

UUE-PÕLTSAMAA MÕISA MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED LOODUS-SPAA JA UJULA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Töö nr MK-ET-DP-1

Seotud kultuurimälestised:

Uue-Põltsamaa mõisa park, reg-nr 24013

Uue-Põltsamaa mõisa peahoone, reg-nr 24012

Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja, reg nr 24014



Põltsamaa linn, Jõgevamaa

Tellija: Raul Lättemägi, Uue-Põltsamaa Mõis OÜ

Koostaja: Silje Raidvere

Muinsuskaitse tegevusluba nr VS 961/2018

Aatela Projekt OÜ

Reg kood: 14704087

Uust tn 3-4, Palamuse,

Jõgeva vald, Jõgevamaa

Muinsuskaitse tegevusluba nr

Palamuse, 2019

SISUKORD

1. Muinsuskaitse eritingimuste ja algatatud detailplaneeringu lähtealused	3
1.1 Muinsuskaitse eritingimuste koostamise alus	3
1.2 Detailplaneeringu üldandmed ja planeeringuala	3
2. Planeeringualal asuvate kinnismälestiste nimekiri ja kaitsevööndid. Looduskaitse..	5
2.1 Planeeringuala kinnismälestiste nimekiri	5
2.2 Planeeringuala mälestiste kaitsevööndid	5
2.3 Looduskaitse	6
3. Planeeritava maa-ala analüüs ja hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele	6
3.1 Ajalooline asustus ja hoonestus	6
3.2 Uue-Põltsamaa mõisa park	9
3.3 Teede ja tänavate võrk	11
3.4 Krundi struktuur	12
3.5 Maastikuelemendid	13
4. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele	13
4.1 Detailplaneeringu eesmärk	13
4.2 Tellija poolt planeeringuga kavandatav	13
4.3 Hinnang tellija poolt planeeringuga kavandatavale	14
5. Nõuded planeeringu koostamisel kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ja kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks	15
5.1 Vaatesektorid	15
5.2 Fotod	16
5.3 Üldtingimused Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu koostamiseks	29
5.4 Muinsuskaitse eritingimused uushoonete, arhitektuurile, katusekujule, välisviimistlusmaterjalidele, ehitusjoontele, ehitusmahtudele ja kõrguspiirangutele objektide kaupa	31
6. Töös kasutatud materjalid ja allikad	34

1. Muinsuskaitse eritingimuste ja algatatud detailplaneeringu lähtealused.

1.1 Muinsuskaitse eritingimuste koostamise alus

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused koostas OÜ Aatela Projekt (reg nr 14704087, MTR Muinsuskaitse tegevusluba nr EMU000413) 2019 aasta aprillis. Tööd viis läbi vastutav spetsialist Sille Raidvere, kes omab Muinsuskaitseameti poolt väljastatud tegevusluba nr VS 961/2018.

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud lähtudes muinsuskaitse seaduses tulenevatest nõuetest.

(Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord, määrus muinsuskaitse seaduse § 25 lõike 10 alusel; <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072015015>).

Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel tuginetakse **Veneetsia hartale** (1964, mälestiste ja ajalooliste paikade konserveerimise ja restaureerimise rahvusvaheline harta, www.icomos.org/charters/venice_e.pdf), **Firenze hartale**, 1982 (ajalooliste parkide kaitse harta, https://www.icomos.org/charters/gardens_e.pdf) ning **Washingtoni hartale**, 1987 (ajalooliste linnade kaitse harta, https://www.icomos.org/charters/towns_e.pdf).

Käesoleva töö eesmärgiks on algatatud Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamine. Detailplaneeringuga soovitakse lahendada kavandatava loodus-SPA ja ujula, hotell, talveaia, terrassi ja tiik-liuvälja paiknemine planeeringualal, määrata hoonestusala ja ehitusõigus, juurdepääsuteede, tehnovõrkude, parkimiskohtade, platside ja haljastuse lahendamine.

Käesolev töö võtab aluseks eelnevalt Adepte Ekspert OÜ poolt (juunis 2018) koostatud Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu. Põltsamaa valla ja seotud partneritega kooskõlastatult korraldati Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Käsitletav ala jääb suuremas osas muinsus- ja looduskaitse aluse Uue-Põltsamaa mõisa pargi territooriumile ning peamine kavandatav ehitusala pargi kaitsevööndisse. Planeeringu alale jäävad ka ehitismälestised Uue-Põltsamaa mõisa peahoone ja teenijatemaja. Seetõttu on peamine lahendamist vajav probleem mälestiste - eeskätt Uue-Põltsamaa mõisa pargi, teenijatemaja ja peahoone – vaadete võimalik katmine uusehitiste poolt, mistõttu on oluline määrata uushoonestuse kõrgused, täpsem asukoht – ehitusala ning ajalooliste hoonete struktuuriga arvestamine. Vähem oluline pole uushoonestuse dominantsuse vältimine ning võimalike materjalide valiku kirjeldamine uusehitiste kavandamisel mälestiste lähipiirkonnas.

1.2 Detailplaneeringu üldandmed ja planeeringuala

Üldandmed

Põltsamaa vald, Põltsamaa linn kinnistutel Veski 7 (61701:001:0610) lõuna poolne mõisa peahoonega kinnistu; Veski tn 11 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0010) peahoonest lääne pool asetsev mõisa teenijatemajaga kinnistu; Veski tn 13 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044) lääne poolne lammutatud laohoonete – tulevaste uusehitiste ala kinnistu; Uue-Põltsamaa Mõisapargi (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033), mõisa peahoone taguse

(põhja suunal) regulaarstiilis pargiosa ala ning korteriomandina registreeritud Veski 13A kinnistu (katastriüksuse tunnus nr 61701:001:0020).



- Planeeringu ala
- Mälestise Uue-Põltsamaamõisa park ala

Joonis 1. Algatatud detailplaneeringu ala. Adepte OÜ poolt KSH eelhinnangu planeeringuala skeem täiendatult S.Raidvere poolt.

Detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Uue-Põltsamaa Mõis OÜ poolt 6.veebruari 2018 Põltsamaa Vallavalitsusele esitatud taotlus (registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/2018/7-1) detailplaneeringu algatamiseks Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas kinnistutel Veski 7 (61701:001:0610) lõuna poolne mõisa peahoonega kinnistu (POS 1); Veski tn 11 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0010) peahoonest lääne pool asetsev mõisa teenijatemajaga kinnistu (POS 2); Veski tn 13 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044) lääne poolne lammutatud laohoonete – tulevaste uusehitiste ala kinnistu (POS 3); ning Uue-Põltsamaa Mõisapargi (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033), mõisa peahoone taguse (põhja suunal) regulaarstiilis pargiosa ala (POS 4). Kokku on planeeringu ala ca 6 ha. Detailplaneering algatati Põltsamaa Vallavolikogu otsusega 17.05.2018.

