbarokses stiilis Miikaeli kirik on ehitatud 1785. aastal varasema Põhjasõjas mahapõlenud kiriku asemele. Kiriku ehitusstiili on nimetatud ka varaklassitsistlikuks, kuid selle peafassaadi ja torni barokseks. Ehitise peafassadi ilmestavad kaks niššides paiknevat, käsitletava perioodi eesti kunstis haruldast puitskulptuuri. Miikaeli kirik on Eestis omalaadsete hulgas üks paremate proportsioonide ning selgema arhitektoonikaga arhitektuuriteos. Kirik on arhitektuurimälestisena muinsuskaitse all.
KUJUND LINNAPLAANIL (asend linnas)	Kirik asudes paisjärve kaldal on eriline kujund linnaplaanil. Sellel kohal asunud ajaloolise keskuse varasem hoonestus ei ole säilinud.
TÄHTSUS LINNAELUS (ajalooline ja kultuuriväärtus, tähtsus tänapäeval)	Miikaeli kirikul on oluline ajalooline tähtsus, kuna see on ainus vanem hoone, mis tähistab varasemat asula keskust. Kirikul on olnud läbi aegade oluline koht linnaelanike vaimuelus. Tänapäeval hoiavad ajaloolisel tuumikul elu sees hoone ümbruses mitmed avaliku funktsiooniga ehitised (bussijaam, tuletõrjedepoo, kauplused, staadion).
KOKKUVÕTE	Miikaeli kirik on arhitektuuriselt üks kauneimaid ehitisi linnas, tähistades ajaoolist asula keskust. See on visuaalselt silmatorkavaim hoone paisjärve kaldal, millele avaneb linna mitmest suunast romantilisi vaateid. Kirikul on olnud tähtis koht linna vaimuelus läbi aegade. Tänapäeval on kiriku ümbrus ühe linna keskuseks aktiivselt funktsioneeriv.

RÄPINA LINNA MÄRGID

LINNAEHTUSLIKUD DOMINANDID – LINNA SÜMBOLID

2 RÄPINA MÕIS		Rajamise aeg – 1835-1840.a.
HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS	
PLAANISTRUKTUUR		
PLANEERING LINNAPLAAN	<p>Algse 16. saj. Räpina mõisa südame asukoha kohta andmed puuduvad. Peale Põhjasõda oli mõisa härrastemaja ühekordne, punase kivikatusega puidust ajakohane ehitis, mille juures olid õlgkatusega elamud mõisateenijatele ja paljud muud (kokku 46) mõisahooned, mis on jälgitavad C.Clodti seepiajoonistel aastast 1802. Uus ajajaärk mõisa ajaloos algas 1837.a. kui selle omandas G. Chr.E. v.Richter. Tema ajal 1835 –1840.a. ehitati praegu eksisteeriv uus mõisansahäärber - Sillapää loss. Juba 1805-1823 oli rajatud suurejooneline inglise stiilis mõisapark, mille 19.saj. lõpul arhitekt W. Engelhardt täiendas. 1882–85.a. linnaplaanil on kogu Räpina mõisa territoorium ja selle rajatised tähistatud. Lisaks nimetatutele on ka märgitud mõisa abihooned, milledest tänaseni on säilinud tallid. Alates 1924. aastast tegutses hoonetes põllumajandusliku kallakuga õppeasutus, täna Räpina Kõrgem Aianduskool, mis paikneb 1984. a. mõisaparki ehitatud uues hoones.</p>	
TÄNAVATE STRUKTUUR HOONETE PAIGUTUS HALJASTUS	<p>18. saj. keskel rajati uus mõisakompleks. Peahoone paisjärve poolsel küljel on tüüpiline prantsuse stiilis regulaarse planeeringuga park, mille lõpetuseks on vaateplatvorm paisjärve kaldal. Teisepool hoonet aga vabaplaneeringuline inglise park, mis järkub paisjärve ulatuval poolsaarel ning mis on dendroloogiliselt liigirikkamaid Eestis. Täna võib seda ala nimetada park-metsaks. Parkide planeeritud teedevõrk on loetav, kuid nende algne haljustusstiil on hävinemas. Mõisakompleksi suurimaks probleemiks ongi täiskasvanud haljastus, mistõttu mõisahoonete kaunis arhitektuur ei ole paisjärve kallastelt vaadeldav. Haljastuse kujundamise osas vääriksid tähelepanu lossi ees ja taga asuvad pargid, mille puud ja põõsad on välja kasvanud ja varjavad vaateid hoonetele. Samal põhjusel on suletud ka kaugvaated lossi juurest jõe ja järvele. Oluline oleks vaadata kriitiliselt üle paisjärveni ulatuvale poolsaarele rajatud park-mets, milles jalutades oleks hea nautida vaated veekogule.</p>	
MAHULINE STRUKTUUR ARHITEKTUUR	<p>Mõisa kivist peahoone on kahekorruseline suurejooneline hilisklassitsistlikus stiilis sammastportikusega väärkas ehitis, mille algset kompositsiooni on 1936.a. juurdeehitusega mõneti lihtsustatud. Seda hoonet on nimetatud ilu ja harmoonia materiaalseks kehasuseks, hinnatud on maja varasemat välisviimistlust, selle valget klassitsismi. Abihoonetest säilinud mõisa tallide algset lahendust on ümberehitistega rikutud. Mõisaehitistest on tähelepanu vääriksid aedniku maja ja paviljon-rotund park-metsas. 1984.a. ehitatud aianduskooli uus kaasaegse arhitektuuriga hoone paikneb mõisapargi sügavikus. Hoonekompleks (mõisa peahoone, tall-tõllakuur, aedniku maja mõisa park, pargi paviljon) on arhitektuurimälestisena muinsuskaitse all.</p>	
ÜHTSUS – SOBIVUS	<p>Mõisakompleks koos parkidega on terviklikult säilinud. Mõisa territooriumile rajatud uus aianduskooli hoone paikneb vanast piisavalt distantsil. Kompleksi väärtust tõstab selle painumine paisjärve kaldal. Omaaegset romantilist miljööd väljendavad 1802.a. pärinevad Clodti gravüürid.</p>	
KOKKUVÕTE - MILJÖÖVÄÄRTUS	<p>Mõisakompleks arhitektuurselt stiilse Sillapää lossiga ning põliste parkidega on Räpina üks kaunima miljööga alasid, mille väärtust tõstaks kohati täiskasvanud haljastuse läbimõeldud kujundus ja romantiliste vaadete avamine nii hoonetele kui järvele ja jõe. Praegu ei ole mõisakompleks linnapildis piisavalt eksponeeritud.</p>	

RÄPINA LINNA MÄRGID

LINNAEHITUSLIKUD DOMINANDID – LINNA SÜMBOLID

3	PAISJÄRVE TAMM KOOS VESIRAJATISTEGA	Rajamise aeg – 18.saj. algus – 19.saj. algus
Jahu-, saeveski ja paberivabrik koos tööliselamutega		

HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
PLAANISTRUKTUUR	
PLANEERING LINNAPLAAN	1728.a. Rápina mõisa omandanud K.G. Löwenwolde rajas paisjärve ja tammi ning jahu-, sae- ja paberiveski, mis hiljem arenes vabrikuks. Ehitiste rajamise Võhandu jõe kaldale tingis ettevõtete tehnoloogia, milleks rajati tammide ja sildade süsteem. Paberivabriku töölistele ehitati kompleksi ümbrusesse elamud. Rajatud kompleks on tänaseni säilinud.
TÄNAVATE STRUKTUUR HOONETE PAIGUTUS HALJASTUS	Kompleksi rajamisaegne asend on säilinud, seda on aegade jooksul täiendatud üldilmet oluliselt kahjustamata. Rõhutamist vajab omaaegsete ja tänagi funktsioneerivate tootmishoonete seotus ümbritseva loodusmaastikuga. Ehitiste romantilised vormid ja nende seotus vee ja taustaks oleva haljastusega on paelunud inimesi ka vanasti. Selle kauniks väljenduseks on idüllilised 1802.a. pärinevad Clodti gravüürid. Peale hoonete korrastamise, oleks vaja kindlasti pöörata suuremat tähelepanu ümbritseva haljastuse kujundusele, mis taastaks omaaegsed kaunid vaated.
MAHULINE STRUKTUUR ARHITEKTUUR	Paberivabriku üheks rajajaks peetakse Rápinas elanud arhitekti, masina- ja ehitusmeistrit J.G. Keiserit. Sae- ja jahuveski hooned on traditsionaalses laadis ehitised, mis on tõenäoliselt küllalt algupärasel kujul säilinud. Jahuveskil on säilinud Rápina vanadele hoonetele iseloomulik kujund – katuse väljaehitis. Paberivabriku peahoone on 19.saj. alguses punasest tellisest historitsistlikus stiilis ringi ehitatud. Samas laadis on ehitatud punasest tellisest tööliste majad. Kompleksi on nõukogude ajal piiteeditundetult tehniksistliku projektiga täiustatud ja ümber ehitatud, kahjustades omaaegset stiilset miljööd. Kui veskid ja paberivabriku peakorpus on arhitektuurimälestisena muinsuskaitse all, siis jõe silla- ja tammiehitised vääriskid samasugust tähelepanu.
ÜHTSUS – SOBIVUS	Kogu kompleks on küllalt terviklikult säilinud. Üldmuljet rikuvad nõukogudeaegsed juurdeehitised ja hoonete ja sildade-tammide väga halb tehniline seisukord. Kogu kompleksi väärtust vähendab metsistunud haljastus, mis varjab vaateid.
KOKKUVÖTE - MILJÖÖVÄÄRTUS	Vesiveskite ja paberivabriku kompleks koos sildade ja tammide süsteemiga on Rápina üks omapärasemaid, kõrge miljööväärtusega arhitektuuriansambleid ja vaatamisväärsusi. See ainulaadne, Rápinalle läbi aegade kuulsust toonud tehnikamälestise korrastamine vajaks täna linnas kõige suuremat tähelepanu, seda enam, et osa ehitisi on lausa hävimisohus.

KALLASTE MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALAD



Näidetena on esitatud järgmised Kallaste miljöövärtusega hoonestusalad:

- Peipsi järve kallas
- Võidu tänav
- Vana linnaosa

KALLASTE

LINNA SÜMBOL – LINNA MÄRK

A. Peipsi järve kallas

Kallaste linn on tekkinud algselt tänavkülana otse Peipsi järve punasest liivakivist **kaldajärsakule**. Käänuline kaldajoon on visuaalselt silmatorkavam kujund linnaplaanil ja mõjutab linnapilti. Veekogul on tähtis osa linna kujunemisel ning sellel on oluline koht linnaelus ka tänapäeval. Järve kaldal on sadam, linna vanim tänav, surnuaed, ujumiskohad. Siia avanevad vaated linna keskväljakult ja tänavatelt. Järve kaldal etendatakse kaluritepäeval linna ajaga seotud näitemänge.



LINNA MUSTRID – MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

1. Võidu tänav

Võidu tänav, mis kulgeb piki Peipsi järve kallast on linna üks vanimaid algupärasel kujul ja ajaloolise hoonestusega säilinud tänavaid. See on väga kõrge miljööväärtusega tänu just hoonete originaalsusele ja autentsusele, mida rikastavad kohapealsed ehitustraditsioonid. Kahel poolt kitsast tänavat paiknevad ühekordsed elumajad tihedalt üksteise kõrval, valdavalt pikiküljega tänava poole. Hooned ei asu ühel joonel, vaid erinevate nurkade all ja kaugusel tänava suhtes. Maju ühendavad kõrged plankaiad. Hoonete taga asuvad juurviljaaiad on hästi hooldatud, iluaiandusele ei ole erilist tähelepanu pööratud. Võidu tänava linnaehituslik miljöo on suurepärane näide sellest, kuidas korratus võib olla näiline ja juhuslikkusest võib kujuneda linnaehituslikult huvitav struktuur.



LINNA MUSTRID – MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

2. Vana linnaosa

Läänepoolses osas asuvad linna vanimaid algupärasel kujul ja ajaloolise hoonestusega säilinud tänavad - **Kalamehe, Aia, Örne, Öie, Jaani, Kiriku, Sadama, Turu**. See on väga kõrge miljöövärtusega linnaosa, kus tänavavõrk ja hooned on säilinud originaalsel kujul. Alal on säilinud vanad ehitustraditsioonid. Traditsiooniline on elu ja abihoonete kompaktne paigutus ühe katuse all. Kohati on uuendatud väliskujunduse alt tuntav veelgi vanem ehituskehand. Ka siin nagu Võidu tänavalgi on levinud Kallastele iseloomulik puidust elumaja, millega on liidetud maakivistkivist majandushoone. Piirkonna tähtsaim ehitus on 1804. aastast pärinev vanausuliste kirik. Selle ala linnaehituslik struktuur vajab kindlasti säilitamist ja traditsioonidele tuginedes edasiarendamist.

Äärmiselt väärtusliku hoonestus Võidu tänaval ja kirjeldatud vanas linnaosas vajaks riiklikku toetust ja kaitset.



KALLASTE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

LINNAEHITUSLIKULT VÄÄRTUSLIK KESKKOND – LINNAMUSTRID

1	VÕIDU TÄNAV	Rajamise aeg –18. saj. algus
----------	--------------------	---------------------------------

HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
PLAANISTRUKTUUR	
PLANEERING LINNAPLAAN	Piki Peipsi järve kallast kulgeva Võidu tänava teke on seotud asula tekkega Kallastele 18.saj. alguses, kui kunagise kaluriküla asutasid vanausulised venelased. Kallaste oli algselt tüüpiline tänavküla. Vanu linnaplaane ei ole olnud käesoleva töö käigus võimalik leida olnud.
TÄNAVATE STRUKTUUR HOONETE PAIGUTUS PIIRDEAIAD, HALJASTUS	Võidu tänav, mis kulgeb ca 2 km ulatuses piki järve kallast, otse kaldajärsakul, teeb väikesi käänakuid tulenevalt kalda kulgemisest. Tänav on kitsas, hoonestus paikneb tihedalt, fassaadidega vastamisi kahel pool tänavat, valdavalt pikiküljega tänavajoonel, mõned ehitised on otsaga tänava poole. Kuid hooned ei asu rangelt ühel joonel, vaid paiknevad väikeste nihete ja erinevate nurkade all tänava suhtes. Majandushooned on tavaliselt liidetud tänavaäärse elumajaga, paiknedes sellest veidi taga pool tänava ääres või tänavast eemal elumaja taga nii, et sissepääs avaneb tänavale. Maju ühendavad kõrged plankaiad. Nende taga või tänava ääres kasvavad põlispuud. Kruntidel on hästi hooldatud köögiviljaaiad. Üksikud lillepeenrad on kujundatud tavaliselt maja seinte äärde, uste läheduses oleva istepingi juurde.
MAHULINE STRUKTUUR	
ARHITEKTUUR	Võidu tänav on hoonestatud 19. saj. lõpust ja 20.saj. algusest pärinevate erineva arhitektuurse lahendusega, valdavalt ühekordsete puitmajadega, mida kaunistab puitornament. Kohati on uuendatud väliskujunduse alt tuntav veelgi vanem ehituskehand. Märkimist väärib puidust elumaja ja maakivistkivist majandushoone sidumise traditsioon, mis elab edasi ka uuemate hoonete puhul. Tänaval on vaid üksikud kahekordsed nn. kroonu stiilis kivimajad. Hoonestuse arhitektuurne väärtus seisneb nende originaalsuses, autentsuses ja ehitustraditsioonide edasi kandumises.
ÜHTSUS – SOBIVUS	Hoonestuse erineva vanuse, kujundus ja ebaühtlase ehitusjoone tõttu on tänavapilt väga vaheldusrikas ja huvitav. Näiline juhuslikkus majade paigutuses muutub kokkuvõttes kindlaks korraks, näiline süsteemitus süsteemiks.
KOKKUVÕTTE - MILJÖÖVÄÄRTUS	Võidu tänav on linna üks vanimaid algupärasel kujul ja ajaloolise hoonestusega säilinud tänavaid. See on väga kõrge miljööväärtusega tänu just hoonete autentsusele ja originaalsusele, mida rikastavad kohapealsed ehitustraditsioonid. Selle tänava linnaehituslik miljöö on suurepärane näide sellest, kuidas korratus võib olla näiline ja juhuslikkusest võib kujuneda huvitav süsteem.

