MILJÖÖVÄÄRTUSED MAAPIIRKONNAS

MAAPIIRKONNA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE ALADE KÄSITLEMISE JUHEND PÕLVAMAA NÄITEL

Tekst: Kristiina Hellström, maastikuarhitekt ja Maie Kais, arhitekt

Küljendus: Kristiina Hellström

Põlva 2011

EESSÕNA

Käesolev töö on soovituslik juhendmaterjal maapiirkondade miljööväärtuslike hoonestusalade käsitlemise kohta planeeringutes. Töö valmis Norra-EMP regionaalarengu toetusprogrammist rahastatava projekti „Põlva maakonna nelja valla miljööväärtuslike alade teemaplaneeringud“ raames. Projektis koostati ühiselt Kõlleste, Kanepi, Mikitamäe ja Värska valla teema-planeeringud (2009-2011). Käesolev juhend valmis paraleelselt teemaplaneeringutega ning koostöös nende koostajatega: Maie Kais, Olga Beloglazova, Tiia Kallas, Kati Niibo, Nele Nutt, Mart Hiob. Töörühmas osalesid veel Marika Saks (Põlva maavalitsus) ja Maila Kuusik (Siseministeerium).

Juhendmaterjal on mõeldud abiks miljööväärtuslike alade teema käsitlemisel üld-, teema- ja detailplaneeringutes.

Juhendmaterjali I osa käsitleb seadusandlust ja allikmaterjale.

II osa võtab kokku tehtud Põlvamaa teemaplaneeringud ja arutleb nende üle.

III osa täpsustab mõisteid, uurib miljööväärtuslikkuse erinevaid tahke ja selle määratlemise protsessi, teeb ettepanekuid kaitse- ja kasutustingimuste seadmiseks.

Lisades tuuakse näiteid teemaplaneeringutest ja muudest materjalidest, mis võivad planeeringute koostamisel abiks olla.

Käsitletavad teemad juhendmaterjalis:

- Miljööväärtused Eesti seadusandluses, planeeringutes ja uuringutes
- Ehitatud kultuuripärandi kaitse Soomes ja Rootsis
- Miljööväärtusliku ala mõiste erinevad tõlgendused, valiku- ja hindamiskriteeriumid
- Miljööväärtuste määratlemise protsess
- Miljööväärtuslike hoonestusalade inventeerimine ja analüüs
- Kaitse- ja kasutustingimuste määramine miljööväärtuslikel hoonestusaladel

SISUKORD

Eessõna

I OSA: SISSEJUHATUS

Miljööväärtused maapiirkonnas: probleemid ja töö eesmärk 6

Miljööväärtuslikud hoonestusalad Eesti seadusandluses 8

Üldplaneering peab käsitlema miljööväärtuslikke hoonestusalasid 8

Detailplaneeringu koostamise kohustus miljööväärtuslikul hoonestusaladel 9

Miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering 9

Miljööväärtusega hoonestusalad detailplaneeringus 10

Ehitusmäärus ja miljööväärtuslikud hoonestusalad 11

Eesti maa-asustus: ajalugu, uuringud ja uuringute vajadus 12

Eesti maa-arhitektuuri ja -maastike arengukava 12

Eesti 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programm 13

Ehitatud kultuuripärandi inventeerimise vajadus 14

Miljööväärtuste määratlemine: eelnevad uuringud ja juhendmaterjalid 15

Lilian Hansar: Miljööväärtused linnas (2004) 15

Leele Välja: Miljööväärtuslikud hoonestusalad planeerimisprotsessis (2009) 17

Väärtuslikud maastikud ja miljööväärtuslikud alad 19

Miljööväärtused üld- ja teemaplaneeringutes 21

Rebala muinsuskaitseala teemaplaneering (2009) 21

Miljööväärtuslikud alad Peipsi looderannikul (2004) 23

Vihula valla üldplaneering (2002) 25

Muinsuskaitse ja miljööväärtuse kaitse erinevused 28

Ehitatud kultuuripärandi kaitse Soomes ja Rootsis 30

II OSA: MILJÖÖVÄÄRTUSED PÕLVAMAA TEEMAPLANEERINGUTES 34

Kõlleste ja Kanepi valla ühine miljööväärtuslike alade teemaplaneering 35

Osa A: Kõlleste valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslike alade teemaplaneering 35

Osa B: Kanepi valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslike alade teemaplaneering 40

Mikitamäe ja Värska valla üldplaneeringuid täpsustav teemaplaneering: "Setomaa kultuuripärand" 47

I köide: Mikitamäe valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: "Setomaa kultuuripärand" 47

II köide: Värska valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: "Setomaa kultuuripärand" 52

Põlvamaa teemaplaneeringute kogemused: arutelu 58
Miljööväärtuse mõiste erinevad tõlgendused 58
Millest lähtub miljööväärtuslike alade valik? 58
Kas hajaasustus saab olla miljööväärtuslik? 60
Kas miljööväärtuslike alade määratlemine on ikka kohalik huvi? 61

III OSA: MILJÖÖVÄÄRTUSTE MÄÄRATLEMINE 64
Mõisted 64
Miljööväärtuslik hoonestusala maapiirkonnas 64
Mis ei ole miljööväärtusliku hoonestusala? 67
Miljööväärtuslik hajaküla? 68
Alternatiive miljööväärtusliku hoonestusala määratlemisele 70
Miljööväärtuste määratlemise protsess 71
Alade eelvalik 72
Andmete kogumine 73
Inventeerimine ehk välitööd 75
Kohalike elanike kaasamine planeeringuprotsessi 77
Andmete süstematiseerimine ja analüüs 77
Miljööväärtuslike hoonestusalade piiritlemine kaardil 78
Alade väärtused ja nende hindamine 80
Olulised teemad inventeerimisel 82
Asustusstruktuur 82
Külatüüp 82
Asula tekkeaeg ja algne iseloom 82
Kinnistute/kruntide suurus ja struktuur 83
Asustuse paiknemine maastikul 84
Tänavate- või teedevõrk ja selle muutused 84
Ala terviklikkust rikkuvad või häirivad elemendid 84
Maakasutusega seonduvad probleemid ja väärtused 85
Küla/keskuse/piirkonna identiteet ("märgid", olulised objektid) 86
Hoonestus 86
Hoonestuse paiknemine õuel ja külatänava või -tee suhtes 86
Ajaloolised hoonetüübid 88
Eluhooned 89
Abi- ehk kõrvalhooned 89
Hoonestuse hindamine 90

Materjalikasutus 92
Haljastus 93
Piirded 94
Kaitse- ja kasutustingimuste määramine 95
Kes vastutab? 96
Väärtusliku hoonestuse säilitamine 97
Materjalikasutus väärtuslike hoonete renoveerimisel 98
Piirdeaedade taastamine ja rajamine 101
Juurde- ja ümberehitused 102
Avamaastiku säilitamine 103
Väärtusliku haljastuse säilitamine ja hooldamine 104
Uusehitised miljööväärtuslikul alal 105
Uute kruntide moodustamine 105
Uutele ehitistele seatavad tingimused 107
Ebaõnnestunud uus- või juurdeehitiste kohandamine 109

Kirjandus ja allikmaterjalid 110

LISAD

LISA 1: Väljavõte Kuressaare ehitusmäärusest (2007)

LISA 2: Ajalooline asustusstruktuur ja maakasutus maapiirkonnas (Allikas: K. Hellström, 2010. Maastikuhooldus)

LISA 3: Värska valla teemaplaneeringu küsitlus

LISA 4: Võõpsu küla miljööväärtuslik ala, väljavõte Mikitamäe valla teemaplaneeringust

LISA 5: Verhulitsa küla miljööväärtuslik ala, väljavõte Värska valla teemaplaneeringust

LISA 6: Väljavõte teemaplaneeringust “Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused” 2009

I SISSEJUHATUS

MILJÖÖVÄÄRTUSED MAAPIIRKONNAS: PROBLEEMID JA TÖÖ EESMÄRK

Mõiste *miljööväärtuslik piirkond* esines arvatavasti esmakordselt Tallinna üldplaneeringus (2001), kus nendeks tituleeriti 9 piirkonda Tallinnas, teiste hulgas Kadriorg, Kalamaja, Nõmme ja Pelgulinn. 2002. a toodi mõiste *miljööväärtuslikud hoonestusalad* Eesti planeerimisseadusesse.
Teemaplaneering "Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine" algatati alles 2006. a ja kehtestamiseni jõuti 2009. a. Planeering kehtestati tagamaks miljööväärtuslike hoonestusalade kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslike tervikute ja neid kujundavate ehitiste, kinnistustruktuuri, maastikuelementide, miljöö eripära ja avanevate kaug- ning sisevaadete säilimine.

Lilian Hansari töö "Miljööväärtused linnas" kasvas välja Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaministeeriumi poolt 2001. a läbi viidud seitsme Eesti väikelinna identiteedi projektist. Trükises (2004) on esitatud linnade miljööväärtusega hoonestusalade määramise metoodika väikelinna näidete põhjal.

Seadus näeb aga ette miljööväärtuslike hoonestusalade määramise üldplaneeringuga mitte ainult linnades, vaid ka valdades. Probleemid, mis tingivad miljööväärtuslike alade määratlemise vajaduse ka maapiirkondades, on üldjoontes järgmised.

Ääremaadel ja väiksemates külades ohustab meie maa-ehituspärandit eelkõige lagunemine, sest omanikel pole võimalusi hooneid remontida. Küla terviklikkust lõhub ka konteksti mittesobivate hoonete ehitamine (elamud, aga ka kõrvalhooned) ning vanade hoonete remont ja kohmakas ümberehitus odavate moodsate materjalidega. Lisaks ohustab ääremaid põllumajanduse hääbumine ning metsastumine, mis sulgeb vaateid ja muudab väljakujunenud maastikumustrit.

Linnalähedastes külades ja alevikes toimub samal ajal linnastumine – endine põllumaa jagatakse väikesteks kruntideks ja sinna ehitatakse linna-tüüpi ja nn kataloogmaju; vanu taluhooneid lammutatakse või ehitatakse ümber ja renoveeritakse viisil, mis eirab nende ajaloolist iseloomu.

Muutused on elu osa ja neist pole pääsu. Viimasel kahel kümnendil on eestlase elu jälle kord põhjalikult muutunud ja osa muutustest kajastub ka meie elukeskkonnas. Linnades, kus elab veidi üle 2/3 Eesti elanikkonnast, on muutused eriti silmatorkavad. Meie hõredalt asustatud maapiirkondades toimuv jääb sageli roheluse varju.

Maaelu arengukavast 2007-2013 võib lugeda, et Eesti 4433 külas elab vaid 20% elanikest. Madala asustustiheduse tõttu eriti maapiirkonnas ei tasu teenused ära ning maapiirkond alalise elukeskkonnana on väheatraktiivne. Pooled maale elama jäänutest on töökoha leidnud mujal.

Et tegutsetakse kodukohast väljaspool, siis nõrgeneb elanike side kodukohaga. Sellest saab omakorda järeldada, et küla kogukondlik vaim asendub järjest enam individualistliku suhtumisega ka elamuehitusse.

Eelnevast lähtudes peaks muidugi küsima, et milleks üldse tegeleda elamuehituse planeerimisega maapiirkondades, kui seal keegi eriti elada ei taha. Viimane väide pole aga päris tõene. SEI uurimuses "Inimene ja keskkond" (2008) tuvastati, et kõige rohkem meeldiks Eesti elanikele elada linna lähedal maal (51%), ülejäänud vastajatest eelistas 23% elada maal ja 25% linnas. Eestlaste osas oli suhtumine veelgi maalähedasem – 28% elaks maal, 18% linnas ja ülejäänud linna lähedal maal. Maal elamise soov suurenes ka koos vanusega. 1994. a analoogne küsitlus tõi välja, et elamutüüpidest eelistati ülekaalukalt ühepereelamut - nii maal, väikelinnas kui suure linna äärealadel.

Niisiis on olemas potentsiaalne tendents kolida linnast maale, isegi kui see praegu on realiseerunud peamiselt Tallinna naabervaldades. Suvilaehituseks ja talude taastamiseks (elukoha mõttes) on populaarsed eelkõige saared ja mereäärsed piirkonnad. Mujal maapiirkondades (sh ka Põlvamaal) pole ilmselt põhjust ehitusbuumist rääkida, kuid siin-seal siiski uusehitisi kerkib ning märgatav on ka vanade hoonete renoveerimine ja ümberehitus. Nii muutub tasapisi ka meie harjumuspäraselt hall (ja rohelusse mattunud) eesti küla. Värvikirev kraam ehituspoodidest ja majakataloogidest rändab küladesse ja loob seal uusi mustreid ja märke. Umbes nii, nagu kunagi muutsid poepitsid, aniliinvärvid ja trükitud sitsiriie meie linast ja maavillast rahvariidetraditsiooni.

Arvestatav osa meie euroopalikust ehituspärandist – mõisad, kirikud, vanalinnad – on arhitektuurimälestistena riikliku kaitse all. Meie "tavaline" maapiirkondade ehituspärand külades ja alevikes on aga uute tuulte pöörises suhteliselt kaitsetu.

Nagu ikka, sõltub siin palju üldistest väärtushinnangutest. Võtab kindlasti palju aega ja vaeva, enne kui eestlane hakkab hindama oma (esivanemate) ehituspärandit. Meie naabermaal Rootsis kulus selleks samuti paar aastakümmet – loendatuna ehitusbuumist 1960-70-ndatel, mil progressi hiidlaine hävitas ilusaid vanu maju tänavate ja kvartalite kaupa.

Käesolevas töös arutletakse, kuidas kaitsta meie maa-ehituspärandit miljööväärtuslike hoonestusalade planeeringute abiga ning üritatakse valdkonda veidi süstematiseerida. Hinnaku iga lugeja ja kasutaja seda kriitilise pilguga, mõtelgu kaasa ja tehku omad järeldused. Kindlasti ei selgu siin lõplik tõde miljööväärtuslike alade kohta.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD EESTI SEADUSANDLUSES

Käesolev ülevaade tugineb suures osas Lilian Hansari tööle *Miljööväärtused linnas* (2004), samuti Põlvamaa teemaplaneeringute projekti kogemustele.

Üldplaneering peab käsitlema miljööväärtuslikke hoonestusalasid

2002. a toodi Eesti planeerimisseadusesse mõiste *miljööväärtuslikud hoonestusalad*. Sel ajal oli neid nimetatud ainult Tallinna ja Sillamäe üldplaneeringutes.

Planeerimisseaduse § 8 lõige kolm sätestab üldplaneeringu ülesanded. Punkt 6 ütleb, et nendeks on ka: *miljööväärtuslike hoonestusalade*, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

Miljööväärtusega hoonestusalasid üldplaneeringus käsitledes võib seada nende alade kasutamist reguleerivaid ja kaitse tagamiseks vajalikke maakasutus- ja ehitustingimusi iga ala kohta eraldi.

“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 õigusmõiste kasutamisega nimetatud sätete sõnastamisel. Seega peab kohalik omavalitsus igal konkreetsel juhul kasutama temale haldusmenetluse seadusega antud kaalutlusõigust, et otsustada, missuguste tingimuste seadmine mingis konkreetses kohas vajalik on. Sisuliste kaalutlusotsuste tegemisel tuleb silmas pidada haldusmenetluse seaduse § 3 lg 2 nõuet, et langetatav otsus oleks kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes. Sisulistest kriteeriumidest lähtuvaid kaalutlusotsuseid tuleb põhjendada. Põhjendustes tuleb anda selgitus, millistest motiividest on otsuse langetamisel lähtutud. Põhjendused tuleb esitada planeeringu seletuskirjas” (Hansar 2004).

Miljööväärtuslike hoonestusalade käsitlemine üldplaneeringus on igal juhul kohustuslik. Kui aga kohalik omavalitsus otsustab, et selles vallas või linnas puuduvad miljööväärtuslikud hoonestusalad, siis tuleb see otsus üldplaneeringus fikseerida. Kindlasti tuleks sellist otsust ka põhjendada.

Tuleks siiski ka rõhutada, et üldplaneeringuga saab määratleda kõikvõimalikke ehitus- ja kasutustingimusi ükskõik kus – selleks ei ole vaja määratleda miljööväärtuslikku hoonestusala.

Detailplaneeringu koostamise kohustus miljööväärtuslikul hoonestusaladel

Planeerimisseadus, § 3 lõige 2, ütleb nii:

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletavatel kompaktse asustusega territooriumi osadel:

1) uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaja kõrvalhoone või kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;

2) olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja või nende kõrvalhooned, maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;

3) maa-ala kruntideks jaotamise korral.

Vastavalt Planeerimisseadusele (§ 3 lõige 2 ja § 9 lõige 10) on detailplaneeringu koostamine miljööväärtuslikul hoonestusalal kohustuslik *linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletavatel kompaktse asustusega territooriumi osadel*. Mõnevõrra ebaselge on, kas detailplaneeringu koostamise kohustus laieneb ka miljööväärtuslikele aladele hajaasustuses.

Kohaliku omavalitsuse *kirjalik nõusolek* on nõutav, kui asendatakse detailplaneeringu kohustusega miljööväärtuslikel hoonestusaladel üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid (Ehitusseadus § 16. Kirjalik nõusolek, lõige 1, p 4 [RT I 2009, 20, 132 – jõust. 1.05.2009])

Miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering

Kui üldplaneeringus on miljööväärtuslikud alad käsitletud väga üldiselt, mingis mõttes ühekülgselt või seal puuduvad alade määramise põhjendused, kirjeldused või kaitse- ja kasutustingimused, võib seda kõike täpsustada teemaplaneeringuga.

Planeerimisseaduse § 8 lõige 2 punkt 2 sätestab, et üldplaneeringu võib koostada teemaplaneeringuna kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks vastavalt käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud eesmärkidel (sh miljööväärtuslike alade määramine ja neile kaitse- ja kasutustingimuste seadmine).

Tekib aga küsimus: kui suuri muutusi saab teemaplaneeringus teha võrreldes üldplaneeringuga, et need ikkagi sobiks pealkirja alla “täpsustused”. Näiteks kas on aktsepteeritav alade nimekirja ja miljööväärtuslikkuse definitsiooni täielik muutmine?

On loogiline arvata, et kui üldplaneering tegeleb poolteist/kaks aastat kümne-kahekümne teemaga, ja teemaplaneering tegeleb sama aja kestel vaid ühe teemaga, siis tulemus ei saa olla võrreldav. Olulised muudatused tuleks aga kindlasti korralikult põhjendada.

Teemaplaneeringuga tehtavate muudatuste osa on seaduses jäetud lahti kirjutamata. Seal on sätestatud vaid tegevuse juhised, kui detailplaneering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut või kui üldplaneering sisaldab maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeerimisseaduse § 24. Planeeringu kehtestamine ütleb järgmist:

(6) Planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust. Käesoleva seaduse § 7 või § 8 kohane teemaplaneering täiendab ja täpsustab varem kehtestatud maakonnaplaneeringut või üldplaneeringut.

Teemaplaneeringuga tehtavad täiendused/täpsustused hakkavad seega kehtima pärast teemaplaneeringu kehtestamist ja muudatusi eraldi üldplaneeringusse kandma ei pea (analoogselt maakonnaplaneeringu ja selle teemaplaneeringutega).

Samas:

(4) Kui kehtestatud üldplaneering sisaldab kehtestatud maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab maavanem vastavad muudatused maakonnaplaneeringusse. Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava üldplaneeringu kehtestamise otsus jõustub pärast üldplaneeringus sisalduvate muudatuste kandmist maakonnaplaneeringusse.

(5) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatusega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse.

Eelnevast (4. ja 5.) tulenevalt oleks loogiline, et üldplaneeringu juures on vähemalt viide, et miljööväärtuslike alade teema osas kehtib peale teemaplaneeringu kehtestamist selles sätestatu.

Miljööväärtusega hoonestusalad detailplaneeringus

Planeerimisseaduse § 9 lõige 2 punkt 11 järgi saab vajaduse korral detailplaneeringuga määrata miljööväärtusega hoonestusalasid ning seada neile kaitse- ja kasutamistingimusi.

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 hoonetusalade 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.

Planeerimisseaduse § 9 lõige 1 kohaselt koostatakse detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks, § 3 lõige 2 määratleb juhud, millistel detailplaneeringu koostamine on kohustuslik (vt eespool).

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 miljööväärtusliku ala kaitse ja kasutustingimused ning muud sellega kaasnevad maakasutus-ja ehitustingimused (Hansar 2004).

Soomes ja Rootsis kasutatakse väärtusliku ehituspärandiga tiheasustusaladel sageli osa-üldplaneeringut või detailplaneeringut, mis hõlmab suuremaid terviklikke alasid (mitte ühte või paari krunti nagu meil tavaliselt).

Ehitusmäärus ja miljööväärtuslikud hoonestusalad

Planeerimisseaduse § 5 (Valla või linna ehitusmäärus), sätestab, et kohalik omavalitsus kehtestab valla või linna ehitusmääruse:

1) valla või linna territooriumi või selle osa planeerimise ja ehitamise reeglite seadmiseks, *välja arvatud maakasutus- ja ehitustingimuste määramine;*

2) kohaliku omavalitsuse siseste ülesannete jaotuse määramiseks ning menetluskorra seadmiseks planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel. [RT I 2009, 28, 170 – jõust. 1.07.2009]

Ehitusseaduse, lõige 4 punkt 4 ütleb, et kohalik omavalitsus määrab valla või linna ehitusmääruses linna või valla osade, sealhulgas miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded. [RT I 2002, 99, 579 – jõust. 1.01.2003]

Siin võib tekkida segadus Ehitusseaduse vastava punkti tõlgendamisel, kuid rõhutada tuleb, et *ehitusmäärusega miljööväärtuslikul hoonestusalal kasutamis- ja ehitustingimusi ning kitsendusi seada ei saa, seda on võimalik teha ainult planeeringuga – ehk siis ühiskondliku kokkuleppena*.

Näitena sellest, mida ehitusmääruses miljööväärtuslike alade kohta öelda saab, on lisas 1 ära toodud Kuressaare ehitusmääruse § 18.

EESTI MAA-ASUSTUS: UURINGUD JA UURINGUTE VAJADUS

Eestis on maa-arhitektuuri sihipäraselt uuritud ja dokumenteeritud viimase 100 aasta jooksul. On rajatud mitmeid vabaõhumuuseume, nagu Rocca al Mare, Mihkli talumuuseum Hiiumaal, Mõniste koduloomuuseum Võrumaal, Põlva Talurahvamuuseum Karilatsis jt, kus säilitatakse autentsena ajaloolisi taluhooneid.

Eesti asustuse ajaloo kaasaegne, põhjalik ja samas ülevaatlik käsitlus meil kahjuks veel puudub. Siin on abiks peamiselt Gea Troska 1987. ja 1994. a ilmunud uurimused eesti maa-asulate ja külade ajaloost (vt kasutatud kirjandus). Lühiülevaade muutustest asustuses ja maakasutuses muinasajast nõukogude perioodi lõpuni on toodud lisas 2 (Hellström, 2010. Maastikuhooldus).

Lisateavet (eriti 20. sajandi I poole kohta) annab näiteks Riin Alatalu käsikiri *"Inventeerija käsiraamat"*, mille autor koostas 2007. a Eesti maa-arhitektuuri ja -maastike arengukava rakendamiseks. Meie külamaastike ajaloolise konteksti kohta väidab Riin Alatalu järgmist:

"Eestis on sajandeid toimunud ulatuslik sisemigratsioon ja seetõttu on piirkondlikku eripära määramine üsnagi tänamatu tegevus, suurimaid ja tuntavamaid erinevusi taluarhitektuuris kohtame peamiselt rootslaste ja setude külades."

"Tänane külamaastik järgib ennekõike pärisorjuse kaotamisest, kruntimisest ja talude päriseksostmisest alguse saanud muudatuste ahelat ja vanimad näited säilinud taluarhitektuurist ei ulatu üldjuhul 18. sajandist kaugemale."

"Eesti asustus on olnud suhteliselt hõre, iseloomulikud on nii külad kui sageli soode ja metsade keskel asuvad hajatalud, mis asukohast sõltumata olid õiguslikult ja majanduslikult seotud mõisaga."

"Küla struktuur, valdavalt haja-, sumb- või ridaküla, sõltub ennekõike pinnavormist ja kõlvikute paiknemisest, aga ka elatusallikatest. Kultuurilistest (välis-)mõjudest külatüübile saab rääkida Ida-Eesti tänavkülade puhul, aga ka rootslaste ja setudega asustatud aladel."

"Taluhoonete ehitamise kõrgaeg Eestis oli 19. sajand ja 20. sajandi algus kuni II maailmasõja puhkemiseni, suur osa taludest on aga vähem kui sajandi vanused. Vanemaid hooneid on pidevalt ümber ehitatud või lammutatud, et teha ruumi kaasaegsematele või saada ehitusmaterjali. Kõige enam on maastikust kadunud ilmselt abihooneid, mis ajapikku on kaotanud (esialgse) funktsiooni" (Alatalu 2007).

Eesti maa-arhitektuuri ja -maastike arengukava

Kultuuriministeeriumi ja Vabaõhumuuseumi poolt 2006. a koostatud *"Eesti maa-arhitektuur ja -maastik. Uurimine ja hoidmine. Valdkonna arengukava 2007-2010"* on küll temaatiline lugemisvara, kuid faktimaterjali oluliselt ei sisalda. Siinkohal toome ära mõned mõistete seletused.

Mõistega "maa-arhitektuur" tähistatakse arengukavas kogu ehitatud keskkonda, mille on loonud väljaspool linnu põllumajandusega, hiljem ka muude elualadega tegelev maarahvas. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka külade ja alevike ühisotstarbelised ehitised (nt koolid, vallamajad, seltsi- ja rahvamajad, kõrtsid, poed, pritsikuurid) ja tööstushooned (nt veskid, meiereid, töökojad). Hilisemasse kihistusse loetakse väiksemaid tööstus- ja raudteeasulaid, aga ilmselt ka Nõukogude ajal maale ehitatud ühismajandite ja muude institutsioonide hooneid ning terveid asumeid.

"Külaarhitektuuri" all mõeldakse lisaks taluehitistele (s.o "taluarhitektuur") ka küla- või vallarahva ühisjõududega rajatud hooneid nagu vallamajad, rahvamajad, koolimajad, meiereid, pritsikuurid, ühispoed jmt.

Arengukavas nenditakse, et maa-arhitektuuri käsitlev andmestik on kuni käesoleva ajani hajutatud ning seetõttu puudub ülevaade maaehituspärandi hulgast, paiknemisest, tänapäevasest kasutamisest, seisundist ja otstarbest.

Uuem maa-arhitektuur, kui tegemist pole just tuntud arhitektide loominguga, on senimaani pälvinud väga vähe avalikku tähelepanu. Taoline "igameheehitus" ehk ehitusmeistri-arhitektuur on jäänud erinevate institutsioonide ja teadusalade huvisfääride vahelisse "halli" tsooni, kus keegi ei ole pidanud seda õieti omaks. Sellepärast on ülevaade viimase 150 aasta vältel välja kujunenud "moodsa" rahvaliku maaehituspärandi kohta kõige lünklikum ning olukord kõige segasem.

Tänase seisuga on töötatud välja rehemajade inventeerimise metoodika, toimuvad seminarid ja koolitused, kuid suur osa arengukava eesmärkidest jääb ilmselt paremaid aegu ootama.

Konkreetsemalt taluarhitektuuri ja maa-ehitust käsitlevat kirjandust meil leidub (vt kasutatud kirjanduse loetelu töö lõpus), kuid teave erinevate Eesti piirkondade kohta on üsna ebaühtlaselt jaotunud. Nt rehemaja kohta saab teavet trükisest "Rehemaja inventeerimise juhend" (2008).

Eesti 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programm

2007. a algatasid Kultuuriministeerium ja Muinsuskaitseamet Eesti 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi. Selle eesmärgiks on välja selgitada arhitektuuri paremik perioodist 1870-1991. Töö autorid (Hansar, L., Välja, L., Kalm, M., Ojari, T., Põdra, L., Randla, A., Lankots, E.) loodavad, et aastaks 2012 on olemas ülevaade Eesti 20. sajandi väärtuslikust arhitektuuripärandist. Selle kaitseks nähakse ette 4 erinevat võimalust:

1. riiklikuks kultuurimälestiseks tunnistamine;
2. miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramine KOV-i poolt;
3. hoonete arvele võtmine riiklikus Kultuurimälestiste registris (ilma mälestiseks määramata);
4. hoonete dokumenteerimine.

Siiani inventeeritud hoonete aruanded on üleval maakondade kaupa Muinsuskaitseameti kodulehel. Valdavalt on siiski tegemist üksikehitistega, mitte tervete küladega või hoonete ansamblitega. Ajaliselt domineerib nõukogude periood, võibolla seetõttu, et varem ei ole seda muinsuskaitse vaatenurgast eriti käsitletud.

Ehitatud kultuuripärandi inventeerimise vajadus

Ehitatud kultuuripärandi programme Eestis veel koostatud pole, küll on need kohustuslikud Soomes ja Rootsis maakonna (lääni) tasandil ja neid tehakse ka omavalitsuse tasandil. Sealsed kultuurimiljöö-programmid on mõeldud alusmaterjaliks üldplaneeringute koostamisel. Programm annab üldist teavet piirkonna kultuuripärandi ja selle ajaloo kohta, kirjeldab väärtuslikke alasid ja objekte, mille kaitse peab tagama omavalitsus planeeringute abil.

Programmide koostamine ja nende rahastamine käib Rootsis nende muinsuskaitseameti (Riksantikvarieämbetet) kaudu, mille osakonnad asuvad ka iga läänivalitsuse juures.

Valla üldplaneeringus miljööväärtuslikke alasid määratledes oleks ilmselt meilgi vajalik mingi põhjalikum taustuuring. Ideaalis võiks selleks olla maakonna (või mingi piirkonna) tasandil tehtud ehitus- ja kultuuripärandi inventeerimine ja analüüs, mis annaks ülevaate piirkonna asustuse ja maakasutuse kujunemisest ja arengutest muinasajast tänapäevani ning selgitaks välja nii tüüpilised asustusmustrid ja ehitustavad kui ka erandlikud mustrid või ainulaadsed hoonestusalad. Laiema konteksti ja võrdlevate andmete puudumisel võib miljööväärtuslike alade valik jääda väga juhuslikuks ning ka põhjendamatuks.

Taastatud Vormsi-rootslase elamu Rälby külas (foto: K. Hellström, 2008)

MILJÖÖVÄÄRTUSTE MÄÄRATLEMINE: EELNEVAD UURINGUD JA JUHENDMATERJALID

Käesoleva töö autoritele olid kättesaadavad järgmised metoodilised materjalid, mis käsitlevad miljööväärtust ja miljööväärtuslikke alasid:

- Hansar, Lilian, 2004. *Miljööväärtused linnas*. Keskkonnaministeerium
- Hansar, Lilian, 2007. Kohtla-Järve seminari materjalid (autori valduses)
- Välja, Leele, 2009. *Miljööväärtuslikud hoonestusalad planeerimisprotsessis* (käsikiri, koostatud Siseministeeriumi tellimusel)

Põllumajandusmaastiku ja maa-asustusega seonduvaid ajaloolis-kultuurilisi ja identiteediväärtusi käsitleb ka 2001. a Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud *"Väärtuslike maastike määratlemine. Metoodika ja kogemused Viljandi maakonnas."*

Allpool võetakse kokku ja/või tuuakse ära olulisi väljavõtteid ülal nimetatud uuringutest ja metoodilistest materjalidest. Valik on tehtud lähtuvalt käesoleva töö teemast, milleks on eelkõige väiksemad asulad ja külad maapiirkondades.

Lilian Hansar: Miljööväärtused linnas (2004)

Lilian Hansari töö kasvas välja 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 metoodika. Lisadena on toodud näited linnaehituslike väärtuste määratlemise praktilistest töödest.

Hansar konstateerib, et meie linnad on muutumas ühetaoliseks - kadumas on nende omapära, autentsus ja linnaehituslik identiteet. Selle säilitamise üheks võimaluseks on linnadele iseloomuliku ehituskeskkonna väärtustamine, nende miljööväärtusega hoonestusalade määratlemine.

Miljööväärtusega on alad, kus nii arhitektuur, haljastus, kui ka tänavavõrk ja krundijaotus 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.

Miljööväärtusega hoonestusalade määratlemise metoodika koosneb järgmistest osadest:

A. Tööprotsessi kirjeldus

B. Miljööväärtusega hoonestusalade määratlemise alused

C. Miljööväärtusega hoonestusalade planeerimise ja ehitamise üldisemate põhimõtete, nõuete ja reeglite seadmise põhimõtted.

Siinkohal näide viimasest osast.

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. Soovitav on kasutada järgmist skeemi.

1. Üldiseloomustus

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

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. 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, kujundusprintsiipidele ja väikevormidele.

Miljööväärtusega hoonestusalade valiku alused

Miljööväärtuslikel hoonestusaladel:

- on kindel plaanistruktuur ja mahuline ülesehitus, ehitusreeglid ja ehitustüübid;
- on oluline väljakujunenud terviklikkus – plaani vastavus ruumilisele ülesehitusele;
- on tähtis hoonestuse ühtsus – ehitiste omavaheline sobivus tänaval, kvartalis, linnaosas, mis ei tähenda ilmtingimata nende sarnasust.

Mahuline struktuur: ala tüüpiline arhitektuur ja selle originaalsus, hoonete mastaap, maht ja rütm.