2. Planeeringualal asuvate kinnismälestiste nimekiri ja kaitsevööndid. Looduskaitse.

2.1 Planeeringuala kinnismälestiste nimekiri

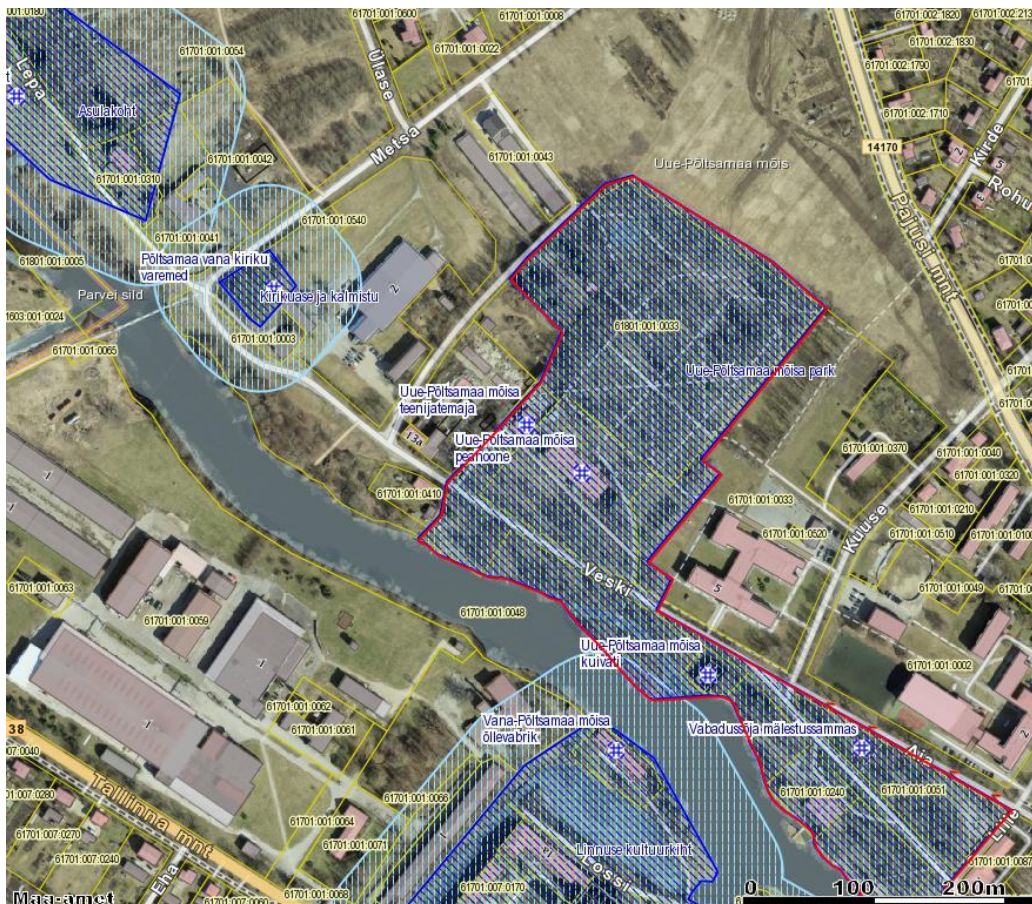
Planeeringu alale jäävad järgmised ehitismälestised:

Uue-Põltsamaa mõisa park, reg-nr 24013;

Uue-Põltsamaa mõisa peahoone, reg-nr 24012;

Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja, reg-nr 24014.

Mälestiste määratluse aluseks on "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 12.08.1999 määrus nr. 18, (RTL 1999, 122, 1667).



Joonis 2. Uue-Põltsamaa mõisakompleksi ja lähiümbruse kultuurimälestiste kaart. Allikas: Maa-amet 2018.

2.2 Planeeringuala mälestiste kaitsevööndid

Kaitsevöönd ja selles kehtivad kitsendused MuKS § 25 punkt 3 alusel on Uue-Põltsamaa mõisa igal mälestisel eraldi kaitsevööndi ulatus 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist alates.

Planeeringualasse jäävad järgmiste ehitismälestiste kaitsevööndid:

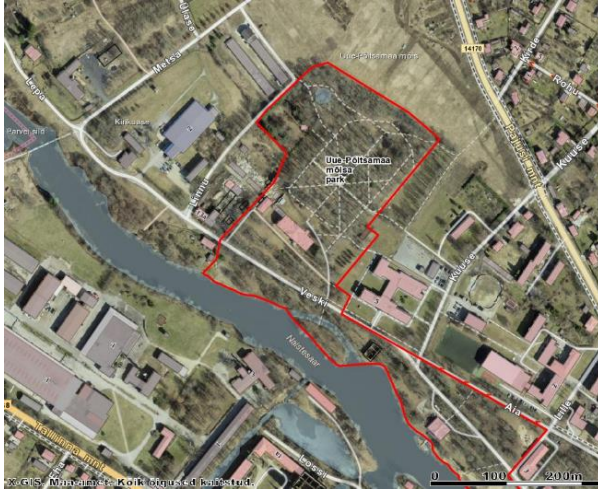
Uue-Põltsamaa mõisa park, reg-nr 24013;

Uue-Põltsamaa mõisa peahoone, reg-nr 24012;

Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja, reg-nr 24014.

2.3 Looduskaitse

Uue-Põltsamaa mõisa park on ka looduskaitse alune park. Kaitstava loodusobjekti reg-nr KLO1200489.



Joonis 3. Uue-Põltsamaa mõisa pargi (KLO1200489) kaitseala kaart. Allikas: Maa-amet 2018.

Uue-Põltsamaa mõisa park võeti looduskaitse alla 17.07.1968.a. Jõgeva raj. TSN TK otsusega nr.113 "Looduse kaitsest Jõgeva rajoonis". Looduskaitsealustes parkides kehtib Vabariigi Valitsuse 3.03.2006.a määrusega nr 64 "Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri" kehtestatud piiranguvööndi kaitsekord. Vastavalt kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskirjale on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

3. Planeeritava maa-ala analüüs ja hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele

3.1 Ajalooline asustus ja hoonestus

Põltsamaa kuulus haldusjaotuslikult Liivimaa kubermangu, Viljandi maakonna, Põltsamaa kihelkonna alla. Uue-Põltsamaa mõis eraldus Põltsamaa mõisast aastal 1750, kui omanikuks sai J.H.von Lilienfeld. Mõisat valitsesid tema ja ta järeltulijad kokku 169 aastat. Viimasena oli Uue-Põltsamaa mõis Friedrich von Lilienfeldi valduses kuni selle võõrandamiseni 1919 aastal.

Barokne härrastemaja ja mõisa teenijatemaja pärinevad 18 sajandi III veerandist. Tänapäevani säilinud mõisahooned on piirkonna mõisaansambli näide, mis esindab 18.sajandi lõpu iseloomulikke ehitustraditsioone. Barokne, ühekorruseline, keskrisaliidi osas kahekorruseline krohvitud telliskiviehitus, kaetud poolkelpkatusega.

Fassaade liigendavad lamedad pilastrid, mis vahelduvad akende ja petikakendega ühtlases rütmis. Sisepääsude kujundus, rõdupiirded ja väike juurdeehitus hoone N-tiival pärinevad hilisemast ajast. Sisekujundus on hästi säilinud: saali kaunistavad tahvliteks jagatud seinapinnad, peenelõikeline hammaskarniis, kannelüüridega friis, peeglid ja ampiirahjud. Väärtuslike interjöörielemente - uksi, aknaluke, ahje, stukk-kaunistusi - leidub teisteski

ruumides. Allikas: Muinsuskaitseameti Kultuurimälestiste riiklik register.

1920-ndast aastast alates töötas mõisa peahoones kool. 2004 aastast alates on mõisa peahoone eraomandis. Mõisa park on suuremas osas üldkasutatav maa, mida haldab Põltsamaa Vallavalitsus.

Teenijatemajast. Küllaltki lihtne, kahekorruseline, krohvitud kivihoone, kaetud poolkelpkatusega. Fassaadid lihtsad, katuseräästa all karniis. Säilinud välisilmelt suhteliselt ümberehitamata kujul.

Mõisa-aegne maakivimüür. Müür kulgeb mõisa peahoone ja teenijatemaja vahel ning suundub täisnurgaga edelast kirdesse. Rajatud maakivimüür eraldas mõisa siseõue teenijarahva tegemistest. Samuti varjas müür mõisa teenijatemaja poole jäävaid kartuli- ja jääkeldrit mõisa peahoone siseõuest vaatatult.