KALLASTE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

LINNAEHITUSLIKULT VÄÄRTUSLIK KESKKOND – LINNAMUSTRID

2	VANA LINNOSA	Rajamise aeg –18..saj. algus
Võidu, Kiriku, Kalamehe, Sadama, Önne, Turu, Jaani, Oja tn		

HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
PLAANISTRUKTUUR	
PLANEERING LINNAPLAAN	Esimesed hooned ehitati Kallaste tekke ajal 18. sajandi alguses Võidu, Kiriku ja Kalamehe tänava ristmiku piirkonda. 19. saj. alguseks kujunesid Kalamehe, Sadama ja Kiriku tänavad, edasi Önne, Turu, Jaani ja Oja tänavad. Seega on tegemist ühe vanema hoonestatud linnaosaga. Vanu linnaplaane ei ole olnud käesoleva töö käigus võimalik leida.
TÄNAVATE STRUKTUUR HOONETE PAIGUTUS PIIRDEAIAD, HALJASTUS	Kirjelatud tänavad moodustavad sarnase plaanistruktuuriga ajaloolise linnaosa. Tänavad on kitsad, hoonestus paikneb tihedalt, valdavalt pikiküljega tänavajoonel, mõned ehitised on otsaga tänava poole. Kuid hooned ei asu rangelt ühel joonel, vaid paiknevad väikeste nihete ja erinevate nurkade all tänava suhtes. Külakrunte iseloomustas elu- ja abihoonete kompaktne paigutus ümber siseõue: kolmes küljes hooned, tänava pool puittara 2-poolse väravaga. Kompleksi, kus abihooned ja õu olid ühe katuse all nimetati “gluhoi dvor” (umbõu); kompleksi, kus igal abihoonel oli eraldi katus ja õu pealt avatud, “volünü dvor” (avaõu). Maju ühendavad kõrged plankaiad. Nende taga või tänava ääres kasvavad põlispuud. Kruuntidel on hästi hooldatud köögiviljaaiad. Üksikud lillepeenrad on kujundatud tavaliselt maja seinte äärde, uste läheduses oleva istepingi juurde. Iluaiandusele ei ole erilist tähelepanu pööratud.
MAHULINE STRUKTUUR ARHITEKTUUR	Tänavad on hoonestatud 19. saj. lõpust ja 20.saj. algusest pärinevate erineva arhitektuurse lahendusega, valdavalt ühekordsete puitmajadega, mida kaunistab puitornament. Kohati on uuendatud väliskujunduse alt tuntav veelgi vanem ehituskehand. Ka siin nagu Võidu tänavalgi on levinud Kallastele iseloomulik puidust elumaja, millega on liidetud maakivistkivist majandushoone. Hoonestuse arhitektuurne väärtus seisneb nende originaalsuses, autentsuses ja ehitustraditsioonide jätkuvuses. Piirkonna tähtsaim ehitis on vanausuliste puidust kirik, millele pandi nurgakivi 1802.a. ja mis valmis 1804.a. Rohkem kui saja aasta pärast ja suurte palvete peale lubati kirikule ehitada 1913.a. torn.
ÜHTSUS – SOBIVUS	Hoonestuse erineva vanuse, kujunduse ja ehitustraditsioonide jätkuvuse tõttu on tänavapilt väga vaheldusrikas ja huvitav. Näiline juhuslikkus majade paigutuses muutub kokkuvõttes kindlaks korraks, näiline süsteemitus süsteemiks.
KOKKUVÕTTE - MILJÖÖVÄÄRTUS	Kirjelatud ala on linna üks vanimaid algupärasel kujul ja ajaloolise hoonestusega säilinud tänavad. Need on väga kõrge miljööväärtusega tänavad tänu just hoonete autentsusele ja originaalsusele, mida rikastavad kohapealsed ehitustraditsioonid. Selle linnaosa linnaehituslik miljöö on suurepärane näide sellest, kuidas korratus võib olla näiline ja juhuslikkusest võib kujuneda huvitav süsteem.

SILLAMÄE MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALAD



Näidetena on esitatud järgmised Sillamäe miljöövärtusega hoonestusalad:

Kesklinn

Linnaväljaku ansambel

- Trepp Mere puiesteele
- Kultuurimaja
- Linnavalitsuse hoone

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD - LINNA MUSTRID

1. Kesklinn

Kesklinna hoonestus pärineb Sillamäe kui tööstuslinna rajamise algaastaist. Sillamäe kesklinn on üks väheseid 1940-50-ndate aastate tüüpilise linnalise hoonestustraditsiooni esindajaid Eestis. Kesklinna tänavavõrk on rangelt geomeetiline. Tänu planeeringukohasele väljaehitusele ja sarnasele arhitektuur-mahulisele lahendusele on sellel alal väga kõrge linnaehituslik miljöövärtus. Stalinistlikus neoklassitsistlikus stiilis tüüpprojektide kasutamisest tulenevalt on tänavapilt mõnevõrra monotoonne, kuid tänu rikkalikule haljastusele, mõjub see linnaosa küllalt ühtse ja ilmeka tervikuna. Täna vajab erilist tähelepanu kesklinna tänava- ja hoonestusstruktuuri ning neoklassitsistlikku arhitektuuri stiili kujundavate fassaadidetailide säilitamine.



SILLAMÄE

LINNA SÜMBOL – LINNA MÄRK

A. Linnaväljaku ansambel - Trepp Mere puisteele, kultuurimaja, linnavalitsuse hoone

Linnaväljak on välja ehitatud 1948. aastast pärineva planeeringu kohaselt. See asub Sillamäe kesklinna tähtsamate tänavate sõlmpunktis, mida läbivad linna erinevaid osi ühendavad tänavad. Linnaväljak moodustab ajastule iseloomuliku sümmeetrilise arhitektuuriansambli. Tegemist on neoklassitsistliku kompleksiga, mis on planeeringukohaselt ja terviklikult välja ehitatud. Väljakul asuvad linna arhitektuuri vaatamisväärsused: Mere puisteele avanev pidulik trepp, kultuurimaja ja linnavalitsuse hooned. Väljaku oluline osa on stiilselt kujundatud haljastus. Linnaväljak on linna oluline keskpunkt, olles Sillamäe esindusväljak ka tänapäeval. See omab nii ajaloolist kui kultuuriväärtust, siin on administratiivkeskus, mis on kavas selles kohas säilitada.





Sillamäe – Mere puiestee



SILLAMÄE LINNA MÄRK

LINNAEHITUSLIKUD DOMINANDID – LINNA SÜMBOLID

A LINNAVÄLJAKU ANSAMBEL Mere puisteele viiv trepp, kultuurimaja, linnvalitsuse hoone	Rajamise aeg: 1940-ndate lõpp, 50-ndate algus
--	---

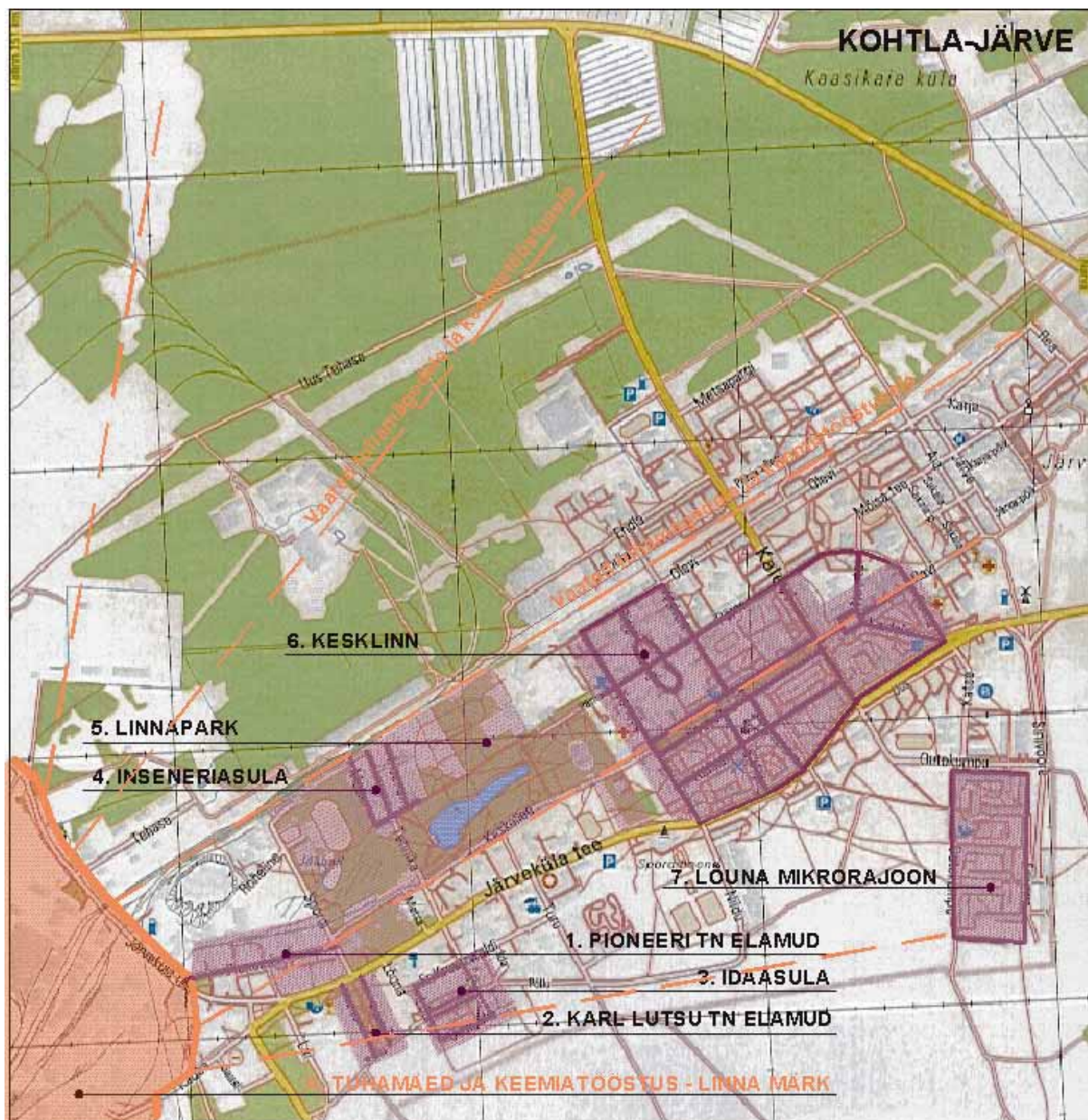
HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
ASEND LINNAPILDIS - LINNARUUMIS (vaadeldavus, silmatorkavus, tähtsus, väärtus)	Linnaväljak asub Sillamäe kesklinna tähtsamate tänavate sõlmpunktis. Linnaväljak ja seda ümbritsev hoonestus on välja ehitatud 1948. aastast pärineva planeeringu ja perspektiivvaate järgi. Seda läbivad linna erinevaid osi ühendavad tänavad. Väljakul asuvad arhitektuuri vaatamisväärsused: Mere puisteele avanev trepp, kultuurimaja ja linnavalitsuse hoone, mille torn on nähtav väljakule suunduvatelt tänavatelt. Kultuurimaja ja linnavalitsuse ees oleva Kesk tänava laiendusena planeeritud haljasalade kujundus järgib kogu 50-ndate aastate linnaosale iseloomulikku sümmeetrilist kujunduslaadi (mitmevärvilised lillepeenrad, lillevaasid, pingid, puuderead). Vaateid hoonestusele ja merele varjab kõrghaljastus, mis vajaks läbimõeldumat kujundamist ja hooldust.
ARHITEKTUUR	Arhitektuurselt väärtuslikum on muinsuskaitse all olev uusklassitsistlikus stiilis kultuurimaja (arhitekt Popov, ehitatud 1949-51.a.). Linnavalitsuse hoone arhitektuurse lahenduse aluseks on olnud 1948.a. generaalplaanile lisatud eskiisid, muudetud on torni kujundust. Praeguse remondiga on muudetakse uste ja akende lahendust, mis on kahetsusväärne. Laia esindusliku Mere puisteele laskuva trepi linnaehituslikku ideed kahandab see, et vaated merele on täiskasvanud kõrghaljastusega suletud.
KUJUND LINNAPLAANIL (asend linnas)	Tsentraalne Linnaväljaku kompleks moodustab selgelt eristatava kujundi linnaplaanil.
TÄHTSUS LINNAELUS (ajalooline ja kultuuriväärtus, tähtsus tänapäeval)	Linnaväljak on tänaseni linna oluline keskpunkt. See omab nii ajaloolist kui kultuuriväärtust, siin on administratiivkeskus, mis on kavas selles kohas säilitada. Plaanis on väljaku kultuurimajaesise osa ümberehitus, et seal läbi viia vabaõhuüritusi.
KOKKUVÖTTE	Linnaväljakut ümbritseb, ajastule iseloomuliku sümmeetrilise planeeringu kohaselt välja ehitatud 50-ndate aastate tüüpiline arhitektuuriansambel. Tegemist on uusklassitsistliku kompleksiga, mis on planeeringu kohaselt terviklikult välja ehitatud. Linnaväljak on Sillamäe esindusväljak ka tänapäeval.

SILLAMÄE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

LINNAEHITUSLIKULT VÄÄRTUSLIK KESKKOND – LINNAMUSTRID

1 KESKLINN Hoonestatud ala ja park	Rajamise aeg: 1940-ndate lõpp, 50-ndate algus
HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
PLAANISTRUKTUUR	
PLANEERING	Kesklinna hoonestus pärineb Sillamäe kui tööstuslinna rajamise algaastaist. Selle Sõtke jõe paremal kaldal asuva linna vanima osa ehitamise põhialuseks on olnud 1946-47.aastal koostatud I generaalplaan (Lengiprosah) ja 1948. aasta detailplaneerimise projekt (Lengiprosah). Hilisemate planeeringutega (60-70-ndad RPI Eesti Projekt) on kesklinna tihendatud sobimatute suurpaneelhoonetega ja rajatud sinna vabaplaneeringulisi kvartaleid. Käesolevas töös on kesklinna väärtuslikuma osana piiritletud algsete planeeringute järgi välja ehitatud terviklikum ala.
TÄNAVATE STRUKTUUR HOONETE PAIGUTUS HALJASTUS	Kesklinna peatlg – Kesk tänav asub endise Tallinna-Narva maantee suunal, mis ühendab tööstusterritooriumit linna muu osaga. Kesklinna tänavavõrk on rangelt geomeetiline. Kesk tänaval asub Linnaväljak, kust hargnevad diagonaalsete kiirtena kolm tänavat (Kesk, Rumjansevi ja Kalda). Risti peatänavaga paiknevad mereni ja veehoidlani kulgevad tänavad. Vaatamata hilisematel planeeringumuudatustele on algselt kavandatud tänavatestruktuur planeeringukohaselt läbi viidud. Kesklinnale on iseloomulik kvartaleid ümbritsev perimetraalne hoonestus. Majad paiknevad tänavate ääres kindla rütmiga, tänavate ristumis- ja hargnemiskohtadesse on ehitatud nurglahendustega majad. Varem ühendasid hooneid piirdeaiad, mis tänaseks on enamuse hävinenud. Kvartalite keskel asuvad üldkasutatavad hooned. Kesklinna kõiki tänavaid ääristavad puudealleed, mis tänaseks on kasvanud nii suureks, et majade fassaadid ei ole nähtavad. Kõrghaljastuse paiknemine oli määratud 1948 aasta detailplaneerimise projektis.
MAHULINE STRUKTUUR	
ARHITEKTUUR	Enamus kesklinna hooneid on ehitatud stalinistlikus uusklassitsistlikus stiilis. 1948. aasta detailplaneerimise projektis oli antud ka tänavafassaadide joonised, millega on määratud hoonete kõrgus, laius, katusekuju ja fassaadikujundus. Kesklinna majad on ehitatud omaaegsete tüüplahenduste järgi. Väikesi erinevusi võib märgata fassaadide dekoratsioonides (rõdud, nurgakvaadri kivid, stukkornamendid, katuse väljaehitised, frontoonid, avade piirded ukse, aknad jm.). Kesklinnas on valdav kahekordne hoonestus. Kolme- ja neljakordseid esinduslikumaid maju on ehitatud Mere puiesteele ja Majakovski, Ranna, Kalda tänavatele. Kõrgemad on ka nurgasektsioonid. Peale linnaväljakul kirjeldatud hoonete asub kesklinnas muinsuskaitse all olev endine kinohoone "Rodina" Kesk tn.11), mis on uusklassitsistlikest hoonetest kõige stiilipuhtama lahendusega.
ÜHTSUS – SOBIVUS	Tulenevalt planeeringukohasest väljaehitusest ja sarnasest arhitektuur-mahulisest lahendusest on kesklinna tänavapilt väga ühtne. Seda rõhutavad pikkade ridadena kulgevad puude alleed.
KOKKUVÖTTE MILJÖÖVÄÄRTUS	Sillamäe kesklinn on üks väheseid 1940-50-ndatele tüüpilise linnalise hoonestustraditsiooni esindajaid Eestis. Tänu planeeringukohasele väljaehitusele ja sarnasele arhitektuur-mahulisele lahendusele on sellel alal väga kõrge linnaehituslik miljööväärus. Täna vajab erilist tähelepanu hoonete uusklassitsistliku arhitektuuri stiili kujundavate fassaadidetailide säilitamine.

KOHTLA - JÄRVE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD



Näidetena on esitatud järgmised Kohtla-Järve miljööväärtuslikud alad:

- Pioneeri tänava elamud
- Karl Lutsus tänava elamud

MILJÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD - LINNA MUSTRID

Kohtla-Järvele on iseloomulikud linna rajamise algaastail planeeritud **tööliste elamukvartalid**, mis kajastavad varasema elamuarhitektuuri erinevaid arenguetappe. Nendel aladel tuleks järgida algset planeerimisstruktuuri. Hoonete korrastamisel peaks säilitatama ehitiste algne maht, originaalne välisviimistlus ja detailid. Kruntide heakorrastamine tõstaks elamukvartalite miljööväärtust tunduvalt.

