

KOOSTAJA:	<div data-bbox="624 147 834 430" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="852 141 1404 215" data-label="Section-Header"> <h2>AJARÄNDURI OÜ</h2> </div> <div data-bbox="852 241 1398 430" data-label="Text"> <p>Paju tee 5-3, 61313 Rääsi Tartumaa Reg. nr. 16184516 Pädevustunnistus: PT 1076-2021 Tel.: +372 52 86 430 e-mail: siilivask67@gmail.com</p> </div>
TÖÖ NUMBER:	T-062/24
TÖÖ NIMETUS:	<div data-bbox="737 580 1374 987" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="798 1019 1311 1234" data-label="Text"> <p>RAKVERE MUINSUSKAITSEALA (REG-NR. 27012) MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS (TIIGI TN 12 KINNISTU DP)</p> </div>
STAADIUM	ERITINGIMUSED
KULTUURIMÄLESTIS:	Rakvere muinsuskaitseala, registrInumber 27012
Andmed ehitisregistris	108009518-108009525
AADRESS:	Tiigi 12, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond
TELLIJA	Matti Maja OÜ (14418631), Vabriku 2 Rakvere
KINNISTU OMANIK	Matti Maja OÜ
VASTUTAV SPETSIALIST	Mart Siilivask, kunstiteadlane Pädevustunnistus PT1076/2021, kehtib kuni 25.11.2025
VÄLJASTATUD	09.01.2025

1. Üldosa

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on koostatud Muinsuskaitseaduse § 61 lg 3 alusel Rakvere linnas, Tiigi tn 12 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, milline algatati Rakvere Linnavolikogu 19.10.2022.a. otsusega nr 1-3/22/84. Töö koostamisel on arvestatud Muinsuskaitseameti 08.03.2022 haldusaktiga nr 1.1-7/439-1 antud eritingimustega Tiigi 12 hoone restaureerimis- ja ehitusprojekti koostamiseks ning Muinsuskaitseameti menetluskomisjoni 17.12.2024 protokollis nr 533 antud suuniseid eritingimuste täiendamiseks.¹

Planeeritav hoonestusala hõlmab Tiigi 12 kinnistut ja sellega piirnevaid tänavaalasid.

Planeeringu eesmärgiks on Tiigi tn 12 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, senise kinnistu jagamine ja moodustuvatele kinnistutele ehitusõiguse määramine. Kavandatakse üldplaneeringuga kinnistule määratud maakasutuse juhtotstarbe (ühiskondlike hoonete maa) muutmist, kinnistu jagamist ärimaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks ning moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile kahe kahekorruselise kuni 285 m² hoonealuse pinnaga eluhoone ning hoonete teenindamiseks vajalike juurdepääsuteede rajamist.

Planeeritav Tiigi 12 kinnistu asub Rakvere muinsuskaitsealal (KMR reg nr 27012) ning osa planeeringualast muinsuskaitseala kaitsevööndis.



Skeem 1. Tiigi 12 kinnistu ja kavandatava hoonestusala asukoha skeem.

¹ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=heritage&action=view&id=1917> (24.11.2024); Muinsuskaitseameti vastuskiri nr 5.1-17.3/2664-1, 31.12.2024.a.

Muinsuskaitseaduse § 14 lg 3 kohaselt on muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk tagada:

- 1) muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses;
- 2) muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest

Muinsuskaitseaduse § 61 lg 3 lähtuvalt tuleb detailplaneeringule koostada muinsuskaitse eritingimused. Seadusandja on detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise eesmärgina määratlenud muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi kehtestamisel seatud eesmärkide saavutamise – eelkõige muinsuskaitseala ja sellega sobiva ning seda toetava keskkonna ning muinsuskaitseala vaadeldavuse ja mälestistele avanevate vaadete säilimise, järskude kontrastide vältimise muinsuskaitseala ümbritseva hoonestuse tiheduses ja mastaapsuses ning muinsuskaitsealaga sobiva lahenduse saavutamise.

Planeeritav ala piirneb põhjaküljel Kalda tn 1 // Vabriku tn 12 (66301:009:0340, 100% ärimaa) ja Tiigi tn 10 (66301:009:0600, 100% tootmismaa) katastriüksuste, ida- ja lõunaküljel liiklusmaa sihtotstarbega tänavaalade ning Kalda tn ja Tiigi tn äärsete elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega, lääneküljel Vabriku tn 5 (66301:001:0089) riikliku kaitse aluse pargiala (Rakvere mõisa park, mälestise reg nr 15723) ja selle koosseisu kuuluva tiigiga, mis ühtlasi kuulub Rakvere muinsuskaitseala koosseisu.

Ümbritseva hoonestuse näol on tegemist endiste mõisa- ja tööstushoonete (Vabriku 8, Tiigi 5, Kalda 1/Vabriku 12) ning 20. sajandi esimesel poolel rajatud miljööväärtusliku hoonestusega (Vabriku tn, Kalda tn ja Tiigi tn).

Planeeritav kinnistu on eraomandis.

Planeeritava kinnistu olemasolev sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa (planeeritav sihtotstarve Tiigi tn 14 krundil 100% ärimaa ja Tiigi tn 12 krundil 100% elamumaa).