Hoonestuse ühtsus: hoonete omavaheline sobivus tänaval, kvartalis, linnaosas, mis ei tähenda ilmtingimata nende sarnasust.

Miljööväärtuslikke alasid tuleks valida selliselt, et oleks esindatud linna iseloomustavad erinevad ehitusperioodid (Hansar 2007, Kohtla-Järve seminari materjalid).

Leele Välja: Miljööväärtuslikud hoonestusalad planeerimisprotsessis (2009)

Leele Välja Siseministeeriumi tellimusel koostatud juhendmaterjal on mõeldud abiks ametnikele ja planeerijatele, kes puutuvad kokku miljööväärtuste temaatikaga, kuid ka elanikule, kes on huvitatud oma elukeskkonna hoidmisest.

Autor lähtub tõdemusest, et seni pole üldplaneeringutes miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemise ning neile kaitse- ja kasutustingimuste sõnastamisega eriti hästi toime tuldud. Lisaks tõlgendavad omavalitsused ja elanikud tihti seda kui arengupidurit ja on seega vastu selliste planeeringute kehtestamisele.

Leele Välja käsitleb põhiliselt linnakeskkonda, kuid leiab, et ka maapiirkonnas on miljööväärtuslike alade määratlemine õigustatud. Hõredama asustuse korral tuleks rohkem tähelepanu pöörata ajaloolise asustusstruktuuri, teedevõrgu ning vaadete hoidmisele. Tihedama hoonestuse puhul kasvab iga üksiku hoone roll miljöö loojana.

Miljööväärtuslik hoonestusala on autori sõnastuses kohaliku omavalitsuse õigusaktiga (volikogu otsusega) üldplaneeringu või detailplaneeringu raames kehtestatav piiranguala, kus kaitstakse olemasolevat ajaloolist hoonestust, ruumilist tervikut ja seda moodustavaid üksikelemente (hooned, hoonestusstruktuur, planeering, haljastus, infrastruktuur).

Näidetena tuuakse kunagiste kihelkonnakeskuste hästisäilinud peatänavad ja keskused, ajaloolised eeslinnad, kuid ka hilisemal ajal terviklike planeeringute alusel loodud hoonestusalad (sh ka nõukogude perioodist).

Lisaks võib Välja arvates miljööalana käsitleda hoonete ansamblit – nt ajaloolist mõisa- või veskiansamblit, raudteejaamakompleksi, tööstuskompleksi vm terviklikku hoonetekogumit – seda aga eeldusel, et see ei ole juba kaitstud riikliku kultuurimälestisena.

Miljööväärtusliku hoonestusalana võiks käsitleda ka mõisakeskust, millele lisanduvad hilisemad ajalookihid nt vallamaja, kooli jm hoonete näol.

Autor ei soovita nimetada miljööväärtuslikuks hoonestusalaks üksikuid hooneid, varemeid jm kultuuriväärtusega objekte (nt kalmistu, veskiase, lubjaahju vare). Neid soovitab ta nimetada *kohaliku tähtsusega kultuuriväärtuslikuks objektiks*.

Põhjendatud piiride ja hästi läbimõeldud kaitse- ja kasutustingimustega miljööväärtuslik ala teenib nii kohalike elanike kui ametnike huve, arvab autor. Ametnik ei pea mõistatama, milles seisneb ikkagi ala väärtus ja kuidas seda kaitsta (sageli puuduvad üldplaneeringutes miljööalade kohta igasugused põhjendused või kasutusreeglid) ning kohalik elanik ei pea kartma jõhkraid muutusi oma harjumuspärases elukeskkonnas.

Miljööväärtusliku hoonestusala määramise eesmärk peaks olema olemasoleva hoonestuse hoidmine ja õigete renoveerimisvõtete kasutamine. Reegleid uushoonestusele võib omavalitsus kehtestada igal pool, selleks ei pea looma miljööväärtuslikku ala. Olulisim on järgida algupärase väljanägemise põhimõtet, vältida hoone üldilme ja materjalikasutuse muutmist.

Miljööväärtusliku hoonestusalal peaks pöörama tähelepanu järgmistele elementidele:

- arhitektuur, plaanistruktuur ja hoonestusviis
- haljastus
- tänavate- või teedevõrk
- krundijaotus, hoonestusstruktuur
- piirded, väikevormid, infrastruktuuri elemendid
- terviklik ja harmooniline üldmulje, ansamblilisus

Leele Välja teeb ettepanekuid ka külaasustuse ruumiliseks analüüsimiseks. Oluline on eristada igale paigale iseloomulik *hoonestusstruktuur*, mida püütakse hoida ja võtta aluseks kavandatava uushoonestuse puhul.

Hoonestusstruktuuri alajaotused on: krundijaotus, -suurus, hoonestuse paigutus ja hoonestusviis.

Külades leiab täiesti erinevaid hoonestuse paiknemise viise: näiteks teest kaugel paiknevad hajatalud ning Peipsi-äärsed tänavkülad, kus hooned tihedalt külatänava ääres. Oluline on esile tuua alale iseloomulik paigutusviis ja sellest edastes arengutes kinni pidada.

Kuna kinnistuid on aegade jooksul korduvalt liidetud ja lahutatud, siis võib sageli juhtuda, et iseloomulikku kruntide jaotust on küllalt raske määratleda.

Hoonestusviisi iseloomustavad mitmed parameetrid, nagu:

- korruselisus, hoone kõrgus;
- katuse kalle;
- hoonestuse iseloomulikud elemendid;
- piirded – traditsiooniline paigutus, kõrgus, materjalikasutus jne.

Kui kaitse- ja kasutustingimusi pole miljööalale kehtestatud, siis uusehitiste kavandamisel tuleks lähtuda naaberkruntidest, analüüsides järgmisi näitajaid:

- krundi suurus;
- hoone ehitusalune pind;
- hoone paigutus krundil;
- kõrvalhoonete olemasolu, suurus ja paigutus;
- hoone kõrgus, korruselisus, räästajoon, harjajoon;
- katusekuju;
- materjalikasutus;
- piirded jne.

Hoone (elamu) ehitusalune pind tuleneb olemasolevast hoonestusest ja väldib ebamastaapsete hoonete ehitamist tunduvalt paremini kui nt täisehitusprotsent krundil.

Väärtuslikud maastikud ja miljööväärtuslikud alad

Väärtuslikud maastikud on osa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Sellenimelise teemaplaneeringu koostasid kõik Eesti maavalitsused aastatel 1999–2005. Planeering koosnes kahest suuremast alateemast: roheline võrgustik ja väärtuslikud maastikud.

Esimesena määratleti väärtuslikud maastikud Viljandimaal, mis oli pilootala ning mille tulemused said aluseks vastava metoodika koostamisele.

Väärtuslik maastik on määratletud kui ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Maakonna teema-planeeringuga piiritleti need alad kaardil, kirjeldati seal esinevaid väärtusi väärtuslike maastike registris ning seati neile kasutustingimused ja hooldussoovitused.

Kehtestatud teemaplaneering on aluseks valla ja linna üldplaneeringute koostamisele, kehtestatud üldplaneeringu puudumise korral valla ja linna detailplaneeringute koostamisele ning projekteerimistingimuste väljaandmisele.

(Väärtuslike maastike määratlemine: metoodika ja kogemused Viljandi maakonnas. 2001)

Küsimus on, kas ja kuidas peaksid omavahel seostuma väärtuslike maastike (maakondlik) planeeringukiht ja miljööväärtuslike hoonestusalade teema üldplaneeringus.

Kas miljööväärtuslikud alad on oma olemuselt midagi täiesti teistsugust ja valla üldplaneeringut tehes peaks ette võtma uue inventuuri, et neid leida?

Väärtuslike maastike inventeerimine peaks teoreetiliselt tagama, et vähemalt jämedates joontes on igas maakonnas määratletud ja kirjeldatud ka *väärtuslik asustus,* mis võib moodustada osa suuremast väärtuslikust maastikust. Metoodikas on öeldud järgmist:

"*Kultuurilis-ajaloolise väärtusega* on traditsioonilise ilmega küla- või mõisamaastikud ehk sisuliselt kohad, kus on tehtud suhteliselt vähe maaparandust, samuti traditsioonilise ilmega kirikukülad ja väikelinnad. Väärtuslikud on veel kohad, kus on tihedalt üksteise kõrval säilinud jälgi eri ajalooperioodidest muinasajast tänapäevani, samuti ajaloosündmuste, muistendite või kultuurilooga seonduvad paigad."

Seega võib üldplaneeringut tehes lähtuda eeldusest, et enamiku potentsiaalsetest miljööväärtuslikest hoonestusaladest võib leida väärtuslike maastikena piiritletud aladelt – vähemalt senikaua, kuni meil pole võtta täpsemaid piirkondlikke uuringuid ehituspärandi kohta.

Üldplaneeringuga saab ja peab täpsustama väärtuslike maastike piire, neid võib jagada väiksemateks osadeks ning alasid võib vajadusel ka lisada. Miljööväärtuslikke hoonestusalasid võiks määratleda *eeskätt väärtuslike maastike piirides, kuid vajadusel muidugi ka väljaspool neid* ning seada neile kaitse- ja kasutustingimusi (viimast peab tegema ka väärtuslike maaastike puhul). Ilmselt peaksid ehitistele määratavad tingimused olema leebemad väärtuslikel maastikel ja karmimad miljööväärtuslikel hoonestusaladel.

Põhjendatuna ei tundu alljärgnev lahendus, mida üldplaneeringutes siiski kohtab. Juba väärtusliku maastikuna piiritletud ala või osa sellest määratakse "miljööväärtuslikuks alaks või maastikuks", kuigi sealsed väärtused ei ole seotud asustusega. Selline määratlus tekitab asjatut segadust. Parem lahendus oleks väärtusliku maastiku piiride täpsustamine ja vajadusel täiendavate tingimuste seadmine, jättes väärtusliku maastiku ikka väärtuslikuks maastikuks (vt ka III osa, Mõisted).

MILJÖÖVÄÄRTUSED ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUTES

Siinkohal on ära toodud mõned näited selle kohta, kuidas miljööväärtuslikke alasid on määratletud, hinnatud ning neile tingimusi seatud kahes põhjalikus teemaplaneeringus ning ühes üldplaneeringus (kõik kättesaadavad valdade koduleheküIgedel). Üle-eestiline planeeringute süstemaatiline analüüs ei olnud käesoleva töö eesmärk, kuid pisteliselt sai uuritud ka mõningaid muid üldplaneeringuid, mida siin nimetatud pole.

Miljööväärtuslike alade väga metoodilise käsitlemisega paistab silma Jõelähtme valla üldplaneeringu osa, teemaplaneering "Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused" 2009 (Jõelähtme Vallavalitsus, projekti juhtimine: Ruum ja Maastik OÜ). Rõhutama peab, et tegemist on *muinsuskaitsealaga*, nii et selle käsitlus võiks jääda nö äärmuslikuks näiteks, kui rangeid tingimusi peab muinsuskaitse vajalikuks kehtestada seal asuvatele küladele (vt lisa 6). Samas väärib märkimist ka asjaolu, et Jõelähtme vald ei ole planeeringut siiamaani veel kehtestanud - ilmselgelt just nende rangete tingimuste tõttu.

Metoodikat on arendatud ka Peipsi looderanniku teemaplaneeringus (AS Entec, Jõgeva Maavalitsus 2004), kus miljööväärtuslike aladena käsitletakse Kodavere kirikuküla, Ranna, Raatvere ja Sääritsa küla, Raja – Kükita – Tiheda – Kasepää tänavküla ning Mustvee linna. Vihula valla üldplaneering (AS Entec, 2002, kehtestatud 2003) on aga ilmselt üks varasemaid üldplaneeringuid, kus külade ehituslikku pärandit metoodiliselt on käsitletud.

Rebala muinsuskaitseala teemaplaneering (2009)

Jõelähtme valla üldplaneeringu osa, teemaplaneering "Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused" algatati 2006. a ja valmis 2009. a. Töögrupis osales erinevate erialade esindajaid, projekti juhtis Maarja Zingel, Ruum ja Maastik OÜ 2009. Planeeringut ei ole kehtestatud.

Planeeringu üheks eesmärgiks oli miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

Kogu planeeringuala on miljööväärtuslik ala vastavalt Muinsuskaitseseadusele. Rebala Muinsuskaitsealal moodustab ehituslik keskkond ja neid ümbritsev maastik ühtse terviku, see on ajalooliselt väljakujunenud, traditsiooniline ning suures osas on maastik sellisena säilinud sajandeid.

Planeeringuga eristatakse aga ka *miljööväärtuslikke hoonestusalasid* ehk maa-alasid, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud külastruktuuri, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri, haljastuse või muu avaliku huvi tõttu. Nendeks on alad, kus ajaloolised hooned kompaktselt paiknevad ehk siis peamiselt ajalooliste külade hoonestatud alad. Lisaks on miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määratud suvilakooperatiiv "Kodumaa" ja golfikeskuse alad, kuna neid saab vaadelda kui terviklahendusi, mis on arvestanud looduskeskkonnaga ning loonud uue väärtuse.

Tähelepanuväärsete miljööväärtuslike hoonestusalade määramisel Rebala muinsuskaitsealal on lähtutud järgmistest printsiipidest: terviklik miljöö, ajalooliselt väljakujunenud külastruktuur, hoonestusviis, ühtne ja omanäoline arhitektuur ja haljastus ning planeeringulahendus.

Külade ja alevike väärtusi hinnatakse kategooriate kaupa tabelites, eristatud on nelja hinnet: kõrge/palju; keskmine; madal/vähe; puudub. Väärtuste kategooriad tabelis on:

- Muinsuskaitsetsoon (I-IV tsoon);
- Muinasväärtused;
- Riiklik, maakondlik tähtsus (väärtuslik maastik, rohevõrgustiku osa jne);
- Loodusväärtused (puistud, niidud, LK-objektid);
- Ajaloolise külastruktuuri säilimine;
- Avatud maastiku osakaal (loopealsete esinemine);
- Põllumajanduslik kasutus;
- Muud väärtused (vaated, tähelepanuväärsed hooned, kiviaiad jm);
- Uusasustus (peale 1940-ndat);
- Potentsiaal turismi, elamuehituse, ettevõtluse ja põllumajanduse arendamiseks.

Teemaplaneeringus on määratletud nii üldised ehitustingimused, mis kehtivad kogu muinsuskaitsealal (üldreeglid), kui eraldi ehitustingimused nelja erinevasse väärtusklassi kuuluvatele hoonestusaladele (vt lisa 6). Kuna tegemist on Tallinna tagamaaga, võib piirkonnas eeldada mõningast rahvastiku kasvu ning elamukohtade arvu suurenemist.

Mõned näited planeerimise ja elamuehituse üldreeglitest

Saavutamaks parimat lahendust (kruntide paigutamine, looduslikud eeldused hoonestusala määramiseks, juurdepääsuteed, tehnovõrkudega varustatus jm) on soovitatav läbi viia ühine detailplaneering naaberkinnistutel. Igal konkreetsel juhul määrab ühise detailplaneeritava ala suuruse vald detailplaneeringu algatamisega.

1. Hajaasustusalal on soovitatav ühise detailplaneeringu (ÜDP) planeeritava ala minimaalne suurus 10 ha, kui teemaplaneeringu tingimused ei näe ette teistmoodi (10 ha suurusel maa-alal on võimalik tervikliku tulemuse saavutamisel tagada varustatus juurdepääsuteedega ja kommunikatsioonidega)
2. Küla tuumiku (selgelt piiritletud kompaktse hoonestusega ala, üksteisele lähestikku asuvad talud ja/või elamud) territooriumil on soovitav ühise detailplaneeringu (ÜDP) kohustusega ala minimaalne suurus 5 ha. Olemasoleva küla kompaktse hoonestusala tihendamisel koostada lähiümbruse analüüs, mille eesmärk on maksimaalselt säilitada senine väljakujunenud külastruktuur

I-IV väärtusklassi ehitustingimused (vt lisa 6) on detailsed ja üldiselt selged, hõlmates järgmist:

- Hoonete kõrgus ja korruste arv;
- Katusekalle ja katuse tüüp (skeemil näidatud iseloomulikud tüübid);
- Katusekattematerjal (loetletud lubatud materjalid);
- Hoonete suurim hoonealune pind (määratakse DP-ga);
- Uushoonestuse rajamine (vanade talukohtade taastamine või muudel juhtudel DP alusel);
- Ehitamine (fassaadi remont, restaureerimine, rekonstruktsioon, ümberehitamine, juurde- ja pealeehitamine, uusehitus);
- Välisviimistluses on lubatud või soovituslik (sõltuvalt väärtusklassist) kasutada (materjalide loetelu);
- Välisviimistluses on keelatud kasutada (materjalide loetelu);
- Piirde tüübid ja kõrgus (lubatud variandid);
- Heakord (teekatted kinnistutel, lubatud materjalid);
- Välisviimistluse värvitoonid (miljööväärtuslikel hoonestusaladel hoonete fassaadide remondiks ja fassaadi värvimiseks tuleb taotleda värvipassi).

Miljööväärtuslikud alad Peipsi looderannikul (2004)

AS Enteci ja Jõgeva Maavalitsuse koostöös määrati 2004. aasta kevadel kindlaks Peipsi looderanniku miljööväärtuslikud alad. Töö eesmärk oli luua metoodika küla miljööväärtuste kindlaksmääramiseks. Töös lähtuti juba varem koostatud metoodikast, mille järgi hinnatakse miljööväärtust linnakeskkonnas. Alad, kus nn väärtuste kontsentratsioon miljöös oli suurem, määratleti kui miljööväärtuslikud ja nende väärtusi kirjeldati, analüüsiti ning hinnati väljavalitud kriteeriumide põhjal, mille alusel koostati ehitusreeglid ja soovitused edasiseks ehitustegevuseks. Töös ei hinnatud iga hoonet või krunti eraldi, vaid külapilti tervikuna.

Siin mõned näited külamiljöö hindamiskriteeriumidest.

Hoonestusstruktuuri puhul on peetud väärtuslikuks traditsioonilise külatüübi säilimist, samuti omapärast või ajaloolist krundistruktuuri, traditsioonilist õuestruktuuri.

Tänavate- ja teedevõrgu puhul on väärtustatud seda, kui teed on maastikku (nt looklevad) ja ajaloolist trajektoori järgivad, õgvendamata, kergesti orienteerutavad, vaateelamusi pakkuvad, funktsioneerivad jne.

Vaadetest on väärtustatud: elamuslikke, avatud, täis kasvamata vaateid, käiguteedelt avanevaid ajaloolisi vaateid, vaateid järvele jt veekogudele jne.

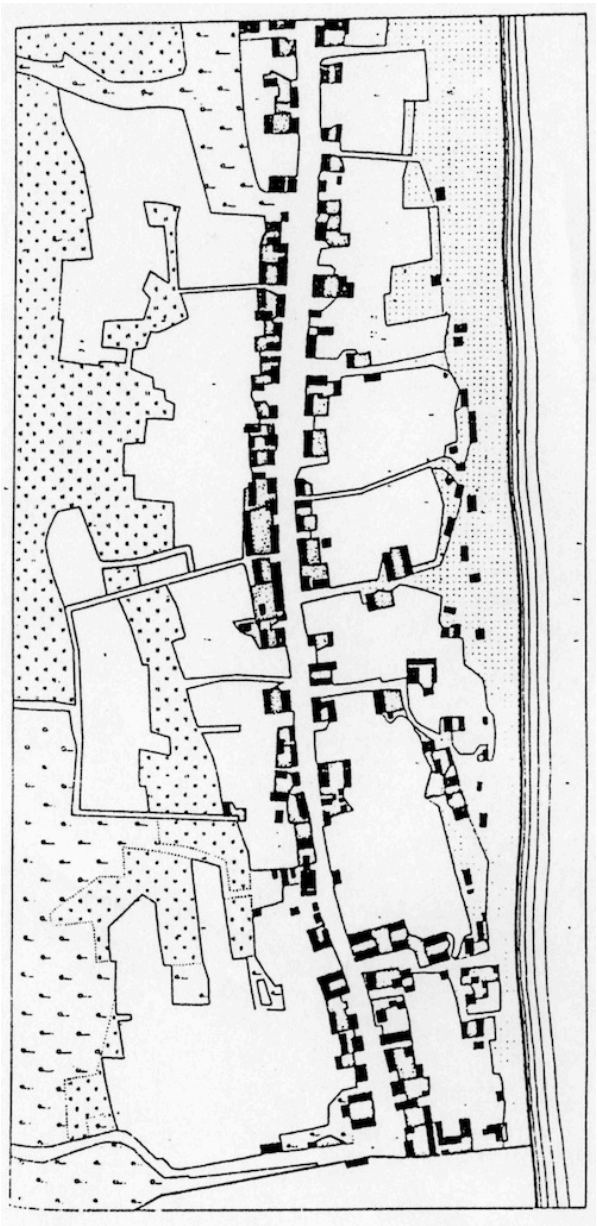
Väärtustatud on *ajaloolisi hooneid*, hoonete autentsust ja ühtsust, oma funktsioonide säilimist.

Haljastusest on väärtustatud maastikku ilmestavaid üksikute või gruppidena kasvavaid põlispuid, alleesid, vanu viljapuuaedu jne.

Väikevormide puhul on peetud väärtuslikuks traditsioonilisust ja külapilti sobivust.

Kokkuvõtvalt on väärtuslikuks peetud neid alasid, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis peegeldavad erinevaid ajalooperioode ja konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuurilugu.

Planeeringus on toodud ka miljööväärtuslike alade analüüsimise ja hindamise metoodika.



Miljööväärtuslike alade puhul hinnati järgmist:

Plaanistruktuur:

- asend ja avanevad vaated;
- dominandid (maamärgid);
- planeering (nt traditsioonilise külatüübi säilimine, krundijaotuse omapära);
- teede või tänavate struktuur (maastikuline ja ajalooline trajektoor, teelt avanevad vaated);
- hoonete paigutus (ülevaade õuestruktuurist).

Mahuline struktuur:

- arhitektuur (ülevaade alale iseloomulike hoonete arhitektuurist, hoonestuse ühtsus, hoonete omavaheline sobivus ansamblis);
- maastikuline keskkond (alale iseloomulik haljastus; väikevormid ja piirded).

Miljööväärtuslikke alasid hinnati 3-palli süsteemis järgmiste kriteeriumite alusel:

- unikaalsus;
- iseloomulik ilme;
- rikkumatus;
- heakord, hoonete ja rajatiste tehniline seisukord;
- turismipotentsiaal.

Kükita tänavküla 1864. a (joonis Troska 1994, EAA 3724-4-1236 järgi)

Miljööväärtuslike alade arendamiseks toodi üldised *soovitused*. Soovitused koostati igale miljööväärtuslikule alale eraldi järgmiste teemade kaupa:

- Planeerimise üldised põhimõtted – soovitused iseloomuliku plaanistruktuuri säilitamiseks ja vaadete avamiseks;
- Olemasolevate hoonete remontimine ja neile juurdeehitiste rajamine;
- Uute hoonete rajamine;
- Väikevormid, piirded ning haljastus.

Arendussoovitusi illustreeriti heade ja halbade näidetega.

Vihula valla üldplaneering (2002)

Vihula valla üldplaneering (Vihula vallavalitsus ja AS Entec, 2002, kehtestatud 2003) on ilmselt üks varasemaid üldplaneeringuid, kus külade ehituslikku pärandit üldse on metoodiliselt käsitletud. Suur osa Vihula vallast paikneb Lahemaa Rahvuspargi territooriumil, mis oli meie esimene rahvuspark (1971) ning mille kaitse-eeskirjas esmakordselt pöörati rohkem tähelepanu ka kultuurmaastikule ning ehituspärandile.

Peatükis “Rannakülade asustusstruktuur” käsitletakse nelja küla: Käsmut, Vergit, Altjat ja Mustoja põhjalikumalt. Käsitlus põhineb Keskkonnaministeeriumiga koostöös läbi viidud ranna-ala planeerimise pilootprojektil, mille eesmärk oli luua ranna-alade planeerimise metoodika ja näidismaterjalid, mida saaksid kasutada ka teised omavalitsused.

Nelja küla hindamisel kirjeldatakse küla planeeringut, tänavate ja/ või teede struktuuri, kruntide suurusi, hoonete paigutust, haljastust ja piirdeid ning arhitektuuri (üksikuid hooneid eraldi hinnatud ei ole). Kasutatud metoodika põhineb Eesti väikelinna identiteedi projektis kasutatud metoodikal (2001).

Peatükis “Ajalooline külamiljöö ja sellega arvestamine Vihula valla rannakülades”, mis keskendub peamiselt Käsmu külale, on toodud häid näiteid nii vanade majade renoveerimisest kui uusehitistest ja abihoonetest (fotod, kirjeldused ja hinnangud), aga ka halbu näiteid (kataloogmajad, inetud juurdeehitised, sobimatud materjalid). Veidi ebaloogiliselt on küll kiidetud üht moodsa arhitektuuriga kahekorruselist hoonet (lk 79), millel on rannakülale ebatüüpiliselt väike katusekalle (ja profiilplekist katus), kui samas laidetakse teist, samuti kahekorruselist ja samuti võrdlemisi õhuliselt mõjuvat maja (lk 86) selle mastaabi ja stiili pärast. Tundub, et uute hoonete hindamisel on oluline osa hindaja maitse-eelistustel, mitte niivõrd ajaloolistel eeskujudel. Väidetakse ju ka, et vanaaegsete hoonete imiteerimise asemel tuleks ehitada pigem modernistliku ja kaasaegse lahendusega hooneid.

Peatükis on toodud üsna põhjalikke soovitusi (sõnastuses: “oluline on”, “tuleks”, “ei tohiks” jne) nii uute ehitiste kui vanade renoveerimise kohta (arhitektuur, mahud, materjalid jne):

“Uute hoonete ehitamisel on oluline nende sobivus küla miljöösse. Tähtis ei ole olemasolevasse külamiljöösse ajaloolise ilmega majade ehitamine, vaid ehitatavate majade mastaap. Uued hooned ei tohiks olla suurema mahu ja gabariitidega, kui olemasolevad hooned. Uute hoonete projekteerimisel tuleks kasutada naturaalseid materjale: klaasi, betooni, puitu, kivi.”

“Olemasolevatel hoonetel on oluline säilitada ja vajadusel restaureerida hoone vanu aknaid ja uksi.”

“Tähtis on hoone katuse kalle ja konstruktsioon ning hoone katusekattematerjalid. Rannaküladele on valdavalt iseloomulikud vanad kivist viilkatused, sindelaktused, roost kelpkatused jne. Ka vanad sammaldunud eterniitkatused ei riiva silma.”

Nõuded ja reeglid ehitamisele Vihula valla üldplaneeringus määratakse eraldi: hajaasustuses, väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel hoonestusaladel hajaasustuses.

Osaliselt põhinevad nõuded Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjal, kus näiteks on toodud kohustus kasutada naturaalseid materjale hoonete ehitamisel ning keeld ehitada lamekatusega hooneid. Viimast keeldu tahab üldplaneering tühistada, motiveerides seda järgmiselt:

“Küla väärtus seisneb erinevatest perioodidest pärineva hoonestuse harmoonias. Lamekatuse välistamine Lahemaal on seni takistanud kaasaegsete hoonete projekteerimist ja tekitanud hulgaliselt maitsetuid ajalooliste hoonete koopiaid. Ajalooliselt väärtuslikud saavad olla vaid need hooned, mis on parimaid ehitustraditsioone järgivad. Kehva vana imiteerimine kaotab aga väärtuse juba paari aastaga ja mõjub pigem tõeliselt ajaloolist küla naeruvääristavana kui esinduslikuna.”

Tiheasustusaladel (Võsu, Vergi, Käsmu) ja *miljööväärtusega hoonestusaladel* on ehitamise ja kruntimise aluseks vaja koostada detailplaneering.

Vihula vallavalitsus jätab endale õiguse nõuda detailplaneeringu koostamist ka järgmistel juhtudel:

- maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 1 ha. Sellisel juhul tuleb muuta maa otstarbe osaliselt või täielikult elamumaaks.
- kui selgub, et krundile projekteeritava ehitistele lubatud suurim ehitusalune pindala krundil ületab 30% krundi pindalast.
- eelnevalt loetletud väärtuslikele maastikele ehitamisel.

Miljööväärtuslike alade määramisel valitseb planeeringu tekstis mõningane segadus. Neid käsitletakse mitmes peatükis, kuid mingit alade nimekirja eraldi välja ei tooda.

Definitsioonina on antud: “Miljööväärtuslik hoonestusala on üldplaneeringuga määratletud maa-ala, millel on terviklik miljöö koos säilinud traditsioonilise hoonestuse, teede- ja/või tänavatevõrgu ja haljastusega.

Miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks on määratletud näiteks külakeskused, kus on selgelt identifitseeritav ehitustraditsioon, mõisakeskused ja muististerohked piirkonnad. Hajaasustusega külades on määratletud reguleeritud ehitustegevusega piirkond laiemalt – arvestatud on ka looduskeskkonnaga (näiteks hoonestuse vahel olevate metsatukkadega), hästi säilinud põldude ja rohumaadega jne, mis on määratletud miljööväärtusliku hoonestusala sisse."

Peatükis "Miljööväärtuslikud hoonestusalad hajaasustuses" on käsitletud eraldi Altja, Mustoja, Pihlaspea, Pedassaare, Natturi, Lahe, Lobi, Vainupea, Eisma, Karula, Palmse, Vihula (NB! mitte mõisakeskusi), Vatku, Tõugu, Võhma ja Ilumäe külasid ning seatud neile mitmesuguseid tingimusi. Mõnes külas on lisaks määratud miljööväärtusega hoonestusala (nt Altja, Lahe, Lobi, Vainupea jt) teistes aga mitte, mis on veidi segadusttekitav. Põhjus on tõenäoliselt, et kaardil määratud miljööväärtusega hoonestusala piir on ühtlasi ka detailplaneeringu kohustusega ala piiriks.

Mõned näited reeglitest ja nõuetest ülalnimetatud külades:

- määratud on alad, mida ei tohi hoonestada (nt merevaated, vaated olulistele objektidele, metsa-alad, Palmse mõisa ümbrus);
- määratud on minimaalne lubatav elamukrundi suurus (erinev vastavalt küla ajaloolisele krundistruktuurile);
- mõnes külas on reserveeritud elamumaad;
- olemasolevad väärtuslikud ehitised tuleb säilitada;
- vanema hoonestusega aladel tuleb säilitada väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi;
- ajaloolised teed ja olemasolevad juurdepääsud merele tuleb säilitada.

Öeldakse ka, et oluline on tagada põllumajandusmaastiku avatus.

Altja külas on soovituslikult piirete maksimaalne kõrgus 1,3 m ja vormiks traditsiooniline lippaed, püstand- ja roigasaed.

MUINSUSKAITSE JA MILJÖÖVÄÄRTUSE KAITSE ERINEVUSED

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 (Hansar 2004).

Riigi kaitse all on vanast taluarhitektuurist praegu väga väike arv hooneid – seda on umbes 10 korda vähem kui kaitsealuseid mõisahooneid. Kultuurimälestiste riiklikus registris on kokku 50 talu 256 hoone ja rajatisega. Kaitsealustest hoonetest asub 89 ehk ligemale 1/3 Koguva külas Muhus. Mujal Eestis on kaitse all ainult 167 ehk kaduvväike osa taluehitistest, sealjuures Jõgeva- ja Võrumaal mitte ühtegi. Kõigist "muudest" maaehitistest (st need, mis ei kuulu talude, veskite, mõisate või kirikute hulka) on riikliku kaitse all kokku ainult 551 (Eesti maa-arhitektuur ja -maastik, 2006).

Eesti 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi (2007) raames on hoonete kaitsmiseks ja säilitamiseks pakutud välja neli võimalust:

1. Riiklik muinsuskaitse (kultuurimälestiseks tunnistamine).
Rakendada kõige olulisemate ja paremas korras olevate unikaal- ja tüüpehitiste puhul. Muinsuskaitseamet koostab juhised ja uuringud elamualade ja hoonete kaitsmiseks.

2. Kohaliku omavalitsuse miljööväärtuslikud hoonestusalad.
Suuremad alad ühetaolise väärtusliku hoonestusega, ajastule iseloomulikud tervikansamblid (väljakud ümbritseva hoonestusega, puiesteed jne), tüüpilised üksikobjektid (kooslustena), elamud.

Kohalik omavalitsus saab kehtestada nõuded miljööalal planeerimiseks, ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks. Võimalused on siin tunduvalt paindlikumad, kui kultuurimälestiste puhul. Probleemiks on siin kehtestamise pikk ja keeruline protsess, sageli puudub poliitiline tahe.

3. Andmebaasis (Kultuurimälestiste riiklik register) arvel olevad ehitised ja rajatised.
Hooned on arvel riiklikus Kultuurimälestiste registris ja kui neid miski ohustab, on võimalik nad kultuurimälestisena kaitse alla võtta.

4. Dokumenteerimine.
Kui väärtuslikku hoonet kaitse alla võtta ei saa, siis tuleb ehitist kirjeldada, dokumenteerida, inventeerida.

Selles reas on miljööväärtuslikud hoonestusalad põhimõtteliselt nõrgema kaitsestaatusega kui kultuurimälestised (või muinsuskaitsealad). Aga kui vaadata Rebala muinsuskaitseala teemaplaneeringut (2009), siis sealne muinsuskaitseala on kogu ulatuses miljööväärtuslik ala.

