

**Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ muinsuskaitse eritingimused
Viljandi vanalinna muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndile**



Maa- ja Ruumiamet - fotoladu

Seotud kultuurimälestised: Viljandi vanalinna muinsuskaitseala, registri number 27010, üksikmälestised

Tellija: Viljandi Linnavalitsus, registri nr 75005222
Linnu 2 (89713:002:0020), Viljandi linn

Koostaja: Projektikoda OÜ, registrikood 12267932
MTR reg nr EEP002408
Muinsuskaitse tegevusluba E 957/2012
Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr 2025-03-27

Kalle Kadalipp /allkirjastatud digitaalselt/
Volitatud arhitekt 7
Muinsuskaitse PT 414/2009

Olav Remmelkoor /allkirjastatud digitaalselt/
Volitatud arhitekt 7
+372 506 9191, olav@projektikoda.eu

KOOSSEIS

SELETUSKIRI

SK_20250327_Viljandi-linna-ÜP2040+_muinsuskaitse-eritingimused.pdf

1. ÜLDOSA.....	4
2. VILJANDI LINNA ÜLDPLANEERINGU 2040+ PLANEERINGUALAL ASUVAD MUINSUSKAITSEALAD JA KINNISMÄLESTISED	6
2.1. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala - Viljandi muinsuskaitseala	6
2.2. Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal asuvad kinnismälestised	8
2.3. Viljandi vanalinna muinsuskaitsealalt väljas asuvad kinnismälestised	10
2.4. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd	11
3. PLANEERINGUALA AJALOOLOSE ASUSTUSE JA HOONESTUSE, TEEDE- JA TÄNAVAVÕRGU, KRUNDISTRUKTUURI NING MAASTIKUELEMENTIDE ANALÜÜS. HINNANG PLANEERINGUALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDELE.....	12
3.1. Viljandi linnakindlustustega piiratud keskaegne linn	12
3.2. Viljandi ordulinnuse varemed vallikraaviga	15
3.3. Keskaegse linnaga külgnev Uuslinna ala	16
3.4. Endine Viljandi mõisasüda.....	18
3.5. Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärse haljasstruktuuriga	20
3.6. Linna laienemine ja mälestised väljaspool muinsuskaitseala	21
4. NÕUDED JA NENDE PÕHJENDUS MUINSUSKAITSEALA JA SEAL PAIKNEVATE KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS NING KAITSEVÖÖNDI EESMÄRGI TÄITMISEKS	35
4.1. Nõuded ja nende põhjendus muinsuskaitseala ja seal paiknevate kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks	35
4.1.1. Viljandi linnakindlustustega piiratud keskaegne linn	35
4.1.2. Viljandi ordulinnuse varemed vallikraaviga	36
4.1.3. Keskaegse linnaga külgnev Uuslinna ala ja endine Viljandi mõisasüda.....	36
4.1.5. Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärse haljasstruktuuriga.....	37
4.2. Nõuded kaitsevööndi eesmärgi täitmiseks	37
5. ETTEPANEKUD PLANEERINGUALAL ASUVATE MUINSUSKAITSEALADE, KINNISMÄLESTISTE JA TEISTE KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE PAREMAKS SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS, SAMUTI HOONESTUSALADE TAASTAMISEKS.....	37
5.1. Otsustuse ja menetluste alused	37
5.2. Ajaloolise linnaehitusliku struktuuri taastamine	38
5.3. Parema informatsioon kultuuriväärtuslike objektide säilitamiseks	38
6. VÕIMALIKUD ETTEPANEKUD MUINSUSKAITSEALA VÕI -OBJEKTI VÕI SELLE KAITSEVÖÖNDI PIIRIDE MUUTMISEKS, VILJANDI MUINSUSKAITSEALA KAITSE-EESKIRJA EELNÕU VÕIMALIKUD MUUTMISETTEPANEKUD	38
7. ALUSDOKUMENDID JA ALLIKAD	40

JOONISED

1. Illustreeriv joonis *JN_20250327_Illustreeriv_joonis.pdf*

LISAD

1. Muinsuskaitseameti seisukoht Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta
Lisa1-Viljandi_UP_lahteulesanne.asice
2. Vabariigi Valitsuse korralduse „Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu KUM/25-0482 ja eelnõu seletuskiri (06.05.2025)
Lisa2-1-11529-1 06.05.2025 Väljaminev kiri.asice
3. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala, Viljandi linnas asuvad kinnismälestised ja nende kaitsevööndid
Lisa2-Muinsuskaitseala_mälestised_kaitsevööndid.pdf
4. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala inventeerimise aruanne
Lisa3-Viljandi-vanalinna-muinsuskaitseala-inventeerimine_2022.pdf
5. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala hoonete kaitsekategooriad
Lisa4-Hoonete-kaitsekategooriad.pdf
6. Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs
Lisa5-Viljandi-krundipiiride-analüüs_Muinsuskaitseamet_2022.pdf
7. Viljandi vanalinna tornide vaadeldavuse analüüs
Lisa6-Viljandi-vanalinna-tornide-vaadeldavuse-analüüs_2021-11-23.pdf

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused on aluseks Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ koostamisel.

Üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostatakse, kuna Viljandi linna koostatava üldplaneeringu planeeringualal asub muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd.

Muinsuskaitse eritingimuste ülesanne on kindlustada, et koostatava üldplaneeringu planeeringualal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid. (MuKS § 61 lg 1)

Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel on aluseks muinsuskaitseseadus ja seaduse § 61 lõike 6 alusel kehtestatud kultuuriministri 24.04.2019 määrus nr 15 Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord.

Vastavalt üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korra §-le 3. Nõuded üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele:

„(1) Üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes esitatakse:

1) planeeritaval maa-alal asuvate muinsuskaitsealade ja kinnismälestiste loetelu;

2) analüüs planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavavõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide kohta ning hinnang planeeritaval maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele;

3) nõuded ja nende põhjendus planeeringu koostamisel muinsuskaitseala ja seal paiknevate kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning kaitsevööndi eesmärgi täitmiseks, sealhulgas vaatesektorid ja vaatekoridorid, ehituskeelualad ning tingimused ehitiste kõrgustele ja mahtudele, kui on tegemist ehitise püstitamise või laiendamisega;

4) ettepanekud planeeritaval maa-alal asuvate muinsuskaitsealade, kinnismälestiste ja teiste kultuuriväärtuslike objektide paremaks säilitamiseks ja kasutamiseks, samuti hoonestusalade taastamiseks ning vajadusel teede, trasside ja tehnoarajatiste asukohtadeks;

5) illustreeriv joonis, kuhu märgitakse planeeritaval maa-alal paiknevad muinsuskaitsealad, kinnismälestised, nende kaitsevööndid ja teised kultuuriväärtuslikud objektid ning käesoleva lõike punktides 3 ja 4 esitatud nõuded ja ettepanekud.

(2) Üldplaneeringu eritingimuste lisana esitatakse tehtud uuringute kokkuvõtted. “

Viljandi linna üldplaneering 2040+ on algatatud Viljandi linnavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 74 Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine <https://atp.amphora.ee/viljandilv/index.aspx?itm=970272>. Planeeringualaks on kogu linna haldusterritoorium (14.62 km²). Viljandi linna üldplaneeringu eesmärgiks ja ülesandeks on kogu linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja üldiste arengusuundade määratlemine, maakasutuse ja ehitustingimuste seadmine ning täpsustamine.

Viljandi linnavalitsus küsis PlanS § 11 lõike 2 alusel Muinsuskaitseametilt lähteseisukohti, et arvestada nendega üldplaneeringu koostamise konsultatsioonihanke läbiviimiseks lähteülesande koostamisel, KSH väljatöötamise kavatsuse väljatöötamisel, muinsuskaitse eritingimuste tellimisel ja üldplaneeringu koostamisel.

Muinsuskaitseamet andis Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta seisukoha 23.09.2022 kirjaga nr 5.1-17.5/1474-1 (vt lisa 1).

Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel on aluseks linna poolt korraldatud hanke „Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ muinsuskaitse eritingimuste koostamine“ hankedokumendid.

Hankedokumentide järgi on koostamisel aluseks eespool ja käesolevate eritingimuste punktis 8 loetletud õigusaktid ja lisaks neile: Koostatava Viljandi linna üldplaneeringu protsessiga kavandatavad muudatused kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu suhtes; Vabariigi Valitsuse

korralduse „Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu KUM/25-0482 ja eelnõu seletuskiri (06.05.2025). Vt lisa 2.

Hankedokumentide järgi tuleb töövõtu mahus esitada lisaks kultuuriministri 24.04.2019 määruses nr 15 nõutavale võimalikud ettepanekud muinsuskaitseala või -objekti või selle kaitsevööndi piiride muutmiseks, Viljandi muinsuskaitseala kaitse-eeskirja eelnõu võimalikud muutmissettepanekud.

Muinsuskaitsega seonduvaid küsimusi reguleerib Muinsuskaitseseadus (MuKS). Seadus näeb ette, et nii mälestiseks kui muinsuskaitsealaks tunnistamise menetluse algatamine kui ka selle läbiviimine on Muinsuskaitseameti pädevuses. Mälestiseks tunnistamise otsustab MuKS kohaselt valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga, muinsuskaitsealaks tunnistamise otsustab valdkonna eest vastutava ministri ettepanekul Vabariigi Valitsus korraldusega. See tähendab, et seadusandja on jätnud muinsuskaitsete küsimuste lahendamise eelkõige riiklikuks ülesandeks.

MuKS § 3 lõike 7 kohaselt riik ja kohaliku omavalitsuse üksused arvestavad oma ülesannete täitmisel kultuuripärandi kui avaliku väärtusega ning teevad omavahel koostööd, et toetada kultuuripärandi säilimist ja kasutuses hoidmist. Kultuuripärandi alla kuuluvad ka muinsuskaitsealad ja mälestised.

Seega tuleneb Muinsuskaitseseadusest, et kohaliku omavalitsuse ülesandeks üldplaneeringute koostamisel on mälestiste ja muinsuskaitsealadega kui kohaliku avaliku väärtusega arvestamine, sh nende säilitamisele ja kasutuses hoidmisele kaasaaitamine.

Eeltoodut toetavad nii otsesemalt kui kaudsemalt planeerimisseaduses (PlanS-s) toodud põhimõtted. Planeerimisseaduse §-s 8 sisalduvad ruumilise planeerimise põhimõtted. Nende põhimõtete seas on elukeskkonna parendamise põhimõte, mille kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Olemasolevate väärtuste, sealhulgas kindlasti ka mälestised ja muinsuskaitsealad, säilitamine on planeerimisel üheks läbivaks põhimõtteks, millest peab üldplaneeringut koostades lähtuma.

Seega kuigi kehtivad seadused näevad ette, et muinsuskaitse on eelkõige riiklikuks huviks ja ülesandeks, on kohalikul omavalitsusel kohustus muinsuskaitsega arvestada ja selle väärtuste säilitamisele kaasa aidata. Seda on vajalik teha ka üldplaneeringu koostamisel. Üldplaneeringuga saab aidata kaasa muinsuskaitsealade ja mälestiste väärtuste säilitamisele. Nii saab näiteks mälestise läheduses maakasutuse viise kavandades valida kasutusviisi, mis kõige enam toetab mälestise säilimist ja vaadeldavust. Mälestiseks oleva hoone väärtuste säilimist saam kohalik omavalitsus reguleerida üldplaneeringus sätestatud planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramisega. Üldiste kasutus- ja ehitustingimuste alusel koostatakse detailplaneeringuid, väljastatakse projekteerimistingimused ja esitatakse nõuded ehitusprojekti koostamisel.

Kultuuripärandiga seotud väärtused on sageli olulised ühe piirkonna külgetõmbejõuks. Igal pool leidub hooneid ja ajaloolisi keskkondi, mis väljendavad erinevaid sotsiaalseid suhteid, tingimusi ja tegevusi.

Mälestised moodustavad olulise osa nii Viljandi linna kui ka kogukonna mainekujundusest. Kultuuripärand väärtustab asustussüsteemi ja ruumilist keskkonda laiemalt, tõstes selle atraktiivsust nii elanike kui külastajate jaoks.

Kuna muinsuskaitseala ja mälestiste kaitse alla võtmine on kehtestatud haldusaktidega (muinsuskaitsealad Vabariigi Valitsus korraldusega ja mälestised valdkonna eest vastutava ministri käskkirjaga), on nendega arvestamine üldplaneeringu koostamisel kohustuslik. Mälestised ja muinsuskaitsealad on leitavad muinsuskaitseameti poolt peetavast kultuurimälestiste registrist (<https://register.muin.ee/>).

2. VILJANDI LINNA ÜLDPLANEERINGU 2040+ PLANEERINGUALAL ASUVAD MUINSUSKAITSEALAD JA KINNISMÄLESTISED

2.1. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala - Viljandi muinsuskaitseala

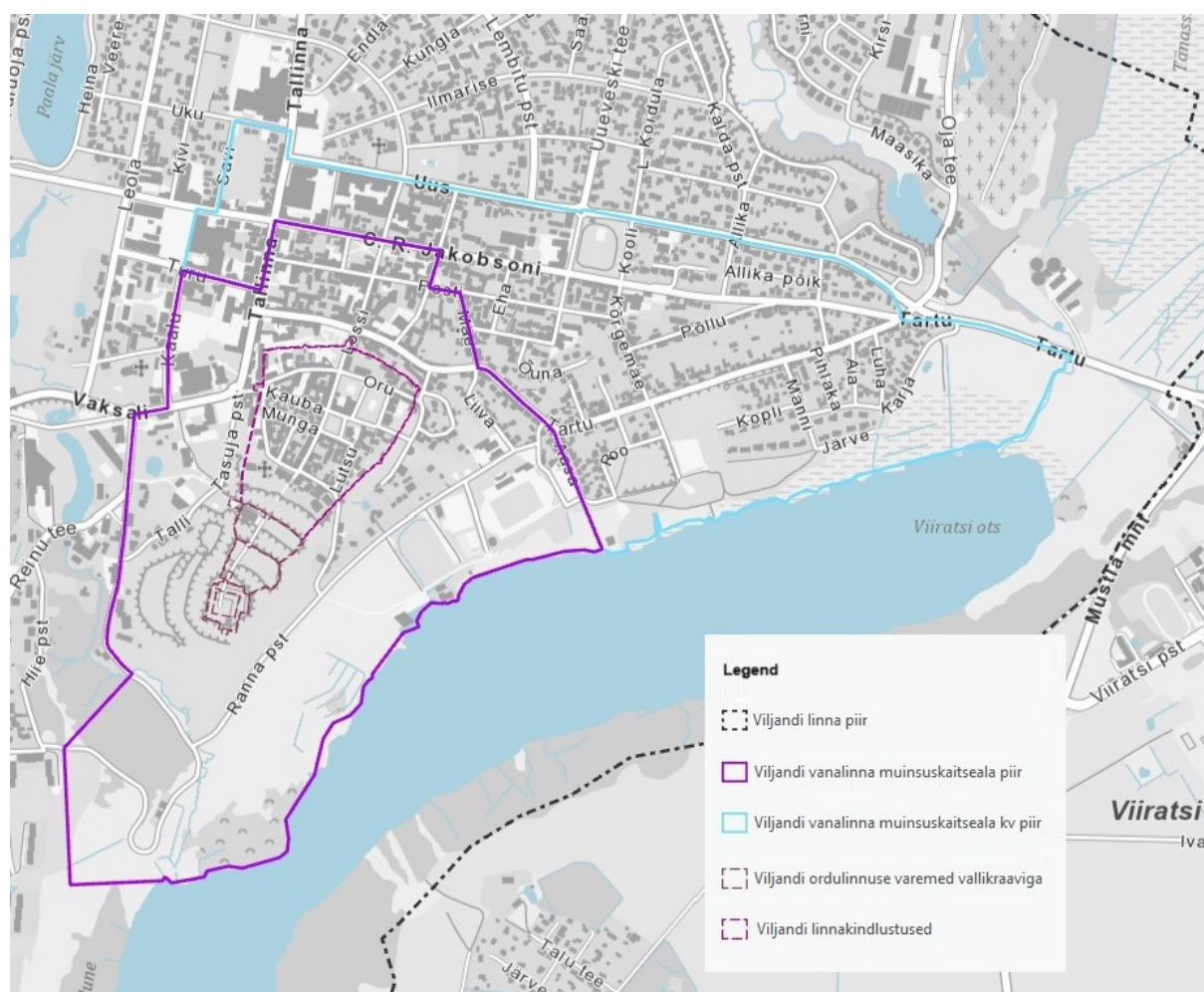
Planeeringualal asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (registri number 27010).

Viljandi vanalinn võeti esmakordselt muinsuskaitse alla Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27.02.1973 määrusega nr 91 Viljandi linna ajaloolise keskuse riiklik kaitsetsoon.

Eesti vabariigi vastav õigusakt kehtestati Vabariigi valitsuse 31.03.1995 määrusega nr 153 Viljandi ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimääruste ja piiride kinnitamine.

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala hetkel põhimäärus kehtestati Vabariigi Valitsuse 17.06.2004 määrusega nr 219 Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala koosneb Valuoja suudmest lääne poole jäävast Huntaugu muinasasula alast ning ajaloolisest linnatuumikust koos ordulinnuse alaga ja neid ümbritsevast hilisema linnatuumiku alast koos Viljandi järveni laskuva nõlvaga (vt kaart 1).