Kinnistu on hoonestatud, sellel paikneb endine Rakvere mõisa kaalukoja hoone Tiigi 12, mis 23.07.2024 kinnitatud muinsuskaitseala kaitsekorra kohaselt kuulub muinsuskaitseala hoonete teise (B) kaitsekategooriasse, säilitatava kultuuriväärtusliku hoonena (27012/59). Muinsuskaitseamet on 08.03.2022 andnud muinsuskaitse eritingimused hoone restaureerimis- ja ehitusprojekti koostamiseks.²

Töö koostamisel on kasutatud järgmisi allikaid:

- 1) Ajaloolised plaanid, kaardid, fotod: Riigiarhiiv (ERA), Eesti Ajalooarhiiv (EAA), Rakvere Muuseum (RM), Eesti Ajaloomuuseum (EA), Ajapaik, Muinsuskaitseameti digitaalarhiiv (register.muinas.ee), Eesti Rahvusraamatukogu kartograafiakogu <http://vanalinnad.moos.com>;
- 2) Muuseumide infosüsteem (MUIS): Rakvere Muuseumi arhiivkogu, linnakruntide nr 1043 ja 1052 toimikud koos krundi- ja ehitusplaanidega;
- 3) Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakendus, ortofotod;
- 4) ERA T-76.1.12979. Rakvere linn. Vanalinna detailplaneerimise muinsuskaitsealine osa. Töö nr II-88224. Ajaloolised fotod. Üldvaated. Koost. J.Viies ja P.Säre. KRPI 1990 (Fotod 2, 3, 16, 20, 23; 29

² Muinsuskaitseameti 08.03.2022 haldusakt nr 1.1-7/439-1.

- 5) Kirs, Odette. Rakvere ajalugu. SA Virumaa Muuseumid ja Tänapäev, 2003;
- 6) Jalutaja teejuht. Rakvere. Solnessi arhitektuurikirjastus, 2007;
- 7) Möisablogi, 21.01.2022: <https://www.moisablogi.ee/post/rakvere-mois>;
- 8) Rahvusarhiiv. Kinnistute register: <https://www.ra.ee/apps/kinnistud/index.php>;
- 9) Rakvere linna üldplaneering. Koost arh. Ülar Mark ja Külli Kübar. AS Urban Mark, 2009: <http://w3.rakvere.ee/yldplaneering/>
- 10) Kultuurimälestiste riiklik register: <https://register.muinas.ee>;
- 11) Rakvere muinsuskaitseala kaitsekord. RT III, 13.07.2024, 1: <https://www.riigiteataja.ee/akt/313072024001>

2. Ajalooline ülevaade

Planeeringuala hoonestus ja krundistruktuur kujunesid 19. saj. lõpul - 20. saj. algul ja 1920.-1930. aastatel, pärast endiste Rakvere mõisavalduste linnaga ühendamist. Planeeringualal ja selle kontaktvööndis leidub varasemat hoonestust, mis kuulus mõisa maadele rajatud linavabriku ja viinavabriku kompleksi. Vabriku ja Tiigi tn nurgal paiknes paekivist mõisa magasiait (praegu varemeis), mille ehituslugu ulatub tagasi 17. sajandisse.³



Skeem 2. Väljavõte 1928. a. Rakvere planeerimiskavast. Praeguse Tiigi 12 kinnistu asukoht mõisamaadest eraldatud linnakrundil nr 1043 tähistatud kollase sõõriga. Nähtavasti oli tänav algselt kavandatud laiemana, mistõttu hoone on sattunud tänavateljele. EAA 2072.2.49.

Rakvere mõis rajati 1618. aastal, mil Rakvere linnuse ala läänistati Reinoud van Brederodele (1567–1633), kelle Rootsi kuningas Gustav II Adolf 12. juunil 1616 oli Rakvere vabahärraks kuulutanud. 1631. aastal andis Gustav II Adolf Brederodele ka Rakvere linna.

1669.a. läks mõis ligemale 150 aastaks Porkunist pärineva Tiesenhausenite aadliperekonna valdusse, kuni selle 1841. aastal ostab Andreas Karl Dietrich Edler von Rennenkampff (1786-1852). Viimase järeltulijate kätte jääb mõis kuni EV maaseaduse alusel toimunud võõrandamiseni.⁴

Mõisasüda ehitati esinduslikumalt välja 1750.-1770. aastatel Tiesenhausenite ajal, kuid tänaseni säilinud hoonestus pärineb valdavalt Rennenkampffide ajast - 19. sajandi kahest viimases kolmandikust. Viimased, eriti Adam Andreas von Rennenkampff (1819-1885) panid 19. sajandi teisel poolel rõhku mõisa majandusliku võimekuse arendamisele⁵, rajades

³ Rakvere Vabriku tn 6 väliuuringute aruanne. Koost. T.Aus. ERA T-76.1.11889.

⁴ [EAA.2840.1.1124](#); Rahvusarhiiv, kinnistute register.

⁵ Mõisablogi (21.01.2022). Rakvere mõis: <https://www.moisablogi.ee/post/rakvere-mois>.

muuhulgas muljetavaldava tööstuskompleksi - Eestimaa kubermangu suurima kolmekorruselise Viinavabriku (sks *Brennerei*) - praegu ümberehitatuna Kalda 3 krundil) ja 1873-1890 tegutsenud Õllevabriku (hilisem meierei „Baltika“ ja linavabrik praegusel Tiigi 5 ja Vabriku 6 krundil).



Foto 1. Vaade Rakvere mõisa tööstushoonetele 20. saj algul. SA Virumaa Muuseumid. RMF_820_32.

1929. a. liideti endise Rakvere mõisa maad, sh varem mõisale kuulunud maavalldus ja tööstuskompleksid Rakvere linnaga. Mõisasüdant ümbritsev ala planeeriti ehituskruntideks ning 1930. a. Rakvere linna generaalplaani järgi kujundati praeguseni säilinud tänavatevõrk.⁶ Endisest mõisapargist kujundati maastikuarhitekt Erich Lepa kavandite alusel Rahvapark.⁷

Parki ümbritsevate Tiigi, Kalda ja Näituse tänavate äärde kerkis 1920.-1930. aastatel ajastule iseloomulik puithoonestus. 1933.-1934. a. sai Vabriku tänav uue munakivisillutise.⁸

Varem mõisakompleksi kuulunud tööstushoonetes tegutsesid 1920.-1930. aastatel Linavabrik ja Piiritusevabrik. Pärast Teist Maailmasõda jäid hooned natsionaliseeritud tööstusettevõtete valdusse ning ehitati järgnenud kümnenditel põhjalikult ümber.⁹ Piiritusevabrik tegutses Vabriku 6 kinnistul eri nimetuste all (1938 - Rakvere Piirituse- ja Tärklisetehas; 1978 – Tootmiskoondis „Liviko“ Rakvere Piiritusetehas jt) ja vahelduva eduga kuni 2019. aastani. Kaalukoda oli mõnedel andmetel varem kasutusel sepatöökohana (1940.a. R.Spirka)¹⁰ ning seejärel pikemat aega SA Virumaa Muuseumid hoidlana, mistõttu säilis ülejäänud hoonetest autentsemana. 2021. a. suvel toimunud oksjonil müüdi hoone eravaldusse.¹¹

⁶ ERA T-3.2.13, L.1.

