

Tartu valla üldplaneering

Piirissaare miljööala analüüs

Töö nr 3218

Tartu 2020

Ann Ideon
Analüüsi projektijuht

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. TAUST	4
2. PIIRISSAARE HOONESTUSALADE VÄÄRTUSED	6
3. MILJÖÖALA PIIRIDE JA TINGIMUSTE MÄÄRAMINE	11
3.1. Miljööväertuslik ala piiride määramine	11
3.2. Miljööväertusliku ala ehitus- ja kasutamistingimuste määramine	11
4. KOKKUVÕTE	15

SISSEJUHATUS

Tartu valla üldplaneeringu koostamiseks käsitletakse eraldi analüüsina miljööväärtuslike alade määramist. Valla arengusuundadest ja strateegilistest valikutest lähtudes on oluline miljöo hoidmine Piirissaarel, mistõttu analüüs keskendubki Piirissaarele. Analüüsi tulemused on sisendiks üldplaneeringus miljööväärtusliku ala piiride ja tingimuste määramisele.

Analüüsi koostasid:

Pille Metspalu – üld- ja regionaalplaneerimise osakonna juhataja, Hendrikson&Ko

Ann Ideon – planeerija ja analüütik, Hendrikson&Ko

Katrin Uibo – volitatud arhitekt 7, Muinsuskaitseameti pädevustunnistus

VS 150/2004, Uibo Arhitektuuribüroo

1. TAUST

Tartu maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2006) on välja toodud Piirisaare kui võimalik rahvusliku tähtsusega väärtuslik maastik. Teemaplaneering (TP) annab suunavad tingimused, et saare üldplaneeringu koostamisel tuleb käsitleda ala tavalisest valla üldplaneeringust detailsemalt, rõhuasetusega miljööväärtuslike hoonestusalade, maastike, maastiku üksikelementide jt kaitse- ja kasutamistingimuste seadmisele. Samuti toob teemaplaneering välja vajaduse käsitleda miljööväärtusliku hoonestusalana saare kolme küla – Piiri, Saare ja Tooni hoonestatud ala.

Piirissaare üldplaneeringus (2016) on lähtunud TP suunistest ning määranud miljööväärtuslikeks aladeks antud külade hoonestatud alad. Miljööväärtuslikest aladest on välja jäetud sadama juures asuvad ärimaad. Miljööaladesse kuuluvad olemasolevad elamumaad ja ühiskondlike hoonete maad, vähesel määral ka ärimaad ja haljasalad. Tingimused on määratud miljööväärtuslikele aladele, valdav osa tingimustest on esitatud aga teistes peatükkides (nt elamuehitus, äri- ja tootmishooned).

Miljööaladel ehitamiseks on seatud järgnevad tingimused:

Teemaplaneering

- Üldiseks ehitustingimuseks on uute hoonete ehitamine vaid vanadele asemetele ja ajaloolise stiili ja mahu säilitamine.

Piirissaare üldplaneering – tingimused miljööväärtuslikele aladele

- Saare külas Kesk tee ääres paiknevad hooned peavad asuma tänava pool traditsiooniliselt välja kujunenud hoonestusjoonel ja olema naaberkruntidel paiknevatele hoonetele sarnase mahuga. Eluhoonetel peab olema viilkatus, mille otsaviil paikneb tänava suunas.
- Katusetüübiks on ette nähtud viilkatused kaldega 30-45°, seda nii tootmis-, äri-, ühiskondlike- kui ka eluhoonete puhul.
- Ülejäänud osas tuleb arvestada üldplaneeringu teistes peatükkides toodud nõudeid (vt alltoodud nimekirja)