Kaart 1 – Viljandi vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi olemasolevad piirid, koostas Olav Remmelkoor

Vastavalt Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse §-le 6:

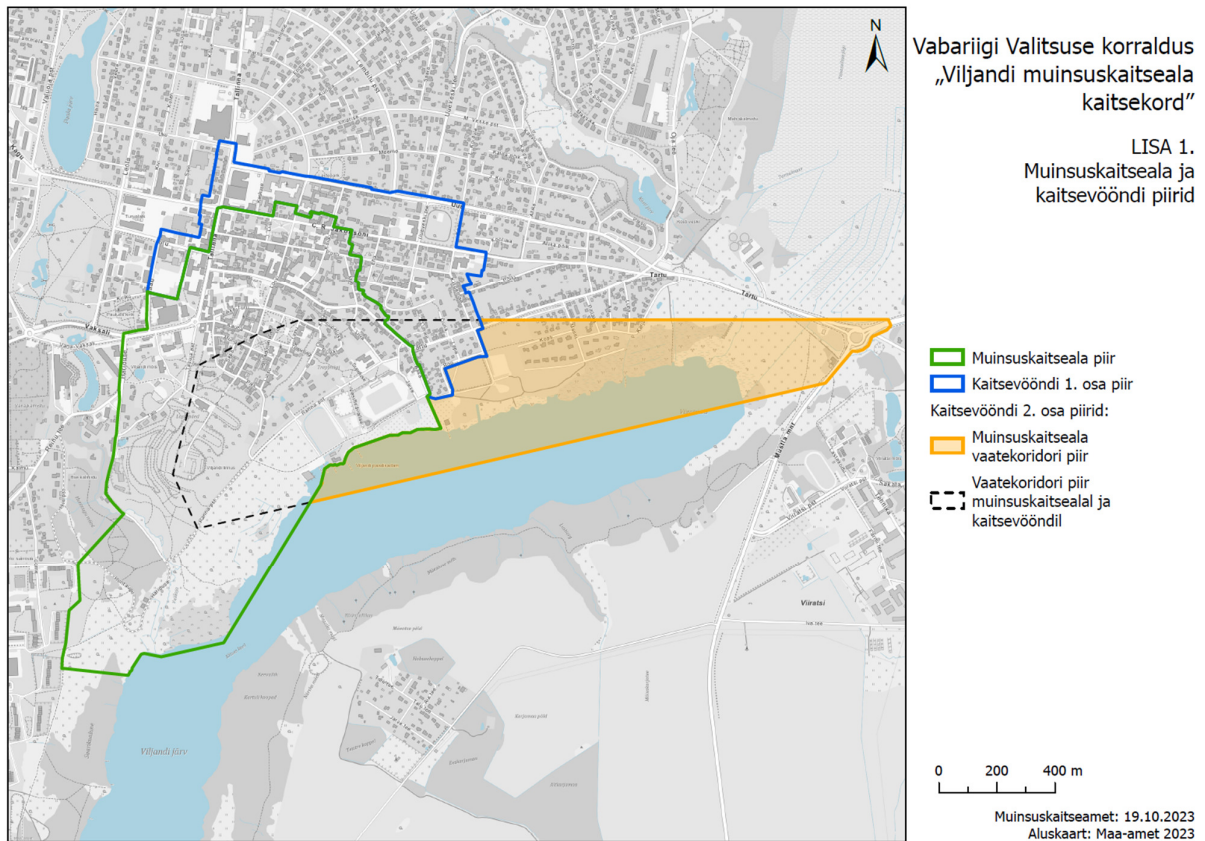
„(1) Muinsuskaitseala eesmärk on muinsuskaitseala kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanistruktuuri, kultuurkihi, maastikuelementide, miljöölise eripära ja muinsuskaitsealale avanevate kaug- ning sisevaadete säilitamine.

(2) Kaitse eesmärgid, millest juhindutakse muinsuskaitsealal, on:

- 1) ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuuri ning linnaruumi elementide (tänavaruumid, väljakud, ordulinnuse varemed, linnamüüri säilinud lõigud ja linnuse ning linna vallikraavid, pargid ja puisteed jms) säilitamine ja linnaruumi hävinud oluliste osade taastamine;
- 2) ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioonide (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, tänavasillutis jms) järgimine ehitiste hooldamisel, konserveerimisel, restaureerimisel ja remontimisel;
- 3) ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri, tänavatevõrgu, stiililise ja ajastulise mitmekesisuse, hoonestuse üldise ja kohaliku mastaabi, perspektiivvaadete ja muu vanalinnale iseloomuliku järgimine ehitiste püstitamisel ning ehitiste laiendamisel juurde-, peale- või allaehitamise teel;
- 4) muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumine;
- 5) ajaloolises linnatuumikus elamisvõimaluste maksimaalne säilitamine;
- 6) arhitektuurset väärtuslike interjööride, detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruksioonide säilitamine ja eksponeerimine;
- 7) muinasasustusega seotud maastikuelementide ning väärtuslike loodusobjektide ja haljasalade säilitamine;
- 8) kultuurkihist leitud ja säilitamist väärivate ehituskonstruksioonide, -detailide või -elementide eksponeerimine;
- 9) vanalinna ja selle elementide tekke- ja arengulugu käsitlevate teaduslike uuringute jätkamine ja süvendamine;
- 10) ehitusajalooliselt väärtusetute ning keskkonda esteetiliselt risustavate väikeehitiste (kuurid, garaažid, trafoalajaamad jne) lammutamine või nende muinsuskaitsealalt väljaviimine;
- 11) ajaloolisse keskkonda mitesobivate rajatiste (piirdeaiad, telefonikabiinid, laternapostid jne) ja muude objektide (reklaamistendid, skulptuurid, tehnovõrkude maapealsed elemendid jne) püstitamise vältimine või nende muinsuskaitsealalt väljaviimine. “

Vabariigi Valitsuse menetluses on eelnõu KUM/25-0482 - Vabariigi Valitsuse korralduse „Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu. Vabariigi Valitsuse korralduse jõustumisel asendab Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord seni kehtinud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse ja seni kehtinud põhimäärus muutub MuKS § 91 lg 1 alusel kehtetuks.

Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamisega muudetakse muinsuskaitseala ja muinsuskaitseala kaitsevööndi piire (vt kaart 2).



Kaart 2 - Vabariigi Valitsuse korralduse „Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu lisa 1

Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu kohaselt:

„... 2. Muinsuskaitseala hõlmab Viljandi linnakindlustustega piiratud keskaegse linna ordulinnuse varemete ja vallikraavidega, nendega külgneva uuslinna ala, endise Viljandi mõisasüdame ja Huntaugu piirkonna koos Viljandi järve äärsel haljasstruktuuriga. ...

4. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Viljandi ajalooliselt väljakujunenud linnatuumiku ja seda ümbritseva kultuuriväärtusliku keskkonna ja arheoloogilise kultuurikihi säilitamine, ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning linnaruumi kestlik areng. ...“

Kaitsekord määrab muinsuskaitseala nimetuse ja kaitse eesmärgi, muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piiri, samuti muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid ja muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded. Võrreldes seni kehtinud põhimääruse nõuetega sätestab kaitsekord muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks täpsemad ja selgemad nõuded.

2.2 Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal asuvad kinnismälestised

Reg nr	Nimi	Liik	Aadressid	Kaitsevöönd	Märkus
14054	Viljandi kultuurimaja	Ehitis- mälestis	Tallinna tn 5		
14055	Hotell-ärihoone EVE maja	Ehitis- mälestis	Lossi tn 29 // Tartu tn 11		
14706	Elamu	Ehitis- mälestis	Lossi tn 11		
14707	Ait	Ehitis- mälestis	Lossi tn 11a		

14708	Elamu-ärihoone	Ehitis- mälestis	Lossi tn 35		
14709	Viljandi ordulinnuse varemed vallikraaviga, 13.-17. saj	Ehitis- mälestis	Lossimäed		Tegelikud aadressid: Lossimäed; Pikk tn 20 // 20a, 20b, 20c, 28; Pikk tänav T2; Ranna puistee; Tasuja pst 6; Tasuja pst 7; Tasuja puistee
14710	Viljandi lossimägede riipsild	Ehitis- mälestis	Lossimäed		
14711	Viljandi Jaani kirik	Ehitis- mälestis	Pikk tn 6 // 8 // 10		
14712	Ühing Casino klubihoone	Ehitis- mälestis	Posti tn 11		
14713	Viljandi linnakindlustused, 14.- 16. saj.	Ehitis- mälestis	Arkaadia aed		Tegelikud aadressid on Ehitisregistrisse kantud rajatiste 291675309 Esimene eeslinnus, 221422543 Teine eeslinnus, 221422547 Kolmas eeslinnus ja 221422531 Linnamüür aadressid: Viljandi maakond, Viljandi linn, Arkaadia aed; J. Laidoneri plats 3 // 3a // 3b; Kauba tn 12, 9; Kauba tänav; Kraavi tn 5; Linnu tn 2, 4; Lossi tn 21, 22, 22a; Lossi tänav T1; Lossimäed; Lutsu tn 3a; Oru tn 10, 12, 14, 3a, 3b, 5b, 7c, 8, 9a, Oru tänav; Pikk tn 20 // 20a, 20b, 25, 2a, 2b, 4, 8; Pikk tänav T2; Tallinna tn 4a; Tasuja pst 5, 6, 7; Tasuja puistee; Trepimägi 2a, 2b, T1; Väike-Turu tn 8c; Väike-Turu tänav
14714	Elamu	Ehitis- mälestis	Posti tn 2 // Tallinna tn 14		
14715	Aadlielamu	Ehitis- mälestis	Posti tn 1		
14717	Elamu	Ehitis- mälestis	Tartu tn 19		
14718	Viljandi Katariina kabeli varemed, 15.saj.	Ehitis- mälestis	Mõisapark		
14719	Elamu-ärihoone	Ehitis- mälestis	J. Laidoneri plats 10		
14723	Viljandi lennukitehase hoone	Ehitis- mälestis	Hariduse tn 12a		
14724	Viljandi mõisa peahoone	Ehitis- mälestis	Tasuja pst 4		
14725	Viljandi mõisa ait, 19. saj.	Ehitis- mälestis	Tasuja pst 6		
14726	Elamu Viljandis Jakobsoni 8, 1908- 1910. a	Ehitis- mälestis	C. R. Jakobsoni tn 8		
14729	Viljandi kohtuhoone, 1895. a.	Ehitis- mälestis	Koidu tn 5 // Posti tn 22		

14731	Elamu Viljandis Supeluse 12/ Roosi 6, 20. saj. I pool	Ehitis- mälestis	Roosi tn 6		
14732	Elamu Viljandis Pikk 4, 1909. a.	Ehitis- mälestis	Pikk tn 4		
14733	Elamu Viljandis Lutsu 5, 1906-1907. a.	Ehitis- mälestis	Lutsu tn 5 // Pikk tn 25		
27060	Elamu-ärihoone	Ehitis- mälestis	Lossi tn 26		
27571	Elamu	Ehitis- mälestis	Oru tn 15a		
8463	Maja, kus aastail 1862-1924 elas Friedrich Kuhlbars	Ajaloo- mälestis	J. Laidoneri plats 3 // 3a // 3b		
8467	Terroriohvrite ühishaud	Ajaloo- mälestis	Hiie pst 7		
8468	Terroriohvrite ühishaud	Ajaloo- mälestis	Hariduse tänav		
20070	Monument "J.Köler", E.Viies, 1976 (pronks, graniit)	Kunsti- mälestis	Johann Köleri park		

2.3 Viljandi vanalinna muinsuskaitsealalt väljas asuvad kinnismälestised

Reg nr	Nimi	Liik	Aadressid	Kaitse- vöönd	Märkus
14716	Viljandi aadlipreilide pansionaat	Ehitismälestis	C. R. Jakobsoni tn 21		
14720	Viljandi Pauluse kirik	Ehitismälestis	Kiriku tn 3		
14721	Uueveski vesiveski	Ehitismälestis	Uueveski tee 27		
14722	Viljandi tuletikuvabriku veetorn	Ehitismälestis	Vabriku tn 2		
14727	Elamu	Ehitismälestis	Tallinna tn 11/2 // 11a		
14728	Kösti vesiveski	Ehitismälestis	Oja tee 6		
14730	Viljandi maagümnaasiumi hoone	Ehitismälestis	Uueveski tee 1		
30173	Viljandi I algkooli hoone	Ehitismälestis	Hariduse tn 2	Jah	
30200	Kultuuriselts "Koit" maja Viljandis Jakobsoni tn 18	Ehitismälestis	C. R. Jakobsoni tn 18	Jah	
30246	Ugala teater	Ehitismälestis	Vaksali tn 7	Jah	
30342	Viljandi tuletõrjedepoo	Ehitismälestis	Riia mnt 6	Jah	
8460	Maja, kus aastail 1880-1882 asus ajalehe "Sakala" toimetus	Ajaloomälestis	C. R. Jakobsoni tn 22		
8461	Viljandi Eesti Põllumeeste Seltsi hoone	Ajaloomälestis	C. R. Jakobsoni tn 42 // 42a		

8464	Friedrich Kuhlbari (1841-1924) haud	Ajaloomälestis	Vana kalmistu 5		
27184	Vabadussõjas hukkunute matmispaik mälestussambaga	Ajaloomälestis	Vana kalmistu 4		
31030	Viljandi Vana kalmistu	Ajaloomälestis	Vana kalmistu 2		Tegelikud aadressid: Vana kalmistu 2, 3, 4, 5; Kalmu tn 6; Saksa sõjaväekalmistu
28337	Kalmistu	Arheoloogia-mälestis	Kastani tn 1a		
31200	Kalmistu	Arheoloogia-mälestis	Valguse tn 1		
31202	Asulakoht	Arheoloogia-mälestis	Päikese tänav T1		
20067	Skulptuur "Hülged", A.Sepp, 1952 (graniit)	Kunstimälestis	Paala järv		
20068	Skulptuur "Noor tehnik", A.Sepp, 1961 (graniit)	Kunstimälestis	Lastepark		
20069	Skulptuur "Laps vasikaga", A. Sepp, 1962 (graniit)	Kunstimälestis	Lastepark		

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala, linnas asuvad kinnismälestised ja nende kaitsevööndid vt lisa 3.

2.4. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd

Planeeringualal asuval Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal (registri number 27010) on kaitsevöönd. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse § 8. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused kohaselt:

„... (1) Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja Viljandi järvelt.

(2) Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

- 1) püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;
- 2) püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitismahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mittesobivaid ehitisi;
- 3) püstitada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone. ...“

Vabariigi Valitsuse menetluses on eelnõu KUM/25-0482 - Vabariigi Valitsuse korralduse „Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu. Vabariigi Valitsuse korralduse jõustumisel asendab Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord seni kehtinud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse ja seni kehtinud põhimäärus muutub MuKS § 91 lg 1 alusel kehtetuks.

Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamisega muudetakse muinsuskaitseala kaitsevööndi piire (vt kaart 2, lk 6).

Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu kohaselt:

„...V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded

25. Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jagatud kaheks osaks, mis on esitatud korralduse lisas 1.

26. Kaitsevööndi osas 1 tagatakse muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid.

27. Kaitsevööndisse uue ehitise püstitamisel kehtivad järgmised nõuded:

- 1) uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga;
 - 2) piki ajalooliseid tänavaid avanevaid vaateid ehitistega ei sulgeta.
28. Kaitsevööndi osas 2 tagatakse muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Vaateid ehitistega ei sulgeta. Muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated avanevad Tartu maanteelt ja Mustla maanteelt Viljandi linna siluetele, sh vanale veetornile, Jaani kiriku tornile ja ordulinnuse varemetele.“

3. PLANEERINGUALA AJALOOOLISE ASUSTUSE JA HOONESTUSE, TEEDE- JA TÄNAVAVÕRGU, KRUNDISTRUKTUURI NING MAASTIKUELEMENTIDE ANALÜÜS. HINNANG PLANEERINGUALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE

3.1. Viljandi linnakindlustustega piiratud keskaegne linn

Viljandi muistne linnus ja asula tekkisid kahe muinasaegse liiklussoone - põhja- ja lõunasuunalise maismaa-kaubatee ja Pärnu-Peipsi veete ristumiskohale 9. või 10. sajandil. Muistse linnuse kõrvale kujunes ka muinasasula. Pärast Sakala lõplikku alistamist Mõõgavendade ordu poolt läks eestlaste linnus ordule ja Viljandi hakkas arenema linnatüüpi asulaks.

Müüridega ja vallikraavidega kindlustatud Viljandi keskaegne vanalinn oli omanäoline näide linnastruktuurist, mille tekke ja algse arengu mootoriks oli ristsõda. Strateegilises teede ristumiskohas arenes linn ka käsitöö- ja kaubanduslinnana.

Viljandi oli kindluslinn, mis rajati Mõõgavendade ordu poolt ordulinnuse neljanda eeslinnusena. Ordulinnuse ning selle eeslinnuste rajamine oli osa pühast sõjast ning paganate usule pööramisest.

Kindlasti omas nii muinasaegse linnuse kui ka keskaegse linna asukoha eeldusena tähtsust tolleaegne asustusstruktuur, teiste asulate paiknemine. Oluline roll oli linnakindlustuste asukoha valiku juures Viljandi järve ürgoru ja Valuoja oru nõlvade omapärasel looduslikul reljeefil, mis võimaldas Mõõgavendade ordul rajada linnuse ja veega täituvad vallikraavid kohas, kus neid tolleaegsete ründajate ja sõjatehnika vastu oli lihtsam kaitsta.

Viljandi vanalinna struktuuri, linnakindlustustuste paiknemise ja tänavavõrgu rajamise aluseks olid ordumeistri ja tema nõuandjate planeerimisalased otsused. Linnamüüri, tornide ja väravate asukoha valikul ja rajamisel lähtuti maastiku ärakasutamisest ning ennekõike eesmärgist kaitsta linnust ja selle eeslinnuseid. Linnamüüri hakati ehitama kaitse-eesmärkidel kindla plaani alusel pärast seda kui Viljandi sai 13. sajandi III veerandil Hamburg-Riia linnaõigused ja ordumeister kinnitas linnamaade piirid. Keskaegse Viljandi esmamainimine pärineb 1283. aastast.

Linna müüre ehitati ja kindlustati ligikaudu 300 aastat. Linna maa-ala suurus oli ca 12,20 ha ja linnas oli umbes 100 krunti.