⁷ ERA.T-6.3.1656, L.1 (1929); RM 2069 Ar1625:20.

⁸ RM _ 6501 Ar1 1729:5

⁹ RM 4229 Ar1 664:952.

¹⁰ RM 2059 Ar1890:10;

¹¹ <https://www.moisablogi.ee/post/rakvere-mois>.

3. Ehitusala ja selle lähiümbruse krundistruktuuri, teedevõrgu, hoonestuse ning maastikuelementide ja ehitiste ruumiline analüüs ning väärtushinnang

3.1. Krundistruktuur

Planeeringuala moodustab osa 1920. aastatel Rakvere mõisamaade jagamisel moodustatud linnakrundist nr 1043, millest omakorda on eraldatud praegune Tiigi tn 12 maaüksus. Krundipiirid ja teedevõrk on aegade jooksul muutunud, ent Tiigi 12 endise mõisa abihoone märgilisus linna ja ajalooliste tänavate kontekstis on olulise väärtusega.



Skeem 3

Planeeringuala ja lähiümbruse krundistruktuur. Alusplaan: Maa ameti ajakohasel (2023) ortofotol põhinev hübriidkaart.

Piirkonda iseloomustavad 1920. aastate lõpul välja kujunenud tänavavõrk ja hoonestusstruktuur: põhjaküljel endised tööstushooned, ida- ja kirdepoolsel küljel ühe- kuni kahekorruselised ühepereelamud. Lõunaküljel endise mõisakompleksi majandushooned ning lääneküljel endine mõisapark – Rahvaaed. Maksimaalne korruselisus ümbritsevas piirkonnas on 1-3, Kalda 3 kinnistul kehtiva detailplaneeringu alusel kuni 4 korrust.¹²

Planeeringuala ümbritsev kontaktala on lõuna-, põhja- ja idaküljel - Tiigi- ja Kalda tänavate äärsete kruntide osas osaliselt säilitanud 1920. aastate lõpust pärineva struktuuri. Planeeringuala põhjaküljel on varasemat krundistruktuuri muudetud ja hoonestust tihendatud uusehitiste ja hoonete juurdeehitustega.

2023.a. kehtestatud Kalda tn 3 ja Kalda tn 3a kinnistute detailplaneeringuga jagati senine tootmismaa juhtotstarbega endine Viinavabriku kinnistu 10 elamu- ja ärimaa ning liiklusmaa sihtotstarbega kinnistuks ning anti ehitusõigus kuni neljakorruselise ja kuni 14m (abs. kõrgusega kuni 86m) korruselamumaa sihtotstarbega hoonestuse rajamiseks.

¹² Kalda 3 ja Kalda 3a kinnistute detailplaneering. Tarvaprojekt OÜ, Töö nr 21/002. Kehtestatud 18.10.2023. <https://evald.ee/rakverelinn/#/planeeringud/id/1004>.

3.2. Teed ja tänavad

Tänavad ja teedevõrk planeeringuala kontaktvööndis on välja kujunenud 20. sajandi esimesel poolel.

- Tiigi tänav planeeringualal ja selle kontaktvööndis, Vabriku ja Tööstuse tänava vahel, on põhiosas säilitanud 1920. aastate lõpul planeeritud ruumikuju.
- Kalda tänav planeeringuala idaküljel on ajalooline tänavatelg, osa selle hoonestusest (Kalda 4, Kalda 6 elamud) pärineb 1920.-1930. aastatest.
- Vabriku tänav planeeringuala kontaktvööndis on päritolult mõisaaegne (nn Pruuli tn) kuid alles 1920. aastate lõpul kogu ulatuses tänavana määratletud tänavatelg.



Skeem 4. Planeeringuala lähiümbruse tänavatevõrk: punasega markeeritud Vabriku (Pruuli) tänava vanem osa ning sinisega selle 1920. aastatel rajatud uuem osa ning Tiigi ja Kalda tänav. Alus: Maa-ameti kaldaerofoto: ID2019-04-21.

3.3. Hoonestus ja krundipiirded

Planeeringualal paikneb endine Rakvere mõisa Kaalukoda Tiigi 12 (EHR kood: 108025861), mis 23.07.2024 kinnitatud Rakvere muinsuskaitseala kaitsekorra kohaselt kuulub muinsuskaitseala hoonete teise (B) kaitsekategooriasse, säilitatava kultuuriväärtusliku hoonena (27012/59). Sellest lõuna poole, Tiigi tänava vastasküljele jääb samuti varem Rakvere mõisakompleksi kuulunud ning muinsuskaitseala kaitsekorra alusel B-kaitsekategooriasse kuuluv end. Rakvere mõisa magasiait Vabriku tn 8 (EHR kood 120275860, laohoone) ning kaugemal lõuna pool Tiigi tn 5 ja Vabriku tn 6 kruntidel endise Linavabriku (hilisema Piiritusevabriku) hooned.

Planeeringualaga idaküljel, Kalda- ja Tiigi tänavate hoonestus on valdavalt miljööväärtuslik (16.10.2009. a. Rakvere linna üldplaneeringuga kehtestatud Lilleküla- ja Kukeküla miljööväärtusliku hoonestusala piires).

