

Asukoht: kvartal nr 222  
Asjast huvitatud isik: Viljandi Linnavalitsus



### **Viljandi Roo tn 1 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused**

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (Kultuurimälestiste riiklik reg nr 27010) kaitsevöönd

Viljandi Linnavalitsuse  
arhitektuuriameti kultuuriväärtuste spetsialist  
Monika Vestman

Viljandi 2021

## Sisukord

<b>1. Üldosa</b> .....	3
<b>2. Planeeringuala ja selle lähiümbruse ajalooline ülevaade</b> .....	4
<b>3. Planeeringuala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teedevõrgu, krundistruktuuri ning maastikuelementide ja ehitiste ruumiline analüüs ning väärtushinnang</b> .....	8
<b>4. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele</b> .....	10
<b>5. Muinsuskaitse eritingimused planeeringualale ning nõuded uusehitistele</b> .....	12
5.1. Soovitused kruntimisele ja uushoonestuse paigutusele .....	12
5.2. Kõrguspiirangud .....	12
5.3. Kruntide täisehitusprotsent .....	12
5.4. Lubatud suurimad ehitismahud .....	13
5.5. Tingimused katusekujule .....	13
5.6. Tingimused välisviimistluse materjalidele .....	13
5.7. Tingimused piiretele ja tehnoseadmetele .....	13
5.8. Soovitused planeeringuala haljastamisele .....	13
<b>6. Vaatesuundade fotod planeeringualale</b> .....	14
<b>7. Situatsiooniskeem</b> .....	14

## 1. Üldosa

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on aluseks Viljandis, Roo tn 1 detailplaneeringu koostamisel. Planeeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis (mälestise reg nr 27010). Planeeringualal ei paikne muinsuskaitsealuseid riiklikke üksikmälestisi.



Joonis 1. Planeeringuala.

Planeeringuala hõlmab tervikuna Roo tänav 1 (89712:002:0005) katastriüksust ning osaliselt Kõsti (89712:005:0005) katastriüksust. Planeeringuala kinnistud on munitsipaalomandis.

Roo tn 1 detailplaneering on algatatud Viljandi Linnavalitsuse 20.02.2017 korralduse nr 73 „Roo tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ alusel. Roo tänav 1 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on Viljandi linn. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks jagada kinnistu Roo tänav 1 kümneks sarnase suurusega elumumaa krundiks ja määrata kruntide ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks.

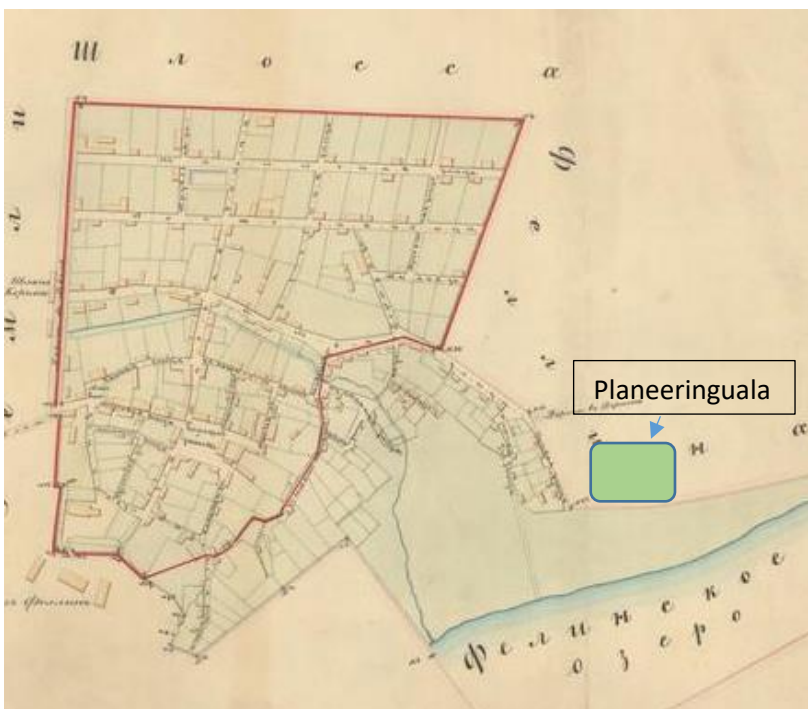
## 2. Planeeringuala ja selle lähiümbruse ajalooline ülevaade

Ajaloolistelt kaartidelt ja fotodelt võib näha, et sarnaselt Viljandi järveäärsele alale oli ka Rootsi 1 krunt mõisa karja- või heinamaa. 19. sajandi lõpul ja veel nõukogude ajal kaevati siit kruusa.