Linn rajati suhteliselt lihtsa plaani järgi, mille tänavavõrgu struktuuri põhiteljeks oli ordulinnuse väravast Tartu väravani kulgev pikitelg (Lossi tänav). Lääne-ida suunalised linna läbivad tänavad - Sea (Väike-Turu), Storke (Kauba), Kloostri (Munga), Lai (Oru) ja Juudi (Pikk) moodustasid linna keskosas ortogonaalse mustri. Need ristusid Lossi tänavaga ja ühendasid linna põhitelge linna kahe külgväravaga. Linna keskel, Lossi tänav idaküljel asus keskne turuplats, mille järvepoolisel küljel asus linnakirik. Turuplatsile oli linna tulnud kaubitsejal Tartu väravast või Riia väravast otsene pääs Lossi või Storke (Kauba) tänavat mööda. Turuplatsi Riia värava juures oli ka väiksem turg.

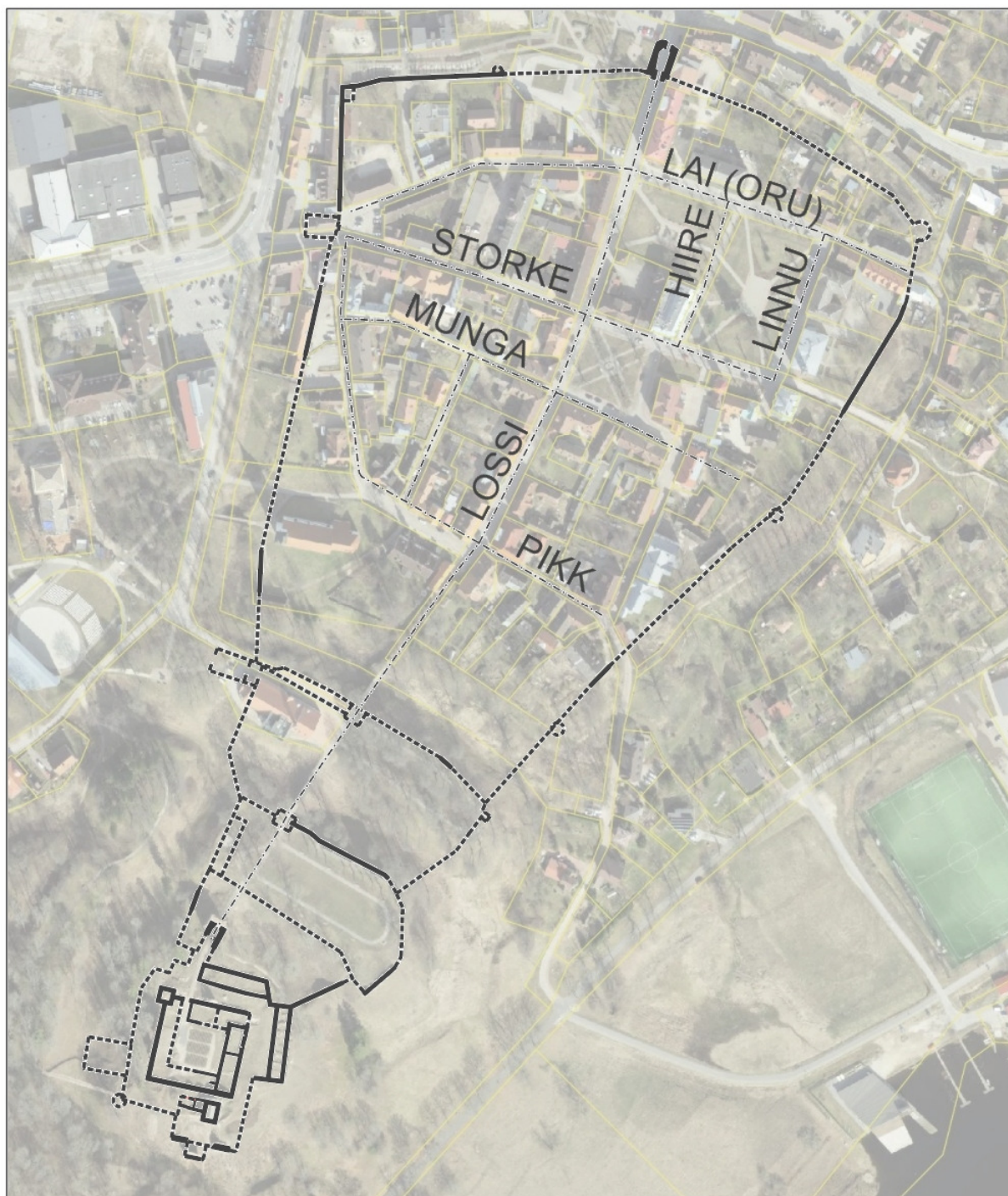
Riia värava juurest algas linnuseväravate ette kulgev Pikk tänav, mille jätk viis linnamüüri kaguosas oleva värava kaudu järve äärde. Turuplatsi idaküljel paiknes kirik surnuaiaga, lõunaküljel raekoda; linna edelanurgas linnamüüri ääres frantsisklaste klooster.

Linn vajas kaitsmiseks vaba ala ja liikumisteid piki linnamüüri sisekülge.

Keskaegne Viljandi oli elav kaubanduse keskus. Linna õitseaeg oli aeg, mil Euroopa ja Läänemere äärsete riikide majanduslik käekäik oli Lübecki ja Hansa liidu kontrolli all. See oli aeg, mil veeteed

Indiasse ja Ameerikasse olid veel avastamata ning Portugali ja Hispaania koloniaalimpeeriumide hiilgeaeg polnud veel kätte jõudnud.

Ordulinnus ja vanalinn on Viljandi jaoks märgilise tähendusega ja just nende abil saab Viljandi end keskaegse linnana teadvustada. 14. sajandist kuulus Viljandi Hansa Liitu.



Kaart 4 - Ordulinnuse ja kaitsekindlustuste lokaliseerimine, koostas Olav Remmelkoor

16. sajandil Viljandi keskaegse vanalinna õitseage möödus ja linna jaoks kujunes eriti õnnetuks ajavahemik linna piiramisest ning linna ja linnuse vallutamisest venelaste poolt 1560. aastal Vene-Liivi sõja ajal kuni 18. sajandi keskpaigani.

16. saj lõpus oli linnas umbes 50 elamut, neist pooled puust.

Vene-Liivi sõja (1558–1561), Rootsi-Poola sõja (1600-1629) ja Põhjasõja ajal ühe käis Viljandi linn vaenupoole käest teise kätte. 1622. aastal, kui Viljandi läks Rootsi riigi võimu alla ja kaotas linnaõigused, kadus linn faktiliselt kaardilt. Viljandi linnuse ja linna maa-ala kuulus Viljandi mõisnikule ning pärast 1680. aastal toimunud mõisate riigistamist kuulus Rootsi riigile, mille võimu teostas mõisavalitseja.

Pooleteise sajandi jooksul jäi Viljandi kiratsevaks aleviks 42-43 kinnistu ja umbes 50 kodanikuga. Põhjasõja ajal purustati enamuse keskajal kujunenud linnakindlustustest ja hoonestus ning keskaegsest linnast jäi järele Viljandi mõisa väike asula. Nii kirjalikud kui ka arheoloogilised andmed lubavad väita, et 17. sajandil oli linna elutegevus ja ehitustegevus loid ning vähe huvipakkuv. Vähesed kohalikud käsitöölised tegutsesid peamiselt ümbruskonna mõisate tellimisel. Kaubanduses domineeris talurahvakaubandus.

Linnas ehitatud üksikud uued elumajad sarnanesid rohkem taluhoonetega. Linnamüürist olid säilinud vaid varemed.

Sõdades purustatuna leidsid ordulinnuse varemed mõisa ajal kasutust ehitusmaterjali hankekohana. Pärast Põhjasõda (Vene tsaaririigi ajal) Viljandil samuti linnaõigusi ei olnud ning Viljandi linnuse ja linna maa-ala kuulus Viljandi mõisnikule. oli linn väheatraktiivne nii käsitöölisele kui ka kaupmeestele, kes ei tahtnud oma saatust siduda pisikese alevikuga, kus valitses lossivalitsejate omavoli.

1708. aastal Viljandi see Vene valdusse, mis ei toonud aga muutust juriidilisse seisundisse. 1760.a. loendati vaid 45 puumaja.

Nii Hansa liit kui ka keskaegne Viljandit läbinud lääne-idasuunaline veetee olid oma olulisuse Euroopa kaubitsemismustris kaotanud ning käsitöö- ja kaubanduse roll Viljandi jaoks oli väike.

3.1.1. Hoonestus

Viljandi vanalinna tänane kultuuriväärtuslik hoonestus on esialgsel kujul püstitatud 18. sajandi lõpus ja 19. sajandil. Hoonestatud on keskajal piki linnamüüri kulgenud vaba ala ja kohati ka purustatud linnamüüri pealne (läänemüür, Tartu värava idatiib). Viljandi vanalinnal püsinud jätkuv eneseusk ja vajadus areneda ja uusi hooneid on ehitatud läbi sajandite tänaseni.

Viljandi vanalinna hoonestatud alad on valdavalt kvartalilaadse, suletud ja perimetraalse hoonestusega. Hoonestusele on iseloomulik, et krundi põhihoone asub pikikülje ja fassaadiga krundi tänavapiiril. Hoonete väljaulatuvad osad (trepid, varikatused, rõdud, nurgatornid jne. jäävad tihtipeale osaliselt tänava maa-alale. Majad on tänavapiiril üksteisega kokku ehitatud. Hoovidesse vaatamist piiravad kivimüürid või plankaiad.

Peatänavate ääres asuvad esinduslikumad elamud, ärihooned, kõrvaltänavate ääres abihooned. Tänavafassaadide rütm on vaheldusrikas. Erinevatel aegadel püstitatud hooned ei ole sama kõrgusega, hoonestus on 1-3 korruseline.

Kruntide maakasutus on mitmekesine. Domineerivad elumumaa, ärimaa ja sotsiaalmaa sihtotstarbed. Enne II maailmasõda ehitatud uued hooned on püstitatud ajaloolist linnastruktuuri aluseks võttes ja järgides ajalooliselt väljakujunenud tänavastruktuuri. Pärast sõda valitsenud nn. modernistlik maailmakäsitlus pole vana linnastruktuuri või omapära mitmel juhul arvestatud.

Põhjaliku hinnangu planeeringuala kultuuriväärtuslikele objektidele sisaldab Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu koostamise ajal (2022) Muinsuskaitseameti tellimisel läbi viidud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimine. Inventeerimise aruanne (koostaja Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad, vt lisa 3).

Inventeerimise käigus saadud informatsiooni põhjal tegi Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu koostamiseks moodustatud töörihm otsused hoonete kaitsekategooriate määramiseks (lisa 4).

3.1.2. Teede- ja tänavavõrk ja krundistruktuur

Viljandi vanalinna tänavavõrgu algne põhistruktuur on valdavalt säilinud.

Tänavavõrgu muudatused on toimunud purustatud linnamüüri ja hävinenud hoonestuse kohal.

Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu koostamise ajal (2022) koostas Muinsuskaitseameti kartograafianõunik Martti Veldi Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüsi (lisa 4).

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala ajalooliste kaartide analüüs perioodist 1656–1925 näitas, et ajaloolisel kujul on tänaseks säilinud vaid 5 kinnistut 18. sajandist ning 1 kinnistut 19. sajandist ning 121 kinnistut 20. sajandi esimesest veerandist. Seevastu Viljandi muinsuskaitseala tänavate võrk ning kvartalite struktuur on suures osas säilinud muutumatuna vähemalt 18. sajandi lõpust. Samuti näitas analüüs, et kõige põhjalikumad muutused kruntide struktuuris toimusid nii pärast I, kuid kõige ulatuslikumalt pärast II maailmasõda. Aastal 1900 oli säilinud veel suur osa ajaloolisest krundistruktuurist, mis läbis põhjaliku muutuse 20. sajandi I poolel.

Ajaloolisest linnastruktuurist on Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal kõige väärtuslikumad ajaloolised tänavad ning kvartalid, mis on kujunenud 17. sajandi lõpus. Ajaloolisi krundikujusid on kõige enam tänaseks säilinud 20. sajandi I veerandist.

Suured muutused krundijaotuses toimusid taasiseseisvunud Eesti maareformi läbiviimise käigus.

3.1.3. Maastikuelemendid

Suur osa vanalinnast asub Viljandi järve ürgoru kaldal. Maastikulisteks väärtusteks on alale avanevad kaugvaated Tartu maanteelt, Viljandi järvelt ja üle järve.

Visuaalsete dominantidena kujundavad linna ainuomase silueti Viljandi vana veetorn, raekoja torn, vana tuletõrjemaja ja Jaani kiriku torn ning väljaspool vanalinna asuva Pauluse kiriku torn.

Vanalinnas asuvate rohestruktuuride alad on valdavalt ajalooliste vallikraavide maa-alad ja endiste kvartalite alad, kus hoonestus on sõdades hävinenud ja jäänud taastamata.

3.2. Viljandi ordulinnuse varemed vallikraaviga

Lossivaremed kujunesid pärast orduriütliste lahkumist pikkamööda romantiliseks rohtunud paigaks, mis oli kasutuseta. Alles 20. sajandi algul võeti varemetepark kasutusele puhkealana vabaõhuürituste korraldamiseks ja ajaveetmiseks.

Ordulinnuse varemed koos vallikraaviga võeti muinsuskaitse alla 1964. aastal (kinnismälestis Viljandi ordulinnuse varemed vallikraaviga, 13.-17. saj, reg nr 14709, aadress Lossimäed).

Linnuseala on tänapäeval imeilus pargiala. Linnuse sõjalise aktiivsuse ajal oli tegemist ulatusliku kaitsemaastikuga, mis nõudis avatud panoraamvaadet ilma varjumist võimaldavate puistuteta. Ordulinnuse hävimisega algas ka kaitsemaastiku kinnikasvamine ja palju aastaid domineerisid lossimägede haljastuspildis suletud puistud, mistõttu linnusekõrgendikud ja vallikraavid ei olnud kaugelt vaadeldavad.

Alles viimastel aastakümnetel on lisaks müüride konserveerimistöödele hakatud suuremat tähelepanu pöörama parkikujundusega seotud töödele, puude mahavõtmisele ja vaadete avamisele. Nii on linnusekõrgendikud ja vallikraavide reljeefid saanud vaadeldavaks järve poolt. Kaevumäelt saab imetleda naaberkõrgendike, Pähklimäe ja Musumäe maalilist reljeefi.

Pargiks kujundatud ordulinnuse ja kaitsekindlustuste maa-ala omab suurt rekreatiivset ressursi ja on tänapäeval kogu ulatuses avalikus kasutuses virgestusalana ja vabaõhuürituste kohana.

Linnuse ehitiste ja linnakindlustuste füüsilisel kujul rekonstrueerimine ei ole läbi ajaloo olnud linnale jõukohane, samuti ei ole taastamise järele otsest praktilist vajadust. Samas on pidevalt kestnud tegevus ordulinnuse ja vanalinna väärtuste ülevaatlikumaks eksponeerimiseks.

3.2.1. Hoonestus

Ainus kasutuses olev hoone maa-alal on Viljandi mõisa ait, mis on võetud mälestisena kaitse alla. (kinnismälestis Viljandi mõisa ait, 19. saj., reg nr 14725, aadress Tasuja pst 6).

3.2.2. Teede- ja tänavavõrk ja krundistruktuur

Linnuse peasissepääsul (Lossi tänava pikendus) on kiviplaadidest ja munakividest laotud sillutis. Pargiteedeks kujundatud jalgteed on kõvakatteta valdavalt purustatud kivipurust.

Üheks linna sümboliks ja märgiks on kujunenud teedevõrgu osana toimiv Kaevumäelt üle vallikraavi viiv ripsild. Ripsild on riikliku kaitse all (kinnismälestis Viljandi lossimägede ripsild, reg nr 14710, aadress Lossimäed).

3.2.3. Maastikuelemendid

Maastikulisteks väärtusteks on alale avanevad kaugvaated, varemete ja haljastuse elemendid ning reljeef. Omaette väärtuseks on varemete maalilisus ja atraktiivsus.

Viljandi ordulinnuse varemed asuvad Viljandi maastikukaitsealal reg. kood: PLO1001211, millele on kehtestatud Viljandi Lossipargi hoolduskava (2022 2031).

3.3. Keskaegse linnaga külgnev Uuslinna ala

Uuslinna maa-ala asub keskaegse linna müüridest väljaspool, linnamüürist põhjas.

Alates Liivi sõja purustustest kuni 16. sajandi lõpuni oli käsitletav maa-ala alalise hoonestuseta.

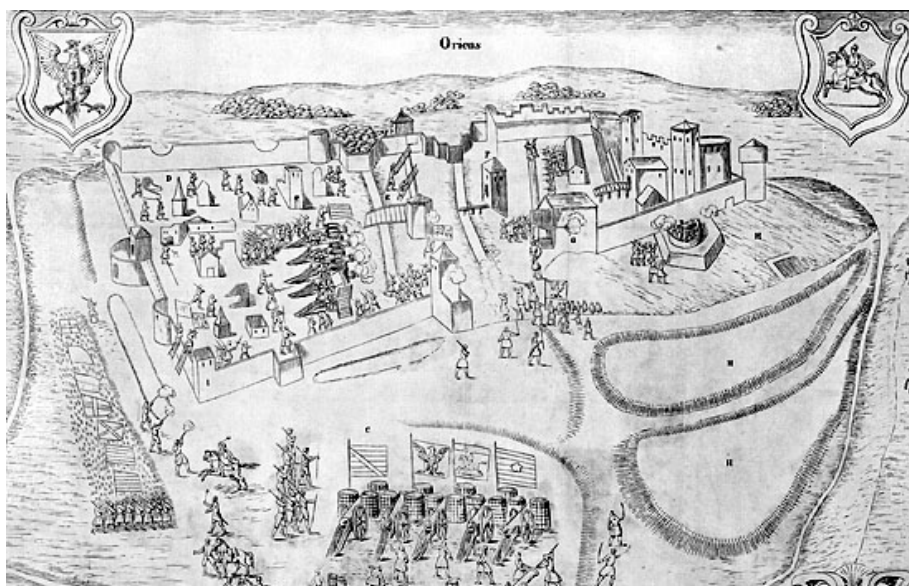


Foto 1 - Jacobus Lauruse gravüür, 1602

Pärast Põhjasõda hakkas vähehaaval tekkima hoonestus väljapoole keskaegset linna ja 18. sajandi teisel poolel tekivad taas ka eeldused linna arenemiseks.