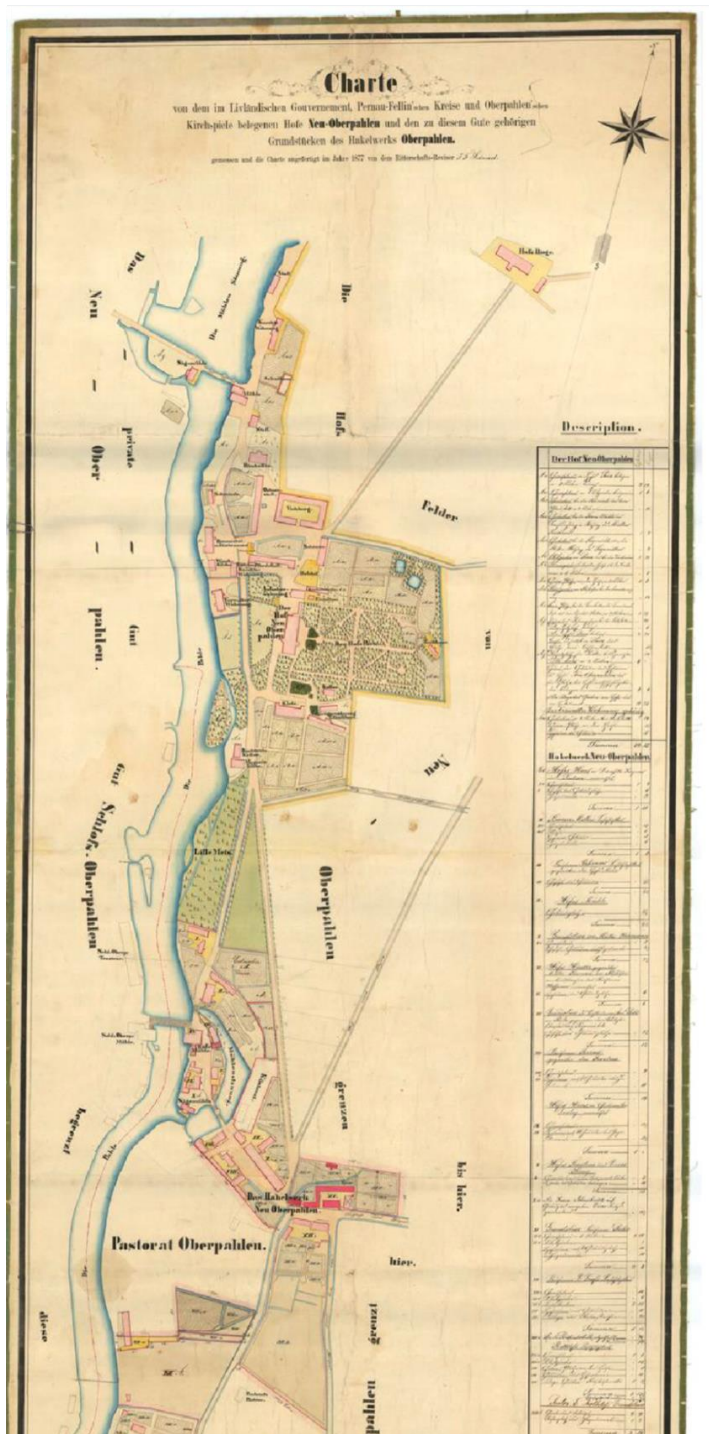
Algselt lihtsale edelapoolsetele müürile ehitati enne 1877 aastat (vt joonis 4-5) külge viilkatusega kuurihoone, mille viilkatuse jäljed on siiani mõisa otsakülje fassaadil, lõigates pilastreid ja karniise (Foto 1M). Teenijatepoolisel müürinurgal on säilinud ka tellistest ja maakividest ehitatud aknaavadega hoonekarp (Foto 2M).

Parima ülevaate mõisa kõrgaja ajaloolisest asustusest annab 1877 aasta mõisa kaart (Joonised 4-5, Allikas: Ajalooarhiiv).

Mõisa 19 sajandi jõukust iseloomustab esinduslik hoonestus, kus oli üle 20 majandus- ja eluhoone. Toona kuulus mõisa majapidamisse kaks veskit ja kaks saeveskit, rehi, ringlaut lehmade jaoks, härjatall, hobusetall, viinavabrik, õllekoda, trahter, kaks kasvuhoonet, sepikoda, hulk aitasid ja keldreid. Häärberi juures olid ka valitseja ja järelvaataja ning töötajate elamud.

Tänapäevani on säilinud mõisa peahoone, teenijatemaja (kaardil järelvaataja elamu), kuivati müürid jõe ääres kagus ning kelder pargi lõunaküljel.

Antud planeeringu uusehitiste ala kontaktvööndis Veski tänava ääres asub 2-korruseline elamu. Tulevase uusehitiste alal 20 sajandil Tarbijate Ühistule kuulunud paekivist laoruumid, mis mõisa ajal on olnud hobusetall. Ladude paekivist, ilmselt algsed tallimüürid on paar aastat tagasi suuremas osas lammutatud (v.a. Veski tänava poolne hoone osa), kuna müürid olid varisemisohtlikud. Samuti lammutati NL ajal ehitatud silikaattellistest ladude pikendus. Pagari ja teenija korteri asukohas asub eramaja (Veski 10), mis võib olla samuti algse hoone kehandiga. Piki jõe äärt (kagust loodesse) paiknenud valitseja elamu, pesuköök, viinaköök ja sepikoda on täielikult hävinenud. Samuti siseõues paiknenud jää- ja kartulikelder.



Joonis 4. 1877 aasta kaart. Ajalooarhiiv. Charte von dem im Livländischen Gouvernement, Pernau-Fellinschen Kreise und Oberpahlenschen Kirchspiele belegenen Hofe Neu-Oberpahlen und den zu diesem Gute gehörigen Grundstücken des Hakelwerks Oberpahlen. 1:1300. EAA.1347.1.25.



1877 aasta kaardi tingmärgid



Joonis 5. Sama 1877 aasta kaardil olev pargi ja planeeringuala täpsemalt

http://www.ra.ee/dgs/display.php?web=.saaga_laiendus.kaardid&fns=EAA.1347.1.25&pgn=&img=eaa1347_001_0000025_00001_k.tif&tpl=zoomify&prc=100&hash=6c335afb15c3393b65bc17c3e0b75046

3.2 Uue-Põltsamaa mõisa park. Regulaarstiilis park pärineb samuti 18.sajandist (joonis 5). Regulaarpark on rajatud 18. saj. lõpul. Parki on pidevalt täiendatud kuni 1990-ndate aastate alguseni, peaosa kujundust muutmata.

Pargi eriosaks on 1923. a. loodusloo õpetaja Paul Pedaste poolt rajatud väike botaanikaaed, kus kasvas algaastatel üle 300, 1977. a. 150 liiki ja 2002. a. 172 taksonit võõramaiseid puid-põõsaid. (allikas: Muinsuskaitseameti Riiklik Register, register.muinas.ee)

Kogu park on keskmise suurusega ~5,5ha. Pargi peaosa – peahoone tagaväljak on rajatud regulaarsena. Pargi regulaarne osa oli orienteeritud mõisa peahoonele. Regulaarne osa lõppes kirdes avara muruplatsiga, mille keskel on kõrgendik. 1877. a. säilinud kaardil asub pargitelje lõpus kõrgendikul triiphoone. Muruplats oli ääristatud puugruppidega, mis lõpetasid pargi. Tagaväljaku kõrghaljastuses on enamuspuuliigiks olnud pärn, millest tänaseni on säilinud vaid üksikisendid.

Peahoone ees on olnud barokne aed, mis on 19. sajandil kujundati vabakujuliseks.

Nõukogude aastate algul rajati mõisa peahoone esiväljaku keskmesse betoonist basseini koos

istumiskoha, ebakorrapäraste teede ja lillede ning õitsvate põõsastega. Muruväljaku edelakülge on istutatud kaskede rida, mujale muruväljaku servadesse grupiti vahtraid ja kaski. *Tänaseni on säilinud betoonist basseini. Kaserida lõigati maha 2018 aastal. (Koostaja märkus).*