19. sajandi teisel poolel ehitati Aasa ja Järve tänavate vahelise kvartali lõunaserva A.A. Rosenbergi jahuveski. Lisaks Rosenbergi jahuveskile on siin asunud petrooleumiait, tapamaja, rannaäärsed kalapüügirajatised, küünid.



1875 aasta kaart. EAA, f  
308.6.366



U 1900 aasta kaart. EAA, f  
298.2.4 leht 1.



AF 1. Viljandi, järv ümbrusega, auruveski, Mädalepik, u 1920 (VM VMF 313:382 F)



AF 2. Viljandi, vaade järvelt Kõrgemäe tn ümbrusega u 1915 F J.Riet (VM VMF 186:4 F 2706).



*AF 3. Viljandi, Kõrgemäe t ümbrusega (järve poolt), u 1930 (VM VMF 208:23 F).*



*AF 4. Viljandi, Kõrgemäe tn ümbrusega (järve poolt), u 1935 (VM VMF 416:2 F)*



*AF 5. Viljandi Tartu ja Kõrgemäe tn lähiumbrus, kruusakarjäär, u 1960 (VM VMF 498:31 F 9151).*

Elumajade joon jäi pidama Järve ja Aasa tänava piirkonda, nõukogude ajal lisandus Aasa-Tartu-Roo tänavate vaheline eramute hoonestus (AF 6).



*AF 6. Viljandi, järv, Roo tn, u 1970 (VM VMF 274:73 F).*

19. sajandi lõpul ja veel nõukogude ajal kaevati Tartu tänava ja Järve tänava vahelt kruusa linna ja maakonna teede ehitamiseks (AF 5). Aegamööda rajati sinna ka elamuid. Esimene kes kruusaaugu maja ehitas ja maja otsa suure jänese pani, oli keegi Jänese nimeline ehitus- ja naljamees.<sup>1</sup>

1975.aastaks oli Aasa, Lepa, Roo ja Kõrgemäe tänavate vahelistest kvartalites välja kujunenud peamiselt aastatel 1950-70 ehitatud ühe- ja kahekordsete viil- ja telkkatustega kivimajade eramute piirkond (AF 6). 1980. aastal ehitati Roo tn 5 krundile, Mädalepiku kõrvale, Vikerkaare kohvik-restoran. Tänapäevaks on hoone lammutatud.

### **3. Planeeringuala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teedevõrgu, krundistruktuuri ning maastikuelementide ja ehitiste ruumiline analüüs ning väärtushinnang**

Olemasolevalt on Viljandi järveäärsel alal sega-hoonestusviis. Hoonestuses omavad enam mõju avatud iseloomuga ranna-ala hoonestus, staadionikompleks ja aedlinlik väikeelamute hoonestus. Planeeringuala lähiümbruse väikeelamukvartalite hoonete põhimahud paiknevad üldjuhul paralleelselt tänavatega, tekitades kindla ehitusjoone. Elamukruntidele pakuvad kontrasti järveäärsed avatud alad, teiste hulgas nii piirkonda jääv endise kohvik-restorani Vikerkaar parkla, 700 park<sup>2</sup> kui ka Roo tänav 1 endine nn kruusaaugu ala, mida enne kruusa kaevandamist kasutati heina- ja karjamaana.

Planeeringualal puudub hoonestus. Ala piiravad Roo tänaval 1950.-70. aastatel ehitatud kahekorruselised telk- või viilkatusega eramud (foto nr 1).



Foto nr 1. Roo tänava elamud.

<sup>1</sup> Heiki Raudla „Viljandi lood ja legendid“ Viljandi 2015, lk 129.

<sup>2</sup> 700 pargi nime all tuntakse Viljandi 700.aastapäeval (1983.a) rajatud tamme parki.



Foto nr. 2 Vaade planeeringualale kagust.

