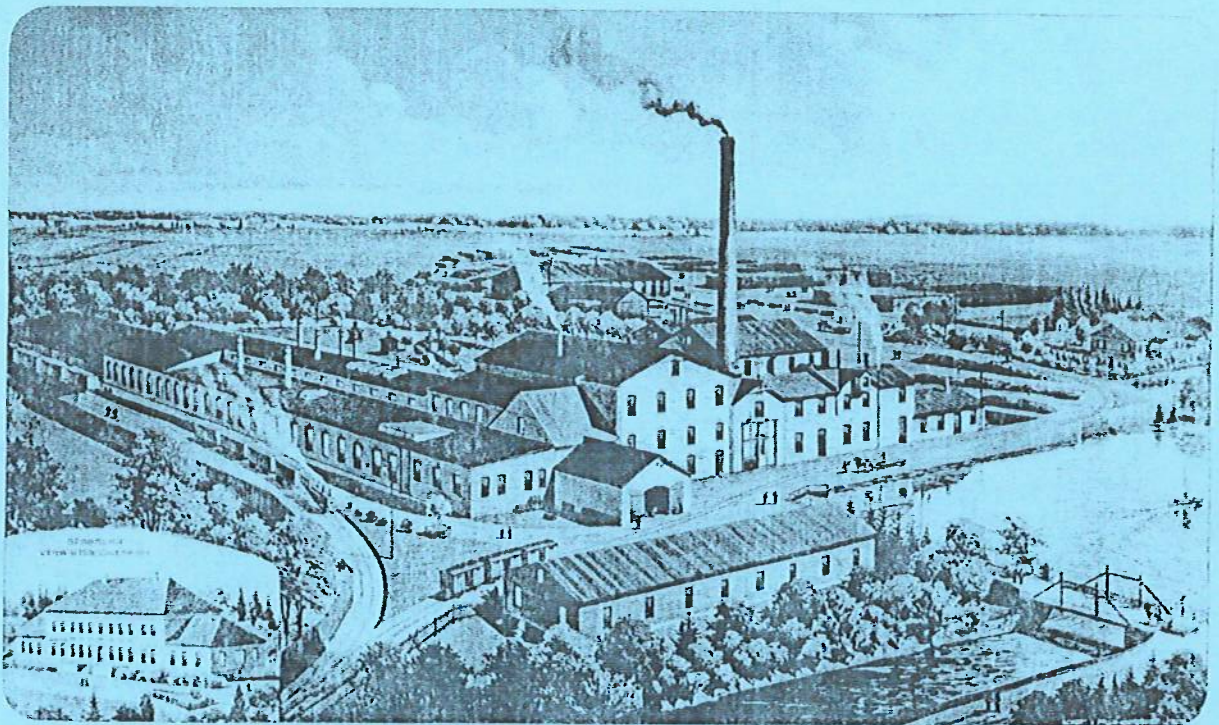


Kohila Vallavalitsus

MUINSUSKAITSEAMET
ARHIIV
Nr. A-11183

Muinsuskaitse eritingimused
detailplaneeringu koostamiseks Kohila
mõisa ansambli ehitismälestiste ühises
kaitsevööndis.



Asukoht Tööstuse tn 19-3
Kohila alev Raplamaa

KOOSKÖLASTAN
Nr. 18946.02. "10" 2012. a.
MUINSUSKAITSEAMET
Raplamaa vaneminspektor
KAREN KLANDORF

Tellija: Veevool OÜ
Kontakisik: Priit Rander 5042013 randerpr@gmail.com

Koostaja: arh. Rein Ailt 55560085 rein.ailt@kohila.ee

A-11183



MUINSUSKAITSEAMET

KOOSKÕLASTAMISE KOMISJONI 4. september 2012 KOOSOLEKU PROTOKOLL NR 234

Kinnitan
/digitaalselt allkirjastatud/
Kalev Uustalu
Muinsuskaitseameti peadirektor
september 2012.a

Tallinn

04. 09. 2012. a

Algus kell 10. 05
Lõpp kell 12. 15

Komisjon

Juhataja: restaureerimis- ja arendusosakonna juhataja asetäitja Ilme Mäesalu

Liikmed: Põhja-Eesti järelevalveosakonna juhataja Peeter Nork, arhitektuurimälestiste peainspektor Thea Laidvere, arhitektuurimälestiste peainspektor Merle Kinks, restaureerimis- ja arendusosakonna nõunik Jaan Vali, restaureerimis- ja arendusosakonna nõunik Ülo Puustak, vaneminspektor Kalle Merilai (Skype vahendusel), vaneminspektor Nele Rent (Skype vahendusel), vaneminspektor Karen Klandorf (Skype vahendusel).