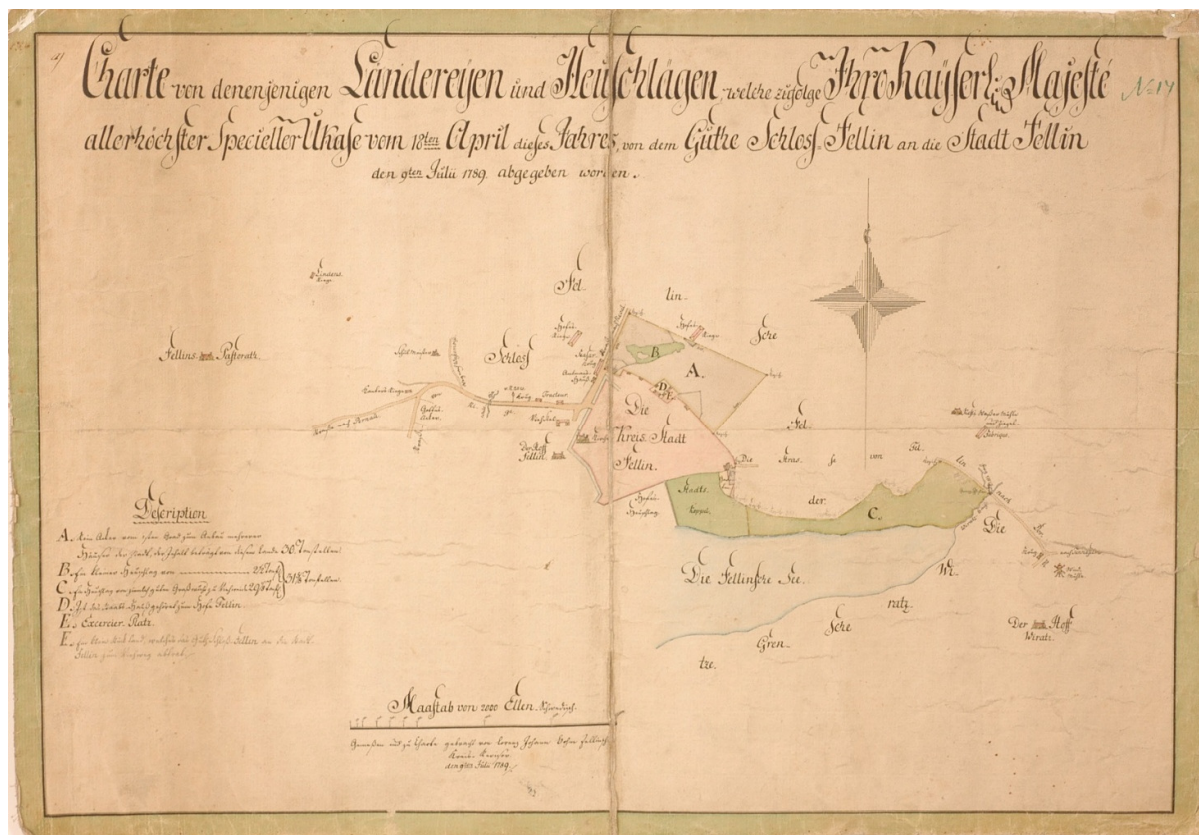
Viljandi areng algas taas 18. sajandi viimasel kolmandikul. 1770. aastal toodi linna nn Pärnu kreisi maakohus. Oluliseks pöördepunktiks oli Viljandi jaoks 1783. aasta, mil Viljandi sai Vene tsaaririigis asehalduskorra kehtestamisega kreisilinna staatuse.

Linn vabanes mõisa alt, Viljandi linnaõigused taastati ja toimusid magistraadi koosseisu valimised. Kehtestati tsunftikorraldus. Kreisilinna staatusega ja hiljem maakonnalinna rolli saamisega sai

Viljandist taas administratiivne keskus, kuhu koondati piirkonna haldus-, haridus- ja tervishoiuasutused. Linnale tekib taas administratiivse keskuse „arengumootor“, mis on erinevates oludes Viljandi arengut hoogustanud mitmel korral ja püsinud tänaseni.

Esialgu hõlmas linn ainult keskaegse territooriumi, kus põhiosas oli säilinud vana tänavavõrk. Linna territooriumi laienemist takistasid ümbritsevad mõisamaad.

Esimene linna planeeritud laienemine põhja poole toimus 1789. aastal, kui Senati ukaasiga eraldati Viljandi mõisa maadest vanalinnast põhja pool asuv maa-ala ning liideti Viljandi linnaga. Seda ala hakati nimetama Neustadt – Uuslinn. Uuslinna põhjapoolne piir asus tänaste Uue tänava ja Jakobsoni tänava vahel.



Kaart 5 - Viljandi linnaga 1789 liidetud maa-alade plaan

Toimunud laienemisega on seotud huvitav näide oma-aegsest hoonestusõigusega sarnanevast toimingust Tartu tänavast põhjapoolse jääval linnamüürist väljas asuval Uuslinna maa-alal 1790. aastal.

Linnaga liidetud maa-ala kohta tehti kvartali- ja krundijaotus ning krundid jagati hoonestamiseks välja koos kohustuste ja tähtaegadega. Krundi saamisest 2 aasta jooksul tuli krundile vedada ehitusmaterjal ning 5 aasta jooksul tuli maja valmis ehitada, vastasel juhul langenuks maa tagasi linnale. Viljandi rae otsusega 03.09.1789 määrati kindlaks nõuded ehitatavatele hoonetele: tänavapoolne esikülge pidi olema vähemalt 8 sülda pikk, vundament pidi ulatuma 2 jalga maa peale ja 3 jalga maa sisse. Kõik majad tuli katta kivikatusel. Ala hoonestati põhiliselt 19. sajandil.

3.3.1. Hoonestus

Viljandi vanalinnaga külgneva uuslinna hoonestatud alad sarnanevad hoonestuslaadilt vanalinnaga ja on valdavalt kvartalilaadse, suletud ja perimetraalse hoonestusega. Hoonestusele on iseloomulik, et krundi põhihoone asub pikikülje ja fassaadiga krundi tänavapiiril. Hoonete väljaulatuvad osad (trepid,

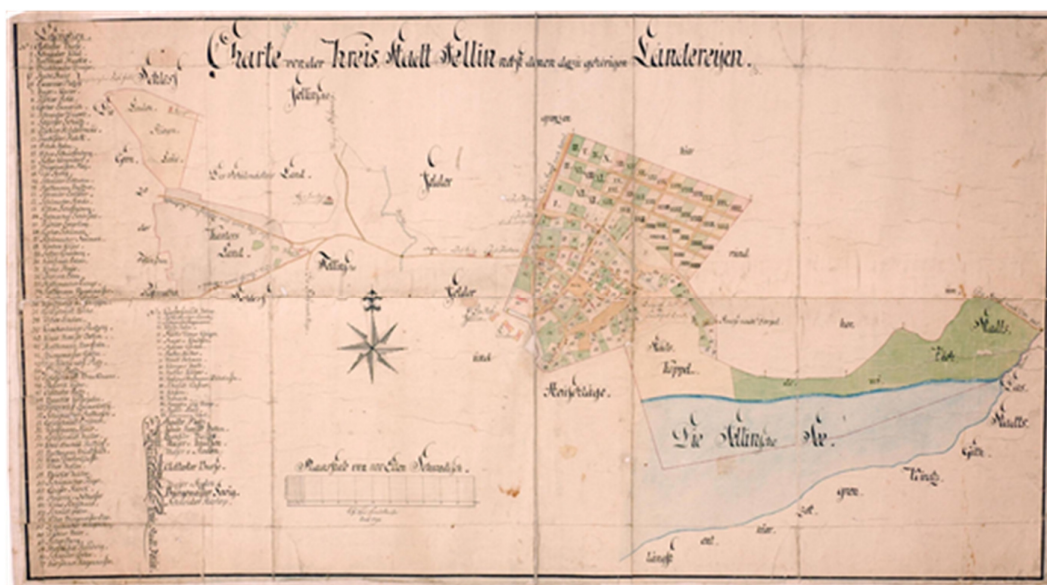
varikatused, rõdud, nurgatornid jne. jäävad tihtipeale osaliselt tänava maa-alale. Majad on tänavapiiril üksteisega kokku ehitatud. Hoovidesse vaatamist piiravad kivimüürid või plankaiad.

Keskaegse linnaga külgnev uuslinna ala jääb Viljandi vanalinna kaitsevööndisse, mille ulatuses sisaldab põhjaliku hinnangu planeeringuala kultuuriväärtuslikele objektidele Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu koostamise ajal (2022) Muinsuskaitseameti tellimusel läbi viidud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimine. Inventeerimise aruanne (koostaja Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad, vt lisa 3).

Inventeerimise käigus saadud informatsiooni põhjal tegi Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu koostamiseks moodustatud töörühm otsused hoonete kaitsekategooriate määramiseks (lisa 4).

3.3.2. Teede- ja tänavavõrk ja krundistruktuur

Linnaga liidetud maa-ala kohta tehtud kvartali- ja krundijaotus ning krundid jagati hoonestamiseks välja. Krundistruktuur on ortogonaalne, paigutatud Tallinna- Lossi ja Tartu tänavate suunal.



Kaart 6 - Viljandi linnaga liidetud maa-ala kaart, 1790, EAA.308.6.364

3.3.3. Maastikuelemendid

Uuslinna maa-ala on valdavalt hoonestatud. Lossi ja Jakobsoni tänavate nurgal olev krunt (Sõbrapark) on jäänud hoonestamata rohealaks.

Muinsuskaitseameti kartograafianõunik Martti Veldi poolt 2022. aastal koostatud Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüsi (lisa 4) põhjal on Sõbrapark tänapäevaste krundipiiride võrdluses 1790. aasta kaardiga üks viiest krundist, mis on tänaseni säilinud terviklikult oma ajalooliste piiridega.

3.4. Endine Viljandi mõisasüda

Endine Viljandi mõisasüda jääb Viljandi vanalinna muinsuskaitsealale osaliselt.

Viljandi mõisa (Schloss Fellin) ajaloo algus seostub ordulinnuse rajamisega 13. sajandil.

Alates rajamisest kuni 1919 aastani kuulusid mõisale maavaldused, mis ümbritsesid Viljandi linna.

Dokumenteeritud ajalugu algab 1624. aastal, kui Rootsi kuningas Gustav II Adolf läänistas Viljandi linna koos ümbrusega Jacob de la Gardie-le.

Viljandi mõisa viimane omanik enne võõrandamist 1919. aastal oli Oswald von Ungern-Sternberg.

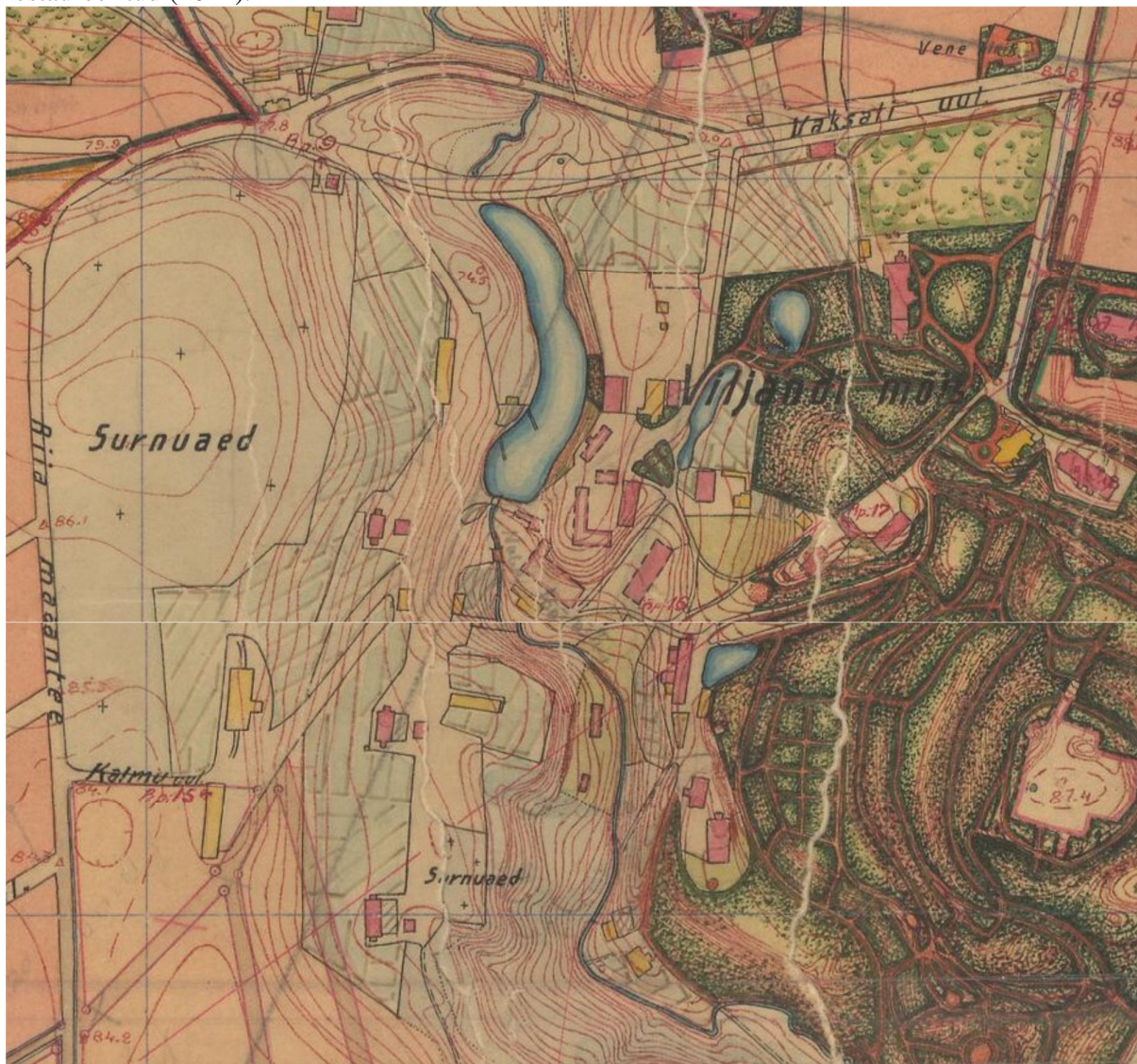
Võõrandamisest kuni nõukogude okupatsioonini oli mõisa hoonete valdajaks Eesti Vabariigi Põllutööministeerium.

3.4.1. Hoonestus

1860.a. koostas J. F. Günhter mõisa plaani, kuhu on märgitud mõisa endine valitsejamaja (Tasuja pst ääres, Tasuja pst 6 hoone ees), elu ja majandushooned. Mõisa suhteliselt ulatuslik majandusõu asus tänase hariduse tänava ja Valuojaaja vahelisel maa-alal. Mõisale kuulus üle 60 hoone.

Hooned võeti arvele mõisa riigistamisel 1919, ülevaatlik kaart hoonetest on koostatud 1922 (kaart 6)

Viljandi mõisa tänane peahoone (kinnismälestis, reg nr 17724, Tasuja pst 4) on ehitatud aastal 1880 restaureeritud (2021).



Kaart 7 - Viljandi mõisa hooned, väljavõte kaardist Viljandi linna ja ümbruse plaan, A. Toom ja E Volmülleri maamõõdu ja kultuuritehnika büroo ja maamõõtja L Jacobsenn, 25.11.1922, ERA, EAA 2072.9.795

Mõisale kuulunud kunagistest hoonetest on muinsuskaitsealal tänaseni hoonena säilinud: Viljandi mõisa peahoone (Tasuja pst 4), Viljandi mõisa ait (Tasuja pst 6), tall- tõllakuur (Talli tn 5a), töolistemaja (Hariduse tn 7), elamu (Vaksali tn 3), elamu (Reinu tee 2), tootmishoone (Hariduse tn 12a).

Muud hooned on hävinenud või algse mahuga võrreldes põhjalikult ümber ehitatud. Endise mõisasüdame maa-alal on palju uusi hooneid.

3.4.2. Teede- ja tänavavõrk ja krundistruktuur

Maa-ala ajalooline teede- ja tänavavõrk säilis kuni 20. sajandi keskpaigani. Tänane Hariduse tänav lõppes mõisa majandusõues ja Reinu tee suund oli liikumiseks katkestatud Valuoja ojaga.

Muudatus planeeriti 1975. aastal koostatud generaalplaani korrektuuriga, mis kavandas Reinu tee läbi mõisa majandusõue. Läbimurre teostati koos Ugala teatri ehitamisega.

Maa-ala krundistruktuur on olnud muutumises alates 20. sajandi teisest kümnendist.

Väga suur ümberkruntimine toimus taasiseseisvunud Eesti maareformi läbiviimise käigus.

3.4.3. Maastikuelemendid

Maa-ala maastikulisteks väärtusteks on mõisapark, Viljandi linnakindlustuste koosseisu kuuluvad varemed ja vallikraavid ning põlispuudega ääristatud puiesteed.

Maa-alalt avanevad kaugvaated ordulinnuse varemetele ja seda ümbritsevale lossipargi kaitsemaastikule.

3.5. Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärse haljasstruktuuriga

3.5.1. Hoonestus

Viljandi vanalinna muinsuskaitsealasse jääv Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärse haljasstruktuuriga on läbi ajaloo olnud hoonestamata.

Piirkonnas on 2 uushoonet, mis ei oma kultuuriväärtust. Elamu Hariduse tn 16 ehitati 2004. ja Hariduse tn 16a 2008. aastal.

3.5.2. Teede- ja tänavavõrk ja krundistruktuur

Maa-ala tänavavõrk on rajatud vaba aja veetmise ja sportimise otstarbel. Teedevõrk väljaspool tänavaid on suures osas isetekkeline.

