

## Muinsuskaitse eritingimused

Paide linn, Parkali 2//4 ja Ujula park P2 kinnistute detailplaneeringule



### Töö nr MK-ET-DP-2022-1

Paide vanalinna muinsuskaitseala reg-nr 27009

Seotud kultuurimälestised:

Arheoloogiamälestis: Asulakoht, reg-nr 31140

Ehitismälestis: Simsoni vesiveski, reg-nr 15069

Kaitsevööndis:

Paide vanalinna muinsuskaitseala reg-nr 27009

Tellija: Priit Loime, OÜ Parkali Invest

Koostaja: Sille Raidvere

Muinsuskaitse tegevusluba nr VS 961/2018

Aatela Projekt OÜ

Reg kood: 14704087

Uus tn 3-4, Palamuse,

Jõgeva vald, Jõgevamaa

Palamuse, 2022/23

## SISUKORD

1. Detailplaneeringu üldandmed ja planeeringuala .....	4
1.1 Algatatud detailplaneeringu lähtealused ja planeeringu eesmärk .....	5
1.2 Muinsuskaitse eritingimuste koostamise alus .....	6
2. Planeeringualal asuv muinsuskaitseala, selle kaitsevöönd ning kinnismälestised .....	6
3. Tellija poolt detailplaneeringuga kavandatav .....	7
4. Ajalooline asustus ja hoonestus .....	9
4.1 Planeeringuala ajalooline asustus ja hoonestus .....	9
4.2 Planeeringu kontaktala ajalooline asustus ja hoonestus .....	12
4.3 Pärnu jõgi Paide linna territooriumil .....	14
4.4 Illustreerivad ajaloolised materjalid .....	16
4.5 Kruntide struktuur .....	22
4.6 Teede võrk .....	23
5. Arheoloogilised uuringud planeeringualal .....	23
6. Analüüs .....	26
6.1 Ajalooliste kaartide ja materjalide analüüs .....	26
6.2 Vaated ja vaatesuunad .....	28
6.3 Hoonete võrreldavad kõrgused .....	33
6.4 Planeeritava maa-ala analüüs ja maastiku mõju vaadetele paiknevatele kultuuriväärtuslikele objektidele .....	34
6.5 Uue tõmbekeskuse mõju Paide vanalinna linnatumiku arengule .....	46
6.6 Maa-ala analüüs arheoloogiliste uuringute info põhjal .....	46
6.7 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele .....	47
6.8 Uushoonestuse lubatud ehitusalad, hoonete kõrgused, mahud ja korruselisus .....	49
7. Muinsuskaitse eritingimused .....	50
7.1 Haljastus ja planeering .....	50
7.2 Teed, juurdepääsud ja kaugvaated .....	51



7.3 Mälestise Simsoni vesiveski restaureerimine .....	51
7.4 Olemasolev hoonemaht Parkali 2, vesiveski hilisem juurdeehitus .....	51
7.5 Muinsuskaitse eritingimused Parkali tn 2//4 kruntimisele .....	52
7.6 Muinsuskaitse eritingimused Parkali tn 2//4 ehitusmahtudele .....	53
7.7 Muinsuskaitse eritingimused Parkali tn 4 ehitusmahtudele .....	54
7.8 Muinsuskaitse eritingimused Parkali tn 2 vesiveskist idapoolse kinnistu ehitusmahtudele .....	54
7.9 Muinsuskaitse eritingimused ärifunktsiooniga kruntide Parkali tn 2//4 ja Ujula park P2 ehitusmahtudele .....	55
7.10 Planeeringupiirkonna arheoloogia nõuded .....	57
8. Töös kasutatud materjalid ja allikad .....	58

Lisa 1. Muinsuskaitse eritingimusi illustreerivad materjalid

Lisa 2. Muinsuskaitseameti seisukohad detailplaneeringu eritingimuste koostamiseks

## 1. Detailplaneeringu üldandmed ja planeeringuala

### Üldandmed

Aadress: Parkali 2//4 (katastriüksuse tunnus 56601:007:0530) ja Ujula park P2, Paide linn, Järva maakond, (katastriüksuse tunnus 56601:001:0164).

Kinnistute omanik ja huvitatud isik: OÜ Parkali Invest

Detailplaneeringuga kavandatav: elamu- ja üldkasutatava maa sihtotstarbe muutmine elamu, äri-, üldkasutatavaks ja transpordimaaks. Spaahotelli, kaubanduskeskuse ja ridaelamu vm sarnases mahus hoone ehitamine ning rohealade ja juurdepääsutee rajamine.

### Planeeringuala

Planeeringuala suurusega ca 7,08 ha paikneb Paide linnas Parkali tänava ja Järve tee (15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee) vahelisel alal, hõlmates Parkali tn 2/4, Ujula park P2 ja teemaa osas ka Ujula park P3 katastriüksust. Ala on aktiivsest kasutusest väljas, hooldamata, liigniiske.



Skeem 1. Paide ordulinnuse ja planeeritava ala asendiplaan. Allikas: Maa-ameti geoportaal 2021. Skeemi koostaja: Sille Raidvere

## 1.1 Algatatud detailplaneeringu lähtealused ja planeeringu eesmärk.

Paide Linnavalikogu algatas 17.06.2021 otsusega nr 29 Parkali 2//4 ja Ujula park P2 kinnistute detailplaneeringu ning jättis algatamata planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringuala suurusega ca 7 ha paikneb Paide linnas Parkali tänava ja Järve tee (15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee) vahelisel alal, hõlmates Parkali tn 2/4, Ujula park P2 ja teemaa osas ka Ujula park P3 katastriüksust.

Planeeringust huvitatud isik on OÜ Parkali Invest.

Planeeringu eesmärk on muuta elamu- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused elamu, äri-, üldkasutatavaks ja transpordimaaks spaahotelli, kaubanduskeskuse ja ridaelamu ehitamiseks ning rohealade ja juurdepääsutee rajamiseks.

Paide Linnavalikogu 10.10.2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringus on käesolev planeeringuala määratletud elamu- ja üldmaana.

Seoses planeeringuala maa sihtotstarvete muutmist täiendavalt ärimaaks ja transpordimaaks, muudetakse kehtivat üldplaneeringut.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisel koostada eelhindang keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise kaalumiseks. AS Kobras koostas aprillis 2021 KSH eelhindangu, millest selgus, et KSH algatamine ei ole vajalik.

Planeeringulahenduse koostamisel saab välistada selle elluviimisega kaasnedavad võimalikud ebasoodsad mõjud. Planeeringuala paikneb Pärnu jõe lammialal, millega tuleb ehitamisel arvestada. KSH koosseisus on esitatud tingimused, soovitused ja ettepanekud planeeringu koostamiseks. Kui planeeringu koostamisel arvestatakse KSH eelhindangus analüüsitud keskkonnamõjudega ja nende leevendamiseks, ei põhjusta planeeritav tegevus olulist negatiivset keskkonnamõju. Samale järeldusele jõudsid ka eelhindangule arvamuse andnud riigiametid ja Paide Linnavalitsus ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud. Kuna planeeringualasse jääb Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd, sh. Simsoni vesiveski vare, koostatakse planeering muinsuskaitse eritingimuste alusel. KSH eelhindangus ja muinsuskaitse eritingimustes tehtud ettepanekud kuuluvad arvestamisele planeeringu koostamisel.

## 1.2 Muinsuskaitse eritingimuste koostamise alus

Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord.

Muinsuskaitseaduse § 61 lõike 6 alusel.

<https://www.riigiteataja.ee/akt/129042019001>

Muinsuskaitseameti seisukohad Lisas 2.

## 2. Planeeringualal asuv muinsuskaitseala, selle kaitsevöönd ning kinnismälestised

1) Paide vanalinna muinsuskaitseala, reg-nr 27009 ja selle kaitsevöönd

Määrused ja käskkirjad: "[Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)" Vabariigi Valitsuse 21.03.1995. a. määrus nr. 126 (RT I 1995, 37, 472) Kuupäev: 21.03.1995

"[Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)" Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005. a määrus nr 182 (RTI, 28.07.2005, 42, 341) Kuupäev: 28.07.2005.

Muinsuskaitseala ulatub osaliselt kinnistule Parkali tn 2 // 4, katastriüksuse number 56601:007:0530.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd ulatub mõlemale planeeringuga seotud kinnistule (Parkali tn 2 // 4, katastriüksuse number 56601:007:0530 ja Ujula park P2, katastriüksuse number 56601:001:0164).

2) Simsoni vesiveski, reg-nr 15069, ehitismälestis;

Määrused ja käskkirjad: "[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)" kultuuriministri 11.02.1998 määrus nr. 4, (RTL 1998, 147/148, 554) Kuupäev: 11.02.1998. Kaitsevööndit ei määrata kuna mälestis asub Paide

vanalinna muinsuskaitsealal. Asub kinnistul Parkali tn 2 // 4, katastriüksuse number 56601:007:0530

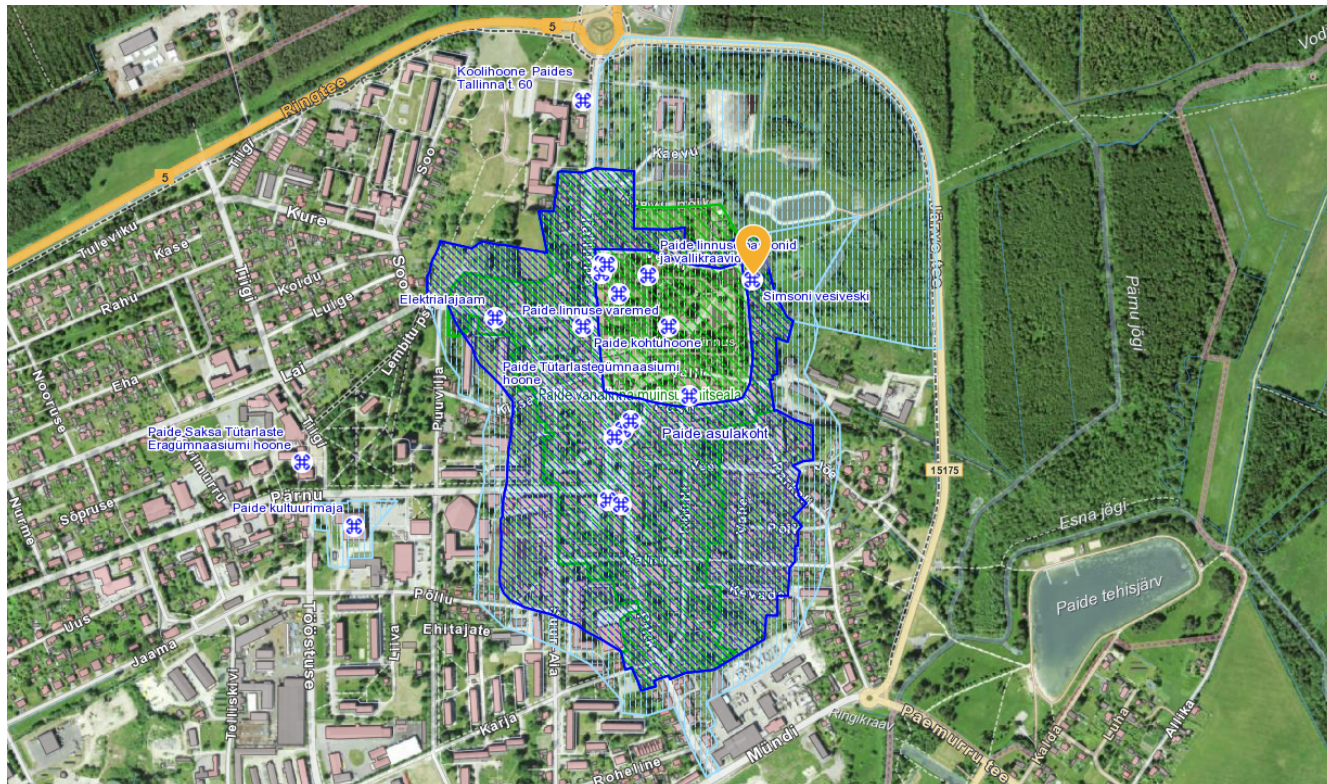
3) Asulakoht, reg-nr 31140, arheoloogiamälestis.

Määrused ja käskkirjad: "[Asulakoha kultuurimälestiseks tunnistamine](#)" kultuuriministri 18.12.2022 käskkiri nr 206 (RT III, 05.01.2023, 4) Kuupäev: 05.01.2023.

Asulakoht ulatub osaliselt kinnistule Parkali tn 2 // 4, katastriüksuse number 56601:007:0530,

muinsuskaitsealaga samal joonel.





Skeem 2. Paide vanalinna muinsuskaitseala (rohelisega), arheoloogiamälestis Paide asulakoht, reg nr 31140 (sinisega), muinsuskaitseala kaitsevöönd tähistatud helesinisega. Piirkonna kultuurimälestiste, muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kaart. Maa-ameti geoportaal 2023.

### 3. Tellija poolt detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu eesmärk on muuta elamu- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused elamu, äri-, üldkasutatavaks ja transpordimaaks spaahotelli, kaubanduskeskuse ja ridaelamu ehitamiseks ning rohealade ja juurdepääsutee rajamiseks.

Detailplaneeringuga soovitakse luua Paide linna eeldused vabaajakeskuse (kus on olemas poed, söögikohad ning erinevad meelelahutusasutused) ja spaahotelli ehitamiseks. Tegevuste elluviimine lisab piirkonda töökohti, kliente kohalikele ettevõtetele ning võimalusi turistidele. Nii luuakse piirkonda uusi tarbimisvõimalusi ning arendatakse majandust.

Planeeringu kohaselt kavandatakse alale kokku kuus krunti: kavandatakse üks elumumaa, kaks ärimaa, kaks üldkasutatava maa ning üks transpordimaa krunt.