Täiendavad tingimused, mida tuleb Piirisaarel jälgida

- Piirissaare vallas tuleb tagada hoonete ja rajatiste sobivus ajaloolisesse keskkonda. Võimalusel tuleb lähtuda piirkonna ehitustavadest.
- Üldplaneeringus toodud arhitektuursed üldnõuded on aluseks vallas koostatavatele detailplaneeringutele ja projekteerimistingimuste väljastamisele.
 - Suurimaks ehitisealuseks pinnaks on 200 m², välja arvatud tootmismaal.
 - Hoonete välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada ainult puitmaterjali või tellist.
 - Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
- Arhitektuursed soovitusel:
 - Katusekatte materjalina on soovituslik kasutada puit-, bituumen-, kivi- või plekkmaterjale.
 - Lubatud on Piirissaarele omaste traditsiooniliste erksate värvide kasutamine hoonete välisviimistluses
- Haljastusnõudeid kruntidele käesoleva üldplaneeringuga ei määrata.
- Valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks on elamute rajamine ette nähtud eelkõige endistele talukohtadele.
- Piirissaarele kavandatavad elamud peavad asuma käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal.
- Üldplaneeringuga reserveeritud haljas- või puhkeala funktsiooniga (parkmetsa maa, looduslik maa, muu looduslik maa, virgestusrajatise maa, lautri maa, supelranna maa) maaüksuste muutmise elamumaaks on keelatud ning selleks detailplaneeringuid ei algatata.
- Elamualadele ehitamisel on soovituslik järgida kohalikku traditsioonilist arhitektuurikeelt ja ehitustavasid.
- Nõuded elamuehitusele:
 - Suurim lubatud hoonete arv elamukrundil on üks põhihoone koos abihoonetega, mis soovituslikult on põhihoonega kokku ehitatud. Põhihoone tüübiks peab olema ühepereelamu või kaksikelamu. Keelatud on rida- ja korterelamute ehitamine.
 - Elamu maksimaalne kõrgus katuseharjani võib olla 9 meetrit.
 - Elamute suurimaks lubatud korruselisuseks on kaks. Hoonetele on lubatud ehitada ka eeskodasid.
 - Katusetüübiks on ette nähtud viilkatused kaldega 30 - 45°, aluseks on soovituslik võtta naaberkrundi hoonete katusekalle.
 - Soovitused elamuehitusele:
 - Soovituslik on eluhooned ehitada traditsioonilist laadi: riskülikukujulised, olenevalt hoone laiuselt lühemas küljes 2 – 4 aknaga.
 - Eluhoonete tänavapoolsele fassaadile ei ole soovituslik ehitada vintskappe ega rõdusid.
- Tootmishoonete püstitamise võimalus on üldplaneeringuga kavandatud sadama piirkonda. Lisaks võib väiketootmisele sobivaks kohandada Piiri küla koolimaja, ilma et hoone välisilmet oluliselt muudetakse.
- Kuna tootmismaad on Piirissaarel vähe, ei piirata kruntide suurust. Vältimaks liialt massiivseid ja külamiljõesse sobimatuid hooneid, ei tohi ehitisealune pindala ületada 400 m². Suurema kui 400 m² ehitisealuse pindalaga hoone ehitamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- Piiri küla lõunaosas paikneb laohoone maa, kuhu aktiivset tootmistegevust ei kavandata. Krundi idaossa võib ehitada täiendava abihoone, aga maksimaalne hoonete alune pindala ei

tohi ületada 250 m². Tootmishoone valdaja peab jälgima, et tootmistegevuse käigus ei häiritaks naabruskonna elanikke.

- Vajadusel tuleb müra ja tolmu tõkestamiseks või esteetilistel kaalutlustel tootmishoone ümber istutada puhverhaljastust.