Beresje küla miljööväärtuslik ala (foto: M. Kais 2010)

Kui mõnele teisele miljööväärtuslikule alale kehtestada sama ranged ehitustingimused kui Rebalas (tsoon I ja II, vt lisa 6), siis võib küll öelda, et tulemuseks on sisuliselt muinsuskaitseala (kuigi kehtestatud üldplaneeeringuna).

Teisest küljest võib kindlasti kohata miljööväärtuslikule alale seatud kaitse- ja kasutustingimusi, mis on nii leebed ja "liberaalsed", et mõne teise valla üldised (kõikjal kehtivad) ehitustingimused on nendest tunduvalt karmimad.

Seega sõltub kõik alale kehtestatud kaitse- ja kasutustingimustest.

Nagu juba öeldud, üldplaneeringuga saab määratleda kõikvõimalikke ehitus- ja kasutustingimusi ükskõik kus – miljööväärtusliku hoonestusala mõistet üldse kasutamata. Lea Täheväli Stroh (2010) väidabki, et tegelikult ei oleks vaja moodustada eriliste reeglitega piirkondi nagu miljööväärtuslikud alad: "Kogu meid ümbritsev keskkond on kultuurimiljöö, mis koosneb paljudest erinevatest kultuuriloolistest väärtustest. Miljööväärtus on selles vaid üks osa." ja "Kogu meid ümbritsevasse keskkonda tuleks suhtuda kui kaitsealasse. Sellel saab olla kaks eesmärki: säilitada inimeste loodut – kultuuri – ja hoida keskkond elamisväärsena. Need eesmärgid peaksid olema iseenesestmõistetavad ja seega puudub teoreetiline vajadus eripiirkondade loomiseks."

Selline suhtumine on viimasel ajal levinud Rootsi planeerimispraktikas, kus püütakse märgata ja hoida ehituspärandit kõikjal, ka väljaspool väärtuslikena määratletud alasid.

EHITATUD KULTUURIPÄRANDI KAITSE SOOMES JA ROOTSIS

Siinkohal mõned väljavõtted ja näited Rootsi ja Soome trükistest, mis käsitlevad ehitatud kultuuripärandit ehk "kultuurimiljööd" ja selle kaitset planeeringutes.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. 2007. Boverket

(Underlagsrapport till fördjupad utvärdering av God bebyggd miljö 2007)

Kultuuripärand on seotud mõistetega nagu traditsioon, identiteet, ajaline dimensioon. Inimesed tahavad elada harjumuspärases keskkonnas, mis ei muutu liiga kiiresti. Kultuuripärand äratab uudishimu ja huvi ja paneb endast hoolima. Kultuuripärandiga seotud väärtused on sageli olulised ühe piirkonna külgetõmbejõus. Säilinud kultuuripärand võimaldab meil heita pilk minevikku ja tolleaegsesse elu-olusse.

Bråbygden – traditsiooniline kultuurimiljöö Lõuna-Rootsis, mis on ärganud uuele elule küll mitte planeeringute abiga, vaid tänu oma aktiivsetele elanikele (foto: K. Hellström, 2001)

Visioon kultuurimiljöö hoidmisel (*kulturmiljövård*):

Igal pool peaks leiduma hooneid ja miljöösid kõikidest aegadest, mis väljendavad erinevaid sotsiaalseid suhteid, tingimusi ja tegevusi. Kõikides kohtades peaks olema võimalik välja

lugeda selle paiga ajalugu. Lisaks sellele on olulised paiga elamuslikkus, variatsioon/ mitmekesisus, ajaline dimensioon, esteetiline väärtus ja muud väärtused.

Kulturmiljön i planeringen: råd och exempel. 1992. Boverket, Riksantikvarieämbetet

Nii Rootsis kui Soomes kasutatakse tiheasustusaladel osa-üldplaneeringut või detailplaneeringut, mis hõlmab suuremaid terviklikke alasid (mitte ühte krunti nagu meil tavaliselt).

Detailplaan suuremale alale vananeb kiiresti kuna on raske ette näha kõiki tulevasi muudatusi. Paindlikum tööriist on osa-üldplaneering, kus kirjeldatakse detailselt teatud piirkonna väärtusi ning määratakse kaitse- ja kasutustingimused, millest lähtuvalt edaspidi otsustatakse ehitusloa küsimusi.

Kui ei taheta määrata jäiku reegleid ehitusmaterjalide, viimistluse jmt osas, saab omavalitsus säilitada kontrolli väärtuslike ehitiste üle määrates, et kõik muudatused – remont, juurdeehitused, lammutamine jmt tegevused – saavad toimuda ainult ehitusloa alusel.

Rakennetun kulttuuriympäristön suunnittelu

(Selvitys 4/1995, Ympäristoministeriö)

Riigi tasandil väärtuslikuks määratletud väikelinna- või külamiljööd on võimalik kaitsta osa-üldplaneeringutega. Osa-üldplaneeringu koostamisega võib vähendada detailplaneeringu kohustusega alasid, sest see on piisavalt terviklik lähenemine. Linnades on seda tüüpi säilitava planeeringu aluseks ehitiste põhjalik inventeerimine, vahel ka haljastuse inventeerimine.

Osaüldplaneeringu eesmärgid (nt):

- Säilitada väärtuslikku vana külamiljööd, struktuuri ja arhitektuuri
- Suunata/kontrollida juurdeehitamist ja renoveerimist ning sobitada uusehitised vanasse miljöösse
- Määrata kindlaks uusehitiste hulk, paigutus ja kujundus
- Tagada külaelanike toimetulek (traditsioonilised elatusallikad)

Näiteid nõuete kohta planeeringutes:

- Külamiljöö säilimise seisukohast olulisi (planeeringusse märgitud) hooneid ei tohi lammutada ilma tungiva põhjuseta. Renoveerimine ja ümberehitus peavad tagama hoone välisilme säilimise.
- Vanemaid, varasemate ümberehituste-renoveerimistega rikutud hooneid tuleks taastada.
- Uutel kruntidel tuleb säilitada või istutada puid nii et oleks vähemalt 1 puu krundi 100 m² kohta.

- Olemasolev kõrghaljastus säilitada. Hooldamine parkmetsana.
- Olemasolevate teede laiust ei tohi muuta ega teed praegusest kõrgemale tõsta, teede ääres olev haljastus säilitada. Kruusateid ei asfalteerita.
- Kiviaiad, õuepuud, põõsad, teerajad jne võimalikult säilitada.
- Kaitstav teemiljöö: olemasolevad puud ja põõsad säilitatakse ja uuendatakse järk-järgult.

Ühel saarel asuvas suvilaterohkes külas on määratud järgmised nõuded uusehitistele:

- krundid peavad olema suuremad kui 1200 m²,
- elamu ca 60-120 m², kõrvalhoone < 60m², kõrvalhoonete kogupindala >120 m²
- lisaks väga detailsed nõuded ehitamisviisi ja materjalide kohta.

Külamiljöö: säilitada olulised põllu- ja rohumaad avatuna (ideaalis ongi seal halvad ehitamisvõimalused). Säilitada metsa-põlluservad. Uued krundid 1200-1400 m². Uute kruntide omanikele on ette nähtud ehitusalane nõustamine. Kõik praegused ehitiste kohad on märgitud ehitusaluseks maaks. Uusehitistele on määratud ehitusjoon vastavalt vanale; täisehitamisprotsent: 20-25. Juba täisehitatud kruntidele: 10-40% et saaks lisada majandushooneid. Osa vanu hooneid on kaitse all. Teed ja nende laiused säilitatud. Liikluskoormuse hajutamiseks uutele kruntidele uued teed.

Lisaks planeeringule on sageli olemas ka *ehitamis- ja -renoveerimisreeglid* vastavale piirkonnale. Seal on näiteid juurdeehituste kohta, nõuded katusematerjali, -kalde, räästa, seina ja detailide materjalide ja värvivaliku kohta jne.

Ehitusõigus määratakse planeeringus 40-50% olemasolevast väiksem sellisel juhul, kui vana ehitis lammutatakse. Meede soodustab vanade hoonete säilitamist, kuna uue ehitamine ei ole nii kasulik – ehitusalune pind väheneb. Sellisel juhul ei ole tarvis ehitisi kaitse alla võtta.

Lammutamissoovist peab teatama 6 kuud ette.

Puithoonete kvartalid: ehitusalune pind uusehitiste puhul jääb täpselt samaks mis enne. Õueehitistel säilitamisnõuet enamasti pole.

Määratud on ehitusalune pind, maa sihtotstarve, korruselisus, maks. kõrgus, min. parkimiskohtade arv õuel.

Korterite arvu krundil tuleb piirata – muidu tulemuseks liiga tihe ehitus ja õued jäävad pisikeseks.

Vana puumajade rajoon: kortermajade õuedele peab jätma ruumi laste mänguks ja ühiselt kasutatavaks alaks vähemalt 10 m² korteri kohta. Vahel näidatakse ära säilitatava loodusliku haljastuse piirid. Igal juhul tuleb haljastuse säilitamisele pöörata erilist tähelepanu. Tänavapoolseks piirdeks on plankaed.

Väiksemate eramute rajoon: nõue, et krunt piirataks vähemalt 150cm kõrguse hekiga. Kõrvalhoonete pind tohib olla maksimaalselt 35 m² korteri kohta.

Maaseututaajamien ympäristösuunnittelu ja osayleiskaavoitus (1983)

Maastikupilt

- Asula asend maastikul, piirid, tervik – uusehitiste sobitamine maastikku vana eeskujul. Mis on tüüpiline? Kuidas saaks parandada vanu vigu?
- Vaated, vaatekohad, maamärgid, "väravad" – kuidas säilitada, rõhutada head ja parandada varasemaid vigu.
- Hästisäilinud ehedad tervikmiljööd: hoonestus, ajaloolised objektid ja looduslikud kooslused ja kõlvikud – metsatukad, pargid, aiad, rohumaad, põllud jne – piiritleda ja määratleda nende arengusuunad.

Rakentaminen ja kaavoitus vanhoilla pientaloalueilla (T-E. Wainio, H. Lehtonen 1987)

Olulised küsimused

- Kuidas eristub asustus ümbrusest?
- Kui suured ja mis kujuga on krundid? Mõõdud.
- Kuidas asetsevad ehitised krundil? Täisehitatud ja vaba krundi pinna suhe.
- Kui tihedalt/hõredalt on ehitatud? Mitu hoonet krundil? Mis tüüpi? Korruselisus?
- Milline on tänavapilt?
- Kitsad või laiad tänavad?
- Erinevat tüüpi teed? (peatänav, kõrvaltänavad)
- Sirged või kaarduvad teed, vaated pikad või lühikesed?
- Tänava ääristus? Hooned, piirded, haljastus. Hoonete paiknemine tänava suhtes
- Avalik/privaatne ruum
- Oluline tänavahaljastus
- Planeeritud tänavavaated?
- Kuidas paikneb asustus maastikuliselt?
- Vaated väljapoole? Vaated asulale sissesõidul?
- Asula pinnavormid, loodus, taimestik?
- Hoonete vormid ja proportsioonid? Detailid?

II OSA: MILJÖÖVÄÄRTUSED PÕLVAMAA TEEMAPLANEERINGUTES

Norra-EMP regionaalarengu toetusprogrammist rahastatava projekti „Põlva maakonna nelja valla miljööväärtuslike alade teemaplaneeringud“ raames koostati ühiselt Kõlleste, Kanepi, Mikitamäe ja Värska valla teemaplaneeringud (2009-2011).

Alljärgnevalt tehakse neist kokkuvõtted, vaadeldes igas töös järgmisi aspekte:

Teemaplaneeringu eesmärk

Miljööväärtusliku ala definitsioon

Alade määratlemine: võrdlus üldplaneeringuga

Alade kirjeldamise ja analüüsi meetod

Kaardimaterjal

Määratletud kaitse- ja kasutustingimused

Koostöö, kaasamise ja kooskõlastamise kogemused

Lisades 4 ja 5 on toodud ära väljavõtted Mikitamäe ja Värska valla teemaplaneeringutest.

Vedernika küla miljööväärtuslik ala Värska vallas (foto: O. Beloglazova, 2010)

KÕLLESTE JA KANEPI VALLA ÜHINE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE ALADE TEEMAPLANEERING

Osa A: Kõlleste valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslike alade teemaplaneering

Planeeringu koostas töörühm koosseisus: planeeringute juht Mart Hiob, kunstiajaloolane prof Juhan Maiste, maastikuarhitekt Nele Nutt ja maastikuarhitekt-planeerija Karl Hansson.

Teemaplaneeringu eesmärk

Teemaplaneeringu eesmärk on miljööväärtuslike alade ja üksikobjektide eesmärgipärase säilimise ning arendamise huvides määratleda nende täpsemad hoiu-, kasutamis- ja ehitustingimused.

Miljööväärtusliku ala definitsioon

Teemaplaneering: Miljööväärtus tähendab vaadeldavates piirides selgelt eristuvaid väärtusi, mida kirjeldavad ja analüüsivad muinsuskaitse traditsioonilised ning selle praktikas juurdunud meetodid. Miljööväärtuslikud piirkonnad on algupärasema ilme ja suurema emotsionaalse potentsiaaliga.

Miljööväärtusliku üksikobjekti definitsioon puudub, eeldatavasti sama mis üldplaneeringus.

Kõlleste valla üldplaneering (2009): Miljööväärtuslikud alad võivad olla omapärased hoonete ansamblid, puiesteed, pargid. Miljööväärtuslikud ala valiku põhjuseks võib olla ka kohaliku kogukonna soov, mis tuleneb ehitise, ansambli või piirkonna olulisusest inimeste mälus – identiteediväärtusega ala.

Miljööväärtuslikud üksikobjektid: arhitektuurilist väärtust omavad ehitised, samuti ajalooliselt väärtuslikud objektid, mis ei ole muinsuskaitsealused, kuid omavad tähtsust kohalikus kultuuri- ja majanduselus.

Alade määratlemine: võrdlus üldplaneeringuga

Teemaplaneeringu miljööväärtuslikud alad langevad kokku valla üldplaneeringus (2009) määratletutega.

Miljööväärtuslikud alad on:

- Veskimõisa mõis ja selle lähiümbrus;
- Postitee (vana Tartu-Võru maantee, millest Kõlleste valda läbib 16 km);
- Vana-Piigaste mõisa kalmistu (teemaplaneeringu ettepanek on liigitada see väärtuslikuks maastiku üksikobjektiks).

Miljööväärtuslikud üksikobjektid on:

- Kükka kõrts;
- Ala-Musti kõrts;
- Ihamaru kõrts;
- Karaski kooli- ja vallamaja.

Teemaplaneeringus nimetusi ega käsitlust muudetud ei ole, küll aga osaliselt alade piire. Planeerijaid selline teguviis siiski päriselt ei rahuldanud, kuna tehakse järgmine ettepanek: "Lisaks esimesele tasandile väärib miljööväärtuslikuna esile toomist aga teine tasand – see on vald kui tervik kõigis talle iseloomulikes ajaloolistes, keskkondlikes, kultuuriökoloogilistes karakteristikutes. (...) tuleks koostada kogu valda hõlmav teemaplaneering, mis määratleks kõik väärtuslikud alad ja üksikobjektid planeerimisseaduse §8 lg 3 pkt 6 tähenduses: miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine."

Postitee Liiva – Varbuse maanteelõik on maastikukaitseala (hõlmab looduslikku ja rajatud haljastust kahel pool teed, kokku 50 m laiuse ribana). Postitee on maakonna teemaplaneeringus ja valla üldplaneeringus määratletud ka väärtusliku maastikuna (selle piir haarab maastikku tunduvalt laiemalt kahel pool teed: 1-3 km laiuse ribana). Muid asustusega seostuvaid väärtuslikke maastikke Kõlleste vallas nimetatud ei ole.

Alade kirjeldamise ja analüüsi meetod

Üldplaneeringus määratletud objektide ajalugu kirjeldatakse väga põhjalikult. Kirjeldatakse ka hoonete ja alade praegust olukorda. Kirjeldused on väga emotsionaalsed ja maalilised. Kokkuvõtted puuduvad. Korduvalt rõhutatakse, et maastik on paiga suurimaks väärtuseks, kuid seda kirjeldatud eriti pole (mainitakse põlde ja avatud vaateid).

Töösse on lisatud hulk tänapäevaseid ja arhiivifotosid, ajalooliste kaartide väljavõtteid ning mitmesuguseid skeeme.

Postitee kohta on varem koostatud *Postitee maastikuhoolduskava* (Merila, A., Nutt, N., Rehema, M. 2003), *Postitee hooldusplaan ja jalgrattatee eelprojekt* (Merila, A., Nutt, N. 2005) ja *Postitee puistu hinnang* (Nurme, S., Hansson, K. 2009). Kuivõrd teemaplaneering Postitee analüüsi midagi uut lisab, pole siinkohal uuritud.

Kaardimaterjal

Planeeringukaartide mõõtkavad: 1:2500-5000.

Kaartidel on näidatud: planeeritud miljööväärtusliku ala piir, planeeritud miljööväärtusliku ala kaitsevöönd (näitab enamasti säilitatavate vaadete ulatust), miljööväärtusliku ala piir vastavalt üldplaneeringule ja ol. ol. krundipiirid. Olulised ehitised ja rajatised on kaardil numbritega märgitud ja eksplikatsioonis loetletud.

Postimaantee kaardil (1:5000) ala piire näidatud pole, seal on tähistatud "soovitavad avatavad vaatesektorid või -suunad" (mis kohati hõlmavad ulatuslikke põllualasid), samuti olulisemad objektid/ehitised maantee ääres. Eeldatavasti langeb miljööväärtusliku ala piir kokku Liiva – Varbuse MKA piiridega, nagu üldplaneeringus kirjas.

Määratletud kaitse- ja kasutustingimused

Kõlleste valla üldplaneering: "Olemasolevate miljööväärtuslike hoonete renoveerimisel tuleb võimalusel säilitada hoone esialgset välisilmet ja terviklikkust. Kindlasti säilitada hoonetele iseloomulikud detailid. Vanu ehitusdetaile võimaluselt renoveerida."

Teemaplaneeringus on üldised nõuded hoonestatud aladel pisut ümber sõnastatud, kuid mõte jääb eeldatavasti samaks: "Uute hoonete lisamisel kompleksi tuleb järgida traditsioonilist materjalikasutust ning kujunduskeelt. Ajalooliste hoonete puhul tuleb ehitamisel kasutada traditsioonilisi materjale ning ehituslahendusi."

Mõned näited teemaplaneeringust:

Veskimõisa mõisa ja selle lähiümbruse hoiu-, kasutamis- ja ehitustingimused

Uue hoonestuse ja rajatiste püstitamine mõisasüdames (kaardil näidatud miljööväärtusliku alana) on lubatud, kuid see ei tohi jääda ansamblis oma mahult, kujunduselt ega värvilahenduselt domineerima ajaloolise ansambli üle – uusehitised peavad olema mahult väiksemad, järgima traditsioonilist kujundust ning värvitoonid peavad olema murtud.

Olemasolevad hooned tuleb võimalusel säilitada ning taastada.

Mõisasüdamest avanevatele olulistele vaadetele maastikusse on seatud uute hoonete ning vaadet riivavate rajatiste ehitamise keeld (kaardil miljööväärtusliku ala kaitsevöönd). Samuti ei ole lubatud metsa istutamise teel vaate sulgemine.

Ala-Musti kõrtsikompleks (kaardil näidatud kui miljööväärtuslik ala, seletuskirjas miljööväärtuslik üksikobjekt) tuleb dokumenteerida – koostada ajalooline ülevaade, mõõdistada ning pildistada. Kõrtsihoone kompleksi praeguse asetuse ning kujunduse säilitamine ei ole esmatähtis – hooneid on lubatud ümber ehitada kui ka juurde ehitada. Uute hoonete lisamisel kompleksi tuleb järgida traditsioonilist materjalikasutust ning kujunduskeelt, sama tuleb teha olemasolevate hoonete kordategemisel.

Kükka kõrtsikompleksi (kaardil näidatud kui miljööväärtuslik ala, seletuskirjas miljööväärtuslik üksikobjekt) ehitamisel tuleb lähtuda olemasolevate hoonete ehitusajaloolisest kõrgest väärtusest. Igal võimalusel tuleb säilitada hoonete algupärane kuju, ehitusmaterjalid ja ehitusdetailid. Kõrtsihoone enda välisilmet ei tohi muuta. Samuti tuleb interjööris säilitada kõik kasutamiskõlblikud konstruktsiooni- ja viimistlusmaterjalid. Muuhulgas väärib tähelepanu ja eksponeerimist hoone rõhtpalksein ning avatäidete originaaldetailid. Hävinud osade asendamisel tuleb kasutada algupäraseid materjale ning võimalusel algupäraseid ehitusviise. Uusi hooneid kompleksi rajada on lubatud ning vanad võib asendada, kui puudub võimalus nende restaureerimiseks.

Miljööväärtuslik ala – postitee Kükka kõrtsi kohal, vaade loodesse (foto: N. Nutt, 2010)

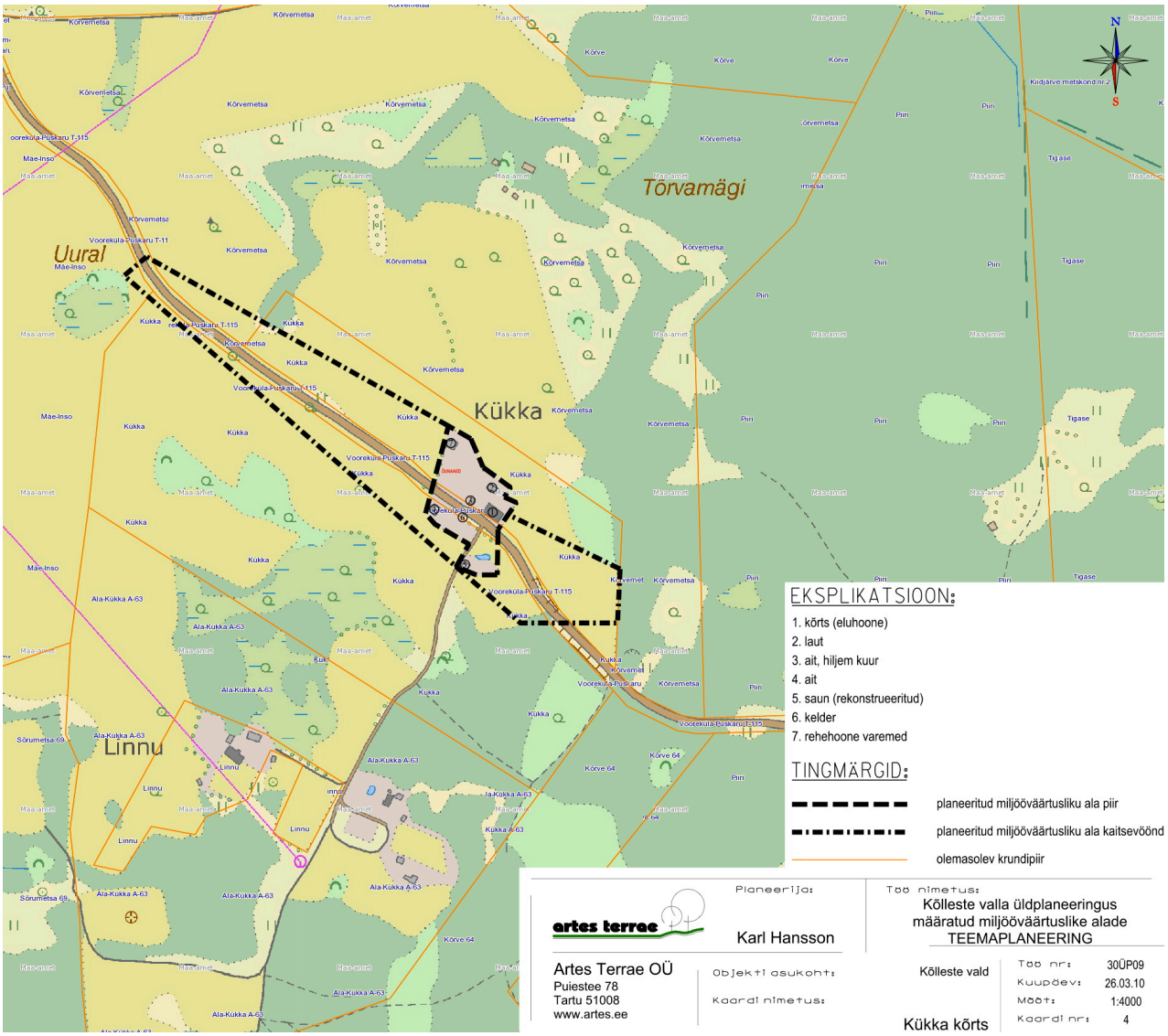
Kükka kõrtsihoone maanteeservas, miljööväärtuslik üksikobjekt (foto: N. Nutt, 2010)

Postitee osas määratletud tingimused ei erine oluliselt üldplaneeringu tingimustest väärtuslike maastike kohta. Lisatud on mõned soovitused vaadete avamise osas.

Koostöö, kaasamise ja kooskõlastamise kogemused

Teemaplaneering algatati 11.09. 2009 ja kehtestati 28.01. 2011. Koostöö teemaplaneeringu koostajate ja vallavalitsuse vahel oli hea. Kooskõlastamisel ja avalikustamisel vastuväited ei esitatud. Seevastu korraldatud koosolekutel kohalikku rahvast eriti ei käinud, peamised osalejad olid Kõlleste ja Kanepi valla planeerijad ja valdade ametnikud.

Üldplaneeringu koostamisel olid kohalikud elanikud aktiivselt osalenud miljööväärtuslike alade määratlemisel (koosolekutel käis palju rahvast, sest vald kaalus prügila rajamist). Kõlleste alade valik oli seega tehtud peaaegu rohujuuretasandil.



Kükka kõrts: Kõlleste valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslike alade teemaplaneering (2011)

Osa B: Kanepi valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslike alade teemaplaneering

Planeeringu koostas töörühm koosseisus: arhitekt Tiia Kallas ja maastikuarhitekt Kati Niibo (Hüüp OÜ)

Teemaplaneeringu eesmärk

Teemaplaneeringu eesmärk on määrata Kanepi valla miljööväärtuslikud hoonestusalad ning anda neile maakasutus- ja ehitustingimused.

Miljööväärtusliku ala definitsioon

Miljööväärtuslik hoonestusala on teemaplaneeringuga määratletud maa-ala aleviku territooriumil, mille terviklik miljöö ehk keskkond kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, haljastuse, ühtse ja omanäolise arhitektuuri tõttu.

Kanepi üldplaneeringus (2009, Hendrikson & Ko) miljööväärtusliku ala definitsioon puudub.

Alade määratlemine: võrdlus üldplaneeringuga

Kehtiva üldplaneeringuga on määratud miljööväärtuslikeks aladeks: Kanepi alevik, Kooraste küla ja järved, Kooraste koolimaja, Jõgehara veski, Karste koolimaja, Jõksi küla, Piigandi küla, Erastvere, Soodoma (Erastvere–Suureküla), Põlgaste küla, Postitee, Ahja jõe veskid – Vedela, Kaska, Roti, Liismeti.

Teemaplaneering tunnistab *miljööväärtuslikuks hoonestusalaks* ainult Kanepi aleviku, kus täpsustatakse miljööväärtusliku hoonestusala piiri.

Ajaloolis-kultuurilise väärtusega külad (mis paiknevad väärtuslike maastike piirides) on:

- Kooraste küla põhjaosa (endine Mäeküla) – külatüübilt hajaküla
- Koigera – külatüübilt ridaküla
- Hino küla põhjaosa (endine Nahaküla) – külatüübilt sumbküla

Maastikuliselt ja ajalooliselt väärtuslikud üksikobjektid on Tille, Jõgehara, Kaska ja Vedela veskikompleksid. Roti veski on muinsuskaitsealune objekt, mida planeering ei käsitle.

Ülejäänud alade puhul ei pidanud planeerijad õigeks miljööväärtusliku ala määratlemist, kuna need alad ei oma miljööväärtusliku hoonestusala tunnuseid (pikem põhjendus puudub).

Üldplaneering ei sisalda kahjuks samuti mingeid põhjendusi antud alade valikuks. Postitee on Kanepi valla ÜP-s määratud nii väärtuslikuks maastikuks kui miljööväärtuslikuks alaks; nüüd jääb ainult väärtuslikuks maastikuks, mis on loogiline.

Kanepi alevik, vaade kirikule Tehnika tänavalt (foto: T. Kallas, 2010)

Alade kirjeldamise ja analüüsi meetod

Kanepi aleviku kirjelduses esitatakse pikk ajalooline ülevaade kirjanduse põhjal. Kanepi alevikus eristatakse kahte iseloomulikku miljööväärtusega piirkonda:

1. peamiselt 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul hoonestatud piirkond.

2. peamiselt 1950-60. aastatel hoonestatud ala.

Viimane on lisatud teemaplaneeringusse, üldplaneeringus seda ala polnud.

Kirjeldatakse tänavatevõrku, hoonestuse paiknemist tänavate suhtes, abihoonete paiknemist ja iseloomulikke piirdeid, samuti avanevaid vaateid. Iseloomustatakse üldjoontes hoonete arhitektuuri (fassaadid, katusekalle, avatäited, detailid) ja mahtusid. Kirjeldust ilmestab hulk fotosid.

Ajaloolis-kultuurilise väärtusega külade kirjeldustes esitatakse õuealade paiknemine teedevõrgu suhtes, maastiku avatus, põldude ja õuealade paiknemine reljeefil, põllumassiivide ja õuealade suurus (ha), hoonete arv ning ehitusalune pindala (m²). Antakse ka väga üldine iseloomustus hoonete kohta: korruselisus, katusekalle ja ehitusmaterjalid.

Maastikuliselt ja ajalooliselt oluliste üksikobjektide puhul kirjeldatakse objekti paiknemist maastikus ning rajamis- ja kasutusperioodi.

Töösse on lisatud ajalooliste kaartide väljavõtteid ja hulk tänapäevaseid fotosid. Veskite kohta on ära toodud ka arhiivifotosid.

Kanepi aleviku peatänav (fotod: K. Niibo, 2009)

Kaardimaterjal

Planeeringukaartide mõõtkavad: 1:5000.

Kanepi aleviku skeemil on näidatud (täpsustatud) miljööväärtusliku ala piir, erinevad ehitusperioodid, aleviku keskväljak ja kirik.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega külade skeemidel on näidatud võimalike uute õuealade asukoht ja avatud alad, kuhu ehitustegevust ei laiendata. Muid piire alale ei ole seatud, sest planeerijad ei pea seda võimalikuks.

Üksikobjektide kohta skeemid puuduvad, ära on toodud väljavõtted ajaloolistest kaartidest.

Määratletud kaitse- ja kasutustingimused

Kanepi miljööväärtusliku hoonestusala kohta on määratud planeerimise, kaitse- ja kasutamistingimused:

- Üldnõuded (seadustest tulenevad nõuded ning kooskõlastusi nõudvad tegevused);
- Hoonete remontimine ja juurdeehituste rajamine;
- Uute hoonete rajamine.

Üldjoontes langevad toodud tingimused kokku Kanepi valla üldplaneeringuga (vt allpool), esineb mõningaid täpsustusi ja ümbersõnastusi.

Hoonete remontimine ja juurdeehituste rajamine

- Jälgida algseid kujundusprintsiipe. Säilitada ja võimalusel taastada iseloomulikud detailid (akende ja uste asend fassaadil ning kuju, akende ruudujaotus, varikatused, piirdelauad ja –vööd, katusekalded, vintskappide kujud ja suurused jne). Mitte teha lihtsustusi. Lahtiste sarikaotstega räästalahendusega hoonetel vältida räästaste kinniehitamist, korrastada ja eksponeerida kaunistustega sarikaotsad.
- Katuseakende, uukide või vintskappide väljaehitamisel lähtuda naaberhoonetel või piirkonnas enam levinud lahendustest.
- Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Viimistlusmaterjalideks kasutada hööveldatud või hööveldamata lauda, kivihoonetel krohv, looduslik kivi või tellis, mis ei vaja täiendavaid kattematerjale. Katusekatte materjalid valida sõltuvalt hoone katusekaldest, ajastust ja stiilist – puit, kivi, valtsplekk, bituumenplaat. Vältida plekist või plastikust kivi või puitu imiteerivaid materjale. Fassaadilaudis ja aknad remontida või asendada esialgset tüüpi materjaliga. Puitfassaadide soojustamisel tuleb aknad niipalju väljapoole tõsta, et need oleksid uuest vooderduspinnast algsel kaugusel.
- Krohvipinnad korrastada.
- Juurdeehitiste kavandamise puhul tagada olemasoleva hoone maht dominantsena. Uus osa ehitada väiksemamahulisena olemaoleva hoone pikenduseks või risti hoone põhimahuga, võimalusel hoovipoolsesse külge.
- Krundile eraldiseisva abihoone ehitamisel jätta elamu maht domineerima.
- Eeskujuks võtta aleviku ehitustraditsioonidest lähtuvalt olemasolevaid häid näiteid.
- Piirdeaedade rajamisel arvestada vastava piirkonna kujundusvõtetega – tänavajoonel puitpiirded või hekid. Vältida tehiskividest poste ja metallpiirdeid.