1. Pioneeri tänava elamud

1920-ndatel aastatel tootmisterritooriumi lähistele ehitatud **esimesed paekivist tööliste elamud** (end. Hädaküla) on väärtuslikud tööstuslinna kujunemise ajaloo seisukohalt.



2. Karl Lutsu tänava elamud – 1922 – 1938.a.

Pölevkivitööstuse ametnike elamukvartal (end. Siidisuka) rajati aastatel 1922-1938. Selle projekteerimisel osalesid arhitektid E.Haberman ja A.Soans. Ühekordsed kõrge viilkatusega paekivist elamud paiknevad kahel pool sirget tänavat, mille keskel on haljasala. Rahvusromantilises stiilis majad meenutavad Põhja-Eesti keskaegseid elamuid. Algsel kujul säilinud hoonestus on arhitektuurselt väga väärtuslik. Soovitav on kogu kvartal võtta arhitektuurimälestisena kaitse alla.



KOHTLA-JÄRVE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

LINNAEHTUSLIKULT VÄÄRTUSLIK KESKKOND – LINNAMUSTRID

1	PIONEERI TÄNAVA ELAMUD	Rajamise aeg: 1920-ndad
----------	-------------------------------	----------------------------

HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
PLAANISTRUKTUUR	
PLANEERING LINNAPLAAN	Pioneeritänava elamud on tähistatud 1924. aasta plaanil kui olemasolevad. Need, vahetult tehase territooriumi kõrval paiknevad elamud on ühed esimestest, mis on ehitatud tehase tööliste jaoks. Ala nimetati varem Hädakülaks.
TÄNAVATE STRUKTUUR HOONETE PAIGUTUS HALJASTUS	Elamud paiknevad kindla rütmiga kahel poolt sirget tänavat. Ühel pool tänavat asetsevad majad pikiküljega tänava poole, teisel pool tänavat on majad tänavaga risti. Suured metsistunud krundid on piireteta, haljastus ja hoovid jätvad hooldamatu mulje.
MAHULINE STRUKTUUR ARHITEKTUUR	2-kordsed 6-12 korteriga paekivist risttahukalise kehaviga tööliste elamud on madala täiskelkusega, mille katustel on säilinud vanad vintskapid. Fassaadid on kaunistusteta, paekivist seinapinnafaktuur on kujunduselemendiks. Need hooned esindavad ratsionaalset paekivifunktsionalismi. Ehitised on halvas tehnilises seisukorras ja vajaksid palju suuremat tähelepanu.
ÜHTSUS – SOBIVUS	Hoonete korrapärane paigutus ja sarnane arhitektuurne lahendus jätab tänavat ühtse mulje, seda parandaks ümbruse parem heakord.
KOKKUVÖTTE - MILJÖÖVÄÄRTUS	Tööliste elumajade grupp omab eelkõige ajaloolist tähtsust, kui linna rajamisaegseid esimesi töölisasulaid. Hooned on ratsionaalse paekivifunktsionalismi headeks näideteks. Peale hoonete ja haljastuse korrastamist tõuseks tänava miljööväärus.

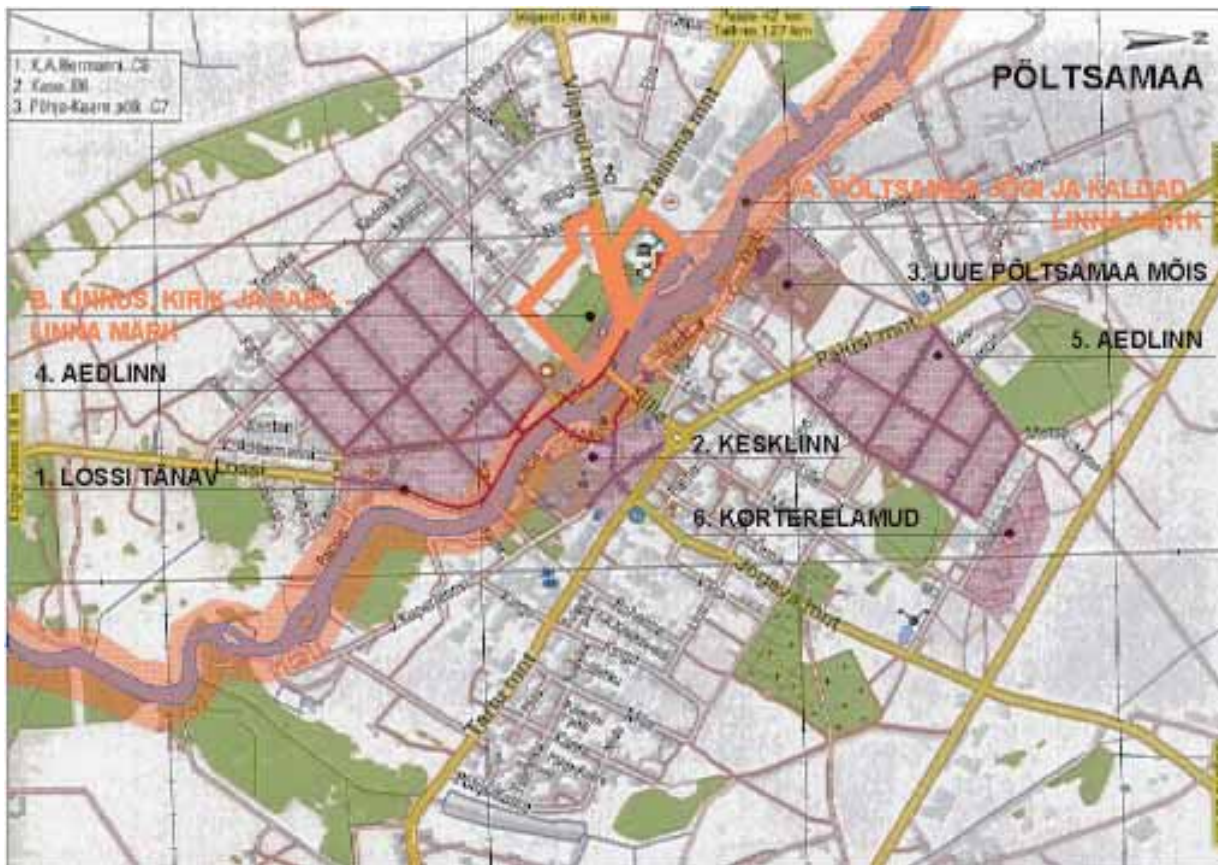
KOHTLA-JÄRVE MILJÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

LINNAEHITUSLIKULT VÄÄRTUSLIK KESKKOND – LINNAMUSTRID

2	KARL LUTSU TN ELAMUASUM End. Siidisuka	Rajamise aeg: 1922 – 1938- ndad aastad
----------	--	--

HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
PLAANISTRUKTUUR	
PLANEERING	Põlevkivitööstuse ametnike elamud on tähistatud 1924.a. linnaplaanil. See on üks esimesi ridaelamu tüüpi lahendusi Eestis.
TÄNAVATE STRUKTUUR HOONETE PAIGUTUS HALJASTUS	Elamuasum paikneb kahel pool sirgeid tänavad, mille keskel on lai haljasala. Seda ääristab planeeritud põlispuude allee. Haljasala keskele olid planeeritud varem sümmeetrilised jalakäiguteed koos ringikujulise platsiga. Praegu on haljasala kasvanud täis puid, mis algset planeeringu ideed kahandab.
MAHULINE STRUKTUUR	
ARHITEKTUUR	1922.a. ehitatud esimesed kuus 2-he korteriga elamut arh. E.Habermanni projekti järgi, asumi lõpetas 1938.a. arh. A.Soansi. Ühekordseid kõrge viilkatusega paekivist elamuid ühendavad tagasiastena abihooned. Maja sissepääsude ees on terrassid, mida toetavad nurkadel kujundatud sambad. Paefassaade kujundavad avasid ümbritsevad punasest tellisest piirded. Tegemist on rahvusromantilises stiilis lahendatud hoonetega, mis meenutavad tänaväärse kõrge viiluga Põhja-Eesti keskaegseid elamuid.
ÜHTSUS – SOBIVUS	Planeeringukohane sarnase arhitektuuriga elamuasum ümber haljasala jätab väga ühtse mulje.
KOKKUVÖTTE - MILJÖVÄÄRTUS	K.Lutsu tn. elamuasum on üks esimesi ridaelamutüüpi lahendusi Eestis, olles sellisena ainulaadne. Majad on oma aja kohta uudse lahendusega, olles projekteeritud silmapaistvate arhitektide A.Soansi ja E.Habermanni poolt. Hoonestus on säilinud algsest planeeritud kujul ja ala hästi heakorrastatud. Majade remontimisel tuleb säilitada nende algne lahendus. Soovitav on hoonetegrupp võtta arhitektuurimälestisena muinsuskaitse alla.

PÖLTSAMAA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD



Näidetena on esitatud järgmised Sillamäe miljööväertusega hoonestusalad:

- Aedlinn - Pargi, Pika, Kase ja Lossi tänavaga piiratud ala
- Tallinna - Tartu mnt. ja Ringteega piiratud ala

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD – LINNA MUSTRID

4. Aedlinn – Pargi, Pika, Kase ja Lossi tänavaga piiratud ala

5. Aedlinn – Pajusi mnt, Metsa, Aasa ja Kuuse tänavaga piiratud ala

Väikelinnade olulisteks miljöö kujundajateks on rohkelt haljastatud **aedlinnaosad**, mis paiknevad ümber vanade linnakeskuste, linna äärealadel. Põltsamaal on kaks erinevat ajal hoonestatud aedlinnaosa, mille arhitektuur ning hoonestus- ja haljastusviis on veidi erinevad. Vanemas osas ääristavad tänavaid puudeallee. Uuem osa on hoonestatud tagasihoidlike tüüpmajadega, kuid nende väliskujunduse uuendamisel peaks arvestama ehitusaegset stiili. Tulenevalt planeeringukohasest ja üheaegsest väljaehitusest ning sarnasest mahulisest struktuurist on need alad kõrge miljööväärtusega. Üldilmet parandaks piideaedade korrastamine ning puuduvate piirdeaedade rajamine.



MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD – LINNA MUSTRID

6. Korterelamud – Tallinna-Tartu mnt. ja Ringteega piiratud ala

7. Sõpruse park

Tüüpprojektide järgi ehitatud **korterelamud** on rajatud ajastule iseloomuliku vabaplaneeringu alusel. Oskuslikult kavandatud keskkond on elanikesõbralik, seda rikastab hästi kujundatud ja hooldatud haljastus.

Põltsamaa linnale on iseloomulikud hästihooldatud puisteed ja haljasalad. Linnaelanikud peavad väärtuslikuks 20.saj. teisel poolel rajatud **Sõpruse parki** linna kagu osas.



6	KORTERELAMUD	Rajamise aeg – 20.saj. II pool
Tallinna-Tartu mnt ja Ringteega piiratud ala linna põhja osas.		

HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
PLAANISTRUKTUUR	
PLANEERING	Endise M.Lillevere kolhoosi korterelamute, ajastule iseloomulikud vabaplaneeringud pärinevad aastatest 1968 (RPI EMP van.arh. L.Mitt) ja aastast 1979 (RPI EMP arh. R.Nõmmik). Ala on planeeringukohaselt välja ehitatud.
TÄNAVATE STRUKTUUR HOONETE PAIGUTUS HALJASTUS	Hoonete asend ja teedevõrk on vabaplaneeringule iseloomulik. Kahte tüüpi hooned paiknevad peatänavate suhtes diagonaalselt. Autode juurdepääsud on rajatud selliselt, et need ei häiri elanikke. Seetõttu on alal palju haljastust, mis on hästi kujundatud ja hooldatud. Keskkond on elanikesõbralik. Elamurajooni lähedal asub Sõpruse park, mis kannab edasi Põltsamaa tugevaid haljastustraditsioone.
MAHULINE STRUKTUUR ARHITEKTUUR	Kahe ja kolmekordsed lameda katusega ajastule iseloomulikud tüüpelamud, millede välisviimistluse korrastamine tõstaks nende väärtust.
ÜHTSUS – SOBIVUS	Tulenevalt sarnasest välislahendusest ja üheaegsest väljaehitusest on üldpilt ühtlane. Seda ilmestab majade erinev maht.
KOKKUVÖTTE - MILJÖOVÄÄRTUS	Tulenevalt planeeringukohasest väljaehitusest ning hästi kujundatud ja hooldatud haljastusest, on see ajastule tüüpiline vabaplaneeringuline korterelamute kvartal suhteliselt hea miljööga.

ABJA - PALUOJA MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALAD



Näitena on esitatud Abja-Paluoja miljööväärtusega hoonestusala Pärnu mnt. - linna peatänav.

ABJA - PALUOJA

LINNA SÜMBOL – LINNA MÄRK

A. Pärnu mnt. – linna peatänav

Abja-Paluoja linnaplaani põhiteljeks on linna läbiv **Pärnu maantee**, mis on linnaruumi tähtsaim komponent. See on visuaalselt silmatorkavam kujund linnaplaanil ja linnapildis olles oluliselt mõjutanud linna kujunemist. Ajaloolise teena on Pärnu mnt. linna üks tekkepõhjuseid. Tänavat ääristavad erinevaid aegu ja arhitektuuriiselle iseloomustavad hooned, mistõttu selle arhitektuurne üldilme on eklektiline, kuid huvitav. Iseloomulik on, et majad paiknevad tihedalt üksteise kõrval, valdavalt tänavajoonel. Hooned on tänava poole kas otsa või pikiküljega. Peatänavale avanevad huvitavad vaated kõrvaltänavatelt. Tänavamiljööd rikastavad vaated tagahoovidesse. Pärnu mnt. ääres on kaks väljakut, kuhu on ehitatud tänavast eemale linna väljapaistvama arhitektuuriga hooned (pangahoone ja kultuurimaja). Peatänavana on Pärnu mnt. tänapäeval aktiivse kasutusega, transiitteena nähtav ja linnapilti iseloomustav. Mitmekihilise arhitektuuriga tänava üldilmet muudaks paremaks hoonete välimuse stiilne korrastamine ja tänavaäärsete väljakute haljastuse parem kujundus.



