

AB Artes Terrae OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu 51007
Tel 742 0218
artes@artes.ee
www.artes.ee

Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Luunja alevik, Luunja vald

Ehitismälestis „Luunja mõisa viinaköök, 19. saj“ registri nr 7207

Ehitismälestis „Luunja mõisa aednikumaja, 19. saj“ registri nr 7209

Ehitismälestiste nr 7204-7210 ühine kaitsevöönd



Vastutav spetsialist: Mart Hiob, PhD
Koostaja: Mart Hiob

Tellija: Sihtasutus Luunja Jõesadam
Tellija kontaktid: Puiestee 14, Luunja alevik, Luunja vald, Tartumaa 62222
Tellija esindaja: Indrek Kärner, tel 510 9021, indrekkarner2@gmail.com

Staadium: ET

Töö nr: 20086ET1

Versioon: 05

Kuupäev: 04.01.2021



Sisukord

1	Sissejuhatus	5
1.1	Eritingimuste ese ja koostamise põhjus	5
1.2	Kaitsestaatus	6
1.3	Krundil varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid	7
2	Ruumiline kujunemine ja analüüs	10
2.1	Hoonestuse kujunemise ülevaade	10
2.2	Olemasolev olukord	21
3	Muinsuskaitse hinnang	28
4	Muinsuskaitse eritingimused	31
4.1	Üldnõuded	31
4.2	Hooned ja rajatised	31
4.3	Haljastus, parkimine ja tehnorajatised	32
5	Lisad	33
5.1	Väljavõtte muinsuskaitseameti menetluskomisjoni protokollist (30.11.2020 kiri nr 5.1-17.5/46-1)	35
5.2	Väljavõtte muinsuskaitseameti menetluskomisjoni protokollist (30.12.2020 kiri nr 5.1-17.5/46-3)	37
5.3	Luunja jõesadama puhkeala II etapi esialgne joonis	39





1 Sissejuhatus

1.1 Eritingimuste ese ja koostamise põhjus

Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, asukohaga Luunja alevik, Luunja vald on koostatud Sihtasutus Luunja Jõesadam tellimusel. Planeeringualal asuvad ehitismälestis „Luunja mõisa viinaköök, 19. saj“ registri nr 7207 ja ehitismälestis „Luunja mõisa aednikumaja, 19. saj“ registri nr 7209 (vt Joonis 1). Samuti ulatub planeeringualale ehitismälestiste registri nr 7204-7210 ühine kaitsevöönd (vt Joonis 2).



Joonis 1. Planeeringuala asukoha skeem: sinisega piiratud varjestatud ala on planeeringuala, punase kastiga tähistatud kaitsealused hooned ja kollasega krundipiirid. Allikas: maa-ameti kaardirakendus.

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse maakasutuse sihtotstarbe osalist muutmist ja täpsustamist, sadamat teenindava olmehoone, karavaniparkla, paadihoiuala, looduslähedase tiigina väliujula ja avaliku supelranna kavandamist. Samuti soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu järgseid Aedniku tn 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuse krundipiire. Planeeringu eesmärk on puhkeala rajamine ja tingimuste andmine mälestiste säilimiseks kultuuriväärtuslikus keskkonnas ja mälestiste vaadeldavus.



Joonis 2. Ehitismälestiste nr 7204-7210 ühine kaitsevöönd koos detailplaneeringuala piiriga (punasega). Allikas: maa-ameti kaardirakendus.

Krundil kehtib Luunja aleviku puhkeala detailplaneering, muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 12570 kuupäevaga 17.11.2009. Detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimusi omal ajal ei koostatud. Mälestised asuvad Luunja vallale kuuluval Aedniku tn 10a Luunja jõesadama krundil sihtotstarbega 60% ühiskondlike ehitiste maa, 35% tootmismaa ja 5% ärimaa. Käesolevate muinsuskaitse eritingimuste koostamine on vajalik, sest planeeringualal asuvad mälestised ja planeeringualale ulatub mälestiste kaitsevöönd. Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada, et planeeringualal teostatavad muudatused ei kahjusta mälestisi ja nende lähiümbrust.

1.2 Kaitsestaatus

Mõlemad kõnealused ehitised on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 20.03.1997 määrusega nr 12 *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997,68, 376) ning kaitsevöönd on määratud kultuuriministri 19.12.2006 käskkirjaga nr 388 *Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine* (RTL, 05.01.2007, 1, 13). Planeeringualaga piirneb Aedniku tn 4 krunt, kus asub sama määrusega mälestiseks tunnistatud Luunja mõisa sepikoda, registri nr 7208.

Ühine kaitsevöönd on kehtestatud järgmistele Luunja mõisa kultuuriväärtuslikele hoonetele ja pargile:

Jrk nr	Nimetus	Reg nr
1	Luunja mõisa park	7204
2	Luunja mõisa alleed	7205
3	Luunja mõisa pargi ja aia piirdemüürid	7206
4	Luunja mõisa viinaköök	7207
5	Luunja mõisa sepikoda	7208
6	Luunja mõisa aednikumaja	7209
7	Luunja mõisa karjalautade kompleks	7210

Luunja mõisa viinaköögi kohta on registris mälestise tunnuseks välja toodud, et tegu on mõisaansambli kuuluva majandushoonetega, millel on säilinud algupärase ilmega hoonemaht ning

kõik selle säilinud algupärase kujuga hooneosad, arhitektuursed kujunduselemendid ja ehituskonstruksioonid.

Luunja mõisa aednikumaja kohta on registris mälestise tunnuseks välja toodud, et tegu on Eesti vanema mõisaarhitektuuri iseloomuliku näitega ning maja on vanim säilinud elamu Luunja mõisakompleksis. Mälestise tunnuseks on algupärane arhailise ilmega hoonemaht ning kõik selle säilinud algupärase kujuga hooneosad, arhitektuursed kujunduselemendid ja ehituskonstruksioonid.