Krundistruktuur järgib reljeefi järgi rajatud teid.

3.5.3. Maastikuelemendid

Maa-ala maastikulisteks väärtusteks on Viljandi järve ürgoru nõlvareljeef ja avanevad kaugvaated Huntaugu piirkonnale ja üle järve.

Maa-alalt ei avane kaugvaateid vanalinnale, ega ordulinnusele.

Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärse haljasstruktuuriga omab suurt rekreatiivset ressursi ja on tänapäeval valdavas ulatuses avalikus kasutuses virgestusalana ja sportimiskohana. Osaliselt on maastik metsastunud-võsastunud ja aktiivse kasutusest.

Ordulinnuse ja Viljandi järve vahele jäävat järve luhta kasutati ajalooliselt karja- ja heinamaana.

Maa-ala ehitusgeoloogilised tingimused ei ole soodsad.

1974. aastal koostatud generaalplaani korrektuuri alusmöödistuselt on näha, et Valuoja suudmes paiknesid 20. sajandi keskel biotiigid.

3.6. Linna laienemine ja mälestised väljaspool muinsuskaitseala

Tehnika arenemisega käsitöö piirid ületanud kasvav tööstuse arenemine tingis tööjõu kontsentreerimise, linna piirest väljas töölisasulate tekkimise ja vajaduse elamispinna järele.

19. sajandi esimesel poolel kasvas linn algul hoonestuse tihendamise teel. Domineerisid ühekorruselised puumajad, paljud neist mantelkorstnaga. Kesklinna tänavad ja platsid olid sillutatud munakividega. 19. sajandil tekkisid väljaspool linna piire agulitüüpi puithoonestusega eeslinnad:

Viljandi järve ürgoru veerule Viljandi mõisale kuulunud maale Tartu mnt äärde tekkis Kivistiku (ka Kelmiküla) ja eelmisega samaaegselt linnast läände (muinsuskaitsealalt ja selle kaitsevööndist väljas) Pärnu mnt ja Kirikumõisa tee vahele Kantreküla.

Viimati nimetatud suuna arhitektuurilise dominandina ehitati 1866 aastal Pauluse kirik (kinnismälestis Viljandi Pauluse kirik, reg nr 14720, aadress Kiriku tn 3).

19. sajandi lõpp ja 20. sajandi algus tõid majandusliku elavnemise ja linna elanike arv enam kui kahekordistus. Viljandi hoonestus oli juba laienenud vanalinnast väljapoole, kuid uusi tootmishooneid lisandus ka vanalinna vahetusse lähedusse.

Uuslinn laienes ida suunas Veski (Jakobsoni) ja Uue tänava pikendusel. Sinna püstitati linna ühe suurema ehitisena 1877 aastal Liivimaa Maagümnaasiumi hoone (kinnismälestis Viljandi maagümnaasiumi hoone, reg nr 14730, aadress Uueveski tee 1) ning 1882. aastal rahvusliku liikumise ajal asutatud Viljandi Eesti Põllumeeste Seltsi hoone (kinnismälestis Viljandi Eesti Põllumeeste Seltsi hoone, reg nr 8461, aadress R. Jakobsoni tn 42 // 42a).

Linna arengut ja laienemist mõjutas 1895. aastal avatud Viljandi–Mõisaküla kitsarööpmelise raudtee rajamine ida pool Valuoja, mis suubus Valga–Pärnu vahelisele raudteele: 1898. aastal Mõisakülani ja 1900. aastal Tallinnani. Oluliselt elavnes ehitustegevus.

1890. aastal asutas vabrikant Eduard Pohl tuletikuvabriku, mis pärast tulekahjus hävinemist ehitati oma praegusesse asukohta Vaksali tänava ääres 1904. aastal. Tikuvabriku torn on riikliku kaitse all (kinnismälestis Viljandi tuletikuvabriku veetorn, reg nr 14722, aadress Vabriku tn 2). Tikuvabrik on tuntumaid Viljandi ettevõtteid läbi ajaloo. Raudteejaama läheduses tekkis teisigi uusi ettevõtteid.

20 sajandi alguses kujunesid linna ärikeskuseks vanalinnaga külgnev Tartu tänava lõik, Lossi tänava lõik kuni Posti tänavani ning Tallinna tänava alguse mõlemad küljed.

1912. aastal asutas Viljandi Linatööstuse Ühisus Viljandi lina ja paklase ketramis- ja kudumisvabriku, mis alustas tööd samal aastal. Linakasvatus ja linatööstus omasid nii Viljandi linna kui linakasvatusega seotud piirkonna püsimisel ja arenemisel veel suuremat rolli kui tikkude tootmine.

Lossi ja Uue tänava nurgal valminud hoonetest tuli toodangut juba 1912. aastal. Vabrik oli loomise ajal suurim rahvuslikule kapitalile kuuluv ettevõtte Eestis ja suurim tööstusettevõtte Viljandimaal. „Majandus- ja kultuurielu normaalse arengu katkestas 1914. aastal alanud I maailmasõda ja sellele järgnenud revolutsioonilised sündmused Vene tsaaririigis. ... Olulisi muudatusi linna elus tõi kaasa 1915. aasta suve lõpp, mil pärast sakslaste suurpealetungi ujutati Viljandi üle sõjapõgenikega Läti aladelt. Pärast Pärnu pommitamist 1915. aasta augustis evakueeriti Viljandisse ka osa sealseid asutusi. Mobilisatsiooni ja hädaabitöödega oli seotud ka maa ja linnatöödel alanud tööjõunappus, mis sai eriti tuntavaks 1916. aastal. Linna ettevõtteid tabas pankrotilaine. Ainuke ettevõtte, mis suutis sõja ajal oma toodangut tõsta, oli presenti valmistanud linavabrik.“

Eesti Vabariigi väljakuulutamise 24.02.1918 ja iseseisvuse aeg tõi kaasa iseolemise ja isereguleeruva majanduse. Väliste jõudude strateegiad ja algatatud muutused linna arendamisel asendusid Eesti ja Viljandi algatusega ja arendustega. Linna ettevõtted arenesid piirkondliku ja kohaliku kapitali toel.

Pöördepunktiks linna piiride suurendamise üle otsustamisel sai mõisnike vara natsionaliseerimine Eesti Vabariigi poolt 1919. aastal. Ajutise Valitsuse seadusega 21.03.1919 laiendati linna piire Viljandi ja Pärsti valdade alade arvel. Viljandi linna külge liideti Kivistiku asum, maa-ala linnast põhjas kuni Uue tänavani ja maa ala läänes (Tallinna tänava läänekülg, Vaksali tänava põhjakülg kuni Pauluse kirikuni ja Viljandi mõisasüda). Teisel pool Valuoja orgu liideti linnaga töölisasumid Riia mnt kalmistu ja raudteejaama vahel ning samuti maa-ala Pärnu mnt põhja ja lõunaküljel.

1920-30-aastatel omandas linn suure populaarsuse spordi- ja kultuurikeskusena ning puhkekohana.

Korrastati järveäärne ala, raekoja taha järveoru nõlvale rajati otse vanalinnast järve äärde viiv trepistik (Trepimägi) ja püstitati mitmed suviti väljaüüritavate tubadega villad.

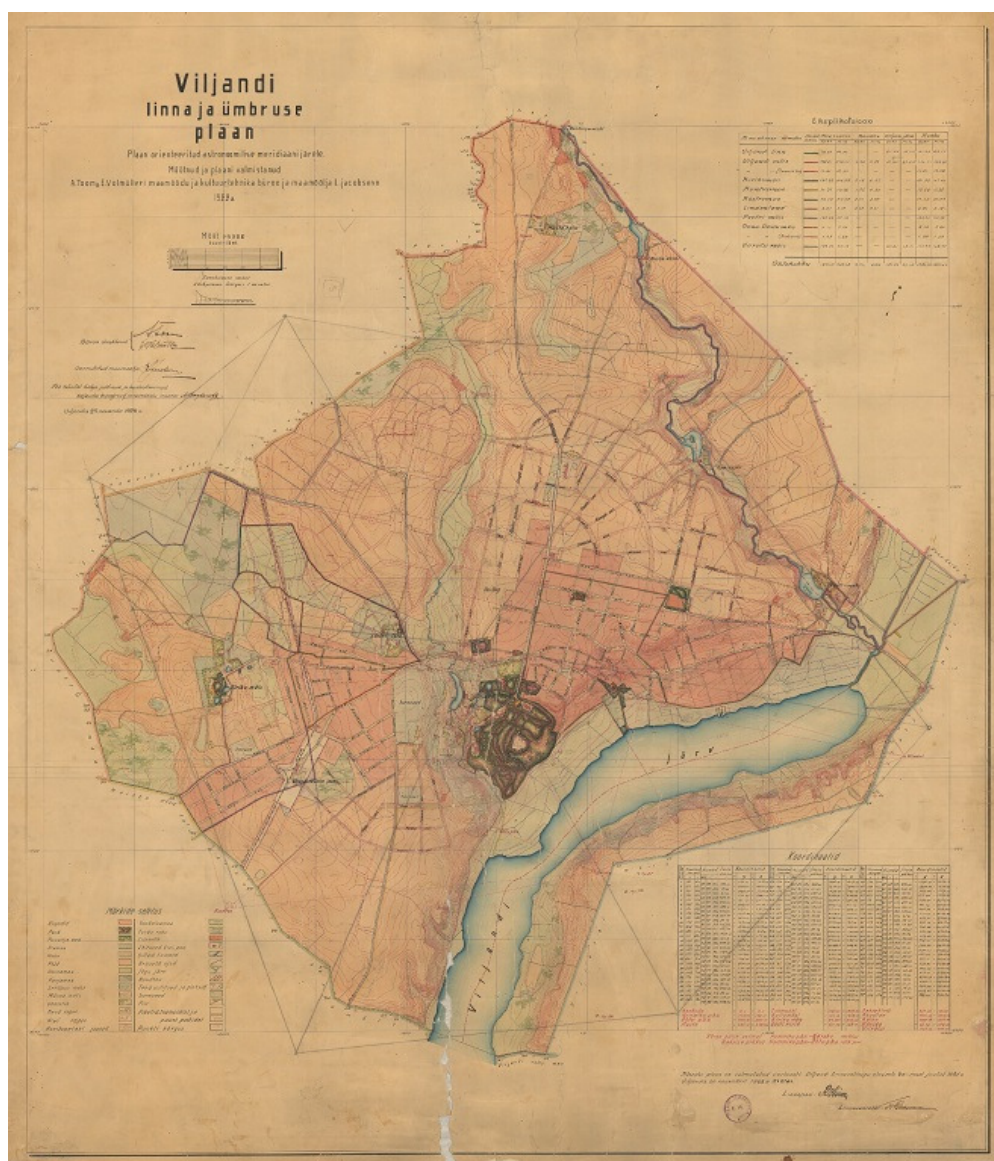
Järve äärde rajati staadion ja Uueveski ojaale basseinid. Pargiks kujundatavatele Lossimägedele rajati uus pääs Lossi tänava poolt nn Varese sillaga üle vallikraavi.

Vastukaaluks tööstuse poolt käivitatud linnastumisele ja töölisagulite slummistumisele tekkisid euroopas aedlinnade rajamise ideed, kus uute linnade ja linnaruumiliste struktuuride arendamise kõrval keskenduti ka kogukondlikule juhtimisele ja majandamisele.

Aedlinna idee üheks realiseerumise vormiks Viljandis on Uueveski aedlinn, mille arendamist alustati 1922. aastal arhitekt Eugen Habermanni projekti järgi. Tänavad kujundati puiesteedena ja krundi põhihooned - elamud paiknesid tänavaruumi kujundavatena, eraldatud mahtudena. Ehitati peamiselt 1,5-korruselisi kahe korteriga elamuid, ka mõned kaksik- ja üksikud 2-korruselised üürimajad.

Sarnaseid aedlinnastruktuuri kavandati ka Paalalinnas ja Riia maantee alguses.

Uueveski aedlinna radiaalsetest tänavatest ja kontsentrilistest kaartänavatest koosneva muustriga planeering (ja ka visandlik Paalalinna aedlinna struktuur) on jälgitav A. Toom & E Volmülleri maamõõdu ja kultuurtehnika büroo ja maamõõtja L. Jakobsenn poolt 25.11.1922 koostatud Viljandi linna ja ümbruse plaanil (kaart 8).

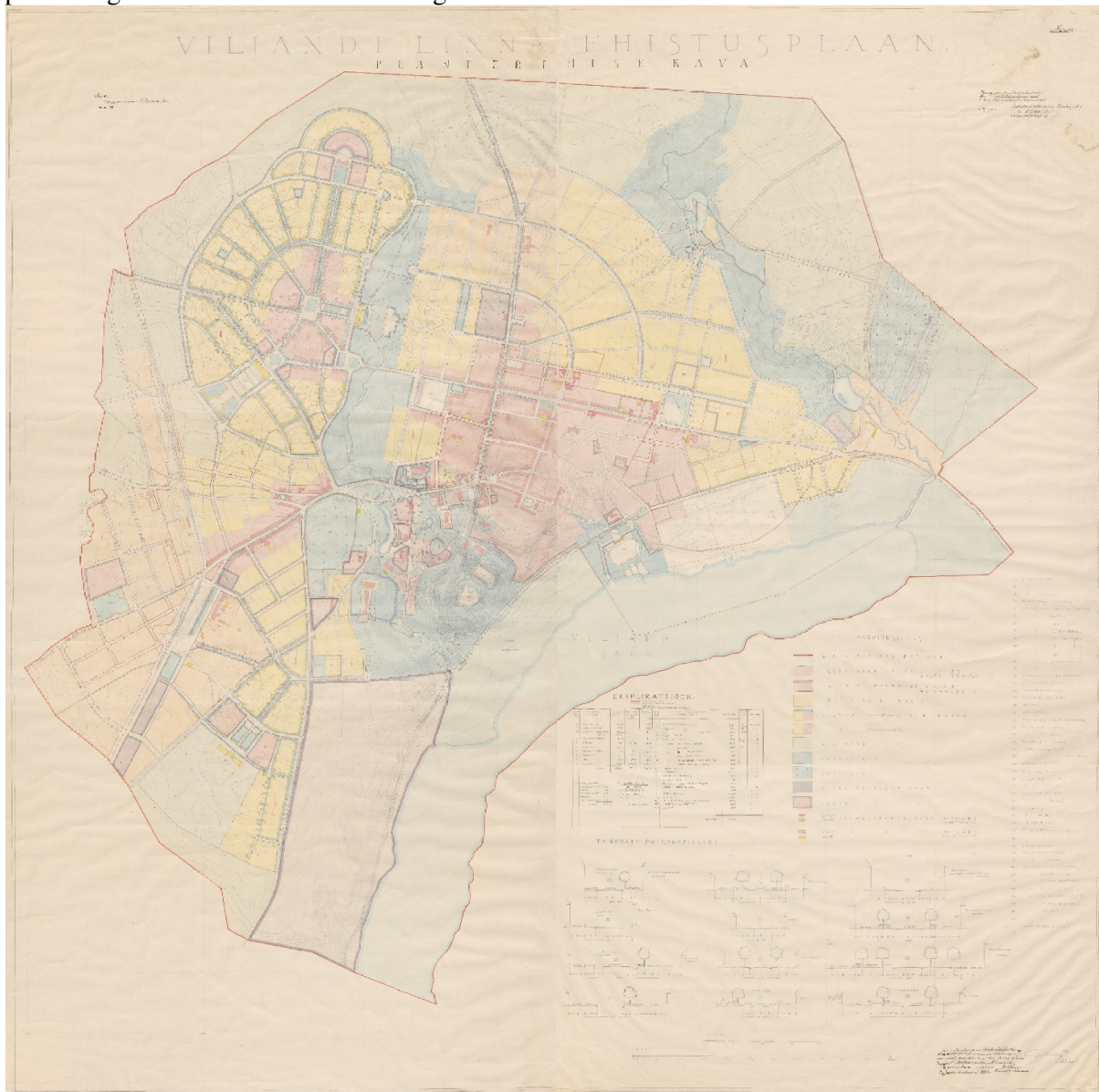


Kaart 8 - Viljandi linna ja ümbruse plaan, A. Toom ja E Volmülleri maamõõdu ja kultuurtehnika büroo ja maamõõtja L. Jacobsemm, 25.11.1922, ERA, EAA 2072.9.795

Kaardi koostamise aluseks oli Viljandi linnavolikogu poolt tehtud piiride laiendamise otsus ja see kujutab Viljandi linna ja mõisa piire ja linna piiride muutmise kavatsust (realiseerimata).

1929. aastal koostas riigi Maakorraldusameti arhitekt Anton Soans planeeringu „Viljandi linna ehistusplaan, planeerimise kava“, mida võib lugeda Viljandi linna esimeseks üldplaneeringuks (kaart 9).

Vaadates planeerimise kavale eelnenud plaane võib näha, et linna laiendamiseks tehti pikk eeltöö, samuti oli selle planeeringu puhul (vaatamata kehtivatele maestro-planeerimise tavadele) antud planeeringu koostamine kollektiivne tegevus.



Kaart 9 - Viljandi linna ehistusplaan. Planeerimise kava, Maakorraldusameti arhitekt Anton Soans, 1929, Rahvusarhiiv ERA.T-3.2.23.1.

1929. aasta Viljandi linna ehistusplaaniga tehti üldised ja tänaseni püsinud tsoneerimise alased otsused.

Tööstuse areng kavandati raudteest lääne poole jäävatel maa-aladel (Kantremaal) ja Tallinna tänava ümbruses linna piiril. Ehistusplaan nägi Viljandit põllumajanduse ja töötleva tööstuse piirkondliku keskuseks ja lõi selleks suhteliselt suure planeeritud tööstuspiirkonnaga võimaluse.

Tehti põhimõtteline tänaseni püsinud otsus reserveerida tööstusele linna lääneosa ja viia tööstus välja linna keskelt. Maakasutuse sihtotstarvete selgel eraldamisel on plussid, mis seisnevad suurte tootmisettevõtete ja elamute sihtotstarvete konfliktide vältimises. Samas oli 1929. aasta üldplaneeringuga tehtud otsuse puhul probleemne enne otsust Pärnu maantee lõunaküljel tekkinud olemasoleva agulimiljööga elamupiirkonna likvideerimine ja tootmishoonetega segunemine.