Planeeringuala põhjapiiril paiknevad silikaattellistest alajaama hoone Tiigi 10 (EHRis arvele võtmata, maakatastris 66301:009:0600) ja ühekorruseline autoremonditöökoda Vabriku tn 12/1 (EHR kood 108009431, töökoda) ning viimase taga kolmekorruseline tööstushoone Kalda tn 1/ Vabriku tn 12/2 (EHR kood 108009430). Viimased asuvad muinsuskaitseala kaitsevööndis kuid iseseisvat ehitusajaloolist väärtust ei oma. Planeeringualast loodes, Kalda tn 3 kinnistul paikneb endine tööstushoone (EHR kood 108009551), mille kolmekorruselises otsaviiluga tiigile oreinteeritud kehandis on äratuntav endine mõisa Viinavabriku hoonemaht. Linna üldplaneeringu koostamisel ja Kalda 3 kinnistu detailplaneeringu menetlemisel on kahetsusväärset jäänud tähelepanuta, et tegemist on osaga kunagisest mõisakompleksist ja kahtlemata suure ajaloolise väärtusega säilitamisväärse hoonega, millele muinsuskaitseala kaitsevööndis paikneva hoonestuse edasisel kavandamisel ja rekonstrueerimisel tuleks tähelepanu pöörata. Hoone hooviküljel on viiekorruseline tornimahuga juurdeehitus. Vanast hoonemahust lääne poole jääb mitmes ehitusjärgus rajatud uuem hooneosa.



Foto 2: Vabriku ja Tiigi tänava nurgalt avanev vaade Tiigi 12 hoonele ja planeeringuala põhjaküljel paiknevale hoonestusele, sh on äratuntav endise viinavabriku otsaviiluga tänavale orienteeritud maht (pildil vasakpoolseim). Foto: Mart Siilivask, 20.09.2024.

Krundipiirded piirkonnas on praegu enamjaolt juhuslikku laadi või puuduvad. Vabriku tn 12/1 ja Tiigi 12 vahelisel krundipiiril on osaliselt säilinud laudadest plank-aed. Erandina võiks mainida Rahvaia põhjaküljel säilinud paekivimüüri. Sarnane paekivimüür piiras varem ka Vabriku tänava äärset piiritusevabriku kinnistut enne selle rekonstrueerimist (1962)¹³.

¹³ Valdur Sardi foto 1962. a. RMF277_76: <https://www.muis.ee/museaalView/1891241>.

3.4. Haljastus ja maastikuelemendid

Planeeringualal väärtuslikku haljastust ei leidu. Krundi hooviküljel, naaberkinnistu Kalda tn 1 piiril leidub väheväärtuslikku isetekkelist haljastust.

Planeeringuala kontaktvööndis on väärtuslik Tiigi ja Kalda tänava tänava nurgalt Tööstuse tänavani kulgev allee, mis rajati vastavalt 1930te planeerimiskavale. Väärtuslikku haljastust leidub ka planeeringuala lõunaküljel asuvatel Tiigi 5 ja Vabriku 8 kinnistutel.

Planeeringuala lääne- ja edelaküljel paikneb 1930tel Rahvapargiks kujundatud endine Rakvere mõisa park koos tiigiga (mälestise registrinumber 15723).



Fotod 3-4. Vaated muinsuskaitsealale ja mõisapargile lõuna- ja loode poolt – piki Vabriku tänavat Tiigi tn 12 suunas. Fotod: Google Maps, 05.2024.



Fotod 5-6. Vaated Tiigi tn 12 hoonele Vabriku ja Tiigi tänavalt. Fotod: Google Maps, 07.2011.

3.5. Ehitusala ja lähiümbruse hoonestus

Praegusel ajahetkel eksisteeriva hoonestuse kohta saame esitada järgmised Ehitisregistri ja Muinsuskaitseameti registriandmetel põhinevad andmed:

Aadress	Nimetus	Ehitusaasta	Ehitusalune pind	T%*	Kõrgus	Korruseid
Tiigi 12	Fondihoidla	1870-1900	62,0 m ²	6	6 m	1
Vabriku 8	Laohoone	1841	371,0 m ²	43	10 m	1
Tiigi 10	Alajaam	1960-1980	40 m ²	100	~9 m	2
Tiigi 8	Elamu	1949	76,0 m ²	6	7 m	1+k
Tiigi 6	Elamu	1938-1939	200,0 m ²	10	9,2 m	2
Tiigi 4	Elamu	1935-1936	189,0 m ²	10	~9 m	2 (1+k)
Kalda 2	Elamu	1950	96,0 m ²	7	6 m	2
Kalda 4	Elamu	1930	162,0 m ²	7	9 m	2
Kalda 6	Elamu	1935	152 m ²	6	9 m	2
Kalda 1/ Vabriku 12/1	Töökoda	1900-1960	132 m ²	51	6 m	1
Kalda 1/ Vabriku 12/2	Tööstushoone	1980-1990	2592 m ²	51	14 m	3
Kalda 3	Tööstushoone	1870-1980	1736 m ²	30	17 m	3/5
Kalda 3	Katlamaja	1960-1980	989,0 m ²	30	11 m	3
Kalda 3	Tööstushoone	1960-1990	708,0 m ²	30	15 m	5

* Täisehituse %, ligikaudne

Tiigi tn 12 kinnistul ja Vabriku tn vanal tänavajoonel asuv endine Kaalukoja hoone asub muinsuskaitsealal ning on kõrge arhitektuuriväärtusega ja säilitamisväärne.

Planeeringuala naabruses asuvatel Tiigi, Kalda ja Vabriku tänava äärsetel kruntidel leidub nii arhitektuuri- ja miljööväärtuslikke ehitisi kui ka kesisema väärtusega 20. sajandi teise poole ehituslikke kihistusi.