Kogu valla hajaasustuses on täpsustatud üldplaneeringus toodud ehitamise põhimõtteid (“Elamute ehitamisel ja projekteerimisel tuleb kogu valla hajaasustatud aladel lähtuda piirkonna asustusstruktuurist ja ehitustraditsioonidest, hoiduda muutmast maastikulist

üldilmet ning järgida olemasolevat väljakujunenud külatüüpi.”). Need on grupeeritud järgmiselt:

- Üldised põhimõtted asustuse suunamisel (eraldi nõuded haja- ja ridakülale)
- Soovitused ajalooliste hoonete (ehitatud enne 1940ndat aastat) remontimiseks
- Nõuded ja soovitused uute hoonete rajamisel

Koigera ajaloolis-kultuurilise väärtusega küla (foto: K. Niibo, 2010)

Ajaloolis-kultuurilise väärtusega külade maakasutus- ja ehitustingimustes on määratud:

- avatud alad, kuhu ehitustegevust ei laiendata;
- võimalike uute õuealade paiknemine, pindala ja soovitav kaugus üksteisest;
- elamu ja abihoonete eraldi ehitamise nõue; maksimaalne ehitusalune pind.
- tihedama hoonestusega külas olemasolevate ehitustraditsioonide ja mahtude arvestamise nõue uute hoonete ehitamisel.

Kuna tegemist pole enam miljööväärtuslike aladega, siis ei laiene siia ka detailplaneeringu kohustus.

Üksikobjektide maakasutus- ja ehitustingimustes on antud üldised soovitused maastikuhoolduseks objektide ümbruses. Kaitse- ja ehitustingimusi siin määratud ei ole.

Võrdluseks. Kanepi valla üldplaneeringus (Hendrikson & Ko 2009) on ära toodud küllaltki põhjalikud tingimused elamumaade arendamiseks ja elamute projekteerimiseks väärtuslikel kultuurmaastikel ja miljööväärtuslikel aladel. Kanepi miljööväärtusliku hoonestusala kohta üldplaneeringus eraldi tingimusi toodud ei ole, kuid need kehtivad ilmselt ka seal.

- Asustuse rajamisel tuleb järgida ajaloolist külastruktuuri/krundistruktuuri ja majade ning majakomplekside traditsioonilist paigutust ja maakasutust;
- Eluasemekohtade (elamu ja kõrvalhooned) minimaalne vahekaugus on hajaasustuses 100 m, välja arvatud juhtudel, kui kahe või enama eluasemekoha juurde kulgeb ühine juurdepääsutee ning eluasemekohad moodustavad ühise kompleksi;
- Väärtuslikel maastikel, millele on koostatud maastikuhoolduskava, tuleb järgida hoolduskavas sätestatud tingimusi;
- Elamute juurdeehitised rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone maht tänavapoolsest küljest vaadatuna. Uus osa ehitada maja hoovipoolsesse külge või madalama osana olemasoleva ehitise pikenduseks. Juurdeehitiste eeskujuks võtta asustatud ala kõige iseloomulikumad näited;
- Vältida abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust, mis rikub ala ilmet. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;
- Majade ümberehitused ja fassaadide muudatused kooskõlastada vallavalitsusega;
- Järgima peab algseid kujundusprintsiipe. Maju kujundavad iseloomulikud detailid tuleb säilitada või taastada: akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal;
- Kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale, välditakse looduslikke materjale imiteerivaid materjale. Puitaknad ja fassaadilaudis teha sama materjaliga. Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale. Puitmajadele mitte paigaldada plastmassaknaid. Akende asendamisel lähtuda algsest ruudujaotusest;
- Majade värvimisel kasutada kohalikke iseloomulikke naturaalseid värvitoone;
- Uute tänava- ja teekoridoride rajamisel ja kruntide moodustamisel säilitada väljakujunenud tänava- ja teedevõrk ja krundijaotus;
- Uusehitiste asend, maht ja arhitektuur (kujundusprintsiibid: fassaadid, aknad, uksed, varikatused, viimistlus jne) peavad arvestama olemasolevate väärtuslike ajalooliste ehitistega nii, et kompleksi miljööväärtus säiliks, arvestama olemasolevate hoonete vormikõnet ja sobima ümbrusesse;
- Uued hooned ehitada väljakujunenud ehitusjoonele;
- Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga;
- Võimalusel vältida uute hoonete rajamist avanevate heinamaade kohale, kust avanevad kaunid kaugvaated.

Koostöö, kaasamise ja kooskõlastamise kogemused

Teemaplaneering algatati 24.09. 2009. Detsembris 2009 arutati koos Kanepi vallavalitsuse liikmetega (osalesid arengunõunik, ehitusnõunik, vallavanem, maakorraldaja) ja Kõlleste planeerijatega kavandatud muudatusi miljööväärtuslike alade nimekirjas. Sellele saadi vallapoolne kinnitus.

Teine koosolek toimus 2010. a aprillis (kutse avaldatud nii Põlvamaa ajalehes kui ka kohalikel seinalehtedel Kanepi alevikus, samuti oli planeeringu eskiis kättesaadav Kanepi valla kodulehel), kuid ka sinna kohalikku rahvast peale ametnike kahjuks ei tulnud. Sellelt koosolekult pälvis voldiku "Kuidas hoida maastikuväärtusi ja ehituspärandit Kanepi vallas" koostamise mõte valla heakskiidu. Kogu projekti vältel on vallavalitsus planeerijate mõtteid toetanud.

Siiski on Kanepi teemaplaneeringu puhul tegemist ainukese tööga, mida valla volikogu keeldus algul isegi vastu võtmast. Põhjendusena toodi liigsed piirangud ja kitsendused Kanepi alevikus, mis toovad kaasa kinnisvara hindade languse ja ei ole valla huvides. Probleemile ei toonud lahendust ka kolmas kokkusaamine veebruaris 2011, kui tutvustati planeeringut vallavolikogule. Endiselt leiti, et planeering saab olema suureks takistuseks edasisel ehitamisel Kanepi vallas. Planeerijatele jäi aga mulje, et kõige tulisemad vastased ei olnud korralikult tutvunud ei üldplaneeringu ega teemaplaneeringuga, mistõttu ei saadud ka aru, et tegelikud muutused Kanepi kaitse- ja kasutustingimustes on minimaalsed, laiendatud on vaid miljööväärtusliku ala piire. Seega otsustati volikogu liikmetele veel asja selgitada. 17.02.2011 võeti planeering vastu (4 vastuhäälega) ning läks avalikule väljapanekule.

Hajaasustus Kanepi vallas – Põlgaste küla (foto: K. Niibo, 2010)

MIKITAMÄE JA VÄRSKA VALLA ÜLDPLANEERINGUID TÄPSUSTAV TEEMAPLANEERING: "SETOMAA KULTUURIPÄRAND"

I köide: Mikitamäe valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: "Setomaa kultuuripärand"

Planeeringu koostas: arhitekt Maie Kais (Maie Kais Projekt OÜ)

Teemaplaneeringu eesmärk

Teemaplaneeringu eesmärgiks on käsitleda detailsemalt valla üldplaneeringuga määratletud miljööväärtuslikke alasid, täpsustada nimetatud alade vastavust miljööväärtuslikkuse mõistele ning vajadusel täpsustada alade piire. Eesmärk on ka on miljööväärtuslike alade väärtuse teadvustamine kohalike elanike seas.

Miljööväärtusliku ala definitsioon

Üldplaneeringu ja teemplaneeringu definitsioonid on mõnevõrra erinevad.

Teemaplaneering:

Miljööväärtuslik tiheasustusega ala

on ajalooliselt välja kujunenud tiheda asustusega küla või osa külast (külatuumik), kus külatänav või -tänavad koos selleäärse hoonestuse, hoonete detailide, haljastuse, piirete ja muu iseloomulikuga moodustavad ühtse kindlatele kriteeriumitele vastava ala, mis väärib säilitamist ja hoidmist.

Miljööväärtuslik hajaasustusega ala

on ajalooliselt välja kujunenud hõreda ehk hajaasustusega küla või osa külast, kus hooned või hoonekompleksid koos (kõrg)haljastuse, piirete ja muu iseloomulikuga moodustavad põldude, karja- ja heinamaadega vaheldudes ühtse, kindlatele kriteeriumitele vastava ala, mis väärib säilitamist ja hoidmist.

Miljööväärtuslik objekt

on üksikhoone või –kompleks, mis koos seda ümbritseva (loodus)keskkonnaga moodustab konkreetses asukohas kindlatele kriteeriumitele vastava objekti, mis väärib säilitamist ja hoidmist.

Mikitamäe üldplaneering (Mikitamäe vallavalitsus 2010):

Miljööväärtuslikud alad on jagatud vastavalt asustusstruktuurile ja -tihedusele miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks ja väärtusliku külamiljööga aladeks.

Miljööväärtuslikuks hoonestusalaks loetakse tiheda ja korrapärase krundistruktuuriga hoonestusalasid, kus on välja kujunenud iseloomulik arhitektuur, haljastus, tänava- või teedevõrk. Selliste alade hulka kuuluvad tavaliselt ajaloolised külatuumikud, kus on säilinud ajalooline hoonestus või on uushoonestuse rajamisel järgitud piirkonna ehitustraditsioone ning hoonestusmahtu.

Väärtusliku külamiljööga ala on täheldatav reeglina hajaasustusaladel, siingi mängib olulist rolli piirkonnale omane hoonestusviis, haljastus ja teedevõrk. Erinevalt miljööväärtuslikust hoonestusalast haarab väärtusliku külamiljööga ala endasse ka talusid ümbritsevad põllud või muud avatud alad.

Üldplaneeringu pt "Mõisted" on ära toodud veel üks definitsioon.

Miljööväärtuslik ala – maa-ala koos seal asuva hoonestuse, haljastuse, krundistruktuuri, teede ja tänavate võrgustiku ning reljeefiga. Miljööväärtuslik ala sisaldab endas eelkõige kohalike elanike jaoks ajaloolist, kultuurilist või tavandilist tähendust – identiteediväärtused.

Alade määratlemine: võrdlus üldplaneeringuga

Mikitamäe valla üldplaneeringus määratleti:

Miljööväärtuslikud hoonestusalad: Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare, Võõpsu, Laossina, Rõsna ja Usinitsa külade kompaktse hoonestusega aladel ning Mikitamäe küla ajaloolise hoonestusega ala.

Võõpsu, Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare külades on säilinud iseloomulik tänavküla struktuur, Laossina ja Rõsna külad on hõredamalt hoonestatud, heas korras, piirkonnas väärtustatud tänavkülad. Usinitsa külas omab miljööväärtust eelkõige tsässona ümbrusesse koondunud ajalooline külatuumik.

Väärtusliku külamiljööga alad: Rääsolaane küla, kus on säilinud ajalooline külastruktuur, kus üksiktalude vaheldumine põldudega moodustab ilusa terviku.

Miljööväärtuslikud objektid: Beresje vanausuliste kalmistu; Kahkva mõisa säilinud hooned;

Niitsiku vesiveski hoone ja veskitamm; mitte muinsuskaitse alla võetud tsässonad Rääsolaane, Usinitsa, Mikitamäe külas.

Teemaplaneering täpsustab üldplaneeringut, jättes üldplaneeringus määratletud miljööväärtuslike alade hulgast mõned alad välja piisavate miljööväärtuslikkuse tunnuste puudumise tõttu ning lisades ühe ala, mis väärib säilitamist.

Miljööväärtuslikud tiheasustusega alad: Võõpsu, Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare, Laossina ja Rõsna küla kompaktse hoonestusega ala.

Usinitsa külatuumiku ala ning Mikitamäe küla ajaloolise hoonestusega ala ei vasta planeerija arvates miljööväärtusliku tiheasustusala mõistele.

Rääsolaane küla nimetatakse ümber *miljööväärtusliku hajaasustusega alaks*.

Miljööväärtuslikud objektid: Niitsiku vesiveski ja veskitamm ning Varikmäe talukompleks Selise külas.

Ülejäänud objektide kohta ei ole planeerija arvates põhjendatud rakendada miljööväärtuslikkuse mõistet. Kahkva mõisa säilinud hooned ei ole miljööliselt ega arhitektuurselt väärtuslikud. Tsässonad üksikobjektidena on väärtuslikud kultuuri- ja ajalooliselt ning neid tuleb säilitada.

Laossina küla miljööväärtuslik ala (fotod: K. Hellström, 2010)

Miljööväärtuslik objekt: Varikmäe talukompleks Selise külas (foto: M. Kais, 2010)

Alade kirjeldamise ja analüüsi meetod

Esitatakse ajalooline ülevaade kogu valla kohta.

Miljööväärtuslikke alasid ja objekte kirjeldatakse kõigepealt üldiselt ja seejärel võetakse iseloomustus kokku tabelis, kus hinnatavad elemendid on: maastik ja vaade alale; hoonestatud kinnistute arv; hoonete paiknemise iseloom, teed/tänavad; hoonete iseloom; hoonestuse vanus ja seisund; piirded; haljastus; kinnistute kujunemine.

Lõpuks tuuakse välja miljööväärtuslikkust moodustavad erijooned antud alal (vt näide lisas 4: Võõpsu).

Töösse on lisatud ajalooliste kaartide väljavõtteid ja hulk tänapäevaseid fotosid.

Kaardimaterjal

Planeeringukaartide mõõtkavad: 1:10 000; 1:7500 (Audjassaare); 1:2500 (Niitsiku ja Varikmäe)

Kaartidel on näidatud: planeeritud miljööväärtusliku ala piir; miljööväärtusliku ala piir üldplaneeringus; kinnistupiirid; kalda ehituskeeluvöönd; võimalik ehitusala; eristatud on väärtuslikud eluhooned ja kõrvalhooned.

Määratletud kaitse- ja kasutustingimused

Üldplaneering sätestab kogu valla elamumaa kohta, et "Hoonestuse kavandamisel tuleb järgida piirkonna hoonestuslaadi ning võimalusel kasutada iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale. Eelistatud on varasemate hoonestusalade taashoonestamine."

Väärtuslike maastike ja miljööväärtuslike alade kohta on üldplaneeringus antud ka soovitused asustusstruktuuri järgimiseks (ka konkreetsete külade hoonestusalade planeerimiseks) ja soovitused uushoonestuse rajamiseks ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks. Kuigi pealkirjas on öeldud "soovitused", on osa neist siiski ilmselt nõuded, mis on segadusttekitav. Näiteks: "Miljööväärtuslikel aladel on krundistruktuuri muutmise ja ehitusõiguse taotlemise aluseks kehtestatud detailplaneering."

"Kasutada traditsioonilist ehitusviisi ja piirkonnale iseloomulikke ehitusmaterjale ning värvitoone. Soovitatav on kasutada iseloomulikke ehitusmaterjale ka varjatud konstruktsioonides."

"Välisviimistlus ja kujunduselemendid (akende kuju, ruudujaotus, raami paksus ning proportsioonid ja paigutus, uste kujundus, katusekattematerjal ja kalle jne) peavad sobima piirkonna hoonestuslaadiga. Hoonete rekonstrueerimisel tuleb võimalusel säilitada originaaldetailid. Keelatud on plastik- ja metallraamidega akende kasutamine."

Teemaplaneeringus on igale alale ja objektile koostatud eraldi planeerimis- ja hoonestamispõhimõtted, mis jagunevad järgmisteks osadeks:

- Ala vaadeldavus;
- Külatee ja külatänav;
- Olemasoleva hoonestuse korrastamine ja juurdeehitamine;
- Uushoonestuse paigutamine olemasolevasse keskkonda;
- Materjalikasutus (rekonstrueerimisel, juurdeehitamisel ja uusehitustel);
- Haljastus, piirdeaiad ja väravad.

Koostöö, kaasamise ja kooskõlastamise kogemused

Planeering algatati 19.03. 2010 ja arutelud toimusid vallamajas jaanuaris ja mais. Vajalikud kooskõlastused saadi 2010. a lõpus ja Mikitamäe volikogu võttis planeeringu vastu 29.12. 2010. Avalik väljapanek toimus 12.01.-10.02. 2011, mil planeeringuga sai tutvuda nii vallavalitsuses kui valla kodulehel. Kirjalikke vastuväiteid esitas üks maaomanik Laossina külast, muuhulgas ei olnud ta nõus teemaplaneeringu muudatustega võrreldes üldplaneeringuga (piiride muutmine jm). Vaie isikuga jäi ülesse ning tema seisukohad ja vastuväited esitati koos teemaplaneeringuga maavanemale järelvalvesse.

II köide: Värska valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: "Setomaa kultuuripärand"

Planeeringu koostas: maastikuarhitekt Olga Beloglazova (Moodul Projekt OÜ)

Teemaplaneeringu eesmärk

Teemaplaneeringu eesmärk on täpsustada ja täiendada kehtivat valla üldplaneeringut, käsitledes detailsemalt valla miljööväärtuslikke alasid. Värska valla miljööväärtuslike alade hoidmiseks ja nende paremaks arendamiseks täpsustati käesoleva teemaplaneeringu koostamise raames miljööväärtuslike alade arvu ja piire ning määratleti täpsemalt nende hoiu-, kasutamis- ja ehitustingimused.

Miljööväärtusliku ala definitsioon

Teemaplaneeringus on *miljööväärtuslike alade* all mõeldud hoonestatud alasid, kus hoonestus, teedevõrgustik ja arhitektuur moodustavad ühtse ja omanäolise struktuuri.

Miljööväärtuslik üksikobjekt on väiksemal alal paiknev hoone või hoonete ansambel, mis omab kultuurilist ja ajaloolist tähtsust, on omapärase arhitektuuriga ning mis sulandub olemasolevasse keskkonda, moodustades sellega ühtse terviku. Miljööväärtuslikuks objektiks võivad olla näiteks kas tuule- või vesiveski, talu jm.

Värska valla üldplaneeringus (2006) käsitletakse miljööväärtuslike aladena neid maa-alasid, mille terviklik miljöö oma ajalooliselt väljakujunenud tänava- ja teedevõrgu, haljastuse, ühtse ja omanäolise arhitektuuri ning külastruktuuri tõttu kuulub säilitamisele.

Alade määratlemine: võrdlus üldplaneeringuga

Värska valla üldplaneeringus on määratletud 12 miljööväärtuslikku ala: Podmotsa küla ala, Popovitsa küla ala, Põhjalaagri ala, Õrsava küla ala, Verhulitsa küla ala, Saabolda küla ala, Korela küla ala, Kolossova küla ala, Rääptsova küla ala, Voropi küla ala, Matsuri küla ala ja Kolodavitsa küla ala. Kõik need alad asuvad ka väärtuslike maastike piirides. Miljööväärtuslikele aladele on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustus.

Teemaplaneeringu koostamise käigus jõuti aga järeldusele, et vaadeldavatest aladest ainult üheksa on võrreldes teistega paremini säilinud ning omavad omapärast ja huvitavat miljööd. Voropi ja Kolossova küla arvati miljööväärtuslike alade hulgast välja, sest neid külasid läbiva Matsuri – Sesniki tee ümberehitamisega lõhuti külade struktuur. Samuti on nendes külades paiknev hoonestus oma iseloomult väga erinev ega moodusta ühtset tervikut. Matsuri küla arvati miljööväärtuslike alade hulgast välja sarnastel põhjustel.

Kolossova külas paiknev Laane talu on väga hea näide traditsioonilisest setu kindlustalust. Laane talu on väga heas seisukorras ning kujutab endast arhitektuurilist väärtust. Seetõttu on talu määratud miljööväärtuslikuks üksikobjektiks.

Täpsustatud on ka miljööväärtuslike alade piire. Üldplaneeringuga määratud alad haarasid suuremas osas terve küla territooriumi. Käesoleva teemaplaneeringuga on miljööväärtuslike alade piire vähendatud nii, et nad haaraksid ainult tihedama hoonestusega alasid.

Teemaplaneeringu eskiisi tutvustamisel tehti kohalike elanike poolt ettepanek määrata miljööväärtuslikeks veel viis ala Perdaku, Lobotka, Väike-Nedsaja, Vedernika ja Vammuste külades. Välitööde käigus jõuti järeldusele, et Väike-Nedsaja ja Vedernika külade alad on omapärase ja hästi säilinud külastruktuuri, teedevõrgustiku, hoovistruktuuri ning hoonestusega. Sellest tulenevalt on need kaks ala samuti määratud miljööväärtuslikeks.

Kolossova küla Laane talu (miljööväärtuslik üksikobjekt) on hea näide setu kindlustalust (foto: O. Beloglazova, 2010)

Alade kirjeldamise ja analüüsi meetod

Miljööväärtuslikke alasid ja objekte kirjeldatakse kõigepealt üldiselt, tuuakse ka konkreetseid näiteid iseloomulikest hoonetest ja taluhoovidest, mida eeskujuks võtta renoveerimisel või uute hoonete ehitamisel.

Seejärel võetakse iseloomustus kokku tabelis, kus kirjeldatavad elemendid on: hoonete paiknemise iseloom ja õue struktuur, teedevõrgustik; maastik/asukoht (sh vaated); hoonestuse iseloomustus (sh välisviimistlus, korruselisus, aknad); piirded; haljastus; kitsendused (ehituskeeluvööndid, kaitsevööndid jm) (vt näide lisas 5: Verhulitsa küla).

Töösse on lisatud ajalooliste kaartide väljavõtteid ja hulk tänapäevaseid fotosid (sh hulk näiteid iseloomulikest akendetüüpidest).

Kaardimaterjal

Iga ala kohta koostatud kaks joonist (mõõtkavas 1:3000). Põhijoonistel on näidatud: üldplaneeringu ja teemaplaneeringuga määratud miljööväärtusliku ala piir; kohustuslik ehitusjoon; maa-alad, kuhu uute talude rajamine ei ole ette nähtud; ehituskeeluvöönd ja selle vähendamise ettepanek (kolmes külas); kultuurimälestiste asukohad.

Samuti on põhijoonistel toodud väljavõtted verstakaardist ja 1935.-1939. aastate kaardist olemasoleva ja ajaloolise olukorra võrdlemiseks.

Teisel joonisel on märgitud miljööväärtusliku ala väärtuslikumad põhi- ja abihooned ning uute hoonekomplekside võimalikud asukohad. Rääptsova küla miljööväärtusliku ala kohta on kaks lahendust uute talude võimalikust paiknemisest.

Väärtuslikud hooned vastasid järgmistele kriteeriumidele: alale tüüpiline või huvitava lahendusega, hästi korrastatud, juurdeehitistega rikkumata (või kui hoonele on lisatud juurdeehitis, siis hoone põhiosa on hästi eristatav ja selle proportsioonid ei ole ära rikutud), tüüpilised proportsioonid, sobiv küla üldpilti ja struktuuri.

Määratletud kaitse- ja kasutustingimused

Kuna Podmotsa, Popovitsa ja Verhulitsa küla on määratud Värska valla miljööväärtuslikeks aladeks, teeb teemaplaneering ettepaneku vastavate veekogude (Pihkva järv ja Värska oja) ehituskeeluvööndite vähendamiseks, et taastada ja säilitada küla üldpilte ja ehitustraditsioone.

Töö sissejuhatavas osas on ära toodud üldised planeerimis- ja hoonestamispõhimõtted, mis sobivad kõikidele aladele ja objektile (siin valik):

- Vastavalt kehtivale valla üldplaneeringule on valla miljööväärtuslikud alad detailplaneeringu kohustusega alad.
- Hoonete ümberehitused ja fassaadide muudatused kooskõlastada Värska vallavalitsusega.
- Olemasolevaid väärtuslikke hooneid ilma tungiva vajaduseta lammutada ei tohi – hoonete lammutamine peab olema põhjendatud.
- Lähtuvalt sellest, et valdaval osal hoonetest on katuseharja kõrgus *ca* 7,5 m, ei ole üle 8 m kõrgete hoonete ja rajatiste rajamist nii miljööväärtuslikul alal kui ka selle lähiümbruses ette nähtud.
- Külatee äärde rajatavate piirdeaedade kujundus kooskõlastada Värska vallavalitsusega.
- Puude mahavõtmine, mille rinnasdiameeter on suurem kui 20 cm, tuleb kooskõlastada Värska vallavalitsusega.
- Miljööväärtuslikud alad varustada külade nimesiltidega, et parandada maastikul orienteerumist.
- Varustada miljööväärtuslike alade bussipeatused ootepaviljonidega. Ootepaviljonide lahendused koostada nii, et need iseloomustaksid iga ala ja sulanduksid keskkonda.

Lisaks on iga ala kohta koostatud väga detailsed ja põhjalikud *Planeerimis- ja hoonestuspõhimõtted*, (vt näide lisas 5: Verhulitsa küla). Need on enamasti täpsustused üldplaneeringus toodud tingimustele, vt allpool. Tingimused sisaldavad ka konkreetseid näiteid iseloomulikest elamutest ja abihoonetest, mida eeskujuks võtta renoveerimisel või uute hoonete ehitamisel.

Popovitsa küla miljööväärtuslik ala (foto: O. Beloglazova, 2010)

Saabolda küla miljööväärtuslik ala (foto: O. Beloglazova, 2010)

Saabolda küla miljööväärtuslik ala (foto: O. Beloglazova, 2010)

Värska valla üldplaneeringus (2006) toodud miljööväärtuslike alade arendamistingimused:

- Asustuse rajamisel tuleb järgida ajaloolise külastruktuuri ja majade ning majakomplekside traditsioonilist paigutust ja maakasutust;
- Järgima peab algseid kujundusprintsiipe. Säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal;
- Kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Puitaknad ja fassaadilaudis teha sama materjaliga. Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale. Puitmajadele mitte paigaldada plastmassaknaid. Akende asendamisel lähtuda algsest ruudujaotusest;
- Elamute juurdeehitised rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone maht tänavapoolsest küljest vaadatuna. Uus osa ehitada maja hoovipoolsesse külge või madalama osana olemasoleva ehitise pikenduseks. Juurdeehitiste eeskujuks võtta asustatud ala kõige iseloomulikumad näited;
- Majade värvimisel kasutada kohalikke iseloomulikke naturaalseid värvitoone.
- Majade ümberehitused ja fassaadide muudatused kooskõlastada vallavalitsusega;
- Uute tänava- ja teekoridoride rajamisel ja kruntide moodustamisel säilitada väljakujunenud tänava- ja teedevõrk ja krundijaotus;
- Uued hooned ehitada väljakujunenud ehitusjoonele;
- Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste proportsioonide, gabariitide ja katusekujuga;
- Uusehitised peavad arvestama olemasolevate hoonete vormikõnet ja sobima ümbrusesse;
- Vältida abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust, mis rikub ala ilmet. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;
- Võimalusel vältida uute hoonete rajamist avanevate heinamaade kohale, kust avanevad kaunid kaugvaated;
- Korrastada või taastada piirkonnale iseloomulikud piirdeaiad;
- Säilitada haljastustraditsioon ja kõrghaljastus;
- Uusehitiste asend, maht ja arhitektuur peavad arvestama olemasolevate väärtuslike ajalooliste ehitistega nii, et kompleksi miljööväärtus säiliks.

<u>Koostöö, kaasamise ja kooskõlastamise kogemused</u>

Planeerija korraldas 2010. a algul küsitluse piirkonna külavanematele, kus uuriti külaelanike seisukohti nii ala miljööväärtuslikuks määramise osas, arendamistingimuste osas kui küsiti ka muud teavet hoonestuse kohta (vt lisa 3). Koos küsimustega saadeti ka üldplaneeringus määratletud miljööväärtuslike alade skeem ja kehtivad tingimused (nagu hiljem selgus, oli see

esimene kord, kus külaelanikud miljööväärtuslikest aladest ja seal kehtivatest tingimustest üldse teada said). Tuli ainult paar vastust.

Teemaplaneeringu eskiisi avalikul tutvustamisel (mais 2010, Värska kultuurikeskuses) tehti kohalike elanike poolt ettepanek määrata miljööväärtuslikeks veel viis ala, millest kaks selleks määratigi.

Peale eskiisi arutelu korraldati koosolek Podmotsas, kus planeerija koos valla maanõunikuga selgitasid elanikele, et tegemist ei ole muinsuskaitsealaga ja et neil on õigus esitada oma ettepanekuid ja tingimusi. Siis tuli igast külast tagasiside (v a Suure-Rääptsova küla).

10 Podmotsa küla elanikku tegid avalduse, et küla välja arvata miljööväärtuslike alade hulgast. Sedasama tegid ka 7 Õrsava küla elanikku. Põhjustena toodi välja nt, et kehtestatud piirangud ei võimalda oma kodu remontida ja kujundada oma soovi ja maitse kohaselt. Kompromissina oldi piirangutega nõus, kui puitakende nõue muutus soovituslikuks (ehk siis plastaknad muutusid lubatuks) ning ka katusematerjalide valik muutus laiemaks (traditsioonilised materjalid muudeti samuti soovituslikeks).

Muud kohalike elanike ettepanekud puudutasid rohkem külade igapäevast elu, nt: teeäärte niitmine ja võsa lõikamine; teede aastaringne heakord; toetuste saamine bussipaviljonide, külaplatsi, teadete tahvlite rajamiseks. Nende puhul saab pöörduda vallavalitsuse poole avaldusega ehitusmaterjalide kompenseerimise osas või siis abi saamiseks projekti kirjutamisel vastavasse programmi. (Küsitlus ja vastused koos vallavalitsuse märkustega sisalduvad teemaplaneeringu lisades.)

Novembris 2010 planeeringu teavituskoosolekul tutvustati ka säästva renoveerimise põhimõtteid, Seto traditsioonilist arhitektuuri ja toetuste saamise võimalusi miljööaladel.

Keskkonnaamet ei kooskõlastanud algul teemaplaneeringut, kuna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus ei olnud esitatud nõuetekohaste põhjendustega. Hiljem oldi nõus, kui põhjendused esitati.

Podmotsa küla miljööväärtuslik ala (foto: O. Beloglazova, 2010)

Detsembris võttis Värska volikogu teemplaneeringu vastu. Avalik väljapanek toimus dets 2010 - jaan 2011.

PÕLVAMAA TEEMAPLANEERINGUTE KOGEMUSED: ARUTELU

Põlvamaa teemaplaneeringute koostamise, avalikustamise ja kehtestamise protsess andis hea ülevaate probleemide ja keeruliste küsimuste osas, mis miljööväärtuslike alade määratlemisel ja neile kaitse- ja kasutustingimuste määramisel võivad ette tulla. Osa probleeme olid spetsiifilised just seda tüüpi teemaplaneeringutele, osa aga üldisemad, mis puudutavad ka üldplaneeringuid. Siinkohal vahendame oma kogemusi.

Miljööväärtuse mõiste erinevad tõlgendused

Siiani levinud üldplaneeringute koostamise praktikas tõlgendatakse mõistet "miljööväärtuslik ala" väga laiades raamides, et mitte öelda meelevaldselt. See tõdemus kehtib ka projekti teemaplaneeringute aluseks olnud üldplaneeringute kohta. Nii otsustas osa planeerijaid miljööväärtusliku ala mõiste ümber sõnastada ning sellega seoses muuta ka alade nimekirja (vt Kanepi, Värska ja Mikitamäe kokkuvõtted). Põhjuseks oli üldplaneeringu tegijatest erinev arusaam ning vajadus planeeringus loogiliselt põhjendada alade valikut. Neile muudatustele eelnes ka põhjalik arutelu projekti töögrupis, kuhu kaasati ka eksperte Siseministeeeriumist.

Et selline dissonants tekkis, ei ole muidugi üldse imekspandav. Definitsioonide erinevus võib aga põhjustada sedavõrd suuri muutusi miljööväärtuslike alade nimekirjas, et neid on raske liigitada "täpsustuste" hulka. Sellest pikemalt allpool.

Definitsiooniprobleeme on põhjalikumalt käsitletud töö kolmandas osas ning tehtud ka ettepanekud mõiste "miljööväärtuslik ala" täpsustamiseks ning alternatiivsete määratluste kasutamise kohta.

Millest lähtub miljööväärtuslike alade valik?

Kui teemaplaneeringu koostaja ei ole osalenud üldplaneeringu koostamisel, ei pruugi ta mõista, miks need või nood alad üldse miljööväärtuslikuks on määratud. Reeglina ei ole üldplaneeringus valiku kriteeriume sõnastatud ning puuduvad ka põhjendused ala valikuks. Kas teemaplaneeringu koostaja peaks leppima etteantud nimekirjaga või alustama uuesti algusest ja kõigepealt sõnastama kriteeriumid?

"Miljööväärtuslike alade teemaplaneeringu aluseks on üldplaneering, mille käigus on välja valitud objektid, mida täpsustatakse teemaplaneeringu käigus. Kuna üldplaneering on üldine dokument ning käsitleb paljusid teemasid, siis on selge, et selle käigus ei ole võimalik kõiki teemasid vajaliku põhjalikkusega käsitleda. Sellest tulenevalt võib miljööväärtuslike alade valik olla suhteliselt juhuslik. Tegemist ei ole terve valla üldanalüüsi põhjal väljavalitud aladega, vaid alade valik on tulenenud eelkõige sellest, mis silma on hakanud. Selle

vältimiseks tuleks teemaplaneering koostada paralleelselt üldplaneeringuga või määrata üldplaneeringus, et miljööväärtuse kohta tuleb veel eraldi planeering. Teemaplaneering peaks käsitlema kogu valda tervikuna, sõeludes niimoodi välja miljööväärtuslikud alad.” Nii arvasid Kõlleste teemaplaneeringu koostajad Nele Nutt ja Mart Hiob.

Kui aktsepteerida üldplaneeringu valikut, kuigi see tundub juhuslik, ühekülgne või lausa kentsakas, seisab planeerija probleemi ees, et ta peab leidma valikule põhjendused tagantjärele (ehk siis määratlema ala väärtused), teadmata seda, mis valikust välja jäi või miks. Kahjuks ei mäleta keegi ka vallavalitsuses enam täpseid asjaolusid (toimusid koosolekud, tehti nimekirju). On näiteks välja valitud kolm küla, aga mille poolest nad erinevad naaberküladest, pole teada. Seda peab planeerija siis püüdma detektiivi kombel välja uurida. Võib juhtuda, et ta leiab samast naabrusest kaks või kolm küla, mis tunduvad valitutest hoopis “miljööväärtuslikumad” – mida teha?