Kesklinna jäi ühiskondlike hoonete, ärihoonete ja elamute segahoonestusala.

Elamute arv suurenes 1922-34 umbes 1,5 korda.

Elamupiirkondadeks planeeriti Uueveski laiendus kuni Kõsti oruni, Tallinna tänavast lääne poole jääv Valuoja oru nõlv, Paalalinn ja Riia maantee läänekülj. Valdav osa uuselamukvartaleid planeeriti aedlinna-likena. Hoonestus kavandati ka vanalinna müürist järve pool asuvale nõlvale.

Linna peaväljakuks planeeriti Vabaduse plats ja planeeriti muud väljakud, sh linna osade keskused, näituse väljak Paala tee ääres, turuväljak (Turu tn 16), Vaksali väljak raudteejaama ees. Planeering sisaldas olulisemate ühiskondlike ja tootmishoonete asukohavaliku.

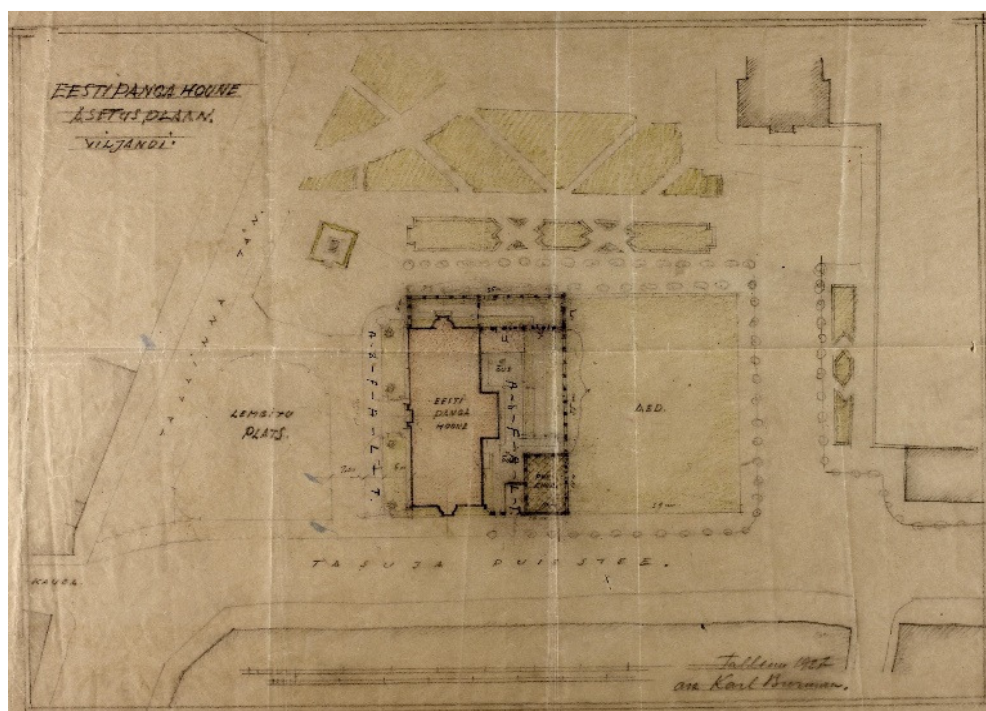
1929. aastal laiendati suurema perspektiivitundega Viljandi linna administratiivpiire ja 1930-ndatel laienes hoonestus mõisamaa ja riigimaa reservi arvelt kesklinnast põhjasuunas ja Paalalinna suunas.

Paala linnaosa hoonestamist alustati 1935. aastal. Paalalinna südamikus pidi püstitama vaid 2-korruselisi elamuid ja enne sõda jõuti hoonestada umbes 1/3 linnaosa territooriumist. Väikeelamuid ehitati ka Uueveski linnaosas ja mujal.

Endine Viljandi mõisasüda ja mõisa majandusõu säilisid.

Märkimisväärne on puhkemajanduse arendamine linna piiridesse jäävate orgude baasil, mis lähtus visioonist kujundada Viljandist puhkuse veetmise linn - sisekuurort.

Aastatel 1926-1927 sai praeguse Vabaduse platsi ümbrus ka hoopis teistsuguse ilme. Endise mõisa puuviljaia asemele rajati Skulptor Amandus Adamsoni modelleeritud mälestussammas Vabadussõjas langenutele. 1927. aastal ehitas Eesti Pank arhitekt Karl Burmani projekti järgi platsi äärde pangahoone (Vabaduse plats 2).



Kaart 10 - Eesti panga hoone asendiskeem koos Vabadussõja mälestussambaga, arhitekt Karl Burman, 1927, Viljandi muuseum

Viljandi järgmine üldplaneering (Viljandi linna planeerimise ja hoonestamise projekt) koostati vahetult pärast II Maailmasõda, 1947. aastal.



Kaart 11 - Viljandi linna planeerimise ja hoonestamise projekt, ENSV Arhitektuuri Valitsus Ministrite Nõukogu juures, Arhitektuuri Projekteerimise-planeerimise Keskus, arhitekt Anton Soans, 1947, Rahvusrhiiv, ERA.T-0-14.4.0.6.

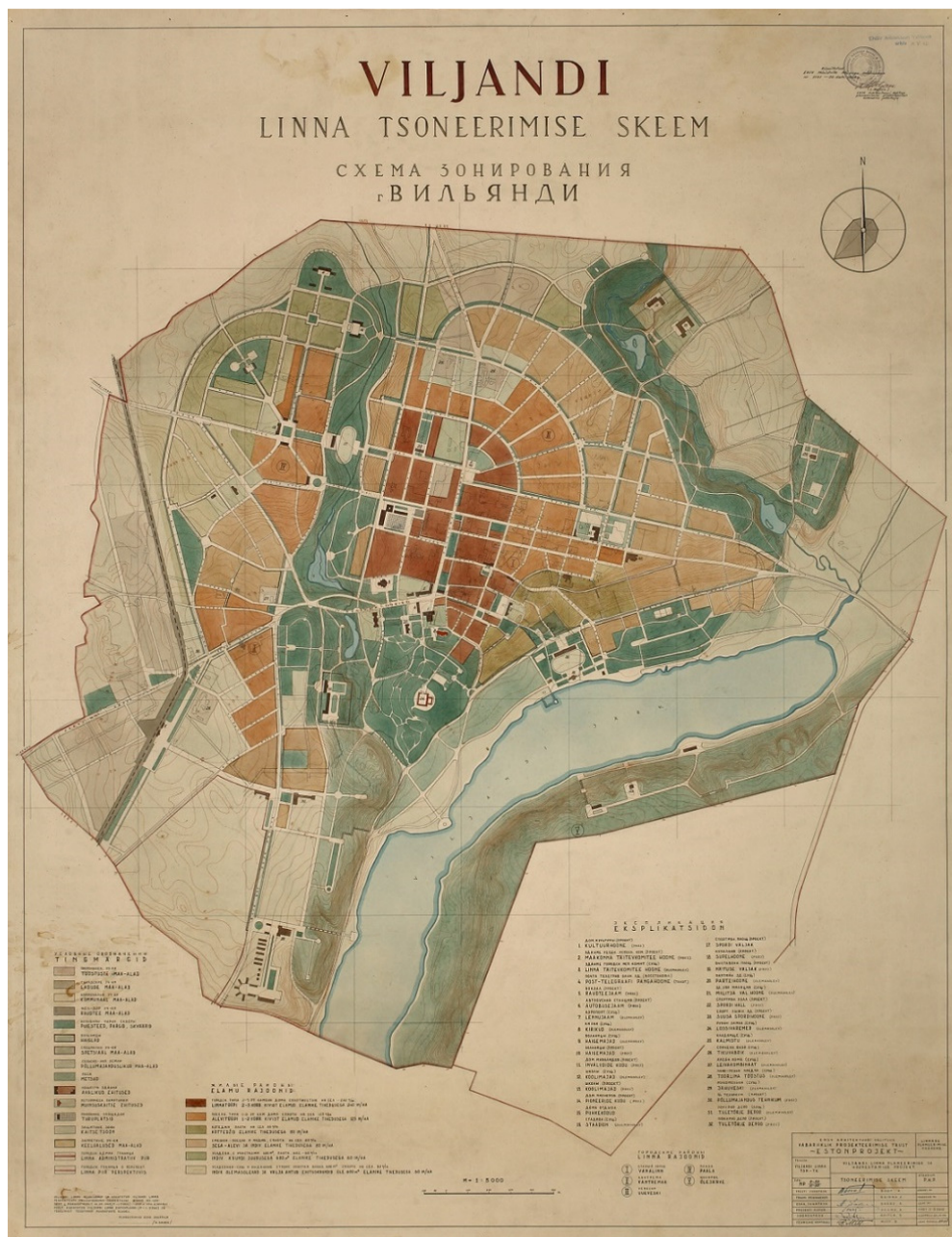
Kaht järjestikust planeeringut võrreldes ei märka olulisi linnaehituslikke erinevusi.

Kindlasti oli selle planeeringu üheks eesmärgiks Eesti Vabariigi ajal kehtestatud planeeringu asendamine ja arengu suunamine uue keskvoimu poolt. Võib märgata, millised mõttelaadi muutused tõi Eesti liitmine Nõukogude Liiduga. Eesti Vabariigi aegne elulaad ei sobinud nõukogude inimesele ja nii näiteks asendati avarate kruntidega aedlinnalikud elamupiirkonnad muud tüüpi elamute piirkondadega.

Korterelamud võimaldasid suuremat elanike tihedust.

Varasemalt Riia mnt lääneküljel planeeritud elamukvartalite asemel nähti vajadust tööstusterritooriumi suurendamise järele. Loomulikult ei sobinud eelmises planeeringus kavandatud üksikobjektid ja nende kuuluvus (nt 1929. planeeringus „endisele mõisaomanikule tagasi“). 1947. aasta planeeringus leidub 2 muinsuskaitsealisel väärtuslikku objekti: ordulinnus ja Jaani kirik.

1947. aasta planeerimise ja hoonestamise projekt koostati vahetult II Maailmasõja järel kiirustades ja linna arengu vajaduste täpsemaks läbimõtlemiseks tehti 1950. aastal selle korrektuurina Viljandi linna planeerimise ja hoonestamise projekt (generaalplaan).



Kaart 12 - Viljandi linna Planeerimise ja hoonestamise projekt. Tsoneerimise skeem, ENSV Arhitektuuri Valitsus, Vabariiklik projekteerimise trust Estonprojekt, arhitekt Anton Soans, 1950, Rahvusaarhiiv EAM.3.1.198

Planeerimise ja hoonestamise projekti põhialuste kohaselt nähti Viljandi linna „põhijoones Viljandi maakonna administratiiv-poliitilise-, kultuur-haridusliku- ning õppekeskusena, kõrvaltähtsusega põllu-ja metsamajandussaaduste ümbertöötamise ja vähemal määral tööstuse keskusena“.

Linna elanike arvu suurenemine planeeriti 16 tuhandelt 25 tuhande elanikuni.

Linn jagati viieks rajooniks: Vanalinn, Kantremaa, Uueveski, Paala ja Ülejärve. Täpsustati hoonestuse tsoneerimist, tööstusalade ja haljastuse paiknemist. Planeering sisaldas hoonestuse korruselisuse ja iseloomu, olulisemate ühiskondlike ja tootmishoonete asukohavaliku. Planeeringuga kavandati esimese järjekorra abinõud: sõjas purustatud hoonete taastamine ja linnale vajalike uushoonete (saun ja pesumaja, haigla, teater, raudteejaam, üks tehnikum ja kaks erikooli, üks keskkool ja elamud) ehitamine, esindusväljakute rajamine ja parkide haljastamine. Planeering sisaldas nii esimese järjekorra kui ka kogu planeeringu elluviimise eelarve rublades.

Esimestel sõjajärgsetel aastakümnetel ehitati 1947. ja 1950. aasta generaalplaanide järgi.

2-3-korruselisi elamuid püstitati Leola tänava piirkonda, kaks 3-korrulist elamut ka vanalinna.

Mõisaparki kavandatud kultuurikeskuse rajatistest valmis laululava.

Sõjajärgsel aastakümnel ehitatud arvukad viilkatusega elamud kujundavad tänavate ilme mitmes linnajaos - järveäärsel ürgoru veerul, Uueveski ja eelkõige Paala linnaosas.

Järgmine nõukogude aegne üldplaneering valmis 1964. aastal (Riiklik Projekteerimise Instituut „Eesti Projekt“, Viljandi generaalplaani korrektuur, arhitekt Malle Meelak). Korrektuuri koostamisel tegi väga põhjaliku eeltöö Viljandi rajooni tolleaegne peaarhitekt Valdur Malmre. Generaalplaani korrektuuri täiendas 1968. aastal tsoneerimisskeem (arhitektid Malle Meelak ja Mart Port).



Kaart 13 - Viljandi generaalplaani korrektuur, ENSV Ehituskomitee, RPI Eesti Projekt 1964, arhitekt Malle Meelak, Viljandi linna arhiiv

1964. aasta generaalplaani korrektuuri põhieesmärk lähtus majanduse ja tööstuse arengust ning arenguga seotud linna elanike arvu prognoosist. Eesmärgiks oli territoriaalse arengu suunamine ning elamupiirkondade suurendamine. Uute tööstusettevõtete ja kesklinnast välja viidavate tööstushoonete paigutamiseks planeeriti linna lääneosas asuva olemasoleva tootmishoonete maa-ala laiendamine raudteeni. Linna põhjaosas asuva tööstuspiirkonna suurendamine planeeriti põhja suunas.

Kesklinnast ja Valuoja oru rohevööndist planeeriti välja viia elanikele häirivalt mõjuvad tööstused: linaketramisvabrik, toorlinavabrik, autobaasid, jõusöödaveski, ekskavaatoritehase hüdrosilindrite tsehh ja nahavabrik. Kesklinnas elanikke mitte häirivad tööstused ja ettevõtted planeeriti säilitada ilma laienemise võimaluseta. Paalalinna loodeosa ja Riia mnt äärsete elurajoonide baasil planeeriti linna elanike arvu kasv 20 000 elanikuni aastaks 1970 ja 25 000 elanikuni aastaks 1980.

Paala linnaosa planeeriti 5-korruselisena, elamispinnaga 48 000 m². (hoonestustihedus 25 000 m²/ha). Põhiline generaalplaani elamuehitusmaht nähti 5-korruselisena ette Riia mnt äärsetes kvartalites, tolleaegsel lennuväljal ja selle lähemas ümbruses. Samuti planeeriti olemasolevate elurajoonide tihendamine 3-korruseliste korterelamutega Uueveskis ja Kantrekülas.

Põhitänavate ja väljakute osas planeering muudatusi ette ei näinud. Linna väljakujunenud keskusesse kesklinnas olid juba koondunud peaaegu kõik ühiskondlikud hooned. Planeeriti, et tulevikus on keskuse piiridesse jääv osa ainult jalakäijatele ja vaba autoliiklusest.

Linna kultuurihooned (teater, kultuurimaja, raamatukogu, koduloomuuseum) planeeriti koondada Viljandi lossimägede ümbrusesse.

Linnakeskkonna uue kujunduselemendina rajati Paala ja Uueveski linnaosa vahele Valuoja orgu paisjärv.

Paala linnaosa südamikku (planeering P. Aarmann) ehitati esimene 4-korruseliste sektsioonelamute grupp. Eramuehitudes muutus valdavaks lamekatusega elamu.

Vanalinna sõjas hävinud hoonestusega kvartalite kohale rajati skväärid.

ENSV Ülemnõukogu Presiidiumi 27.12.1968 seadlusega määrati linna maa-alale laienemine ja linna piire laiendati 1970 aastal kuni praeguse ringteeni.

Korrektuur 1964. aastal koostatud generaalplaanile tehti 1974. aastal.

Linn jaotati osadeks arvestades looduslikke piire, transpordimagistraale ja ajaloolisi arhitektuurilist terviklikkust. Linnaosad olid Kesklinn, Kantreküla, Männimäe, Uueveski, Peetrimõisa ning Paala. Eelnevatel kümnenditel oli korterelamutega (tellistest hruštšovkadega) tihendatud Uueveski aedlinna, samuti ehitati hruštšovkasid Paalalinna.

Väga suure perspektiivitundega näeb 1974. aasta generaalplaani autode kasutamist ja teede arengut. Paala teel, Pärnu maanteel ja Riia maanteel planeeriti eritasandilised ristmikud. Tööstuspiirkonna eraldamiseks Männimäe elamupiirkonnast planeeriti senini „kummituslikuks“ jäänud Männimäe tee. Linna planeeritakse antud ajahetkel valitseva transpordiliigi järgi: Nii kujundati keskajal vanalinna tänavad jalgsi ja hobusega liikujale. Nõukogude perioodi ja tolleaegseid üldplaneeringuid iseloomustab vanalinnas ajalooliste tänavate ümberehitamine autoliikluseks. Tänavad valdavalt asfalteeriti, sõidu- ja kõnniteede kattematerjalid asendati kaasaegsetega. II Maailmasõjas hävinud ajalooliste kvartalite piiridel laiendati tänavaid üle algsete kinnistute hoonestusjoonte.

Uue generaalplaani põhiline strateegiline muutus oli suund suuremate korruselamute ehitamisele Männimäel ja Paalalinnas. Elamuehitus muutus vahendiks, millega Nõukogude Liidu poliitiline keskvõim viis läbi muust rahvusest elanike sisserännet ja soovis saavutada rahvuste nõukogude inimesteks segunemist.

70.- ja 80.-aastatel ümbritseti Paala linnaosa tuumikus olnud eramute ja iluaedadega maa-ala mitmekorruseliste kortermajadega (detailplaneering 1978, arhitektid M. Meelak ja M. Port).

Riiklik elamuehitus koondus uude Männimäe elamurajooni Viljandi järve kõrgel läänekaldal, mis liitub läänes vana Kantreküla eeslinnaga.