2. PIIRISSAARE HOONESTUSALADE VÄÄRTUSED

Selgitamaks eelnevalt seatud tingimuste aja- ja asjakohasust, on esmalt välja toodud väärtused, mis kannavad Piirissaare miljööväärtusliku ala eripära. Piirissaare väärtusteks on:

- asustuse ja hoonestuse struktuur
- väljakujunenud puit- ja kivihooned saarele omase arhitektuurse stiiliga
- rikkalik haljastus ja traditsioonilised aiamaad
- erineva kattega teed – sh murukattega teed
- läbipaistvad piirded, väikevormid



Asustuse ja hoonestuse struktuur

Piirissaare külad on võrdlemisi tihedad. Eluhooned vahelduvad lopsakate aedade ja piirkonnale omaste sügavate sibula- ja köögiviljapeenardega. Hoonestatud külaala servades paikneb kohati konnatiike.

Hoonete paigutus teede ääres varieerub – kord on paigutus korrapärane, kord ebakorrapärane. Korrapärase tänavajoone esinduslikumad näited asuvad Saare külas.

Samuti varieerub elumaja paigutus: kord on paigutatud harjalaud piki tänavajoont, kord risti.

Abihooned on valdavalt liidetud eluhoonega, väiksemad abihooned paiknevad ka eraldi. Abihooneid on elamuga ühendatud mitmel viisil: elamut pikendades (fotol nr 1), paigutades täisnurga alla (2) või sulandades abihoone mahu elumaja mahuga (3).

Suuremad külateed on kõvakattega, väiksemad teed on ka liiva- ja murukattega.

Eluhoonete kõrval leidub vanemaid ja uuemaid ühiskondlike ja äriefunktsiooniga hooneid: külapood, endine vallamaja, pritsimaja. Külastruktuuris on olulised ka kalmistud ja kirik.

Fotod: Hendrikson&Ko



Fotod: Hendrikson&Ko

Piirissaarele omane arhitektuurne stiil

Piirissaare hoonete oluline miljööd loov eripära on hoonestuse maht, seda nii põhi- kui ka kõrvalhoonetel. Mahulise eripära oluliseks osaks on hoonete sarnased katusekalded, mida toetavad abihoonete ja juurdeehituste sarnased katusekalded. Piirissaare hoonestuse mahud on hästi säilinud.

Eluhoonete tänavapoolsetel külgedel asuvad tuulekojad ja varikatused. Tänavapoolsetele fassaadidele ei ole paigutatud verandasid ja rõdusid, samuti vintskappe ega uuke.

Puithoonete värvivalik on mitmekülgne: leidub maalähedastes pastelsetes toonides hooneid, kuid ka erksamates toonides elamuid.

Puithooneid kaunistavad erinevas stiilis laudised, kasutatud on nii rõhtsaid kui püstloodis laudiseid.

Katuseviilu alune laudis on nii puit- kui kivimajadel rõhtsalt, kuid leidub ka püstloodis laudist. Eripäraseks detailiks on kohati katuse viilualust palistav vertikaalne laudiseriba.

Kivihooned on valdavalt kas punasest või valgest tellisest, ka kivihoonetele on laotud mustreid ja pitse.



Kauneid laudisemustreid on kasutatud väravatel ja ustel. Hooned on valdavalt säilinud algupärastena – valdavalt ei ole aknaavasid suurendatud. Kohati on paigutatud plastikaknaid.

Fotod: Hendrikson&Ko



Piirisaarele on omased läbipaistvad piirded – nt lipp- ja võrkaiad, samuti salvkaevudele ehitatud kaevumajad.

Oluline eripära on aiamaade paiknemine õuede vahel.

Fotod: Hendrikson&Ko

3. MILJÖÖALA PIIRIDE JA TINGIMUSTE MÄÄRAMINE

3.1. MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA PIIRIDE MÄÄRAMINE

Piirissaare ÜP-ga määratud hoonestusalad haaravad endasse valdava osa väljakujunenud hoonestusest. Arvestades Piirissaare ja selle hoonestusalade väiksusega ei ole otseselt vajalik tõmmata piiri miljööväertusliku ja miljööväertuseta ala vahel. Ka vahetult miljööväertuslikult alalt välja jäävad ehitised (eelkõige sadama piirkonna olemasolevad ja kavandatavad tootmisettevõtted) mõjutavad miljööd ja saare eripärase ehitatud keskkonna tajumist.