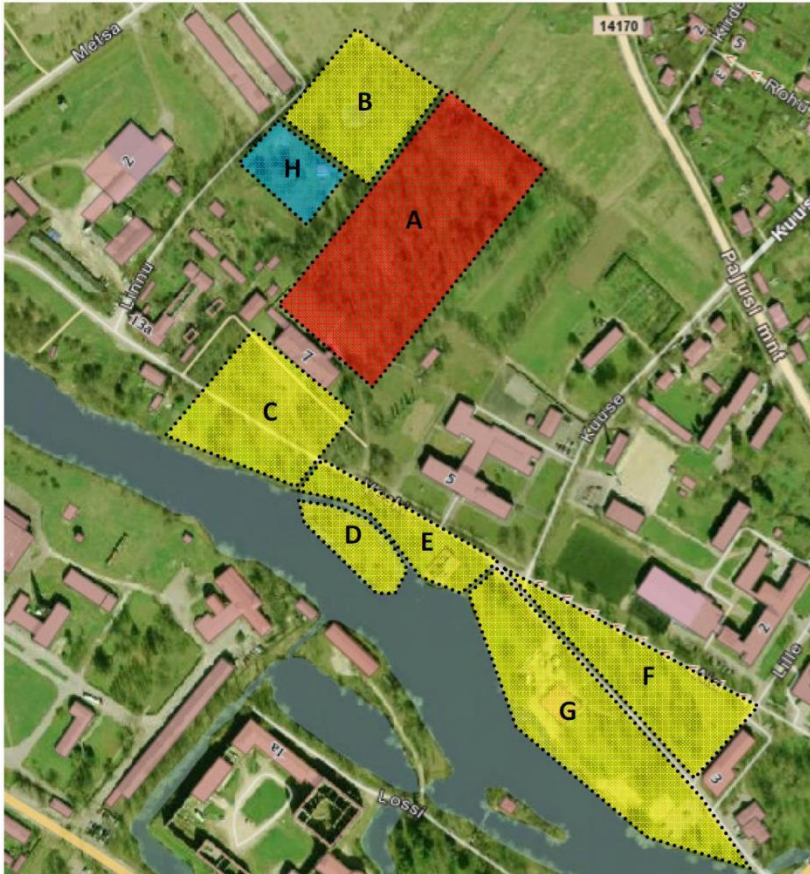
Ajaloolise pargi juurde kuulusid kaks "planku" - parkmetsa tukka, mis on praegugi linnahaljastuse olulised osad. Põhjapoolsemasse on ehitatud lasteaed, teise lauluväljak. Tänaseks on säilinud tagaväljaku pargis asuv korrapärane teedevõrk, katkendlikud puuderead nende ääres ning alleed pargi kirde ja põhjaserval ning idaküljel. Korrapärase osa lõpetaval vabakujulise istutusega riskülikukujulisel alal on säilinud kauneid põliseid üksikpuid ja puudegrupe. Tiik vabakujulise põhjapoolse pargi osas on puhastatud. Pargi regulaarosa teed on saanud uue katte.

Pargiteid kasutatakse kehalise kasvatus tundides jooksuradadena.

Ajalooline pargiosa on dendroloogiliselt liigivaene. Kuid hilisemate juurdeistutustega kasvab pargi ~80 taksonit puid-põõsaid. Enamus puuliigid on harilik vaher ja harilik saar. Pargi põhja piiridel kasvab ka põliseid pärni, tammesid ja ilusad lehised. Okaspuud praktiliselt puuduvad. Põõsaliikidest on harilikku sirelit, taraenelat, lumimarja jt Nõukogude ajal on pargi eesväljakule istutatud looklevat forsüütiat, suurt läätspuud, läikivat tuhkpuid, sabiina kadakat jt tollel ajal koduaia kujunduses hinnatud põõsaliike. *(allikas: Pargiankeet, 2002. Muinsuskaitseameti Riiklik Register, register.muinas.ee)*

Uue-Põltsamaa mõisa pargi puistu ja looduskoosluste seisundist annab värske ja põhjaliku ülevaate Artes Terrae OÜ poolt koostatud **Uue-Põltsamaa mõisa pargi hoolduskava 2014...2023**, millel põhineb ka järgnev pargi ülevaade. Hoolduskava määrab pargi looduskoosluste hooldusvõtted ja vajaduse. Hoolduskava ei määra parki jääva hoonestuse hooldusvajadust.

Uue-Põltsamaa pargiruum koosneb mõisa peahoone taga asuvast regulaarosast (A), vabakujulistest osadest (B,C,D,E,F,G) ning kollektsioonaiast (H). Pargi põhiosa moodustab peahoone taga asuv pargi regulaarosa (A). See on orienteeritud mõisa peahoonele. Peahoonest lähtuv kesktelg ulatub pargi tagaosas oleva avara muruplatsini, mille keskel on kõrgendik (Murelimägi), kus asus triiphoone. Kõrgendikust mõlemal pool on säilinud põlised puudegrupid – tammed ja lehised. Kogu regulaarosa on jagatud kiirtena hargnevate teedega (iseloomulik varaklassitsistlikule kujundusele) kolmnurkadeks. Teed on ääristatud tänaseks katkendlikuks muutunud puuderidadega. Algselt on enamuspuuliigiks olnud arvatavasti harilik pärn, mis on aegade jooksul asendatud asendunud hariliku vahtraga. Säilinud on üksikud pargi rajamisaegsed pärnad. Vabakujuliselt oli kujundatud pargi põhjaosas olevate tiikide ümbrus (B), peahoone esine ala ja Põltsamaa jõe kallas. Kahest tiigist on tänaseni säilinud vaid üks. *(allikas: Artes Terrae OÜ poolt koostatud Uue-Põltsamaa mõisa pargi hoolduskava 2014...2023).*



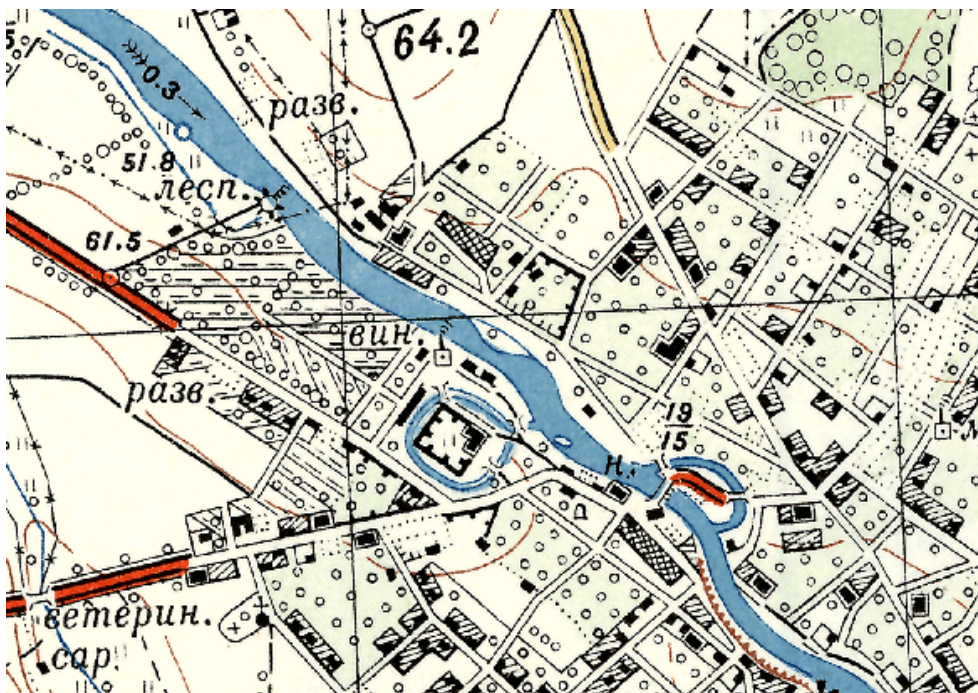
Joonis 6. Uue-Põltsamaa mõisa pargi tsoneering. Allikas: Artes Terrae OÜ poolt koostatud Uue-Põltsamaa mõisa pargi hoolduskava 2014...2023.

3.3 Teede ja tänavate võrk

Asula ajalooliste teede põhivõrk on hästi säilinud. Alates 20. sajandi I poolest on planeeringualaga lähitsoonis asulasisene tänavatevõrk oluliselt tihenenud eelkõige elamualade teenindamiseks kirdes Pajusi maantee piirkonnas ning lääne-loode suunas asuva piki jõge kulgeva suunal Veski-Lepa tänava elamuala piirkonnas. (joonis 7. 1901 aasta üheverstane kaart; joonis 8. 1947 aasta kaart). 20 sajandi II poolel on tekkinud ja tihenenud elamualad, planeeringu kontaktsooni on ehitatud koolihoone mõisa pargi kaguservas ja metallitehas Metsa ja Linnu tänava vahele pargist läänes, mis ei võimalda sealt enam kaugvaateid ajaloolisele mõisamaastikule.