**Krundile 1** on planeeritud ärimaa sihtotstarbega suurusega 36 800 m<sup>2</sup>, kuhu kavandatakse ehitada

üks kahekorruline hoone (kaubanduskeskus) ehitisealuse pinnaga 12 500 m<sup>2</sup> ja kogukõrgusega 14 m koos 343 parkimiskohaga.

**Krunt 2** on planeeritud samuti ärimaa sihtotstarbega suurusega 16 220 m<sup>2</sup>, kuhu kavandatakse ehitada üks nelja maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone (spaahotell) ehitisealuse pinnaga 6300 m<sup>2</sup> ja kogukõrgusega 14 m koos 106 parkimiskohaga.

**Krunt 3** on planeeritud elamumaa sihtotstarbega suurusega 3057 m<sup>2</sup>, kuhu kavandatakse ehitada kokku kaks kahekorrulist hoonet: ridaelamu koos abihoonega summaarse ehitisealuse pinnaga 600 m<sup>2</sup> ja kogukõrgusega 8 m (elamu) ja 5 m (abihoone) koos 12 parkimiskohaga. Ridaelamuks kavandatakse ümber ehitada ehitismälestis Simsoni vesiveski ning selle kõrval olev kasutusest väljas olev eluhoone. Hoonestusala asukoht võib mõnevõrra ka nihkuda (planeeritud hoonestusala ulatub ka seni hoonestamata alale).

**Krunt 4** on planeeritud üldmaa sihtotstarbega suurusega 5235 m<sup>2</sup>. Sellele alale ei ole midagi otseselt kavandatud. Tegemist on n-ö „allesjääva“ maaribaga, mis jääb Parkali tn 2//4 kinnistu põhjapiiri ja Veski tänavat ning Järve teed ühendava kavandatava sõidutee vahele ning kus säilib praegune olukord.

**Krunt 5** on planeeritud samuti üldmaa sihtotstarbega (3805 m<sup>2</sup>). Tegemist on ca 10 m laia säilitatava haljasribaga, mis eraldab arendusala ning Järve teed.

Detailplaneeringu koosseisu kuulub võimalik perspektiivne liikluslahendus. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud kõrvalmaanteelt 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee. Transpordimaa

**krunt nr 6** suurusega 5705 m<sup>2</sup> on kavandatud kaubanduskeskusele, spaahotellile, elamule ning ka linnusele juurdepääsutee rajamise võimaldamiseks. Sõidutee äärde on kavandatud ka jalg- ja jalgrattatee. Planeeringuala lähialale Ujula park P3 kinnistule on planeeritud perspektiivne parkla 350 parkimiskohaga. Planeeritud korterelamule on juurdepääs tagatud nii ühesuunaliselt Veski tänavalt kui ka Paide- Mündi- Mäeküla maantee suunalt.

Antud dokumendiga kehtestatakse tingimused uusehitiste võimalikele asukohtadele, kõrgustele, materjalidele ning ilmele. Vastavalt Muinsuskaitseameti arheoloogia komisjoni otsusele ei peeta aga võimalikuks hoonetekompleksi rajamist endise jõesängi kohale ja lähiümbrusse. Seetõttu tuleb kavandatavad ehitised planeerida planeeringuala idasuunda, Järve tee lähedale.



## 4. Ajalooline asustus ja hoonestus

### 4.1 Planeeringuala ajalooline asustus ja hoonestus

#### Simsoni vesiveski, reg-nr 15069

Paide vallimäe, endise kindluse kirdenurga vahetus läheduses, Pärnu jõe ja Vodja jõe looduslikust sängist lääne pool ja veskikolu osas Pärnu jõe kohal asuv vesiveski on kindluse lahutamatu koostisosa, märkides samal ajal ära kunagise jõesängi asukoha ja sellisena tuleb teda ka muinsuskaitseiselt käsitleda. Vesiveski ülesanneteks on olnud lüüsi ja tammi abil täita kindluse vallikraav veega ning jahvatada kindlusele vilja. Simsoni veskiks on hakatud hoonet kutsuma Oskar Simsoni järgi, kes sai vesiveski valdajaks 20. sajandil. Veski on aga kindlasti olemas olnud juba 16. sajandil. Paide kindluse 1585.a. arveraamatus märgitud, et lossi all oleva veski mölder maksis lossile veski eest renti nii värskes kalas kui ka angerjates (40 kg), mida püüti kindluse juures voolanud Pärnu jõest. Vesiveski on käesolevas kohas ära märgitud 1683.a. Waxelbergi plaanil (Skeem 6). Samuti paikneb vesiveski Jacobus Lauruse 1603.a. gravüüril (Skeem 5).

Kunstiajaloolase K. Altoa hinnangul on vesiveski kuulunud kindlusehoonete koosseisu algusest peale, seega on alust arvata, et vesiveski on selles asukohas olnud juba alates 13. sajandist.

(Allikas: Seisukohad Paides end. Simsoni vesiveski ja selle lähiümbruse asjus, lähtuvalt eritingimustest detailplaneeringule Simsoni vesiveski kinnistu ja Ujula park 2 kinnistule, kuni Järve teeni, Paide linnas. 2022. Kalle Kroon, ajaloomagister, MTÜ Hõrnas juhatuse liige).

Vesiveski on Paide linna üks vanemaid ehitisi, ristkülikukujulise põhiplaaniga paekiviehitisi, mille ülemine puitosa oli hilisem juurdeehitus aastast 1931. Mälestise tunnuseks on arhailise ilmega hoonemaht ning kõik selle säilinud algupärase kujuga hooneosad, arhitektuursed kujunduselemendid ja ehituskonstruktsioonid.

Vesiveski kivimüüritis on säilinud kahejärgulisena, neist teine vertikaaljark on alumisest õhem ja on alust arvata, et ka hilisem. Veski edelanurga üks tahuka kujuline nurgakivi (ca meetri kõrgusel maapinnast) on ilmselt pärit varasemast ehitisest, näiteks võib ta olla üks kindluse või sinna kuulunud rajatise kividest. Kivil on tahatud gooti ja ladina stiilis kirjakatked. Fotod 1 ja 2. See võib olla ka paigaldatud hilisema remondi või veski rekonstruktsiooni käigus ja olla toodud juba lagunemisejärgus ja

otsest kasutusest väljas olevast kindlusest. Igal juhul on see tahukas, nii nagu kogu veski müüritis täiel määral väga suure ajaloolise ja muinsuskaitse väärtusega, see on lahutamatu osa Paide kindluse kompleksist ja restaureerimisöödel tuleb seda kindlasti silmas pidada ning säilitada



Fotod 1 ja 2. Tahutud kirjakatketega müürikivi Simsoni vesiveski müüris.

algupärandist nii palju kui võimalik. Sama käib ka veskikolu seadete kohta, millistest on säilinud veskihoonest põhja pool asuv veskikivi ja pealevoolu sõrestik ning veskihoonest põhja poole jääv Pärnu jõe looduslikku süngi rajatud tamm ja süngi läänekalda kividest toetus koos selle taga asuva kõrgendikuga, mis pidi olema rajatud kunstlikult, kuivõrd just selles piirkonnas asus väike, veskitammi tõttu kujunenud paisjärveke. Lisaks on ajalooliselt veskihoonest ida suunas kulgenud unikaalne kividest tee, mis on viinud piki Vodja jõe keskvoolu süngi äärt heinamaale ja milline on kantud küll tegelikult ulatusest lühemana, juba 1603.a. Jacobus Lauruse gravüürile Paide kindlusest (Skeem 4). Gravüürist ilmneb ka, mil viisil oli see tee rajatud- esmalt oli alla paigutatud hagu, seejärel nendele asetatud munakivid. Tänapäeval on see tee säilinud fragmentaarselt, esialgse ulatuvusega umbes 500 m kauguseni veskit.

(Allikas: Seisukohad Paides end. Simsoni vesiveski ja selle lähiümbruse asjus, lähtuvalt eritingimustest detailplaneeringule Simsoni vesiveski kinnistu ja Ujula park 2 kinnistule, kuni Järve teeni, Paide linnas. 2022. Kalle Kroon, ajaloomagister, MTÜ Hõrnas juhatuse liige).

Vesiveski lähedal, veskikanali ja vana jõesängi vahelisel tehissaarel asub ait, mis on rajatud hinnanguliselt 18. sajandil. Aida eripäraks on selle ehitusviis – hoone seinad on kaetud laastukattega. Teadaolevalt asus vesiveskist kirdesuunaline ajalooline pakk- või roigastee, mille kindlakstegemiseks korraldati arheoloogilised uuringud (2022). Samuti on alust arvata planeeringu alal toimunud sõjategevust ning ajutist inimasustust (Skeem 5. Paide kindluse kirdenurk koos vesiveski ja hagudest ning kividest rajatud heinamaateega. Jacobus Lauruse gravüür 1603.a).

Asulakoht, reg-nr 31140 (arheoloogiamälestis)

Ajutise kaitse alla võetud 21.07.2021 pärast arheoloogiliste uuringute teostamist. Mälestisena arvele võetud 05.01.2023.

Asulakoht kattub Paide linna kesk- ja varauusaegsete hoonestusaladega, mille piiritlemisel tugineti ajaloolistele materjalidele (Tamla, T., Alttoa, K., Hansar, L., Kadakas, V., Kala, T., Nurk, R., Orro, O., Pärn, A. 2019. Eesti linnaehituse ajalugu. Keskajast tsaariaja lõpuni. Peatoimetaja ja koostaja Hansar, L.; toimetaja Randla, A. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia).

Ajalooliste kaartide põhjal on osade keskaegsete hoonete (raekoda, Katariina kirik, seek, veski) ja tolleaegse tänavavõrgu asukohad tuvastatud, keskaegse linnuse varemed on säilinud. Varauusaegne Paide tänavavõrk ja hoonestusala on kujutatud 17. sajandi ajaloolistel kaartidel, millest nähtub, et keskaegse linnuse juurde kujunenud reeglijärane tänavaskeem säilis ka toona.

#### 4.2 Planeeringu kontaktala ajalooline asustus ja hoonestus

## Paide linnuse varemed, reg-nr 15065

Paide ordulinnus rajati 1265. või 1266. a. ordumeister Konrad v. Manderni ajal. Eesti ajaloo oluline kaitseehitis.

Rekonstrueerimised ja suuremad juurdeehitustööd toimusid 14.sajandi ja 15.sajandi lõpul.

Liivi sõjas sai linnus korduvalt kannatada, selle vallutasid venelased 1573. a., rootslased 1581. a.,

Poola-Rootsi sõja käigus poolakad 1602. a. 1608. a. langes ta pikemaks ajaks uuesti rootslaste kätte; oli veel 17. sajandi alguses linnusena arvestatav.

Pikk Hermann ja läänepoolne väravaehitis restaureeriti aastatel 1895-97 (arhitekt W. Neumann).

II maailmasõja alguses lasid taganevad Nõukogude väed peatorni õhku. 1980. aastate algul valmis torni taastamisprojekt (arhitekt K. Aluve). Alates 1985. a. toimusid arheoloogilised kaevamised ja konserveerimistööd (arheoloog K. Lange), torn taastati aastatel 1990-93.

Soode ja jõega hästi kaitstud kõrgendiklinnuse tuumikuks oli võimas kaheksatahuline bergfriedi-tüüpi peatorn Pikk Hermann, millega liitusid juba algselt linnuseehitised. Kastellitaolist linnust ümbritses umbes 2 m paksune ringmüür. Peatornil oli kuus korrust (müüri paksus kuni 2,45 m, kõrgus umbes 30 m), millest ülemine oli lahtine võitlusplatvorm; alumist enam kui 9 m kõrgust pimedat korrust, mida kasutati külma moonalaona, kattis luukavaga kuppelvõlv. Ainus sissepääs torni paiknes teisel korrusel, mis oli servjoonvõlvidega kaetud ja hädapärase eluruumina kaminaga varustatud. Teiselt korruselt viis müüritrepp ülemistele korrustele ja ka alla moonakeldrisse. Kuppelvõlv oli ka neljandal korrusel, kolmandal ja viiendal korrusel oli puulagi.

14. sajandi esimesel poolel rekonstrueeriti linnus konvendihoonetaoliseks linnuseks, millel oli tõenäoliselt vaid kolm tiiba; põhjatiivas paiknes kabel ja idatiivas arvatavasti kapiitlisaal ja dormitoorium (tõenäoliselt selles sisehoovis hukati Jüriöö ülestõusu algul 1343. a. läbirääkimistele kutsutud eestlaste vanemad) ning mingid ehitised lõunatiivas.

14. sajandi lõpus ja 15. sajandil kõrgendati ja tugevdati ringmüüri ja laiendati põhja suunas; vallikraave süvendati. Läänepoolsele püstitati flankeeriv väravatorn, mille jalg- ja peavärvat kaitses vallikraavile ulatuv tõstesild (sama Padise väravatornil); värava vastas läänepoolse all paiknes pikk tallihoone. Ida- ehk Veevärav paiknes kabeli kirdenurga kõrval, kus teda kaitses kabeli nurgal olev konsooltorn (sama Tallinna Toompea Pilsticker). Veevärava eeskaitseks püstitati nelinurkne Püssirohutünn, mis oli

mõeldud ka tulirelvadele. Rida abiruume paiknes põhjamüüri taga avaras majandushoovis, mida kaitseksid kaks nurgatorni ja kirde-eesruum (viimasest pääses ka Veeväravasse). Tõenäoliselt 16. sajandi keskpaiku kindlustati linnuse välisnurgad bastionidega (osaliselt tänini jälgitavad).

(Jevgeni Kaljundi, Eesti arhitektuur III).

Linnuse rajamisaega, s.o. 13. sajandisse dateeritavaid ehitisi seni Paide linnusel kindlaks tehtud ei ole. Vanimata linnuse ehitusetappidena on siin näha 14.s. rajatud konvendihoone gabariidid ja osaliselt ka selle siseruumide plaanilahendus.