Põlvamaa 4 valla teemaplaneeringutes on seda probleemi erinevalt lahendatud. Kõlleste teemaplaneeringus pole üldplaneeringu alade nimekirja muudetud, samas kui Kanepi teemaplaneeringus jäi määratletud 15 alast ja objektist alles vaid üks – Kanepi alevik. Mikitamäe ja Värska teemaplaneeringutes jäeti osa alasid nimekirjast välja, kuna need ei vastanud planeerija arvates miljööväärtusliku ala mõistele, ning lisati mõned töö käigus leitud või vallaelanike poolt soovitatud alad.

Mis siis õige on? Ühest küljest peaks lähtuma sellest, et miljööväärtuslikud alad on midagi, mida valib välja ja kehtestab omavalitsus koostöös valla elanikega. Parimal juhul on valikud läbi mõeldud ja kohalikul tasandil läbi arutatud ning kõik on sellega rahul. Teisest küljest – kui valikut saab teha ka nö lakke vaadates ja põhjendusi välja toomata, siis pole ju põhjust käesoleva juhendmaterjaliga vaeva näha. Kolmandast küljest – kui alade valiku teeb ekspert lähtudes oma haridusest, kogemustest ja juhendmaterjalist – kuhu jääb siis rohujuuretasand?

Kindlasti sõltub alade valik ka sellest, kui karme kaitse- ja kasutustingimusi omavalitsused neile kehtestada tahavad. Kui tahetakse olla leebed ja sallivad ja mitte takistada kohalikku ettevõtlust, on miljööväärtuslikuks mõtet valida näiteks perifeerseid hoonestamata alasid, arhitektuurimälestisi või varemeid.

Ilmselt on probleem ikkagi üldplaneeringu koostamise metoodikas – õigemini selle puudumises miljööväärtuslike alade käsitlemise osas. Nii peabki iga omavalitsus ja planeerija oma metoodika leiutama ja pole ime, et tulemused on sedavõrd mitmekesised.

Miljööväärtuslike alade valiku probleeme on põhjalikumalt käsitletud töö kolmandas osas ning tehtud ka ettepanekuid nende lahendamiseks. Üks lahendus on võtta aluseks maakonna väärtuslike maastike teemaplaneering. Kui see on piisava põhjalikkusega tehtud, on väärtuslik asustus seal juba määratletud. Neile aladele saab seejärel lisada veel nö kohaliku tähtsusega väiksemaid objekte või alasid, mis teemaplaneeringu tegijatele kahe silma vahele jäänud.

Kas hajaasustus saab olla miljööväärtuslik?

Põlvamaa teemaplaneeringute kogemus näitas, et hajaasustuse määratlemine miljööväärtuslikuks alaks on problemaatiline, kuna selle teema ümber toimusid kõige tulisemad vaidlused. Muidugi on see seotud ka miljööväärtuse mõiste defineerimisega.

Lõpuks määratleti teemaplaneeringutes miljööväärtuslikuks vaid üks hajaküla – Rääsolaane, muud külad olid kõik rida-, tänav- või sumbküla tüüpi, Värska vallas leidus ka üks ahelküla (hõredam ühepoolne ridaküla). Kanepi vallas vormistati kõik üldplaneeringu miljööväärtuslikud külad ümber "kultuurilis-ajaloolise väärtusega küladeks", mis paiknevad lisaks väärtuslikel maastikel.

Põhjenduseks oli, et hajakülas hoonestusest üldjuhul vaadeldavat tervikut ei moodustu ning üksiku hoone arhitektuurist on siin olulisem asustusstruktuur ja maastikumuster (pinnavormid ja avatud-suletud alade vaheldumine). Seega sarnanevad ala valiku kriteeriumid (väärtuslik asustusstruktuur, kaunis, vaheldusrikas maastik) pigem väärtusliku maastiku kriteeriumidele ja tundub otstarbekas ta selleks jättagi, vajadusel täpsustustega, nt "väärtuslik külamaastik".

Veel üheks põhjuseks, miks hajaküla miljööväärtuslikuks alaks ei taha sobida, on see, et selle piiritlemine kaardil on peaaegu võimatu. Hajaküla ümber piire tõmmata võiks muidugi analoogselt väärtusliku maastikuga (piir võib kulgeda nt piki külapõlde ümbritseva metsa, piki suuremat maanteed jne), kuid selle põhjendatus jääb alati küsitavaks, eriti seda tüüpi suhteliselt avatud ja künklikul põllumajandusmaastikul nagu on omane Põlvamaale. Rääsolaane puhul oli tegemist suhteliselt väikese külaga, mis kunagi asus põllusaarekesel keset soid, nüüd aga ümbritseb külapõlde mets. Küla kui tervik oli seega haaratav ning ka vaadeldav tänu avatud maastikule.

Seega leiavad käesoleva töö autorid, et otstarbekas on tähelepanuväärseid hajaasustusega külasid käsitleda pigem väärtuslike maastikena, mille üheks komponendiks on asustus ning määrata kaitse- ja kasutustingimused analoogselt väärtuslike maastikega (vajadusel neid muidugi täpsustades). Teemat on pikemalt käsitletud ka töö kolmandas osas.

Rääsolaane küla miljööväärtuslik ala (foto: M. Kais, 2010)

Kas miljööväärtuslike alade määratlemine on ikka kohalik huvi?

Põlvamaa teemaplaneeringute projektis toimus koosolekuid ja planeeringute tutvustusi arvukamalt kui seaduses ette nähtud, et saada rohkem tagasisidet. Toimusid ava- ja lõpuseminarid Põlvas (okt 2009 ja veebr 2011), kuhu tulid kokku nii planeerijad, vallaametnikud kui ka asjast huvitatud elanikud ning tutvustused kohapeal. Planeeringute eskiisid ja hiljem täiendatud versioonid on olnud pidevalt üleval ka valdade kodulehtedel.

Planeeringute tutvustamisel ja avalikustamisel selgus mõnel pool, et kohalikud elanikud (vahel ka volikogu) on miljööväärtuslike alade planeeringu vastu, sest see "ei ole kohalike elanike huvides" või piirab nende tegutsemist maa- ja majaomanikena. Miljööväärtusliku ala määramist võidakse tõlgendada kui "peaaegu-muinsuskaitset", eriti kui ei süveneta planeeringu teksti. Muinsuskaitse nimetamine tekitab aga majaomanike seas sageli kui mitte hirmu, siis vähemalt sügavat vastumeelsust.

Tüüpiline kohaliku elaniku reaktsioon võib olla: "Miljööväärtuslik ala toob endaga kaasa väga palju kohustusi, aga vastu ei saa kohalik elanik mitte midagi!"

Selge see, et detailplaneeringu koostamise kohustus ei ole maainimese rahakotti arvestades eriti ahvatlev perspektiiv. Ka ei ole ehitamise ja remondiga seotud bürokraatia üldiselt maaomanikule meelepärane. Kehtestatud piirangud võivad takistada inimesel oma kodu remontida ja kujundada oma soovile, maitsele ja rahakotile vastavalt.

"Kaasaegsed ehitusmaterjalid võimaldavad ehitada elamuid, mis kestavad suhteliselt väikeste hoolduskuludega kuni 50 aastat. Projekti poolt pakutud piirangud paraku selliseid ehitisi rajada ei võimalda." (tsitaat kodaniku kirjast Värska vallas).

„Jätke meid rahule! Meil niigi siin raske elu, ja te tulete siia oma nõudmistega. Tehke linnades mida tahate, aga siin on niigi raske." (Värska vald)

Kui täpsemalt asja uurida, selgub, et peamiselt häirivad järgmised piirangud:

- plastakende paigaldamise keeld väärtuslikele puithoonetele (planeering nõuab puitaknaid);
- odavate katusematerjalide (profiilplekk, bituumenplaat, eterniit jmt) keelamine või nõue, et kasutataks ainult traditsioonilisi katusekatteid – puitlaast, valtsplekk jm;
- traditsiooniliste viimistlusmaterjalide ja värvide kasutamise nõue (need on üldjuhul kallid);
- vanade hoonete ümber- või juurdeehituse keelamine või piiramine.

Veel võib inimesi hirmutada vanade hoonete lammutamise keeld või kohustus ehitada lammutatud väärtusliku hoone asemele sarnane (näiteks võib tuua laguneva lauda, kus loomi ammu enam ei peeta). Nõue asendada võrkaed lippaiaga tundub liiga kulukas, samuti välisviimistluse muutmine silikaattellistest või väikeplokkidest hoonete puhul.

Turismi arendamise võimalus võib saada nii positiivse kui negatiivse hinnangu külaelanike poolt. Negatiivse suhtumise korral on kõnealuses külas ilmselt ülekaalus inimesed, kes hindavad eelkõige privaatsust ja rahu kauni looduse keskel ning ei plaani oma elatust turismiga siduda.

Väike-Nedsaja elanikud soovisid oma küla miljööväärtuslikuks määrata (foto: O. Beloglazova, 2010)

Küsitlus Rebalas

Teemaplaneeringu "Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused" (2009) raames korraldati kohalikele elanikele ankeetküsitlus (105 vastanut), mis valgustab natuke sama teemat (kuigi piirkond on muidugi Põlvamaast sootuks erinev).

Küsitlus näitas, et inimesed suhtuvad uute elanike lisandumisse pooldavalt, ligi 60% vastanutest toetab uute inimeste juurdetulekut (ja uute elamute ehitamist oma külla) – neist omakorda pooled piirduksid kuni veerandi (senise elanikkonnaga võrreldes) lisandumisega, pooled ei näe probleeme ka rohkemate saabujatega. Kümnendik elanikest ei soovi uute inimeste tulekut.

Muuhulgas küsiti ka, kuidas peaksid kaitseala külad välja nägema. Külade põhiplaan peaks säilima, leidsid umbes pooled vastanutest, pooled olid aga vastupidisel arvamusel: külade põhiplaan pole tähtis. Uushoonestus võiks paikneda pigem hajali leidsid ligi 55% vastanutest, seevastu kompaktsete külade teket eelistaks 25% vastanutest.

Küsiti veel, kuidas võiksid uued elamud välja näha? Traditsioonilist hoonestust või piiranguid pole vaja, leidsid jällegi umbes pooled vastanutest, pooled olid vastupidisel arvamusel.

Niisiis, miks peaks maaelanik tahtma elada miljööväärtuslikul alal?
Poolt-argumendid erinevates planeeringutes jm dokumentides väidavad üldjuhul järgmist:

- Piirangud hoiavad ära ebameeldivad ja elukeskkonda lõhkuvad arendused, mis võiksid kohalike elanike rahu rikkuda ning nende harjumuspärast koduümbrust oluliselt muuta.

- Vanade hoonetega traditsiooniline keskkond pakub turvatunnet keset muutuvat maailma.
- Asumi või objekti korrastamiseks või remondiks on hõlpsam saada toetusi (sh eurotoetusi), kui see on planeeringus määratletud väärtuslikuna.
- Hästi hoitud vanade majade väärtus kinnisvarana suure tõenäosusega tõuseb.

Tõesti, kõrgeimaid ja püsivamaid kinnisvarahindu Tallinnas võib täheldada pigem Vanalinnas ja Kadriorus kui põllupealsetes uusasumites Harjumaal, kuid ääremaadel on suure investeeringu tegemine vana maja renoveerimisse pigem küsitav.

Ka vallavalitsus või volikogu võib leida, et ehitamisega seonduvad piirangud pigem takistavad kui soodustavad kohalikku ettevõtlust.

Miks peaks kohalik omavalitsus tahtma kehtestada miljööväärtuslikke alasid?

- See on seadusega määratletud kohustus, kuid ka võimalus kohalikul tasandil väärtustada oma kultuuripärandit.
- Kultuuripärand on rahvusliku ja piirkondliku identiteedi üks aluseid.
- Turismi ja muu ettevõtluse üks arengueeldusi on atraktiivne keskkond, sh kohalik ehituspärand (ja külamaastikud).
- Inimesed väärtustavad ajaloolist elukeskkonda üha enam, seda nii Eestis kui ka mujal maailmas.
- Elukeskkond, mida selle elanikud kõrgelt hindavad (ja sealt ära kolida ei taha) tagab sotsiaalse stabiilsuse ja turvalisuse.
- Ehituspärandi hoidmine toetab säästva arengu põhimõtteid ja ja loodushoidlikku eluviisi.

Maaelu arengukavast 2007-2013 võib lugeda, et LEADER-meede toetab muuhulgas kohalikku eripära, loodus- ja kultuuripärandi säästlikku kasutamist ja tutvustamist. Meede 3.2 toetab külade uuendamist ja arendamist; alammeede 3.2.3 maapiirkonna kultuuripärandi säilitamist, taastamist ja kvaliteedi parandamist (sh külade ja põllumajandusmaastike ilme parandamine ja korrastamine).

Meie maa-arhitektuuri väärtustamine nõuab aga kaugelt suuremaid panuseid ka riigi ja omavalitsuste poolt. Isegi kui ei suudeta vanade väärtuslike hoonete omanikke rahaliselt toetada, peaks olema võimalik aidata omanikku nõuande, tasuta kursuste ja õppepäevadega, teabevoldikutega jms. Muinsuskaitseamet on mälestiste osas juba üsna palju head tööd teinud, kuid “tavaline ehituspärand”, sh talud ja muud maa-ehitised, ootab oma järge.

Nagu ikka, on siin palju kinni ka väärtushinnangutes. Võtab kindlasti palju aega ja vaeva, enne kui eestlane hakkab hindama oma ehituspärandit. Meie naabermaal Rootsis kulus selleks samuti paar aastakümmet - loendatuna ehitusbuumist 1970-ndatel, mil progressi hiidlaine hävitas ilusaid vanu maju tänavate ja kvartalite kaupa.

III MILJÖÖVÄÄRTUSTE MÄÄRATLEMINE

MÕISTED

Kuidas defineerida ja määratleda miljööväärtuslikku hoonestusala maapiirkonnas ehk väljaspool linnade piire, kujunes käesoleva projekti kõige keerulisemaks vaidlusküsimuseks. Konsensus puudub täielikult ka vaadeldud üldplaneeringutes ja teemaplaneeringutes, kus sageli täpsemaid definitsioone üldse välditakse. Pole ka ime, sest kusagilt pole võtta ka ametlikku ja kõigile kättesaadavat juhendmaterjali. Nii tundub, et iga kord alustatatakse üldplaneeringutes miljööväärtuste määratlemisel sisuliselt nullist või paremal juhul vaadatakse, mida teised on teinud.

Planeeringutes laiendatakse mõistet looduslikele aladele (nt "miljööväärtuslik loodus-maastik"); parkidele, kalmistutele (kus arvestatav hoonestus puudub), muinsuskaitsealustele objektidele ja muudele ehitatud üksikobjektidele (mõisahooned, veskiveskid), lisaks veel kohalike elanike poolt oluliseks peetud hoonetele nagu nt vanad koolimajad (isegi juhul, kui hoonet on viimaste aastakümnete jooksul korduvalt ümber ehitatud ja kaasajastatud).

Kasutatakse mõisteid: miljööväärtuslik ala, miljööväärtuslik piirkond, miljööväärtuslik küla, miljöökaitseala jne erinevalt seaduses määratletud mõistest *miljööväärtuslik hoonestusala.*

Vahel mõistetakse koondnimetuse all *miljööväärtuslikud alad* nii väärtusi omavaid kultuurmaastikke (väärtuslikud maastikud) kui ka maastikus paiknevaid hooneid ja rajatisi (miljööväärtuslikud hoonestusalad). Seda nähtavasti põhjusel, et teatud aladel peetakse vajalikuks ehitusreeglite seadmist ning seega pannakse need ühe üldnimetuse alla.

Käesolevas töös üritatakse tuua pisut selgust sellesse segasesse valdkonda, lähtudes põhimõttest, et mõistete sisu pole igas planeeringus mõtet radikaalselt uuendada, kui on võimalik edasi arendada olemasolevaid, juba toimivaid definitsioone ja metoodikaid.

Kasutatud olulised mõisted:

- miljööväärtuslik hoonestusala (ehk lühemalt miljööväärtuslik ala),
- väärtuslik maastik,
- väärtuslik maastiku üksikelement.

Miljööväärtuslik hoonestusala maapiirkonnas

Käesolevas töös on mõiste "miljööväärtuslik hoonestusala" defineerimisel eelkõige lähtutud olemasolevatest metoodikatest linnade kohta (Hansar 2004, Välja 2007), teemaplaneeringust Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused (2009), Peipsi

looderanniku teemaplaneeringust (2004), Vihula valla üldplaneeringust (2002) ja Planeerimisseadusest (§ 8 lõige 3, punkt 6), kus on öeldud, et üldplaneeringu ülesanneteks on määrata:

- *miljööväärtuslikud hoonestusalad*,
- väärtuslikud põllumaad,
- väärtuslikud pargid,
- väärtuslikud haljasalad,
- väärtuslikud maastikud,
- väärtuslikud maastiku üksikelemendid,
- väärtuslikud looduskooslused

ning seada neile kaitse- ja kasutamistingimused.

Seega räägime eelkõige *hoonestatud alast,* kuna teist tüüpi alade kohta on seaduses ära toodud terve rida muid võimalusi (lühendatud variandina kasutame tekstis edaspidi ka mõistet *miljööväärtuslik ala,* aga tähendus sellest ei muutu).

Lisaks lähtume järgmisest põhimõttest:

"Miljööväärtusliku hoonestusala määramise eesmärk peaks olema olemasoleva hoonestuse hoidmine ja õigete renoveerimisvõtete kasutamine. Reegleid uushoonestusele võib omavalitsus kehtestada igal pool, selleks ei pea looma miljööväärtuslikku ala." (Välja 2009)

Ehk teisisõnu, miljööväärtuslikku hoonestusala on eelkõige mõtet luua väärtusliku hoonestuse kaitseks ja säilitamiseks, mitte selleks, et suure ehitussurve tõttu planeerida sinna uut hoonestust.

Miljööväärtusliku hoonestusala võimalikud tunnused:

- tegemist on *hoonestatud* alaga, mis moodustab mingis mõttes terviku (ühtne ehitustraditsioon, ehitusaeg/ajalugu, funktsionaalne tervik, visuaalne või maastikuline tervik) või iseloomuliku osa tervikust
- tegemist on *hoonestatud* alaga, mis on piirkonnale mingis mõttes tüüpiline ja iseloomustab hästi mingit ajalooperioodi või piirkonna (asustus)ajalugu või arengut laiemas mõttes
- tegemist on *hoonestatud* alaga, mis on ainulaadne kogu piirkonnas, originaalse või unikaalse plaanistruktuuri, ehitustraditsiooni või funktsiooniga

Rõhuasetus on sõnadel *terviklikkus, ajalugu, arhitektuuri- ja ehitustraditsioonid, tüüpiline, originaalne*.

Näiteid miljööväärtuslikust hoonestusalast maapiirkonnas:

hästisäilinud hoonestusega, ajaloolist, funktsionaalset ja/või visuaalset tervikut moodustav:

1. tiheasustus:
    a. kihelkonnakeskuste hästisäilinud peatänavad ja keskused;
    b. raudteeasula vm kindla ajaloolise funktsiooniga asum;
    c. nõukogude perioodil planeeritud asumid, hoonete ansamblid jmt;
2. tänavküla;
3. teatud tingimustel ka tihedam ridaküla (külatänavaga);
4. sumbküla või hajaküla sumbjas tuumik (väljakujunenud külatänavatega);
5. väiksem hajaküla või osa hajakülast (grupp teatud ajalooperioodile iseloomulikke talusid, mis moodustab visuaalse/maastikulise terviku);
6. mõisaansambel, mis ei ole riikliku kaitse all;
7. mõisakeskus koos võimalike varasemate ja hilisemate ajalooliste kihistustega, nn ajaloo kontsentraat;
8. militaarkompleks, tööstuskompleks, haiglakompleks vmt hoonete ansambel.

Saku valla üldplaneeringus (2009) on näiteks määratud Saku aleviku teaduslinnaku miljöökaitseala, mille eesmärk on säilitada 20. sajandi II poolel (ehk nõukogude perioodil) teadlikult kavandatud ja planeeritud maa-asula kompaktset tellishoonestusega osa koos ajastu arhitektuuriparemikku kuuluvate hoonetega.

Miljööväärtuslik militaarkompleks: Põhjalaagri ala Värska vallas (foto: O. Beloglazova, 2010)

Ala väärtuse kriteeriumid võiksid olla:

Alal on *hästisäilinud iseloomulik hoonestus* (koos juurdekuuluvate rajatistega). Hästisäilinud tähendab nii ehitustraditsioone/arhitektuuri, kui iseloomulikke/traditsioonilisi ehitusmaterjale, katusekuju, avatäiteid, fassaadi kujundusdetaile ja viimistlust jms.

Alal on *hästisäilinud iseloomulik asustusstruktuur* - tänava- või teedevõrk, kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemine teede, pinnavormide ja kõlvikute suhtes.

Ala on *kohapeal kogetav tervik*, mida oluliselt killusta või ei riku hilisemad konteksti mittesobivad (Välja 2009: *keskkonda destrueerivad*) hooned või rajatised (nt maanteed jms).

Terviku oluline osa on ka hoonestust ümbritsev kultuurmaastik – mitte ainult ilusad vaated, vaid ka asustusega kooskõlas olev maakasutus ajaloolises või funktsionaalses mõttes; aiad, pargid, puiesteed ja muu kõrghaljastus.

Miljöö väärtuslikkus sõltub kõigist komponentidest, mis selle miljöö kujundavad.

Veel võib teatud piirkondades hinnata ka ala *turismipotentsiaali* vm potentsiaalseid väärtusi.

Mis ei ole miljööväärtuslik hoonestusala?

Kui eespool on kirjeldatud mingis mõttes ideaali, siis praktikas tuleb ilmselt teha palju mööndusi nii hoonestuse olukorra, asustusstruktuuri säilimise kui terviklikkuse osas. Vastasel korral võib juhtuda, et miljööväärtuslikud alad jäävadki leidmata, kuna latt on liiga kõrgele seatud. Niisiis peaks proovima kirjeldada ka seda, mis kindlasti jääb miljööväärtuslikkuse lati alla. Mõned näited.

Miljööväärtuslik ala ei saa koosneda varemetest või vundamentidest. Hooned peavad olema katuse all ning nende ehituslikku väärtust peab olema võimalik kohapeal hinnata.

Kui enamus hooneid väljavalitud alal on hilisemate ümberehituste ja renoveerimiste käigus oluliselt muudetud ning suur osa originaalseid ehitusdetaile kaduma läinud, ei ole tõenäoliselt tegemist miljööväärtusliku hoonestusalaga. Kui valikukriteeriumiks on olnud pigem tüüpiline asustusstruktuur või omapärane maastik, siis oleks õigem ala määratleda *väärtusliku maastikuna* (vt ka allpool).

Kui ala terviklikkus on oluliselt rikutud mõne hilisema aja kinnisvaraarenduse, maanteeõgvenduse või muu silmatorkava rajatisega, ning tegemist ei ole unikaalse asumiga, siis peaks ehk valla piires veidi ringi vaatama ning otsima mõne teise samaväärse ala, mis ei ole nii rikutud.

Lähtudes sellest, et miljööväärtusliku hoonestusala mõiste sai algselt loodud suuremate terviklike hoonestatud alade kaitseks (ehk siis suuremate kui 1-2 kinnistut), siis teeme ka järgmised ettepanekud.

Miljööväärtuslik ala ei saa olla üksik ehitis või talu (sh kõrvalhooned) vmt, sest siin ei ole tegemist tervikliku hoonestusala vaid üksikobjektiga. Sellisel juhul ongi see otstarbekam määratleda *väärtusliku üksikobjektina,* vt allpool.

Miljööväärtuslikuks hoonestusalaks ei ole mõtet nimetada mõisaansamblit või muud hoonekompleksi, mis juba on määratletud riikliku kultuurimälestisena. Topeltkaitsel puudub igasugune funktsioon. Iseasi, kui ala hõlmaks mälestise piiranguvööndist tunduvalt suuremat (hoonestatud) ala mingil mõjuval põhjusel.

Kalmistut miljööväärtuslikuks hoonestusalaks nimetada tundub ebaloogiline. Enamus neist on niigi riiklikud kultuurimälestised. Vajadusel saab sellele koostada hooldussoovitused.

Ilusat teelõiku või ilusa vaatega kohta ei ole samuti otstarbekas miljööväärtuslikuks alaks määrata, kuna seal on üldjuhul tegemist maastikuliste või looduslike väärtustega.

Ilus teelõik väärtuslike maastike teemaplaneeringus tähendab seda, et sellelt teelõigult vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Sellised teelõigud jäävad reeglina väärtuslike maastike piiridesse või läbivad valdavalt vanema metsaga kaetud alasid. Enamasti on tegemist ajaloolise teega, mida pole autoajastul õgvendatud ega oluliselt laiendatud (Väärtuslike maastike määratlemine 2001).

Kui vaja, saab ilusa teelõigu üldplaneeringus piiridega varustada (nt väärtusliku maastikuna), ning seada sellele kaitse- ja kasutustingimused (nt uushoonestuse, tee õgvendamise või laiendamise osas). Otstarbekas võib olla ka maastikuhoolduskava koostamine või vähemalt üldised soovitused ala hooldamiseks (avatud alade säilitamine, alleede hooldus, võsaraie jms).

Miljööväärtuslik hajaküla?

Põlvamaa teemaplaneeringute kogemus näitas, et hajaasustuse määratlemine miljööväärtuslikuks alaks on problemaatiline, kuna selle teema ümber toimusid kõige tulisemad vaidlused.

Hajakülas hoonestusest üldjuhul vaadeldavat tervikut (miljööd) ei moodustu ning üksiku hoone arhitektuurist on siin olulisem asustusstruktuur ja maastikumuster (pinnavormid ja avatud-suletud alade vaheldumine). Sageli on hajaküla õued peidus lopsaka haljastuse sees või varjavad neid metsatukad. Seega sarnanevad ala valiku kriteeriumid (väärtuslik asustusstruktuur, kaunis, vaheldusrikas maastik) pigem väärtusliku maastiku kriteeriumidele ja tundub otstarbekas ta selleks jättagi.

Veel üheks põhjuseks, miks hajaküla miljööväärtuslikuks alaks ei taha sobida, on see, et selle piiritlemine kaardil on peaaegu võimatu. Hajaküla ümber piire tõmmata võiks muidugi analoogselt väärtusliku maastikuga (piir võib kulgeda nt piki külapõlde ümbritsevat metsa, piki suuremat maanteed jne), kuid selle põhjendatus jääb alati küsitavaks.

Niisiis võiks tähelepanuväärse, ajalooliselt või maastikuliselt huvitava *hajaküla* määratleda *väärtusliku maastikuna,* mille üheks komponendiks on asustus ning määrata kaitse- ja kasutustingimused analoogselt väärtuslike maastikega (vajadusel neid muidugi täpsustades). Kui küla moodustab vaid väikese osa suuremast väärtuslikust maastikust, siis saab seda ka vajadusel eraldi piiritleda ja nimetada nt väärtuslikuks N küla maastikuks. Üldplaneeringuga saab ja peabki täpsustama väärtuslike maastike piire. Järgmine samm oleks väärtuste kirjeldamine ja kaitse- ja kasutustingimuste määramine.

Väärtuslik maastik = ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus ja mis on määratletud maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Kuhjavere küla Viljandimaal on määratletud väärtuslikuks maastikuks (foto: K. Hellström, 2001)

Erandina võiks miljööväärtuslikuks määrata väiksema hajaküla või osa hajakülast:

- kus esineb lähestikku vähemalt kolm-neli ajalooperioodile iseloomulikku ja hästisäilinud talukompleksi;
- mis moodustab visuaalse/maastikulise terviku, mis on kohapeal haaratav (metsatukad, puudesalud ja aedade kõrghaljastus ei varja oluliselt nähtavust);
- kus piir küla ja ümbritseva maastiku vahel on ruumiliselt selgesti eristatav (metsa- või sooserv, veekogu).

Lõplikku tõde siin muidugi ei leia ja täpset piiri miljööväärtusliku hajaküla ja väärtusliku maastiku vahel samuti mitte.

Alternatiive miljööväärtusliku hoonestusala määratlemisele

Kui on tegemist üksiku ehitisega (vesiveski, koolimaja, meierei jne) või eraldiseisva hästisäilinud talukompleksiga või pargipuistu, kalmistu, mälestusmärgi, varemete jmt objektidega, millel:

- on kas ajalooline, arhitektuuriline, esteetiline, rekreatiivne jne väärtus või emotsionaalne väärtus kohalike elanike jaoks (identiteediväärtus),
- puuduvad aga miljööväärtusliku *hoonestusala* tunnused,

siis võiks selle üldplaneeringus määratleda nt kui:

- väärtuslik maastiku üksikelement või väärtuslik (kohaliku tähtsusega) üksikobjekt (Välja 2009: “kohaliku tähtsusega kultuuriväärtuslik objekt”)
- väärtuslik park või haljasala
- väärtuslik looduskooslus (vt Planeerimisseadus § 8 lõige 3 ülal).

Piiri tõmbamine üksikobjekti ja mõne muu kategooria vahele (väärtuslik külaasustus, miljööväärtuslik hoonestusala) ei ole muidugi elu ja surma küsimus. Oluline on see, et määratlus oleks korralikult põhjendatud ja kaitse- ning kasutustingimused vastavalt sellele läbi mõeldud.

Tsässon (kabel) Suure-Rõsna külas, Pihkva järve ääres, Mikitamäe vallas on riiklik ajaloomälestis – seega puudub vajadus määratleda seda väärtuslikuks üksikobjektiks (foto: K. Hellström, 2010)

MILJÖÖVÄÄRTUSTE MÄÄRATLEMISE PROTSESS

“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” (Hansar 2004).

Miljööväärtusliku hoonestusala määratlemine lähtub seega kohalikest (mitte riiklikest) huvidest. Miljööväärtuslikke hoonestusalasid on võimalik määratleda:

- üldplaneeringus ja osa-üldplaneeringus,
- üldplaneeringut täpsustavas teemaplaneeringus,
- detailplaneeringus.

Planeeringuseadusest tulenevalt on miljööväärtuslike hoonestusalade käsitlemine üldplaneeringus igal juhul kohustuslik. Kui aga kohalik omavalitsus otsustab, et selles vallas või linnas puuduvad miljööväärtuslikud hoonestusalad, siis tuleb see otsus üldplaneeringus fikseerida. Kindlasti tuleb sellist otsust ka põhjendada.

Määratletud alale peab (jällegi vastavalt seadusele) planeeringuga täpsustama *kaitse- ja kasutustingimused*, vastasel korral ei ole määratlusel mõtet ning sellest ei järeldu midagi.

Omavalitsus, kelle territooriumil planeeringut koostatakse, peaks eeldatavalt olema aktiivne pool või vähemalt väga koostööaldis. Ka peaks omavalitsus olema suuteline aktiveerima kohalikku elanikkonda.

Siiski jääb miljööväärtuslike hoonestusalade käsitlemine erinevatel põhjustel (omavalitsuse ametnike suur töökoormus, vastava kogemuse või erialaga spetsialistide puudumine jne) enamasti väljastpoolt hangitud eksperdi kanda. Eksperdist-planeerijast sõltub ka sageli, kui palju üldse kohalike inimestega suheldakse ja nende arvamust küsitakse. Vajalikud tööd tutvustavad artiklid kohalikesse lehtedesse ilmuvad ka enamasti eksperdi sulest.

Arhiivifoto on väärtuslik teabeallikas: tüüpiline iseseisvusajal ehitatud elamu (Kalda talu 1931. a Helme vallas, Helme Koduloomuuseum 62/200)

Miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemise protsess võiks üldjoontes olla järgmine:

1. alade eelvalik: potentsiaalsete alade nimekirja koostamine nt maakonna teemaplaneeringu (väärtuslike maastike kaart ja register) põhjal;
2. andmete kogumine (trükised, ajaloolised kaardid ja fotod, Maaregister, Ehitisregister, omavalitsuste planeeringu- ja arhiivimaterjalid jmt);
3. inventeerimine (fotografeerimine, asustuse/hoonestuse/maastiku kirjeldamine ja hindamine);
4. kohalike elanike küsitlemine/teavitamine;
5. andmete süstematiseerimine ja analüüs (kirjeldus, hinnangud, põhjendused);
6. miljööväärtuslike hoonestusalade lõplik valik ja piiritlemine kaardil;
7. kaitse- ja kasutustingimuste määratlemine;
8. avalikustamine ja kooskõlastused;
9. parandused ja töö lõpetamine.

Alade eelvalik

Ideaalis võiks alade eelvalik lähtuda maakonna tasandil tehtud ehitus- ja kultuuripärandi inventeerimisest ja analüüsist, mis annaks ülevaate piirkonna asustuse ja maakasutuse kujunemisest ja arengutest muinasajast tänapäevani. Kahjuks meil täna sellised uuringud enamasti puuduvad.

Üldplaneeringut tehes saab potentsiaalsete miljööväärtuslike alade nimekirja koostada maakonna teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" põhjal, kasutades peamiselt väärtuslike maastike kaarti ja registrit. Kui mõne väärtusliku maastiku kirjelduses on nimetatud väärtuslikku asustust, siis tuleks sellele kindlasti tähelepanu pöörata.