3.6. Muinsuskaitseala ja mälestiste vaadeldavus.



Foto 7: Vaade hoonele ja muinsuskaitsealale Tiigi tänavalt. Foto: Mart Siilivask, 20.09.2024



Foto 8: Vaade Vabriku ja Tiigi tn ristmikult (edelast) Tiigi 12 ja Tiigi tänava suunas. Foto: Mart Siilivask, 20.09.2024

Vanalinna vaadeldavuse seisukohalt on oluline säilitada Vabriku tänavalt ja Tiigi tänavalt Tiigi 12 hoonetele ja mõisapargile avanevad vaated (vt Fotod 5 ja 6). Rajatav uushoonestus ei või varjata ega häirida muinsuskaitseala ja selle oluliste ehitiste vaadeldavust.

Samas on isegi soovitatav, et ehitis sulgeks Vabriku tänavalt avaneva vaate Kalda tn 1/Vabriku 12 kinnistul asuvatele hoonetele ja vähendaks visuaalset kontrasti muinsuskaitseala ja väljaspool selle kaitsevööndit paikneva paikneva või perspektiivselt sinna rajatava kõrgema uushoonestuse vahel.

Kokkuvõte ja väärtushinnangud

Planeeringuala paikneb 19.sajandil rajatud mõisa majandushoonete kompleksi ja 1920.-1930. aastail hoonestatud miljööväärtuslike asumite vahetus naabruses, kus on ajalooline krundistruktuur, hoonestus ja tänavahaljastus on valdavalt säilinud.

Hoonete keskmine kõrgus planeeringualaga idast ja lõunast piiravatel asumialadel ja muinsuskaitsealal on 6-10 meetrit. Hoonealune pind piirkonnale iseloomulikel 1920.-1940. aastatest pärinevatel eluhoonetel jääb vahemikku 76-200 m². Planeeringuala ümbritseva hoonestuse keskmiseks annab vastav arvutus 145 m² ja kruntide keskmiseks täisehitusprotsendiks 10%.

Planeeringuala põhja- ja loodeküljele ning muinsuskaitseala piirest väljapoole jääb märkimisväärtelt tihedama hoonestusega endine tööstusala, kus Kalda tn 1 ja Vabriku 3 kruntide täisehitusprotsent küündib 30-40%-ni.

Läänest ja lõunast piiravad planeeringala Rakvere muinsuskaitseala koosseisu jäävad haljasvööndid – Kalda tänava teljele rajatud Linnapark ja Rahvapark.

Planeerimisel tuleb arvestada muinsuskaitsealale iseloomuliku linnaehitusliku struktuuri säilitamise ning muinsuskaitsealale ja selle ehitistele avanevate oluliste vaadete säilitamisega. Hoonestuse kavandamisel tuleb vältida järskude kontrastide tekkimist Tööstuse, Tiigi ja Kalda tänavate traditsioonilise linnaruumi ja elukeskkonnaga.

4. Hinnang kavandatavatele muudatustele

Planeeringuga kavandatakse olemasoleva Tiigi 12 kinnistu jagamist kaheks eraldiseisvaks ja erineva sihtotstarbega krundiks: krunt nr 1 – planeeritava sihtotstarbega ärimaa, uue planeeringujärgse aadressiga Tiigi tn 14 ja krunt nr 2 - planeeritava sihtotstarbega elamumaa, uue planeeringujärgse aadressiga Tiigi tn 12).

Moodustatavale Tiigi tn 12 kinnistule soovitakse kavandada kuni kahe korterelamu rajamist ehitusaluse pinnaga kuni 285 m² ja suhtelise kõrgusega kuni 11m. Planeeringu elluviimisel kujuneks mõlema moodustatava kinnistu (moodustatava ärimaa sihtotstarbega kinnistu nr 1 (Tiigi tn 14) ja moodustatava elamumaa sihtotstarbega kinnistu nr 2 (Tiigi tn 12) täisehitusprotsendiks 30%.

Planeeringuala asub tervikuna Rakvere muinsuskaitsealal ja Lilleküla-Kukeküla miljööväärtusliku hoonestusala vahetus naabruses. Osa planeeringualast paikneb muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Rakvere muinsuskaitseala kaitsekorra (Vabariigi Valitsuse 12.07.2024 korraldus nr 158, RT III, 13.07.2024, 1) kohaselt tuleb tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid.

Muinsuskaitsealale uue ehitiste püstitamisel, kinnistu piiride muutmisel ning tänavaalade, õuema ja haljastuse planeerimisel tuleb lähtuda kaitsekorra neljanda osa p 19-21 sätestatud nõuetest, sealhulgas lähiümbruse linnaruumist, väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest /.../¹⁴

Seega võib muinsuskaitsealale rajada sinna sobiva funktsiooniga uusehitisi eeldusel, et ehitiste planeerimisel ja rajamisel arvestatakse ümbritseva linnaruumi väljakujunenud hoonestustruktuuri iseärasusi ning arvestatakse oluliste kaug- ja sisevaadete säilitamisega.

Eluhoonete keskmine kõrgus planeeringualaga idast ja lõunast piiravatel asumialadel on 6-9 meetrit (kinnistul asuval hoonel 6 meetrit, põhjaküljel asuval naaberkinnistul Kalda 1 / Vabriku 12 ja 6-14 m, planeeringuala loodeküljel paikneval Kalda 3 kinnistul kuni 14m). Hoonealune pind ümbritseva piirkonna 1920.-1940. aastatest pärinevatel eluhoonetel jääb vahemikku 76-200 m². Planeeringuala ümbritseva hoonestuse keskmiseks annab vastav arvutus 145 m². Naabruses asuvate elamukruntide keskmine täisehitusprotsent on 10%, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel 41%, kokku keskmiselt 26%.

Tiigi 12 kinnistule kavandatakse kuni kahe korterelamu rajamist ehitusaluse pinnaga kuni 285 m² ja suhtelise kõrgusega kuni 11m. Planeeringu elluviimisel kujuneks mõlema moodustatava kinnistu (moodustatava ärimaa sihtotstarbega kinnistu nr 1 (Tiigi tn 14) ja moodustatava elamumaa sihtotstarbega kinnistu nr 2 (Tiigi tn 12) täisehitusprotsendiks 30%.