Kaart 14 - Viljandi linna generaalplaani korrektuur, RPI Eesti Projekt shiffer A-728, 1974, arhitektid Mart Port, Malle Meelak, Ülo Stöör, Ene Aurik, Viljandi linna arhiiv

1970. aastate arhitektuuris oli teedrajav ehitis Kantrekülla Riia mnt äärde 1977. aastal ehitatud tuletõrjedepoo (arhitekt Toomas Rein, kinnismälestis Viljandi tuletõrjedepoo, reg nr 30342, aadress Riia mnt 6).

Uueveskist teisele poole Kõsti orgu planeeriti Peetrimõisa ja Kõsti väikeelamupiirkonnad. Aedlinnalise ilme säilitanud Uueveski linnaosast kirdes asuv Uus-Peetrimõisa eramupiirkond hoonestati esimesena Eestis üksnes ridaelamutega (planeering 1970, arhitektid Ülo Stöör, Alar Murdmaa, Ain Õun).

1974. aasta üldplaneeringus nähti tänavate laiendamisega ette ka Kantreküla ja Pärnu mnt äärse Kirikuküla ajaloolise hoonestuse ulatuslik lammutamine.

Linnakeskuse ühiskondlikest uusehitistest suurim ning esinduslikem planeeringus sisalduv hoone on Valuoja äärde ehitatud 1981 aastal valminud Ugala teatrihoone (arhitektid Irina Raud, Kalju Luts, sisekujundus Mait Summatavet, kinnismälestis Ugala teater, reg nr 30246, aadress Vaksali tn 7).

20. augustil 1991. aastal Eesti taas iseseisvus. Oldi rõõmsad vabaduse üle ja selle üle, et keegi ei tule väljast reegleid kehtestama. Võimaluste loomine ja võimalike rahastajate kriteeriumid muutuvad arengut suunavaks teguriks.

Riigi ja omavalitsuse võimaluste ja vajaduste muutumisega oli 1975. aastal koostatud generaalplaan muutunud suurte (kohati brutaalsete) linnaehituslike lahenduste osas kasutuskõlbmatuks. Väärtushinnangute muutusega oli generaalplaan vananenud moraalselt.

Linnale oli samas vajalik, et võimalikud arendused on planeeringute staadiumis läbi mõeldud ja vajalik oli kehtiva üldplaneeringu olemasolu. Ei olnud piisavalt ressursse, et 1975. aasta generaalplaani kiirelt uue üldplaneeringuga asendada. Nii jättis linn generaalplaani üldplaneeringuna kehtima ja linna arengut suunama (lokaalselt).

Uut üldplaneeringut, mis vastaks muutunud olukorrale ja annaks Viljandile omavalitsusena olemasolevate tugevuste baasilt tõuke arenguks asub linn koostama 1996. aastal.

1996 - 2001 aastal tegi linnavalitsus väga põhjaliku eeltöö uue arengukava ja üldplaneeringu koostamiseks, mis koosnes maastikuanalüüsi ja inimtegevuse analüüsi läbiviimisest ning teemavaldkonna kohta info ja kaartide vormistamisest. Eeltööd ja süsteemset lähenemist vedas linna peaarhitekt Kalle Kadalipp.

Eeltöö aastatel 1999 - 2001 leidis väljundi tänaseni kehtivas üldplaneeringus, mis kehtestati Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71 (kaart 13).

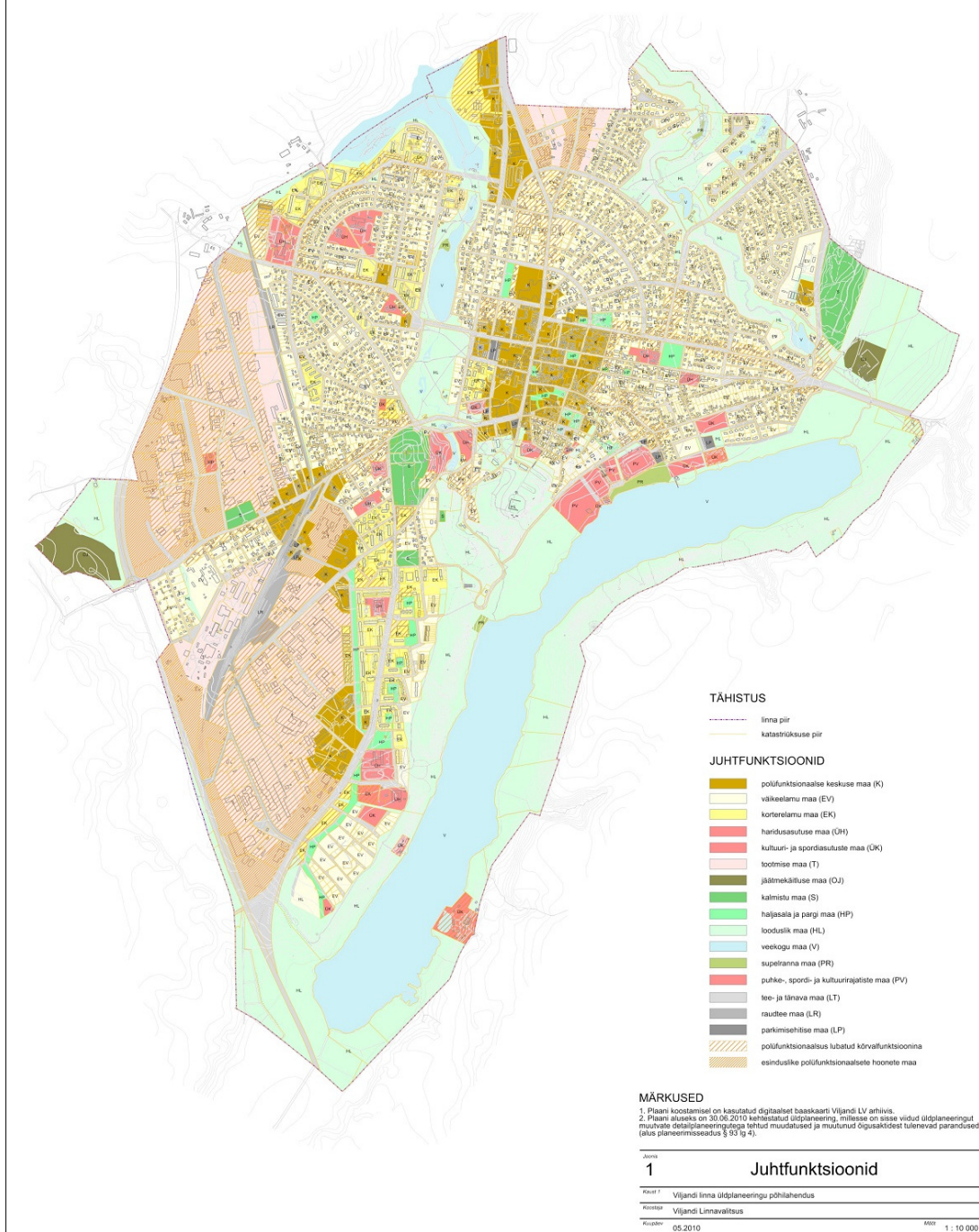
Viljandi arengus on omapärasel kohal ligipääsetavuse vastuolu. Viljandi tekke- ja arenguloo alguses mängis suurt rolli linna eraldamine ümbrusest ja piiride füüsiline kindlustamine ja linna ligipääsetavuse takistamine. Viljandi kui kindluslinna algne idee oli takistada linna ja linnusesse ligipääsu. Ideest lähtuvalt planeeriti linna asukoht ja struktuur, mis olid tingitud tekkimise aegsetest strateegilistest valikutest ja seadsid linna laienemisele piiri.

18. sajandi II poolel laienes linn müüridest väljapoole ja omaette (tänaseni kestnud) probleemiks kujunes Viljandi järveäärse ala side linnaga. Järveäärsega sidusid linna Tartu tänav ja Pikk tänav. Otsetee kesklinnast järve äärde jalakäijatele mööda Trepimäge rajati alles 20. sajandi alguses.

Nõrga ruumilise sideme tulemuseks on järveäärse ala kasutamise sesoonsus. Võimalikke ühendusteid on püütud leida mitmel moel, sealhulgas näiteks Hariduse tänava pikenduse väljaehitamisega ja täiendava hoonestamisega järve suunas või ühiskondlike hoonete ehitamisega järve ääres.

2010. aasta üldplaneeringus otsiti lahendust üldisest põhimõttest ühendada linna kergliiklusteed ümber järve kulgeva matkarajaga. Ligipääsetavuse suurendamine on ka uue üldplaneeringu koostamise väljakutse.

VILJANDI LINNA ÜLDPLANEERING



Kaart 14 - Viljandi linna üldplaneeringu kaart Juhtfunktsioonid, 2010, <https://www.viljandi.ee/kehvtivuldpplaneering>

Hetkel kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu (2010) koostamise eeltööde ajal kerkis üles küsimus Viljandi keskväljakust: Kus see asub ja kus võiks asuda?

Keskväljakuks on üldplaneeringutes alates 1929. kuni 1975. aastani planeeritud Vabaduse plats. 1974. aastal koostatud generaalsoo plaani korrektuur oli autokeskse lähenemisega ja planeeris Vabaduse platsile parkla. Sama tegi ka (autokeskuses küll tunduvalt tagasihoidlikum) 2010. aasta üldplaneering.

Sellise planeeringuotsuse taga seisis kaalutlus, et tänane Viljandi on piirkonna keskus ja igapäevaselt toimub hommikune ja õhtune pendelränne töökohta, kooli ja koju.

Vabaduse plats oli pikka aega olnud üks kahest linnalisest parklast, kus parkimine oli tasuta.

Kuigi Viljandit iseloomustavad selle elanikud ise tihti väikese linnana, kus läbitavad vahemaad on lühikesed ja kõik on suhteliselt lähedal, pole linn enam ammu nii väike, et töötaval või õppival tavainimesel oleks seda hommikul ja õhtul mõistlik jala ühest otsast teise läbida.

Viljandi viimase kümne aasta jooksul toimunud linnaruumilistest muudatustest üks suuremaid on Vabaduse platsi ja selle lähialade ning Tallinna ja Vaksali ning Vana-Vaksali tänava arendamine eesmärgiga muuta linnakeskus inimsõbralikumaks, mitmekesisemaks, tänapäevasemaks, esinduslikumaks ja ajaloolist pärandit rõhutavamaks avalikuks ruumiks. Arhitektuurivõistlus Vabaduse platsi uuele avaliku ruumi lahendusele viidi läbi 2016. aastal.

Vabaduse platsi ja kesklinna avaliku ruumi rekonstrueerimise käigus lammutati Vabadussõja mälestussamba asukohta ehitatud Vabaduse plats 6 hoone (endine parteimaja), rekonstrueeriti 2020 - 2021 Vabaduse plats ja Vabaduse plats 4 parkla koos juurdepääsuteega, Tasuja puistee, Tallinna tänav (alates Endla tänava ristmikust kuni Vabaduse platsini), Vaksali tänav (Tallinna tänava ja Kaalu tänava vahelises lõigus) ning Vana-Vaksali tänav koos parkimisalade ja kõnniteede väljaarendamisega.

Projekti käigus tehti teoks 1920-date idee kujundada Vabaduse platsist (parklast) linna peaväljak - mitmekesiste võimalustega avatud ala.

Tasuja puistee taastamine Vabaduse platsi idaküljel ja pärast parteimaja lammutamist veidi liiga pikaks veninud ruumi liigendamine taastatud Vabadussõja mälestussambaga (2024) annavad platsile kui linnaväljakule inimlikumad mõõtmed.



Maa- ja Ruumiamet-2024-04-29-10-17-16_K1

2018-2019 aastatel viidi läbi uue Viljandi haigla ja tervisekeskuse hoone kahe-etapiline arhitektuurivõistlus. Haigla ja tervisekeskuse ehitamisega kesklinna parandatakse teenuste kättesaadavust ja kvaliteeti. Haigla avamine toimub 16.06.2025.

2018-2019 aastatel toimus samuti Viljandi konverentsi ja spaahotelli arhitektuurivõistlus hoone ehitamiseks Viljandi järve äärde. Järveäärse täiendamine selle ühiskondliku hoonega vähendab

järveäärse sesoonsust, võtab kasutusse seni tühjalt seisnud hoonestamata maa-ala ja parandab spaateenuste kättesaadavust. Konverentsi ja spaahotelli ehitust alustati 2025. aastal.

Omaaegset hoonestusõigusega sarnanevat toimingut Tartu tänavast põhjapoolle jääval linnamüürist väljas asuval maa-alal 1790. aastal (kus krundi saamisest 2 aasta jooksul tuli krundile vedada ehitusmaterjal ning 5 aasta jooksul tuli maja valmis ehitada) võib kõrvutada Viljandi linna toimimisega ka taasiseseisvunud Eestis, 200 aastat hiljem. Nii müüs Viljandi linn näiteks 2020. aasta jooksul hoonestusõiguse rohkem kui 40 üksikelumukrundile, kus ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitatavatele hoonetele on kindlaks määratud detailplaneeringuga. Krundi saamisest 2 aasta jooksul peab olema saadud ehitusluba ning 5 aasta jooksul kasutusluba.

Tänase Viljandi jaoks kõige olulisemat mõju omanud linnaplaneerimise otsused tehti iseseisvunud Eesti Vabariigi algusaastatel ja need leidsid väljenduse 1929. aastal kehtestatud üldplaneeringus. Seda üldplaneeringut iseloomustavad põhimõtteline linna tsoneerimine, tööstuse järk-järgult väljaviimine kesklinnast ja erinevateks otstarveteks pikas perspektiivis maareservi tagamine.

Võrreldes Viljandi üldplaneeringuid võib näha, et iga järgmine areneb üldistes põhimõtetes loogiliselt edasi. Iga uus üldplaneering võtab aluseks ühiskonna muutunud väärtushinnangud, vajadused ja ootused ning otsib arenguks uusi võimalusi. Kõigi aluseks on jäänud 1929. aastal tehtud tsoneerimise otsused.

Pärast II Maailmasõda koostatud üldplaneeringud on kõik kavandanud võimaluse elanike arvu suurenemiseks 25 tuhandeni. Elanike arv suurenes suhteliselt stabiilselt kuni 1994. aastani, mil see oli 24 200 elanikku. Linnaelanike arvu kasvu taga oli riiklik poliitika, millega nähti ette vahendid ettevõtete arenguks ja elamuehituseks.

Taasiseseisvumise järel on plaanimajanduselt isereguleeruvale turumajandusele ülemineku tulemusena toimunud ka rahvastiku ümberpaiknemise isereguleeruv protsess, mille mõjul on Viljandi elanikkond kahanenud stabiilselt paarisaja inimese võrra aastas.

Tänane Viljandi on alla 17 tuhande elanikuga ja kahaneva elanike arvuga väikelinn. Elanike arv seisuga 04.2025 on 16 718. Elanikkonna kahanemine toimub negatiivse iibe ja väljarände tulemusena ning olulisem on väljarände mõju. Kohanemine rahvastiku vähenemise ja vananemisega on terve Eesti üheks suurimaks väljakutseks.

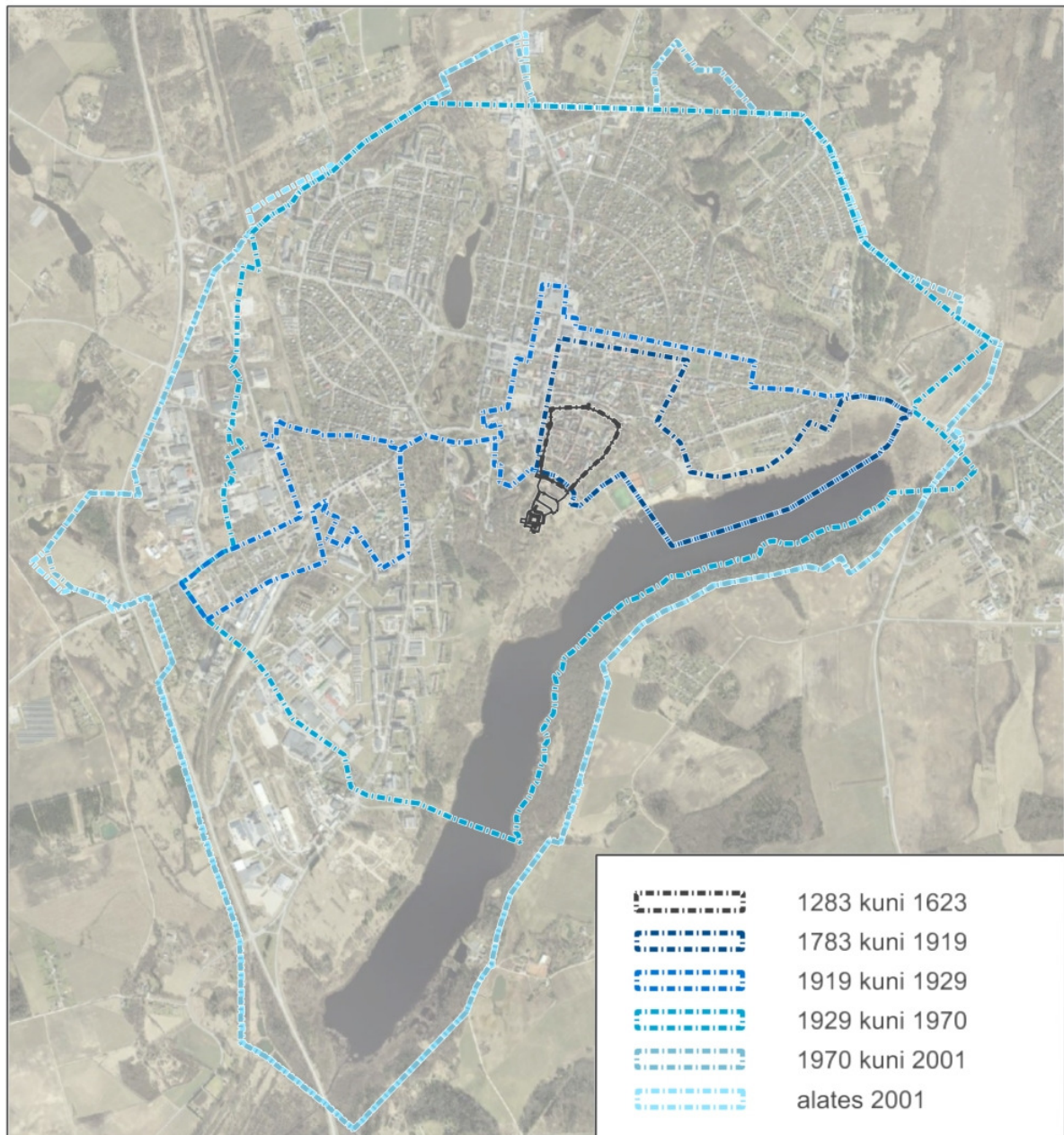
Viljandi linnal on selge soov edasi areneda. Viljandi on piirkondlik keskus, mille areng toimub erinevate eluvaldkondade koondumise ja koosmõju tulemusel.