Lisateavet saab:

- aktiivsetelt kohalikelt elanikelt (MTÜ-d, külaseltsid, külavanemad, kodu-uurijad jt),
- maakonna ja valla muuseumide spetsialistidelt,
- maakonna planeeringuspetsialistidelt, muinsuskaitseametnikelt jne.

Nimekirja koostamine peakski toimuma koostöös kohalike elanikega, samal ajal selgitustööd tehes, milleks miljööväärtuslikke hoonestusalasid üldse määratlema peaks ja kuidas see kohalikul tasandil kasu võiks tuua (vt ka II osa: Arutelu).

Miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu aluseks võib olla üldplaneering, mille käigus on eelvalik juba tehtud. Kui on tegemist vanema üldplaneeringuga, siis seal miljööväärtuslikke alasid määratletud pole.

Uuemates üldplaneeringutes võib, nagu juba öeldud, kohata väga mitmesugust lähenemist. Kuna aga üldplaneering on üldine dokument ning käsitleb paljusid teemasid siis on selge, et selle käigus ei ole võimalik kõiki teemasid vajaliku põhjalikkusega käsitleda.

Põlvamaa nelja valla miljööväärtuslike alade teemaplaneeringu koostamisel olid aluseks valdade kehtestatud üldplaneeringud. Üldplaneeringutes olid miljööväärtuslikud alad määratletud, ent puudusid põhjendused ja hinnangud. Sellest tulenevalt tuli esmalt väljatoodud alasid miljööväärtuslikkuse seisukohalt analüüsida ja erinevatel põhjustel sobimatud alad nimistust eemaldada või ümber nimetada.

Kui üldplaneeringuga on määratud miljööväärtuslik ala, millel puuduvad miljööväärtusliku ala kriteeriumitele vastavad tunnused, siis teemaplaneeringus tuleks need ümber nimetada või nimistust kustutada. Selliseid otsuseid peaks põhjendama ning ka seletama, mis saab valikust välja jäänud aladega.

Andmete kogumine

Kui puudub eelpool nimetatud maakondlik ülevaade piirkonna asustuse ja maakasutuse kujunemisest ja arengutest muinasajast tänapäevani, siis tuleb see planeerijal endal kiirkorras koostada. Mõistagi ei saa siinkohal rääkida põhjalikust ja süstemaatilisest uurimistööst, vaid pistelisest sukeldumisest ajaloo voogudesse, kus suureks abiks on planeerija eelnev kogemus ning hea vaist.

Kaardimaterjali võrdluste põhjal saab ülevaate ehk kõige hõlpsamalt kätte.

Sumbküla tüüpi Esiküla Kassaris, Hiiumaal, ajaloolisel kaardil aastast 1800 (EAA 2072-5-133)

Ajaloolistest kaartidest on digitaliseeritud ja Maa-ameti kaardiserveri kaudu kättesaadavad:

- Vene verstane kaart 1895–1917 (must-valge, originaalmõõtkava 1:42 000);
- Eesti topograafiline kaart 1935–39 (värviline, mõõtkava 1:50 000);
- erinevad NL-i topograafilised kaardid (värvilised, mõõtkava 1:50 000-10 000).

Lisaks nimetatutele leidub arhiivides – Eesti Ajalooarhiiv (EAA) Tartus, Eesti Riigiarhiiv Tallinnas, Tallinna Ülikooli Raamatukogu Baltika osakond, Tartu Ülikooli Raamatukogu, maakondlikud arhiivid, maakonnamuuseumid jne – käsitsi joonistatud ajaloolisi kaarte (sh mõisate maakasutuskaarte 18. ja 19. sajandist) ja trükitud kaarte peamiselt 20. sajandist.

Omavalitsustes on reeglina olemas 1930.-44. a katastrikaardi koopiad (1:10 000), millel kajastuvad ennesõjaaegsed krundipiirid (saadaval ka Maa-ameti kaardiserverist). Teavet kruntide ajaloolise kujunemise ja varasemate kruntimispõhimõtete kohta annavad ka kohaliku omavalitsuse krundi- ehk kinnistutoimikud.

Trükistest leiab täiendavaid andmeid vaadeldava piirkonna asustusajaloo ja kultuuriloo kohta. Väga sisukas on aastatel 1922-40 ilmunud koguteos *Eesti – maadeteaduslik, majanduslik ja ajalooline kirjeldus* kõikide maakondade kohta. Nõukogudeaegsetest trükistest võib soovitada põhjalikku raamatut *Kas tunned maad* (1965) ning seeriat *Siin- ja sealpool maanteed*. Vt ka kasutatud kirjanduse nimekiri töö lõpus.

Abiks on piirkonna kohta koostatud teaduslikud uurimused, inventeerimised. Tasub uurida vastava eriala üliõpilaste poolt koostatud kursuse-, magistri- ja doktoritöid. Ajaloolisi andmeid sisaldavad veel mitmesugused kodulooalased uurimused, mida võib leiduda kohalikes muuseumides, raamatukogudes, koolides ja vallamajades.

Eesti Rahva Muuseumi (ERM) fotokogus Tartus on väga suur hulk ajaloolisi fotosid talu- jm hoonetest, mis on süstematiseeritud nii geograafiliselt (kihelkondade kaupa) kui ka teemade kaupa. Ka maakonnamuuseumides leidub tavaliselt korralik fotokogu.

Kärdla alevik 20. sajandi algul (postkaart, Hiiumaa Muuseum, f. 4295)

Inventeerimine ehk välitööd

Inventeerimine hõlmab:

- asustuse/hoonestuse/maastiku kirjeldamist ja hindamist vastavalt valitud meetodile,
- fotografeerimist (head ja iseloomulikud näited, halvad näited või lausdokumenteerimine).

Linnades (ja tiheda hoonestusega alevikes) on hea, kuid töömahukas meetod kogu potentsiaalse miljööala inventeerimine/kirjeldamine/pildistamine ja hoonestuse ning muude komponentide hindamine (vt ka Hansar 2004 ja Välja 2009). Oleks loomulikult ideaalne, kui ka maapiirkondade miljööväärtuslike alade teemaplaneeringu raames saaks läbi viia kogu hoonestuse inventeerimise, ent Põlvamaa kogemuse näitel on see kaheldav.

Uuring, milles kirjeldatakse detailselt ühe hoone või hoonestatud ala väärtusi, nõuab palju aega ja maksab palju. Teatavaks probleemiks on ka väärtushinnangute subjektiivsus ja muutumine ajas, inventeerimised paratamatult teatud määral aeguvad. Siiski, mida detailsem ja kirjeldavam uuring on, seda parem on seda ka aastate pärast kasutada. Selliseid uuringuid saab teha aga väga piiratud aladel, kuna enamaks ei jätku lihtsalt raha. Isegi meie naabermaades Rootsis ja Soomes ei jätku raha iga valla ehituspärandi inventeerimiseks.

Väga üldise ülevaatega pole aga planeeringus suurt midagi peale hakata. Kuidas saakski kehtestada arusaadavaid ja üheselt mõistetavaid reegleid hoonestuse säilitamise kohta, kui ei teata täpselt, mida säilitada tahetakse? Sel juhul lähevadki planeeringusse trafaretsed nõuded nagu “tuleb lähtuda ajalooliselt kujunenud hoonestusstruktuurist”, “tuleb järgida algseid kujundusprintsiipe”, “kasutada naturaalseid ehitusmaterjale” jne (sama hästi võiks öelda, et “mitte midagi ei tohi muuta”). Lisaks jääb alati vaieldavaks, miks planeerija ühe või teise ala või hoone sisse või välja jättis, miks selle või tolle tingimuse määras. Nii mõnigi kord võib otsus jääda “meeldib/ ei meeldi” tasandile (olgugi, et professionaalsele “meeldib/ ei meeldi” tasandile). Piisavad põhjendused tagab üksnes põhjalik inventeerimine.

Seda probleemi saab näiliselt lahendada, kehtestades miljööväärtuslikul alal detailplaneeringu koostamise kohustuse ja lükates vastutuse selle tegijatele (ja kehtestajatele). Nimetatud variant eeldab aga kogemusi ja oskusi ajaloolise miljöö käsitlemisel nii planeerijalt kui vallaametnikelt, kes planeeringuid menetlevad ning ka ressursse ajaloolise uuringu tegemiseks. Tore on, kui kõik kolm asja on korraga ühes kohas olemas, aga liiga tihti seda kindlasti ei juhtu. Lisaks tehakse meil detailplaneeringuid üldiselt krunthaaval (Põhjamaades pigem hoonestusalade/elamurajoonide või vähemalt kvartalite kaupa), mille tõttu on võimatu tagada hoonestusala terviklikku käsitlust. Selle viimase häda vastu aitaks ilmselt aktiivne vallavalitsus, kes ise suurema ala kohta detailplaneeringu algatab.

Mida aga ikkagi teha, kui raha ja aega napib? Arvestades, et odavalt head asja ei saa. Tuleb võtta heade kogemustega ja arhitektuuriajaloos pädev planeerija, kes (natuke tunde järgi):

- kirjeldab põhjalikult ära üks või kaks väärtusliku hoone või hoonekompleksi näidet (+fotod, joonised, skeemid);
- toob välja ülejäänud hoonestuse tüüpilised jooned;

- parimal juhul tähistab kaardil ka väärtuslikumad hooned või hoonekompleksid;
- kirjeldab ära „ajaloolise struktuuri“ (tüüpiline/iseloomulik õuede suurus, kaugus üksteisest, hoonete arv ja paiknemise viis õuel või teatud juhtudel krundil jms);
- oskab pädevalt hinnata ka maastikku, vaateid, haljastust jne.

Fotod on seda tüüpi planeeringus väga olulised. Esiteks dokumenteerimise mõttes ja teiseks “ütleb pilt rohkem kui tuhat sõna” – nii vallaametnikule kui kodanikule.

Piltidel võiksid olla peamiselt iseloomulikud ja väärtuslikud hooned ning pildiallkirjas peaks selgesõnaliselt ütlema, et see on väärtuslik hoone, sellepärast, et... (nt tüüpiline 1930-ndatele, ilusti värvitud jne). Kui on ilus maja, aga aknad vahetatud ebasobivate vastu, peaks seda nimetama. Halbade näidete toomisega peaks olema väga ettevaatlik, sest alati on keegi, kes sellest solvub või neid vääriti mõistab (lugemata pildiallkirja). *Headest eeskujudest* on reeglina puudu, mitte halbadest näidetest.

Ilus ja hästi renoveeritud vana hoone sobiva piirdeaiaga Laossina külas, Mikitamäe vallas (foto: K. Hellström, 2010)

Kokkuvõtteks – välitöödel tehtud inventeerimise põhjalikkus ja detailsus sõltub ressurssidest, mis planeeringu tegemiseks ette on nähtud, samuti väljavalitud alade arvust, pindalast ja iseloomust ning kasutada olevatest materjalidest. Üle oma varju ei hüppa, kuid kui välitöid piisavalt ette valmistada ja planeerida, saab nende tõhusust oluliselt tõsta.

Vt ka peatükk Hoonestuse hindamine.

Kohalike elanike kaasamine planeeringuprotsessi

Kohalike elanike kaasamine planeeringuprotsessi on väga suure tähtsusega, kuna sellest sõltub miljööväärtuslike alade edasine käekäik. Kaasamine ei tohiks piirduda ainult planeeringu avalikustamisega, vaid see peaks olema planeeringuprotsessi osa.

Koostööd võib korraldada koosolekute vormis, kus planeerija tutvustab oma tööd, leitud miljööväärtusi ning parimal juhul tekib arutelu, mille käigus kohalikud elanikud saavad töö tulemust oluliselt mõjutada. Nii võib miljööväärtuslike alade nimekirja lisanduda üldplaneeringus nimetamata alasid või objekte. Planeerija saab juhtida tähelepanu kohalikele väärtustele ning positiivsetele näidetele nt hoonestuse või haljastuse osas, ideaalis võita ka poolehoidu planeeringu eesmärkidele. Valmis peab olema ka negatiivsele reaktsioonile (vt II osa: Arutelu).

Võib korraldada ka küsitlusi (vt lisa 3: Värska teemaplaneeringu küsitlus). Tulemused on paremad, kui kontakt on juba saavutatud ja inimesed asjaga mõnevõrra kursis.

Ka välitöödel tuleks kasutada iga võimalust elanikega jutuajamiseks. Võõras inimene külas vaatamas ja pildistamas ning kaartidega sehkendamas äratab alati huvi. Üldiselt on inimesed valmis jutustama nii oma küla, kui oma kodu lugu. Inimestega suhtlemine võtab loomulikult aega, ent see aeg tasub leida.

Andmete süstematiseerimine ja analüüs

Kogutud andmed erinevate alade kohta võiksid sisaldada järgmist, sõltuvalt ala iseloomust, kasutada olevatest ressurssidest jne.

Asustusstruktuur ja selle kujunemine (või plaanistruktuur, kui tegemist on planeeritud asumi või ansambliga):

- asula tüüp (haja-, sumb-, rida-, tänavküla, alevik jne);
- asula tekkeaeg ja algne iseloom (põlisküla, popsiküla/saunaküla, soldatiküla, kaluriküla, asundus mõisamaadel, sooasundus, kirikuküla, suvitusküla, raudteeasula jne);
- peamised muutused asustuses/hoonestuses peale II maailmasõda (kaartide põhjal);
- asula paiknemine maastikul (pinnavormid, taimkate, vaated, maastiku avatus, tähelepanuväärsed maastikuelemendid jmt);
- kinnistute suurus ja struktuur (võrdlus: ajalooline jaotus/tänapäevane struktuur);
- õuede või kruntide paiknemine (maastikul, sh pinnavormid, kõlvikute ja teedevõrgu suhtes; õuede/kruntide kaugus üksteisest);
- tänavate- või teedevõrk ja selle muutused, olulised vaated teedelt;
- võimalikud ala terviklikkust rikkuvad või häirivad elemendid;

Ajaloolise ja praeguse maakasutuse võrdlus ajalooliste kaartide ja välitööde põhjal:

- põlised põllualad – tänased avatud alad (põllud ja rohumaad);
- võimalikud säilinud looduslikud rohumaad (loopealsed, aruniidud jmt);
- vaated ja võsastuvad alad.

Hoonestus

Küla/keskuse/piirkonna identiteet ("maamärgid", olulised objektid)

Hoonestuse vanus (kui erinev, siis perioodid, nt 19. saj lõpp, 1920-30-ndad, 1960-ndad)

Ajaloolised hoonetüübid: nt ülevaade tüüpilisest arhitektuurist/ehitusviisist, mahtudest, materjalidest (alternatiivina väärtuslike hoonete inventeerimine ja tähistamine kaardil ja võimalusel ka hoonete ja õuestruktuuri detailne kirjeldamine):

- peahooned/elamud ja kõrvalhooned;
- hoonete arv ja paiknemine, ehitusjoon jne;
- hoonete arhitektuur/välisilme (katus, fassaad, avatäited, materjalid, värvid jm);

  hoonete olukord (remondivajadus, autentsus, rikutus).

Asula juurde kuuluv haljastus

- puiesteed, põlispuud, hekid, aiad, pargid, külaplatsid ja nende olukord;
- loodusliku ilmega puistud.

Piirded, väikevormid, infrastruktuuri elemendid (iseloomulikud või tüüpilised; silmatorkavalt ebasobivad)

Potentsiaal turismi, elamuehituse, ettevõtluse ja põllumajanduse arendamiseks (kui mõni neist aspektidest on oluline antud piirkonnas, siis tuleks seda nimetada)

Miljööväärtuslike hoonestusalade piiritlemine kaardil

Piiride täpsustamine peaks toimuma töö lõppjärgus, juba analüüsitud andmete põhjal. Olulised tegurid, mida piiritlemisel arvestada:

- ala terviklikkus (ajalooline, funktsionaalne, visuaalne jne)
- hoonestuse olukord, autentsus või rikutus
- ala maastikuline struktuur (pinnavormid ja maakasutus)

- domineerivate häirivate hoonete või rajatiste paiknemine
- vaadete suund ja ulatus, maastikuruumide piirid
- piiride jälgitavus maastikul (metsaserv, kraavid, teed jne)
- krundipiirid (kindlasti tuleks neid arvestada alevikes, aga võimalusel ka mujal)

Ala piiritlemisel tuleb kindlasti kaaluda, kas väärtuslik on hoonestuses (või laiemalt, asustusstruktuurides) väljenduv ajalooline areng muinasajast tänapäevani või hoopis mõnd konkreetset ajalooperioodi iseloomustav ja suhteliselt algupärasena säilinud asumi osa.

Tihedalt hoonestatud ala puhul ongi kõige olulisem selle terviklikkus. Kui aga osa ajaloolisest alast on pöördumatult rikutud, siis ei ole mingit mõtet seda osa miljööväärtuslikuna määratleda. Piisab kui kirjeldada rikutud ala ajaloolist ilmet ja funktsiooni, kuid tulevikule mõeldes keskenduda ikkagi ala paremini säilinud osale.

Kui tundub, et külas on üksikuid väga heas korras ning iseloomulike tunnustega majapidamisi (hoonekomplekse vms), ent küla tervikuna ei vasta miljööväärtusliku ala põhitunnustele, on mõttekas väärtuslik osa külast hoopis väärtusliku üksikobjektina määratleda.

Raskem on piiritleda külasid, mille paiknemise määras kunagi harimiskõlbliku maa olemasolu. Eesti maapiirkondades ongi valdavalt tegemist asustusega, mis on ümbritsetud avatud või poolavatud põllumajandusmaastikust (põllud, rohumaad). See on ühtaegu talude ajalooline ja funktsionaalne kontekst ja annab ka võimaluse hoonestust eemalt vaadelda. Seetõttu tundub, et miljööväärtusliku ala piir peaks hõlmama ka teatud osa avatud maastikust (nt küla ümbritsevad põlispõllud), millele seatakse teatud tingimusi, nt põllumaa kruntideks jaotamisele, maakasutusele (alad, mis peaksid jääma põllumajanduslikku kasutusse ja alad, kuhu võiks ehitada). Välitöödel peaks piiritlema avatud alad, mis on vaadete jaoks olulised.

Väike-Nedsaja küla miljööväärtuse oluline osa on avatud maastik (foto: K. Hellström, 2010)

Kui asulaga piirnevad haritavad maad on maakonnaplaneeringus määratud *väärtuslikuks põllumaaks*, saab need ka üldplaneeringusse kanda ning neid juurdegi lisada. Sel juhul pole nii oluline põldude lisamine miljööväärtuslikule alale, sest nende säilimist kaitsevad väärtuslikule põllumaale seatud tingimused.

Asula ümber võiks piire tõmmata ka analoogselt väärtusliku maastikuga (piir võib kulgeda nt piki külapõlde ümbritseva metsa, piki suuremat maanteed jne), kuid paratamatult jääb iga piir tinglikuks ja mingis mõttes meelevaldseks.

Alade väärtused ja nende hindamine

Miljööväärtuslike alade kirjeldamisest ei piisa, aladele tuleb anda ka hinnang lähtuvalt neist väärtustest, mida tahetakse säilitada ehk *mille pärast on antud ala miljööväärtuslikuks määratud. Väärtuste kirjeldamine ja hindamine loob põhjenduse ala valikuks ja kaitsetingimuste määramiseks.*

Vahe *olemasoleva olukorra* kirjelduse ja *väärtuste* kirjeldamise vahel peab olema selgelt väljendatud, muidu ei saa keegi pärast aru, kas kirjeldatud nähtused on alale ajalooliselt iseloomulikud ja peaksid säilima, või vastupidi – juhuslikku laadi või lausa häirivad.

Siin võib planeerijal tekkida ka tõsine dilemma, kas näiteks aegade jooksul tehtud pisiremontide ja uuenduste jada käepäraste vahenditega (eterniit, tünniplekk, vabrikute tootmisjäägid, raudvoodiotsad jmt materjal) on ajaloolise vormi rikkumine või pigem meie uuema ajaloo meeleolukas väljendus või hoopis säästvat eluviisi sümboliseeriv isetehtud-hästi-tehtud-kujundus. Dilemmat teoreetiliselt lahendada vist ei saagi, küll aga lahendab selle aeg, kuna tegemist ei ole eriti vastupidavate materjalidega.

Meeleolukas “miljöö” või eterniidiga rikutud taluhooned? (foto: K. Hellström, 2007)

Hästisäilinud iseloomulik hoonestus Lüübnitsa külas (foto: M. Kais, 2010)

Ala väärtuse kriteeriumid (nagu eespool juba kirjeldatud) võiksid olla:

- hästisäilinud iseloomulik hoonestus
- hästisäilinud iseloomulik asustusstruktuur
- terviklikkus, ansamblilisus (rikkumatus)
- kaunis maastik ja ilusad vaated

Hinnangud võivad olla vabas vormis (väärtuslik, väga väärtuslik) ja võtavad seega kokku ülalkirjeldatud väärtused.

Hinnangud võivad põhineda ka mingil süsteemil, kus antakse punkte või määratakse klasse. Peipsi looderanniku teemaplaneeringus (2004 AS Entec) hinnati alasid 3-palli süsteemis järgmiste kriteeriumite alusel:

- unikaalsus
- iseloomulik ilme
- rikkumatus
- heakord, hoonete ja rajatiste tehniline seisukord
- turismipotentsiaal

Vt ka Rebala teemaplaneeringu analüüs I osas.

Välitöödel tuleb aladele anda esialgne hinnang. Lõpliku hinnangu andmine peaks jääma töö järku, mil hakkavad valmima alade kirjeldused ning tekkima ülevaade vallast kui tervikust.

OLULISED TEEMAD INVENTEERIMISEL

Asustusstruktuur

Asustusstruktuuri kirjeldus peaks põhinema ajalooliste allikate uuringul ning selle võrdlusel olemasoleva olukorraga. Linnatüüpi asulate (suuremad kirikukülad, muud alevikud) puhul võib aluseks võtta linnades kasutatava miljööväärtuste määratlemise metoodika. Siinkohal on näiteid toodud eelkõige külamiljööst.

Mõiste "ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuur" on planeeringutes problemaatiline ja vastuoluline. Kord mõistetakse selle all (vaikimisi) enne 1940-ndaid kujunenud (nn traditsioonilist) asustust, kord ulatub ajalugu vaata et eilse päevani. Kui eelistatakse viimast varianti, siis on natuke raske põhjendada piirangute seadmist ehitusele. Kõikidel aegadel on ju hoonestust sinna-tänna juurde tekkinud ja siit-sealt kadunud – erinevatel, "ajaloolistel" põhjustel. Kas praeguseks väljakujunenud struktuur on millegipärast parim võimalikest või lihtsalt harjumuspärane? Miks peaks just seda struktuuri (ja kõiki neid hooneid, mis praegu eksisteerivad) säilitama?

Kui eelistada aga enne 1940-ndaid kujunenud olukorda (mis on üsna levinud eelistus ka muinsuskaitses), tekib paratamatult küsimus – miks just see piir? Ka 1950-60-ndatel ehitati maal veel suhteliselt traditsioonilisi ehitisi (tingituna väga kitsastest majanduslikest oludest ja ehitusmaterjalide nappusest). Samal ajal oli aga suur hulk talukohti juba hüljatud ning lagunemas.

Mis ajast alates võib öelda, et uusehitised ei ole enam väärtuslikud, ajaloolised või et nad lõhuvad "väljakujunenud struktuuri"? Vahel seatakse see piir aastasse 1991.

Kuhu neid piire ka ei seataks, oleks hea, kui mõistet "ajalooline asustusstruktuur" planeeringus veidi täpsustataks ja selgitataks.

Külatüüp

Külatüüp väljendab lühidalt hoonestusüksuste ruumilist paiknemist üksteise suhtes. Võrdlemisi levinud on mõistete hajaküla, sumbküla, ridaküla ja tänavküla kasutamine. Neid on lahti seletatud Gea Troska uurimuses "Eesti külad XIX sajandil" (1987). Külatüüp võib muidugi ajas muutuda, mille saab hõlpsasti kindlaks teha ajalooliste ja tänapäevaste kaartide võrdlemisel.

Lähemalt võib siin kirjeldada õuede või kruntide paiknemist maastikul – pinnavormide, kõlvikute ja teedevõrgu suhtes. Mõõta saab ka õuede (tüüpilist) kaugust üksteisest.

Väärtuslikuks võib siin pidada traditsioonilise külatüübi säilimist.

Asula tekkeaeg ja algne iseloom

Ülalkirjeldatud *külatüüpi* ei maksa segi ajada asula algse (või läbi aja muutunud) funktsiooniga.

Sõltuvalt nende tekkeajast võib eristada näiteks põlisküla (sh kaluriküla) ja asundust. Mõlemad on põllumajandusliku algupäraga, kuid esimese ajalugu võib ulatuda rauaega, teine tüüp aga rajati riigistatud mõisamaadele 1920-30-ndatel.

Popsikülad või saunakülad ning soldatikülad tekkisid mõisamaadest eraldatud pisikruntidele 19. sajandi II poolel ja 20. sajandi algusaastatel, et tagada mõisatele tööjõudu peale pärisorjuse kaotamist.

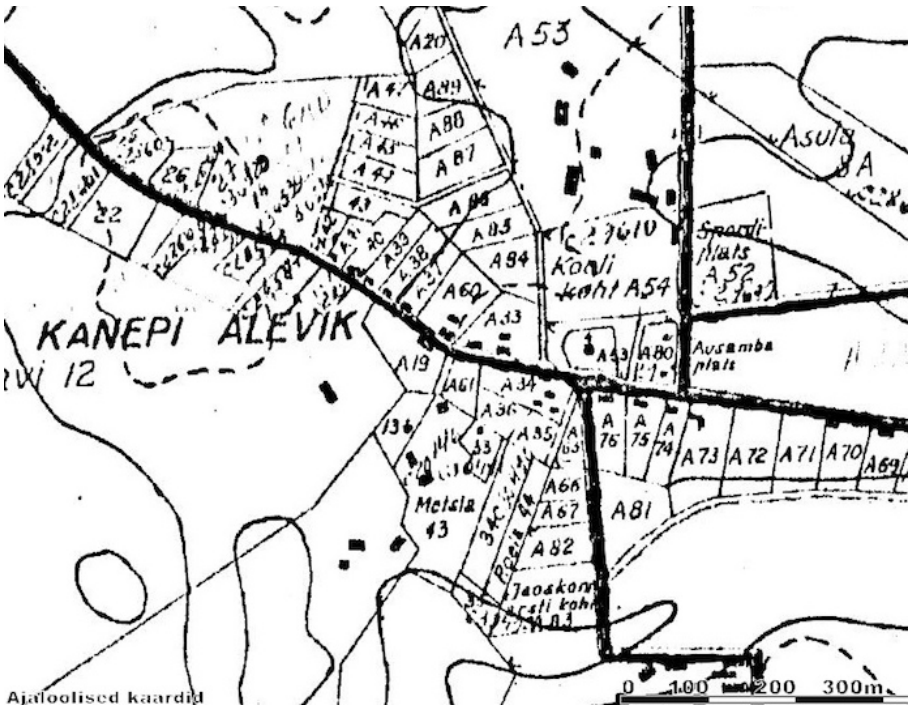
Näiteid muudest asulatüüpidest: kirikuküla, suvitusküla, raudteeasula, tööstusasula jne.

Siinkohal ei ole eesmärgiks kirjeldada meie asustuse ajalugu, kuna see on hoopis teine teema. Aga vaata ka lisa: Ajalooline asustusstruktuur ja maakasutus maapiirkonnas, väljavõte õpikust "Maastikuhooldus" (Hellström 2010).

Asula funktsioon võib olla ajas palju muutunud ning sellest tulenevalt on muutunud ka hoonestuse iseloom ja paiknemine. Kõik see mõjutab ala terviklikkust ning siin peab otsustama, kas väärtuslik on hoonestuses väljenduv ajalooline areng või hoopis mõned säilinud algupärased (autentsed) asustuse osad.

Kinnistute/kruntide suurus ja struktuur

Kinnistute/kruntide suurusele ja struktuurile peaks eriti pöörama tähelepanu linnade ja alevike jm linnatüüpi asulate miljööväärtuslikel aladel. Omavahel seotud on ka krundi suurus ja täisehitusprotsent. Külades on olulisem pigem õuealade suurus ja paiknemine üksteise suhtes, kuna kinnistute suurust mõõdetakse seal tavaliselt kümnetes hektarites. Kuid leidub ka väga väikeste kruntidega külasid – popsi- ja soldatikülad näiteks.



Kanepi krundi-struktuur katastri-kaardil 1930-44 (Allikas: Maa-amet)

Igas omavalitsuses on reeglina olemas 1930.-44. a katastrikaardi koopiad (1:10 000), millel kajastuvad ennesõjaaegsed krundipiirid (neid saab vaadata ka Maa-ameti kaardiserverist). Teavet kruntide ajaloolise kujunemise ja varasemate kruntimispõhimõtete kohta annavad ka kohaliku omavalitsuse krundi- (kinnistu-) toimikud. Need ei pruugi olla täielikud, ent ka lünkliku lähtematerjali korral on võimalik üldpilti luua ning ajaloolised kruntimispõhimõtted välja tuua.

Ajaloolise ja tänapäevase struktuuri võrdlus näitab, kuivõrd on säilinud ajalooline (ehk siis üldjuhul 1939. a) struktuur ning millist tüüpi muutused on seal aset leidnud.

Asustuse paiknemine maastikul

Asustuse paiknemine pinnavormide ja kõlvikute suhtes ei pruugi olla reeglipärane ega ühetaoline, kuid kui analüüs annab tulemuseks mingid seaduspärasused, siis võiks seda ka uue hoonestuse kavandamisel arvestada. Võib näiteks juhtuda, et talud paiknevad mitte küngaste lagedel, vaid nõlvadel, või põllu ja metsa (mis kunagi võis olla karjamaa) piiril.

Analüüsides asula või hoonestusüksuste/õuede paiknemist maastikul, võib leida loogilisi ja sobivaid kohti uutele ehitistele.

Tänavate- või teedevõrk ja selle muutused

Ajalooline teede- või tänavatevõrk võib olla nii korrapärane (planeeritud) kui looklev (“loodusliku” joonega) ja maastiku kumerusi ja lohke järgiv. Üldiselt on maastikul kulgevad teed ühed püsivamad elemendid.

Tuleks siiski tähele panna, et kunagisi külateid on nõukogude perioodil ulatuslikult õgvendatud, laiendatud ja muidugi sillutatud. Alevikes on vahel peatänava tasapinda teekatete uuendamise käigus niipalju tõstetud, et teeäärsete hoonete vundamendid või isegi osa fassaadist jääb tee pinnast allapoole. Viimasel juhul tuleks järgmise teeremondi käigus endine olukord taastada.

Hästisäilinud teedevõrk on oluline osa ajaloolisest asutusstruktuurist ning on seetõttu väärtuslik. Olulised on ka teedelt avanevad vaated, sest enamik inimesi näeb maastikku just teedel kulgedes.

Ala terviklikkust rikkuvad või häirivad elemendid

Allpool on toodud mõned näited ehitistest ja rajatistest, mis võivad pöördumatult rikkuda miljööväärtusliku ala terviklikkuse. Nende esinemisel peaks kaaluma ka ala nimekirjast väljajätmist.

- maastikku halvasti sobitatud tänapäevased (suure mastaabiga) hooned või rajatised
- maastikku halvasti sobitatud uued maanteed

- domineerivad korruselamute blokid
- suuremad karjäärid, prügimäed
- domineerivad kõrge- ja madalpingeliinid
- mobiilimastid
- tuulepargid

Maakasutusega seonduvad probleemid ja väärtused

Harimiskõlbuliku maa paiknemine ja selle kvaliteet on olnud aluseks meie maa-asustuse kujunemisele. Ajal, mil suurem osa rahvastikust elas maal ja elatus põllumajandusest, oli nii haritav maa kui parem rohumaa väga kõrges hinnas, ning heale põllumaale ei ehitatud. Nõukogude perioodil jäid kehvema mullaga ja raskesti haritavad põllud sööti. Taasiseseisvumise järel nägime sama protsessi jätkumist ning jõudsime harjuda söötis ja võsastuvate põldude ning rohumaadega ääremaadel ning nende täisehitamisega Tallinna ja Tartu külje all.

Meie maastiku avatus sõltub otseselt põllumajandusest. Põllumajandusettevõtjad kujundavad tublit viiendikku meie maa pindalast. Külades, kus hääbub põlluharimine ja loomapidamine, kaob ka avamaastik. Talgutööde korras võib siin-seal raiuda võsa ja avada vaateid, samuti võib virk ja jõukas maaomanik niita oma põllulappe iga nädal murutraktoriga, kuid need on vaid mõned hektarid, mida niimoodi hooldada saab.

Vaade Beresje külale üle põldude (foto: K. Hellström, 2010)

Viimaste aastate arengud (sh nafta ja toidukaupade ilmselt järjest kiirenev hinnatõus) osutavad taas faktile, et globaalselt haritavat maad napib nii toidu kui bioenergia tootmiseks, samal ajal kui planeedi elanikkond jätkuvalt kasvab. Seega peaksime senisest märksa rohkem arvestama hea põllumaa *tõusva majandusliku väärtusega*. Meie viljakate põllumaade (mulla hindepunkte üle 40) metsastamine või täisehitamine oleks ülimalt lühinägelik.