LINNA SÜMBOL – LINNA MÄRK

A. Pärnu mnt. – linna peatänav



ABJA-PALUOJA LINNA MÄRK

LINNAEHITUSLIKUD DOMINANDID – LINNA SÜMBOLID

A	PÄRNU MAANTEE	
	Linna peatänav	

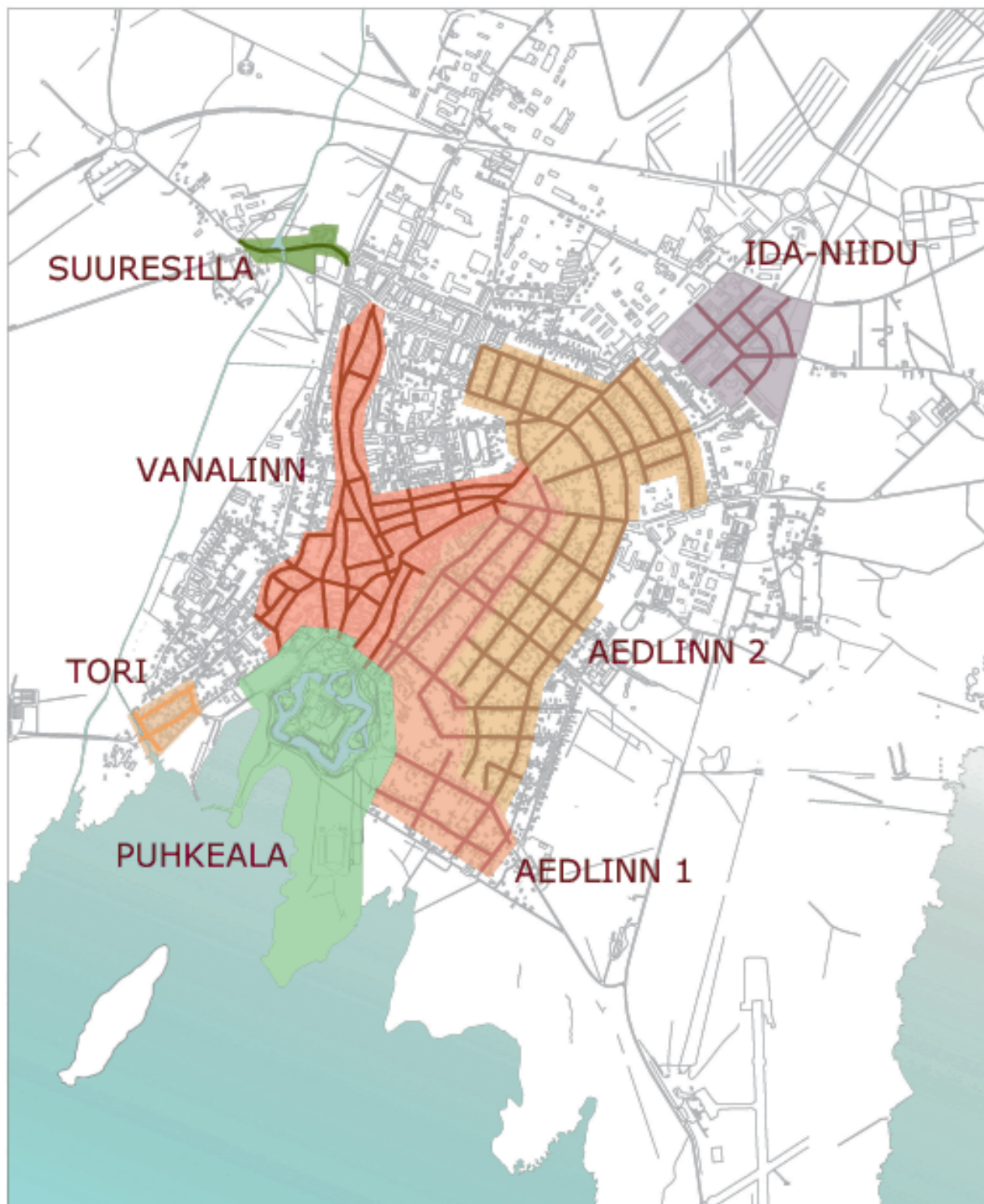
HINDAMISE ALUSED	ISELOOMUSTUS
ASEND LINNAPILDIS – LINNARUUMIS (vaadeldavus, silmatorkavus, tähtsus, väärtus)	Pärnu maantee, mis läbib Abja-Paluoja linna pikim ja tähtsaim tänav - sellel on keskne koht linnaruumis. Oma polüfunktsionaalsuses on tänav aktiivses kasutuses ja nähtav nii elanikele ja külalistele, iseloomustades kõige paremini üldmuljet linnast.
ARHITEKTUUR	Pärnu poolses otsas on paremal pool 19.saj. esimese poole arhitektuuri iseloomustavad ja vasakul pool uuemad ühekordsed viilkatustega eramud. Edasi muutub tänavapilt mitmekesisemaks. Tänavat ääristavad erinevaid aegu ja arhitektuuri iseloomustavad erineva kõrgusega hooned. Majad paiknevad tihedalt üksteise kõrval, valdavalt tänavajoonel. Hooned on tänava poole kas otsa või pikiküljega, vahelduvad ka katuse kalded ja kujud - levinud on mansardkatused. Peatänavale avanevad huvitavad vaated kõrvaltänavatelt. Tänavamiljööd rikastavad ka vaated tagahoovidesse, kus asuvad vanemad, originaalsena säilinud abihooned. Pärnu maantee mitmekihilise arhitektuuriga, huvitavat eklektilist üldilmet muudaks paremaks hoonete välimuse stiilne korrastamine. Tänava ääres on kaks väljakut, kuhu on ehitatud tagasiastega tänavast linna kaks väljapaistvama arhitektuuriga hoonet. Need on eestiaegne pangahoone ja uusklassitsistlikus stiilis kultuurimaja. Väljakud rikastavad tänava üldpilti, kuid nende hoonestamine, kujundus ja haljastus vajaksid suuremat tähelepanu. Seda eriti pangahoone juures, kus on kujunemas aktiivsem äritegevus. See ala vajaks kindlasti detailplaneeringut.
KUJUND LINNAPLAANIL (asend linnas)	Läbi linna kulgev Pärnu maantee on Abja-Paluoja linnastruktuuri põhiteljeks. See on silmatorkavaim kujund linnaplaanil, kust hargnevad kahele poole kõrvaltänavad.
TÄHTSUS LINNAELUS (ajalooline ja kultuuriväärtus, tähtsus tänapäeval)	Abja-Paluoja läbib linna peatänav Pärnu maantee on ühtlasi transiittee lõuna ja läänepoolse Eesti vahel. Olles linna peatänav, on see tänapäeval kõige aktiivsema kasutusega. Siin asuvad linnavalitsuse hoone, kultuurimaja, pank ja ärihooned. See ajalooline tee on ka linna üks tekkepõhjuseid.
KOKKUVÕTE	Pärnu maantee on Abja-Paluoja linnaruumi tähtsaim komponent. Selle üldilme on tänu eri aegadest pärinevale arhitektuurile eklektiline, kuid huvitav. Olles linna peatänav, on see tänapäeval kõige aktiivsema kasutusega, transiitteenä silmatorkav ja linna üldmuljet iseloomustav. See ajalooline tee on ka linna üks tekkepõhjuseid.



LISA 4

KURESSAARE

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD



Koostamisel oleva Kuressaare miljööväärtusega hoonestusalade teemaplaneeringu aluseks on linna ehitusmäärus ja üldplaneering.

Järgnevalt on esitatud näitena kaks ala: Aedlinn 2 ja Suursild

AEDLINN 2

PLANEERIMISE, KAITSE- JA KASUTAMISTINGIMUSED

ÜLDISELOOMUSTUS

1930-ndatel aastatel planeeritud aedlinna väljaehitus on toimunud kuni 1970-ndate aastateni. Planeeringukohaselt rajatud tänavad kulgevad sirgelt ja kaarjalt ümber vanalinna. Ehitised paiknevad tänavast ca 5 m kaugusel, nende kõrval on üldjuhul otsaga tänava poole abihooned. Krunte piiravad tänava poolt kujundatud hekid ja lihtsa kujundusega puitlipp- või lattaiad, majade ees on iluaiad, taga juur- ja puuviljaaiad. Valdavalt tüüpprojektide järgi ehitatud kõrgete viilkatustega puit- ja kivihooned moodustavad kindla rütmiga mustri. Piirkond on elamiseks soodne ja turvaline. Aedlinn on kõrge miljööväärtusega tulenevalt plaanipäraselt väljaehitatud plaanistruktuurist ja hoonete arhitektuuri ühtsusest. Oluline on elanike endi osalus selle ala kujundamisel, mis tagab kõrge identiteedi väärtuse.

Aedlinnas toimub momendil kõige intensiivsem ehitustegevus, mille tulemusena muudetakse hoonete mahtu, fassaadilahendust ja välisviimistlust, arvestamata nende rajamisaegset stiili. Selle ala hoonestuse planeerimine ja kujundus vajavad palju suuremat tähelepanu. Majade välisviimistluse uuendamisel tuleks järgida algseid viimistlusmaterjale ja kujundusprintsiipe. Uute hoonete rajamisel tuleb arvestada olemasoleva hoonestuse mahte ja katusekaldeid. Üldilmet parandaks tänaväärse haljastuse ja piirete parem hooldus.

ÜLDNÕUDED

1. Aedlinnas on detailplaneeringute koostamine kohustuslik planeerimisseaduses fikseeritud juhtudel (§3 lõige 2; §9 lõige 11).
2. Majade ümberehitused ja fassaadide muudatused kooskõlastada linnavalitsusega.
3. Uute hoonete rajamine võib toimuda linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel.
4. Uue tänavaäärse piirdeaia ehitus kooskõlastada linnavalitsusega.

HOONETE REMONTIMINE JA NEILE JUURDEEHITISTE RAJAMINE

1. Järgida tuleb hoonete algseid kujundusprintsiipe. Säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, ruudujaotus ja piidelauad; varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal, vintskappide suurus ja katuse kuju. Akende asendamisel säilitada algne ruudujaotus.
2. Kasutada olemasolevatega sarnaseid ja naturaalseid ehitusmaterjale. Puitaknad ja fassaadilaudis remontida või asendada sama materjaliga, krohvipind korrastada ja värvida. Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale, majadele ei ole soovitatav ehitada plastmassaknaid.
3. Elamute juurdeehitised rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone maht. Uus osa ehitada maja hoovipoolsesse külge või madalama osana olemasoleva ehitise pikenduseks. Soovitatav on järgida olemasolevaid katusekaldeid. Juurdeehitiste eeskujuks võtta Kuressaarele iseloomulikud näited.
4. Majade värvimisel kasutada Kuressaarele iseloomulikke ja naturaalseid värvitoone.

UUTE HOONETE RAJAMINE

1. Uute tänavate rajamisel ja kruntide moodustamisel säilitada väljakujunenud regulaarne tänavavõrk krundijaotus ja suurus.
2. Eramukruntidel peaks säilima väljakujunenud keskmine täisehitusprotsent (ca 30%).
3. Uued hooned ehitada pikiküljega tänava äärde väljakujunenud ehitusjoonele (ca 5 m krundi piirist).
4. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitide (ehituslune pind, kõrgus, maht) ja katusekujuga (väljakujunenud katusekalle on ca 45 kraadi ja elumaja mõõdud ca 7x12 m).

5. Uute hoonete välisviimistluse materjalidena kasutada aedlinna traditsioonilisi või neile sarnaseid materjale – puitlaudis, krohv, tellis, sileplekk. Vältida tuleks sünteetilisi ja imiteerivaid materjale.
6. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.
7. Vältida abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust. Abihooned peavad paiknema tänavast samal kaugusel kui elamud või neist tagapool. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobime elamutega.
8. Juhul kui elamu või abihoone planeeritakse kruntide vahepiirile, peab selleks olema naabrite kooskõlastus. Üldjuhul planeerida uusehitised 3-5 m kaugusele vahepiirist, kaugus sõltub tuleohutusnõuetest.







HALJASTUS, PIIRDED JA VÄIKEVORMID

1. Korrastada või ehitada aedlinnale iseloomulikud lakoonilise kujundusega piirdeaiaid ja väravad – puitlippaed, horisontaalne lattaed, võrk- või haljaspiire. Vältida piirdeaedade ja väravate liigset ilustamist.
2. Piirdeaiaid peavad olema tänaval väljakujunenud ühtse kõrgusega (ca 1.2m).
3. Vahepiirded ehitada mitte kõrgemad kui 1.5 m. Juhul kui soovitakse ehitada kõrgemat aeda, peab see olema kooskõlastatud naabritega. Vahepiirde ehitamine toimub naabrite omavahelisel kokkuleppel.
4. Säilitada haljastustraditsioon, kus elumajade ees on iluaiad ja kujundatud hekid, tagahoovis köögiviljaaed. Tähelepanu tuleks pöörata hekkide hooldusele – need ei tohiks olla kõrgemad kui piirdeaed.
5. Uusehitise projekti koosseisus esitada piirdeaia lahendus.
6. Aedlinna tänavatele ei ole rajatud kõnniteid, puuduvad ka puiesteed.
7. Vältida tehniliste seadmete ja reklaami läbimõtleamatut paigaldamist.



AEDLINN 2

NÕUDED JA SOOVITUSED – HOONESTUSSTUKTUUR, TÄNAVAD

	
<p>Aedlinna uuemale osa planeeringule on iseloomulik see, et hooned paiknevad kindla rütmiga tänavast ühel kaugusel, ca 5m. Tänavatel puudub kõnnitee.</p>	<p>Aedlinna uuemas osas on valdavalt 1960ndatest aastatest pärinevad lihtsa väliskujundusega tüüpprojektide järgi ehitatud ühekordsed kõrge viilkatusega puit- või kivimajad.</p>
	
<p>Fotodel on näha kahekordne kandiline maja, mis aedlinna tüüpilise hoonestusega ei arvesta.</p>	<p>Parempoolne esimene maja asub küll tänavat õigel kaugusel, kuid sellel on teistest madalam katusekalle.</p>
	
<p>See on tänavapilti, kus ala mahulist ja planeerimisstruktuuri on rikutud kahekordsete madala katusekaldega majadega</p>	<p>Uus kahekordne hoone paikneb küll väljakujunenud ehitusjoonel, kuid on teistest erineva kõrguse ja katusekujuga. Tänavava väljakujunenud hoonestusrütm on häiritud.</p>

AEDLINN 2

NÕUDED JA SOOVITUSED – TRADITSIOONILINE VÄLISKUJUNDUS



Puitaknad on kahese või kolmese ruudujaotusega, iseloomulik on väike õhuaken. Puitmajadel paiknevad aknad seinaga tasa, neid raamib piirdeliist. Madal juurdeehitis asub põhikehandist veidi taga pool. Vintskapid on ühepoolse kaldega või kelpkatustega.



Lihne ja lakoonilise lahendusega krohvitud maja, millel on säilinud vana kivikatus. Krohvitud majad olid tavaliselt värvitud valgeks. Ajastule tüüpiline puitlattaed ja kujundatud hekk on korrektsed.



Lihne puitmaja, millel on säilinud originaalsed aknad, ukse, ukse kohal olev varikatus ja õigete proportsioonidega vintskapp. Katusekattematerjal – eterniit on soovitatav asendada silepleki või katusekiviga



Telliskivimaja variant, kus katusekallet on suurendatud. Tüüpilised on ümmargused aknad viilul ja ukse kõrval. Tihti kaunistati selliseid krohvimata silikaattellisest fassaade punasest tellisest aknapiirete või muustritega.



Tüüpimaja variant, mille fassaadi ilmestab esiseina tagasiaste ukse kohal. Selle täisehitamine ei ole soovitatav. Sellist katuse pikendamist võib soovitada juhul kui soovitakse madalat juurdeehitist kõrgemaks ehitada, et sinna teise korruse trepp paigutada.



Kivimajadele on iseloomulik juurdeehitis – kaarja kujuga veranda-rõdu, millel on metalltorust piire. Fassaadi ilmestab tagasiaste ukse kohal. Kivimajade välisviimistluses on tihti kasutatud erineva värvi ja struktuuriga krohvipindu.

AEDLINN 2

NÕUDED JA SOOVITUSED – TRADITSIOONILISED JUURDEEHITISED

	
<p>Puitmajale iseloomulik juurdeehitis, kus asub maja sissepääs ja teisele korrusel viiv trepp. Juurdeehitis paikneb maja põhimahust veidi tagapool ja on põhihoonega sarnase katusekaldega.</p>	<p>Puithoonetele iseloomulik madala katusekaldega tagasihoidlik juurdeehitis.</p>
	
<p>Väike lihtne maja tagasihoidliku väikese juurdeehitisega.</p>	<p>Kivimajadele iseloomulik juurdeehitis – kaarja kujuga veranda-rõdu, millel on õhuline metalltorust piire.</p>
	
<p>Tüüpne elumaja, mida on uuendatud ja laiendatud suurema sobiva, aga madalama juurdeehitisega. See on ehitatud tagasiastega ning vanaga sarnase katusekaldega.</p>	<p>Kaasaegsema kujundusega juurdeehitis, mis olemasoleva maja mahu säilitab ja sellega sobib.</p>

4. SUURSILD

PLANEERIMISE, KAITSE- JA KASUTAMISTINGIMUSED

ÜLDISELOOMUSTUS

Vanal Kihelkonna maanteel, üle Põduste jõe rajatud kohalikust lubjakivist Suursild on Eesti pikimaid kivisildu (105 m). Algselt 12-sildeline kaarvõlvild on ehitatud 1813.a samas asunud puitsilla asemele. Sild paikneb vanal osaliselt algsena säilinud maanteel, mis ühendas Kuressaaret ilmselt juba kindluse rajamise ajal 14.sajandil Lääne-Saaremaaga. See, üks väheseid ajaloolisi kivisildu Saaremaal, on arhitektuurimälestisena riikliku kaitse all.

Suursild restaureeriti 1990ndatel aastatel, kuigi tööd ei ole lõpetatud. Taastamata on osa barjäärist ja katteplaat. Silla ümbrus on võssa kasvanud ja heakorrastamata, jõe säng on silla ümbruses süvendamata. Ainulaadse ajaloolise ehitise ümbruse miljöö on küll romantiline, kuid see vajaks korrastamist ja vaated sillale sellest mõõduvalt uelt maanteelt avamist ning säilitamist.

Silla lähedal on väike hoonetegrupp, mille rajamine sai alguse 19.-20. saj vahetusel. Tähelepanuväärseimad neist on end riidevärvimise töökoja hooned, mida kasutati veel 20.saj teisel poolel algsel otstarbel. Praegu on see osaliselt elamu, osaliselt lagunemas. Majade arhitektuur ja metallist ning dolomiidist kujundusdetailid on ainulaadsed ja vajavad säilitamist.

ÜLDNÕUDED

1. Suursild on arhitektuurimälestisena riikliku kaitse all (reg nr 20859) ja selle kaitsevööndis (50m) kehtivad muinsuskaitseadused ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses fikseeritud nõuded. Mistahes ehitustööd peavad olema kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga.
2. Suuresilla kaitsevööndit on käesoleva tööga suurendatud (vt skeem). Et säilitada vaated sillale, ei ole lubatud sinna uusehitisi rajada.
3. Suursilla miljööväärtusega alale tuleks koostada täpsem planeering, millega täpsustatakse ehituskeeluala, perspektiivsed ehitusalad ning haljastus- ja heakorrastustööd.
4. Suursilla miljööväärtuslikul alal võib uusehitisi rajada vaid kogu ala hõlmava detailplaneeringu alusel.
5. Majade lammutus-, ümber- ja juurdeehitised ning fassaadide muudatused kooskõlastada linnavalitsusega.
6. Uute hoonete rajamine võib toimuda linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel.