Analüüs teeb seega ettepaneku määrata **miljööväertuslikuks alaks kõik olemasolevad ja kavandatavad hoonestusalad Piiri, Saare ja Tooni külas.**

3.2. MILJÖÖVÄÄRTUSLIKU ALA EHITUS- JA KASUTAMISTINGIMUSTE MÄÄRAMINE

Piirissaare kohtvaatluse põhjal (kevad 2019) võib miljööala ohustavateks teguriteks eelkõige lugeda järgnevat ehituslikke valikuid (eelkõige uushoonestuse kavandamisel):

- sobimatute mahtude kavandamine
- sobimatute katusekallete kasutamine
- traditsioonilisest erinevate juurdeehituste stiilide kasutamine
- sobimatu välisviimistlus (materjal või värv)
- Läbipaistmatute piirdeaedade ehitamine

Kohtvaatluse põhjal jälgib osa uushoonestusest teatud piirkonnale omaseid elemente, kuid mitte teisi (vt näited 1 ja 2 allpool), mistõttu uushoonestus paistab miljööalas erinevana välja.

Näide 1: pildil toodud uusehitised jälgivad teatud elemente – katusekaldeid, värvade laudisemustreid jt, kuid samas on nii abi- kui kõrvalhoone maht ümbritsevast suurem, aknakujud erinevad ümbritsevate hoonete tavast ning kasutatud on läbipaistmatut piiret.



Foto: Hendrikson&Ko

Näide 2: uushoonestuse üldine maht on sobiv, kuid välisviimistlus, katusekalle ja katuse stiil (väljaulatuvad palgiotsad) erinevad traditsioonilisest miljööd loovast stiilist.



Foto: Hendrikson&Ko

Teisalt saab Piirissaarel välja tuua ka näiteid, mis üldjoontes toetavad kujunenud miljööd.

Näide 3: uut tuletõrjedepood võib lugeda uusehitiseks, mis kasutab piirkondlikku arhitektuurikeelt (laudis, katusekalded, hoone värv).



Foto: Hendrikson&Ko

Kaardistatud väärtuste ja kohtvaatluse tulemusena on Piirissaarel eelkõige oluline pöörata tähelepanu uusehitiste kavandamisele: nii elamute kui ka muu otstarbega ehitiste sobivusele. Miljööväärtuse

hoidmisel on roll ka olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja renoveerimisel ning väliruumile omase haljastuse, piirete jt elementide säilitamisel.

Miljööväärtusliku ala kasutus- ja ehitustingimused

Elamud

- Piirissaarele kavandatavad elamud peavad asuma käesoleva üldplaneeringuga kavandatud elamu- või keskuse maa-alal. Lubatud on muu funktsiooniga olemasolevate hoonete kohandamine elamuteks, seejuures tuleb järgida elamute seatud ehitustingimusi hoonete ümberehitamisel. Muu otstarbega maadele elamumaad ei kavandata.
- Elamute kavandamisel on eelistatud asukohaks elamute rajamine endistele asukohtadele (nt vare, hävinud hoone).
- Uute hoonete kavandamisel on hoonetüübiks üksikelamu, uusi rida-või korterelamuid ei kavandata. Olemasolevaid suuremaid hooneid (nt endine koolimaja jt) võib soovi korral kohandada kahe-või mitmepere elamuks.
- Elamute paigutamisel teede ja üksteise suhtes järgida naaberhoonete paigutust. Harjalua paigutusel järgida naaberelamute paigutust: kas paralleelselt või risti teega. Selge mustri puudumisel saab kaaluda, kumb paigutus sobib kavandatud asukohas paremini.
- Suuremate abihoonete paigutamisel on kolm võimalust:
 - abihoonete liitmine eluhoone lühema fassaadiga (1), paigutamine täisnurga alla (2) või sulandamine eluhoonega (3). Paigutuse üle otsustades järgida abihoonete paigutust naaberõue(de)s.