Põllud ja kultuurrohumaad on ka suure maastikulise ja esteetilise väärtusega. Tänu nende avatusele kogeme maastikul avarustunnet ja naudime ilusaid vaateid. Eriti suure esteetilise (vaatelise) väärtusega on külade läheduses ja kõrgendikel, samuti orgudes ja veekogude läheduses paiknevad põllud ja niidud. Niitudest ehk poollooduslikest kooslustest saab rääkida küll peamiselt Lääne-Eesti kontekstis, mujal on neid väga vähe säilinud. Poolloodusliku kooslused on puisniidud, loopealsed, soostunud niidud, soo-, ranna-, lammi- ja aruniidud ja puiskarjamaad. Need on nii ajaloolise, esteetilise kui ka loodusliku väärtusega.

Põllumaad saab kaitsta üldplaneeringus, määrates teatud kriteeriumitele vastavad alad väärtuslikuks põllumaaks.

Küla/keskuse/piirkonna identiteet ("maamärgid", olulised objektid)

Peipsi looderanniku teemaplaneeringus (2004) on maamärgid defineeritud nii: “visuaalselt domineerivad orientiirid, mis võimaldavad piiritleda maa-ala ja määratleda inimese asukohta maastikul ning võivad omada tähendus- ja sümbolväärtust ning ajaloolist, kultuurilist, esteetilist, majanduslikku tähtsust külaelus. Maamärgiks võivad olla nii ehitised kui looduselemendid.”

Identiteediväärtusega oluliste objektide väljaselgitamiseks miljööväärtuslikul alal võib vaja minna kohalike elanike abi. Sageli on need üldtuntud vaatamisväärsused – kirik, mõisahooned või park, aleviku keskväljak, linnamägi, koolimaja jne ja vahel ka looduslik element - veekogu, hiiemets, rändrahn või põlispuu. Juhul kui objekt ei ole juba riikliku kaitse all, võib olla vajalik kaitsetingimuste määramine planeeringuga.

Hoonestus

Hoonestuse paiknemine õuel ja külatänava või -tee suhtes

Hoonestuse paigutus taluõuel sõltub piirkondlikest ehitustraditsioonidest, maastikutüübist ja külatüübist. Ka eri aegadel kujunenud hoonestus kannab vastava ajastu hoonestustavasid – nii näiteks propageeriti 1930-ndatel korrapäraseid, funktsionalistlikke lahendusi.

Korrapärase paigutuse korral ümbritsevad hooned keskset taluõue, hoonete arv, mahud ja funktsioonid varieeruvad. Taluõu võib ka olla täiesti korrapäratu kujundusega, mõni hoonetest võib paikneda õuest eemal (üle tee, järve või jõe kaldal, heinamaa serval).

Setomaa külades on ajalooliselt välja kujunenud suletud (kinnine) taluõu. Sellise hoonestusviisi puhul on kõik majapidamishooned ja elamu paigutatud ümber õue ning piiratud tavaliselt kõrge plangu ja ülaliistuga väravatega. Hilisem hoonestus seda printsiipi järgida ei pruugi.

Hoonestuse paigutus külatänava või -tee suhtes võib varieeruda ka ühe küla sees. Näiteks võib tuua selge struktuuri ja hoonete korrapärase paigutusega Uue tänava Mikitamäe valla Lüübnitsa külas. Uue tänava äärne hoonestus ehitati 1960-ndatel ning aluseks olnud ilmselt mingi lihtsakoeline planeering. Kõik elumajad paiknevad ühel joonel paralleelselt tänavaga, tagasiastega kinnistu piirist ja seega ka tänavast. Kõrvalhooneid on üks või enam, need paiknevad elamuga täisnurga all kas kõrvuti või tagasiastega, tekitades elamu taha õueala. Kui on rohkem kõrvalhooneid, paiknevad need õuealal enamasti paralleelselt elamuga.

Uus tänav Lüübnitsas - hoonestuse paiknemine ühtsel tänavajoonel, sarnased mahud ja katusekalded loovad rahuliku ja tervikliku tänavamiljöö (foto: M. Kais, 2010)

Vanematel ehk enne Teist Maailmasõda hoonestatud kinnistutel sellist süsteemi ei leia. Alal on kinnistuid, kus õueala tekib elamu ja tänava vahele, nii et elumaja on paigutatud tugeva tagasiastega külatänavast, pikitelg paralleelselt tänavaga. Kõrvalhooned asetsevad sel juhul tänava teljega risti ning otsafassaadiga tänavale lähemal. Elumaja koos kõrvalhoonetega moodustab tänavapoolse õuealaga kompleksi, kus kinnistu tänavapoolsele piirile on rajatud piirdeaed. Leidub ka piirdeaiata ehk avatud õuesid, kuid see on pigem uue aja nähtus.

On kinnistuid, kus elumaja on paigutatud pikiteljega risti külatänavaga. Sel juhul paikneb üks kõrvalhoonetest risti elumajaga suurema tagasiastega (hoonete nurgad lähestikku) ning teine kõrvalhoone paralleelselt elamuga nõnda, et õu tekib kolme hoone vahele. Külatänavast eraldab hooneid ja õueala piirdeaed ja väravad.

Mingit tüüpilist hoonestuse paiknemise skeemi Mikitamäe külades ei esine. Küll aga võib tuvastada, et

- kinnistul on alati rohkem kui üks hoone,
- hooned on väga sagedasti paigutatud üksteise suhtes täisnurga all või paralleelselt nõnda, et nendest moodustub õueala,
- tänava poolt suletakse õueala piirdeaiaga.

Inventeerimisel peab seega üritama leida ja kirjeldada ühiseid jooni hoonestuse paiknemises. Kui aga korrrapära või korduvad mustrid puuduvad, siis ei maksa neid alale vägisi külge pookida.

Ajaloolised hoonetüübid

On võimalik, et ajaloolisi, piirkonnale omaseid hoonetüüpe on siin-seal säilinud rikkumata kujul, kuid see kipub olema erandlik. Ikka on hooneid nende kasutamisega vastavalt vajadusele ümber ehitatud, rekonstrueeritud, laiendatud. Asendatud on seina- ja katusematerjale, samuti avatäiteid. Ehedal kujul säilinud ajalooline hoone on tavaliselt väga halvas seisus, kuna on aastaid olnud kasutamata.

Taastamaks ajaloolist pilti piirkonnas ehitatud hoonetüüpidest on abiks varasemad ülesmõõtmised, arhiivifotod, kirjeldused. Säilinud autentsest hoonest oleks hea teha üksikasjalik ülevaade, fotod, mõõdistamised jms. Olulised näitajad on hoone arhitektuurne kujundus, katuse kuju ja –kalle, kasutatud iseloomulikud materjalid, avatäidete (akende ja uste, ka väravate) suurus, kuju, aknajaotused. Kirjeldada tuleks ka hoone funktsiooni või funktsioone. Näiteks on Setomaal levinud multifunktsionaalsed taluhooned, kus ühe katuse alla koondatud kolm kuni viis (vahel enamgi) eri kasutusotstarbega ruumi.

Hoonetüübid erinevad piirkonniti, seega saab üldistusi teha seal, kus piirkonna kohta on olemas vastav ülevaade.

Vana taluhoone Rääsolaane külas (foto: M. Kais, 2010)

Eluhooned

Veel sajand tagasi oli Eestis üldlevinud hoonetüübiks rehemaja (rehielamu). Siin eristuvad ülejäänud Eesti aladest Setomaa ja Lääne-Eesti rannarootslaste asustusalad, kus traditsiooniliselt on elamu ehitatud rehest eraldi. Rehemajade tüüpe on samuti paikkonniti erinevaid: Põhja-Eesti tüüpi (kitsama ja kõrgema rehetoaga) ning Lõuna-Eesti tüüpi (rehetuba ja rehealune ühesuguste proportsioonidega). Rehemaja ruumideks olid rehetuba, rehealune, kambrid, sahver, koda, aganik, laut, köök, kuid ka see varieerus piirkonniti. Praeguseks ajaks on enamik rehemajasid siiski ümber ehitatud.

Peale talude päriseksostmist hakati jõukamates piirkondades ehitama rehest eraldi seisvaid elamuid. Vana rehi säilitas sealjuures oma kasutusotstarbe rehena, panipaigana ja loomade eluruumina. Uuest suurest elamust – häärberist – sai jõuka peremehe sümbol. Häärber järgis stiililt pigem linna- kui maamaja, kuid eeskuju võeti ka mõisatest. Uhkete verandade ja mõnel juhul katusekorrusega häärberid olid levinud eriti jõukal Mulgimaal.

Ka lihtsamad rehemajadest eraldiseisvad elamud tegid läbi suuremaid muutusi, kui hoogu läks palkseinte laudadega vooderdamine ja värvimine.

1920.-30. aastatel rajati Eestis üle 50 000 asunikutalu. Need valmisid sageli arhitektide joonistatud tüüpprojektide järgi ning enamasti kerkisid need külade kaupa. Tavaline tüüp oli väiksema rehielamuga sarnanev pikliku kujuga hoone, mille ühes otsas oli elamu, teises otsas laut ja keskel vankrikuur-panipaik. Ehitati aga ka eraldiseisvaid elumaju, laastu-, pilpa- ja isegi plekk-katusega, värvitud laudvoodri ja tuulekoja või verandaga. Eluruumide kohal jääv pööninguosa jäi enamasti välja ehitamata. Uudse viimistlusviisina kasutati püstlaudist.

Abi- ehk kõrvalhooned

Abihooned on taluhoonestuse funktsionaalselt lahutamatud osad. Abihoonete paigutus ja arv varieerub vastavalt talu vajadustele ja võimalustele. Mitmed ruumid olid tihti omavahel kokku ehitatud, mis andis materjali kokkuhoidu. Üksteisega nurga all kokku ehitatud taluhooned moodustasid suletud (Setomaa) või ka osaliselt avatud taluõue.

Ait – talu varamu, reeglina lukustatud ja maagiliste kaitse-märkidega varustatud. Aitades hoiti vilja, liha ja kala, ka riideid ja muid isiklikke asju.

Hästisäilinud talu kõrvalhooned Popovitsa külas, Värska vallas (foto: O. Beloglazova, 2010)

Laut, tall – loomad on talviti olnud nii rehe all kui ka laudas. Võis olla üks ruum kõigi loomade jaoks või (suuremates ja jõukamates majapidamistes) eri ruumid erinevatele loomadele. Laudapealne ehk laudalakk oli heina ja põhu hoiukoht. Varasemad laudad olid vundamendita, hiljem ehitati lautadele maakivist vundamendid. 19. sajandi lõpul hakati Lõuna-Eestis lautu ehitama maakivist, mõnel pool ka savist. Kuna hobuseid oli talus enamasti üks, siis eraldi talle tuli harva ette.

Kelder levis alates 20. sajandi algusest Eestimaa kartulikasvatuspiirkondades.

Küün võis asuda õuel, kuid sagedamini siiski talust kaugemal heinamaal (ning on seetõttu ka suures osas hävinud).

Saun ehitati tuleohu tõttu sageli muudest hoonetest eraldi, võimalusel veekogu äärde. Saun oli kasutusel ka teenijate eluruumina. Näiteks Lääne-Eestis esines sauna harvem, pesti rehetoas.

Kuur ehitati panipaigaks, eriti peale seda, kui elamu rehest lahutati.

Käimla tekkis talu koosseisu ca 100 aastat tagasi ja hiljem. Ehitati eraldi majakesena, kõrvalhoone otsa või majja sisse.

Hoonestuse hindamine

Hoonestuse detailne inventeerimine ja hindamine on kahtlemata väga töömahukas ja reeglina selleks raha pole. Siiski peaks määratlema väärtuslikud hooned, mis kindlasti kuuluvad säilitamisele. Allpool on toodud mõned võimalused hoonete väärtuste hindamiseks.

Millist väärtuste hindamise süsteemi ka ei kasutataks, oluline on kanda andmed kaardile, vähemalt väärtuslikud ja väga väärtuslikud hooned. See aitab ala piiritleda ja iseloomustada, samuti vajadusel võrrelda teiste sama tüüpi aladega. Põhjalikuma inventeerimise puhul peaks andmed vormistama ka tabeli kujul iga hoone või õue kohta eraldi.

Üksiku hoone väärtuslikkus tuleneb selle arhitektuursest lahendusest, proportsioonidest, piirkonnale omase ja sobiva ehitusmaterjali kasutusest. Väärtus sõltub ka hoone olukorrast, originaalsete detailide säilimisest jne. Juurde- või ümberehitused vähendavad sageli hoone väärtust, kuid see sõltub nende mahulisest ja arhitektuursest sobivusest ja koosmõjust algse hoonega.

Kompleksi miljööväärtuslikkus tuleneb kompleksis olevate hoonete paigutusest üksteise ja külatänava (tee) suhtes, hoonete ühtlasest ja alale iseloomulikust väljanägemisest, antud piirkonnale omase ja sobiva ehitusmaterjali kasutusest, traditsiooniste piirete ja väravate olemasolust ning kõrghaljastuse iseloomust ja olukorrast.

Kui hoonete kompleksi moodustavad eri aegadel ja erineval eesmärgil ehitatud üksikhooned, peetakse kompleksi kui terviku väärtuslikkuse hindamisel silmas, kas:

1) hoone sobitub kompleksis oma asukohale ega häiri üldist kompositsiooni,

2) hoone arhitektuurne lahendus sobib olemasolevate hoonetega (hoone maht, proportsioonid, kõrgus, katuse kuju, materjalid),

3) hoone moodustab koos teiste hoonetega funktsionaalse terviku.

Kui need tingimused on enamuses täidetud, ei ole tähtis, et hoone iseseisvalt miljööväärtuslikkuse seisukohalt väärtuseks hinnatud pole.

Väärtusliku hoonestusega alevikes võiks rakendada hoonete kaupa inventeerimist ja hindamist. *Tallinna üldplaneeringus (2001)* on toodud miljööväärtusliku piirkonna üksikute hoonete hindamiseks mõeldud kriteeriumid.

- *väga väärtuslik hoone* on hoone, mis käesoleva planeeringuga on linnaehitus- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud väga väärtuslikuks ning säilitamist vääriv kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi silmapaistev näide;
- *väärtuslik hoone* on (ka miljööst eraldiseisvana) märkimisväärne arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmekas miljööline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuurselt silmapaistev hoone;
- *miljööväärtuslik hoone* on asumile (piirkonnale) tüüpiline hoone, mille väärtus väljendub miljöö edasikandjana hoonete grupis
- *vähemväärtuslik hoone* on arhitektuurselt vähemväärtuslik, ümberehitustega moonutatud, autentse välimuse kaotanud või tehniliselt halvas seisundis hoone;
- *uusehitis* on pärast 1991. aastat ehitatud hoone.

Ka Leele Välja koostatud juhendmaterjalis (2009) on toodud välja erinevaid hindamisskaalasid.

Rootsis on kasutusel kiirmeetod ajastutüüpilise hoonestuse hindamiseks (Kungsörnsmetoden). Inventeerimise aluseks on hooneregistrist võetud andmed hoonete ehitusaja kohta. Punkte pannakse nii: 2 p, kui hoone osa on originaalne/hästisäilinud; 1 p, kui hoone osa on muudetud, kuid siiski kooskõlas tervikuga; 0 p, kui hoone osa on rikutud. Hinnatakse järgmisi hoone osi:

- vundament/keldrikorrus
- fassaad
- katus
- aknad
- uksed/väravad
- palkonid/rõdud

Punktisumma näitab kui hästi hoone või hoonegrupp on säilinud (autentsus); võib arvestada ka hoone osade kaupa. Nii saab näiteks piiritleda hästisäilinud ehk väärtuslikke hoonestusalasid. Meetod töötab hästi linnas kuid eeldab inventeerijalt väga head ehituspärandi tundmist.

Materjalikasutus

Ajalooliste taluhoonete materjali osas ilmselt suuri piirkondlikke variatsioone pole. Tavaline on see, et ehitusmaterjal hangiti võimalikult lähedalt. Põllukivid pandi vundamendiks, metsast sai palke seinteks ja peenemaks lauamaterjaliks. Kohalik savi andis siduvat materjali, sellest sai ka põletada telliseid või katusekive. Vanasti olid näiteks Setomaa eripäraks saviseintega taluhooned, kuid neid esines ka mujal Lõuna-Eestis.

Traditsioonilised katusekattematerjalid on olnud looduslikud, kohalikud ja seetõttu odavad – kuni tööjõud veel odav oli. 1929. a põllumajandusloenduse järgi oli 55% maaelamutest laast- ja sindelkatused, 39 % õlgkatused. Piirkondlikud erinevused on siingi – Läänemaal oli 1934. a õlg- ja rookatuseid koguni 72 %. Katusekattematerjali valik sõltus ka piirkonna või majaomaniku jõukusest – näiteks Soome lahe äärsed jõukamad maaomanikud (ja laevakaptenid) panid majadele plekkkatuseid, Setomaal olid aga levinud laastu- ja sindlikatused. Harva esines ka tsementkivikatust. Keraamilist S-kivi (telliskatust) kasutati meil üldiselt vaid mõisahoonetel ja hilisemal ajal ühiskondlikel hoonetel.

Lääne-Eestis ja saartel püsis ka veel nõukogude ajal tava teha katused pilliroost, mujal olid algul kasutusel puitkatused (laast, pilbas ja kimm), hilisemal ajal juba valdavalt eterniit.

Tüüpiline värv – ookerkollane ja haruldane katusekate – tsementkivi – 1930-ndatel ehitatud majal Käina alevikus Hiiumaal (foto: K. Hellström, 2007)

Maal hakati puidust hooneid värvima suhteliselt hilja, peamiselt 1930-ndate kodukaunistus-kampaania mõjul. Kasutati nii linaõlivärve kui Rootsi eeskujul keeduvärve (nn rootsi punane, aga ka teised rauaoksiididel põhinevad toonid). Klassikaline maamaja-värv on meil ookerkollane. Nõukogude perioodil oli saada teatavat tooni rohelist ja pruuni värvi, mis on ka omamoodi klassikaks kujunenud.

Alale tüüpilisest ja traditsioonilisest materjalikasutusest annavad teavet säilinud ehitised, sh ka juba lagunenud hooned. Vajadusel saab ka sondeerida.

Ehitusmaterjalid kipuvad ajaloolistes allikmaterjalides olema suhteliselt vähe käsitletud. Üks võimalus põhjalikumate inventeerimiste puhul maapiirkondades on uurida arhiivis 1929. ja 1939. a. põllumajandusloenduste küsitlusandmeid talude ja külade kaupa.

Haljastus

Külaasustuse juurde kuuluv haljastus – talude viljapuu-, köögivilja- ja iluaiad, hekid, õuepuud, külateede-äärsed põlispuud ja puiesteed – on oluline ehitatud miljööd toetav ja sageli ka suurt iseseisvat väärtust omav komponent. Kas selle väärtus on ajalooline, esteetiline või veel midagi muud, on pealiskaudse inventeerimise käigus raske otsustada.

Taluaia rajamine muutus Eestis massiliseks nähtuseks alles 1930-ndatel, enne seda levis see vaid jõukamates piirkondades ning taludes. Nõukogude perioodil arenes eriti talu tarbeaia osa jõuliselt edasi, tänapäeval tarbeaia tähtsus väheneb ning suureneb iluaia osa. Puukoolides ja aiandites müüdava taimmaterjali valik on plahvatuslikult kasvanud ning koos sellega ka huvi dekoratiivtaimede vastu. Võiks öelda, et globaliseerumine on jõudnud ka eesti taluaeda.

Suure ajaloolise ja ka esteetilise väärtusega on mõistagi sajandivanused ja vanemad põlispuud ning istutatud alleed. Ka kohalikud elanikud hindavad neid üldjuhul kõrgelt. Samas on suur osa külateid ääristavaid puid sirgunud 1950-60-70-ndatel vohama hakanud võsast. Varasemal ajal puid-põõsaid külatänava servas ei kasvanud, sest kõik võsud söödi lihtsalt kariloomade poolt ära. Seega ei ole tegemist mingi vana traditsiooniga. Sama kehtib ka muude küla põldude vahel kasvama hakanud salude ja võsatupsude kohta endistel heinamaadel ja põldudel, mis ju maastikul praegu vägagi maaliliselt võivad mõjuda. Seega võib olenemata haljastuse vanusest ja seotusest traditsioonidega tunnistada selle esteetilist väärtust.

Teeäärsete hekkide ja looduslike võsaribade ilu ja otstarbekuse kohta peaks langetama otsuse igal juhul eraldi. Vahel võib hekk või põõsasriba varjata ilusaid vaateid ümbritsevale maastikule või veekogudele. Hooldamata ja väljaveninud kuusehekk enamasti külamaastikku ei kaunista.

Kaunilt hooldatud haljastus Verhulitsa külas Värska vallas (foto: O. Beloglazova, 2010)

Piirded

Enne II maailmasõda oli piirete peamine otstarve külades kaitsta viljapuuaedu, põlde ja heinamaid kariloomade eest. Külast väljuvaid karjateid ääristasid piirded ning need olid suletud väravatega.

Kivi- ja puuaiad on traditsioonilised piirded, mille tegumood on varieerunud vastavalt kättesaadavale materjalile, piirkonna tavadele ning aia otstarbele.

Kiviaedu esineb rohkem piirkondades, kus põllud on kivised. Neid tehti raudkividest, paekividest või mõlemast segamini, olenevalt kättesaadavast materjalist. Põhja-Eestis on kohati kasutatud suuri püstiseid paeplaate.

Paljudest kiviaedadest on alles vaid võssakasvanud alused, kuna kive on kasutatud sadamate ja teede ehitusel. Põldudelt lükati hulk kiviaedu kokku maaparanduse käigus 1970.–80. aastatel. Paremini on kiviaiad säilinud Saare- ja Muhumaal.

Lattaiad on traditsiooniliselt olnud peamiselt kahte tüüpi: rõhtaiad ja kaldaiad (korendusaiad). Neid tehti erineva tihedusega. Madalat kiviaeda kombineeriti puuaiaga: kivi all, lattaed või risuaed peal. Ajutiste taradena olid käibel eriti hõredad kaldaiad (nn soeselgaiad) ja ka risuaiad – raiutud kadakatest ja muudest okkalistest põõsastest postide vahele laotud vallid. Taluõuede ja kapsaaedade ümber tehti vahel punutud ehk pistandaedu.

Uuemad, kuid siiski ennesõjaaegsed aiatüübid on lippaiad taluõuede ümber ja okastraataiad. Tänavkülades ja alevikes esines kõrgemaid plankaedu. Nõukogude perioodil ehitati aedu saeveski praaklaudadest, okastraadist, kalavõrkudest jm kättesaadavatest materjalidest, mis elektrikarjuse steriilsuse kõrval võivad tänapäeval isegi nostalgiat tekitada.

Piirded omavad suuremat tähtsust tiheasustusega miljööväärtuslikel aladel. Siin on oluline jälgida, kas eri kinnistute tänavaäärsed piirded on kooskõlas üksteisega ehk naaberkinnistute piiretega ning kas piire (ja väravad) sobivad materjalivalikult ning teostuselt kinnistul paikneva hoonestusega. Puitfassaadidega sobivad puidust lipp-, madalamad ja kõrgemad plankaiad. Uuemate, kivivoodri või krohvitud seintega hoonete puhul on asjakohane ka metallvõrkaed koos sobivate postidega.

Lihtne, tavaline ja ilus lippaed (foto: K. Niibo, 2010)

KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE

Miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemise peamine eesmärk on väärtusliku (ajaloolise) miljöö säilitamine nii praegustele kui tulevastele põlvedele, hoides seda samas elujõulisena. Viimane omakorda tähendab muudatusi, kuid need tuleb kohandada (ja allutada) ala iseloomule.

Määratletud aladele/objektidele seatavad ehitus- ja kasutustingimused peavad tagama kirjeldatud väärtuste säilimise ja võimalusel ka juba tehtud vigade paranduse.

Mida planeeringuga tõenäoliselt takistada ei saa, on vanade hoonete lagunemine ja külade väljasuremine.

Küll aga saab takistada:

- väärtuslike hoonete lammutamist või rikkumist tundetu ümberehitamise ja renoveerimisega
- tervikut lõhkuvate hoonete ja rajatiste ehitamist ajaloolisesse miljöösse
- väärtuslike avatud alade täisehitamist
- kõrghaljastuse hävitamist (alleed, põlispuud, puistud jne)

Mõned üldised tähelepanekud Põlvamaa teemaplaneeringute kogemuste valguses.

Kui rangeid kaitse- ja kasutustingimusi planeeringuga seatakse, on iga omavalitsuse otsustada, kuid kahtlemata tuleb otsustamisse kaasata miljööväärtuslike alade elanikke ja maaomanikke. Samas võib rahulikult eeldada, et osa elanikest jääb tingimuste osas alati eriarvamusele ning ei soovi oma tegutsemisele mingeid piiranguid. Siin on koht, kus tuleb kaaluda avalikku huvi ja üksikisikute huvi ning leida tasakaalupunkt. Alade hindamisel on siin oluline tähtsus - mida suurem on ala väärtus, seda enam peaks üles kaaluma avalik huvi. Vägisi ei tohiks aga rangeid tingimusi kehtestada juba selle pärast, et miljööväärtuslike hoonestusalade määramine on seaduse järgi kohaliku omavalitsuse algatus ning, nagu iga planeering, nõuab ühiskondlikku kokkulepet.

Kaitse- ja kasutustingimuste määramine kasutuses olevatele hoonetele peaks olema proportsioonis inventeerimisega – ehk siis detailsed tingimused peavad põhinema detailsel inventeerimisel. Kui inventeerimine piirdus väga üldise iseloomustusega, ei saa ka tingimustes palju täpsemaks minna, kui “renoveerimisel tagada väärtuslike ajalooliste hoonete välisilme säilimine” vmt.

Kindlasti tuleb selgelt eristada *soovitusi ja nõudeid.* Hea, kui need on toodud eraldi pealkirjade all, aga võivad ka olla koos, kui järjepidevalt hoitakse lahus “tuleb” ja “tuleks”; “peab” ja “võimalusel teha” jne. Kui seda ei tehta, on hilisem segadus ning muidugi ka tõlgendamisvabadus tagatud.

Segadus võib tekkida ka juhul, kui miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimused üldplaneeringus ja teemaplaneeringus omavahel vastuolus on. Teemaplaneering peab arvestama üldplaneeringus kehtestatud tingimusi (sh ka üldisi, ehitamisele kehtestatud tingimusi) ning neid vajadusel täpsustama. Kui ilmneb vajadus oluliselt muuta üldplaneeringu tingimusi, peaks see teemaplaneeringus olema välja toodud ja põhjendatud. Kui teemaplaneering on kehtestatud, tuleb miljööväärtuslike alade kohta tingimusi otsida ikkagi sealt, mitte enam üldplaneeringust.

Kes vastutab?

Kui lasta asjadel isevoolu teed minna, säilub olemasolevast väärtuslikust hoonestusest tõenäoliselt väga väike osa, tänu asjatundlikele ja huvilistele majaomanikele. Miljööväärtuslik hoonestus on valdavalt hävimisohus. Ohud on näiteks omaniku lahkumine ja sellest tulenevalt hoonete lagunemine, asjatundmatute omanike poolt tehtud sobimatud juurde- ja ümberehitused, hoone avatäidete ja katuste väljavahetamine, originaaldetailide eemaldamine ja rikkumine jms.

Kõige olulisem tegija on kahtlemata hoone omanik ja tema teadlikkusest sõltub väga palju, teinekord isegi rohkem kui rahakotist. On omanikke, kes on ise huvitatud oma hoonete autentsest säilitamisest ning kellel jagub selleks ka vahendeid. Ka Põlvamaa nelja valla miljööväärtuslikel aladel on kauneid talukomplekside näiteid (Sepa talu Laossina külas Mikitamäe vallas, Laane talu Kolossova külas Värska vallas), ent kahjuks on need praegu veel erandid.

Miljööväärtuslike alade määratlemise protsess on hea võimalus kohalikele elanikele selgitada, mis on ehituspärand ja kuidas seda säilitama peaks. Inimesed ei mõtle tavaliselt oma elukeskkonnast laiemas kontekstis. Küla, mis kohaliku elaniku jaoks on igapäevane elukeskkond, võib olla väga eriline Eesti mastaabis ja samuti Euroopas.

Teiseks sõltub piirkonna ajalooliste väärtuste ja arhitektuuripärandi säilimine olulisel määral omavalitsuse hoiakutest ja võimekusest. Üldplaneeringus sõnastatud kaitse- ja kasutustingimused ei pruugi midagi kaitsta, kui tähtsamaks peetakse vastutulekut kinnisvaraarendajate ja maaomanike soovidele, või kui omavalitsuses puudub võimekus anda elanikele asjatundlikku nõu või hinnata ehitusprojekte ja detailplaneeringuid miljööväärtuslikkuse seisukohast. Viimasel juhul peaks olema võimalik leida asjatundlikku abi maavalitsusest.

Miljööväärtusliku ala säilitamine ei saa jääda siiski ainult omavalitsuse ja omanike vastutada – see on ka Eesti riigi ülesanne. Seetõttu on vajalik leida vahendeid ja võimalusi väärtusliku arhitektuuri- ja kultuuripärandi säilitamiseks ja hooldamiseks ka riiklikul tasandil.

Rahastada oleks vaja nii ehituspärandi inventeerimist, teemaplaneeringute koostamist kui ka väärtuslikumate ehitiste kvaliteetset renoveerimist, samuti nõuandeteenistust või kompetentsikeskusi näiteks maavalitsuse tasandil, kust saaks abi ja nõu nii majaomanik kui omavalitsusametnik. Võimalik, et tulevikus luuakse Eestis eraldi abiprogramm ajaloo-, arhitektuuri- ja

kultuuriväärtuste säilitamiseks ja korrashoiuks. Selleks peab olema koostatud kriitiline mass vastavasisulisi töid (miljööväärtuslike alade teemaplaneeringuid, inventeerimisi ja uurimusi), et riiklikul tasandil tekiks huvi ja vajadus vastavate fondide loomiseks.

Väärtusliku hoonestuse säilitamine

Tingimuste üldine eesmärk peaks olema asumi miljööväärtuslikkuse säilitamine. Oluline on renoveerimisel säilitada hoonete välisilme:

- hoonete kõrgused,
- katusekalded ja katusekuju,
- hoonete kaugus teest/tänavast (ehitades vajadusel juurde kas külg- või õuepoolsele fassaadile),
- algupärased ehitusmaterjalid,
- algupärased avatäited (aknad ja uksed) ning muud detailid.

Võib määrata, et katuse vahetuse, ehitiste fassaadide (sealhulgas ka avatäited, trepid, väravad jms) muutmise, piirete ehitamise jne korral tuleb taotleda omavalitsuse luba.

Asumi üldilme seisukohalt on oluline ruumi kujundavate piirdeaedade olemasolu ja nende korrashoid, aga samuti väljakujunenud kõrghaljastuse säilitamine ja vajadusel asendamine samaväärsega (vt allpool).

Uued aknad peaksid olema puidust ja algse aknajaotusega. Võib kasutada ka lihtsustatud aknajaotust, ent vältima peab ilma sisemise jaotuseta aknaplokke. Kui aknad on juba vahetatud plastikakende vastu, tuleb paraku oodata järgmist avatäidete vahetust.

Väärtusliku hoone (sh kõrvalhoone) lammutamist ja asendamist uue hoonega ei tohiks üldjuhul lubada. Eraldi tuleb käsitleda ka talukompleksi kui terviku säilimise seisukohast võimalikke miljööväärtuslikkust ohustavaid lammutusi. Nt seto suletud taluõu ei ole enam ei „seto" ega suletud, kui üks õue moodustavatest ehitistest lammutatakse. Siinkohal ei oma ehitise enda väärtuslikkus tähtsust.

Väärtuslik üksikobjekt (talukompleks, veski vms) on muudatuste suhtes tundlikum kui miljööväärtuslik hoonestusala.

Väga oluline on ka esmaabi miljööväärtusliku hoonestuse säilitamisel. Asjadel ei tohi lasta halvemaks minna. Parandada tuleb katused, remontida olemasolevaid aknaid ja uksi, kaitsta hooneid ilmastikumõjude eest (värvimine, pehkinud palkide väljavahetamine seinakonstruktsioonis, alusmüüride korrashoid).

Uus laastukatus abihoonel Varikmäe talus Selise külas (foto: M. Kais, 2010)

Materjalikasutus väärtuslike hoonete renoveerimisel

Ehitusmaterjalide valikuvõimalused on viimase kahekümne aasta jooksul väga palju muutunud ja laienenud. Traditsioonilised, ilusad, loodus- ja inimsõbralikud ning kõrge kvaliteediga ehitusmaterjalid on aga sageli kallid ja nende paigaldamine võib olla väga töömahukas. Seetõttu on mõistetav ka vastasseis, mis kohalikul tasandil on kerge tekkima, kui planeeringus proovitakse seada karme tingimusi vanade hoonete renoveerimisele.

Kui eeldada, et teemaplaneeringu koostatamise käigus inventeeritakse esmalt olemasolev hoonestus üksikute hoonete kaupa, saab seada erinevad kasutustingimused erineva väärtuskategooriaga hoonetele.

Kõige rangemad nõuded tuleb esitada *väga väärtuslikule hoonele*. Materjal peaks vastama originaalile (näiteks viimistluslaudise laius, välisvärvide valik, katusekate, samuti avatäidete materjal ja viimistlus).

Väärtusliku hoone puhul on nõuded üldjoontes samad. Lubada võiks siiski ka odavamaid, kuid olemasolevatega sarnaseid materjale. Vältima peab kindlasti katusekivi-imitatsiooniga plekki või profiilplekki, PVC-fassaadikattematerjali, PVC-aknaid jms.