SILLA JA HOONETE REMONTIMINE JA NEILE JUURDEEHITISTE RAJAMINE

1. Suursilla restaureerimine ja selle ümbruse taastamine tuleb lõpetada vastavalt koostatud projektile.
2. Suursillal ja ajaloolisel teelõigul tuleb korrastada ja taastada munakivisillutis.
3. Erilist tähelepanu vajavad end riidevärvimise töökoja hooned, nende omapärane arhitektuurne lahendus ja sepistatud varikatused. Nende lammutamine ja ümberehitamine ei ole soovitatav. Hoonete lammutamisele peab eelnema põhjendatud ehitustehniline ekspertiis. Lammutamisel tuleb hoone ja selle väärtuslikud detailid fikseerida jooniste ja fotodena.
4. Remontimisel peab järgima hoonete algseid kujundusprintsippe ja -võtteid. Säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, ruudujaotus ja piidelaad; varikatuste kujundus, seinte viimistlusmaterjal, laudise profiilid ja paigutusviis, vintskappide suurus ja kujundus; katuse kalded, kuju, karniisilahendused ja tüüpilised materjalid (sileplekk).
5. Kasutada olemasolevatega sarnaseid ja naturaalseid ehitusmaterjale. Puitaknad ja fassaadilaudis remontida või asendada sama materjaliga. Säilitada dolomiididetailid.
6. Juurdeehitised rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone algne maht.
7. Majade värvimisel kasutada naturaalseid värvitoone.

UUTE HOONETE RAJAMINE

1. Vanade hoonete kohale rajatavad uued hooned peavad järgima varasemate gabariite ja mahte.
2. Uute hoonete ehitamise aluseks on detailplaneeringus sätestatud arhitektuursed nõuded.
3. Uute hoonete välisviimistlusmaterjalidena kasutada alale tüüpilisi materjale ja värvitoone.
4. Vältida abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega.

HALJASTUS, PIIRDED JA VÄIKEVORMID

1. Suursilla ümbrus ja haljastus vajab korrastamist ja kujundamist nii, et sild oleks paremini eksponeeritud. See peab toimuma haljastusprojekti alusel. Põduste jõe säng ja luht silla kaaravade ulatuses tuleb süvendada, et taastuks vesi.
2. Suursillale viiva tee äärne ja hoonestatud kruntidel olev haljastus vajab paremat hooldust ja harvendust. Kogu alal peaks säilima loomulik haljastus. Vältida tuleks kujundatud taimevorme.
3. Suuresillale viiva tee äärsed piirded vajavad korda tegemist. Piirdeaia valikul peab arvestama, et need hoonete kujundusega sobiks. Soovitatav aimaterjal on puit.



SUURSILD

NÕUDED JA SOOVITUSED



Vana Kihelkonna maantee lõik, mis viib üle silla, tuleb säilitada kogu ulatuses selle originaalsel kujul, laiuses ja munakivist kattega .



Suursilla ja uue maantee vaheline ala – silla ümbruse ehituskeeluala peab jääma vaadetele avatuks, seda ei tohi hoonestada.



Suursilla ümbruse ehituskeeluala on tähistatud lisatud skeemil. See ulatub uue maantee ja vana tee vahelisel alal kuni uue bensiinjaama krundini.



Suursilla tagune ala – Põduste jõe kaitsetsoon ning silla kaitsevöönd on ehituskeeluala.



Suuresilla kaaravasid on kunagi läbinud Põduste jõe veed. Praegu on jõe säng ja luht täis kasvanud ja korrastamata.



Maapind Suursilla avade all ja silla ümbruses tuleb süvendada nii nagu seda näeb ette restaureerimisprojekt.

SUURSILD

NÕUDED JA SOOVITUSED



Suursilla kõrval olevad hooned on miljööalal. Need on vanad värvimistökoja majad, mis loovad erilise miljöö.



Suursillale viiva tee äärne ja kruntide haljastus vajab paremat hooldust, majade ümbrus heakorrastamist.



End värvimistökoja hoonete sepistatud varikatused tuleb säilitada.



Hoonete remontimisel järgida algseid kujundusprintsippe ja –võtteid ning ehitusmaterjale.



Väärtuslike hoonete lammutamine ja välisilme muutmine ei ole soovitatav. Lammutamisele peab eelnema ehitustehniline ekspertiis. Hoone ja selle väärtuslikud detailid fikseerida jooniste ja fotodena.



Säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid. Hoonete väliskujundusele on iseloomulik dolomiit ja sileplekk.



LISA 5

Ettepanekud Haapsalu miljööväärtusega alade moodustamiseks



Haapsalu omapära seostub eelkõige tema asendiga maastikus. Linn asub jääaja lõpul sulavete poolt kujundatud kagu-loode suunalisel oosil, õigupoolest kahel paralleelsel oosil, mis mandripoolses osas ühte kasvavad. Poolsaarelisest asendist on tingitud linna silueti ulatuslik vaadeldavus. Õnneks on viimase poolsajandi jooksul jõudsalt kasvanud linn laienenud mandri poole, jättes suhteliselt puutumata vanalinna. Nii näeme linna siluetis endiselt domineerimas piiskopilinnust ja selle vahitorni. Piiskopilinnuse varemed on aastasadu olnud Haapsalu sümbol.

Haapsalu vaheldusrikkast ja maalilisi vaateid pakkuvast linnamaastikust on kaunitult kirjutanud Fridebert Tuglas:

... Madalate laidudena kaugenevad merre holmid. Lähed kitsast teed mööda kahe vetevälja vahel, ees õhtutaeva õhetus. Siin-seal teisi teid üle mere, veest tõusvaid elamuid ja puudesalku – laguunide maastik. Oled lõpuks Suure Holmi kõrgeimas kohas: ümber ääretu rahu, vee välget tõusvas videvikus, kaugel silmapiiril mandri ja saarte rannad. Ja pöörad siis tagasi: ees aedadesse uppuv idülliline linn ning selle kohal mineviku helki heitev lossitorn ...

Haapsalus eristuvad mitmed miljööväärtuslikud alad (linna mustrid):

Keskaegne Haapsalu – selle moodustab piiskopilinnuse territoorium ning seda vahetult ümbritsev linnasüda. Kuni Liivi sõjani oli see ala piiratud linnamüüri ja ka sel alal võib eristada kaht linnaplaani mustrit: Kooli-Jaani-Vee-Linda-Rüütli ja Väike Mere tn kant oma suhteliselt korrapärase tänavavõrguga ning ülejäänud keskajast pärineva ebakorrapärase tänavavõrguga ala.

Kuurordi kõrgajast (19.-20. saj vahetus) pärinevate esinduslike puitvillade ümbrus ja tollal rajatud parkide võõnd piki mereranda (Promenaad, Vaikne Kallas, Öhtu Kallas, Aafrika rand)

20. sajandi alul hoonestatud, vanalinna südamest lõunasse jäävad alad. Nii Uue ja Koidula tn kui ka Endla-Võnnu-Kreutzwaldi tänavatega piirnevate kvartalite puithoonestus moodustab tervikliku ansambli.

Väärtuslikuks linnamustriks võib hinnata ka 1950-datel ehitatud individuaalelamute piirkonnad Staadioni-Õpetaja tn kandis.

Alljärgnevalt kaks näidet Haapsalu miljööväärtuslikest aladest.



HAAPSALU VANALINNA MILJÖÖVÄÄRTUSEGA ALAD



Haapsalu Promenaad, 19. sajandi lõps rajatud rannapark



Haapsalu promenaad, 19.sajandi lõpus rajatud rannapark

Mis teeb väärtuslikuks

- Haapsalu kuurordi kõrgperioodi süda
- Rannaala oskuslik ja maitsekas planeering
- Hoonestuse, haljastuse ja väikevormide harmoonia
- Pargiskultuurid, skulptor Roman Haavamäe looming
- Kaunid vaated lahele ja linna panoraamile
- Liigirikas linnustik Tagalahel

Linnaosa arengulugu

Promenaad paikneb Haapsalu ajaloolisest südalinna kirdes, külgnedes lõunast keskaegse linnamüüri äärsel Rütli tänavaga ja põhjast Tagalahelaga. Piiskopilinnuse rajamise aegu lainetas sellel alal meri. Oletatakse, et linnuse lähistelt algava Linda tänav (algselt Saksa tänav) või Väike-Mere tänav pikendusel võis paikneda keskajal sadam.

1825. aastal valmis Haapsalu läänerannal – Kastininal – esimene mudaravila, seda loetakse Haapsalu kuurordi sünniaastaks. Teine mudaravila ehitati 19. saj teisel poolel Suur-Mere tänav ja Tagalahel vahelisele alale. Kuurordiravi oluliseks osaks peeti patsientide rohket vabas õhus viibimist. Võib-olla, et just see oli põhjuseks, miks alustati samasse rannapargi-promenaadi rajamist. Park rajati eelnevalt täidetud madalale rannale. Piki Promenaadi sai mudaravila patsient jalutada ravilast mõnisaada meetrit idapool asuva õigeusu kirikuni ja sealt edasi vana piiskopilinnust ümbritsevasse lossiparki. Säilinud on 1859. aastast pärit linnaplaan, millel näha kavandatava rannapargi kontuurid.

Rütli tänav ja Promenaadi vaheline ala oli Haapsalu linna üks prestiižsemaid piirkondi, lisaks raviasutustele ja kirikule asus siin mitmeid kauneid villasid.

Siinsed majad on olnud elukohaks mitmetele Eesti kultuuriloos tuntud isikutele, villa Friedheimis peatus kirjanik Aino Kallas, kursaali lähistel olev villa kuulus perekond Poskadele, õigeusu kiriku papimajas elas lapsepõlves oma vanavanemate juures hilisem tuntud Rootsi kunstnik Ilon Wikland (sünd Pääbo). Rütli tn 4 maja külastas 1715. a Peeter I, Promenaadi veeres asus 18. saj teisel poolel supelmaja, mida kasutasid Haapsalus suvitava Vene tsaaripere liikmed.

Hoonestus

Vaadeldav ala jaguneb struktuurilt kaheks alapiirkonnaks:

1. Pargi ja puisteede ala

Ligi 150 aasta vanuse pargi planeering ei ole viimase 70 aasta jooksul oluliselt muutunud, viimased suuremad ümberkorraldused toimusid 20. saj alul, mil täideti paarkümmend meetrit kinnikasvavat randa Aafrika ranna ja kursaali vahel ning paigaldati samasse päikesekell ja dekoratiivtrepid.

Pargis paiknevatest hoonetest on 1900date alul ehitatud kursaal kujunenud üheks Haapsalu sümboliks. Lisaks temale asuvad siin 1845. a valminud õigeusukirik, korduvalt ümberehitatud kõlakoda, Aafrika ranna paviljon ning 2002. a valminud linnutorn. Tulekahjus on hävinud 1930date ehitatud funktsionalistlik rannahotell. Rannatee veeres on paiknenud enamgi ehitisi, neist omapärasem oli 1900date alul lammutatud kahe puitpitsilise paviljoni vaheline u 100 m pikkune sammaskäik, mõned aastad tagasi lammutati ka 1930date ehitatud jahtklubi paviljon koos sildadega.

2. Rütli ja Suur-Mere tänav ning pargi vahelised kvartalid.

Rütli tänav merepooles servas, Linda tänav ja Viieristi platsi vahel asuvad elamud on ehitatud esiküljega linnamüüri vundamendile, neist Rütli tn 4 on üks Haapsalu vanemaid maju. Enamus ülejäänud hoonetest pärineb 19. saj teisest poolest, mitmetele on eeskujuks olnud puitpitsiline, historitsistlikus laadis kursaal. Siinsetest elumajadest on esinduslikum 1885. a valminud kahekorruline, nurgatorniga perekond Gernetitele kuulunud kivimaja - villa Friedheim Promenaadi põhjapoolses tipus.

Soovitused olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks

- Kogu Promenaadi piirkond asub Haapsalu vanalinna minsuskaitsealal, ehitustegevuse kavandamisel ja teostamisel tuleb järgida muinsuskaitseadust.
- Pargi ja puiesteede alale ei ole soovitatav uusi ehitisi kavandada. Siin kunagi asunud hoonetest võiks taastada jahtklubi paviljoni koos paadisillaga, hävinud rannahotelli koha hoonestamine ei ole otstarbekas.
- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, varikatused, korstnapitsid.
- Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks oleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.
- Promenaadi poole jäävate majade fassaade on kaunistanud klaasverandad, mis on kahjuks enamuses kas lammutatud või kinni ehitatud. Soovitatav oleks need taastada.
- Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega.
- Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve. NB! Traditsiooniliselt on Haapsalu vanalinna majade korstnapitsid ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuina.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

Uusehitused





- Kogu Promenaadi piirkond asub Haapsalu vanalinna minsuskaitsealal, ehitustegevuse kavandamisel ja teostamisel tuleb järgida muinsuskaitseadust.
- Haapsalu kuursaal ja apostliku õigeuskirik on ehitismälestistena riikliku kaitse all. Ajaloomälestistena on kaitse all C. A. Hunniuse ja R. Tobiase monumendid ning kunstimälestisena päikesekell. Muinsuskaitse seaduse kohaselt on mälestisel üldjuhul 50 m kaitsevöönd. Uusehituste püstitamine nende lähedusse on reeglina keelatud.
- Rüütli, Suur-Mere tänava ja Promenaadi vahelisele hoonestatud alale võib uusi ehitusi kavandada hävinud või lammutatavate hoonete kohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on võimalik vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.
- Üldjuhul säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoone fasaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele.
- Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse. Verandad ja rõdud on olnud siinsetele hoonetele omased.
- Olemasolevale hoonestusele kontrasti pakkuvate uusehituste koht ei ole vanalinnas.

Haljastus, puiesteed, kaldakindlustus, piirdeaiad

- Promenaad, kaldakindlustused ja rannaäärne meri vajavad pidevat hooldamist. Taastamist vajavad Promenaadile suubuvad tänavaid sulgevad dekoratiivpostid.
- Läbimõeldud uuendamist vajab kogu Promenaadi haljastus, metsistunud on õigeusu kiriku lähine pargiosa, uuendamist vajaks papihalleed kuursaali esisel.
- Kaldakindlustuste remondil tuleks kasutada traditsioonilist, põllukivi lõhikutest laotud kaldarinnatist, ebasobiv on kasutada monteeritavaid või kohapeal valatud betoonelemente.
- Ühtlustamist vajavad Promenaadi teekatted. Eriti näotu on erinevatest betoonkividest kattega Promenaadi vahetult kaldakindlustusega külgnev tee. Traditsiooniliseks teekatteks on siin olnud liiva ja peene kruusa segu. Äärekivid ei sobi pargiteede veerde.
- Promenaadi lähistel kruntidel on olnud u 1,5 m kõrgused, hõredad lippaiad, Rüütli tänava äärsetel, vanemate majadega kruntidel tänavapoolsel küljel ka paemüür või tihe plankaed. Aedade taastamisel ja korrastamisel tuleks lähtuda olevatest eeskujudest ja ka vanadel fotodel nähtavast.

Haapsalu Holmidepealne



-  Haapsalu holmide miljööväärtuslik ala
-  tervikliku miljööga kvartal
-  tööstusettevõtete territoorium
-  ilmekas vaatekoht

- 1 Holmi Kalda, Kaluri, Uus-Sadama ja Sadama tän vahelised kvartalid
- 2 Vasikaholmi kvartal
- 3 Kastinina kvartalid
- 4 Väikese-Vilgi ümbrus; Vaikse Kalda, Suur-Lossi ja Sadama tn vaheline ala
- 5 Tagalahe kaldapealne Vanast sadamast kuni Taastusravi haiglani
- 6 Tööstusmaastikud Krimmi, Bürgermeistri ja Veskiholmil.

Olulisemad hooned, monumentid

- 1 Rannarootsi muuseum
- 2 C. Creegi majamuuseum ja monument
- 3 Promenaadi hotell
- 4 1936. a ehitatud sanatoorium
- 5 P. Tsalkovski mälestuspink
- 6 Sanatoorium "Laine"
- 7 Taastusravi haigla

Haapsalu Holmidepealne

Mis teeb väärtuslikuks

- Linnaosa asend rohkelt liigendatud, maalilise rannajoonega poolsaarel, õigupoolest kahel paralleelsel saarterivil, millede vahele jäävad väikesed lahesopid – viigid.
- Haapsalule tüüpilised rannapuiesteed ja neilt avanevad maalilised vaated vanalinnale ja lahele.
- Omapäraseid kohanimesid, mis pärit siinse asustuse tekke aegsetelt asukatelt – rannarootslastelt.
- Ees- ja Tagalahe ning viikide liigrikas veelinnustik.

Linnaosa arengulugu

Holmidepealne asub Haapsalu ajaloolisest linnasüdamest loodes, sügavalt lahte sirutuval poolsaarel. Esimene asustus tekkis siia juba keskaja lõpus – Kastinina eeslinn ja rannarootslastest asukatega kalurikülad neemiku loodetipus. Holmidepealse kujunemisele on märgatavat mõju avaldanud Loode-Eesti geoloogiline eripära – maapinna aeglane kerkimine. Tänapäevane poolsaar koosnes veel paarsada aastat tagasi üksikutest, madalate väinadega eraldatud saarekestest. Linnaosa tänavavõrk kujunes välja 19. saj teisel poolel, pärast Haapsalu uue sadama valmimist Krimmi holmi tipus. Haapsalu uus sadam ehitati 19. sajandi keskpaiku, Krimmi sõja aegu, sellest ka poolsaare nimi. Seoses teedetänavate ehitamisega holmidele ehitati ka kaks silda üle ühenduste Haapsalu lahe ja Väikese Viigi vahel. Rahvasuus said need sillad Inglise- ja Kuradisilla nime. Just holmidepealse kaunis maastik on võlunud kultuuritegelasi valima oma suvepuhkuse paigaks seda kanti. Siin on elanud heliloojad Cirillus Kreek ja Rudolf Tobias, suvitanud helilooja Pjotr Tsaikovski ja kirjanik Fridebert Tuglas, mõned aastad tagasi asus siia elama kunstnik Epp-Maria Kokamägi. Haapsalu neemiku tipud on olnud linnakodanikele aastakümneid suletud, siin asusid ja asuvad osaliselt tänini kalatööstus, piirivalve üksus ja endise kalurikolhoosi tootmishooned.