Kavandatav on üldjoontes lahendatav muinsuskaitsealale sobivalt, ent mahulisel planeerimisel tuleb arvestada käesolevate eritingimustega, et tagada muinsuskaitsealale ja Tiigi 12 hoonete avanevate vaadete säilimine (vt eritingimuste 3.6 ja 5.1 ning Skeem 5).

¹⁴ Vabariigi Valitsuse 12.07.2024 korraldus nr 158, RT III, 13.07.2024, 1.

5. Muinsuskaitse nõuded ehitusalale ja uusehitistele

5.1. Nõuded krundi nr 1 (Tiigi tn 14) moodustamiseks ning muinsuskaitseala ja krundil asuva ajaloolise hoone (praeguse aadressiga Tiigi tn 12) vaadeldavuse tagamiseks:

5.1.1. Olemasoleva ajaloolise ja kultuuriväärtusliku kaalukoja hoone (praegu eksisteeriva aadressiga Tiigi tn 12) fassaadilahendus ja katusekuju säilitada autentsena, olemasoleval kujul ja mahus. Hoone restaureerimis- ja ehitustööde teostamisel tuleb järgida hoonele koostatud Muinsuskaitseameti eritingimusi.

5.1.2. Kinnistute jagamisel seatakse tingimuseks, et moodustatava kinnistu uus kuju oleks lihtne ja selge ning võimaldaks kinnistu sihtotstarbekohast kasutamist ja teenindamist.

5.1.3. Planeeringulahenduse koostamisel arvestada Vabriku tänavalt muinsuskaitsealale ja selle ehitistele avanevate kaugvaadete (Fotod 3-4) säilimisega;

5.1.4. Vaatamata rajatava uushoonestuse suuremale mahule tuleb säilitada Tiigi tn 12 endise kaalukoja hoone dominantne asend Vabriku- ja Tiigi tänavate nurgalahenduses, kolmest küljest avatud vaatega (FOTOD 2, 7, 8).

5.1.5. Planeeringuga tuleb tagada Vabriku ja Tiigi tänavalt endisele kaalukoja hoonele (praeguse aadressiga Tiigi tn 12) lõuna-, ida- ja lääne- ning loodekülgelt avanevate vaadete (FOTOD 5-8) säilimine, milleks määratakse kolm vaatesektorit (vt Skeem 5);

5.1.6. Endise kaalukoja hoone (praeguse aadressiga Tiigi tn 12) ette krundipiirete vm hoone vaadeldavust häirivate rajatiste paigaldamine ei ole lubatud.

5.1.7. Krundil asuva hoonestuse kõrgus (6m) ja ehitusalune pind (62,0 m²) säilitada olemasolev. Krundi täisehitusprotsent pärast uute kinnistute moodustamist ei ületa 30%.

5.1.8. Endise kaalukoja hoone tänavaga külgneval välisperimeetril taastada ajastukohane kivisillutis.

5.1.9. Krundile on lubatud hoovisillutise ja hoone vaadeldavust mitte häiriva madalhaljastuse rajamine.

5.10. Arheoloogilised uuringud.

Uuringuid ei määrata. Ehituskonstruksioonide (nt varasemate hoonete müürid vm. rajatised) ilmnemisel tuleb need säilitada *in situ* ja leida koos Muinsuskaitseametiga võimalus nende säilimiseks või dokumenteerimiseks.

5.2. Nõuded moodustatavale krundile nr 2 (Tiigi tn 12) uushoonestuse rajamiseks:

5.2.1. Moodustatavale krundile nr 2 rajatavad uusehitised peavad võimalikult orgaaniliselt sulanduma olemasolevasse linnaruumi, nii et need ei pääseks vaadetes domineerima ega häiriks mälestiste ja muinsuskaitseala ehitiste vaadeldavust;

5.2.2. Rajatiste arhitektuurne kujundus peab olema võimalikult diskreetne ja sobima ümbritsevasse linnaruumi.

5.3. Moodustatavale krundile nr 2 (Tiigi 12) kavandatava hoonestuse kõrguspiirangud:

5.3.1. Ümbritseva hoonestuse kõrgusi ja planeeringu eesmärgi arvestades, määrata Tiigi tn 12 kinnistule kavandatava uue hoone piirkõrguseks (maapinnast kuni katuse harjajooneni) 11 m.

5.3.2. Krundile nr 2 (Tiigi 12) planeeritava korruselamu endise kaalukoja hoone poole avaneval hooneküljel vormistada ülemine korrus tagasiastega madalama hoonestuse suunas.

5.4. Moodustatava krundi nr 2 (Tiigi 12) täisehitusprotsent:

Naabruses asuvate elamukruntide keskmine täisehitusprotsent on 10%, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel 41%, kokku keskmiselt 26%.

5.4.1. Arvestades, et Tiigi tn 12 näol on tegemist varem mõisa abihoonetega hoonestatud ajaloolise kinnistuga, mis samas paikneb muinsuskaitseala kaitsevööndisse planeeritud hoonestusala naabruses, on lubatav määrata Tiigi tn 12 moodustatava kinnistu maksimaalseks täisehitusprotsendiks 30%.

5.5. Krundi nr 2 (Tiigi tn 12) hoonestamiseks lubatud suurimad ehitismahud

5.5.1. Moodustatavale krundile nr 2 (Tiigi 12) on lubatud ühe hoone rajamine.

5.5.2. Hoone lubatud maksimaalne maapealsete korruste arv: kolm (3) korrust (kaks täiskorrust+katusekorrus), maksimaalse kõrgusega maapinnast katuse harjajooneni kuni 11 m (vt Skeem 6);

5.5.3. Uue hoone võib rajada kas kahekorruselisena (kahe täiskorrusega) või kolmekorruselisena, tagasiastuva ülemise korruse ehk katusekorrusega¹⁵. Korruselisus peab langema kaalumaja suunas.