### Paide bastionid ja vallikraav, reg-nr 15066

Eesti väheseid 16.s säilinud kindlustusi. Bastionidel põhinev kaitseüsteem on oma terviklikkuses üks paremini säilinud selletüübiliselt rajatisi Eestis.

Rajatud 16. saj. lõpul- 17. saj. algul rootslaste poolt.

Vanade linnaplaanide põhjal tugines kavatise skeem ruudulähedase põhiplaani kurtimidele küljepikkustega u. 160 x 180 m. Nurkades olid teravnurkselt eenduvad, kurtiiniga pea samakõrgused bastionid, neist üks väike (NO-nurgas, linna vesiveski lähedal) arvat. vanaitaalia, kolm suurt arvat. uusitaalia süsteemis; NO-bastioni kurgus paiknes kiviraketega kaev. Vallid olid tehtud pinnasest, mis võeti vallikraavist; see ümbritses kogu kindlust; vallide kõrgus kraavi põhjast oli 8-10 m. Andmeid vallide kivi-välisvoodri kohta ei ole, kurtiinivallide sisekülgede tegemisel kasutati ära ordulinnuse vanu ees müüre. Spetsiaalset valliväravat nähtavasti ei olnud, juurdepääs asus W-küljel; seal oli säilitatud ka linnuse vana sügav vallikraav (jäi kurtiini ja linnuse vahele), ühtlasi oli peavalu kraavi väliskaldal [683 säilinud veel vana u. 135 m pikkune tallihoone. Vallikraav oli põhiliselt kuiv, kuid siiski ühendatud linna S-, W- ja N-külgedel olnud kraavi ja ojadega. O-küljel moodustas täiendava vesitõkke paisutatav Paide (Pärnu) jõgi. (Jevgeni Kaljundi, Eesti Arhitektuur).

### Paide vanalinn 18.sajandi lõpust - 19.sajandi algusest

Paide vanalinna muinsuskaitseala praeguseks säilinud ajalooline hoonestus pärineb suuresti 18. sajandi lõpust, 19.sajandi algusest ja hilisematest ajajärgudest, kuna eelnenud sõjad ja tulekahjud on hävitanud peaaegu kõik varasemad rajatised. Siiski võib leida varasemaid konstruktsioone eriti

alusmüüride ja keldrite osas, milline teema vajab edaspidi täpsemaid uuringuid. Paide ajaloolised hooned on üldjoontes küllaltki hästi säilitanud oma algsed välisgabriidid, põhilised muudatused on ümberehituste ja kapitaalremontide käigus tehtud plaanilahendused, kus on hävinud ka suurem osa vanemale elamutüübile iseloomulikke mantelkorsten-kööke.

Hoonete välisilme.

Üldjuhul küllaltki väikesed, ühekorruselised, kõrge pool- või täiskelkkatusega puitehitised. Paljud neist on hiljem ümber ehitatud viilkatusteks. Hoonete fassaadikujunduses lähtuti klassitsistlikest eeskujudest. Sageli ilmestas hoone esikülge sammasportikusega lahtine rõdu, mille puidust sambad, kapiteelid jt detailid olid märkimisväärsel tiseritöö tasemel. Tähelepanuväärsed olid hoonete stiilsed tahveldatud välisüksed, mis nõukogudeaegsete kapitaalremontide käigus paraku massiliselt välja vahetati. Stiilsed olid sepiskonsoolidele toetuvad varikatused, mis samuti on suures jaos hävinud. Ning akende ja uste nurgadekooriga piirdelauad, mida on siiani vanalinnas leida. Hoonete gabariidid on suuremalt jaolt säilitanud algse ilme ilma oluliste ümberehitusteta, kuid detailide osas on NL aegsed ja hilisemad remondid hooneid vaesemaks teinud. Õnneks on näha ka vastupidist suunda – Paidele iseloomulike arhitektuuriliste detailide taastamist. (Kasutatud materjale: Paide vanalinna linnaehituslik analüüs, I. E.Laarmann, 2008).

#### 4.3 Pärnu jõgi Paide linna territooriumil

Pärnu jõesängi viimane muudatuse aeg oli 1954-ndal aastal, mil jõgi viidi kanali kaevamise abil linnast välja Järve teest ida poole. Hiljuti ehitatud veehoidla asub vesiveskist kirdesuunal. Samas on jõe märgalad ja seda toitnud allikad säilinud, paralleelselt Parkali tänavaga, sellest idapoolsel alal, kus eramajade omanikud jõevett ka kevadest sügiseni aia tarbeks kasutavad. Endist jõge toitnud allikad ja jõesängi märgalad on nähtavad nii füüsiliselt looduses kui ka Maa-ameti ortofotol.

1987 aastal Paide linna Üldplaneeringu koostamise käigus on kaalutud ka ajaloolise jõesängi taastamist, jõe linna tagasi toomist, seda kasvõi osaliselt. Nimetatud plaan on jäänud siiski teostamata, kuid on olnud kõneaineks ka tänasel perioodil.

Pärnu jõe kohal asuv vesiveski on kindluse lahutamatu osa. Vesiveski ülesanneteks on olnud lüüsi ja tammi abil täita kindluse vallikraav veega ning jahvatada kindlusele vilja.



Algsest jõest on säilinud nii fotosid 20.sajandi algusest (fotod 3 ja 4), kui ajaloolist kaardimaterjali, mis näitavad jõesängi muutuseid ajas. Samuti peab ajalooliste kaartide puhul arvestama kartograafist tulenevat eksimisprotsente, näiteks pole aastatel 1934 ja 1939 loodud kaardid 100% ühtsed (Skeemid 4 ja 7).

Pärnu jõesäng asub käsitletaval planeeringualal ning seetõttu mõjutab jõe endine paiknemine ka planeeringuala lubatud ehituspiirkonda.



Skeem 3. Jõesängi rekonstruktsioon 1939 aasta kaardi järgi. Koostaja: Sille Raidvere.

#### 4.4 Illustreerivad ajaloolised materjalid



**Joonis 5. 1939 aasta Paide linnaplaan (ERA.T-3.2.6 leht 3)**

Skeem 4. 1939 aasta Paide linnaplaan koos jõega.



Foto 3. Vaade lossitornist Pärnu jõe ja Simsoni vesiveskile ning taamal paiknevale Vodja jõe 20.sajandi algusest.

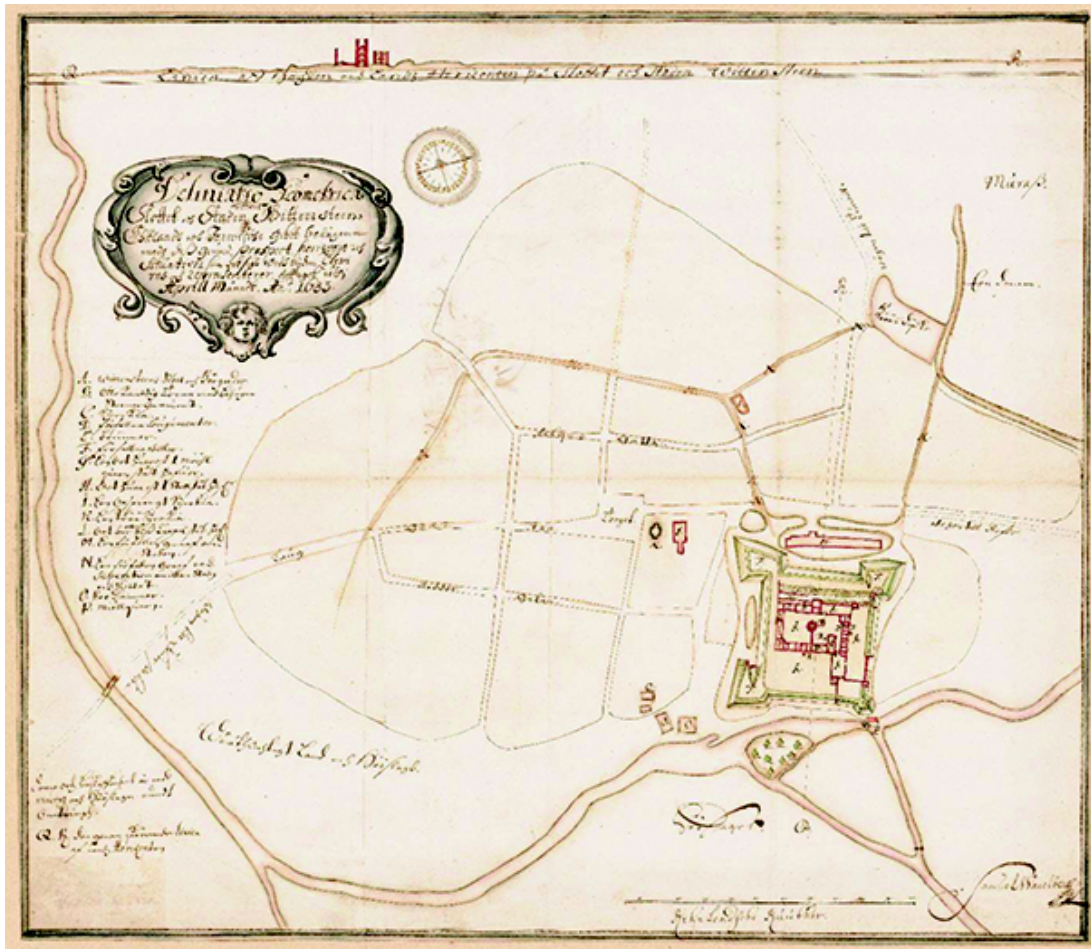


Foto 4. Vaade lossitornist Pärnu jõe vesiveskist ülevalpool õlletehase suunal 20.sajandi algusest.





Skeem 5. Paide kindluse kirdenurk koos vesiveski ja hagudest ning kividest rajatud heinamaateega. Jacobus Lauruse gravüür 1603.a.

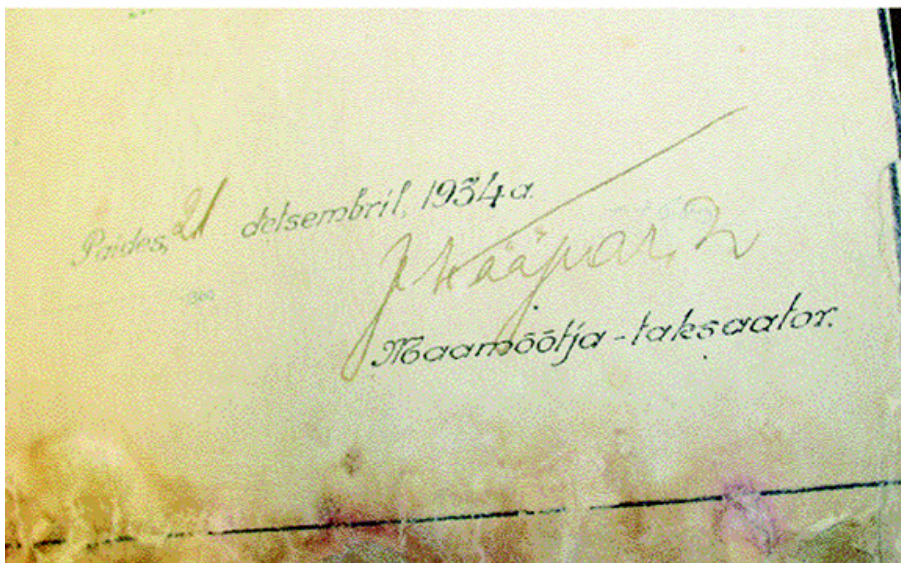


Skeem 6. S. Waxelbergi kaart aastast 1683.



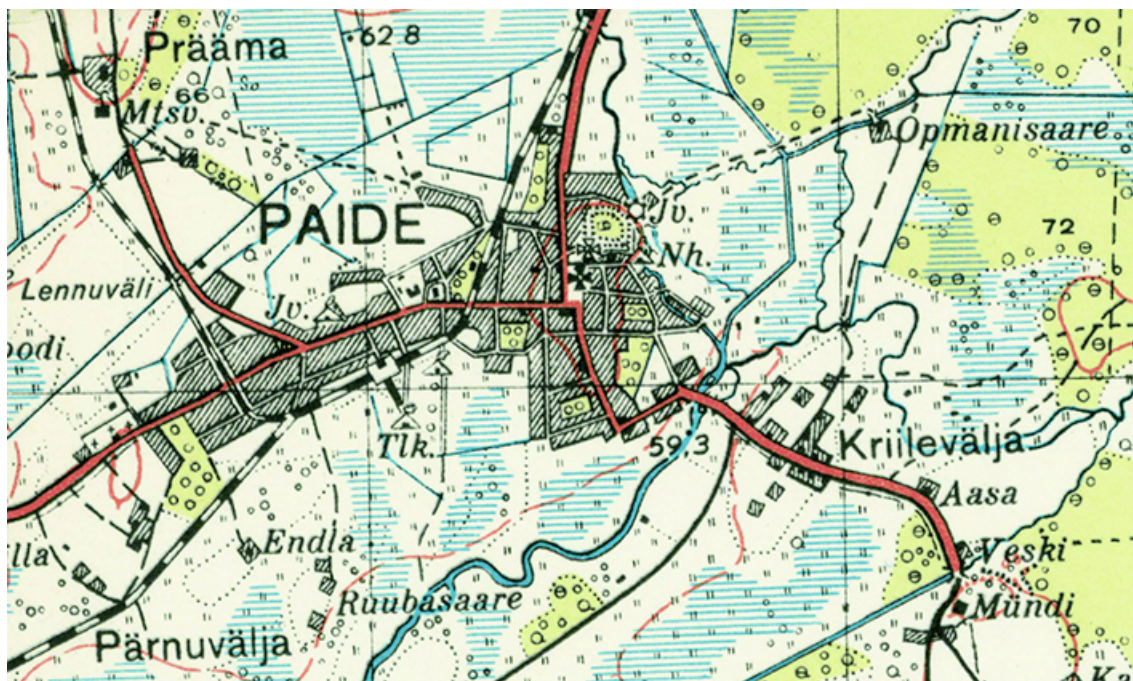
Skeem 7. Paide kindluse ja linna kaart 1692.a.