Protokollija: referent Karin Kukk

Juurde kutsutud: prof Targo Kalamees TTÜ

Päevakord:

Raplamaa

8. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks Kohila mõisa ansambli ehitismälestiste ühises kaitsevööndis (Kohila mõisa peahoone, reg nr 15224, Kohila mõisa valitsejamaja, reg nr 15225, Kohila mõisa teenijatemaja, reg nr 15226, Kohila mõisa ait-kuivati, reg nr 15227, Kohila mõisa tall- tõllakuur, reg nr 15228, Kohila mõisa sepikoda, reg nr 15229). Koostaja Kohila Vallavalitsus, arhitekt Rein Ailt. Tellija OÜ Veevool.

RAPLAMAA

8. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks Kohila mõisa ansambli ehitismälestiste ühises kaitsevööndis (Kohila mõisa peahoone, reg nr 15224, Kohila mõisa valitsejamaja, reg nr 15225, Kohila mõisa teenijatemaja, reg nr 15226, Kohila mõisa ait-kuivati, reg nr 15227, Kohila mõisa tall- töllakuur, reg nr 15228, Kohila mõisa sepikoda, reg nr 15229). Koostaja Kohila Vallavalitsus, arhitekt Rein Ailt. Tellija OÜ Veevool.

Karen Klandorf tutvustas muinsuskaitse eritingimusi. Komisjon, tuginedes muinsuskaitseadusele, planeerimisseadusele ja kultuuriministri 04.07.2011 määrusele nr 13, otsustas vastavalt Muinsuskaitseameti põhimäärusele volitada vaneminspektor Karen Klandorfi kooskõlastama eritingimusi, kui sisse on viidud järgmised parandused:

8.1 täiendada eritingimusi kaldakindlustuste osas, täpsustada tingimused piirete ja barjääride osas

8.2 täpsustada tingimused hüdroelektrijaama jõuhoone paiknemisele maastikul.

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja
Ilme Mäesalu

/digitaalselt allkirjastatud/

Protokollija
Karin Kukk

Sisukord.

1. Sissejuhatus.	3
2. Asukoht ja olemasolev olukord.	3
3. Kaitsealused hooned.	5
3.1. Peahoone.	5
3.2. Valitsejamaja.	5
3.3. Teenijatemaja	5
3.4. Ait-kuivati.	5
3.5. Tall-tõllakuur.	6
3.6. Sepikoda.	6
4. Teedevõrk.	6
5. Vaatesuundade määramine.	6
6. Ehituskeelu, mahtude, ehitusjoone ja kõrguse piiritlemine.	6
7. Kontaktala analüüs.	6
8. Haldaja.	7
9. Muinsuskaitse eritingimused.	8
10. Eritingimuste koostamisel kasutatud materjalid.	8

1. Sissejuhatus.

Käesolevate Muinsuskaitse Eritingimuste eesmärgiks on detailplaneeringu koostamine, millega nähakse ette hüdrojõujaama ehitamine Keila jõe paremkaldale olemaasoleva paissilla kõrvale mõisakompleksi ehitismälestiste ühises kaitsevööndis. Kohila mõisa klassitsistlik ansambel on ehitatud 19. sajandi I veerandil von Brevenite ajal. Sellest ajast on praeguseks alles ümberehitatud peahoone, tall tõllakuur ja aidahoone. Peahoone ümberehitused on tehtud pärast 1905. aasta põlengut. Esifassaadi palkon on lisatud arvatavasti 1920 aastatel (EW ajal). 1893 aastal rajas Kohila mõisa omanik Carl Lueder mõisa juurde abiettevõtte puitmassi ja saematerjali tootmiseks: puupapivabriku. C. Lueder oli eestvedajaks ka Kohila raudtee ehituse alustamisel. Pärast seda on jõe vastaskalda miljöo olnud tööstuse ilmeline – see on juba sajandi jagu aastaid. Seega võiks siit juba järeldada, et tööstusmiljöo jõe vastaskaldal on olnud juba pikka aega Kohila mõisa lahutamatu osa ja sellisena tuleb seda piirkonda aktsepteerida ja vastavalt kujundada.