Planeeringualal asub kaitsevööndis ajalooliste maakivi- ja tellismüüridega elamu krundil Aedniku tn 12, mida võib lugeda kultuuriväärtuslikuks struktuurielemendiks. Kaitsevööndis asuvad ja planeeringualaga piirnevad viinaköögiga kokku ehitatud masinakuur Aedniku tn 3 krundil, samasse ansamblisse kuuluv puuvilja- ja jääkelder ning ajalooline ait, praegune kultuurimaja Aedniku tn 2 krundil ja tugevalt ümberehitatud ametnike maja Jõesadama tn 3 krundil. Kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestiste vaadeldavus ning mälestiste ja seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

1.3 Krundil varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid

Muinsuskaitseameti registri andmetel on planeeringualal olevate mälestistega seoses tehtud järgmised tööd (alates 2003. aasta märtsist):

Nr	Kuupäev	Tüüp	Kirjeldus	Inspektor
7207 Luunja mõisa viinaköök, 19. saj				
30002	24.05.2017	muinsuskaitse eritingimused	Muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehitamiseks sadamahooneks ja loodusaridust pakkuvaks Emajõe muuseumiks. Luunja mõisa viinaköök, 19. saj, reg nr 7207. Koostaja: Muinsuskaitseamet, Inga Raudvassar KKK 18.04.2017 protokoll nr 351.	Eritingimuste peaspetsialist, Reelika Niit
26811	07.03.2016	muinsuskaitse järelevalve aruanne	Tartumaa Luunja mõisa viinaköögi konserveerimistööde muinsuskaitse aruanne. Koostaja: OÜ Haspo Restaauraator Tellija: Luunja vallavalitsus KKK 22.02.2016 protokoll nr 319 pkp 19	Tartumaa nõunik, Inga Raudvassar



Nr	Kuupäev	Tüüp	Kirjeldus	Inspektor
7209 Luunja mõisa aednikumaja, 19. saj				
31650	20.12.2017	muinsus-kaitselise järelevalve aruanne	Luunja mõis Aednikumaja müüride konserveerimine. Müüride konserveerimistööde aruanne. Koostaja Deckol OÜ, Olavi Lääne Tellija: Luunja vallavalitsus Kooskõlastatud Peaspetsialist Merle Kinksi, järelevalve osakonna juhataja Peeter Norgi ja järelevalveosakonna juhataja Reelika Niidu nõusolekul.	Tartumaa nõunik, Inga Raudvassar
30125	07.06.2017	konserveerimis- või restaureerimistööde tegevuskava	Luunja mõisa aednikumaja (mälestis nr 7209) konserveerimistööde tegevuskava. Koostaja: OÜ Vennad Ehitus Tellija: Luunja vallavalitsus Tartu 2017. Kooskõlastatud järelevalve osakonna juhataja Peeter Norgi, järelevalveosakonna juhataja asetäitja Reelika Niidu ja peaspetsialist Merle Kinksi osalusel.	Tartumaa nõunik, Inga Raudvassar
29302	22.02.2017	muinsus-kaitselise järelevalve aruanne	Luunja mõisa aednikumaja, 19. saj konserveerimistööde aruanne. Koostaja: OÜ Deckol, Olavi Lääne Tellija: Luunja vallavalitsus KKK 31.05.2016 protokoll 327 pkp 17	Tartumaa nõunik, Inga Raudvassar



Nr	Kuupäev	Tüüp	Kirjeldus	Inspektor
26681	12.02.2016	konserveerimis- või restaureerimistöode tegevuskava	Luunja mõisa aednikumaja (mälestis nr 7209) konserveerimistöode tegevuskava. Koostaja: Vennad Ehitus OÜ Tellija: Luunja vald Kooskõlastatud Lõuna-Eesti järelevalveosakonna juhataja Reelika Niidu, ehitiste nõunik Ilona Merzini ja peaspetsialist Merle Kinksi nõusolekul.	Tartumaa nõunik, Inga Raudvassar
12646	30.11.2009	tööde teostamise aruanne	Luunja mõisa aednikumaja konserveerimistööd. Kooskõlastatud koos Ilona Merzini ja Tarvi Sitsiga.	Muinsuskaitseamet Tartu maakonna vaneminspektor, Reelika Niit
12188	10.09.2009	muinsuskaitse eritingimused	Muinsuskaitse eritingimused hoone konserveerimiseks ja restaureerimiseks. Kooskõlastuse alus: Kooskõlastamise komisjoni koosolek nr 159 punkt 23.	Muinsuskaitseamet Tartu maakonna vaneminspektor, Reelika Niit



2 Ruumiline kujunemine ja analüüs

2.1 Hoonestuse kujunemise ülevaade

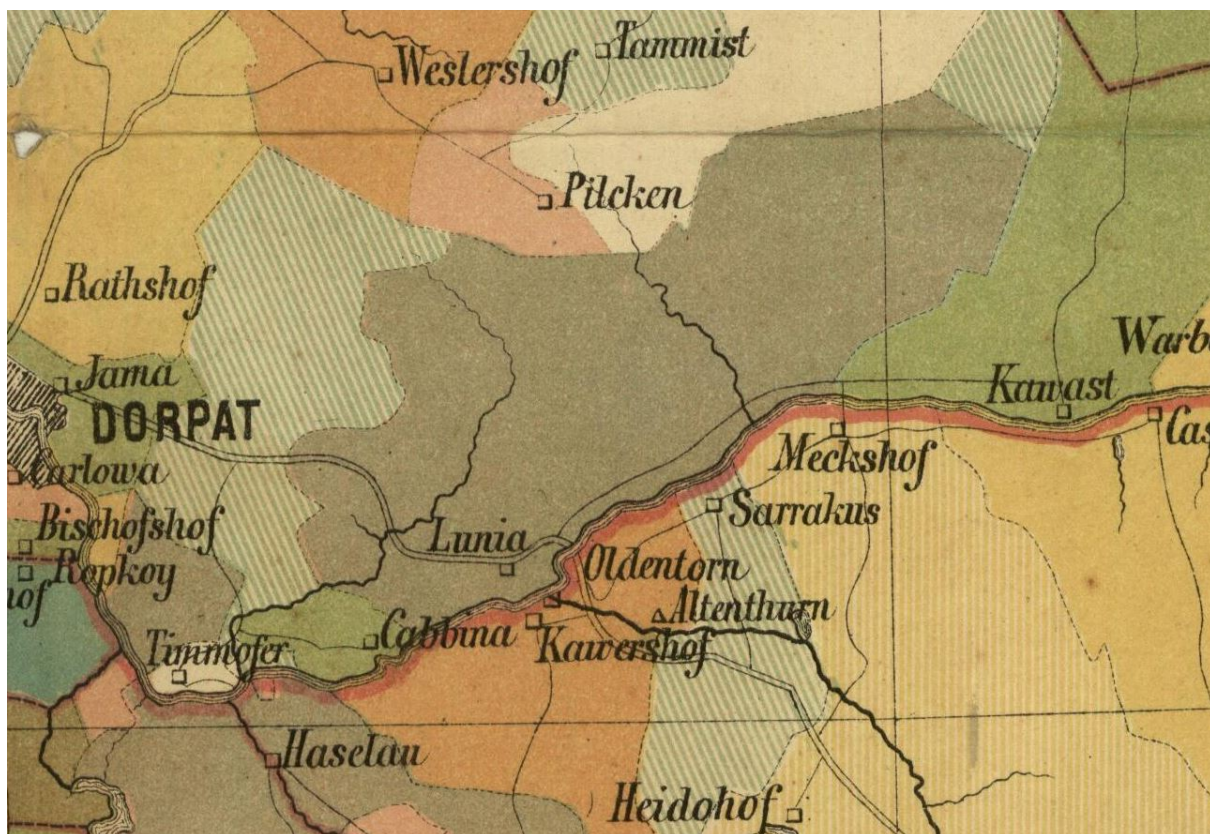
Luunja mõis (saksa keeles *Lunia*) oli rüütlimõis Tartu-Maarja kihelkonnas Tartumaal, esimesi teateid on aastast 1503, mil mõisasüda asus tänases Vanamõisas ja kuulus Tartu bürgermeistrile Lorenz Hogensternile. Luunjasse toodi mõisasüda Poola võimu ajal, hiljem muudeti Tartu Maarja kiriku majandusõueks (*Proposthof*). Pärast põhjasõda läks Luunja mõis kindralfeldmarssal Boriss Šeremetjevi (1652-1719) ja seejärel kindralfeldmarssal krahv Burkhard Christoph von Münnichi (1683-1767) omandusse. Perekond Nolckenite omandusse läks mõis 1815. aastal, kui B. C. von Münnichi poja poeg krahv Johann Gottlieb von Münnich (1740-1813) suri ja pärandas mõisa oma tütrele Marie Ernestine von Nolckenile. Viimane mõisaomanik oli Heinrich Reinhold von Nolcken, enne kui Eesti vabariik mõisa 1919. aasta maareformiga võõrandas ning mõis läks Eesti seemnevilja ühisuse kasutusse.