Joonis 7. 1901 aasta üheverstane kaart 1:42 000. Allikas: Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakendus.



Joonis 8. Põltsamaa kaart aastal 1947. Allikas: Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakendus.

3.4 Krundi struktuur

Krundistruktuur on tihenened suuresti 1919 aasta maareformi järgselt. Aedlinnale omaste elamualade tekkega on lisandunud tihe eramajade maaüksuste võrk.

Planeeringuala on jagatud neljaks osaks. Veski 7 (61701:001:0610) lõuna poolne mõisa peahoonega kinnistu (POS 1); Veski tn 11 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0010) peahoonest lääne pool asetsev mõisa teenijatemajaga kinnistu (POS 2); Veski tn 13 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044) lääne poolne osaliselt lammutatud laohoonete – tulevaste uusehitiste ala kinnistu (POS 3); ning Uue-Põltsamaa Mõisapargi kinnistu (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033), mõisa peahoone taguse (põhja suunal) regulaarstiilis pargiosa alal (POS 4). Lisaks erastamata riigimaa ala piki Veski tänavat kahel pool teed kooli katastriüksusest alates kuni Linnu tänavani, kaasaarvatud sissepöördega Lepa tänavalt (POS 5).

3.5 Maastikuelemendid

Väärtuslikuks maastikuks on mõisapargi ansambel koos sellega seotud ehitistega, mis on ümbritsevast maastikust selgelt eristuv. Mõisapark koos selle juurde kuulunud hoonete ja rajatistega omab ajaloolis-kultuurilist, looduslikku, esteetilist ja koha identiteedi väärtust. Maastik omab olulist väärtust turismi seisukohalt piirkondlikult ning laiemaltki. Puhke-ja virgestusalana aga peamiselt kohalikus ja piirkondlikus tähenduses.

4. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele

4.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringuga soovitakse lahendada kavandatava loodus-SPA ja ujula, hotelli, terrassi ja tiigi paiknemine planeeringualal, määrata hoonestusala ja ehitusõigus, juurdepääsuteede, tehnovõrkude, parkimiskohtade, platside ja haljastuse lahendamine. Vajadusel moodustatakse täiendavaid krunte planeeringualal ja lahendatakse teede avalikku kasutusse määramise vajadus pärast planeeringulahenduse elluviimist. Planeeringuga muudetakse üldplaneeringuga kehtestatud maa sihtotstarbeid ja seoses sellega tehakse ettepanek kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringu muutmiseks. Kavandatav loodus-SPA, ujula ja hotelli rajamine eeldab maa sihtotstarbe muutmist osaliselt ärimaaks. Ala tehnovõrkude liitumine ühistrassidega ja juurdepääsud alale lahendatakse planeeringuga. Planeeringuala suurus on umbes 6 hektarit.

4.2 Tellija poolt planeeringuga kavandatav

Mälestise Uue-Põltsamaa mõisa park alale on kavandatud terrass ja tiik.

Planeeritud uushoonestus – loodus-SPA ja ujula hoone ning hotell on kavandatud väljapoole muinsuskaitse ja looduskaitse alust mõisapargi ala, mälestiste kaitsevööndisse, mis on 50 meetrit ümber mälestise välisgabariitide.

Loodus-SPA ja ujula hoone on planeeritud rajada mõisa peahoone taguse pargiosa põhjapoolse vabakujulise pargiosa lähedale Mõisapargi kinnistu (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033). Loodus-SPA ja ujula on kavandatud ca 4,5m ulatuses maa-aluse ehitisena.

Hotelli hoone on plaanitud rajada vana tallihoone ja laohoonete varemete asukohta Veski tn 13 kinnistule (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044).

Sissesõidutee Spa ja ujula ning hotelli juurde on plaanitud Linnu tänavalt teenijatemaja suunale. Parklad on kavandatud Linnu tänava äärde, kalasabas parkimiskohtade paigutusega. Linnu tänav on plaanitud sulgeda selle põhja poolsest otsast (garaazide juurde viival teel) ning teha sinna autode ümber pöörämist võimaldav ringtee.

Muinsuskaitsealused mõisahooned **Uue-Põltsamaa mõisa peahoone** (reg nr 24012) ja **Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja** (reg nr 24014) on plaanitud restaureerida ja võtta kasutusele loodus-SPA osana järgides muinsuskaitse eritingimusi ja teisi nõudeid.

Planeeritavate uusehitiste ehitusalune pindala täpsustatakse hoonete projektides.

Hoonestustingimused määratakse vastavalt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele.

Mõisa esiväljaku ja Veski tänava äärset isetekkelist haljastust on kavandatud osaliselt likvideerida, et avada vaade jõe poolt mõisale, mis on üle vaadatud, aktsepteeritud ja

märgitud Keskkonnaameti ja Muinsuskaitseameti spetsialistide poolt aastal 2016. Samuti on kavandatud harvendada jõe äärset isetekkelist haljastust, et avada üle-jõe vaateid mõisakompleksile.

Mõisapargi ülejäänud osadesse planeeringuga muudatusi kavandatud ei ole.

Liitumised tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.3 Hinnang tellija poolt planeeringuga kavandatavale

Hinnang antakse tuginedes muinsuskaitseadusele, ajaloolisi parke käsitlevale rahvusvahelisele hartale (vt lk 3) ning pargiga mõisakompleksi heale kasutamise ja säilitamise tavale.

Mälestistele on oluline tagada parim võimalik avalik juurdepääs nii inimeste, kui erinevatele loomaliikidele - loodusliku elurikkuse säilitamiseks, mistõttu pole mõistlik rajada mõisaparki piiravaid tõkkeid ega piirdeid.

Park rahulikku puhkust pakkuva paigana nõuab pigem vaikust ja rahu, mis lubaks pargi külastajal tunnetada segamatult ümbritsevat väärtuslikku pargiruumi. See kontseptsioon haakub planeeritava igapäevaselt toimiva SPA-kompleksi ideega küllaltki hästi.

Pargi suhtes negatiivsed mõjud vajavad tähelepanu ja reguleerimist. Vältida tuleb pargi liigkasutamist. Kärarikkaid väliüritusi ei tohiks pargi kontaktvööndis aasta jooksul toimuda liiga sageli. Mõisakompleks moodustab koos pargiga ühtse väärtusliku ajaloolise ning kompositsioonilise terviku, mille ala ja vaateid mõjutavaid muudatusi tuleb lahendada väga tundlikult ja maitsekalt. Uushooned ja rajatised peavad kompleksi pigem rikastama, nii esteetiliselt kui vaimselt.

Planeeringulahendus mõjutab pargi vaatelisust kõige rohkem kagu-edela vaadetelt piki Veski tänavat ning üle jõe edela-lõuna suunalt.

Alale kavandavad loodus-SPA ja ujulakompleks koos hotellihoonega mõjutavad vaateid mõisakompleksile võrreldes eelnenud aastate ja tänase seisuga pigem positiivselt. Kaovad kuurid, varemed, võrkaiad ja muud väärtusliku keskkonna vaateid risustavad objektid.

Peamine kriteerium nii pargi, kui mõisahoonete vaadete osas on hoonete kõrgus ja maht. Samuti mõjutab mõisavaateid veel tulevase hotellihoone kaugus mõisa peahoonest.

Ajalooline hobusetall asus küllaltki Veski tänava lähedal, mistõttu on lubatud ka hotellimahu rajamine selle kohale. Hotellihoone mõisahoonete poolseks ehituspiiriks jäävad tallihoone esifassaadi gabariidid.

Loodus-SPA-ujula uushooned jäävad mõisaaegse viljapuuaiaga alale, EW ajal rajatud kollektsooniaia ette, mis tänaseks on hooldamata. Kaugvaated sellele hoonele on võimalikud praktiliselt ainult kitsast lõigust Veski tänavalt ning regulaarpargi seest pargiradadelt.

Arvestama peab ka, et pargi põhjapoolses osas asuva kollektsooniaia lähistel on maapind mõnevõrra kõrgem kui Veski tänava äärne piirkond. Hoone piirkõrguste määramine on väga oluline.