2. Asukoht ja olemasolev olukord.

Kavandatava Kohila Hüdrojõujaama asukohaks on Keila jõe paremkallas Tööstuse tänava paissilla naabruses. Käsitletav maa-ala asub Kohila mõisa muinsuskaitsealuse kompleksi suhtes Keila jõe vastaskaldal.

Kultuuriministri määrusega 16.02.1998 nr 5 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ p 74 tunnistati arhitektuurimälestisteks Kohila mõisakompleks kuue hoonega.

13.07.2006 kultuuriministri määrusega nr 218 „Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine“ kehtestati ühine kaitsevöönd alljärgnevatele kultuuriministri 16. veebruari 1998. a määrusega nr 5 (RTL 1998, 147/148, 555) arhitektuurimälestiseks tunnistatud Kohila mõisa hoonetele:

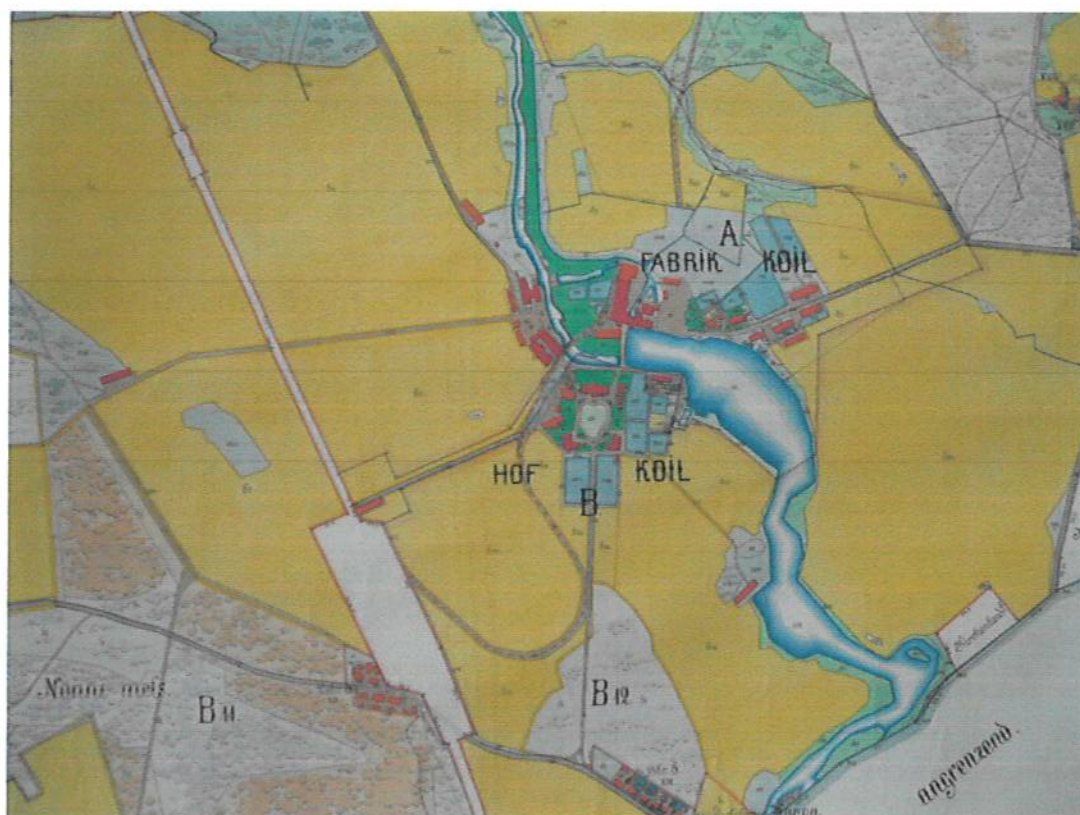
Jrk nr	Nimetus	Reg nr	Omavalitsusüksus	Asukoht
1	Kohila mõisa peahoone	15224	Kohila vald	Tööstuse tn 17, Kohila alev
2	Kohila mõisa valitsejamaja	15225	Kohila vald	Tööstuse tn 4, Kohila alev
3	Kohila mõisa teenijatemaja	15226	Kohila vald	Posti tn 7, Kohila alev
4	Kohila mõisa ait-kuivati	15227	Kohila vald	Tööstuse tn 4a, Kohila alev
5	Kohila mõisa tall-tõllakuur	15228	Kohila vald	Posti tn 5, Kohila alev
6	Kohila mõisa sepikoda	15229	Kohila vald	Jõe tn 7, Kohila alev