Hoonestus

Piirkonna hoonestus on kirev, puudub ühtne planeeringupõhimõte.

Alapiirkonnad:

1. Holmi Kalda, Kaluri, Uus-Sadama ja Sadama tän vahelised kvartalid.
2. Vasikaholmi kvartal.
3. Kastinina kvartalid.
4. Väikese-Viigi ümbrus: Vaikse Kalda, Suur-Lossi ja Sadama tn vaheline ala.
5. Tagalahe kaldapealne Vanast sadamast kuni Taastusravi haiglani.
6. Tööstusmaastikud Krimmi, Bürgermeistri ja Veskiholmil.

Haapsalu holmidepealse tähelepanuväärsemaks ehitiseks on arhitekt A. Volbergi kavandatud sanatooriumihoone Väikese Viigi kaldal (1936. a), mida pärast renoveerimist kasutab Lääne Maakohus. Samas naabruses asub 1980datel ehitatud sanatoorium "Laine", arh. T. Kallas ja taastusravi haigla, algne projekt arh. A. Vulp, ümberehitusprojekt arh. E. Väärtnõu. Promenaadi hotelliks on kohandatud 19. saj keskel ehitatud Ungern-Sternbergide suvevilla.

Olulised vaatekohad

Haapsalu holmide randadelt avaneb kauneid vaateid Haapsalu vanalinnale ja linna ümbritsevale lahele. Neist iseloomulikumad on:

- Vaade üle Väikese Viigi Haapsalu vanalinnale, vaate dominandiks on piiskopilinnus
- Vaade sanatooriumite juurest üle Väikese Viigi Eeslahele
- Vaade Uus-Sadama tänavalt, Inglisillalt Väikesele Viigile ja kesklinnale
- Vaade vana-sadama kaitl Promenaadile

Soovitused olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks alapiirkondades 1 - 4

Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupäraseid detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, varikatused, trepid, räästalahendused, korstnapitsid.

Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks oleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.

Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega.

Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve.

Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

Uusehitused alapiirkondades 1 – 4

Üldjuhul säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoone fasaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele.

Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.

Uued abihooned kavandada krundi sügavusse, võimalusel ja kokkuleppel naabriga, kokkuehitatuna krundi piiril.

Uusehitused holmide tööstusmaastikus

Piirkond vajaks kavakindlat ümberkujundamist. Kõrge rekreatiivse väärtusega ala ei ole mõistlik kasutada tööstusettevõtete kruntidena. Uue funktsiooni leidmisel ja planeeringute koostamisel tuleks arvestada Haapsalu silueti hea vaadeldavusega. Ka kaugvaateis peaks edaspidigi silueti dominandina säilima piiskopilinnus, seega ei ole sobilik holmidele kavandada hoonestust kõrgusega üle kahe korruse. Otstarbekas oleks Haapsalule omaste kaldapuiesteede jätkamist ka holmidel.

Haljastus, puiested, piirdeaiad

Korrastada olevad rannapuiesteed.

Soovitav oleks olemasolevad tööstuspiirkonnad vähemalt osaliseltki avada linnaelanikele, piirkonna planeerimisel arvestada Haapsalule traditsioonilise võttega, rajada piki mereranda puiesteid.

Puiesteede traditsiooniliseks puuks on olnud hõberemmelgas ja poppuu.

Holmidepealsete elamukvartalite traditsiooniliseks piirdeaiaks on olnud u 1,4 m kõrgune tihe puitplank, mis tagas mereäärsete kruntide kaitstuse meretuulte eest ning rõhutab kujunduslikult ala selgelt perimetraalset hoonestust.

Haljastuse planeerimisel tuleks vältida vaadet varjavate puude istutamist olulistele vaatesuundadele. Üheks selliseks suunaks on vaade üle Väikese Viigi Eeslahele.

Kuussaare Linnaatlas



Linna kujunemise
linnaehituse arengu ja
arhitektuuriväärtuste ülevaade
1999

Inter SAVE süsteemi rakendamisest Eestis.

SAVE süsteem on laiendatud rahvusvaheliseks versiooniks (Inter SAVE). See kui ainus põhjalikult läbitöötatud ja laiaulatuslikult praktikas kontrollitud süsteem on äratanud huvi paljudes Euroopa maades.

1995. aastast alates viidi Taani Keskkonnaministeeriumi, Rønne Kommuunivalitsuse, Eesti Muinsuskaitse Seltsi ja EV Muinsuskaitseinspektiooni toetusel ja juhendamisel SAVE süsteem läbi kuues Eesti linnas: Kuressaares (1995), Haapsalus (1997), Viljandis (1997), Rakveres (1998), Valgas (1998). Kõigis linnades teostati hoonete väärtuste hindamine, fotografeerimine ja loodi vastav andmebaas arvutis. Kuressaares koostati selle töö tulemusena Linnaatlas, teistes linnades jäi see raha puudusel tegemata. Koostatud andmebaas ei ole kahjuks leidnud sihipärast kasutamist, kuna omavalitsustes puudub tööjõud, kes andmebaasi pidevalt hooldaks ja täiendaks. Samal põhjusel ei ole see seotud digitaalselt linnaplaaniga, mis võimaldaks hoonete kohta sisestatud väärtushinnanguid piltlikult esitleda ning neid linnaplaneeringutes kasutada. Ainsa erandina on Viljandi Linnavalitus alustanud SAVE programmi ühildamist üldisema andmebaasiga, mis võimaldab hoonete väärtushinnanguid ja fotosid demonstreerida Interneti kaudu laiemale üldisele.

Inter SAVE süsteemi rakendamisest Kuressaares

Inter SAVE süsteemi raames teostati 1995-96.a Kuressaare linna hoonestuse registreerimine, hindamine ja fotografeerimine, mida rahastas ja konsulteeris Taani Keskkonnaministeerium ning teostasid Eesti Kunstiakadeemia arhitektuurieriala tudengid. Koostati hoonete väärtushinnangute andmebaas ja 1999.a valmis Kuressaare Linnaatlas.

Hoonete väärtuste hindamine toimus 9 pali süsteemis, kus kõrgem hinne oli 1, madalam 9. Kogu linna hoonestuse (kokku 2578 maja) väärtused tervikuna olid järgmised:

- Arhitektuurne väärtus - 5,6
- Kultuur-ajalooline väärtus – 6,0
- Miljööväärtus – 2,6
- Originaalsuse väärtus – 2,9
- Seisukorra väärtus – 3,2
- Üldväärtus – 5,0

Kuressaares on kõrgeim hoonestuse miljööväärtus, mis iseloomustab linna hoonestuse ühtsust. Kõrge on ka originaalsuse väärtus, mis näitab, et suhteliselt suur hulk maju on uued ja ümber ehitamata. Linna hoonestuse üldväärtus on hinnatud keskmiseks, mille alusel peab tõdema, et Kuressaare ehituskeskkond tervikuna ei ole eriti kõrgelt hinnatud.

Kuressaare Linnaatlas 1999

Atlasest ülevaate saamiseks on esitatud selle sisukord ja üksikud iseloomulikud peatükid.

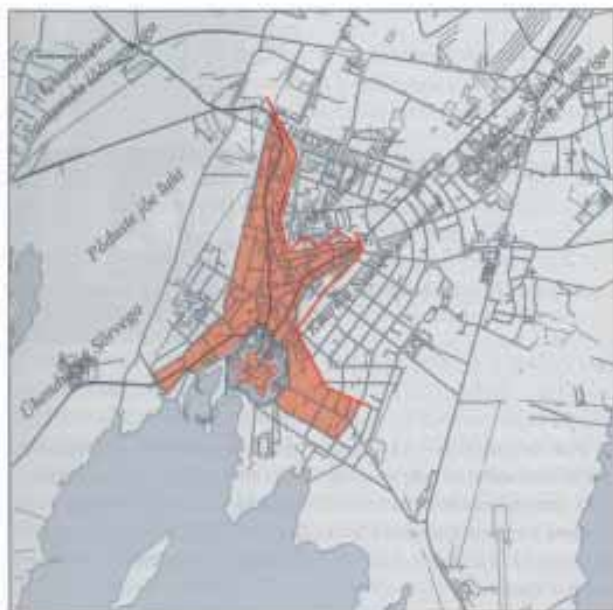
1. Eessõna.
2. Sissejuhatus.
3. Linn ja maastik.
Asend, reljeef, siluett, haljastus, geoloogia.
4. Linnaehituse areng.
5. Linnaehituse kooslused.
Kindlus, Lossi ja Tallinna tänav, keskväljak, vanalinn, puhkeala, aedlinn, suurelamud.
6. Linna ehitised.
Linna vanimad majad, vanemate elamute tüübid, kesklinna esindushooned, kuurordiarhitektuur, sajandivahetuse puitlamud, Eesti Vabariigi aegsed hooned, nõukogude perioodi ehitised, taasiseseisvumise järgsed hooned.
7. Ettepanekud linnaelanikele ja majaomanikele.
8. Linnaehituse kronoloogia.
9. Linna ehitiste miljööväärtuste plaan.

Reljeef

Kuessaare asub merest kerkinud tasasel rannikumadalikul keskmise kõrgusega 4-6 meetrit merepinnast. Maa tõusmine jätkub vähehaaval praegugi, 2-3 mm aastas. Mere taandumine on loetav vanadelt linnaplaanidelt ja selgelt nähtav mererannas.

Linna põhja ja kirdepiiril esinevad madalad kõrgendikud, kuid needki on sedavõrd lamedad, et ei too pinnavormi suuremat vaheldust. Kuessaare lähem ümbrus on peaaegu laudtasane ja lage – suurte lahtedega madalik.

Geodeetilist kaarti jälgides ilmneb, et topograafia ei ole oluliselt mõjutanud linna arengut ega tänavavõrgu kujunemist. Tänavad ei ole tekkinud ega edasi arenenud arvestades soodsamaid maastikuliselt tingimusi. Reljeefil on kill osa linna kujunemisel, kuid see ei olnud ainus ja määrav tegur. Linna kujunemine on pigem sõltunud maaomanduslikest ja poliitilistest tingimustest.



Linna arengu piiranguid illustreeriv plaan. M 1: 25 000.

Linna arengut on kuni 20. saj. alg-aastateni piiranud lõunast meri, läänest madal Põduste jõe laht, põhja poolt muldkindlustused ja idast Kaarna-Suuremäisa maad.

Vaade Kuessaarele Roomassaare poolt. Foto 1998. a.



Plaan, mis näitab rannajoone muutumist. Veepiiri nihkumine on tingitud korduvalt Tori abajas sadamakohtade muutumisest.



Vaade Kuessaarele Roomassaare poolt. J. K. E. von Ungern-Sternbergi gravüür 1826. a.

Siluett

Linna siluett ei ole arhitektuurselt vaheldusrikas. Kaugvaateid varjab mets või võsa. Linna asukoht mereäärsele tasandikule ei võimalda luua kontraste ning kontuure. Veel 19. sajandil oli linnavaade mere poolt tunduvalt väljendusrikkam – kindluse vallidel ja nende ümber ei kasvanud kõrgeid puid. Merelt avanes suurepärase pilt linnusele ja seda piiravale muldkindlustuste vööndile. Linna kirikute tornid ning tuulikud olid vertikaalseks vastukaaluks kindluse ja linnahoonestuse horisontaalselt kulgevale massiivile. Meeldejääva mulje kujundasid kõrged punased kivi katused oma valgeks lubjatud harjudega, rohke robeluse rüpes.

Vaateid linnale ümbritsevatelt maanteedelt aitaks parandada ja ilmestada oskuslik haljasmassiivide kujundus.

Linnaehituse areng

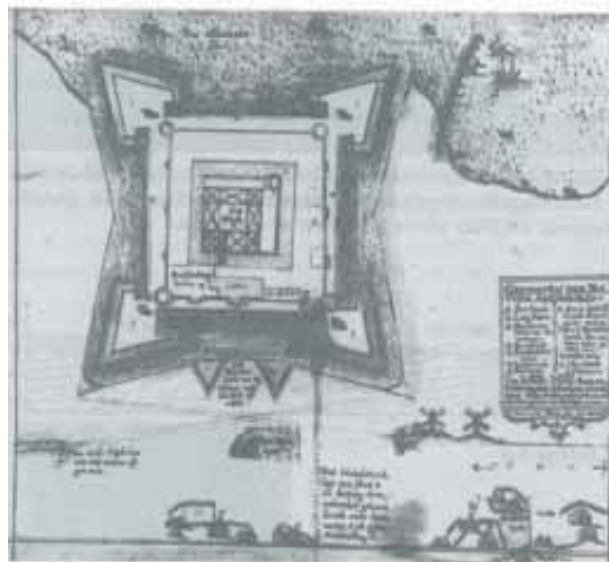
Kuessaare (Arensburg) asula tekke ajendiks peetakse üldtunnustatult 14. saj. keskel rajatud Saare-Lääne piiskopi linnust. Asulat ennast on esmakordselt mainitud 1424. aastal. On arvatud, et enne linnuse rajamist asetses Kuessaare kohal muinasaegne eestlaste asula või kaubitsemiskohaga sadam.

Ei ole täpselt teada, kus paiknes asula esialgne tuumik. Vanimatele linnaplaanidele ja vihiestele arheoloogiaandmetele tuginedes, võib oletada, et see paiknes Pika, Tolli ja Lossi tänavate pargipoolsete kvartalite kohal ja pargi territooriumil, kus asus ka linna vanim teadaolev kirik ja kalmistu. Linn areneski peamiselt mööda Pikka ja Tolli tänavat, mis olid põhilisteks liikumissuundadeks sisemaalt linnusesse ja sadamasse.

Vanimateks turukohtadeks linnas on pakutud Tolli, Suur-Põllu, Väike-Sadama tänavate ristumiskohta nn. Sörve turgu, samuti Pika, Põik ja Turu tänavate vahelist ala, kui sisemaalt, sadamast ja linnusest tulevate teede ristumiskohta. Esmakordselt on need oletatavad turuplatsid märgistatud Paul von Esseni poolt 1681. a. valmistatud linnaplaanil. Lisaks eelpool nimetatutele on turuna tähistatud ka Tallinna tänava äärne, raekojast linnuse poole jääv plats.



Ettekujutus tolleajast Arensburgist võib saada ühest anonüümsest sülejoonist, kus on kujutatud puupalissaali taha peitunud häite ja kirikut.



7. von Schwengelmi poolt 1641. a. valmistatud linnuse plaanil märgitakse linna kohta, et "300 sammu kõrgusel linnusest asuv alev on ebakorrapäraselt hhitatud, on alnult tulepeza ning küsilivalgur".

Taani aeg (1559-1645)

Saaremaa ajaloos kujunes pöördeliseks 1558. a. alanud Liivi sõda. Saare-Lääne piiskop müüs oma valdused Taani kuningas Frederik II-le, kes andis need edasi vennapoeg hertsog Magnusele. Alates 1564. aastast oli terve Saaremaa taanlaste võimupiirkonnas. Kuessaare kujunes kogu Saaremaa administratiivseks keskuseks.

Liivi sõja ajal ja pärast seda arenes linn märgatavalt. Sõjaaegne põgenikevool tõi mandrilt jõukaid kaupmehi ja käsitöölisi. Hertsog Magnus hankis linnale mitmeid soodustusi ja eesõigusi kaubanduse alal. 1563. a. sai Kuessaare Riia linnaõiguse.

Valdav oli puithoonestus – veel 1681. a. linnaplaanil on märgitud vaid üksikud kivimajad. Kuessaare hoonestus pidi 17. saj. tõesti hõredalt asetsema, sest juba 1681. aastal paiknes linn territooriumil, mis jäi muutumatuks 18. saj. lõpuni. Asustus oli 17. saj. haaranud enda alla praeguse vanalinna ala Suur-Sadama tänavast Kitsa tänavani ja linnusest kuni Garnisoni tänavani kirdes ning Pika tänava lõpuni põhjas. Kui 1612. a. põles maha vana punkirik, mis asus Tolli tänava alguses, anti uus kruit kogudusele praeguse Laurentiuse kiriku kohale.

17. saj. I poolel rajati Kuessaare linna kirdepiirile, Kihelkonnale ja mandrile viiva tee vahele välikindlustus, mis on selgesti loetav 1681. a. linnaplaanil. Plaani selgituses nimetatakse seda Taani ajal rajatuks. Tõkkeehitise pikkuseks oli 320 m. Selle kaks bastioni-kujulist sakkii oli suunatud põhja. Nimetatud kaitseehitis on linnaplaanidel märgitud 19. saj. lõpuni, mil see juba oluliselt piiras linna arengut põhja suunas.

1641. aasta kaardil on näidatud ka sadamasisilla asukoht linnusest loodes abaja kaldal.