5.5.4. Rajatav ehitusmaht paigutada nii, et see peamisel põhja-lõuna suunalisel vaadeteljel ei häiriks olemasoleva arhitektuuriväärtusliku hoone ja muinsuskaitseala vaadeldavust.

¹⁵ Selgituseks: Katusekorrust defineerib Muinsuskaitseamet kaldkatuse all oleva korrusena, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu nii pinnalt kui kubatuurilt täiskorrusest 50% väiksem. Lamekatuse korral peab katusekorruse maht olema hoone eelmise täiskorruse mahust vähemalt 30% väiksem ja vähemalt kahest küljest min 2 m ulatuses hoone perimeetrist tagasiastega.

5.6. Tingimused krundile nr 2 (Tiigi tn 12) planeeritava uusehitise katusekujule:

5.6.1. Eelistatult ühepoolse kaldega katus (kalde- ja /või tagasiastega kinnistu lõunaküljel asuva madalama hoonestuse suunas). Alternatiivsed lahendused ei ole välistatud kui need kaitsevööndi eesmärgi paremini täidavad. Vältida ajaloolistele hoonetele sarnanevaid imiteerivaid lahendusi.¹⁶

5.7. Tingimused moodustatavale krundile nr 2 (Tiigi tn 12) planeeritava uusehitise välisviimistluse materjalidele ja arhitektuurinõuded:

5.7.1. Eelistatult muinsuskaitsealale ja miljööväärtuslike hoonete naabrusse sobivad materjalid – katusematerjalina katusekivi (Tiigi 12 ajaloolise põhihoonega sobituv) või traditsiooniline katuseplekk. Puitaknad. Kasutada lahendusi, mis tagavad hoone sobitumise ja sulandumise ümbritsevasse miljöösse.

5.7.2. Fassaadiviimistlusmaterjalid valida sellises toonis ja faktuuriga, et rajatav hoonemaht ei tõuseks säilinud ajaloolise hoonestuse kontekstis esile ega pääseks domineerima.

5.7.3. Välistada nii miljööväärtuslikku keskkonda sobimatute eredavärviliste või tehniksistlike kui ka imiteerivate fassaadi- ja katusematerjalide (nt profiilplekk ja kivi-imitatsiooniga profiilplekk) kasutamine. Puidu, looduskivi, fassaaditellise vm ehedate materjalide kasutamine kaasaegses võtmes seevastu on teretulnud.

5.7.4. Tagada krundile nr 2 (Tiigi 12) kavandatavale hoonele arhitektuurselt kvaliteetne ja ümbritsevat keskkonda rikastav lahendus. Eelkõige peab kavandatu olema mahult ja liigendusest muinsuskaitseala hoonete, sh endise kaalumaja ja ülejäänud ajaloolise keskkonna suhtes lahendatud kontekstitundlikult.

5.8. Tingimused Tiigi 12/14 krundipiiretele ning tänava- ja hoovirajatistele:

5.8.1. Kinnistute (Tiigi tn 12 ja Tiigi tn 14) vahelisele sisepiirile on soovitatav piirdeid mitte planeerida ja piirduda krundipiire markeriva madalhaljastuse rajamisega.

5.8.2. Tiigi tn 12 ja endise Kaalukoja hoone vahelisele Vabriku tänava äärsele tänavajoonele on lubatud rajada kuni 1,2 m kõrgune sobiva kujundusega kiviipiire.

¹⁶ Põhjendus: eritingimuste koostaja ei pea uusehitiste puhul kohaseks ajalooliste hoonete katusekujut imiteerimist. Parima kõrgussuhte ja sobituvuse ümbritseva hoonestusega tagaks antud linnaehituslikus situatsioonis ilmselt ühepoolse kaldega katus või mansardkatus, mis ühtlasi mõjuks ka muinsuskaitseala ja selle kaisevööndi erineva kõrgusega hoonemahte tasakaalustavalt.

5.9. Tingimused krundi nr 2 (Tiigi 12) kujundamiseks ja haljastamiseks.

5.9.1. Hoonetest vabaks jäävatele krundiosadele võib rajada vaateid mittevarjava madalhaljastuse.

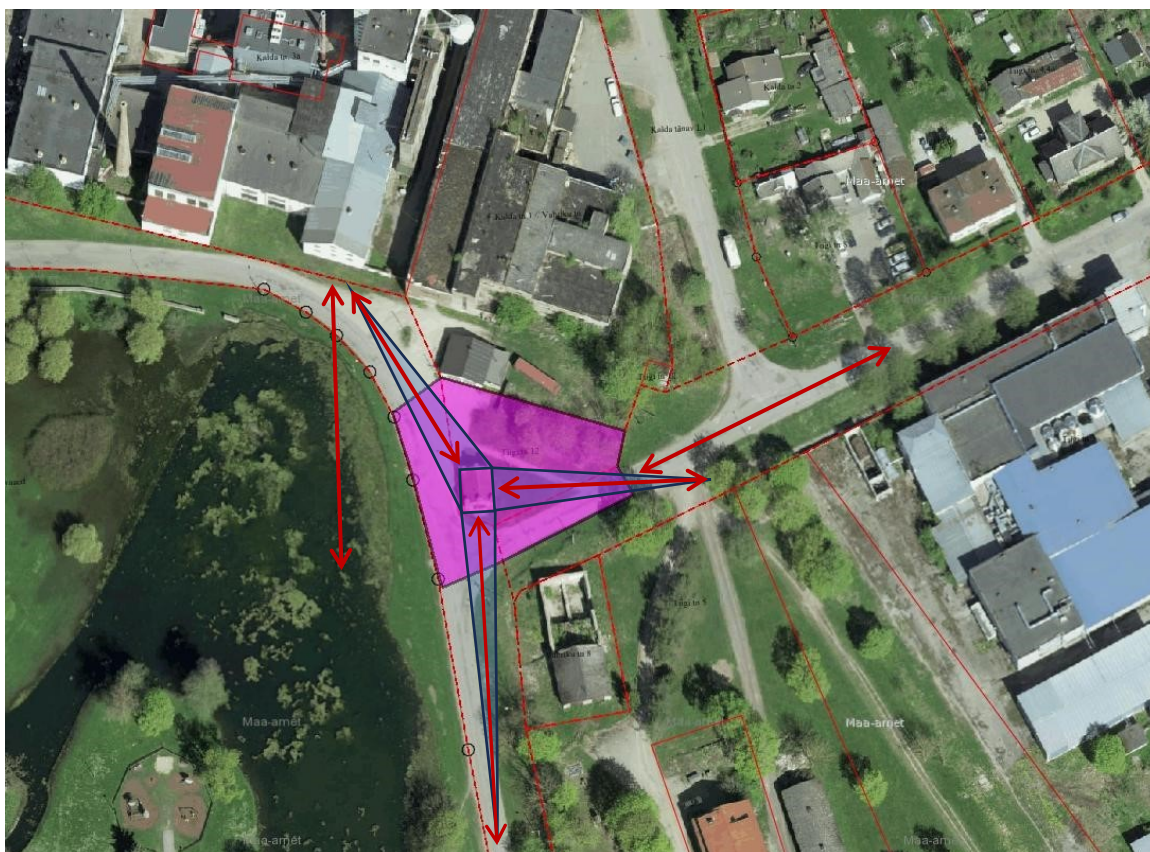
5.9.2. Krundile rajatav parkla on soovitatav liigendada haljastusega.