Roo tänava olemasolevad elamud asetsevad valdavalt kruntide tänavapoolsel osal, suunatuna peafassaadiga tänava poole. Elamute peafassaadid moodustavad koha peal hoomatava tänavafrondi, olles enamuses krundi piirist ca 4-6 meetri kaugusel. Kinnistute suurused jäävad vahemikku 599-930 m<sup>2</sup>. Lisaks elamule on kinnistutel enamasti ka üks abihoone. Kruntidel asuvate hoonete ehitisealuste pindade suurused on vahemikus 65-201 m<sup>2</sup>. Kinnistute täisehitusprotsent on keskmiselt 21%.



Foto nr 3. Järve tänava uuselamud



Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist. Männi, Kopli ja Järve tänava vaheline hoonestus.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääva Männi, Järve ja Kopli tänavate äärde on ehitatud kaasaegse arhitektuurikeelega ühepereelamud (vt väljavõtte Maa-ameti kaardiserverist, foto nr 3). Järve, Männi ja Kopli tänaval asuvate uuselamute kinnistud on suuruses 1022-1483 m<sup>2</sup>. Kinnistutel on elamu, abihooned puuduvad. Hooned paiknevad krundi keskel, hoonete ehitusalused pinnad on vahemikus 174-224 m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsent on keskmiselt 16%.



Foto nr 5. Vaade planeeringualale Järve ja Roo tänavate nurgast (edelast).

Planeeringuala on ümbritsetud vähese liikluskoormusega kõrvaltänavatest (Roo, Järve ja Kõrgemäe tänav). Roo tänava katendiks on amortiseerunud asfalt- ja kruusakate, tänavate ääres puuduvad kõnniteed. Roo tänav 1 kinnistut läbib kirde-edela suunaline kruusakattega tee.

Roo 1 kinnistu sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa, üldplaneeringu juhtotstarve antud kinnistule on aga väikeelamumaa. Ala on neljast küljest piiratud tänavamaaga. Planeeringualale jääb vana kruusakarjäär, mille reljeef langeb kagusuunal, moodustades kinnistu idaossa vahetult Järve ja Kõrgemäe tänava ristmiku juures teetammi kõrvale alaliselt liigniiske ala.

#### **4. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele**

Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu Roo tn 1 kümneks sarnase suurusega elamumaa krundiks ja määrata kruntide ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Detailplaneeringuga tahetakse võtta kasutusse seni sihipärase kasutuseta olev maa-ala.

Detailplaneeringuga rakendatakse planeeringualal otstarbekat, mõistlikku ja säästlikku maakasutuse põhimõtet ning läbi planeeringuala paraneva heakorrastuse rakendub ka elukeskkonna parendamise põhimõte.

Planeeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrusega nr 219 kehtestatud „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ § 8 lõike 1 kohaselt tuleb muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna

silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinna suunalistelt tänavatelt ja Viljandi järvelt.



Foto nr 7. Vaade planeeringualale Viljandi järve vastaskaldal asuvast puhkekohast

Vanalinna kaitsevööndis asuv planeeringuala jääb kompaktselt vanalinna tiheasustusest eemale, mistõttu ei teki järske kontraste vanalinna ja selle kaitsevööndi hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses. Olulised vaatesihid planeeringualale ja selle taustale jäävale linna hoonestusele avanevad Viljandi järve vastaskaldal asuvast puhkekohast (foto nr 7). Uute hoonete kõrgused (maksimaalselt lubatud kuni 8,5 m maapinnast) ei ületa Roo tänava olemasoleva hoonestuse harjakõrgust, seega ei sulge uushoonestus vaateid ordulinnuse varemetele ega muinsuskaitseala siluutile ei Viljandi järvelt ega järve kaldalt.



Foto nr 6. Kõrgemäe tänava vaatekoridor

Oluline on Kõrgemäe tänava vaatekoridor ürgoru nõlvalt planeeringuala suunas (foto nr 6). Kõrgemäe tänava kitsas kaugvaate koridor algab Posti tänava ristmikult. Tegemist on iseloomuliku vaatega linnast järvele. Planeeritav hoonestusala ei varja vaadet järvele, sest jääb sellest kõrvale.