Pärast II maailmasõda läks mõisasüda Luunja sovhoosi kasutusse ning iseseisvuse taastamise järel Luunja vallavalitsusele. Vallale kuuluvad mõisa park, endise peahoone kohale osaliselt ehitatud uus hoone (vt Joonis 8), ümberehitatud valitsejamaja, ametnike maja, endine ait (tänapäevane kultuurimaja), puuviljaait ja jääkelder, sepikoda ning ka planeeringualal asuvad viinaköök ja aedniku maja. Vallavalitsus asub endise mõisahoone asukohta ehitatud uues hoones, mis paikneb hävinud peahoonest lähtunud mõisaansambli peateljel.



Joonis 3. Luunja mõisa maad koos küladega 19. sajandi algul Rückeri Liivimaa kaardil. Pruuniga mõisamaade piirid. Kaardilt on näha, et Luunja mõisa maad ulatusid piki Emajõe mõisasüdamest kirdesse. Allikas: LVVA.6828.4.318 leht 3.





Joonis 4. Luunja mõisa maad 1877. aastal, väljavõte Tartumaa kaardist. Kaardilt on näha, et Luunja mõisa maad ulatusid piki Emajõe mõisasüdamest kirdesse. Allikas: LVVA.6828.4.318 leht 3.



Joonis 5. Luunja mõisa maad 1862. aastal. Luunja mõisasüda on näidatud all vasakus nurgas. Allikas: EAA.308.6.430 leht 1.

Luunja mõissüdames on säilinud palju ajaloolisi hooneid (vt Joonis 6 ja Joonis 8), kuid peahoone hävis II maailmasõjas. Mitmed hooned pärinevad vähemalt 19. sajandi algusest. Suuremamahulisim on muinsuskaitsealune karjalautade kompleks (mälestis nr 7210). Lisaks lautadele on muinsuskaitse all planeeringualal olevad viinaköök (7207) ja aedniku maja (7209) ning planeeringuala kõrval olev sepikoda (7208), samuti mõisasüdamesse Tartu poolt viiv allee (7205), mõisahoonetest kirdes asuv park (7204) ja seda idast piirav müür (7206). Kõigil nimetatud mälestistel on ühine kaitsevöönd.



Joonis 6. Luunja mõisasüda 1827. aastal. Mõisasüdame struktuur on säilinud tänaseni – teest lõunas asuvad ühel teljel tänane vallamaja (läänes) ning hävinud peahoone (idas pargi kõrval, uus hoone sarnases kohas). Tänapäevani säilinud hoonetest on kaardil olemas tall (vallamaja eest vaadates vasakut kätt), kultuurimajaks ümber ehitatud ait (paremat kätt), viinaköök (jõe ääres) ja sellest põhjas kõrvalhoone (hiljem masinakuuri osa), aednikumaja (jõe ääres, paadisilla juures) ning valitsejamaja ja ametnike maja (hävinud peahoone ees põhja- ja lõunapool). Allikas: EAA.1442.1.281 leht 1.



Joonis 7. Luunja mõisasüda 1858. aastal. Allikas: EAA.1442.1.282 leht 1.



Joonis 8. Luunja mõisasüda 1904.-05. aastal. Tähtedega on näidatud: A – peahoone (hävinud, osaliselt uushoonestatud), B – valitseja maja (ümberehitatud 1962), D – tall, E – ait (ehitatud kultuurimajaks), G – puuviljaait ja jääkelder, H – sepikoda, I – masinakuur, J – viinaköök, K – aedniku maja, L – tänane vallamaja, M – ametnike maja (tugevalt ümberehitatud), N – kasvuhooned (hävinud), O – tänane Aedniku tn 12 elamu, ehitatud ajaloolise hoone maakivi- ja tellismüüridele. Hoonetest idas asub mõisapark. Allikas: EAA.3724.4.1256 leht 2 foolio I.

Hävinud mõisa peahoone oli ühekorruseline nn šveitsi stiilis madalate viilkatuste ja laiade räästastega historitsistlik puithoone. Hoone keskosa ja jõepoolne ehk lõunapoolne tiib oli kahekorruseline. Hoone püstitati 19. sajandi teises pooles samas kohas asunud vana peahoone asemele või selle ümberehituse tulemusena – sama kujuga ehitisealuse pinnaga hoone on näidatud nii 1858. kui ka 1904.-05. aasta kaardil (vt Joonis 7 ja Joonis 8).