Skeem 8. Paide linna kaart 1934.a. Paide linna Muuseum.





Skeem 9. Paide linna ja ümbruse ajalooline kaart (1935-1939). Märgitud märgalad ning kuivemad piirkonnad. Vesirattaga tähistatud Simsoni vesiveski koht. Tähistatud rada vesiveskist Opmanisaarele (kirdesuunal) ning tänane Järve tee edasi Kriileväljanin (Opmanisaarelt lõuna suunale). Maa-ameti ajaloolised kaardid.

#### 4.5 Kruntide struktuur

Planeeritav ala moodustub kahest krundist, millest ühel- Parkali 2/4, asub ajalooline vesiveski, selle võimalikud ehitusarheoloogilised veskiga seotud rajatised (kokkuvõtte arheoloogilistest uuringutest peatükis 5), 18.sajandist pärit kuur ning vare.

Teisel- Ujula park P2 krundil paikneb Pärnu jõesängi looduslik märgala, mis on kaetud võsaga.

Muid olulisi nähtavaid väärtuslikke maastikuelemente planeeringualal pole.

Mõlema krundi ühenduskohal edelaosas asuvad inimeste aiamaad koos kasvuhoonetega, mis on isetekkelised ja seadustamata.

Edasistel kaevetöödel peab arvestama võimalike arheoloogiliste leidude või kultuurikihi võimalusega jõesängi kallastel ning ajaloolise teeraja lähistel. (Skeem 5. Jacobus Lauruse gravüür 1603.a. linnuse kirdenurgast ja maa-ala inimasustusest sõduriküla näol).

#### 4.6 Teede võrk

Paide linn asub soodest ümbritsetud lamedal kõrgendikul. Asula tekkis vanasse teesõlme arvatavasti 13. sajandi II poolel seoses Paide ordulinnuse (*Wittenstein, Weissenstein*) rajamisega 1265. aastal. 17. sajandi lõpul koosnes linn kahest vallikraaviga eraldatud osast – linnusest lõuna pool asuv nn. regulaarse planeeringuga Saksa alevik, keskväljakuga, peatänavaks Pikk tänav ning ebaregulaarse planeeringuga nn Lossialevik, mis jäi linnusest loode poole, keskuseks pastoraat. Veski-Parkali-Valli tänava piirkond liitus linnaruumiga 19. sajandi algul.

Käesoleval ajal jääb vanalinna muinsuskaitseala linna idaossa, kirdes on muinsuskaitseala kaitsevööndi piiriks kaarjalt kulgev Järve tee, mis on antud planeeringuala idapiiriks.

Planeeringuala põhjapoolsele osale jääb Järve teed ja ordulinnust ühendav ajalooline kirdesuunaline teerada (pakk- või roigastee), mis praegusel ajal on toimiv matkarajana. Arheoloogilised uuringud 2022 aastal kinnitasid pakktee/roigastee olemasolu. Planeeringuala läänekülge piirneb Parkali tänavaga, mis kulgeb ümber linnuse. Valli ja Parkali tänava nurgal paikneb linnusega ühes kompleksis asunud vesiveski.

#### 5. Arheoloogilised uuringud planeeringualal

##### Kokkuvõtte arheoloogiliste uuringute tulemustest

Arheoloogilised uuringud viis läbi OÜ Muinasprojekt, vastutav spetsialist: Ants Kraut

Uuringute läbiviija ja vahearuande koostaja: Mihkel Tammet.

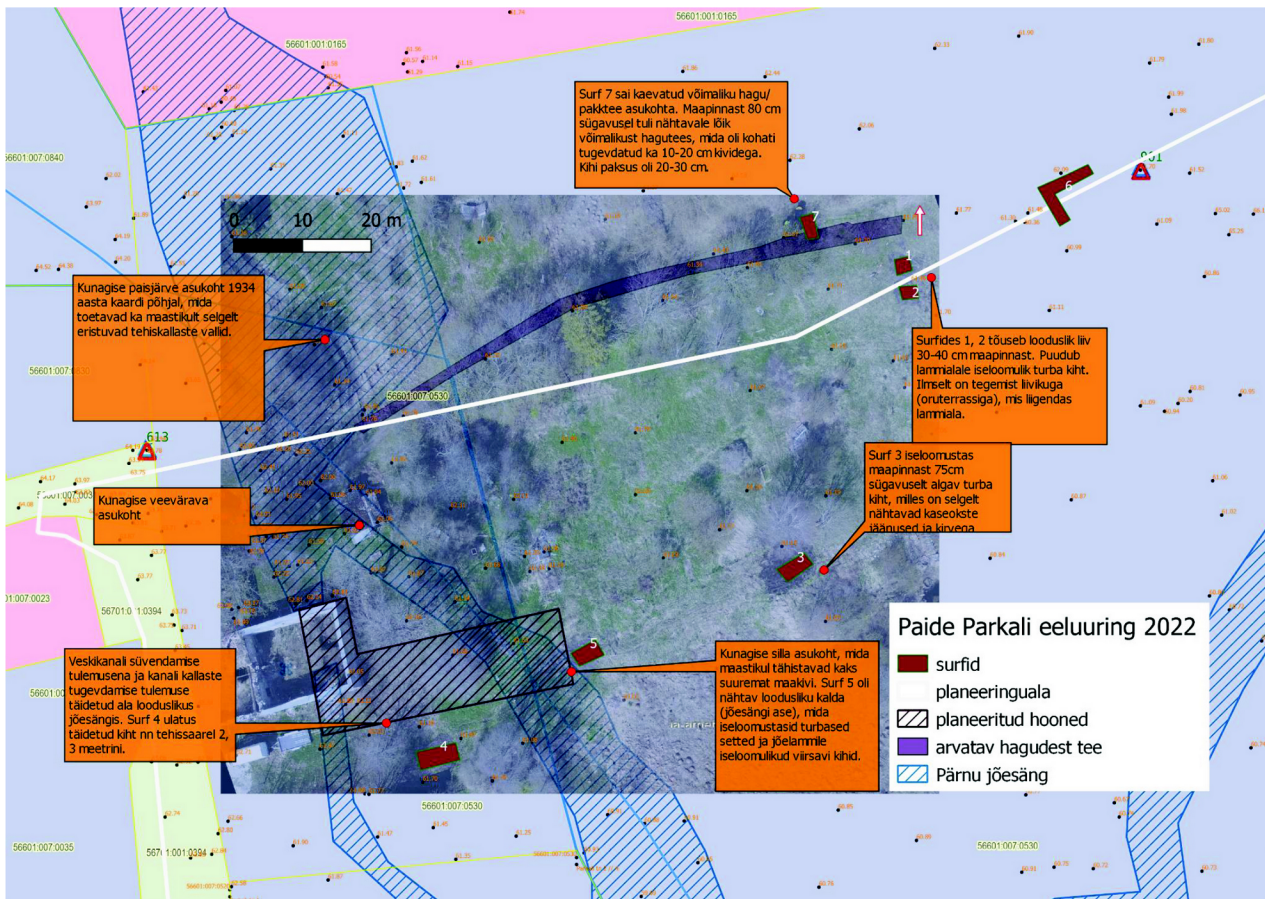
Uuringud viidi läbi surfimise, metallidetektori seire ja maastiku analüüsi meetodil. Šurfid planeeriti kunagise Simsoni veski hoonestuse ja ajaloolise voolusängi piirkonda ning arvatava hagutee võimalikesse asukohtadesse. Uuringu alal teostati ka metallidetektoriga uuring, et selgitada välja kunagise ajaloolise talitee täpne asukoht ja võimalikud kesk- ja varauusaegsed asustuspiirkonnad Pärnu ja Vodja jõe kunagiste sängide ääres. Šurfide kaevamisel kasutati hammasteta kulbiga mikroekskavaatorit. Piirkonna kohal teostati maastiku fotografeerimine drooniga. Drooni fotosid kõrvutati Maa-ameti reljefkaardiga. Kõrgusmudeli analüüsil kasutati tellija geolust. Kõik ruumiandmed on tellijale ja Muinsuskaitseametile kättesaadavad ESRI .shp. QGIS või DXF formaadis

Uuringute käigus kirjeldati 7 šurfi. Esemeleide šurfidest ei leitud.

Uuringuala paiknes Simsoni vesiveski piirkonnas (joonis 4; skeem 10), kunagise Pärnu jõe voolukoha ümber. Simsoni vesiveski piirkonnas täpsustati kunagise veskipaisu ja vesivärava asukoht. Veskipaisu vall on looduses üsnagi hästi eristatav kuni poole meetri kõrguse vallina. Kuna 1939. aasta Paide linna katastriplaani oli antud piirkond üsnagi detailselt kajastatud, ei valmistanud nende asukoha täpsustamine ka maastikul probleeme. Suureks abiks olid droonifotod, mis aitasid olemasolevaid reljeefe ja nende teket maastikul täpsustada. Šurf 4 sai kaevatud veskikanali rajamise tulemusel tekkinud tehissaarele. Antud kohta on erinevatel aegadel täidetud. Täitmiseks oli kasutatud ka ilmselt varasemate hoonete ehitusjäänuseid. Antud tehissaarel paikneb ka 18. sajandist pärit aidahoone. 17. sajandi alguse kaardil kujutatud hagutee (Skeem 5) on ilmselt kulgenud üle veskilüüsi, mille ase on ka praegu nähtav. Šurf 7 sai just selle tee kulgu arvestades kaevatud. Pea pooleteise meetri sügavuse kaasaegse täitekihi alt õnnestus leida ka fragmentaalselt säilinud nn hagutee jäänused, mille vahetus ümbruses oli ka suuremaid kive. Tundub, et tee lõpeb šurfide 1 ja 2 piirkonnas, kuna seal maapind tõuseb ja turbakiht šurfides puudub. Ka ei tuvastatud šurfis 6 sedalaadi tee olemasolu. Ilmselt kulges tee jõe lammialal mööda looduslikke liivikuid ja liivikute peal puudus vajadus sellise teetammi järele. Tähelepanu väärrib ka teine ülekäigu koht (sild), mis paiknes Simsoni veski tehissaarel (veskist kagus) ja viis üle vana jõesängi. Antud sild on veel 1939. aasta plaanil näha. Täna markeerivad seda kohta vaid kaks suurt raudkivi. Tundub, et tee, mis kulges silla pealt edasi ida ja kirde suunas asuvatele liivikutele, oli samuti vooderdatud haguga. Seda kinnitasid šurfis 3 turba kihi peal asuv kasehalgudest ja roigastest lasu.

(Allikas: M.Tammet, Eeluuringu vahearuanne: Järva maakond Paide linn Parkali tn 2/4 kultuurimälestis nr 15069 "Simsoni vesiveski" ja Ujula park P2 1 ning asulakoht reg. nr. 31140. Koostatud 2022).

Lõpparuanne planeeringualale uut infot ei anna. Tegemist on leidude registreerimise ja kirjeldamisega. Samas tuleb 2022 aastal koostatud arheoloogiliste eeluuringute tulemustele tuginedes võimaliku piiranguna arvestada ka arheoloogiliste uuringute vajadusega Vodja jõest loode poole jääval alal, kus eeluuringute käigus dokumenteeriti mitmeid ajaloolisi struktuure (kahte haguteed ja võimalikku sillakohta). Uuringuvajadus, selle maht ja uuringu liik sõltub planeeringu lõplikest lahendustest.



Joonis 4. Uuringuala kirjeldus (Droonifoto: S. Jäger)

Skeem 10. Uuringuala kirjeldus ja uuringute esmased tulemused

## 6. Analüüs

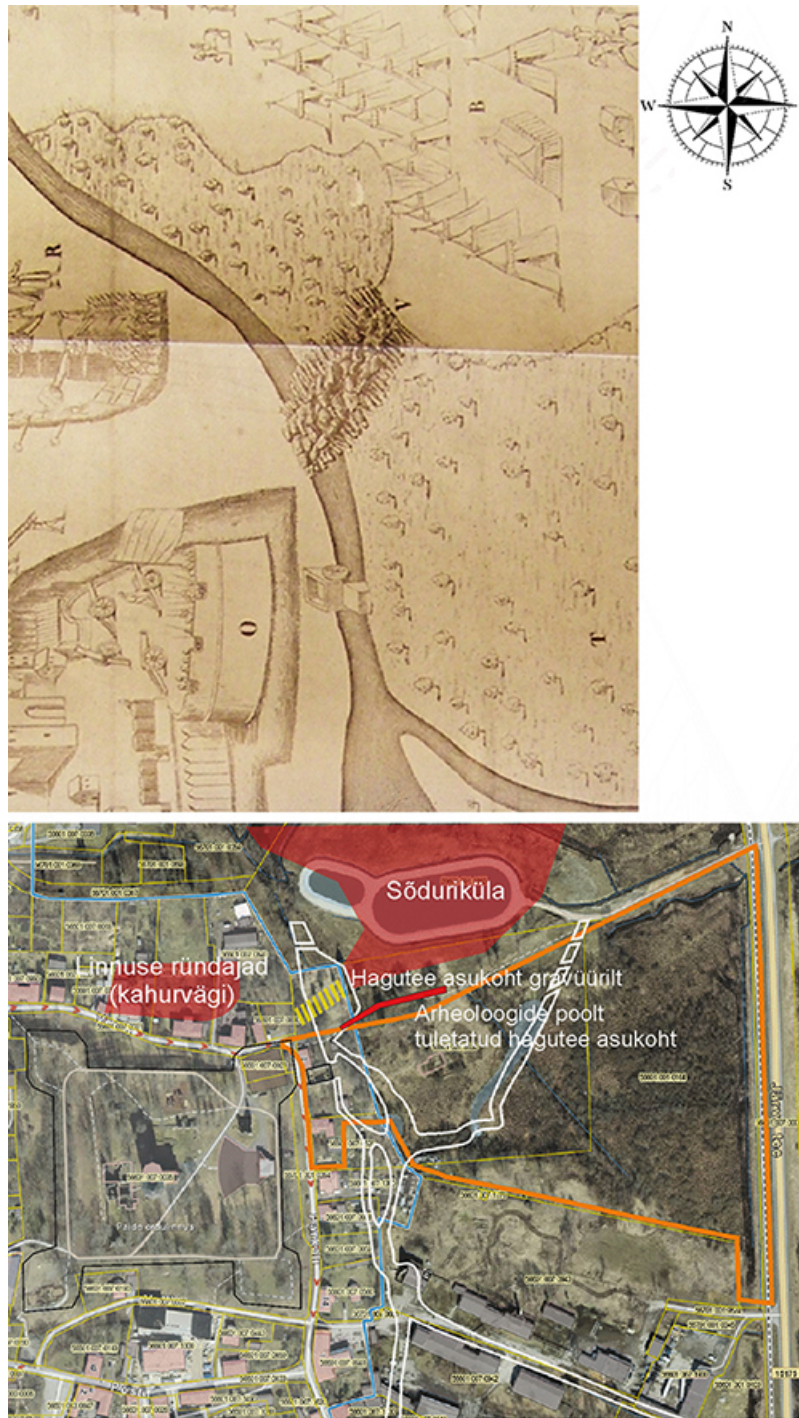
### 6.1 Ajalooliste kaartide ja materjalide analüüs