Linnaehituse kooslused

Linnaehituse kooslused on valitud eesmärgiga tutvustada Kuresaare väärtuslikke ja erinevaid linnaosi, tänavaid, kvartaleid. Linnaehituse kooslused on jagatud kolme gruppi: *linnamärgid*, *linnamustrid* ja *linnakujundid*.

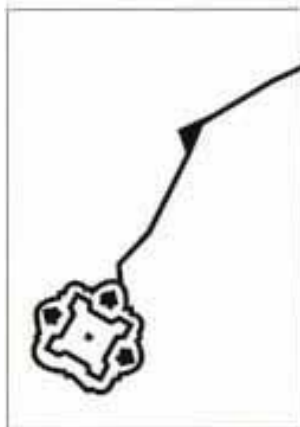
Linnamärk on visuaalselt silmatorkav, arhitektuuriselt väärtuslik ning selgelt eristatav kujund linnaplaanil, omades tähtsat kohta linnaelus.

Linnamuster on kindla funktsiooni, ajaloolise tausta, tüüpilise hoonestusviisi ning väljakujunenud plannistruktuuriga linnaosa.

Linnakujund on tüüpiline, terviklik ja arhitektuuriselt väärtuslik linnaruumi osa linnamustris.

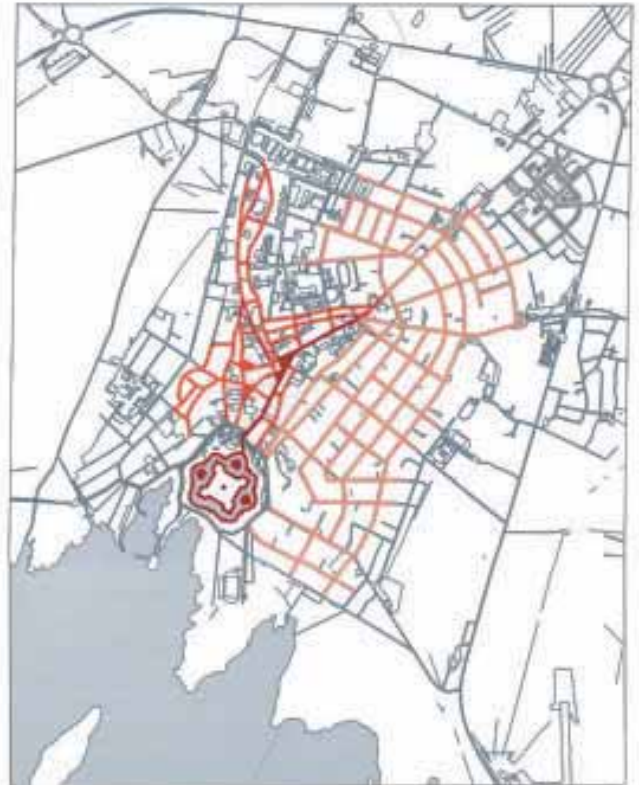
Atlases kirjeldatakse koosluste iseloomulikke jooni, mis vajavad säilitamist ja edasiarendamist, arvestades väljakujunenud traditsioone.

Linnamärgid



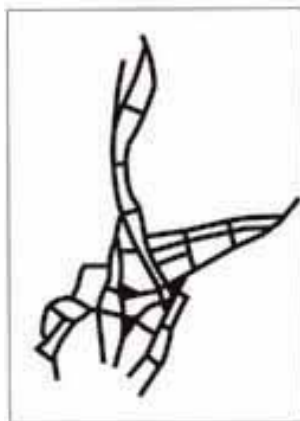
*Leisi ja Tallinna tänav,
Keskväljak*

Kindlus



*Linnaehituse koosluste paiknemise skeem. Linnamärgid ja linnamustrid.
M 1:20 000*

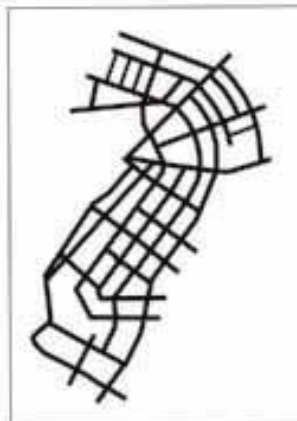
Linnamustrid



Vimalinn



Puhkeala



Aedlinn



Suurelinnad

Linnamuster

Vanalinn

Esialgne linnaline asula hakkas arenema Kuressaare linnusest välja viivate peateede äärde. Nendeks on Pikk tänav, mis ühendas linnust Lääne-Saaremaa aladega ja Lossi tänav, mis viis Ida-Saaremaale. 17. saj. I poolel kujunes administratiivne ja kaubanduslik linnakeskus Tallinna ning Lossi tänavat ühendava uue peaväljaku äärde.

Kuressaare vanalinna tänavastruktuur, mis kujunes lõplikult välja 18. sajandil on selgelt eristatav uutest, hiljem rajatud linnaosadest. Tänavavõrk, mis ühendas tekkiva linna esimesi kasvuringe, arenes stiihiliselt, ilma kindla ehitusliku plaaniga.

Vanalinna plaanstruktuuri iseloomustab tänavate looklemine, hargnemine, ebaühtlane laius ning nende hargnemis- või ristumis-kohtadesse kujunenud kolmnurksed väljakud. Linna tänavavõrgustik meenutab Saaremaa tüüpilist sumbküla: tänavate kulgemises valitsev näiline juhuslikkus on tingitud liikumissuundade ja sihtide muutumisest sajandite jooksul. Kuressaare vanalinna tänavad on vanemad kui nende ääres paiknev hoonestus. Ajalooline tänavavõrk on säilinud peaaegu muudatusteta tänapäevani. Seetõttu on selle säilitamine eriti oluline.

Hoonestuse mahuline struktuur on linnaline: keskuses on ehitised kõrgemad, krundid väiksemad. Siin on hoonestust pidevalt tihendatud. Äärelinna avaramatel kruntidel paiknevad madalad majad hõredamalt. Tavapärase Kuressaare vanalinna maja on lihtsa ristkülikukujulise põhiplaaniga. Kõrge viil- või kelpkatusega kivi-maja mõjub raskepäraselt, meenutades rehjelamut. Sümmeetriliselt lahendatud fassaadid on kujundatud lakooniliselt. Äärelinna puitehiti iseloomustab intimsus ja detailirohkus.

Vanalinna miljööd kujundavad väikesed detailid, mis kooskõlas hoonetega loovadki Kuressaarele omase linnapildi. Tähelepanuväärised on kõrged paeaiad ning hoonete fassaade ja piirdeaedu kujundavad dolomiitdetailid. Kruntidel paiknev kõrghaljastus on kivisele linnale romantiliseks taustaks.

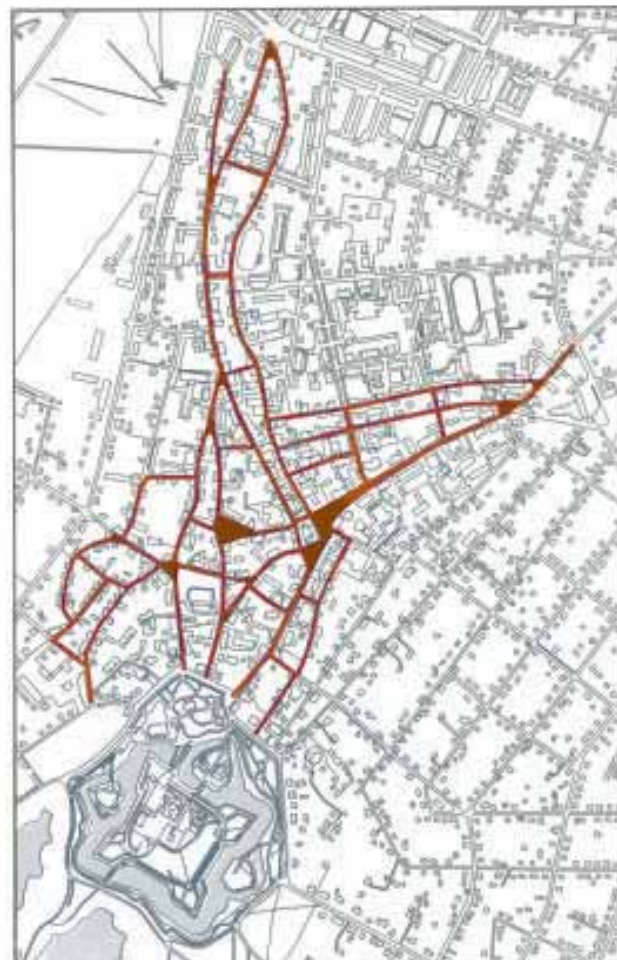
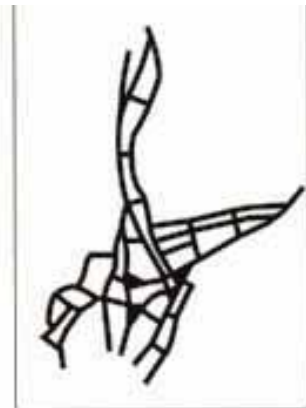
Kuna vanalinn on kujunenud ilma planeeringuta ja linna hoonestus on korduvalt hävinud või ümber ehitatud, siis ei ole siin võimalik eristada üksteisele sarnaseid kvartaleid, tänavaid ega hoonete-komplekse. Kuressaare Linnaatlases on esitatud vanalinnas paremini säilinud tervikliku arhitektuurimiljööga, erilmelised ning linna-ehtuslikult väärtuslikud kujundid.



Vanalinnas paiknevad ajaloolised hooned tänavajoonel. Kõttas tänav. Foto 1998. a.



Vanalinna tänavatüüpiline läbitõige, mis iseloomustab hoonete paiknemist tänavajoone suhtes.



Vanalinna tänavate skeem, kus on tähistatud tänavate hargnemiskohad ja kolmnurksed väljakud. M 1: 11 000

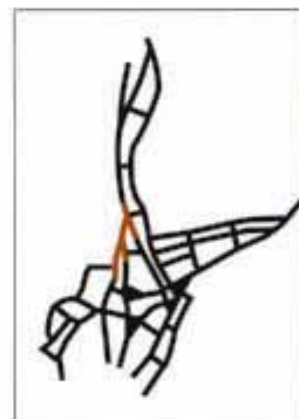
Linnakujundid vanalinnas

Pika, Kauba ja Tolli tänava hargnemiskohad

Vanalinna kitsastele ja kõveratele tänavatele loovad avarust tänavalaiendused ning kolmnurksed väljakud tänavate hargnemis- või ristumiskohtades. Tänavate hargnemiskohal olev krunt oli tavaliselt piiratud kõrge paekiviaiaga või asus seal maja.

Väljakute terviklikule ruumimõjule aitab kaasa ümbritsev hoonestus, mille mastaabiühitsuse säilitamine on tähtis. Kahel suuremal platsil on säilinud linna kaev. Läbi aegade on neis kohtades peetud turgu.

Olulised on väljakutel avanevad vaated hargnevatele tänavatele. Esitatud Pika tänava näitel on tänavaruum vanalinlik. Tänavat ääristavad ühekordsed viilkatustega kivimajad, mis ei domineeri, vaid moodustavad koos haljastusega ühtselt kulgeva tänavajoone. Tolli tänava suunal asuvad uued hooned on kõrgemad ja tänavast eemal. Tüüpiline tänavaruum on siin lõhutud.



Pika ja Tolli tänava hargnemiskohta iseloomustavad vanalinnas miljöö klassikalised elemendid – tänavate hargnemiskohal olevat kranti piirab paekivist aed, mille taga on haljastatud ää. See on üks vähesi säilinud originaalseid lahendusi. Foto 1998. a.



Hoonete miljööühituste plaan.
M 1:4000



Hoonete vanuste plaan.
M 1:4000



Tolli, Lasteala ja Suur-Sadama tänava ristumiskohal asuv väljak kohevuga, endine Sõrve turg. Foto 1998. a.



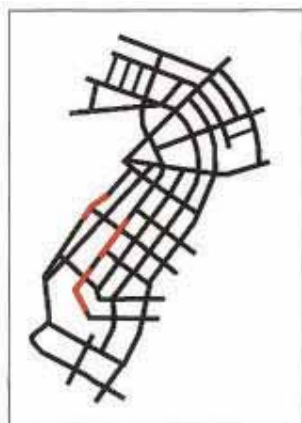
Perspektiivvaade endisele Sõrve turule.



Vaade Sõrve turule Tolli tänavalt.
Foto 20. saj. algusest.



Pika ja M. Kõrberi tänavate hargnemiskoht. Foto 1998. a.



Linnakujundid aedlinnas

Transvaali ja Uus tänav

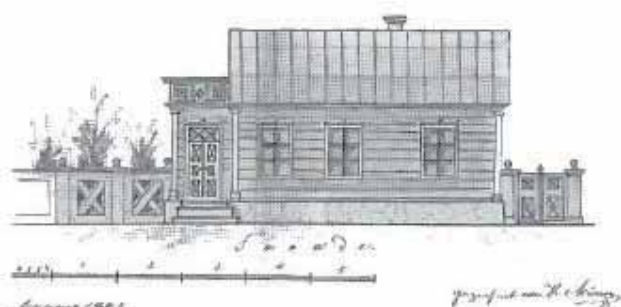
Tänavad on üleminekuks vanalinnalt uuelamurajoonidele, kus ajuti rajati elamuid väga intensiivselt, samas sisseehitatult.

1920.-30. aastatel, kui ehitustegevus noores Eesti Vabariigis elavnes, oli tihti kasutusel skeem: krundil olev tänaväärne 19. saj. pärinev ühekordne puithoone lammutati ja krundisügavusse rajati uus kõrgem elamu. Nii kujunes tänavapilt väga mitmekihiliseks. Hiljemgi on sellesse piirkonda ehitatud uusi maju, mille paigutus ega arhitektuur ei järginud varasemaid hoonestustavasid. Seetõttu esineb konflikteid kooslusi, mis tänavate üldilmet rikuvad.

Neil tänavail on esindatud sajandivahetuse historisistlikud puithooned, eestiaegead traditsionalistlikus laadis elamud ja nõukogudeaegsed tüüpimajad.

Majade ees kasvavad põlispuud ja ilupõõsad varjavad tänavalt vaadeldes suuresti hoonestuse. Tänavajoont markeeritakse puilippaiaiga. Selline miljöö annab tunnistust 19. saj. II poolel tekkinud aedlinnikust planeeringust, mida iseloomustab individualism ja looduslähedus.

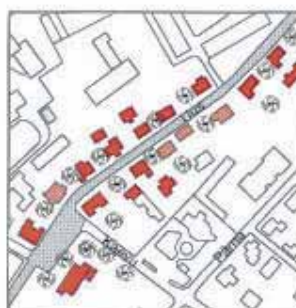
Kõrval asuvatel plaanidel on näited Uue ja Transvaali tänava lõikudest, mis oma terviklikuma miljööga võiksid olla eeskujuks piirkonna hoonestamisel.



Uue tänava elamu projekt 1892. a.



Uus 26. Foto 1998. a.



Uue tänava hoonete miljööväärtuste plaan. M 1:4000

Sitn tuleb hinnata terviklikku tänavarütmi, mille moodustavad väikesed ühekordsed puithooned, paiknedes tänavajoonel või 1-2 m tagasi-astega.



Transvaali tänava hoonete miljööväärtuste plaan. M 1:4000

Sellel lõigul asuvad eri aegadel ehitatud majad tänavast eri kaugustel. Vaatamata sellele on tänavapilt vastuvõetav, sest kindla rütmiga paiknevad tagasihoidliku välimusega elamud on peaaegu ühesuurused. Siduvaks jooneks on sarnane ehitusmaterjal, valdavalt puit.



Transvaali tänav. Foto 1999. a.



Ida, Kevade, Talve ja Raudtee tänav

Ehitustegevus Ida, Kevade, Talve jt. tänavate piirkonnas muutus elavaks peale II maailmasõda, kui 1950.-60. aastatel vastavalt uutele ehitismäärustele muutus valdavaks tüüphoonestus. Nii kujundavadki ala arhitektuurse üldilme pea sarnased ühekordsed viilkatusega elamud. Perioodi alguses rajatakse puiduga vooderdatud hooneid. Hilisem aeg soosib krohvitud seina, eramuid ilmestatakse erinevate akna ja uste krohviraamistustega. Palju kasutatakse puhasvuukviimistlust, kaunistuselemendiks punasest tellisest laotud mustrid fassaadil ning akende-uste ümber.

Kuigi üldiselt nõuti tüüpprojektide kasutamist, lasksid omanikud elamu välisilme kujundamisel fantaasial lennata – tulemusel on mahuliselt ühetaoliste hoonete kogum, kuid milles iga hoone on omanäoline.

Krundi koosseisu kuuluvad abiehitised, mille paigutus elamute vahel toonitab elamurajooni rütmilis-korduvat planeeringut. Majandushoonetel on tänava üldilme kujundamisel oluline osa, paraku on neid sageli laiendatud ja ümber ehitatud, arvestamata sobivust elumajaga.