5. Nõuded planeeringu koostamisel kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ja kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

5.1 Vaatesektorid

Mälestise kaitsevööndi peamiseks ülesandeks on tagada kinnismälestise vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus. Samuti kinnismälestise ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis. Planeeringus käsitletav Uue-Põltsamaa pargiruum koosneb mõisa peahoone vabakujulisest esiväljakust, peahoone taga asuvast regulaarosast ja põhjapoolse vabakujulise pargiosa kollektsioonaiast koos säilinud ühe tiigiga.

Peahoone ees on olnud barokne aed, mis 19. sajandil kujundati vabakujuliseks. Nõukogude aastate algul rajati esiväljaku keskmesse betoonist basseini koos istumiskoha, ebakorrapäraste teede, lillede ja õitsvate pöösastega.

Mõisahoonete kompleks on vaadeldav Veski ja Linnu tänavalt, seda küll lähivaadetelt tänu kontaktsooni ehitatud hoonetele ning kõrghaljastusele. Laiu kaugvaateid mõisa pargile ja kogu mõisakompleksile ei võimalda ida, kagu, lääne ja loodekaare vaatekoridorid-sektorid. Sealhulgas on täna osaliselt kõrghaljastusega piiratud ka lõuna- ja edelakaare ülejõe kaugvaated (eriti kevadest sügise lõpuni, kui pargipuud on lehes). (Vt fotod 21-23). Ülejõe piirkond on täna tehase valduses, ääristatud kõrge võrkaiaga, kallasrada saab läbida jõepoolsel kitsal alal. Samas võimaldab jõeäärde ehitatav Kosmose perekeskus avada vaba pääsu ning kaugvaated üle jõe asuvale mõisakompleksile.

Kaugvaateid mõisa pargiruumist ja selle ajaloolistest gabariitidest on võimalik vaadelda ka põhja, kirde ja läänekaares tänu Kuuse, Pajusi, Metsa tänava ja mõisa pargi vahel asuvale rohumaale, kuid mis vaatelisust antud planeering ei mõjuta.

Antud detailplaneeringus on plaanitud vaatelised muutused kagu, lõuna, edela, lääne ja loodekaare vaadetes, mistõttu käsitleb dokument ka ainult neid vaatesektoreid.

Planeeringuala säilitamist väärivad vaatesektorid on märgitud joonisele nr 9, mis on dokumendi lahutamatu osa. Vaatesektorid on märgitud ka kommenteeritud fotodes.



- Planeeringuala piir
- Positsioonide piirid
- Vaatesektor 1
- Vaatesektor 2
- Vaatesektor 3
- Vaatesektor 4

Joonis 9. Vaatesektorid.

5.2 Fotod

6 7



Joonis 10. Fotode suunad.



Foto 1. Vaade Uue-Põltsamaa mõisa peahoone esiväljakule Veski tänavalt, edelast. Istumiskohtade juures on säilinud betoonist bassein. Mõisahoone taga ja paremal asub regulaarpark. Planeeritud ehitusala asub vasakul.



Foto 2. Vaade Veski tänavalt, edelast. Esiplaanil vähesed alle põlispuid ning maha võetud noorte kaskederea kändud, selle taga mõisa teenijatemaja, paremal mõisa peahoone. Planeeritud ehitusala asub vasakulpool puuderida. Joonis 9, Vaatesektor 2.

Esiväljaku edelakülge oli istutatud kaskede rida (*Foto 2. puud on eemaldatud 2018 aastal, koostaja märkus*). Puud varjasid vaateid mõisa peahoonele ning ei kuulunud mõisapargi ja

esiväljaku algselt loodud struktuuriga kooskõlla. Muruväljaku servadesse oli grupiti istutatud ka vahtraid ja kaski, mis on osaliselt eemaldatud. Puistu on üle vaadatud 2016 aastal koos Muinsuskaitse- ja Keskkonnaametiga, kus tähistati raiesse minevad puud. Osaliselt on raied ka 2019 aasta alguseks teostatud.



Foto 3. Vaade edelast, jõe äärest mõisakompleksile. Vaateid katab kõrghaljastus. Joonis 9, Vaatesektor 2.

NL ajal ja hiljem on Põltsamaa jõe äärde, Uue-Põltsamaa mõisa peahoone vastas kasvanud hulk isetekkelisi puid-põõsaid. Samuti kulgeb mõisa peahoone ees Veski tänava äärne allee, mis koosneb suuresti isetekkelistest puudest ja hilisematest istutustest. Seetõttu pole täielikke kaugvaateid mõisahoonetele (v.a. mõisa kuivati ja Lillepark) tänasel päeval üle jõe piirkonnast, mis olukorda soovitakse planeeringuga ka mingil määral muuta. Vaated mõisa peahoonele ja teenijatemajale on suhteliselt lähidistantsilt - Veski ja Lille tänavalt.



Foto 4. Vaade planeeritud ehitusalale Linnu tänavalt, regulaarpargile ja paremal asetsevatele mõisahoonetele läänest. Eespool mõisa teenijatemaja. Joonis 9, Vaatesektor 2.



Foto 5. Linnu tänaval asuv kahe korruseline metallitööstuse algne kontorihoone planeeritud ehituala poolt idast. Taamal metallitehas. Joonis 9, Vaatesektor 3.

Metsa ja Linnu tänava vahel asub aga metallitehas Kitzinger Progress ning kahe korruseline kontorihoone. Metsa ja Linnu tänava liitumiskohas asuvad garaazhid, mille vaated on tee äärse kuusehekiga kaetud.



Foto 6. Metsa tänavalt loodest kaugvaatega mõisahoonetele. Esiplaanil metallitehas Kitzinger Progress.



Foto 7. Vaade Metsa tänavalt loodest mõisahoonetele. Vasakul võsastunud ala, mille taga on garaazid ja mõisapargi põhjapoolne kollektsiooni aiaga osa.



Foto 8. Vaade kagust Lille pargi poolt piki Veski tänavat, vaatega mõisa peahoonele. Paremal koolihoone, vasakul Uue-Põltsamaa mõisa kuivati hoone. Joonis 9, Vaatesektor 1.

Hoonetest piirneb Uue-Põltsamaa mõisa pargiga selle lääne-kagunurgas asuv koolimaja piki Veski tänavat ja kirde-ida poole kavandatav staadionikompleks.



Foto 9. Vaade lääne-loode suunalt piki Veski tänavat, Linnu tänava nurgalt. Vasakul mõisa peahoone, paremal Veski 10 elamu. Joonis 9, Vaatesektor 2.

Pargi lääne-loodeküljes katab vaateid pargi põhjapoolsele kollektsooniale Veski ja Linnu tänava nurga pealne kahekordne kortermaja. Samuti vähendab hoone kaugvaadet mõisahoonetele.



Foto 10. Vaade edelast. Kahekordne elamu, Veski tn 13A, mille asemele, taha ja paremale on plaanitud uusehitiste ala. Joonis 9, Vaatesektor 2.



Foto 11. Vaade Veski tänavalt pargi põhjapoolsele osale – kollektsooniale edelast. Paremal mõisa teenijatemaja, keskel planeeritav uusehitiste ala koos vasemal olevate laoruumide varemetega (algse hobustetalli gabariitides), mis jääb tulevaseks ehitusjooneks. Joonis 9, Vaatesektor 2.



Foto 12. Vaade kirdest planeeritavalt ehitusalalt Veski tänava poole vanale kaubalaole endise hobusetalli gabariitides. Joonis 9, Vaatesektor 3.

Kahekorruselise elamu taga, lääneosas asub algse hobusetalli gabariitides hilisemad Tarbijate Ühistu lao varemed ja vundamendid, kuhu on plaanitud uusehitiste ala. Viimased katavad peamiselt hilisema pargiosa – pargi põhjanurgas asuva kollektsiooniaia vaateid, mis on rajatud 1923. aastal mõisa tarbeaia asemele loodusloo-õpetaja P. Pedoste poolt. Selle esialgne planeering ning puidust paviljon on säilinud, kuid kollektsiooni seisukord on kehvade valgustingimuste, hooldamatuse ja väärrika ea tõttu üsna halb.



Foto 13. Vaade Veski ja Linnu tänava nurgalt läänest. Vaade kortermaja kuuridele, mille taga on plaanitud uusehitiste ala. Otsevaatega taamal olevale pargi põhjapoolsele kollektsiooniaiale. Joonis 9, Vaatekoridor 2.