Roo tn 1 kinnistut piiravad põhjast ja läänest kahekordsed telk- või viilkatustega ühepereelamud kõrgusega ca 8 meetrit maapinnast. Idas asuvad (Järve, Karja, Männi, Koplil tänavatel) uuselamud ei ole eelmistest kõrgemad. Täna on päeval on Roo tn 1 kinnistul kahe hoonestatud elamukvartali vaheline kasutamata tühermaa. Roo tn 1 kinnistul kruntideks jagamine ja hoonestamine aitab kaasa visuaalselt terviklikuma tänavapildi kujunemisele. Hoonestamisega paraneb ka järvelt linnale avanev vaade.

## **5. Muinsuskaitse eritingimused planeeringualale ning nõuded uusehitistele**

### **5.1. Soovitused kruntimisele ja uushoonestuse paigutusele**

Ümbruskonna väikeelamukvartalite hoonete põhimahud paiknevad üldjuhul paralleelselt tänavatega, tekitades kindla ehitusjoone. Roo tänav 1 kinnistut põhjast ja läänest piirava kvartali ühepereelamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 599-1433 m<sup>2</sup>. Planeeritavate kruntide suurused on optimaalne kavandada vahemikku 900-1000 m<sup>2</sup>.

Ühele krundile võib projekteerida kaks eraldiseisvat hoonet (elamu ja kõrvalhoone). Kõrvalhoone tuleb projekteerida elamuga tervikut moodustava arhitektuuriga. Kinnistutel, mille peafassaadid asetsevad Järve tänava edelapoolses suunas ja Roo tänava loodepoolses suunas, on kohustuslik ehitusjoon tänavapoolsel küljel (vt illustreeriv joonis).

### **5.2. Kõrguspiirangud**

Hoonete kõrguste määramisel tuleb lähtuda Roo tänava olemasoleva hoonestuse harjakõrgusest. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 8,5 meetrit.

### **5.3. Kruntide täisehitusprotsent**

Roo tänava olemasolevate kruntide täisehitusprotsent on keskmiselt 21%. Uute kruntide täisehitusprotsent ei tohi ületada 25 protsenti.

#### **5.4. Lubatud suurimad ehitusmahud**

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on kuni 230 m<sup>2</sup>. See hõlmab nii elamut kui ka ühte lubatud abihoonet.

#### **5.5. Tingimused katusekujule**

Katusekalde osas projekteerida põhimahus 0-25° kaldega lamekatuseid ja/või madalakaldelisi katuseid.

#### **5.6. Tingimused välisviimistluse materjalidele**

Planeeritav ala paikneb vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus ei sea piiranguid uusehitise materjalidele projekteerimisel kaitsevööndis. Sellest lähtuvalt käesolev planeering kasutatavate fassaadi- ja katusekattematerjalide osas rangeid nõudmisi ei esita, kuid käesoleva detailplaneeringuga ei soovitata uushoonestuse fassaadi- ja katusekattematerjalide valikus kasutada imiteerivaid materjale. Soovitavad materjalid on puit, klaas, kivi ja krohv.

#### **5.7. Tingimused piiretele ja tehnoseadmetele**

Tänavamaaga külgnevale krundi piirile rajada puidust piire või võrkpiire koos hekiga. Piirde kõrgus võib ulatuda kuni 1,5 meetri kõrgusele maapinnast. Läbipaistmatu plankaed ei ole lubatud. Soojuspumpasid ja teisi suuremahulisi tehnoseadmeid tohib üldjuhul paigaldada ainult hooviküljele nii, et need ei ole nähtavad tänavatasandilt. Kui konkreetne olukord ei võimalda soojuspumpasid ja teisi suuremahulisi tehnoseadmeid paigaldada hoovi poolsele küljele, tuleb need seadmed tänava poolt varjata arhitektuursete võtetega, mille lahendus peab kajastuma ehitusprojektis.

#### **5.8. Soovitused planeeringuala haljastamisele**

Katendiga ala ja hoonete ehitisealune pind kokku ei tohiks ületada 2/3 krundi pindalast. Vähemasti 1/3 krundist peaks jääma haljastatuks. Planeeringuala elamukruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustust ei ole. Kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada maksimaalselt naaberkruntide päikesevalgusega.

## 6. Vaatesuundade fotod planeeringualale



## 7. Situatsiooniskeem



Maa-ameti kaart. Roheline diagonaalviirutus tähistab Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27010) piiri, sinine diagonaalviirutus Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndit. Punase joonega on markeeritud planeeringuala.