Miljööväärtuslik hoone on oluline miljöö säilimise seisukohalt. Järeleandmisi materjalivaliku osas võiks siin olla rohkem.

Tingimuste määramisel peaks vältima üldisi ja mitmeti tõlgendatavaid mõisteid, nagu *naturaalsed või looduslikud ehitusmaterjalid.* Kas betoon või klaas on naturaalsed materjalid? Kas freespalk ei ole looduslik? Kas *sünteetilised ehitusmaterjalid* on kõik peale loodusliku kivi, tellise ja puidu?

Imiteerivad materjalid ei ole tegelikult midagi uut. Vanasti imiteeriti puiduga kivi – krohvitud palkmajad, marmoreeritud sambad, valgeks värvitud puukujud („marmor“), odav puitmaterjal peitsiti ja aaderdati väärispuiduks jmt.

Mõistlik oleks ikkagi tingimustes ära tuua kas kohustuslike (lubatud) või soovituslike materjalide loetelu või hoopis keelatud materjalide loetelu. Või määrata, et fassaadimuudatuste tegemiseks (nt avatäidete vahetus, laudise asendamine, värvimine) on vaja omavalitsuse nõusolekut või vähemalt konsultatsiooni.

Säästlikult, aga tõhusalt ja kenasti renoveeritud vana taluhoone Väike-Nedsaja külas (foto: K. Hellström, 2001)

Katused

Üks probleemsemaid kohti hoonete renoveerimisel on katus. Katkine katus seab ohtu kogu hoone säilimise. Samas on katusevahetus väga kulukas ja seda ei saa teha järk-järgult. Paljudele majaomanikele on jõukohased vaid kõige odavamad katusekattematerjalid (nt tsingitud profiilplekk, PVC- ja akrüülkattega värviline plekk). Need aga pole ilusad, vastupidavad ega keskkonnasõbralikud. Kuna meie traditsiooniliste viilkatuste puhul on katusematerjal maja välimuses väga suure tähtsusega, siis tuleks miljööväärtuslikel aladel materjali valikule suurt tähelepanu pöörata.

Vanad eterniitkatused sisaldavad asbestkiude, mis on väga tervistkahjustavad sissehingamisel. Õhku satub asbest eterniidi lagunemisel (ja muidugi lammutustöödel!). Uut tüüpi eterniitkatus koosneb peamiselt tsemendist ja tselluloosikiududest, mis on võrdlemisi keskkonnasõbralik ja odav materjal ja väidetavalt ka suhteliselt pikaealine. Miljööväärtuslikel aladel võiks kaaluda selle materjali soovitamist odava alternatiivina traditsioonilistele materjalidele.

Tingimuses tuleks seega täpsustada kohustuslikke või soovitavaid katusekattematerjale, aga pakkuda ka odavamaid alternatiive elumaja esmaabiks ja kõrvalhoonete tarvis – nt moodne eterniit (värvitud), bituumensindel jmt.

Aknad

Aknad on maja silmad. Üks kurvemaid nähtusi vanade hoonete renoveerimisel on vanade puitakende asendamine plastikakendega. Miljööväärtuslikul alal ei tohiks seda aktsepteerida.

Sageli muudetakse aknavahetusel ka akna kuju ja ruudujaotust, mis koos tuima ja kõleda materjaliga annab majale hoopis teistsuguse ilme. Lisaks ebameeldivale välimusele on

plastikaknad väga tihedad ning puuduliku ventilatsiooni korral võivad tekitada niiskusprobleeme hoone sees.

Plastikraamid on küll hooldusvabad, kuid nende eluiga ei ole eriti pikk (10-20 a), parandada-remontida neid ei saa. PVC-aknad on tootmisel väga keskkonnakahjulikud ja materjali taaskasutusvõimalused on piiratud. Tulekahju korral erituvad põlevast PVC-materjalist väga mürgised gaasid (sh dioksiinid).

Puitraamide eelised:

• traditsiooniline, kohalik ja keskkonnasõbralik ehitusmaterjal;

• puit on parema soojapidavusega kui muud materjalid (plastik, metall);

• energiakulu tootmisel on ca 10 x väiksem kui plastikraamidel ja 40 x väiksem kui alumiiniumraamidel.

Puitraame peab aga regulaarselt hooldama, et nad tervena püsiksid – värvima ja vajadusel kittima. Vanade, korralikult tehtud ja hooldatud puidust aknaraamide iga võib kujuneda väga pikaks. Neid saab remontida ja uuesti tihendada, mis enamasti on ikkagi odavam kui uute akende paigaldamine. Paremaks soojapidavuseks võib sisemistele raamidele paigaldada topeltklaasid.

Heas korras vana puitaken on väärtuslik (foto: M. Kais, 2010)

Värvimine

Värvitoonide osas tuleks täpsustada: millised värvitoonid on soovitavad või nõuda värvipassi, kui vallas on vastav spetsialist olemas, kes sellega tegeleda saab. Võiks nimetada ka ebatraditsioonilisi (ja ebasoovitavaid) värvitoone- oranž, erkpunane, -sinine ja -roheline. Teatud miljöös on ebasobivad ka pastelltoonid – roosa, lilla, piparmündiroheline jne.

Värvide koostis on raskem pähkel. Sünteetilised värvid võivad vana puitseina ära rikkuda. Traditsiooniline linaõlivärv on aga väga kallis ja raskesti kättesaadav. Keeduvärve saab kasutada hööveldamata laudisel ja on üks odavamaid värve (rootsi punasele lisaks saab kasutada teisi rauaoksiide: ooker, pruun, must). Vt ka raamat “Looduslikud värvid ehituses” (Pere, Elvisto 200?).

Piirdeaedade taastamine ja rajamine

Kui piirded on antud alal oluline ruumi kujundav element, siis tuleks määrata tingimused uute piirete rajamiseks: kõrgus, tüüp, materjal, värvid. Puit- ja kiviaedu ehitades tuleks valida traditsiooniliste ja ümbruskonnas levinud näidede hulgast. Hea, kui on võimalik viidata valla kodulehel olevatele tüüpjoonistele (nagu näiteks Kuressaares).

Sepisaiad, värvilise PVC-kattega aiavõrgud, aianduskeskuse moodulaiad küla ajaloolisse konteksti ei sobi. Ka olukord, kus külatee ääres oleva kinnistu piirdeaed on likvideeritud või hävinud, vähendab ala miljöö-väärtust – piirdeaed tuleks taastada või variandina asendada sobiva kõrgusega hekiga.

Traditsiooniline plankaed Podmotsa külas Värska vallas (foto: K. Hellström, 2010)

Traditsioonilised puitaiad Väike-Nedsaja külas Värska vallas (foto: K. Hellström, 2010)

Juurde- ja ümberehitused

Juurde- ja ümberehituste võimalused, ulatus, tingimused jms on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Selliseks tegevuseks väljastab omavalitsus projekteerimistingimused, mille alusel peab omanik koostama või laskma koostada vastava projektdokumentatsiooni. Projekteerimistingimused peavad omakorda põhinema miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimustel.

Miljööväärtuslikel aladel on projekteerimistingimused üliolulised ning need peavad andma omanikule ja projekteerijale selget ja üheselt mõistetavat teavet. Praegu kehtiva seadusandluse (ehitusseadus) alusel on projekteerimistingimused vajalikud ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks, välja on jäetud rekonstrueerimine ehk siis ümberehitamine. Siin saab seadust täiendada üldplaneeringu abiga, nõudes omavalitsuse luba ka suurematekс fassaadimuudatusteks ja ümberehitamiseks.

Juurde- ja ümberehituste kavandamisel tuleb võtta aluseks alale omane hoonestuse paiknemine ja tihedus, ehitiste mahud, arhitektuurikeel, ehitusviis, materjalid jm mille tõttu ala on määratud miljööväärtuslikuks.

Väärtuslike hoonete puhul tuleks võimalusel üldse juurde- või ümberehitamist vältida ning otsida muid lahendusi.

Juurde- või ümberehitamisel on vajalik jälgida, et kavandatav maht oleks proportsioonis olemasoleva mahuga. Vältima peaks otse katuseharja kõrguselt algavaid vintskappe, erinevaid katusekaldeid hoone vastasfassaadidel (tänava pool säilitatakse esialgne kalle, õue pool ehitatakse välja teine korrus nõnda, et õuepoolne räästajoon tõuseb tänavapoolsest märgatavalt kõrgemale). Katusekorruse kasutuselevõtmisel eelistada vintskappe täiskorruse mahule. Vastuvõetavad on katuseaknad.

Selliseid lahendusi peaks miljööväärtuslikel aladel olema võimalik vältida (foto: M. Kais, 2010)

Ka juurdeehituste puhul on oluline täpsustada lubatud, soovitavaid ja keelatud (või mittesoovitavaid) materjale ning välisviimistlust.

Varasemate ebaõnnestunud juurdeehitustega rikutud hooneid peaks püüdma taastada originaaljooniste abiga või vähemalt kohandada üldise kontekstiga.

Alati on võimalik naabruses paiknevate hästisäilinud ehitiste mahtusid, arhitektuurset lahendust ja detaile aluseks võttes koostada ettekirjutusi ja tingimusi olemasolevate ehitiste laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks.

Avamaastiku säilitamine

Maastiku avatus ja vaated on omaette väärtus, mida sobimatute ehitistega rikkuda ei tohiks. Ühele perele ilusa vaate kindlustamisega võetakse see sageli kelleltki teiselt ära.

Väärtuslikku põllumaad on mõtet ehitistest säästa ka majanduslikel põhjustel, kuna seal on võimalik kasvatada toitu.

Suuremate põllumassiivide säilitamiseks ja kaitsmiseks on võimalik need üldplaneeringus määratleda *väärtuslikuks põllumaaks*. Väärtuslikku põllumaad võib üldplaneeringus defineerida kui ajaloolise, esteetilise (visuaalse), majandusliku ja/või identiteediväärtusega põllumajanduslikus kasutuses olevaid avatud alasid, mis võivad olla määratletud väärtusliku maastikuna või väärtusliku põllumaana maakonnaplaneeringus. Põllumaa boniteet ei pruugigi siin olla kõige olulisem näitaja.

Kaitsta saab ka pärandkooslusi ehk poollooduslikke kooslusi ning nende hooldamiseks on ette nähtud toetused. Maastiku ajalugu, väärtusi ja hooldamist käsitleb põhjalikult õpik-käsiraamat “Maastikuhooldus” (Hellström, 2010).

Tingimustes saab määrata näiteks, et:

- väärtuslikke põllumaid ei hoonestata;
- kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb hoida kasutuses haritava maana;
- väärtuslike põllumaade metsastamine tuleb kooskõlastada omavalitsusega (leebem kui eelmine tingimus);
- vältida põldude struktuuri lihtsustamist; säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja varemed.

Miljööväärtuslikul hoonestusalal võib olla tegemist ka väiksemate avatud aladega, mille säilitamine on oluline vaadete pärast. Need võib planeeringukaardil tähistada kui alad, kuhu uute hoonete rajamine või metsa istutamine ei ole lubatud. Vaadete ulatust saab kaardil näidata sektoritena.

Väärtusliku haljastuse säilitamine ja hooldamine

Miljööväärtusliku ala haljastuse tähelepanuväärsemale osale – (riikliku kaitseta) puiesteed ja põlispuud külateede ääres ja mujal ühiselt kasutatavatel aladel – tuleks määrata kaitsetingimused. Ohustatud on eelkõige teedeäärsed puud, milles Maanteeamet näeb ohtu liiklusele. Heaks alternatiiviks puude mahavõtmisele on piirkiiruse alandamine ja hoiatusmärkide paigaldamine. Teeäärseid puid ohustavad ka võsapurustusmasinad.

Väärtuslik talu juurde viiv puiestee Laossina külas (foto: M. Kais, 2010)

Miljööväärtuslikul alal paiknevatele *aedadele* karme kaitse- ja kasutustingimusi seada ei ole üldjuhul põhjendatud, kuna pole tegemist ajalooliste parkide või aedadega, vaid pigem järjepidevalt uuendatud või looduslikult uuenenud haljastusega. Küll võiks anda (asjatundlikke) soovitusi ja teavet huvitatud aiaomanikele.

Vana taluaia hooldamisel ja uuendamisel peaks meeles pidama, et see on kaduva kultuuripärandi osa nagu rehielamugi. Õue- ja viljapuud ilmestavad maastikku, eriti olulised on need lagedal põllumaastikul. Suured puud õiges kohas on suur väärtus.

Siin võiks soovitada, et üksikute puude, salude, põõsaste, hekkide eemaldamisel asendatakse need samaväärsetega – st kõrge lehtpuu asendatakse kõrge lehtpuuga (ja mitte kanada kuuse kääbusvormiga), lehtpõõsa hekk asendatakse lehtpõõsastest hekiga (ja mitte sordi-elupuudega) jne. Uute hekkide istutamisel taluaeda võiks eelistada pügatud kuuske, sirelit, enelaid, ebajasmiine, läätspuid jt vanaaegseid lehtpõõsaliike. Parim valik vanasse taluaeda ongi klassikalised taluaia-taimed, mis on meie kliimaga kohastunud ja ei nõua liigset hoolt (vt ka raamat “Maastikuhooldus” 2010).

Uusehitised miljööväärtuslikul alal

2005-2007. a ehitusbuumi tagasitulekut niipea ilmselt loota (või karta) pole ning vähegi ulatuslikum elamuehitus maal piirdub lähitulevikus tõenäoliselt Tallinna ja Tartu ümbrusega. Ülejäänud valdades on ehk oodata üksikuid uusi elamuid ja suvilaid.

Üldplaneeringus ja miljööväärtuslike alade teemaplaneeringus on otstarbekas näidata uushoonestuse võimalik paiknemine (määrates elamumaad või selleks sobivad soovituslikud alad). Ka on võimalik piiritleda alad, kus uushoonestust ei lubata või kus see pole soovitav (mitte ainult miljööväärtuslikel aladel, vaid ka mujal). See võimaldab maaomanikul oma plaane omavalitsuse plaanidega kohandada (ja mitte vastupidi, nagu meil on kombeks).

Kas lagedale põllule on ikka tingimata vaja ehitada? (foto: K. Hellström, 2009)

Tegelikult peaks iga omavalitsus üldplaneeringut koostades tõsiselt mõtlema, kas hajaasustust on üldse mõtet soodustada ja sellele planeeringuga tingimusi luua, kuna see toodab vallale hulgaliselt kulusid – ilma et see otseselt midagi sisse tooks. Hõre asustus ei võimalda üleval pidada normaalset taristut (teed, elektrivõrk, internet) ehk siis teeb selle ehitamise ja hooldamise väga kalliks, ei taga püsielanikonnale vajalikke ühiskondlikke teenuseid ega soodusta suhtlemist. Hajaasustus tingib lisaks vajaduse pikkadeks igapäevasteks (auto) sõitudeks (kooli, tööle, lasteaeda, poodi jne). Seega ei ole omavalitsusel ühtegi head põhjust suunata ehitamist hõredalt asustatud aladele, kui ta just ei ole väga jõukas (või väga optimistlik tuleviku suhtes). Aga see on juba üldplaneeringu eesmärkide seadmise küsimus.

Uute kruntide moodustamine

Uute kruntide moodustamise eelduseks nii tihe- kui hajaasustusega miljööväärtuslikel aladel on enamasti maaomaniku (mitte omavalitsuse) initsiatiiv. Siin võib olla tegemist nii nn kinnisvaraarendusega (tahetakse müüa hulk ehitusõigusega krunte või neid täis ehitada ja siis müüa), maaomaniku sooviga müüa tükike (tavaliselt ehitusõigusega) maad oma majandusliku

olukorra parandamiseks või sooviga võimaldada oma sugulasel/sõbral naabrusesse ehitada. Sellised soovid ei teki paraku eriti sageli kohtades, kuhu oleks loogiline kavandada uusehitisi – ehk siis vanadele taluasemetele ja muudele "augukohtadele" vanade talukohtade vahel. Pigem äratab neid soove mahajäetud põllulapp, ilusa vaatega või muidu looduskaunis koht külast kaugemal.

Täna on maal elamise või sinna kolimise või eriti sinna suvila hankimise põhjenduseks sageli igatsus "rahu ja vaikuse" järele. See aga eeldab sellist vahekaugust lähemast naabrist, mis vähemalt normaalsetes tingimustes soovitud rahu ja vaikuse tagaks. Seega on maal (v a suurlinnade naabruses) arvatavasti raske müüa krunti, mis asub tihedalt teiste elamute vahel. Nii mõneski üldplaneeringus on isegi täpsustatud vähim krundisuurus (nt 0,5 ha või 1 ha) ja ka vähim kaugus teistest elamutest (nt 100 m).

Teisest küljest taotleme miljööväärtuslikul hoonestusalal just olemasoleva hoonestuse säilimist ja isegi tihendamist juhul, kui osa ajaloolistest talukohtadest (elamutest, õuedest) on hävinud. Selline tihendamine oleks kindlasti otstarbekas ka muudest aspektidest – olemas on teedevõrk jm taristu, vallale ei lisandu täiendavat 300 m lumelükkamiskohustust jne.

Siin on kindlasti vastuolu, mida ei saa lahenda pelgalt miljööväärtuslikele aladele seatavate tingimustega. Pigem tuleb siin otsustada, kuhu ja millist uusasustust vallas ikkagi tahetakse (ja suudetakse üleval pidada).

Miljööväärtuslikel aladel tuleb aga endiselt silmas pidada eesmärke, milleks nad on moodustatud, ehk siis olemasolevate väärtuste säilitamist.

Nii tihe- kui hajaasustusega miljööväärtuslikel aladel peab uute kruntide moodustamiseks koostama detailplaneeringu. Hea, kui seda tehakse kogu perspektiivselt hoonestatava maa-ala kohta, mitte krunthaaval. Detailplaneeringu abil saab tagada alale iseloomuliku ruumistruktuuri, teedevõrgu, väärtuslike avatud alade, vaadete, kõrghaljastuse jne säilitamise. Siin tuleks lähtuda ala eelnevast inventeerimisest, mis iseloomulikku ruumistruktuuri (sh asula tüüp, kruntide või õuede suurus, kaugus üksteisest, hoonete paiknemine teede, kõlvikute, pinnavormide suhtes) ja muid väärtusi kirjeldab.

Hajaasustuses tuleks niisiis võimalusel:

- eelistada "aukude" täitmist olemasolevas asustuses;
- eelistada ehitamiseks võsastunud alasid küla servas;
- vältida tiheda hoonestusega ala kavandamist (nt neljast või rohkemast elamust koosnev grupp);
- vältida väärtuslikule põllumaale ja ilusate vaadete ette ehitamist;
- vältida uute teede ja liinide rajamist;
- vältida väärtusliku kõrghaljastuse hävitamist.

Tiheasustuses (alevikud, tänavkülad, sumbkülad jne) on oluline krundi (või õue) suurus ja hoonestuse tihedus, mida väljendab nii täisehitusprotsent kui hoonete arv krundil. Seetõttu peaks takistama väiksemate kruntide liitmist, mis võimaldaks ehitada mitut tavakrunti katvat hoonet (kaubanduskeskus, hotell, ladu jmt). Ebamastaapsete hoonete kerkimist saab välistada juba kruntimisel ja detailplaneeringu koostamisel.

Tiheasustuses tuleks:

- eelistada "aukude" täitmist olemasolevas asustuses;
- suuremaid kompaktseid elamugruppe, suuremahulisi kaubandushooneid jmt kavandada miljööväärtuslikest aladest väljapoole;
- vältida olemasoleva hoonestuse lammutamist ja lammutatud hoonete kruntide liitmist suuremaks kinnistuks.

Lüübnitsa identiteet: tihe hoonestus küla-tänava ääres ja sibulakasvatus (foto: M. Kais, 2010)

Uutele ehitistele seatavad tingimused

Uute hoonete ehitamise eelduseks tiheasustusega miljööväärtuslikel aladel on detailplaneering. Seda võib muidugi nõuda ka hajaasutuses, kui see leitakse olevat põhjendatud. Detailplaneeringut on hõlpsam koostada, kui üld- või teemaplaneeringus on aladele seatud piisavalt detailsed kaitse- ja kasutustingimused. Reeglid tuleb paika panna üheselt mõistetavalt ja selgelt. Tihedalt hoonestatud asumites on loogiline kehtestada karmimaid piiranguid, kui hajaasustuses.

Uushoonestusele võib seada järgmisi piiranguid:

1. Krundi täisehitusprotsent (lubatud suurim ehitusalune pindala) on vajalik määrata, et säilitada asumi väljakujunenud hoonestustihedust ja -rütmi ning välistada ebamastaapsete hoonete ehitamist.
2. Hoonete arv ja paigutus krundil – vastavalt inventeerimisele või võttes eeskujuks (iseloomuliku) hoonestuse naaberkruntidel. Alevikes peaks määrama tänavajoone. Võib täpsustada hoonete vähima arvu krundil. Näiteks ei peaks koondama kõiki elamiseks vajalikke funktsioone ühe katuse alla, kui väljakujunenud hoonestuses on kasutusel mitu erinevat hoonet õuel.
3. Korruselisus – lähtudes olemasolevast väärtuslikust hoonestusest on vajalik määratleda lubatu (ühekorruseline, ühekorruseline katusekorruse väljaehitamisvõimalusega, kahekorruseline jne).
4. Katusekalle – sellega haakub ka hoone kõrgus (harja kõrgus) ja räästajoone kõrgus. Koos tingimustega katusekalde osas saab näidata ka võimalikud lubatud väljaehitused (või nõutud katuseaknad) ja nende paigutamisvõimalused. Võimalik on määrata ka katuse tüüp (viil-, kelp-, lamekatus jmt).

Vanade hoonetega sarnase mahu ja katusekaldega uusehitis Kanepis sobitub hästi miljöösse (foto: T. Kallas, 2010)

5. Arhitektuursed nõuded ehitistele – lisaks eeltoodutele (katusekalle, korruselisus) täiendavad nõuded materjalikasutuse, avatäidete, värvide jms osas. Eesmärgiks ei peaks üldjuhul olema vanade hoonete imiteerimine, vaid uute sobitamine vanade hulka nii et ei tekiks ebakõla.

6. Piirded, väravad, võimalikud väikevormid – on eriti tiheasustusega aladel olulised detailid, millele tuleb samuti seada tingimused (kõrgus, materjalid, tüüplahendused). Uute tänavaäärsete piirdeaedade rajamisel tuleks nõuda kooskõlastust vallavalitsusega.
7. Tänavaäärne kõrghaljastus ja hekid – ka siin saab vajadusel seada tingimusi (kõrgused, liigid, kujundus ja hooldus), kui haljastusel on oluline roll antud miljööväärtuslikul alal.

Ebaõnnestunud uus- või juurdeehitiste kohandamine

Aegade jooksul on ka maapiirkondade asumites kerkinud ehitisi, mille mastaap, proportsioonid, arhitektuur ja/või materjalivalik kuidagi ei sobi kokku oma naaberhoonetega. Samuti on olemasolevate ehitiste (enamasti eluhoonete, aga ka erinevate kõrvalhoonete) rekonstrueerimisel või laiendamisel vahel kasutatud sobimatuid materjale, uhkeldavat arhitektuuri, ebaproportsionaalseid juurde- või väljaehitisi jms.

Rebala MKA teemaplaneeringus (2009) on toodud mõiste “miljööliselt väärtusetu hoone”, mis on defineeritud nii: “ala struktuuri eirav (hoone paiknemist krundil), tänavaseina, kvartali või ansambli valdavast mastaabist erinev, ümberehitustega moonutatud või autentse välimuse kaotanud tehniliselt halvas seisundis hoone.”

Olemasolevate ehitiste ümber- ja juurdeehitamisel on sageli probleemiks kõhn rahakott, mis kalleid materjale ei võimalda kasutada. Uusehitiste puhul on pigem küsimus omaniku väärtushinnangutes, maitses ja tahtmises oma ehitisega teistest erineda.

Kas planeeringus (planeeringukaardil) tuleks tähistada ebaõnnestunud või väärtusetuid hooneid või juurdeehitisi? See on raske küsimus, kuna ühest küljest ei ole mõtet majaomanikuga tagantjärele kurjustada, et tal on halb maitse või vähe raha, teisest küljest peaks aga püüdlema vigade paranduse poole. Omavalitsusel võiks seega olla ülevaade hoonetest, mis perspektiivselt vajaksid kohandamist.

Väga oluline on leida omanikuga ühine keel edaspidise tegevuse osas. Kui omanik mõistab miljööväärtusliku ala väärtusi ja tunnistab ühiste reeglite vajalikkust, on kergem koos lahendusi leida.

Siin on igal juhtumil vajalik analüüsida, kas ja mida konkreetselt parandada annab. Vahel võib abi olla haljastusest, piiretest või muudest pisema mahuga muudatustest. Ebamastaapselt suurt ehitist väiksemaks ei tee, kuid naabritega sarnane välisviimistlus (värv, krohv, laudis) aitab hoonet ümbrusega kohandada. Materjali valiku osas saab vajalikke muudatusi ette näha ainult perspektiivselt – ehk ära oodates, millal odavad katuse- või viimistlusmaterjalid või plastaknad lagunevad või omaniku ära tüütavad.

KIRJANDUS JA ALLIKMATERJALID

Alatalu, R. 2007. Inventeerija käsiraamat. (käsikiri autori valduses, koostatud Eesti maa-arhitektuuri ja -maastike arengukava rakendamiseks)

Alatalu, R. 2009. Kõnelevad majad. OÜ Päike ja pilv, Tallinn

Eesti arhitektuuri ajalugu. 1965. ENSV Teaduste Akadeemia, Tallinn

Eesti arhitektuur 1-4. 1996-1998. Tallinn

Eesti maa-arhitektuur ja -maastik. Uurimine ja hoidmine. Valdkonna arengukava 2007-2010. 2006. Kultuuriministeerium ja Vabaõhumuuseum, Tallinn

Eesti maa-arhitektuuri teemaline blogi aadressil http://maaarhitektuur.blogspot.com/

Eesti puitarhitektuur. 1999. Eesti arhitektuurimuuseum, Eesti Muinsuskaitse-inspektsioon. Tallinn

Eestimaa: koguteos. Maadeteaduslik, majanduslik ja ajalooline kirjeldus. 1922-40. Eesti Kirjanduse Selts. Tartu.

Eesti 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programm. 2007 (Töörühm: Hansar, L., Välja, L., Kalm, M., Ojari, T., Põdra, L., Randla, A., Lankots, E.) http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/projektid/arhitektuuri-inventeerimine

Eesti küla ehitab. 1983 (koost. Viirmaa, V.), Tallinn

Eesti maaelu arengukava 2007-2013. 2008. Põllumajandusministeerium

Eesti maastikud. 2008. (toim. Kaur, E., Kuusik, M., Sepp, K.) Keskkonnaministeerium, Siseministeerium, maavalitsused

Euroopa maastikukonventsioon. 2000. Euroopa Nõukogu, Firenze

Habicht, T. 1977. Rahvapärane arhitektuur. Tallinn

Hansar, L. 2004. Miljööväärtused linnas. Keskkonnaministeerium, Tallinn

Hellström, K. 2002. Agricultural Reforms and Policies Reflected in the Farming Landscapes of Hiiumaa from 1850 to 2000. Doctoral thesis. Swedish University of Agricultural Sciences. Alnarp

Hellström, K. 2007. Kassari maastikuhoolduskava. Käsikiri (pdf)

Hellström, K. 2008. Taluaia hääbuv ilu. Maakodu erinumber „Suvi aias 2008“

Hellström, K. 2008. Vormsi maastikuhoolduskava. Käsikiri (pdf)

Hellström, K. 2010. Maastikuhooldus (õpik-käsiraamat). Kirjastus Argo, Tallinn

Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneering: Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. 2003. Hiiu Maavalitsus

Inimene ja keskkond. Muutused Eesti elanike keskkonnateadlikkuses ja keskkonnateadvuses 1994-2007. Võrdlusjooni Euroopaga. 2008. Säästva Eesti Instituut, SEI Tallinn, Turu-uuringute AS (pdf)

Kaila, P. 1999. Majatohter I-VI osa. Ehitaja raamatukogu. Tallinn

Kanepi valla üldplaneeringu seletuskiri. 2009. Kanepi vallavalitsus, Hendrikson & Ko, Kanepi

Kuressaare linna ehitusmäärus (2009) http://www.kuressaare.ee/uus/index.php?id=32522

Kuressaare soovituslikud piirdeaedade joonised (jpg-failidena) http://www.kuressaare.ee/uus/index.php?id=10694

Kõlleste ja Kanepi valla ühine miljööväärtuslike alade teemaplaneering. 2011:

Osa A: Kõlleste valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslike alade teemaplaneering. 2011. Artes Terrae OÜ

Osa B: Kanepi valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslike alade teemaplaneering. 2011. Hüüp OÜ

Kõlleste valla üldplaneeringu seletuskiri. 2009. Kõlleste vallavalitsus, Hendrikson & Ko, Tartu – Kõlleste

Lukas, D., Rennu, M. 2005. Kiviaia rajamine, taastamine ja hooldamine. Eesti Vabaõhumuuseum, Muinsuskaitseamet

Maa-arhitektuur ja -maastik. Uurimine ja hoidmine. Valdkonna arengukava 2007–2010. Eesti Vabariigi Kultuuriministeerium, 2006. Tallinn

Maastikuhoolduskavad ja maastikuhooldus (koost. K. Hellström). 2002. Keskkonnaministeerium. Tallinn

Mikitamäe ja Värska valla üldplaneeringuid täpsustav teemaplaneering: “Setomaa kultuuripärand” 2011:

I köide: Mikitamäe valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: “Setomaa kultuuripärand” 2011. Maie Kais Projekt OÜ

II köide: Värska valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: “Setomaa kultuuripärand”. 2011. Moodul Projekt OÜ

Mikitamäe valla üldplaneering. 2010. Mikitamäe vallavalitsus (pdf)

Peipsi looderanniku miljööväärtuslikud alad. 2004 (koost. Kõll, K., Koert, M., Laas, M., Entec AS)

Pere, R., Elvisto, T. 200?. Looduslikud värvid ehituses. Kuidas valmistada ja kasutada vanu häid värve. Kodukiri. Tallinn

Pere, R. 2008. Looduslikud ehitusmaterjalid. Seinad, põrandad, katus ja siseviimistlus. Tallinn

Põllu, K. 2004. Hiiumaa rahvapärane ehituskunst (Eesti Kunstiakadeemia uurimisreiside materjalide põhjal). Tartu

Raid, T. 2005. Eesti teedevõrgu kujunemine. Tallinn

Raudteearhitektuuri ajaloost ja säilitamisest. 2006. (koost. Jänes, M., Loit, M.) Muinsuskaitseamet

Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused. Jõelähtme valla üldplaneeringu osa, teemaplaneering 2009. Jõelähtme Vallavalitsus, Ruum ja Maastik OÜ jt

Rehemaja inventeerimise juhend. 2008. Eesti Vabaõhumuuseum, Maa-arhitektuuri ja -maastike programm, Tallinn; pdf saadaval: http://maaarhitektuur.blogspot.com/

Restaureerimise infovoldikud. Muinsuskaitseamet (pdf) http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/trykised

Saku valla üldplaneering. 2009. Saku vallavalitsus, OÜ Maaplaneeringud

Seadused (Ehitusseadus, Muinsuskaitseseadus, Planeerimisseadus jt) https://www.riigiteataja.ee/ert/ert.jsp

Tammet, T. 2003. Eesti pargi- ja aiaarhitektuur 1920-30. aastatel. Eesti Kunstiakadeemia Toimetised

Tihase, K. 1974. Eesti talurahvaarhitektuur. Tallinn

Tooming, P., Sarap, C. 1993-98. Raamatuseeria 50 aastat hiljem (Virumaa. Saaremaa. Pärnumaa. Mulgimaa. Läänemaa, Hiiumaa ja Vormsi. Harju- ja Järvamaa. Tartumaa)

Troska, Gea 1987. Eesti külad XIX sajandil. Tallinn

Troska, G. 1994. Eesti maa-asulate arengujooni 19. sajandi teisel poolel. Eesti TA Toim. Humanitaar- ja Sotsiaalteadused 1994, 43, 2, lk. 146-168

Troska, G. 2004. Külaelu ja pärandkoosluste majandamine Teise Maailmasõjani. Raamat: Pärandkooslused. Õpik-käsiraamat. 2004 (koost. Kukk, T.) Tartu, lk 48-64

Täheväli Stroh, L. 2005. Maja ja niiskus. Praktilisi nõuandeid niiskuskahjustuste ennetamiseks. Kodukiri.

Täheväli Stroh, L. 2010. Lina tänava majad – miljööala või kultuurimiljöö. Tartu postimees 23.02.2010

Vihula valla üldplaneering. 2002. Vihula vallavalitsus, AS Entec

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering: Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. 2009. AS Pöyry Entec, Tallinn

Viires, A. 1975. Puud ja inimesed: puude osast eesti rahvakultuuris. Tallinn

Volkov, L. 1980. Eestimaa asustus. Tallinn

Väike pärandkultuuri käsiraamat (toim. Meikar, T.). 2007. Tartu, Eesti Loodusfoto

Välja, L. 2009. Miljööväärtuslikud hoonestusalad planeerimisprotsessis. 2009, Tallinn (käsikiri, koostatud Siseministeeriumi tellimusel)

Värska valla üldplaneering. 2006. Värska vallavalitsus

Väärtuslike maastike määratlemine. Metoodika ja kogemused Viljandi maakonnas. 2001. Keskkonnaministeerium. Tallinn http://www.siseministeerium.ee/public/metoodika.pdf