Nagu nähtub planeeringuala üheks esimestest kõnekatest kirjalikest allikatest - Jacobus Lauruse 1603 aastal loodud gravüürist (Skeem 5), on nimetatud maa-ala olnud inimtegevuse aktiivse kasutuse paigaks juba pikki sajandeid. Gravüür kujutab Paide kindluse kirdenurka koos vesiveski ja hagudest ning kividest rajatud heinamaateega. Lisaks dokumenteerib kunstnik linnuse all paiknevat sõduriküla kirdesuunal, sõjategevuse hõlbustamiseks rajatud haguteed, mille jäänuseid ka 2022 aasta arheoloogiliste uuringute käigus leiti. Olustikupildil on näha ka linnuse ründajaid, kahurväge, mis paikneb linnuse kirdenurgast põhjapool. Linnuse kirdetornis paiknevad linnust kaitsev kahurvägi ja sõjamehed. Gravüüri ühildamiseks tänapäeva kaarti ja jõe rekonstruktsiooniga tuleb pöörata gravüüri vastupäeva 90 kraadi. On mõistetav, et gravüür ei ühti arheoloogide poolt uuritud hagutee asukohaga 100%, kuid on loomise aega arvestades siiski väga täpne ning arvestatav kasutamaks joonist ka kaardimaterjalina. Nii nagu gravüüril, katab planeeringuala ka täna puistu.

Kujutatud olustik pakub põnevat ainet ka edaspidisteks uuringuteks. See annab ka teadmise, et linna/ linnuseni jõudmiseks kasutati pigem kirde- ning põhjapoolseid alasid. Kahjuks on rajatud veehoidla ala iidse sõduriküla asupaigana arheoloogilisteks uuringuteks hävinud, kuid uuritavaid alasid selle lähiümbruses võiks olla veel.

Rootsi aja kaardimaterjalidest S. Waxelbergi kaart aastast 1683 (skeem 6) ja Paide kindluse ja linna kaart 1692.aastast (skeem 7) on ajastuliselt lähiaja kaardid, kuid erinevad nii stiililt kui kujutiselt. Ajalooliste kaartide puhul peab arvestama kartograafi isikust tulenevat erinevat kujutusstiili ja ka eksimisprotsenti. Näiteks pole isegi aastatel 1934 ja 1939 loodud kaardid 100% ühtsed (Skeemid 4 ja 8). Samas võib siiski neid mõlemaid lähiaja kaarte seada aluseks käesolevale tööle just jõelade tuvastamisel – tulevasel markeerimisel ning ehituskeelu tsoonide fikseerimisel. Jõesängi erinevused kaartidel paiknevad pigem planeeringualalt põhjasuunal, mis võisid tekkida ka jõesängi süvendamisest ja mõningasest ümberkujundamisest antud ajavahemikus.





Skeem 11 ja 11a. Jacobus Lauruse 1603 aasta gravüüri (Skeem 6) analüüs ja võrdlus 1939 aasta jõe rekonstruktsiooniga (Skeemilt 5) tänapäeva kaardil, lisatud ka roigastee asukoht arheoloogiliste uuringute skeemilt 11. Koostaja: Sille Raidvere.

## 6.2 Vaated, vaatesuunad

Vaated vanalinnale. Vaateid Järve teelt vanalinnale (Foto 6-9) iseloomustab looduslik jõesängiala koos kasvavate puude ning võsaga. Vanalinn ise asetseb kõrgemal astangul, lastes väheseid linnasiluete vaateid hoomata ka läbi puistu. Seda kogu Järve tee osas vanalinnast idas. Kaugeim vaatepunkt Paide vanalinnale asub Mündi mõisa paepaljandikul. Rohkem kaugvaateid vanalinnale pole.

Vaated Paide vallitornist. Paide Vallitorn annab suurepärase võimaluse kaugvaadeteks, eelkõige kirdest kaguni, kuid ka osaliselt vanalinnale. Peamiselt piirab põhja-, lääne- ja lõunakaare vaateid linnuse park.

Vaadetelt Vallitornist kirde- ida- kagu suunal avaneb võrdselt avar maastikuvaade endisele jõesängi alale (Foto 5). Vaateliselt poleks suurt vahet, kas Järve tee äärde planeeritav spaa- ja kaubanduskeskuse uushoonestus paikneks põhja või lõuna pool, kuna kogu planeeritav ala on Vallitornist ühtlaselt vaadeldav.

**Argumendid spaa- ja kaubanduskeskuse asukoha valikul on uushoonestuse rajamine võimalikult kaugele vanalinnast idasuunal, kuid mitte kattes kogu krundi idaperimeetrit uushoonestuga.**

**Arvestama peab hoonete kõrguste varieerimisega, madalamad hoonemahud vanalinna pool (kuni 11 meetrit) ning kõrgemad (kuni 14 meetrit) Järve tee ääres. Ärihoonete kompleks ei tohi laiuda kogu idapoolse kinnistupiiri laiuselt, vaid paigutuma ära vähemalt 2/3-le planeeringuala idakülje kogulaiusest.**

Lisaks peab vanalinna ja uushoonestuse vahele rajama arvestatavas mahus haljastust, sh haljastust, mis kasvaks kõrgemaks kui 3 meetrit, pehmendaks vaadetel üleminekut vanalinna ja uushoonestuse vahel, millesse tasub siduda ka Pärnu jõesängi markeerimislahendus. Haljastuse, sh ka võimaliku veesilma olemasolu on oluline komponent ka suurhoonete vahelisel ning kogu planeeritaval ärihoonete alal.

Lähivaadetel Paide vallitornist paikneb Parkali tänava hoonestus, mis kuulub samuti Paide vanalinna muinsuskaitseala koosseisu. Kirdevaatel paikneb varemestunud Simsoni vesiveski, mis on ehitismälestis, mille restaureerimine ning vaadetelt võsast vabastamine annaks vallitorni vaadetele väärtusliku nüansi.

Endisest Pärnu jõest vanalinna poole suuremastaabilisi ärihooneid ei rajata, kuna olemasolevate eluhoonete, kruntidele jäävate abihoonete ning krundi mahtude struktuur on välja kujunenud ning see peab säilima. Uute hoonete ehitamiseks või kruntide jagamiseks peab kruntidel olema piisav ruum, et ehitada olemasoleva rütmi järgi uusi ehitusmahte.

Siinkohal on kinnistu Parkali 2/4 kinnistuteks jagamata ning kinnistu jagamine on kavas. Samuti on kavandatud ehitada uus eluhoone rajatavale Parkali 4 kinnistule. Samuti Parkali 2 kinnistule.

Parkali 4 ja Parkali 2 eluhooned on kavandatud Paidele omastes mahtudes, mis vaateid Vallitornist oluliselt eristuma ei jää.



Foto 5. Vaade Paide vallitornist planeeringualale





Foto 6. Vaade Järve teelt vanalinnale



Foto 7. Vaade Järve teelt vanalinnale läbi tööstusmaastiku kagus





Foto 8. Vaade Järve teelt uue sissesõidu tee algusest sügisel 2022

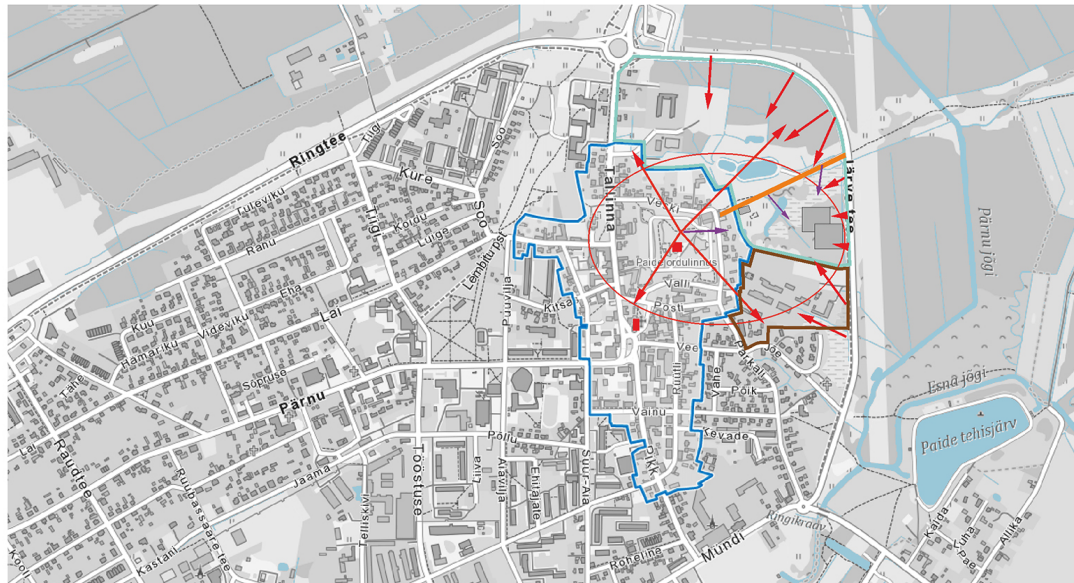


Foto 9. Vaade Järve teelt uue sissesõidu tee algusest suvel. Paremalt tihedalt kaasik. Google streetview.



- KAUGVAATED**
- Vaatesuunad
  - ↔ Vaatekoridorid
  - Vaatekoridori sihtobjekt kaugvaatel, linnasiluetil
  - Muinsuskaitseala piirid
  - Muinsuskaitseala kaitsevöönd
  - Perspektiivsed vaatesuunad
  - Planeeritav uushoonestus

Skeem 12. Vaatesuunad, kaugvaated. Koostaja: S.Raidvere.  
Skeem 13. Vaatesuunad, lähivaated. Koostaja: S.Raidvere.



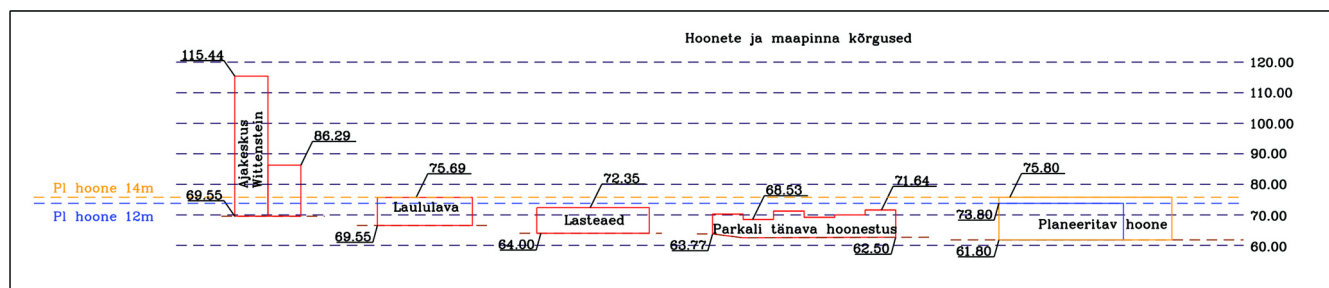
- LÄHIVAATED**
- Vaatesuunad
  - Perspektiivsed vaatesuunad
  - Vaadete sihtobjekt
  - Planeeritav uushoonestus
  - Muinsuskaitseala piir
  - Muinsuskaitseala kaitsevööndi piir
  - Tööstusala
  - Planeeritav tee