Foto 14. Vaade Linnu tänavalt, loodest, ees mõisa teenijatemaja, mille ette on kavandatud jalakäijate sissepääs kompleksi ning teenindava personali sissesõit. Kahel pool plaanitav uusehitiste ala. Taamale vasakule jääb regulaarpark, paremale vabakujuline pargiosa koos esiväljakuga.



Foto 15. Vaade läänest mõisapargi põhjaosale – 1923 aastal loodud kollektsioonaaiale. Joonis 9, Vaatesektor 2.

Mõisa pargi sisevaated.

Vaatekoridor nr 3, joonis 10.

Pargi põhiosa moodustab peahoone taga asuv pargi regulaarosa. See on orienteeritud mõisa peahoonele.



Foto 16. Vaade kirdest mõisapargist, mõisa peahoone tagusest regulaarpargist, keskteljelt, teede ristumiskohast. Joonis 9, Vaatesektor 3.

Peahoonest lähtuv kesktelg ulatub pargi tagaosas oleva avara muruplatsini, mille keskel on kõrgendik (Murelimägi), kus asus triiphoone. Kõrgendikust mõlemal pool on säilinud põlised puudegrupid – tammed ja lehised. Kogu regulaarosa on jagatud kiirtena hargnevate teedega (iseloomulik varaklassitsistlikule kujundusele) kolmnurkadeks. /Allikas Artes Terrae poolt koostatud Uue-Põltsamaa mõisa pargi hoolduskava 2014...2023/.



Foto 17. Vaade kirdest, pargi regulaarosast. Paremalt kollektsioonaija juurde kuulunud paviljon. Vasakul mõisa teenijatemaja. Otse ees uusehitusala pargist vaadatuna. Joonis 9, Vaatesektor 3.



Foto 18. Vaade idast, regulaarpargist piki mõisa tagust väljakut, taamal vasakul müür, mõisa teenijatemaja ning selle taga plaanitav uusehitiste ala. Joonis 9, Vaatesektor 3.



Foto 19. Vaade idast, piki mõisa tagust muruplatsi, taamal vasakul müür, mõisa teenijatemaja ning selle taga plaanitav uusehitiste ala. Paremal põliste puude grupp. Joonis 9, Vaatesektor 3.



Foto 20. Vaade idast, regulaarpargist planeeritavale uusehitusalale. Vasakul mõisa teenijatemaja. Taamal Linnu tn kahe korruselise elumaja. Joonis 9, Vaatesektor 3.



Foto 21. Vaade üle jõe mõisakompleksile, edelast u. Veski tänava kõrguselt. Joonis 9, Vaatesektor 4.



Foto 22. Lähendatud vaade mõisa peahoonele ja esiväljakule u. Veski tänava kõrguselt, üle jõe edelast. Joonis 9, Vaatesektor 4.



Foto 23. Üle jõe vaadatel uushoonestust kattev eramaja vasakul, ilmselt mõisa-aegne pagari ja teenija elamu (Veski 10), (vt joonis 4 ja 5, 1877 aasta kaart). Joonis 9, Vaatesektor 4.

5.3 Üldtingimused Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu koostamiseks

Maaüksuste jaotus, ehituskeelualad, üldised nõuded arhitektuurile, katusekujule, välisviimistlusmaterjalidele, ehitusjoontele, ehitusmahtudele, kõrguspiirangutele, piiretele. Tingimused võimalikule arheoloogilisele jälgimisele.

5.3.1 Lähtuda planeeringuga pakutud maaüksuste jaotusest, mille kohaselt on planeeringuala jaotatud neljaks positsiooniks: Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas kinnistutel Veski 7 (61701:001:0610) lõuna poolne mõisa peahoonega kinnistu (POS 1); Veski tn 11 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0010) peahoonest lääne pool asetsev mõisa teenijatemajaga kinnistu (POS 2); Veski tn 13 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044) lääne poolne lammutatud laohoonete – tulevaste uusehitiste ala kinnistu ja Veski 13A kinnistu (katastriüksuse tunnus nr 61701:001:0020) - 2-korruselise elamu ala (POS 3); ning Uue-Põltsamaa Mõisapargi (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033), mõisa peahoone taguse (põhja suunal) regulaarstiilis pargiosa alal (POS 4).

5.3.2 Ehituskeelualad. Planeeringu kontaktalale jääb Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd, mis ulatub väikeses mahus mõisa peahoone esiväljakule. Ehituskeeluvööndi vähendamist pole seoses antud planeeringuga tarvis. Mõnevõrra sügavamale pargi alale ulatub kalda piiranguvööndi piir.

5.3.3 Arhitektuur. Uushoonete projekteerimisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud hoonete arhitektuurilist ilmet ja omadusi ning uushoonestuse maitsekat sobitumist olemasolevaga. Uushooned peavad selgelt eristuma mälestiste ajaloolisest arhitektuurist ning ei tohi olla mälestistega võistleva dominantse visuaalse välimusega.

5.3.4 Katusekalded. Uushoonete projekteerimisel lubatud viilkatused ja muud arhitektuurselt mälestistest eristuvad katusetüübid kaldega 20-45 kraadi.

5.3.5 Materjalide valik. Materjalide valikul lähtuda lähiala olemas olevate hoonete materjalidest. Hoonete välisviimistluse materjalide puhul kasutada naturaalseid materjale nagu kivi, betoon, krohvitud pinnad, metall, klaas, puit. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud.

Katusekatte materjalideks võib olla katusekivi või valtsitud plekk.

5.3.6 Uushoonete ehitusjooned. Uushoonete ehituspiiride määramisel võib lähtuda ajaloolise hoonestuse struktuurist. Käesoleval juhul eelkõige hotellihoone projekteerimisel (ajaloolise hobusetalli gabariidid). Täpsed tingimused iga objekti kohta eraldi alates lk 31.

5.3.6 Uushoonete ehitusalad. Ehitusalad on kirjeldatud iga objekti kohta eraldi alates lk 31 ning joonisel 11.

5.3.7 Ehitusmahud. Lubatud suurimad ehitusmahud on märgitud iga objekti kohta eraldi alates lk 31.

5.3.8 Kõrguspiirangud. Kõikide antud planeeringu uushoonete kõrguspiiranguks on maksimaalselt 8 meetrit, maksimaalne korruselisus 2 korrust maapinnast arvates.

5.3.9 Piirded. Säilitada pargi avalik juurdepääs ja mitte tõkestada seda piiretega füüsiliselt ega visuaalselt. Mitte kavandada piirdeid ega hekke mõisahoone vaadetele.

Käesoleva planeeringu puhul piirdeid ei kavandata.

5.3.10 Tingimused võimalikule arheoloogilisele jälgimisele.

Väljavõtte muinsuskaitseadusest:

§ 31. (1) Kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurikiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Kultuuripärandiametit (*vana seaduse järgi Muinsuskaitseamet. Koostaja märkus*).

(2) Kultuuripärandiametil on õigus peatada tööd kuni üheks nädalaks, et teha kindlaks uuringute vajalikkus või hinnata asja vastavust riikliku kaitse eeldusele.



- MÄLESTISE UUE-PÕLTSAMAA MÕISA PARK PIIRID
- MÄLESTISE KAITSEVÖÖND
- PLANEERITAV HOONESTUSALA

Joonis 11. Muinsuskaitse eritingimuste eskiis lubatavate hoonestusaladega ning rajatiste aladega.

5.4 Muinsuskaitse eritingimused uushoonete, arhitektuurile, katusekujule, välisviimistlusmaterjalidele, ehitusjoontele, ehitusmahtudele ja kõrguspiirangutele objektide kaupa

Joonis 11 kuulub hinnangu ja nõuete lahutamatuks osaks.

a) Veski 7 ja Veski 11 (POS 1- POS 2)

Terrass. Lubada kavandada terrassi ala piki maakivimüüri mõisa peahoone ja teenijatemaja vahel joonisel näidatud mahus (vt joonis 11). Terrassi täpne suurus, kuju ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

1877 aasta kaardi järgi (Joonis 5) asus plaanitava terrassi asukohas piki müüri kitsas ehitist, mis polnud päris algne. Ehitise laius oli ca 1/3 mõisa peahoone laiuusest, viilkatusega, mis lõikas peahoone otsaseina pilastreid ja karniise ning lõppes müüri nurgaga, ca 4 meetrit enne teenijatemaja seina. Ehitist kasutati kuuridena, lammutati u. 2017 aastal, jättes

lammutamata hilisema hoonekarbi müürid.