- Väiksemad abihooned (nt saun) võivad paikneda eraldi.
- Piirissaarel tuleb tagada elamute ja abihoonete sobivus ajaloolisesse keskkonda. Lähtuda tuleb piirkonna ehitustavadest ja arhitektuurikeelest. Uued elamud ei tohi miljööalas mõjuda domineeriva või oluliselt eristavana.
 - Olulisim on mahulise sobivuse tagamine. Mahulise sobivuse oluliseks osaks on elamute, nende juurdeehituste ja abihoonete katusekallete järgimine. Katusekallete puhul järgida naaberelamute, nende juurdeehituste ja abihoonete katusekaldeid. Lamekatused ei ole lubatud.
 - Elamu maksimaalne kõrgus katuseharjani võib olla 9 meetrit ja 2 korrust.
 - Hoonete välisviimistluse materjalina on lubatud laudise, tellise (silikaattellis, punane klassikaline sile tellis) ja krohvi kasutamine. Katmata palkseinad ei ole lubatud. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
 - Laudise laiuse ja paigutuse osas lähtuda piirkonna tavast.

- Hoonete värvigamma on saarel erinev: lubatud on nii pastelsete kui erksamate toonide kasutamine. Soovitatav ei ole musta või rootsi punase välisviimistluse kasutamine, kuna see ei ole piirkonna tavaks.
- Katusekatte materjalina on soovituslik kasutada puit-, bituumen-, kivi- või plekkmaterjale. Lubatud on kaasaegne eterniit. Bituumenkatust peab harmoneerima piirkonna katusetoonidega (värvivalik, muster).
- Eelistatud on puitakende, mitte plastikakende kasutamine.
- Elamu tänavapoolsele fassaadile on lubatud ehitada tuulekodasid ja varikatuseid. Rõdude ja terrasside ning vintskappide ja uukide kavandamine on lubatud eluhoone hoovipoolsele küljele.
- Uste ja abihoonete väravate puhul on soovitatav kasutada sarnaseid laudisemustreid ja piirkonnale omaseid kaunistuselemente (nt romb ukse keskel).
- Akende suurendamine ei ole lubatud tänavapoolsel küljel, soovi korral võib aknaid suurendada elamu hoovipoolsel küljel.
- Elamu seintele ja katustele on lubatud päikesepaneelide paigutamine elamute hoovipoolsel küljel.
- Säilitada piirkonnale omased salvkaevudele ehitatud kaevumajad, vajadusel kaevumajad taastada.

Haljastus, tänavad ja piirded

- Piirissaare aiad on rikkalikud ja lopsakad. Uute hoonete kavandamisel kasutada piirkonnas levinud ilu- ja viljapuid, pöösaid ning madalhaljastust (nt viljapuud, sirelid, vabakujulised hekid, kiviktaimlad jms). Elupuuhekid ei ole lubatud. Kõrghaljastuse osatähtsus krundil on 20%.
- Võimalusel jätta piirkonnas alles murukattega teed. Krundisisesed platsid ja teede materjaliks on kruusa- ja sõelmekate, vältida betoonikivi ja asfaltkatet.
- Lubatud on läbipaistvad piirded: lippaiad 50% läbipaistvusega ja võrkaiad, kuni 1,5 m kõrgusega. Läbipaistmatud aiad ei ole lubatud, samuti keevispaneelaiad.
- Säilitada piirkonnale omased aiamaad sibula- ja köögiviljapeenardega.