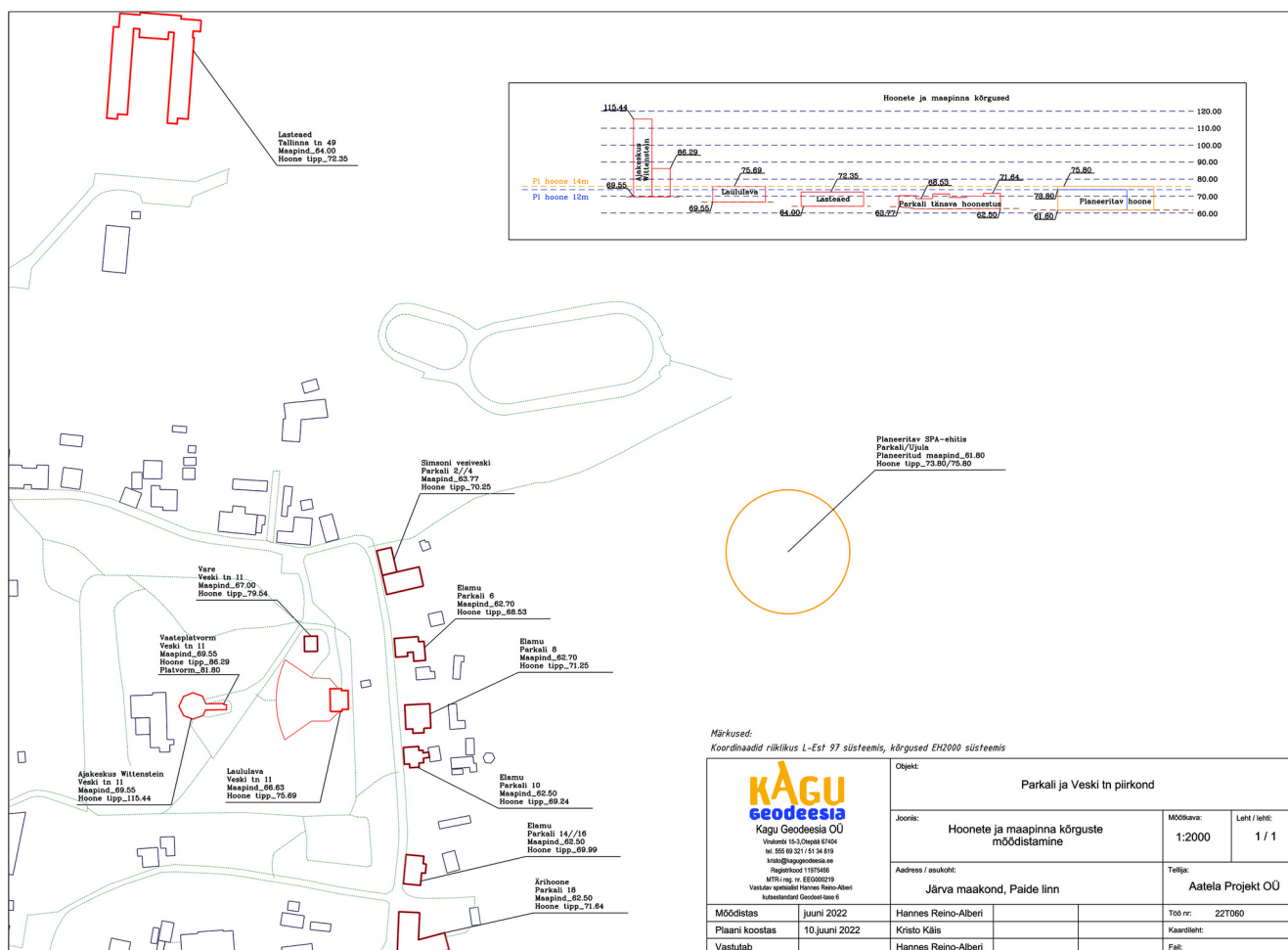
### 6.3 Hoonete võrreldavad kõrgused

Käesoleva dokumendi jaoks telliti Paide linna oluliste hoonete ja maapinna võrdlevad kõrgusmõõtmised ettevõttelt Kagu Geodeesia OÜ.

Valimis olid tähtsamad märgilised hooned ja hoonetegrupid.



Skeem 14. Paide linna oluliste hoonete võrdlevad kõrgusarvud (väljavõte järgnevast skeemist). Koostaja: Kagu Geodeesia OÜ.



Skeem 15. Paide linna oluliste hoonete ja maapinna kõrguste mõõdistamine, 2022. Koostaja: Kagu Geodeesia OÜ.

Kuna kavandatav uushoonestus spaa- ja kaubanduskeskuse näol asub vanalinnast peaaegu 10 meetrit madalamal alal, jääb plaanitav hoonestus olemasoleva laululava katuse ääre kõrguse tasapinda. Mis on kõrgusega kuni 14 meetrit. Uushoonestus on kavandatud vanalinna poolt madalamana ning võimalikult kaugele vanalinna muinsuskaitseala piirist ja endisest Pärnu jõesängist, siis jäävad tulevaste vaadete peateemaks just hoonete paiknemine, massiivsuse vältimine, hoonetekompleksi liigendatus ning katusemaastiku vahelduvus.

#### 6.4 Planeeritava maa-ala analüüs ja maastiku mõju vaadetel paiknevatele kultuuriväärtuslikele objektidele

Planeeringuga kavandatav mõjutab eelkõige vaateid Paide vallitornist ning vaateid linna siluutile Järve teelt, kirdest, idast, kuni vaadeteni kagust. Linna siluetti kuuluvad ajaloolistest hoonetest Paide ordulinnuse varemed ning eelkõige vallitorn. Ajaloolistest hoonetest lisaks ka Paide kirik ning hilisem parkalihoone. Uue projekti realiseerimisel tõuseks täna võssa mattunud Simsoni vesiveski ka uuesti vaadetele.

Maa-ala katab võsa ning kohati kuhjatud pinnas, vahelduvalt peamiselt liigniiskele pinnasele.

Võsa kõrgus täna annab orienteeruva pildi planeeringus kavandatava hoonestuse kõrgusest, mis on ca 14 meetrit.

Planeeringuala, ehk endise Pärnu jõesängi ja selle ümbruse ala on linnuse ja vanalinna alast tunduvalt madalam, seega on võimalik uushoonestuse valitud kõrgustega vältida linnasilueti ja vanalinna muinsuskaitseala vaadete katmist, seda vaadates vanalinnast kirdest lõunasuunani. Ainuke hoonestusala, mille katusejoon jääb plaanitud uushoonetest madalamaks, on Parkali tänava hoonestus. Kuid kuna tulevane spaa- ja kaubanduskeskuse hoonestus jääb Parkali tänavast piisavalt kaugele ning Parkali tänava hoonestus pole ka täna Järve teelt vaadeldav, pole uushoonestusel mõju vanalinna kuuluva Parkali tänava hoonete vaadetele.

Samas võsa ja maa-ala korrastamine pigem avab ja parendab vaateid linnasiluutile. Vaadete laiendamine on tänuväärne linnuse ja vallitorni eksponeerimisel.

## Haljastus

Planeeringuala on ajast aega olnud looduslik, mistõttu peaks ka haljastuslahendus, mis vanalinna uusehitiste alaga seob, olema pigem vabakujunduslik ja loodusliku ilme ning struktuuriga. Vanalinna ja uushoonestuse vahele rajatavat haljastust peaks olema arvestatavas mahus, sisaldades sh haljastust, mis kasvaks kõrgemaks kui 3 meetrit, mis pehmendaks vaadetele üleminekut vanalinna ja uushoonestuse vahel.

Parklaala ning selle haljastust ei tohiks kujundada korrapärase ja lageda tehismaastikuna, vaid pigem vabakujulise haljastussaartega alana koos endist jõge markeeriva kujunduslahendusega. Jõesängi ala markeerimisel olekski mõistlik ära kasutada haljastust ja/või muid maastikuarhitektuurilisi vorme ja lahendusi. Kogu planeeringualale tellida maastikukujundusprojekt, mis kuuluks hoonestu põhiprojektiga ühte koosseisu.

## Simsoni vesiveski

Veski restaureerimine ja selle ümbruse korrastamine ning vesiveski rajatiste eksponeerimine annab ajalooliste hoonete kompleksile lisaväärtust.

Parkali tn 2/4 kinnistul asuv laastukattega kuur ilmselt siiski uude konteksti ei paigutuks, mistõttu tuleks see enne lammutamist või teisaldamist objekti uuringuna dokumenteerida ning kooskõlastada dokument Muinsuskaitseametiga. Kui leitakse kuuri säilitamiseks ja eksponeerimiseks muu lahendus, oleks see aga väga tervitatav.

## Arhitektuur

### Spaa- ja kaubanduskeskuse hoonestu

Peamiseks väljakutseks hoonete rajamisel on uusehitise sobivuse saavutamine ajaloolisesse keskkonda, arvestades ümbritseva hoonestusega.

Kavandatava spaa- ja kaubanduskeskuse üldmaht (ehitusaalne pind ja kõrgus) peab olema mitmekesine ja liigendatud väiksemateks mahtudeks, et vältida muinsuskaitseala kaitsevööndisse sobimatu ühetaoliste kastroone massiivide kavandamist. Vältida monotoonselt kujundatud fassaade.



Fotod 10 ja 11. Paide tütarlastegümnaasiumihoone juurdeehitus ajaloolise koolihoone ja linnuse torni vahel.



Uusehitised ei tohi saada erksaks dominandiks vanalinna silueti ees, fassaadide materjalid peavad olema naturaalsed (puit, kivi, klaas), värvitoonid rahulikud ning neutraalsed.

Heaks näiteks on endise Paide tütarlastegümnaasiumi hoone (reg-nr 4012, fotod 10 ja 11) juurdeehitis,

selle liigendatus ning põnev arhitektuuri keel, mis suuri mahte visuaalselt vähendab. Soe ja naturaalne materjalikasutus lubab oma tagasihoidlikul moel jätta peatähelepanu siiski ajaloolise kooli põhihoonele. Nii peaks ka loodav spa- ja kaubanduskeskus jätma peatähelepanu siiski linnusekompleksile.

Tähtsad on vaated linnuselt ja vallitornist kogu planeeringualale, mistõttu on oluline ehitatavate mahtude välisilme, liigendatus ja esteetika ka pealtvaates – ehk katusemaastik. Parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saavutamiseks on mõistlik arhitektuurikonkursi korraldamine.

#### Parkali tänava hoonestus

Parkali tänav kulgeb piki linnuse idaserva valli, kus hoonestus paikneb teest vaid idapool. Tänavahoone vanimaks hooneks on Simsoni vesiveski, mis asub Veski ja Parkali tänava nurgal aaderssiga Parkali 2. Veski ehitusmaterjaliks on paekivi, selle põhjakülge on hilisemalt ehitatud 1,5 korruselise puithoone maht. Mõlemad hooned kulgevad piki tänavajoont.

Nagu järgnevas tabelis nähtub, puudub Parkali tänavas korrapära hoonete paiknemisel kas piki või risti teejoont. Küll aga on lähtutud korrast, et hooned paiknevad tee serval ühel joonel. Väikese eksimusega NL aegse kivist korterelamu näol aadressil Parkali 8, mille tänavajoon erineb teistest ca 2,8 meetrit krundi sisekülje suunas. Kinnistud on küllaltki korrapärased nii suurustes, paiknemisel, kui abihoonete paiknemisel krundi sügavuses.

Korruselisus. Enamus vanematest puithoonetest Parkali tänava nimetatud lõigus on 1,5- korruselised, vaheldudes 2- 2,5- korruseliste kivihoonetega. Simsoni vesiveski on plaanis üles ehitada 2- korruselisena, nagu on selle hoone mahud olnud ka varasemalt. Olemasoleva juurdeehitise katusemaht ei tohi võistelda mälestisega, seetõttu peaks juurdeehitise rajama 1,5 korruselisena. Piirkonna peamiseks katusekujuks on viilkatus või kelpkatus. Hoonete pindala mahud on 115 m<sup>2</sup>, 127, 183, 192, 225 kuni 456 m<sup>2</sup> (kaksikmaja).



Parkali 2 asuva mälestise, Simsoni vesiveski kõrvalkrundile (Parkali 4) planeeritava hoone maht saaks tehnilistel põhjustel olla maksimaalse laiusena 9 meetrit, et anda välja tulekaitse kuja mõõdu 8 meetrit hoonest krundi mõlemas suunas paiknevate olemasolevate hoonete suhtes.

Hoone pikkus peaks jääma proportsiooni kõrval asetsevate hoonetega ning ei tohiks ületada pikkusmõõtu 20 meetrit (hoone ehitusalune maksimumpind 180m<sup>2</sup>). Tabel lk 50.

Kuna antud tänaval esineb erinevatest aegadest pärit puithooneid ja vaheldumisi ka kivihooneid, paiknemisega nii piki kui risti teejoonega, eristuva korruselisusega alates 1,5 korrusest kuni 2,5 korruseni, siis on muinsuskaitse eesmärgel põhjendatud Parkali 4 krundile 1,5- kuni maksimum 2-korruselise hoonemahu lubamine, kui oma aja arhitektuurinäide teiste eriaegsete hoonete kogumis.

Kuna ka Simsoni vesiveski hoone on olnud 2-korruseline ning on plaan need hoonemahud taastada, siis Parkali 4 kinnistule planeeritava 1,5- 2- korruselise hoone maht laiusena 9 meetrit, ei jää hoone vaateid mälestisele oluliselt katma. Hetkel katab vaateid mälestisele ning Parkali tänava hoonestule üldiselt seal kasvav puistu nii tänava ääres kui õuedes, mis on loomulik osa äärelinna keskkonnas.

	Hoone aadress	Kõrgus (oriendeeruv)	Hoone paiknemine ja mõõt piki tänavajoont	Ehitusalune pind	Katuse kuju
1.	Parkali 2 (uue, puithoone)	Ca 6m, 1,5 korrust	Piki teejoont, 15m	127,5m <sup>2</sup>	Viilkatus
2.	Parkali 6 (puithoone)	Ca 6m, 1,5 korrust	Teega risti, 11m.	192,5m <sup>2</sup> (2 hoonet kokku ehitatud)	Viilkatus
3.	Parkali 8 (NL aegne kivihoone)	Ca 8m, 2 korrust	Piki teejoont, 15m	225m <sup>2</sup>	Kelpkatus
4.	Parkali 10 (puithoone)	Ca 7m, 1,5 korrust	Risti teejoont, 10m	115m <sup>2</sup>	Viilkatus
5.	Parkali 14 (puithoone)	Ca 7m, 1,5 korrust	Piki tee joont, 17,5m	184m <sup>2</sup>	Viilkatus
6.	Parkali 16 (kivihoone)	Ca 8-9m, 2,5 korrust	Piki tee joont, 22+16m	456m <sup>2</sup>	Viilkatus

## Uusehitiste arhitektuur Parkali 2 ja 4 kinnistutel

Simsoni vesiveski kinnistule (Parkali tn 2) ja Parkali tänav 4 kinnistutele kavandatavate ridaelamu, väikekorterelamute või samas mastaabis mõne muu funktsiooniga ehitusmaht peab sobituma Parkali tänava ning piirkonnas paikneva hoonestuse mahtudega, mis on 1,5 korrust kuni 2 korrust. Katusemaastik antud tänaval on esindatud viil- ja kelpkatustega, mis eeldab sarnast katust ka uusehitistele. Materjalid peavad olema naturaalsed- puit, kivi, klaas, metall. Hoone välimus neutraalne, värvitoonid tagasihoidlikud ja rahulikud.