Kuuele hoonele on moodustatud ühtne kaitsevöönd

Mõisakompleksi kaitsevöönd.



Mõisakompleksi plaan aastast 1912.



3. Kaitsealused hooned.

3.1. Peahoone.

Omab vahetut visuaalkontakti vastaskaldale kavandatava hüdrojõujaamaga. Ehitatud 19.ajandi I.veerandil kuuludes sel ajal von Brevernitele, alates 1906 Kohila Paberivabriku AS-le. 1905.a. põletati peahoone, hiljem taastati. Vanal fotol, tõenäoliselt aastast 1920, on hoone ees klassitsistlik kolmnurkfrontoon nelja sambaga. Hilisemalt on see asendunud palkoniga. Pärast sõda oli peahoones kool ja Kohila Paberivabriku kontor. (EA)

Peahoone on klassitsistlik, 2-korruseline krohvitud paeseintega, ampiirselt madala S-kivi katendiga kelpkatusega. Hoone otstega liituvad ühekorruselised galeriid. Põhikorpuse katuseräästas on tugevasti eenduva karniisiga, millel profileeritud vööd ja voluudikujuline hammasfriis. Esifassaadis on laia terrassiga peatrepi laiune palkon, mida kannavad 4 neljatahulist kivisammast lihtsate kapiteelidega, millel vahevööd. Palkoni nurkadel ja akende vahel sama kujundusega pilastrid. Ka hoone tagafassaadis teisel korrusel palkon, mis pärineb 20.s. algusest. See on püstlaudadest seintega, kõikidelt külgedelt klaasitud suurte akendega. Palkonit kannavad kaks lihtsat neljatahulist kivisammast. Lakoonilist stukkdekoori kujundavad karniisi hammasfriis, I korruse akende lihtsad püstsimsid, akantusornamendiga reljeefplaadid. (EA; mõisate esialgne inventariseerimine, 1977)

Hoone üldseisund on hea. Hoonel on uus katusekate ja vihmaveesüsteemid. Välisviimistlus on korrastatud.

3.2. Valitsejamaja.

Omab vahetut visuaalkontakti vastaskaldale kavandatava hüdrojõujaamaga. Paikneb peahoone esise väljaku idaküljel. Kujutab endast ühekorruselist, krohvitud paekivihoonet, lakatubadega hoone otstel, mis kaetud poolkelpkatusega, katendiks eterniit. Profileeritud räästa- ja viilukarniisiga. Nurgad rustikaga. Sisepääsu ees väike (hilisem) klaasakendega veranda, lameda viilkatusega.

Üldseisund on rahuldav. Hoonel uus katusekate.

Nii peahoone kui valitsejamaja on käesoleval hetkel eraomandis.

3.3. Teenijatemaja.

Ei oma kavandatava hüdrojõujaamaga visuaalset kontakti. Asub peahoone esise väljaku läänepoolsel küljel.

Hoone oli tänavapoolses osas kahekordne krohvitud paekivist ehitise, kõrge viilkatusega. Kahe korruse vahel oli vahekarniis. Teine osa oli hilisem, hoovipoolsele küljele liidetud. See oli rõhtpalkidest ühekorruseline mansardkorrusega, laia laudvoodriga hoone. Hoone esiküljel oli kahekorruseline palkon. 1999 aasta põlengus hävis kogu ehituse katusekonstruktsioon, vahelaed ja põhiosa siseplaneeringust, samuti palkon. On eraomandis.