Peahoone mõisaparki avaneval idafassaadil oli kuue sambaga (millest kaks paari paarissambaid) toetatud rõdu, mille piire nagu ka kõik räästad, nurgaliseenid jms olid kaunistatud uhkes saetehnikas ehispitsiga (vt Foto 1 kuni Foto 3). Majandushoonete poole avaneval läänefassaadil oli nelja sambaga (äärmised sambad olid jämedamad) toetatud rõdu.

Hävinud peahoonest idas on säilinud mõisapark. 18. sajandi keskel lasi Emajõe ürgoru nõlvareljeefi järgiva terrassidega pargi rajada kindralfeldmarssal krahv B. C. von Münnich. 19. sajandi lõpus lasid Nolckenid eelkõige pargi idapoolse osa kujundada vabakujuliseks maastikupargiks.





Foto 1. Luunja mõisa sõjas hävinud peahoone vaade kirdest, pargist. Peahoonest paremal on näha valitsejamaja profiil. Planeeringuala jääb peahoone vasaku otsa juurest jõe suunas.



Foto 2. Luunja mõisa sõjas hävinud peahoone, vaade esiväljakult, läänest. Planeeringuala asub peahoone parema otsa juurest veelgi paremale.





Foto 3. Luunja mõisa sõjas hävinud peahoone lõunatiiva otsvaade 1910-20ndad, vaade jõe poolt, kagust. Planeeringualal olev aedniku maja jääb pildistaja selja taha.



Foto 4. Luunja mõisa sõjas hävinud peahoone asukoht 1970ndatel, vasemal ümberehitatud ametnike maja, paremal valitsejamaja, nende vahel ait ehk tänane kultuurimaja, vaade kirdest. Planeeringuala jääb ametnike maja ja aida taha jõe poole.



Foto 5. Luunja mõisa ait ehk tänane kultuurimaja vasemal, paremal sepikoja nurk 1970ndatel, vaade lõunast. Planeeringuala jääb pildistaja selja taha ja paremale. Foto: Veljo Ranniku.

Planeeringualal asuv viinaköök on liigendamata maakividest ja tellistest krohvitud hoone, millel oli väljaehitatud katusealune korrus. Hoone põles 2001. aastal. 21. sajandil on olnud pidev lagunemine (vt Foto 6 ja Foto 7) ja hoonest on tänaseks säilinud vaid müürid, mis on ajutiselt konserveeritud. Viinaköögiga kokku ehitatud masinakuurist on säilinud üks värav, teised on asendatud uusehitisega.





Foto 6. Luunja mõisa viinaköök põhjast, paremal masinakuuri säilinud värav. Foto: Reelika Niit 15.03.2008.



Foto 7. Luunja mõisa viinaköök, vaade idast. Foto: Reelika Niit 04.12.2009.

Aednikumaja on ühekorruseline maakividest ja tellistest kõrge poolekelpkatusega krohvitud hoone. Enne 1991. aastat, kui hoone oli kasutusel, oli selle jõepoolsel osal plekkkatuse ja teisel osal kivitatus, maja keskel on mantelkorsten. Hoone barokse vormi tõttu on see loetud pärinevaks 18. sajandi II poole keskelt. Viimastel kümnenditel on hoone tugevalt lagunenu, kuid 2009. aastal sai see ajutise koormakattest katuse, mis hiljem asendati ajutise profiilplekkkatusega. 2009. aastal toimunud konserveerimistööl tuli lammutada lääneseina lõunapoolne osa, mis on asendatud ajutise seinaga.



Foto 8. Luunja mõisa aednikumaja, vaade põhjast. Foto: Veljo Ranniku 1971.



Foto 9. Luunja mõisa aednikumaja, vaade edelast. Foto: Jaan Vali mai 1991.



Foto 10. Luunja mõisa aednikumaja, vaade loodest. Foto: Mart Siilivask 27.09.2006.



Foto 11. Luunja mõisa aednikumaja, vaade edelast. Foto: Reelika Niit 26.05.2009.



Foto 12. Luunja mõisa aednikumaja, vaade edelast. Foto: Reelika Niit 07.09.2009.



Foto 13. Luunja mõisa aednikumaja, vaade kagust. Foto: Reelika Niit 12.05.2011.

2.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub endise Luunja mõisasüdame maal, Emajõe vanajõe ääres, valdavalt Luunja jõesadama alal. Kui ajalooliselt on vanajõgi olnud läbiva vooluga, siis tänasel päeval on ühendus Emajõega vaid ühest otsast, lõunast. Luunja jõesadama rajamiseks loodi 2013. aasta lõpus sihtasutus. 2018. aastal valmis sadamas paatide vettelaskmise slipp ja 2019. aastal paigaldati ujuvkaid 40 paadikoha jaoks. Sadamas on ka võimalus vee- ja elektriühenduse kasutamiseks ning pilsivee äraandmiseks.

Praegu koostamisel oleva detailplaneeringuga soovitakse maakasutuse sihtotstarbe osalist muutmist ja täpsustamist, sadamat teenindava olmehoone, karavaniparkla, paadihoiuala, looduslähedase tiigina väliujula ja avaliku supelranna kavandamist. Samuti soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu järgseid Aedniku tn 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuse krundipiire.

Hetkel on planeeringuala heas seisukorras. Näha on üksikud poolelioleva ehitustegevuse jäljed.



Foto 14. Panoraampilt Luunja jõesadamast – vasemal kaitsealune viinaköök, keskel sepikoda, ait-kultuurimaja, puuviljaait-jäädelder ja paremal aedniku maja punane katus. Foto: Mart Hiob 2020.

Kummalegi planeeringualal olevale mälestisele on tehtud ehituslikud muinsuskaitse eritingimused:

- Muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehitamiseks sadamahooneks ja loodusharidust pakkuvaks Emajõe muuseumiks; Luunja mõisa viinaköök, reg nr 7207; koostaja muinsuskaitseamet, Inga Raudvassar; kooskõlastus nr 30002, 24.05.2017 vastavalt kooskõlastamise komisjoni koosoleku 18.04.2017 protokollile nr 351; kooskõlastaja peaspetsialist Reelika Niit;
- Muinsuskaitse eritingimused hoone konserveerimiseks ja restaureerimiseks; Luunja mõisa aednikumaja reg nr 7209; koostaja Arhitektuuriklubi OÜ, Reesi Soodla, Kaido Kepp; kooskõlastus nr 12188 10.09.2009 vastavalt Kooskõlastamise komisjoni koosoleku nr 159 punkt 23; kooskõlastaja Tartu maakonna vaneminspektor Reelika Niit.