Foto 12. Vaade Simsoni vesiveskile Parkali 2, Parkali 4, Parkali 6 ning Parkali 8 hoonetele.





Foto 13. Vaade Simsoni vesiveskile Parkali 2, uue ehitismahu ala Parkali 4 ning Parkali 6 hoone.



Foto 14. Simsoni vesiveski aastal 2010. Foto Jaan Vali.





Foto 15. Simsoni vesiveski tänavapoolne otsavaade aastal 2010. Foto Jaan Vali.



Foto 16. Vaade Simsoni vesiveskile piki Parkali tänavat lõunast põhja suunal. Ees Simsoni vesiveski. Google streetview 2022.





Foto 17. Vaade piki Parkali tänavat põhjast lõunasuunal. Parkali tn 6 hoone. Google streetview 2022.



Foto 18. Vaade piki Parkali tänavat põhjast lõunasuunal. Vaade Parkali tn 6 ja 8 hoone vahel. Google streetview 2022.





Foto 19. Vaade piki Parkali tänavat põhjast lõunasuunal. Vaade Parkali tn 8 ja 10 hoone vahel. Google streetview 2022.



Foto 20. Vaade piki Parkali tänavat põhjast lõunasuunal. Vaade Parkali tn 10 hoonele. Google streetview 2022.



Foto 21. Vaade piki Parkali tänavat põhjast lõunasuunal. Vaade Parkali tn 14 ja Parkali 18 hoonetele. Google streetview 2022.

## Kontaktalad

Problemaatiline on planeeritavast alast lõuna poole jääv ajalooline tööstushoonete ala, mis Järve tee lõunapoolt tulles vanalinna vaateid katab. See ala nõuab kindlasti edaspidist korrastamist ning ka üleliigse lammutamist. Harjunud pilguga täna tööstus- ja võsa-ala vaatleva inimese jaoks tekib pärast planeeringuala korrastamist kindlasti tugev kontrast, mis vajaks ka pehmendavat lahendust. Kuna tööstusala on siin paiknenud ajast aega vähemalt sajandi vältel, siis on ala funktsioon ka juba ajalooline. Omamoodi huvitav on endise parkalitööstuse kõrge katuseviil, mille võiks ajaloolise tööstuspiirkonna maamärgina linnasiluetti alles jätta.

Samas soovitame mitte suurendada kinnistu 56601:007:0943 (Järve tee 3) tööstushoonete ala. Vaba ala võiks korrastada haljasalana. Võimalik oleks ka tööstushoonete ala osaline ekraniseerimine (vaadete katmine) haljastuse abil. Üheks lahenduseks oleks anda nimetatud hoonestamata kinnistule või osale sellest mõni teine funktsioon, näiteks kinnistu lõunapoolses osas eramajade või



väikekorterelamute jaoks kruntideks jaotamine. Seda Paide linnale iseloomulikes mõõtudes, mahtudes ning paiknemises, mis pehmendaks üleminekut tööstushoonete alalt korrastatud planeeringualale.



Foto 22. Vaade Järve teelt kagus vanalinnale läbi tööstusmaastiku

### Plaanitava keskuse juurdepääsutee rajamine

Linnuseni ja uusehitistest keskusesse viiva tee rajamine märgala ja veehoidla vahele avab ligipääsu vanalinna vanimatele ajaloolistele vaatamisväärsustele, sh ka linnuse kompleksi kuulunud vesiveskile idasuunalt, kus täna kulgeb tühermaad läbiv iidne jalgrada/terviserada. Kuna ajalooline tee on olnud kasutuses sajandeid, on oluline arheoloogilise kultuurikihi ja algse hagutee säilimine *in situ*, mistõttu on peamine juurdepääsutee asukoha hoolikas valimine, lähtudes 2022 koostatud arheoloogiliste uuringute aruandest. (Skeem 10 ja 16). Planeeritava tänava ristumine olemasolevatega peab olema proportsionaalne Veski ja Parkali tänavate dimensiooniga. Keskaegse tee trass üle planeeritava uue tänava markeerida munakividega.



## 6.5 Uue tõmbekeskuse mõju Paide vanalinna linnatuumiku arengule

Parkali tn 2 ja Ujula park P2 kinnistutele spaahoone, kaubanduskeskuse ja ridaelamu kavandamine on olulise ruumilise mõjuga tegevus, millel on pikaajaline mõju muinsuskaitse all olevale linnatuumiku arengule üldisemalt. Dominantsete multifunktsionaalsete uushoonete rajamine puudutab linnade ajaloolisi, muinsuskaitsealadena riikliku kaitse all olevaid linnasüdameid, nende edasist kasutamist ning arendamisvõimalusi suuremal või vähemal määral.

Avalike- ja kaubandusfunktsiooniga hoonete koondumine väljapoole muinsuskaitseala on üldjuhtudel tinginud linnaruumilise fookuse nihkumise keskmest eemale, mistõttu on see tahtmatult aidanud kaasa vanalinna hoonestuse hooajalisele kasutatavusele ja sealse keskkonna kasutusatraktiivsuse vähenemisele. Antud juhul ei saa seda aga võrrelda kaugemale linna äärde ehitatud keskuste mõjudega nagu Tartus või Rakveres. Paide puhul on tegemist uue rajatava keskusega, mille asukoht on linnusele ja vanalinnale vahetus läheduses, jalutusteevõrgu kaugusel.

Lisaks võib uus tõmbekeskus muinsuskaitseala vahetus läheduses olla ka oluliseks muinsuskaitseala arengumootoriks ja arengu käivitajaks, mis on käesoleval juhul võiks olla pigem ilmne, ajaloolise linnuse - Ajakeskuse edasiste arengute ja populariseerimise võimaluseks, kuna uushoonete kompleks asub just vahetult linnuse kõrval. Lisaks annab uue tee ehitamine võimaluse läheneda linnusele ja vanalinnale ka ida poolt, Järve teelt. Kas uus tõmbekeskus jätab tühjaks vanalinna kohvikud ja muud kaubakeskused, on võimalik, et mingis mahus küll. Kindlasti lisab see aga vanalinna teenindavatele asutustele konkurentsimomenti, pakkuda paremaid teenuseid ja luua paremaid interjööre. Eelkõige aga on oodata pigem linna külastatavuse kasvu piirkonnast väljaspoolt. Samuti kaasneb ehitusega teenuste mitmekesisustumine kohalike elanike jaoks, sellest ka tõmbekeskuse staatuse muutus positiivses suunas ümberkaudsete inimeste jaoks, võimalik kinnisvara nõudluse ja töökohtade kasv linnas jms.

## 6.6 Maa-ala analüüs arheoloogiliste uuringute info põhjal

Maa-ala on ajaloolise linnuse lähiala, jõe lammiala, mistõttu on ilmne sajanditepikkuse inimtegevuse, sh sõjategevuse järgne arheoloogilise informatsiooni talletumine maapinnas. Seetõttu on antud maaalal oluline iga kaevetöö puhul arheoloogiline jälgimine. 2022 aastal teostatud arheoloogilised

uuritud andsid informatsiooni linnuselt kirdesuunalise ajaloolise roigastee olemasolust, mis objekt säilitada *in situ*, puutumatuna ning planeerida sissesõidutee sellest eemale. Samuti pole lubatud planeerida kaeve- ja ehitustöid veskitammi ja -seadmete alale vesiveski põhjaküljel.

Ka väljaspool mälestise ala toimuvatel kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalustega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Eriti tähelepanelik tuleb olla ajaloolise hagutee lähedal toimuvatel pinnasetöödel.

## 6.7 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele

### Hinnang jõe alale ehitiste ja rajatiste planeerimisest

Pärnu jõe ajaloolise sängi puhul on tegemist olulise struktuuri- ja maastikuelemendiga, mis on osa mälestisi ja muinsuskaitseala toetavast keskkonnast ning mida tuleks visuaalselt esile tõsta. Jõgi on oluliselt mõjutanud Paide linna ajaloolist arengut ning seetõttu tuleb seda markeerida ka maastikuliselt. Sobiva lahenduse võib jõe alale anda haljastuse, veesilma lahenduse või muude maastikuarhitektuursete võimalustega.

Jõe ajaloolise sängi ala kasutamine teenindaval (näiteks trassid, maaküte, liigveetiik vms) viisil ei ole välistatud, kui sellega koos või selle järgselt on sobivalt lahendatud jõe sängi ja selle kallaste maastikuarhitektuur.

Pärnu jõe ajaloolise sängi kohale uusi ehitusmahte kavandada pole lubatud, kuna see ei taga jõesängi kui ajaloolise struktuurielemendi säilimist. Erandiks on suures osas jõe saarele Simsoni vesiveski külge lubatav eluhoone maht, mis nagu ka Simsoni vesiveski, on kavandatud 1,5 kuni maksimaalselt 2-korruselise ning kuni 8 meetri kõrgusena. See annaks mälestisele uue võimaluse ning funktsiooni hoone parimaks edasikestmiseks ning eksponeerimiseks.

### Vaadete ja sissepääsu avamine Paide vanalinna idaküljelt

Planeeringuala vaadete ja sissepääsu avamine linnusele selle idaküljelt on tervitatav, kuna praegu on pääs linnuse suunale vaid lääne poolt. Kogu ala, alates Järve teest suunal läände, on looduslik, märgala

koos isetekkelise võsaga, mis linnuse ja vanalinna vaateid oluliselt varjab. Uushoonestuse rajamisel on oluline kaugvaade just rajatava tee ala ja selle ümbrus, mis tagab peamise kaugvaatekoridori Järve teelt linnusele, mis vaated tuleb maksimum mahus avatuna hoida.

Uue sissepääsutee rajamine avaks ligipääsu lisaks uusehitistele ka linnusekompleksi juurde idast Järve teelt, ehk tegu oleks sisuliselt Paide uue paraadsissepääsuga, nii uue keskuse juurde, kui ka vanalinna linnasüdamesse ja linnuse juurde, mis lisab väärtust ja atraktiivsust ka arendatavale meelelahutuskompleksile.

Spaahotelli rajamine Paidesse tooks ilmselgelt lisaks linna külastajaid nii lähemalt kui kaugelt. Lisaks linnale tõmbekeskuse väärtust, mis populariseeriks ka linna ajalugu, kui seda hästi planeerida ning eksponeerida.

Maitseka arhitektuurikeelega uus hoonetekompleks annaks piirkonnale konkreetsust, korrastatust ning lisaks Paide linnale uut sisu ja vormi. Hea ja toimiva lahenduse saaks anda arhitektuurivõistlus, sh koos planeeringuala maastikuarhitektuurilise lahendusega.

Haljastuslahendus peaks jälgima olemasolevat looduslikku vabakujunduslikku joont, vaheldades puude, põõsaste ja/või taimestiku (sh kõrreliste) gruppe parkimisaladega ning säilitades maastiku omapära ka maa sihtotstarbe muutumisel, mille eesmärgiks on vältida loodusmaastiku asendumist tehismaastikuga.

Vana jõesängi markeerimine – sh ka veskitiigi markeerimine veesilmana, selle arhitektuuriliselt esteetiline lahendus, linnuse juurde kuuluva Simsoni vesiveski ja selle rajatiste korrastamine ning väärikas eksponeerimine jutustaks Paide ajaloost aga uue peatüki.

Protsesside käivitumise ja kavandatu teostumise järel tuleks edasi tegeleda lähiümbruses (kagus) paikneva Parkali tööstuspiirkonna korrastamisega ja/või ekraniseerimisega, vaatamata sellele, et nimetatud tööstuspiirkond on samuti ajalooline ning kannab edasi ühte kultuurikihti linna ajaloos. Kokkuvõtteks. Spaahotelli ja kaubanduskeskuse rajamine ei mõjuta Paide vanalinna muinsuskaitseala väärtuseks olevaid muid ehitisi ja rajatisi, kui töötatakse välja Paide vanalinna muinsuskaitseala piirnemisega arvestav ja sellega sobituv arhitektuuriline lahendus, mis ei halvenda Paide vanalinna muinsuskaitsealale iseloomulike ehitiste ja rajatiste säilimist sealses sobivas ja toetavas keskkonnas.

## 6.8 Uushoonestuse lubatud ehitusalad, hoonete kõrgused, mahud ja korruselisus

Hoonestuse planeerimisel võib esmaseks aluseks võtta ajalooliste kaartide põhjal paika pandud Pärnu jõe ajaloolise sängi asukoha. Skeemil 16, Pärnu jõe ala tähistatud valge kontuuri ning roheline alaga. Läbipaistvaga Vodja jõe haru.

Pärnu jõe ajaloolise sängi kohale uusi ehitusmahte kavandada pole lubatud, kuna see ei taga jõesängi kui ajaloolise struktuurilemendi säilimist. Erandiks on suures osas jõe saarele Simsoni vesiveski külge lubatav eluhoone maht.