3.4. Ait-kuivati.

Ei oma kavandatava hüdrojõujaamaga visuaalset kontakti. Paikneb mõisa esise ringtee ääres paremal pool.

L-tähe kujulise põhiplaani ehitise, kus üks tiib säilitanud klassitsistliku kujunduse. Krohvitud ühekordne paekivihoonet kõrge viilkatusega, laia räästa- ja viilualuse

karniisiga. Hoonel on mõned segmentaknad ning kõrge kaareavaga uksed. Teine tiib on kuivati mis on hilisem ehitus. Kohati kahekorruseline, krohvitud paekiviehitis, lameda katusega, väljaehitatud katusekorrusega. Pealt ümarkaarsed aknad eri suurusega.(mõisate esialgne ülevaade, 1977).

2009-2010 renoveeriti raamatukoguks. On valla omandis.

3.5. Tall-tõllakuur.

Ei oma kavandatava hüdrojõujaamaga visuaalset kontakti. L-kujulise põhiplaaniga.

Ehitatud 19 saj. teisel poolel tall – tõllakuurina, 20 saj. esimesel veerandil hoone ümber ehitatud tööliste elamuks. Katuse lõuna ja lääne küljele asuvad 7 vintskapina välja ehitatud ärkliakent. Majal on 5 korterit. Avade sillused on enamjaolt väikeste sillusekaartega ja välisuste kohal valgimikaken. On valla omandis.

3.6. Sepikoda.

Ei oma kavandatava hüdrojõujaamaga visuaalset kontakti.

Väike, lihtne krohvitud paekivihoon, viilkatusega, mille otsaviil toetub kahele lihtsale neljakandilisele sambale. Aknad ja uksed ümarkaarsed. Otsaviilus väike teravkaarne aken. On eraomandis.

4. Teedevõrk.

Mõisakeskuse ja lähiümbruse tänavavõrk ja jalgteed on säilinud, klassikalisi põhimõtteid arvestav, ajastutruu ja olulisi muudatusi selles osas ei ole siin ette näha.

5. Vaatesuundade määramine.

Mõisa peahoone ja kompleksil kui tervikul on asukohast ja tänavavõrgust tulenevalt kolm arvestamist vääriivat vaatesuunda, mis kõik avanevad lähenemisel mõisakeskusele:

1. Lõuna poolt lähenemisel Tööstuse tänavalt;
2. Loode poolt lähenemisel mööda Jõe tänavat ja
3. Ida poolt üle vabrikusilla Tööstuse tänavalt.

Atraktiivsed kaugvaated kompleksile puuduvad ja arvestades lähiala tiheda asustusega ei ole selliste vaatesuundade tekitamine võimalik ega otstarbekas. Vt skeem:

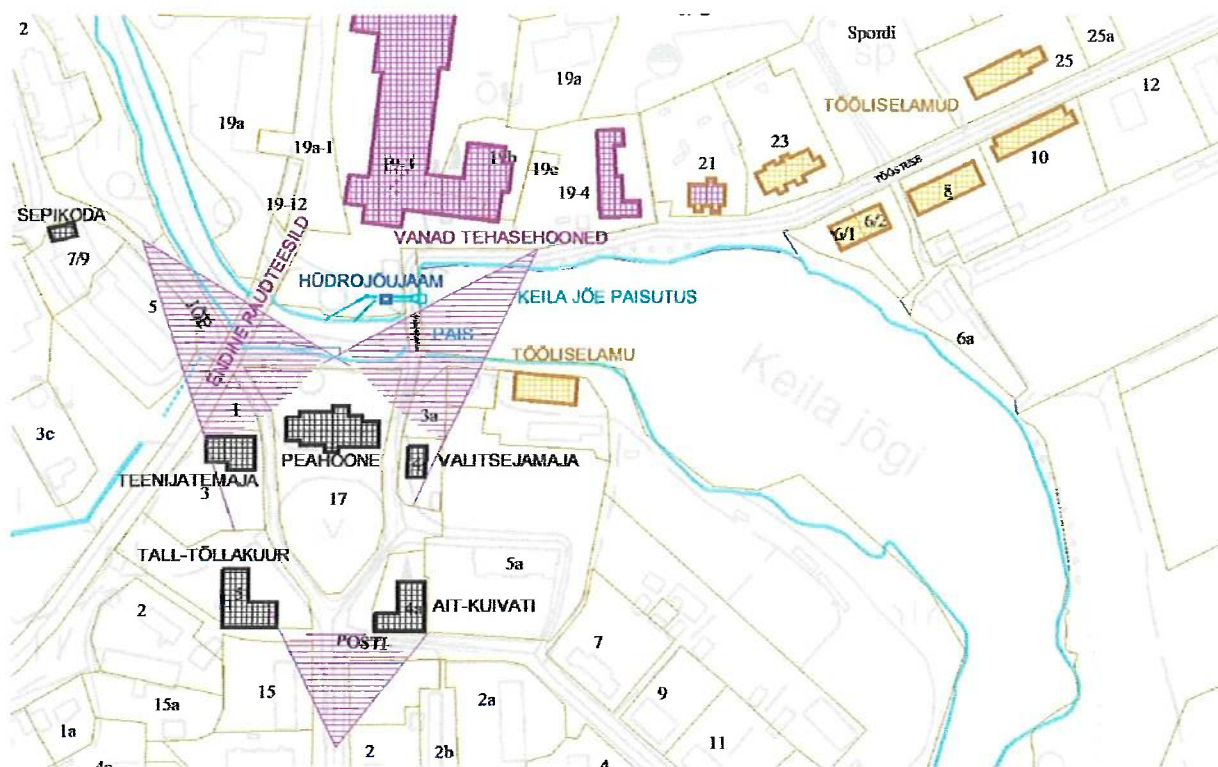
6. Ehituskeelu, mahtude, ehitusjoone ja kõrguse piiritlemine.

Arvestades Kohila mõisaansambli kompaktsust, sümmeetilisust ja head vaadeldavust ei ole siin piirkonnas otstarbekas näha ette konkureerivaid ja süsteemi lõhkuvaid uusi ehituslikke mahtusid. Pigem on õigustatud olemasolevate halvas seisukorras hoonete nagu tall-tõllakuur ja teenjatemaja rekonstrueerimine ajastutruu mahu ja teostuslaadiga, et toetada kompleksi terviklikkust, mida omakorda saaks toetada haljastuse ja hekorrausega. On lubatud rajada väikesemõõtmelisi mittedomineeriva mahuga ehitisi väljapool olulisi vaatesuundi ja kus kasutatakse maitsekat ja piirkonda arvestavat arhitektuurset vormikeelt.

7. Kontaktala analüüs.

Kavandatavale hüdrojaamale asuvad kõige ligemal ja omavad kaitsealustest hoonetest otsest visuaalset kontakti lisaks pargi jõeäärsele alale mõisa peahoone ja valitsejamaja. Kaugus hooneteni hinnanguliselt 75 m.

Kavandatava hüdrojaama naabruses on lisaks eelmainitud mõisakompleksile veel paissild, paisutatud maaliline Keila jõe veepeegel, paisutatugune jõeorg, kasutuseta raudteesild, endine vaibakuur, ajastutruu tööliselamu Jõe tn 1, Paberivabriku sajandivanused tootmishooned ja pisut eemal töölisaguliilmeline Tööstuse tänava lõik moodustades inimliku mastaabiga ja omanäolise tööstusalevile iseloomuliku ja kordumatu miljööala. Vt skeem:



LEGEND

-  KAVANDATAV HÜDROJÕUJAAM
-  KINNISMÄLESTIS
-  MILJÖÖD KUJUNDAV ELUHOONE
-  MILJÖÖD KUJUNDAV TOOTMISHOONE
-  KINNISMÄLESTISTE VAADELDAVUSSUUND
-  VEEKOGU

8. Haldaja.

Käsitletava hüdrojõujaama tulevaseks valdajaks on Veevool OÜ.