Alal kehtib Luunja aleviku puhkeala detailplaneering, mille järgi on mõlemad planeeringualal olevad mälestised ette nähtud restaureerida.

Planeeringualal asuvad mälestised on ajutiselt konserveeritud takistamaks edasist lagunemist. Põlenud viinaköögi müürid on kaetud ning põlemisjäädgid koristatud 2015. aastal, ukSED suletud. Müürid tervikuna on rahuldavas seisus, kuid ohtlikud praod kivide vahel (eriti kagunurgas) võivad kiiresti viia jätkuvalle lagunemisele, kui sinna peaks vesi pääsema. Edasise lagunemise peatamiseks tuleks viinaköök restaureerida ja taaskasutusele võtta nii kiiresti kui vähegi võimalik.





Foto 15. Kaitsealune viinaköök vasakul, vaade kirdest. Paremalt näha punastest tellistest masinakuuri ainus säilinud väravaosa ning paremale servas masinakuuri uus esiosa. Foto: Mart Hiob 2020.



Foto 16. Kaitsealune viinaköök, vaade idast. Pikiseinas otsaseina juures olevad praod võivad osutuda ohtlikuks, kui vesi neisse pääseb. Foto: Mart Hiob 2020.





Foto 17. Kaitsealune viinaköök, vaade kagust. Foto: Mart Hiob 2020.



Foto 18. Kaitsealune viinaköök, vaade lõunast. Foto: Mart Hiob 2020.





Foto 19. Kaitsealune viinaköök, vaade edelast. Vasakul näha masinakuuri maakividest tagaseina müür. Foto: Mart Hiob 2020.



Foto 20. Kaitsealune viinaköök vasakul, vaade paatide slipi juurest. Foto: Mart Hiob 2020.

Aedniku majal on profiilplekist uus katus, mis kaitseb ilma mõjude eest hästi. Esimese korruse avad on suletud, mantelkorstna väljaulatuv osa lammutatud. Hoone lõunanurk oli 2009. aasta ajutise konserveerimise ajal juba nii lagunenenud, et see tuli lammutada. Edasise lagunemise peatamiseks tuleks aedniku maja samuti restaureerida ja taaskasutusele võtta nii kiiresti kui vähegi võimalik.





Foto 21. Kaitsealune aedniku maja, vaade lõunast. Foto: Mart Hiob 2020.



Foto 22. Kaitsealune aedniku maja, vaade idast. Foto: Mart Hiob 2020.





Foto 23. Kaitsealune aedniku maja, vaade põhjast. Foto: Mart Hiob 2020.



Foto 24. Kaitsealune aedniku maja, vaade läänest. Foto: Mart Hiob 2020.





Foto 25. Kaitsealune aedniku maja, edelapoolne lagunenud sein koos sarikatega ja kirdepoolne sein lagunenud karniisiga. Foto: Mart Hiob 2020.



Foto 26. Kaitsealune aedniku maja vasakul, paremal paatide kaikhad, vaade vee piirilt. Foto: Mart Hiob 2020.



3 Muinsuskaitse hinnang

Planeeringualal olevad mälestised viinaköök ja aedniku maja on Luunja mõisa ajaloolisesse kompleksis kuuluvad hooned, mille säilitamine, restaureerimine ja kasutusse võtmine on oluline mõisaansambli jätkuvuse tagamiseks. Samasse ansamblisse kuuluvad planeeringualal olev Aedniku tn 12 hoone (säilinud osaliselt) ning lähikonnas masinakuuri säilinud osad, sepikoda, aidahoone-kultuurimaja ning puuviljaait ja jääkelder. Aedniku tn 12 krundi majutushoonest tuleb ümberehituse korral säilitada ajaloolise hoone osised (peamiselt müürid).

Järgneval joonisel (vt Joonis 9) on näidatud võimalikud planeeringuga kavandatud tegevused mälestiste kaitsevööndis ning vee pealt, Aedniku tänavalt ja Jõesadama tänavalt avanev vaatesektor mälestistele, teistele ajaloolistele ehitistele väljaspool planeeringuala ning veealale (jõesadama akvatooriumile). Kaitsevööndisse on kavandatud sadamat teenindavad ehitised – lisaks olemasolevale parklale, kõnni- ja sõiduteedele, haljasaladele, slipile ja kaikohtadele kaks tankurit (üks autodele kaldast kaugemal ja teine paatidele vee ääres) koos võimaliku kolme väikehoonega ja ühe suurema hoonega ala idaosas. Suurem hoone peab oma ehitisealuselt pindalalt ja kõrguselt olema väiksem kui kaitsealune aedniku maja ning sobituma oma arhitektuurilt kaitsealuse majaga. Joonisel on näidatud ka olemasoleva paatide kaikohtad, kavandatud välisvalgustus ja muud olemasolevad ehitised. Kolm väikehoonet on vajalikud sadama toimimiseks. Suurem hoone toetab aednikumaja, mis eraldi võetuna on väikesemahuline ja võib võimalikele sadamaga seotud tegevustele kitsaks jääda, kasutuselevõttu.

Ülejäänud planeeringualal kavandatud tegevused on näidatud lisa toodud joonisel. Tegemist on esialgsete joonistega ning lõplik lahendus valmib planeeringu koostamise käigus.

Mõlemad mälestised on ajutiselt konserveeritud seisus, mis aga ei saa kesta väga kaua. Eriti viinaköögi puhul on märke jätkuvast lagunemisest.

Mälestiste päästmiseks on oluline leida neile igapäevane kasutus, mis tagab nende säilimise ja panuse igapäevaellu. Aednikumaja kasutuselevõtu soodustamiseks on ka lubatud uus hoone aedniku maja läheduses vähemalt 20 m kaugusel. Kui hoonetele ei leita rakendust avalikes huvides, tuleks kaaluda nende üleandmist erakasutusse kas ajutiselt või jäädavalt.