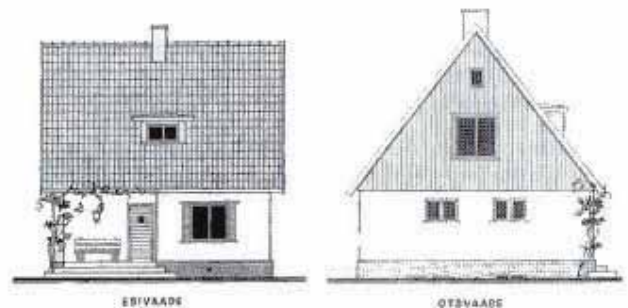
Aedlinlikus keskkonnas on haljastusel tähtis kujundusosa. Arenenud reglementeerimata, allub see siiski ajastu stiili- ja maitsesuundumustele. Õuesid ilmestavad väikevormid – skulptuurid, kiiged, veesilmad, tuulikud jms. Tagaaed on kujundatud vastavalt omaniku soovile ja võimalustele kas puuvilja- ja lille- või köögiviljajaiaks.



Ida, Kevade, Talve ja Raudtee tänava hoonete miljööväärtuste plaan. M 1:4000



Raudtee tänav. Foto 1998. a.



Elamu tüüpprojekt E-9. 1958. a.



Ida 6. Foto 1996. a.



Raudtee 30. Foto 1996. a.



LISA 7

Stockholmi linna ehitusreeglistik

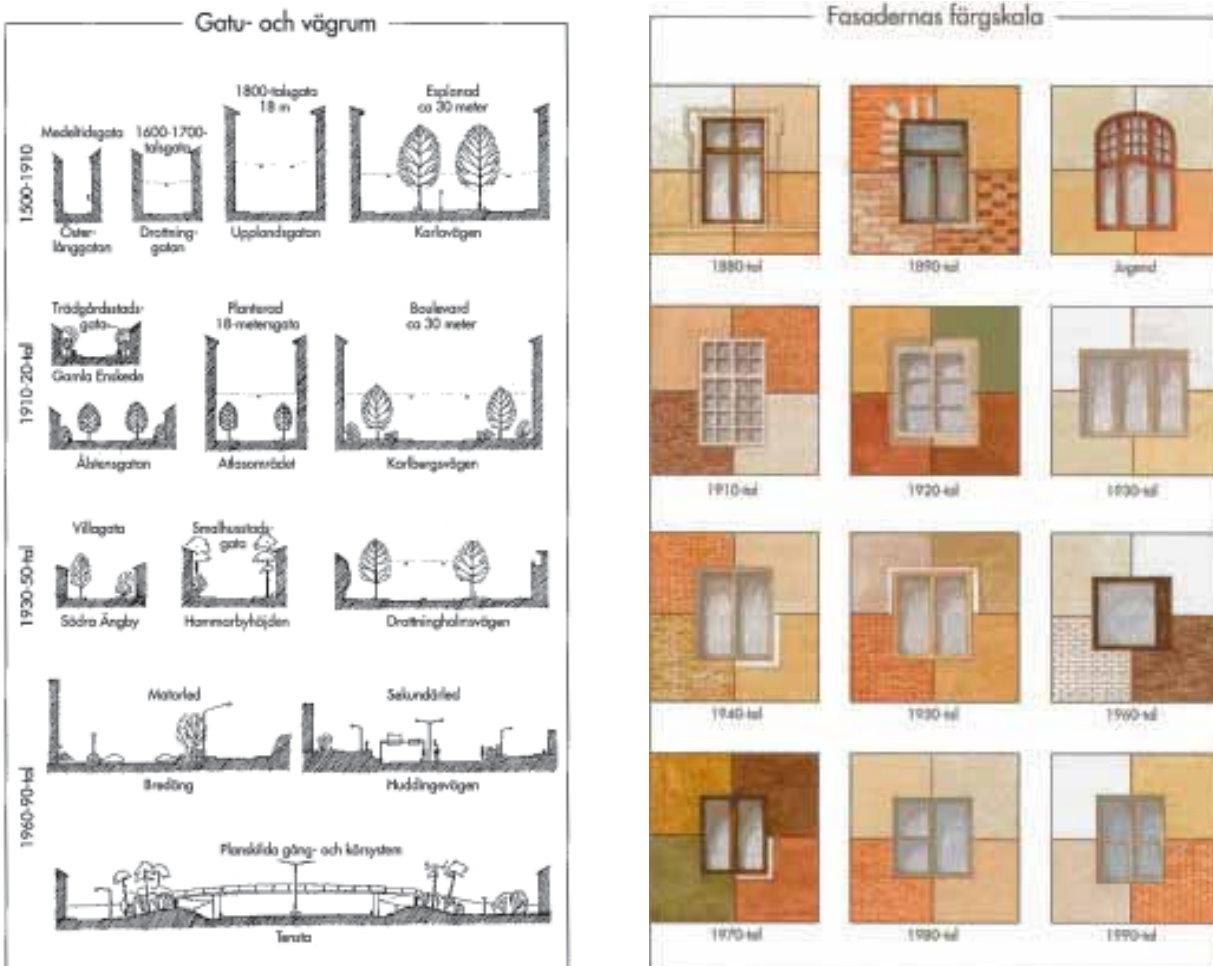
Stockholmi linna üldplaneeringu juurde kuulub linnaehitust reguleeriv dokument (ehitamise kord), mis lähtub linna kultuurikeskkonnast ja ehituspärandist ja on aluseks detailplaneeringute koostamisel. Tegemist ei ole otseselt normatiivse dokumendiga vaid pigem nn teenäitajaga linna arendustegevuses, mille eesmärgiks on saavuta ühtne ja selge nägemus linna arengust, väärtustades olemasolevat ning edasises arengus tuua esile linna eripära ning ilu. Eelnevast tulenevalt on dokument koostatud kaasates erinevaid huvigruppe ja suunatud laiemale kasutajaskonnale – neile, kes oma igapäevase tegevuse kaudu mõjutavad linnaruumi kujunemist.

Dokument koosneb kaardist ja tekstist, mis omakorda sisaldab peamisi teese linnakeskonna arendamisel, olulisi linnamaastiku elemente, erinevaid linnaehituslikke piirkondi ja seoseid teiste kavade/õigusaktidega.

Linnamaastiku elementidena käsitletakse reljeefi, vee- ja ranna-alasid, rohestruktuuri. Lisaks neile traditsioonilistele elementidele kajastatakse suhteliselt detailselt: teid, tänavaid ja väljakuid; linnapilti ja siluetti; erinevate perioodide hoonete värvilahendusi (joonis 1) jne. Maastikulistest eeldustest sõltuvad nii ehitustingimused kui -tava. Sama selgelt kui joonistub välja maastikustruktuur, joonistuvad välja erinevad linnaehituslikud piirkonnad.

Peamise osa dokumendist moodustavad erinevate linnaehituslike piirkondade iseloomustused ja ehitusreeglistik. Stockholmis eristatakse plaanistruktuurilt ja ehitustavalt kaksteist erinevat iseloomulikku piirkonda (joonis 2), mis väljendavad linna erinevate arenguperioodide majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi suhteid. Lisaks piirkonna kujunemise ja iseloomulikele elementide kirjeldamisele sätestatakse ehitusreeglistik, mida tuleb arvestada ala edasisel arendamisel ja planeeringute koostamisel.

Joonis 1. Eri perioodidele iseloomulikud tänavalõiked ja fassaadide/akende värvilahendused.





LISA 8

Kultuurikeskkonna planeerimine Helsingis

Uus Soome Maakasutus- ja ehitusseadus sätestab, et kõigil planeeringutasanditel tuleb käsitleda kultuurikeskkonna ja maastikuga seonduvaid aspekte. Seetõttu on omavalitsused hakanud enam tähelepanu pöörama kultuurikeskkonnale tervikuna.

Maakasutus- ja ehitusseaduse kohaselt peab planeering tuginema põhjalikele uuringutele ja analüüsidele. Helsingis tegeleb kultuurikeskkonna temaatikaga planeeringutasandil Helsingi Linnaplaneerimise Amet. Kultuurikeskkonna säilitamiseks ja hoidmiseks on amet teinud analüüse, millest tulenevalt on linna üldplaneeringusse sisse viidud andmestik linna oluliste kultuurimaastike ja miljöötüüpide kohta (joonis 1). Andmed aladele iseloomulikest joontest ja väärtustest on vajalikud kuna ehitussurve linnas on oluliselt suurenenud.

Helsingi ehitustraditsioon on suhteliselt noor. Vanemat ehituspärandit käsitlevaid analüüse on rohkesti, kuid modernse arhitektuuri ja selle väärtuste uurimine on veel vähene. Siin ootab ees lai tööpõld.

Üldplaneeringu täpsustamine toimub läbi detailplaneeringute. Helsingi Linnaplaneerimise Ametis viiakse hetkel läbi seadusekohast detailplaneeringute ajakohastamist ja ülevaadet, mille käigus on ilmnunud, et uuema ehituspärandi kaitsel esineb puudusi.

Viimasel ajal on planeeringuid ja uurimusi koostatud eelkõige vahetult sõjajärgsel perioodil ning 1960-ndatel ehitatud piirkondadele. Miljööväärtuslikud alad inventeeritakse ja neile koostatakse uued detailplaneeringud, kus lisaks ehitiste kasutuse ja hooldamise kõrval pööratakse tähelepanu kruntide algupärasele struktuurile sh õuele ja haljastusele. Detailplaneering võimaldab sätestada täpsema ehitusreeglistiku konkreetsetele aladele ja säilitada seeläbi paremini linna ehituspärandit. Koostatud detailplaneeringute peamine eesmärk on kultuurikeskkonna kui terviku kaitse.



Ot 3 -tyyppitalon katujulkisivu



Kyläkunnantie 29-17, 1970 -luku, HKM



Kyläkunnantie keväällä 2003



Katutilaa rytmittävät hienosti vinosti sijoitetut talot sekä hedelmäpuut. Eriväriset rakennukset tekevät katujulkisivusta mielenkiintoisen, joskin uudemmat, voimakkaan väriset peitikatof poikkeavat alkuperäisistä tiikatoista.

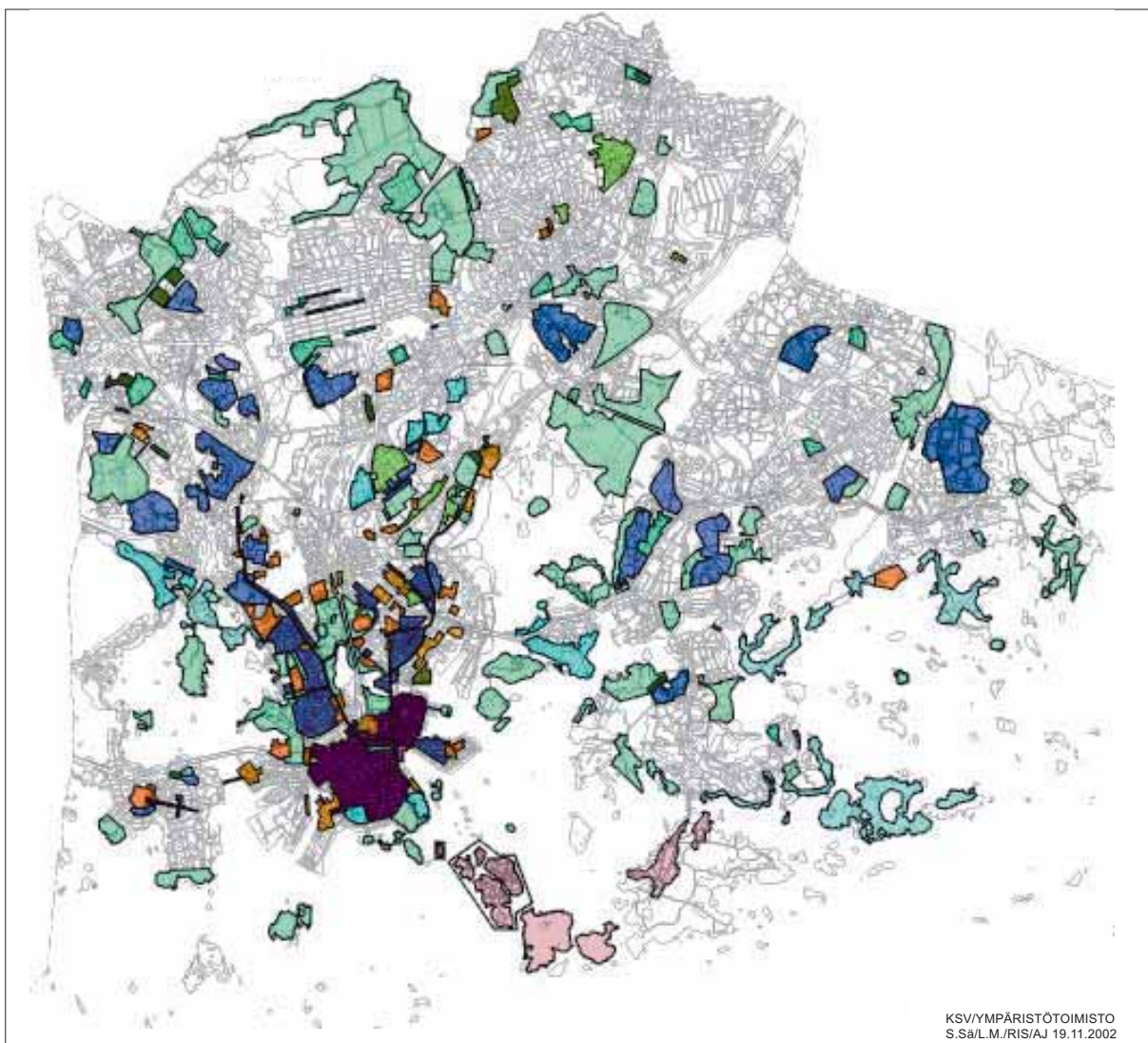


Jaikakäytävän ja tontin liittyminen. Huomaa tasainen, nurmetettu alue jaikakäytävän ja pensasaidan välissä.

Väljavõte Helsingi Linnaplaneerimise Ameti poolt koostatud tööst "Korsutieltä Näätäkujalle". See on II osa Helsingis sõjajärgsel perioodil ehitatud väikeelamute alade inventeerimisest (fotodel on väikeelamud Pakilas).
















Joonis 1.

Helsingi linna miljöötübid. Kultuuriajaloolise, ehituspärandi ja maastikukultuuri seisukohalt olulised tervikud üldplaneeringus 2002.



KSV/YMPÄRISTÖTOIMISTO
S.Sä/L.M./RIS/AJ 19.11.2002

MILJÖÖTYYPIT RAKENTAMISTAPANSA JA SYNTY-
HISTORIAANSA MUKAAN RYHMITELTYNÄ:

	HISTORIALLINEN KESKUSTA		HUVILAMILJÖÖ
	KIVIKAUPUNKI		TEOLLISUUSPERINTÖ
	KERROSTALOALUE, 1940- 1950-luku		LIIKENTEEEN YMPÄRISTÖ
	KERROSTALOALUE, 1960-luku Aluerakentamisen alkuvaiheet		SOTALAITOKSEN YMPÄRISTÖ
	KERROSTALOALUE, 1970-luku Elementtirakentaminen		JULKISTEN RAKENNUSTEN YMPÄRISTÖ
	PUUTARHAMAINEN KAUPUNGINOSA		KATUTILA, KAUPUNKITILA
	JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN PIENTALOALUE		MAISEMAKULTTUURIKOHDDE, ASEMAKAAVAHISTORIAALISESTI TÄRKEÄ LUONNONALUE
	ALUNPERIN TYÖVÄESTÖLLE RAKENNETTU PIENTALOALUE		
	MUU PIENTALOALUE		

KASUTATUD ALLIKAD

1. CHIP, Cultural Heritage in Planning. Identifying valuable cultural environments through planning. Ministry of Environment and Energy, Danish Forest and Nature Agency, Denmark, 2001.
2. SAVE. Vejledning. Kortlægning og registrering af byers og bygningers bevaringsværdi og udarbejdelse af kommuneatlas. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 1993, 1997.
3. Rautiainen, Marianne. Kaupungin arvioiminen. Selvitys kaupunkikuvaindikaattoreista. Helsinki 2001, Ympäristöministeriö.
4. Schibbye, Bengt; Pålstam, Ylva. Landskap i fokus. Utvärdering av metoder för landskapsanalys. Riksantikvarieämbetet, 2001.
5. Dr. Jukka Jokilehto loengute “Authenticity, A General Framework for the Concept” ja “Conservation Ethics” põhjal refereerinud Elo Raukas, 1999, EKA Restaureerimiskooli arhiiv.
6. Kant, Edgar. Linnad ja maastikud. Tartu 1999, Ilmamaa 2000.
7. Lehari, Kaia. Tee viib ja viitab. – Koht ja paik. Eesti Kunstiakadeemia, Toimetised 8, 2000.
8. Lorents, Peeter. Süsteemse käsitluse alused. EBS Print, Tallinn, 2001.
9. Väärtuslike maastike määratlemine. Metoodika ja kogemused Viljandi maakonnas. Keskkonnaministeerium, Tallinn 2001.
10. Hansar, Lilian ; Basihhina, Eva-Maria. Kuressaare Linnaatlas. Linna kujunemise, linnaehituse arengu ja arhitektuuriväärtuste analüüs 1999. OÜ TormiKiri, 1999.
11. Hansar, Lilian. Linnaehituslikult miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemise metoodika. EKA magistritöö 2002.