9. Muinsuskaitse eritingimused.

Konstateeringud ja eeldused:

1. Rajatava hüdrojõujaama asukohta ja tehnilise lahenduse valikul on lähtutud olemasolevast paissillast, kaldareljeefi ja jõesängi kujust.
2. Hüdrojaam kavandatakse põlisele, sajandivanusele tootmisalale külgnedes vanade vabrikuhoonete ja rajatistega.
3. Hüdrojaama veehaarde osa koos juurdevoolukanaliga ei oma olulist visuaalset mõju piirkonnale kuna kulgeb risti paissilla ja tee kõrval ning asub valdavalt maa all või siis ülemisest veetasemest allpool.
4. Hüdrojaama hoone ja väljavoolukanal asuvad väljapool mõisakompleksi vaatesuundi. Mõisakompleksi hooned võivad olla osaliselt varjatud ainult hüdrojaama hoone taga seisvale vaatlejale.
5. Tehnoloogiast tulenevalt ei ole hüdrojaama hoone oma mastaapide ja olemusega piirkonnas domineeriv objekt. Generaatori teenindamiseks peab hoone katus olema äratõstetav.
6. Hüdrojaamale nähakse ette tugeva kattega juurdepääsutee Tööstuse tänavalt.
7. Hüdrojaama ja alevi elanike turvalisuse huvides nähakse ohtlikes kohtades ette vastavad piirded ja barjäärid.

Hüdrojaama kavandamisel tuleb arvestada järgmisi nõudeid:

1. Ehitamiseks tuleb tellida vastavasisuline projekt.
2. Hüdrojõujaama hoone vormi ja äravoolukanali teostuse ning materjalide valikul tuleb vältida esteetilist konflikti kaitsealuse mõisakompleksi ja piirkonna miljöoga.
3. Hoone põhimaht orienteerida paralleelselt ümbritsevate hoonete ja jõesängiga.
4. Hoone mõõdud maksimaalselt 5x10 m ja kõrgus maapinnast mitte üle 3,5 m.
5. Mitte kasutada välisviimistluses imiteerivaid materjale nähtavates kohtades, samuti laineplekki ja plastmaterjale.
6. Soovitav kasutada lihtsaid loodusest lähtuvaid mittepretensioonikaid arhitektuurilisi kontseptsioone ja arvestada hüdrojaama hoone vaadeldavusega.
7. Säilitada ja korrastada paissilla kõrval asuv endine vaibakuur kui piirkonda sobiv ja tänavajoont loogiliselt kujundav objekt.
8. Kaldakindlustuse rajatiste nähtavale jäävad osad peavad olema looduslikest materjalidest nagu murumätas, maakivi, monoliitne betoon. Vältida antud miljöös ajastuvõrralt mõjuvaid teostusi. Jõe lõunakaldale kavandatud kaldakindlustuse juures tuleb vältida nähtavates kohtades monoliitset betooni.
9. Hüdrojaama ja veekanali juurde rajatavad piirded ja barjäärid peavad olema vastupidavad, vaadet mitte varajavad, tööstusliku iseloomuga. Materjalideks puit, betoon ja/või metall ning ei tohi mõjuda antud miljöös võõrkehana.
10. Kasutada oskuslikult heakorrastust ja haljastust sobitamaks uusehitust miljöoga.
11. Hüdrojõujaama hoone, kanalite ja teede kavandamisel näha ette Keila jõe paremkalda ala läbiva kõnnitee või kallasraja rajamise võimalus.

12. Veevool alumises jõesängis peab olema aastaringselt tagatud.
13. Projekteerimisel teha koostööd vallavalitsusega.
14. Projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga

10. Eritingimuste koostamisel kasutatud materjalid.

Kultuurimälestiste riiklik register.

Maa-ameti kaardiserver.

Kohila mõisa plaan aastast 1912.

Kohila vallaarhitekti valvekaart.

Koostaja:



arh. Rein Ailt

Säilikus on..... *11 (passiist)* nummerdatud lehte
järvkorranumbritega *2-11*

MARJCA TANN
.....
15. 01. 2014
.....