Ühiskondlikud hooned ja äri/tootmishooned

- Uued ühiskondlikud ja äri/tootmishooned peavad toetama väljakujunenud külamiljööd ja järgima elamutega sarnast arhitektuurset keelt.
- Ühiskondlike ja ärihoonete kavandamine elamumaade vahel:
 - Hoonete paigutamisel teede ja üksteise suhtes järgida naaberhoonete paigutust. Harjalaua paigutusel järgida naaberelamute paigutust: kas paralleelselt või risti teega. Selge mustri puudumisel saab kaaluda, kumb paigutus sobib kavandatud asukohas paremini.
 - Tagada hoonete ja abihoonete sobivus ajaloolisesse keskkonda. Olulisim on mahulise sobivuse tagamine ja katusekallete järgmine. Lamekatused ei ole lubatud.
 - Hoone maksimaalne kõrgus on 9 m, hoone otstarbest tulenevalt (nt palvela vms otstarve) võib lubada kõrgemat hoonet.
 - Hoonete välisviimistluse materjalina on lubatud kasutada looduslikke materjale. Eelistatud on piirkonnale omase laudise, tellise (silikaattellis, punane klassikaline sile tellis) ja krohvi kasutamine. Katmata palkseinad ei ole lubatud. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
 - Hoonete värvigamma on saarel erinev: lubatud on nii pastelsete kui erksamate toonide kasutamine. Soovitatav ei ole musta või rootsi punase välisviimistluse kasutamine, kuna see ei ole piirkonna tavaks.

- Katusekatte materjalina on soovituslik kasutada puit-, bituumen,- kivi- või plekkmaterjale. Lubatud on kaasaegne eterniit. Bituumenkatuse peab harmoneerima piirkonna katusetoonidega (värvivalik, muster).
- Eelistatud on puitakende, mitte plastikakende kasutamine.
- Hoonete seintele ja katustele on lubatud päikesepaneelide paigutamine.
- Kämpingu kavandamisel arvestada piirkondlike arhitektuursete tavadega: hooned peavad olema viilkatusega, laudiskattega ning kasutama piirkonnale omaseid värvitoone.
- Sadamapiirkonna ärihoonete kavandamisel:
 - arvestada eeltoodud tingimustega. Sadama piirkonnas võib ehitisealune pind olla kuni 50% krundi pindalast.
 - Kuna sadama piirkond on saare visiitkaardiks, tuleb ka ärihoonete arhitektuursete lahenduste puhul järgida saare arhitektuurset keelt (katusekalded, laudised, viimistluse värvitoonid, piirded).
 - Äri- ja tootmishoonete müra ja tolmu tõkestamiseks on vajalik puhverhaljastuse kavandamine.
- Tehnoehitiste rajamisel arvestada võimalusel samuti piirkondlike tavadega ning võimalusel vähendada rajatise domineerimist külapildis.
- Säilitada piirkonnale omased salvkaevudele ehitatud kaevumajad, vajadusel kaevumajad taastada.

4. KOKKUVÕTE

Piirisaare kujunenud küla-aladel on väärtused võrdlemisi hästi säilinud ning saare eripära tuleb hästi välja. Analüüsi tulemusena nähakse, et saare külade väiksuse tõttu tajutakse saare ehitatud alasid tervikuna, mistõttu on mõistlik järgida miljöö säilitamiseks vajalikke ehitus- ja kasutamistingimusi kõikide hoonete puhul.

Saare miljöö säilimiseks on eelkõige oluline tähelepanu pöörata uusehitiste kavandamisele: eesmärgiks peab olema uusehitiste harmoneerumine olemasolevaga. Uusehitised – nii elamud kui ka muud hooned – ei tohiks külapildis domineerida. Seni rajatud uusehitistel on nii positiivseid kui negatiivseid näiteid kohaliku arhitektuurse stiili järgimisel. Analüüsis toodud tingimused toetavad miljöö säilimist, samuti toovad välja tegevused, mis on täiendavalt lubatud ja seega võimaldavad kaasaegsemat elustiili.