2009. aastal koostatud aedniku maja muinsuskaitse eritingimuste järgi ei ole hoones säilinud palju ajaloolisi detaile, vaid säilitatavad ja restaureeritavad on eelkõige tarindid. Suurim väärtus on säilinud mantelkorsten. Säilitatavad detailid on kalasaba mustriga kahetiivaline lauduks lengi ja sepishingedega, mantelkorstna lauduks lengiga, mantelkorstna luuk lengiga, leng kahe hinge kinnitushaagiga ja tuulehaagiga ning veel üks leng ühe hinge kinnituskonksu ja tuulehaagiga.

2017. aastal koostatud viinaköögi muinsuskaitse eritingimuste järgi on säilitatavad algupärased seinad avade ja tellissillustega, ajaloolised hingetapid ja manused, metalltõmbid ja müüriankrud, esimese korruse silindervõlviklagi terastaladel ning betoonmahuti esimesel korrusel.

Mälestistele tuleb säilitada avar vaade paadiga lähenejale. Samuti on oluline, et nii jalgsi Aedniku tänavalt kui ka jalgsi või autoga Jõesadama tänavalt alale saabujal säiliks vaade nii mälestistele kui ka veele. Seetõttu on planeeringualal asuvate mälestiste ja jõe vahelisele alale lubatud ehitada vaid väiksema mahuga ehitisi, piirded (nt ümber paatide kaikohtade) peavad olema läbinähtavad.

Planeeringualale võib ehitada uusi hooned ja rajatisi. Mälestistele vaadete säilitamiseks peavad uued suuremad hooned jääma väljapoole Joonis 9 näidatud vaatesektoreid, v.a aedniku maja taha jääv uus hoone, mille asukohta võib muuta järgides vähimat kaugust mälestisest, 20 m. Vaatesektoritesse on lubatud väikehooned, mis vaateid oluliselt ei varjuta.

Vaatesektoritesse ei jää Aedniku tn 12 krunt, kuhu on lubatud kuni 100 m² ehitisealuse pindalaga hoone ehitamine, mis peab kõrguselt olema madalam kui olemasolev Aedniku tn 12 hoone. Hoone

asukohale seavad piirid jõe ehituskeeluvöönd ning olemasolevast hoonest arvestatav 8 m tuleohutuse kuja.

Planeeringualal on välja ehitatud asfaltkattega sõiduteed ja parkimisala. Parkimisala ei ole kavas planeeringuga laiendada, kuid kavandatava maismaa tankuri ümber on kavandatud kõvakate u 250 m² ulatuses. Planeeringuala idapiirile on kavandatud juurdepääsutee olemasoleva pinnastee asukohas. Need muudatused ei ole muinsuskaitsele olulise mõjuga.

Uued hooned ja rajatised peavad arvestama ajaloolise keskkonnaga vastandamata ning esile tükkimata (nt kasutades sobivat värvi, mahtu, vormi). Kõvakattena on asfaldi asemel soovitat kasutada sarnaselt Aedniku tänava jalgteega katendikivi ja munakivi.

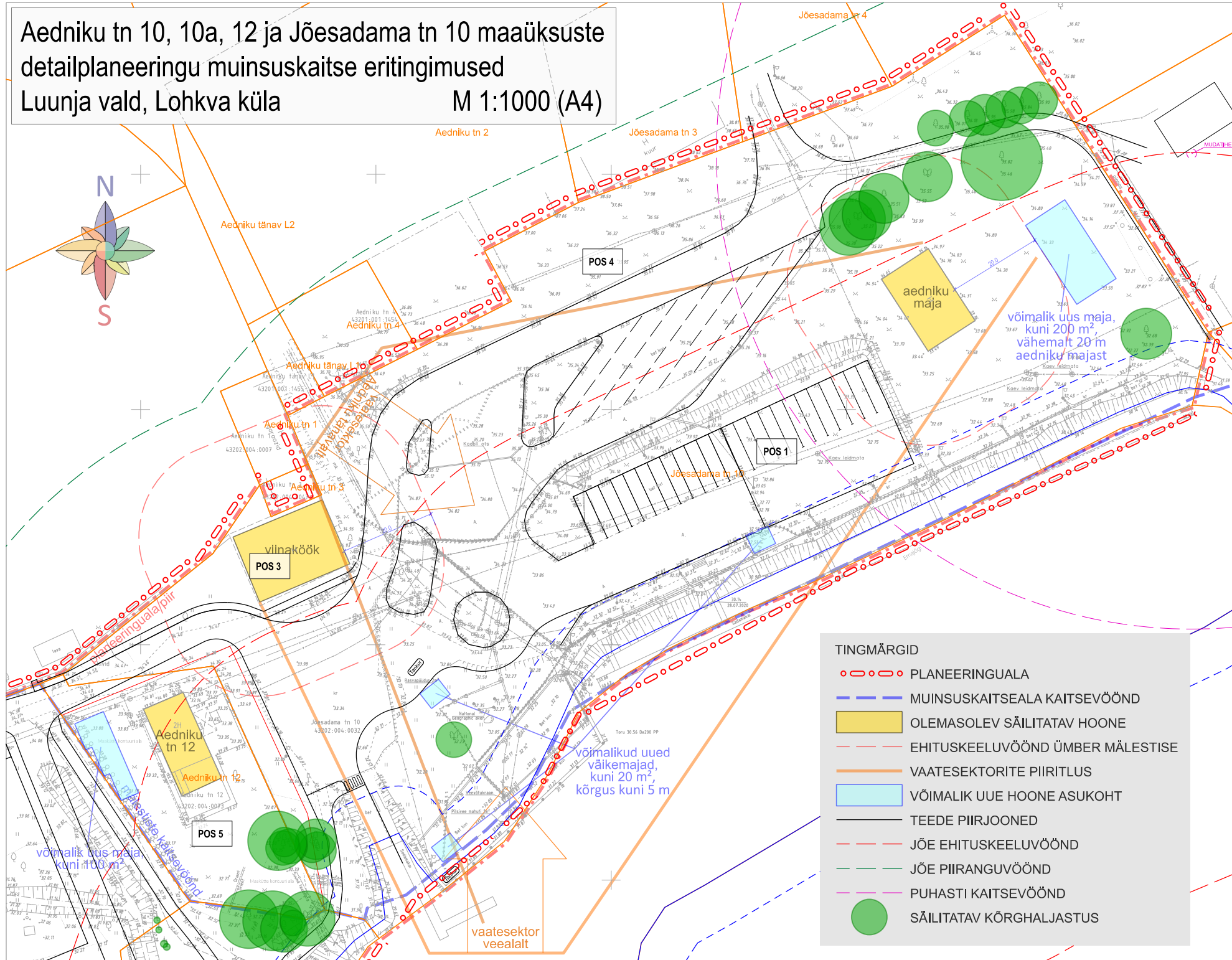
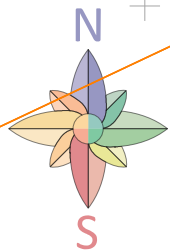
Joonis 9 (järgnev lehekülj). Planeeringuala kaitsevööndisse jääv osa mälestiste, vaatesektorite, piirangute ja planeeringuga esialgselt kavandatavate tegevustega: kahe tankuri paigaldamine, võimalikud uushooned jms.



Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Luunja vald, Lohkva küla

M 1:1000 (A4)



TINGMÄRGID

- ○ ○ ○ ○ PLANEERINGUALA
- — — — — MUINSUSKAITSEALA KAITSEVÖÖND
- OLEMASOLEV SÄILITATAV HOONE
- - - - - EHITUSKEELUVÖÖND ÜMBER MÄLESTISE
- — — — — VAATESSEKTORITE PIIRITLUS
- VÕIMALIK UUE HOONE ASUKOHT
- — — — — TEEDE PIIRJOONED
- - - - - JÕE EHITUSKEELUVÖÖND
- - - - - JÕE PIIRANGUVÖÖND
- - - - - PUHASTI KAITSEVÖÖND
- SÄILITATAV KÕRGHALJASTUS

4 Muinsuskaitse eritingimused

4.1 Üldnõuded

1. Edasise planeerimis- ja projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutud ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
2. Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.
3. Kui töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamatul muinsuskaitseametit.
4. Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende andmisest. Muinsuskaitse eritingimuste kehtivust võib põhjendatud juhul pikendada ühe korra viie aasta võrra.

4.2 Hooned ja rajatised

1. Säilitada ja restaureerida tuleb kaitsealused ehitismälestised viinaköök ja aedniku maja.
2. Ümberehituse korral säilitada Aedniku tn 12 krundi hoone ajaloolised osised, mille lammutamine ei ole lubatud.
3. Planeeringualale on lubatud uute sobivas suuruses hoonete ja rajatiste püstitamine. Joonis 9 näidatud vaatesektoritesse on lubatud kuni kolm kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga (arvestamata võimalikke terrasse, mis ei varja vaadet) ja kuni 5 m kõrgusega väikehoonet. Üks väikehoonetest on kavandatud maismaa tankuri juurde, teise kahe väikehoone asukoht määratakse planeerimisel ja projekteerimisel (joonisel näidatud võimalikud asukohad).
4. Aedniku majast ida poole on lubatud üks uushoone, mis peab olema väiksem kui aedniku maja – ehitisealune pind kuni 200 m² (aedniku maja u 240 m²), kõrgus madalam kui aedniku majal. Kaugus aedniku majast peab olema vähemalt 20 m (joonisel näidatud võimalik asukoht).
5. Aedniku tn 12 krundile on lubatud üks uushoone ehitisealuse pindalaga kuni 100 m², mis peab olemasolevast hoonest krundil olema madalam (joonisel näidatud võimalik asukoht).
6. Uued hooned nii Jõesadama tn 10 kui ka Aedniku tn 12 krundil tuleb kujundada kooskõlas ajalooliste hoonetega neile vastandamata. Viimistluses on lubatud kasutada ajaloolisele hoonestusele omaseid ehitusmaterjale puitu, kivi, krohvi, klaasi, v.a erihooned (nt tankla hoone).
7. Uushooned tuleb kavandada liigendatuna eesmärgiga vältida mälestiste ümbrusesse sobimatuid ühtseid suuri hoonemassiive.
8. Uued hooned võivad olla kuni kahe korrusega.
9. Uute hoonete põhimahul on lubatud ajaloolise miljöoga arvestav kaldkatus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist, v.a erihooned (nt tankla hoone). Kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgusega väikehoone puhul on lubatud katuseterrass kaldkatuse asemel täielikult või osaliselt.
10. Uutel hoonetel on avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused, v.a tehnoruumide ukse avalikust ruumist varjatud küljes või erihooned (nt tankla hoone).
11. Kõvakattena on asfaldi asemel soovitatav kasutada katendikivi ja munakivi.
12. Uue hoonestuse ehitusõigusega kaasneb mälestiste ja olemasolevate ajalooliste hoonete korrastamise kohustus esimesel võimalusel. Mälestisi võib restaureerida ning juurdeehitust kavandada koostatud muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel.



4.3 Haljastus, parkimine ja tehnorajatised

1. Uute ehitiste püstitamisel tuleb säilitada aedniku maja ja endise peahoone vahel paiknev mõisaaegne kõrghaljastus, kuid ohtlikud puud tuleb eemaldada.
2. Säilitatavate puude ankurjuuri ei tohi läbi lõigata. Kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, tuleb juurte ümbruses teha kaevetööd käsitsi. Tee rajamisel tuleb puutüvede läheduses ankurjuurte ümber kasutada killustikuga tugevdatud kasvupinnast.
3. Tööde ajaks tuleb säilitatavate puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.
4. Valgustuslahenduse kavandamisel tuleb esile tuua kaitsealused mälestised.
5. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.
6. Tehnovõrgu muud rajatised nagu tehnilised kapid on soovitatav varjata avalikust ruumist või kujundada keskkonda sobiva materjali ja värviga.
7. Piiretena on Joonis 9 näidatud vaatesektoris lubatud ainult läbinähtav metallaed, ülejäänud alal kuni 1,5 m kõrgune kiviaed, puitlippaed või metallvarbaed. Võimalikud erijuhud tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.