Viljandi linna seisukohalt oluliste ühiskondlike hoonete püstitamine näitab selgelt linna elujõulisust.

Elanikkonna kahanemisele ja maksumaksjate arvu vähenemisele vastukaaluks on Viljandi linn vastu võtnud põhimõtted Viljandi linna arengustrateegias 2035+: „Lähiaastate linnaplaneerimisealaste otsuste tegemisel, hoonestamisel ning tehnovõrkude ja teede planeerimisel on üheks suunaks planeerimise ökonoomiliste seisukohtade järgimine. Arendamisel on eelistatud projektid, mis paiknevad juba hoonestatud piirkondades, toetavad infrastruktuuri piisava ja jätkusuutliku kasutusega arengut. Hoonestamisel on uute maa-alade hõivamisele eelistatud olemasolevate linnakvartalite tühjalt seisvate osade täisehitamine, mille korral juba välja ehitatud infrastruktuuriga liitub enam tarbijaid. Ühiskondlike hoonete paigutamisel kesklinna on lisaks hoonestuse tihendamisele eeliseks ka teenuste kättesaadavus. Järveotsa arendusala toob kaasa elamuehituse hoogustumise ning loob eeldused elanike arvu suurenemisele.“

(Viljandi linna arengustrateegia 2035+ ja arengukava 2022-2028, <https://www.riigiteataja.ee/akt/408102022022>)

Kokkuvõtlik skeem Viljandi linna halduspiiride muutumisest:



Kaart 15 - Viljandi linna piiride laienemine, koostas Olav Remmelkoor

4. NÕUDED JA NENDE PÕHJENDUS MUINSUSKAITSEALA JA SEAL PAIKNEVATE KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS NING KAITSEVÖÖNDI EESMÄRGI TÄITMISEKS

4.1. Nõuded ja nende põhjendus muinsuskaitseala ja seal paiknevate kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks

4.1.1. Viljandi linnakindlustustega piiratud keskaegne linn

Linnakindlustustega piiratud keskaegse linna maa-alal paiknevate kultuuriväärtuslike objektide säilitamiseks on reeglid sätestatud kehtivates õigusaktides.

Pärast Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse asendamist Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorraga reguleerib kultuuriväärtuslike objektide säilitamist kaitsekord koos lisadega (vt lisa 2). Muinsuskaitseala ja seal paiknevate kultuuriväärtuslike objektide säilitamise tagab kehtestatava kaitsekorra järgimine.

Maa-alal mille moodustab linnakindlustustega piiratud keskaegne linn koos ordulinnuse varemete ja vallikraavidega võtta üldplaneeringus planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste seadmisel aluseks järgmised nõuded:

- 1) Kaitsekorra eelnõu kohaste A- ja B-kaitsekategooria hoonetega hoonestatud kinnistutel uusi hooned üldjuhul ei püstitata;
- 2) Linnamüüri ümbritseva vallikraavi alal võib uusi ehitisi püstitada vaid ajaloolise hoonestusmahu ulatuses ja/või aladel, kus on kehtiv detailplaneering;
- 3) Ajalooline turuplats (Johan Laidoneri plats) säilitatakse väljakuna; lubatud on väljaku sillutamine;
- 4) Uue ehitise püstitamisel ja juurdeehituse ehitamisel lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, värvilahendusest, katusemaastikust ja kõrghaljastusest;
- 5) Mitut krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel liigendatakse see mahuliselt ja arhitektuurselt;
- 6) Uue ehitise ja juurdeehitise välisviimistluses kasutatakse muinsuskaitsealale sobivaid materjale, näiteks krohvi, looduskivi, tellist, katusekivi, betooni, puitlaudist, valtsplekki jms;
- 7) Vanalinna ajalooliste hoonete katusekatte materjalina kasutatakse punast katusekivi ja valtsplekki.
- 8) Traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale ei kasutata.
- 9) Enne kaevetöid tuleb selgitada välja arheoloogilise järelevalve või arheoloogilise uuringu läbiviimise vajalikkus ja ulatus.

Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise käigus koostas inphysica technology OÜ Muinsuskaitseameti tellimusel Viljandi vanalinna tornide vaadeldavuse analüüsi (vt lisa 6).

Analüüs näitas arvutuslikult Viljandi nelja maamärgi (Pauluse kiriku torni, Jaani kiriku torni, Viljandi vana veetorni ja Ordulinnuse läänemüüri) vaadeldavust maastikus.

Analüüs võttis arvesse kehtestatud detailplaneeringutega võimaldatud hoonemahud. Analüüs ei võtnud arvesse haljastust, sh kaitstavat haljastust.

Valdav osa analüüsis välja selgitatud vaatekohtadest ei kujutanud endast dominantseid vaateid.

Viljandi vanalinna tornide vaadeldavuse analüüsi tulemustele tuginedes tegi Vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise tööriühm 2022. aastal ettepaneku määrata muinsuskaitseala vaatesektorina sektor, mis avaneb linnale Tartu maanteelt üle Viljandi järve ürgoru. Vaatesektor on kantud illustratiivsele joonisele.

Muinsuskaitseala vaatesektor on kaitsekorra eelnõus nimetatud kaitsevööndi osana 2, mille eesmärk on tagada muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Olulisteks vaatepunktideks on

vaated Tartu maanteelt ja Mustla maanteelt. Vaate objektiks on Viljandi linna siluett, sh vana veetorn, Jaani kiriku torn ja ordulinnuse varemed.

Arvestades olemasoleva muinsuskaitseala põhimäärusega ja kehtestatava kaitsekorraga ette nähtud regulatsioone, ei ole eritingimustega vajalik otsesid kõrguspiiranguid ja maksimaalselt lubatavaid ehitusmahte sätestada.

Arvestades Viljandi järve ürgoru reljeefi on vaatesektori seisukohalt oluline mitte kavandada hoonestust kinnistutel Viiratsi, Tartu tn 100 ja Tartu tn 102. Tartu tn 102 asub vaatesektoris olemasolev Circle-K kütusetankla. Tankla rajatiste lisandumisel on vajalik teha vaate analüüs, rajatiste lisandumisel vaatevälja mitte täiendavalt piirata ja tõendada, et õigusaktidega seatud nõuded on tagatud.

Lubatud on täiendava hoonestuse lisamine Viljandi järve vanalinna poolset kaldal Kõrgemäe tänava sihist idas. Hoonestuse planeerimisel on vajalik detailplaneeringu koostamise alusena teha vaate analüüs, mis näitab lisanduva ehitise paiknemise linna silueti suhtes. Arvestades olulist kõrguslikku erinevust ei ole ohtu, et vaateid ehitistega suletaks. Vajalik on tagada, et uushoone sobib keskkonda. Kuna tegemist on tundliku maa-alaga tuleb üldplaneeringu koostamisel seada kõrgetasemelise arhitektuuri saavutamiseks vaatesektoris kaaluda üldplaneeringu elluviimisel (detailplaneeringute või projekteerimistingimustega) arhitektuurivõistluse läbiviimise kohustuse seadmist.

Muinsuskaitseala vaadeldavuse seisukohalt olulisteks vaatekoridorideks on vaatekoridorid mälestistele piki tänavaid muinsuskaitsealal ja väljaspool muinsuskaitseala. Tänavate vaatekoridoridest avanevad vaated on dominantse, valdavalt kavandatud sihilikult ja tuleb säilitada avatuna.

4.1.2. Viljandi ordulinnuse varemed vallikraaviga

Maa-alal, mille moodustavad Viljandi ordulinnuse varemed vallikraaviga võtta üldplaneeringus planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste seadmisel aluseks järgmised nõuded:

- 1) Uute hoonete rajamine ei ole lubatud, lubatud on rajada tehniline infrastruktuur vabaõhuürituste toimumise tarbeks;
- 2) Keelatud on säilitada kõrghaljastust, mis ohustab või varjab oluliselt mälestist.

4.1.3. Keskaegse linnaga külgnev Uuslinna ala ja endine Viljandi mõisasüda

Maa-alal mille moodustavad keskaegse linnaga külgnev Uuslinna ala ja endine Viljandi mõisasüda võtta üldplaneeringus planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste seadmisel aluseks järgmised nõuded:

- 1) uue ehitise püstitamisel ja juurdeehituse ehitamisel lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, liigendusest, värvilahendusest, katusemaastikust ja haljastusest; mitut krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel liigendatakse see mahuliselt ja arhitektuurselt;
- 2) uue ehitise ja juurdeehitise välisviimistluses kasutatakse muinsuskaitsealale sobivaid materjale, näiteks krohvi, looduskivi, tellist, katusekivi, betooni, puitlaudist, valtsplekki jms;
- 3) traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata;

Viljandi vanalinna muinsuskaitsealasse jääv keskaegse linnaga külgnev Uuslinna ala ei jää kaugvaadete sektoritesse. Maa-alal puuduvad vaatekoridoride määramist vajavad kultuuriväärtuslikud objektid, mis oleksid maamärgid.

Endise Viljandi mõisasüdame maa-alal on vaadeldavuse seisukohalt olulisteks ja säilitatavateks vaatekoridorid, mis avanevad mälestistele piki tänavaid:

- 1) Viljandi Pauluse kiriku vaatekoridor piki Hariduse tänavat;
- 2) Viljandi mõisa hoone vaatekoridorid Tasuja puisteelt ja Hariduse tänavalt;

3) Vaade vanalinnale Riia tn poolt (Vaksali tänavalt).

4.1.5. Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärses haljasstruktuuriga

Huntaugu piirkonna ja Viljandi järve äärses haljasstruktuuri maa-alal puuduvad kultuuriväärtuslikud hooned. Maa-alal paiknevad kaks terroriohvrite ühishauda, mis on kaitse alla mälestisena võetud ajaloomälestistena

Objektide vaadeldavuse tagamiseks nõuete püstitamine ei ole põhjendatud.

4.2. Nõuded kaitsevööndi eesmärgi täitmiseks

4.2.1. Hoonestuse mastaapsuse ja tiheduse reguleerimine

Muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu järgi on Viljandi muinsuskaitseala kaitsevöönd jagatud kaheks osaks. Muinsuskaitsealalt ja muinsuskaitseala kaitsevööndist väljaspool vaatesektorisse jääv maa-ala on kaitsevööndi 2. osa

Muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu järgi:

„... 27. Kaitsevööndisse uue ehitise püstitamisel kehtivad järgmised nõuded:

1) uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga; ...“

Mõiste „järsk üleminek“ on defineerimata ja selle sisustamiseks ja täpsustamiseks seada üldplaneeringus uute hoonestusalade hoonete kõrgus sõltuvaks kaugusest Viljandi muinsuskaitseala piirkonnast 1 ja seal olevate hoonete kõrgusest (nt kõrguse ja kauguse suhe 1:10).

4.2.2. Muinsuskaitseala vaadeldavus

Muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu järgi:

„28. Kaitsevööndi osas 2 tagatakse muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Vaateid ehitistega ei sulgeta. Muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated avanevad Tartu maanteelt ja Mustla maanteelt Viljandi linna siluetele, sh vanale veetornile, Jaani kiriku tornile ja ordulinnuse varemetele.“

Muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest on käsitletud eespool (vt punkt 4.1.1.)

5. ETTEPANEKUD PLANEERINGUALAL ASUVATE MUINSUSKAITSEALADE, KINNISMÄLESTISTE JA TEISTE KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE PAREMAKS SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS, SAMUTI HOONESTUSALADE TAASTAMISEKS

5.1. Otsustuse ja menetluste alused

Viljandi linna koostatavas üldplaneeringus seada kinnistutele ja ehitistele võimalikult selged nõuded ja tingimused. Selged nõuded annavad kindlustunde nii otsustajatele, omanikele kui ka arendajatele. Koostatavas üldplaneeringus vältida defineerimata õigusmõisteid ja täpsustada nõuete ja tingimuste sisu õigusaktides jäetud kaalutlusruumi ulatuses.

Ühildada Viljandi linna üldplaneeringu nõuded muinsuskaitse alaste õigusaktide nõuetega (sh uue kehtestatava Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra nõuetega).

mida linnaelanikud kujundavad või mis on aja jooksul avalikuks kasutamiseks kujunenud. Oluline on taimkatte olemasolu, kuna "haljastamine" viitab roheliseks muutmisele. Avaliku haljasala mõiste hõlmab linnaelanike poolt kasutatavaid alasid, mis võivad juriidiliselt olla ebaselged, kuid täidavad olulist puhkefunktsiooni.“

Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärsel haljasstruktuuriga omab suurt rekreatiivset ressursi ja on tänapäeval valdavas ulatuses avalikus kasutuses virgestusalana ja sportimiskohana. Väga oluline väärtus on võimalus liikuda kaldal vee ääres, piki kallasrada. Viljandi järve ümbruse kui terviku seisukohalt on oluline, et virgestusala oleks katkematu.

Viljandi olemasoleval ranna-alal ei ole piisavalt pikkust, et pakkuda kõiki vajalikke puhkeotstarbelisi kasutusvõimalusi (vaikne ala, aktiivne ala lastega peredele, aktiivne ala sportmängudele ja kergejõustikule, ala introvertidele ala looduse nautijatele).

Kaitsekorras on nõue, et:

„1) ajalooliste avalike haljasalade (Lossipark, Sõbrapark ja mõisapark koos Tasuja puiestee alleega ning Viljandi järve äärne poollooduslik luht) ajalooline struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid säilitatakse; rekonstrueerimisel lähtutakse haljasalast kui tervikust, võttes taastamise korral aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra ja arvestades muutustega linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, ehitised jms).“

Antud nõuded ei ole ordulinnuse ja Viljandi järve vahele jääv järve luha puhul loogilised. Luha-ala ei saa panna samasse ritta kolme eelnevalt nimetatud pargiga.

Eelnevatest asjaoludest tuleneb viljandi muinsuskaitseala kaitse-eeskirja eelnõu muutmissetpanek: Eemaldada „Viljandi järve äärne ajalooline haljasala“ ajalooliste haljasalade hulgast (punkt 7 alapunktis 6, punktis 18, punkt 22 alapunktis 1, kaart lisa 4).

7. ALUSDOKUMENDID JA ALLIKAD

- Muinsuskaitseadus MuKS
- Planeerimisseadus PlanS
- Kultuuriministri 24.04.2019 määrus nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“
- Vabariigi Valitsuse 17.06.2004 määrus nr 219 „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“
- <https://planeerimine.ee>
- <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kultuurimalestised>
- Ain Vislapuu, Viljandi ajalugu periooditi <http://muuseum.viljandimaa.ee/?op=body&id=52>;
- "Eesti Arhitektuur 2", Kirjastus "Valgus", 1996
- Helju Sirel, ENSV MN Riiklik Ehituskomitee Vabariiklik Restaureerimisvalitsus, Viljandi ajalooline linnakeskus, 1969, lk 25, ERA.T-76.1.1172
- Viljandi linnaga liidetud maa-ala kaart, 1790, EAA.308.6.364
- End. Viljandi mõisa peahoone. Ehitusajalooline õiend. KRPI töö nr 94022, ERA.T-76.1.13332
- Viljandi Muuseum, VM 9554, näituse materjalid, koostaja Heli Grosberg
- Viljandi linna ja ümbruse plaan, A. Toom ja E Volmülleri maamõõdu ja kultuuritehnika büroo ja maamõõtja L Jacobsenn, 25.11.1922, Rahvusarhiiv, EAA 2072.9.795
- Viljandi linna ehistusplaan. Planeerimise kava, Maakorraldusameti arhitekt Anton Soans, 1929, Rahvusarhiiv ERA.T-3.2.23.1.
- Eesti panga hoone asendiskeem koos Vabadussõja mälestussambaga, arhitekt Karl Burman, 1927, Viljandi muuseum
- Viljandi linna planeerimise ja hoonestamise projekt, ENSV Arhitektuuri Valitsus Ministrite Nõukogu juures, Arhitektuuri Projekteerimise-planeerimise Keskus, arhitekt Anton Soans, 1947, Rahvusarhiiv, ERA.T-0-14.4.0.6.
- Viljandi linna Planeerimise ja hoonestamise projekt. Tsoneerimise skeem, ENSV Arhitektuuri Valitsus, Vabariiklik projekteerimise trust Estonprojekt, arhitekt Anton Soans, 1950, Rahvusarhiiv EAM.3.1.198
- Viljandi generaalplaani korrektuur, ENSV Ehituskomitee, RPI Eesti Projekt 1964, arhitekt Malle Meelak, Viljandi linna arhiiv
- Viljandi linna generaalplaani korrektuur, RPI Eesti Projekt shiffer A-728, 1974, arhitektid Mart Port, Malle Meelak, Ülo Stöör, Ene Aurik, Viljandi linna arhiiv
- Viljandi linna üldplaneeringu kaart Juhtfunktsioonid, 2010, <https://www.viljandi.ee/kehvtivuldponeering>
- Viljandi linna arengustrateegia 2035+ ja arengukava 2022-2028, <https://www.riigiteataja.ee/akt/408102022022>
- paikvaatlused