5.10. Arheoloogilised uuringud.

Uuringuid ei määrata. Ehituskonstruksioonide (nt varasemate hoonete müürid vm. rajatised) ilmnemisel tuleb need säilitada *in situ* ja leida koos Muinsuskaitseametiga võimalus nende säilimiseks või dokumenteerimiseks.

6. Muud kehtivatest haldusaktidest tulenevad muinsuskaitse nõuded:

Lähtuvalt Rakvere linna üldplaneeringu 5.9.1 seatud täpsustavatest nõuetest tuleb uushoonestuse rajamisel lähtuda iga üksiku kvartali (ala) ajalooliselt kujunenud eripärast nii kinnistute hoonestustavade, hoonete mastaabi kui ka miljöö osas. Keelatud on püstitada ehitisi, mis välismõõtmete tõttu häirivad vanalinna ala siluetti või varjavad vaateid tänavatelt.



SKEEM 5

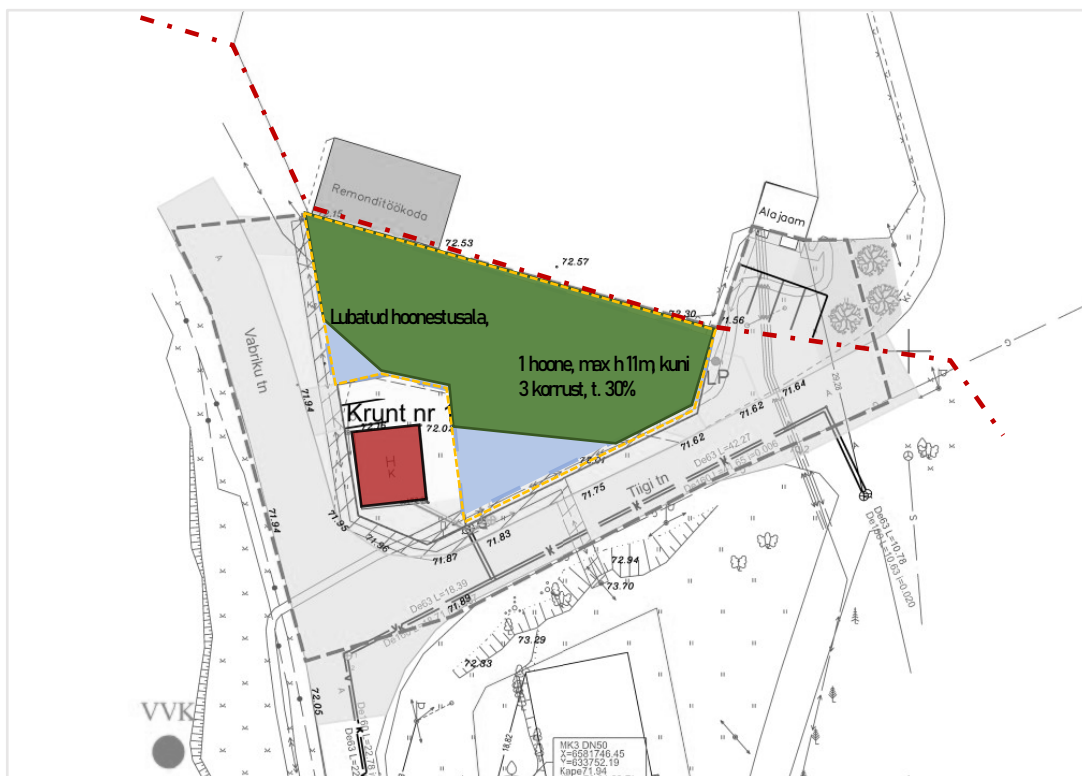
Planeeringuala asendiplaan.



Plaanile kantud eritingimuste 3.6 kirjeldatud olulised vaatepunktid ja vaatesuunad muinsuskaitsealale ja mälestistele.



Vaatesektor kultuuriväärtusliku hoone vaadeldavuse tagamiseks.



SKEEM 6

Tiigi 12 planeeringuala provisoorne hoonestusskeem (alusplaaniks hetkel Rakvere LV menetluses oleva detailplaneeringu põhijoonis).

- hoonestusala (max h 11m, lubatud korruselisus: 3 (kaks korrust + katusekorrus), täisehitus 30%, hoonete arv: 1
- Olemasolev hoone (max h 6m, lubatud korruselisus: 1 ehitusalune pind: 62 m², hoonete arv: 1
- hoonestusest vabaks jääv vaatesektori ala
- planeeritav krundipiir.
- Rakvere muinsuskaitseala piir