5 Lisad

Lisadena esitatud:

1. 5.1 Väljavõte muinsuskaitseameti menetluskomisjoni protokollist (30.11.2020 kiri nr 5.1-17.5/46-1)
2. 5.2 Väljavõte muinsuskaitseameti menetluskomisjoni protokollist (30.12.2020 kiri nr 5.1-17.5/46-3)
3. Luunja jõesadama puhkeala II etapi esialgne joonis





MUINSUSKAITSEAMET

Lp Mart Hiob
Planeerija
AB Arets Terrae OÜ
mart@artes.ee

Teie e-kiri 05.10.2020
Meie 30.11.2020 nr 5.1-17.5/46-1

Indrek Kärner
Tellija esindaja
indrekkarner2@gmail.com

Muinsuskaitseameti otsus

Luunja alevik, Luunja vald. Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Edastasite Muinsuskaitseametile kooskõlastamiseks Luunja alevik, Luunja vald Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitseameti menetluskomisjon vaatas detailplaneeringu eritingimused üle ja leidis, et eritingimusi tuleb täpsustada. Edastan väljavõtte Muinsuskaitseameti 20.10.2020 toimunud menetluskomisjoni protokollist nr 438.

/.../

15. Luunja alevik, Luunja vald. Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Luunja mõisa viinaköök, 19. Saj, reg-nr 7207, Luunja mõisa aednikumaja, 19. saj, reg-nr 7209, ehitismälestiste reg.nr 7204-7210 ühine kaitsevöönd. Kooskõlastuse küsimine. Koostaja. AB Artes Terrae OÜ, M. Hiob. Tellija: SA Luunja Jõesadam.

Komisjon, tuginedes muinsuskaitseadusele, kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 ja Muinsuskaitseameti põhimäärusele, **otsustas**: Muinsuskaitseamet kooskõlastab Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused heaks, kui on tehtud järgnevad täiendused:

15.1 muinsuskaitse eritingimuste p 2, täpsustada kui palju alla 20 m² hooneid on vaatesektorisse lubatud rajada ning kuhu neid võiks vajaduse korral püstitada,

15.2 täpsustada, kas Jõesadama 10 kinnistu kagunurka on lubatud uusehitisi kavandada ning anda tingimused uushoonestuse rajamiseks,

15.3 täpsustada, miks vaatesuundade määramisel on lähtutud ainult veekogult avanevast vaatest, sest ka kinnistule viivalt sissesõiduteelt avaneb alale iseloomulik vaade, mida muinsuskaitse eritingimustes täpsemalt käsitletud pole, kuid ka sellist analüüsi on vaja,

15.4 lisada illustreeriv joonis millel on kujutatud ka mälestisi ja nende kaitsevööndit. Hetkel on muinsuskaitse eritingimuste hulka lisatud joonis, mis käsitleb ainult seda ala, mis asub

kaitsevöönditest väljas.

/.../

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Inga Raudvassar
Muinsuskaitseameti Tartumaa nõunik
Rüütli 21
51006 Tartu
Tel: 53326573
E-post: inga.raudvassar@muinsuskaitseamet.ee



MUINSUSKAITSEAMET

Lp Mart Hiob
Planeerija
AB Arets Terrae OÜ
mart@artes.ee

Teie e-kiri 07.12.2020
Meie 30.12.2020 nr 5.1-17.5/46-3

Indrek Kärner
Tellija esindaja
indrekkarner2@gmail.com

Muinsuskaitseameti otsus

Luunja alevik, Luunja vald. Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Edastasite Muinsuskaitseametile kooskõlastamiseks Luunja alevik, Luunja vald Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitseameti menetluskomisjon vaatas detailplaneeringu eritingimused üle ja leidis, et eritingimusi tuleb täpsustada. Edastan väljavõtte Muinsuskaitseameti 20.10.2020 toimunud menetluskomisjoni protokollist nr 438.

/.../

12. Luunja alevik, Luunja vald. Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Luunja mõisa viinaköök, 19. saj, regnr 7207, Luunja mõisa aednikumaja, 19. saj, reg-nr 7209, ehitismälestiste nr 7204-7210 ühine kaitsevöönd. Koostaja: AB Artes Terrae OÜ. Tellija: Sihtasutus Luunja Jõesadam.

Anita Staub tutvustas detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arutati 20.10.20 Muinsuskaitseameti menetluskomisjonis, milles edastati kommentaarid detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste täiendamiseks.

Detailplaneeringu eritingimusi on vastavalt kommentaaridele täiendatud, kuid erinevalt varasemast soovitakse aednikumajast idapoolsele alale rajada uus hoone.

Uue hoone rajamist aednikumaja vahetusse lähedusse on varasemalt arutatud 22.01.2019

Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjonis, kus leiti, et kinnistule uushoonestuse kavandamine on võimalik, kuid olemasolevasse ajaloolisesse keskkonda sobivate hoonemahtude ja täpse asukoha selgitamiseks on vaja koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Muinsuskaitseamet nõustub aednikumajast ida poole uue hoone rajamisega, siiski on vajalik detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste täiendamine kavandatava hoone asukoha

ruumilise analüüsiga. Ajalooliselt pole kavandatavas asukohas hoonet asunud, hooned on paiknenud aednikumajast põhja pool.

Lisaks pole detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes antud hinnangut kinnistul asuvale parklale. Palume ka täpsustada, kas on kavas laiendada olemasolevat parklaala. Kui see on plaanis, tuleb seda ruumiliselt analüüsida ja lisada vastavasisulised muinsuskaitse tingimused.

Muinsuskaitse eritingimuste nõuetest selgub, et Aedniku tn 12 krundile on lubatud uue hoone rajamine, kuid seletuskirjas seda ei käsitleta, samuti on jäänud see märkimata illustreerivale joonisele.

Komisjon, tuginedes muinsuskaitse seadusele, kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 ja Muinsuskaitseameti põhimäärusele, **otsustas:** Muinsuskaitseamet kooskõlastab detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, kui on tehtud järgnevad täiendused:

12.1 käsitleda seletuskirjas ja märkida illustreerivale plaanile Aedniku tn 12 kinnitstule kavandatav uus hoone. Lisada eritingimuste hulka nõuded hoone arhitektuursele lahendusele ja viimistlusmaterjalidele,

12.2 käsitleda seletuskirjas ja muinsuskaitse eritingimuste p 4.3 parklaid. Kui plaanis on parklaala laiendamine, tuleb seda eritingimustes täiendavalt analüüsida ja lisada muinsuskaitse eritingimuste hulka vastavasisulised nõuded,

12.3 soovitame märkida aednikumajast ida poole kavandatava uue hoone jaoks suurema hoonestuala, mis võimaldab suuremat paindlikkust hoone täpse asukoha määramisel.

/.../

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Inga Raudvassar
Muinsuskaitseameti Tartumaa nõunik
Rüütli 21
51006 Tartu
Tel: 53326573
E-post: inga.raudvassar@muinsuskaitseamet.ee