Maakivimüür. Rajatud maakivimüür eraldas mõisa siseõue teenijarahva tegemistest. Samuti varjas müür kartuli- ja jääkeldrit mõisa peahoone siseõuest vaatatult.

Mõisa peahoone ja teenijatemaja vahel ning nurgaga edelast kirdesse suunduv maakivi müür säilitada, korrastada koos värava avadega ning müür katustada. Materjaliks kas kivi või plekk. Lammutada võib teenijatepoolse tellistest ja maakivist (kohati müürist irduva) hoonekarbi osa. Fotod 2M ja 3M.

Müüri restaureerimine, terrassi rajamine lahendada mõisa ümbruse - sillutise, teeradade jm rajatiste projektiga. Terrassi lahendus ja materjal lahendada projektis. Terrassi materjalid ning värvitoon ei tohi olla dominantse ilmega.

Esiväljak ja tiik esiväljakul. Kuigi mõisa peahoone ja jõe vahel ei ole tiiki ajalooliselt olnud, võib ajaloolise barokkaia kohale rajada dekoratiivse veesilma kas tiigi või purskkaevu näol hoone keskosa suhtes sümmeetrilise paigutusega (joonis 11). Tiigi/veesilma täpne suurus, kuju ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus. Planeeringualasse jääb Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd, mis ulatub osaliselt esiväljakule. Tiigi lubatud mõõtmete ja asukoha puhul pole ehituskeeluvööndi vähendamist tarvis. Tiigi/veesilma ala jääb kalda piiranguvööndisse. Esiväljaku kujundus lahendada maastikuarhitektuurse projektiga, kuhu kuulub ka võimaliku veesilma rajamise lahendus. Mõisa peahoone ja tiigi vahele peab jääma vähemalt mõisahoonet laiune haljastatud ala. Projektiga lahendada ka mõisahoonete ümbruse sillutis, teerajad ja terrass. Mõisa hoonete ümbruses lahendada ka vertikaalplaneering.



Foto 1M. Jäljed piki müüri kulgenud hoonest mõisa peahoone otsaseinal aastal 2017. (Foto Sille Raidvere).



Foto 2M. Müür mõisa peahoone ja teenijatemaja vahel. Lammutatav hoonekarp vasakul. 17.03.2019.



Foto 3M. Müür mõisa sisehoovi poolt aastal 2017. (Foto Sille Raidvere).

b) Uus hoonestus Veski tn 13 kinnistul (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044) ja **Veski 13A** kinnistul (katastriüksuse tunnus nr 61701:001:0020), mõisa pargi ja teenijatemaja kaitsevööndis, lääne poolne, enamjaolt lammutatud laohoonete ning kahekorruselise elamu ala – tulevaste uusehitiste ala kinnistu (POS 3).

Hotell. Muinsuskaitseameti seisukoht oli, et hotelli hoone peaks paiknema võimalikult kaugel Veski tänavast, et uusehitis domineeriks võimalikult vähe. Samas on krundil ajalooliselt asunud piklik hobusetall (Joonis 5 ja 11), mille gabariidid ja ka väliskõrgus on tänaseni loetav.

Arvestada hotelli mõisapoolse külje (esijoone) võimalikeks välisgabariitideks või hoone aluse pinna mõisa poolseks piiriks algse talli fassaadi gabariite. Hoone gabariidid võivad laieneda Linnu tänava suunas. Lubatud ehitusala on kuni 65 x 27 meetrit.

Hoone kõrguse puhul orienteeruda mõisa talli praeguse ni säilinud Veski tänava poolse lammutamata hooneosa kõrgusest, mis on 7,75 meetrit. Uushoone lubatud kõrguseks on 8 meetrit. Korruselisis kuni 2 korrust maapinnast arvates. Lubatud viilkatus või muu arhitektuurselt mälestistest eristuv katusetüüp kaldega 20-45 kraadi. Hoone arhitektuur ja värvitoonid peavad olema tagasihoidlikud ning materjali valik naturaalne: klaas, puit, metall, kivi, betoon ning krohvitud pinnad. Selgelt peab olema eristatav uushoone ja mõisahoonete erinev ajastu.

Alternatiivina on tellijal kaalumisel hotelli rajamine käsitletavast planeeringualast väljaspoole ning sellisel juhul on plaan skeemil näidatud hotelli asukoha ala haljastada. Haljastus lahendada maastikuarhitektuurse projektiga.

Loodus-Spa ja hotelli vahele piki Linnu tänavat on lubatud kavandada haljastatud maa-ala ja mis lahendatakse projektiga. Lubatud on rajada sissesõidutee Linnu tänava poolt ujula ja hotelli vahelisele alale. Parkla asukoht lubatud kavandada Linnu tänava äärde.

c) Uus hoonestus Uue-Põltsamaa Mõisapargi (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033), mõisa peahoone taguse (põhja suunal) (POS 4).

Triiphoone, loodus-SPA, ujula plaanitud ehitusala asub NL aegsete kuuride asukohas, algse mõisa puuviljaia alal, mis ulatus kuni põhjapoolsete tiikideni välja.

Triiphoone, loodus-SPA, ujula hoone ning sinna kuuluv väliujula on lubatud rajada pargi põhjapoolse, tänaseks hooldamata EW ajal rajatud kollektsoonaia ette, tingimusega, et hoone kõrgus ei ületa 8 meetrit. Korruselisis kuni 2 korrust maapinnast arvates. Lubatud viilkatus või muu arhitektuurselt mälestistest eristuv katusetüüp kaldega 20-45 kraadi. Hoone lubatud maht on kuni 49 x 30 meetrit, hoone võimalik paigutus krundil peaks olema pigem Veski tn 13 kinnistu piirist alates, jättes hoone ja kollektsoonaia vahele võimalikult laia vaba ala. (vt joonist 11). Hoone lubatud arhitektuur ja värvitoonid on tagasihoidlikud ning materjali valik on naturaalne: klaas, puit, metall, kivi, betoon ning krohvitud pinnad. Uue-Põltsamaa mõisa pargi krundile planeeritud loodus-SPA ja ujula on kavandatud ca 4,5m ulatuses maa-aluse ehitisena. Kollektsoonaed võimalusel hooldada, puhastada võsast.

Muinsuskaitsealused mõisahooned **Uue-Põltsamaa mõisa peahoone**, (reg nr 24012) (POS 1) ja **Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja**, (reg nr 24014) (POS 2) restaureeritakse ja võetakse kasutusele loodus-SPA osana järgides muinsuskaitse eritingimusi ja nõudeid.

6. Töös kasutatud materjalid ja allikad

- 1) Muinsuskaitseameti Riiklik Register: www.register.muinas.ee
- 2) Maa-ameti kaardirakendus: <https://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis>
- 3) Muinsuskaitseeadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072015015>).
- 4) Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Koostaja: Adepte Ekspert OÜ (juuni 2018).
- 5) Põltsamaa Vallavalitsuse poolt koostatud detailplaneeringu algatamise dokument.
- 6) Ajalooarhiiv. (Charte von dem im Livländischen Gouvernement, Pernau-Fellinschen

Kreise und Oberpahlenschen Kirchspiele belegenen Hofe Neu-Oberpahlen und den zu diesem Gute gehörigen Grundstücken des Hakelwerks Oberpahlen. 1:1300. EAA.1347.1.25).

7) Uue-Põltsamaa mõisa pargi hoolduskava 2014...2023. Koostaja: Artes Terrae OÜ

8) Muinsuskaitse eritingimused Põltsamaa staadioni detailplaneeringu koostamiseks.
Koostaja Tajuruum OÜ. 2017.

Dokumendi koostas Sille Raidvere.

Dokumendis kasutatud fotode autor Sille Raidvere.