Skeemil 16 (Lisa 1) on ehitusalade piir tähistatud musta joonega. 1,5 kuni maksimaalselt 2-korruselisi ning kuni 8 meetri kõrguseid (abihoone puhul kuni 5 meetrit) hoonemahte lubav hoonestusala asub musta joonega tähistatud ehitusalade piirist lääne pool. Kokku on läänepoolsel ehitusalal lubatud kahe ridaelamu/väikekortertermaja ehitus.

Kui nimetatud hoonemahte kavandatakse vahetult Pärnu jõe sängi kaldale, tuleb jõesängi täpseks lokaliseerimiseks täiendavalt läbi viia georadari/ehitusgeoloogilised uuringud. Kui kavandatav hoonemaht jääb Pärnu jõe ajaloolisest sängist enam kui 15 meetri kaugusele vastavalt ajalooliste kaartide põhjal paika pandud asukohale, ei ole täiendavad uuringud vajalikud.

Ridaelamu, väikekortertermaja või muu funktsiooniga ning sobiva hoonemahuga ehitise asukoht, kinnistul Parkali tn 4, on vanalinna muinsuskaitseala ning ka arheoloogilise asulakoha ala (Skeem 2 ja 16), mis eeldab ehituse nullfaasis mullatöodel arheoloogilist jälgimist.

Teisel – idapoolsel, jõeharu ja Järve tee vahelisel alal, vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, on lubatud suurte ehitusmahtudega ärihoonete rajamine, maksimumkõrgusega 11 (pos 4) kuni 14 meetrit (pos 5) ning lubatava täisehitusprotsendiga 34% (Tabel lk 50).

Kogu see ala eeldab mullatöodel arheoloogilist jälgimist.



## 7. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule

Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on planeeringualal ja planeeringuala kontaktvööndis olevate kultuuriväärtuste analüüsi tulemusel anda sisend planeeringulahenduse väljatöötamisele. See tähendab olemasolevate kultuurimälestiste mõju väljatoomist, tuginedes toimunud uuringutele arhiivis, kohapealsetele vaatlustele ja arheoloogia eeluuringutele planeeringualal. Kultuurimälestiste ja uusehituse tasakaalustatud koosmõju planeerimine rikastab loodava keskkonna kvaliteeti ja jätkusuutlikkust.

### 7.1 Haljastus ja planeering

1. Planeeringuala kruntimisel ja hoonestusalade määramisel võtta aluseks ajalooliste kaartide põhjal paika pandud Pärnu jõe ajaloolise sängi asukoht.
2. Jõesängi ala tuleb visuaalselt markeerida ning siduda see haljastus- ja maastikukujunduslahendusega, sh markeerida veskitiigi asukoht vesiveski ees veesilmaga, tiigi või muu veekogu lahendusega. Taastatud veskitiik väärtustab piirkonna ajalugu ning asendab praegu krundil olevaid ning projektiga kaduvaid veekogusid.
3. Haljastuslahendus peaks jälgima olemasolevat looduslikku vabakujunduslikku joont, vaheldades puude, põõsaste ja/või taimestiku (sh kõrreliste) gruppe parkimisaladega, markeerides endist jõesängi ning säilitades maastiku omapära ka maa sihtotstarbe muutumisel, mille eesmärgiks on vältida loodusmaastiku asendumist tehismaastikuga. Kogu planeeringuala kohta koostada põhiprojekti osana kogu planeeringu ala maastikukujunduse projekt.
4. Pärnu jõe ajaloolise sängi ala kasutamine teenindaval (näiteks trassid, maaküte, liigveetiik vms) viisil ei ole keelatud, kui sellega koos või selle järgselt on sobivalt lahendatud jõe sängi ja selle kallaste maastikuarhitektuurne kujundus.
5. Ärikeskuse ja SPA-hotelli hoonestusalade vahele jäävat ala käsitleda maastiku-arhitektuuri objekti osana.
6. Planeeringualale piirdeid mitte kavandada.

7. Kontaktala. Soovitame mitte suurendada kinnistu 56601:007:0943 (Järve tee 3) tööstushoonete ala. Ehitistest vaba ala võiks korrastada haljasalana, tööstushooned osaliselt haljastusega ekraniseerida või leida alale uus funktsioon, näiteks tööstushoonetest põhjapoolses osas eramajade või väikekorterelamute jaoks kruntideks jaotamine Paide linnale iseloomulikes mõõtudes, mahtudes ning paiknemises, mis pehmendaks üleminekut tööstushoonete alalt korrastatud planeeringualale.

## 7.2 Teed, juurdepääsud ja kaugvaated

1. Juurdepääsutee asukoha valimisel lähtuda 2022 koostatud arheoloogiliste uuringute aruandest. (Skeem 10 ja Lisa 1. Skeem 16).

2. Uue sissesõidutee pikiulatus hoida avatud kaugvaadeteks kogu selle võimalikus laiuses vaatega Järve teelt linnusele, mis on peamiseks vaatekoridoriks kirde-ida suunalt vanalinnale ning vesiveskile. Lisaks kaaluda kaasiku piiramist Järve teelt sissesõidult põhjapool. (Lisa 1. Skeem 18).

3. Planeeritava tänava ristumine olemasolevatega peab olema proportsionaalne Veski ja Parkali tänavate dimensiooniga.

4. Keskaegse hagu/munakivitee trass üle planeeritava uue tänava markeerida munakividega.

5. Sissesõiduteed mitte rajada veskitammi ja -seadmete alale vesiveski põhjaküljel.

## 7.3 Mälestise Simsoni vesiveski restaureerimine

1. Parkali 2 asuva ehitismälestise, Simsoni vesiveski restaureerimisprojekti koostamise aluseks on Muinsuskaitseameti poolt välja antud Simsoni vesiveski muinsuskaitse eritingimused. Simsoni vesiveski muinsuskaitse eritingimused. Koostaja Muinsuskaitseamet, Reelika Niit, 2022. (Lisa 2).

## 7.4 Olemasolev hoonemaht Parkali 2, vesiveski hilisem juurdeehitus

1. Piki Parkali tänavat põhjapool asetseva vesiveski juurdeehituse/eluhoone restaureerimisel lähtuda olemasolevatest mahtudest ja katusemaastikust ning lahendada katused koos vesiveski ja juurdeehitise projektiga komplekselt. Lubatud on maksimaalselt 1,5-korruseline ehk ühe korruseline pluss katusekorruse ehitusmaht. Juurdeehitis ei tohi visuaalselt konkureerida mälestise ning selle mahtudega.

## 7.5 Muinsuskaitse eritingimused Parkali tn 2//4 kruntimisele

Parkali 2/4 kinnistute kruntimisel on arvestatud Paidele omaste kinnistute mahtusid ning hoonete paiknemist tee ääres ühtsel joonel, mis tagab korrapära ka vaadetelt Vallitornist.

1. Lubatud on kolme uue krundi loomine praeguse Parkali 2/4 kinnistule (katastrinumber 56601:007:0530), millest Parkali tänava äärde jääks kaks kinnistut: Simsoni vesiveski kinnistu (tabelis pos 1) Parkali 2, vesiveskist lõuna pool paiknev maa-ala piki Parkali tänavat (tabelis pos 2) ehk Parkali 4 kinnistu. Parkali 2 ja 4 kruntide idapiir on soovitatav määrata ühtsele joonele (skeem 17). Kolmas, vesiveskist ida suunale loodav kinnistu (tabelis pos 3) ning lisaks neljas, nimetatutest ülejääv kinnistu, mis jaotub kaheks – jõge markeerivaks maastikukujundusalaks (ehituskeeluvöönd) ning spa- ja kaubanduskeskuse osaliseks hoonestus- või parklaalaks.
2. Kavandatavate Parkali tänava-äärsete kinnistute ning vesiveskist ida poole kavandatava kinnistu kuju planeerida vastavalt heale maakorraldustavale ning traditsioonidele ja Paide linnale iseloomulikes mahtudes ning struktuuris.
3. Kinnistute suurus Parkali tänavas on arvestades olemasolevatega alates 985m<sup>2</sup>-2414 m<sup>2</sup>, mis vahemik peaks jääma ka loodavatele kruntidele Parkali tänava piirkonnas, v.a. äriotstarbeliste kruntide alal Järve tee ääres, planeeringuala idaosas.

	Kinnistu aadress	Hoonte lubatav kõrgus	Lubatav täisehitus- protsent	Põhihoone lubatav ehitusalune pind ilma abihooneta	Katuse kuju	Kinnistu soovitatav pindala
Pos 1.	Parkali 2 mälestise olemasolev juurdeehitis	1,5 korrust	Lubatud vaid olemasolevad ehitusmahud		Viilkatus, kelpkatus. Lahendatakse koos mälestise projektiga	1363m <sup>2</sup>
Pos 2.	Parkali 4	8m, (abihoone 5 m)	25-34 %	Kuni 180m <sup>2</sup>	Viilkatus, kelpkatus	1363m <sup>2</sup>
Pos 3.	Parkali 2-st ida-poolne kinnistu	8m, (abihoone 5 m)	25-34 %	Kuni 242m <sup>2</sup>	Viilkatus, kelpkatus	1363m <sup>2</sup>
Pos 4.	Ujula park P2	11 meetrit	34%		Liigendatud katusekuju	
Pos 5.	Ujula park P2	14 meetrit	34%		Liigendatud katusekuju	

## 7.6 Muinsuskaitse eritingimused Parkali tn 2//4 ehitusmahtudele

1. Parkali 2//4 kinnistule kavandatavatele kinnistutele on lubatud kokku kaks uushoonet ning mõlema uushoone juurde kuuluv abihoone.
2. Võimalikud hoonestusalad kruntidel Parkali 2 ja 4 näha ette vastavalt väljakujunenud ehitustihedusele võrrelduna Parkali 6-12 hoonestusega 25-34 % krundi kohta.
3. Kavandatavate uushoonete kõrgusmaht peab sobituma Parkali tänava ning piirkonnas paikneva hoonestuse mahtudega, mis on 1,5 korrust kuni 2 korrust (sh katusekorrus).
4. Parkali tänava katusemaastik on vastavalt ajaloolistele traditsioonidele viil- või kelpkatus, mis eeldab analoogset katust ka Parkali tänava uusehitisele.
5. Kõik planeeringualale kavandatavad uushooned peavad olema eristatavad seal paiknevatest eelnevate aegade hoonetest.



6. Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul vältida jäljendavaid materjale (laudismustriga plastik, kiviprofiiliga plekk jms). Eelistatud on naturaalsed materjalid: puit, kivi, klaas, betoon, värvitsoonide valik diskreetne.
7. Hoonete ehitamisel tuleb tagada läheduses paiknevate ajalooliste hoonete stabiilsus ja säilimine.
8. Parkali tänav 2 asuvale Simsoni vesiveskile pole lubatud uue juurdeehitise ehitamist.

#### 7.7 Muinsuskaitse eritingimused Parkali tn 4 ehitusmahtudele

1. Parkali 4 kavandatav hoone (Pos 2) on kohustusliku ehitusjoonega piki Parkali tn äärt (Skeem 17). Hoone saab ehitada tänavajoonega ristiasetsevalt. Abihoone võib paikneda krundi sügavuses.
2. Parkali tn 4 (Pos 2) kavandatava hoone kõrguseks on lubatud maksimaalselt 8 meetrit ning abihoone kõrguseks 5 meetrit. Korruselisus 1,5 korrust kuni 2 korrust (sh katusekorrus). Ehitusmaht kuni 180m<sup>2</sup>.
3. Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul vältida jäljendavaid materjale (laudismustriga plastik, kiviprofiiliga plekk jms). Eelistatud on naturaalsed materjalid: puit, kivi, klaas, betoon, värvitsoonide valik diskreetne.
4. Hoonete ehitamisel tuleb tagada läheduses paiknevate ajalooliste hoonete stabiilsus ja säilimine.
5. Lubatud katuse kuju viil- või kelpkatuse.
6. Kinnistu hoonestamisel arvestada tuleohutuskujasid (8 m).
7. Parkali tn 4 kinnistul asuva laastukattega kuuri jaoks tuleks leida kas ajaloolisesse keskkonda sobiv lahendus või tuleb see enne teisaldamist või lammutamist objekti uuringuna dokumenteerida ning kooskõlastada dokument Muinsuskaitseametiga.

#### 7.8 Muinsuskaitse eritingimused Parkali tn 2 vesiveskist idapoolse kinnistu ehitusmahtudele

1. Parkali 2 vesiveskist idapoolsele kinnistule (pos 3) kavandatava hoone kohustuslik ehitusjoon on paralleelne vesiveski põhjapoolse ehitusjoonega (Skeem 17). Jõe alale pole hoonestust lubatud.
2. Loodava Parkali tn 2 vesiveskist idapoolse kinnistu (pos 3) hoone kõrguseks on lubatud maksimaalselt 8 meetrit ning abihoone kõrguseks 5 meetrit. Korruselisus 1,5 korrust kuni 2 korrust (sh katusekorrus).

3. Hoone ehitusmaht ei tohi olla pikem, kui vesiveski hoone pikim külg ning samuti ei tohi see olla laiem, kui vesiveski laius (maksimaalne pindala 242m<sup>2</sup>).
4. Hoone materjalid peavad olema naturaalsed- puit, kivi, klaas, metall. Hoone välimus neutraalne, värvitoonid tagasihoidlikud ja rahulikud.
5. Lubatud katuse kuju: viil- või kelpkatuse.
6. Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul vältida jälgendavaid materjale (laudismustriga plastik, kiviprofiiliga plekk jms). Eelistatud on naturaalsed materjalid: puit, kivi, klaas, betoon, värvitoonide valik diskreetne.
7. Hoonete ehitamisel tuleb tagada läheduses paiknevate ajalooliste hoonete stabiilsus ja säilimine.

#### 7.9 Muinsuskaitse eritingimused ärifunktsiooniga kruntide Parkali tn 2//4 ja Ujula park P2 ehitusmahtudele

1. Projekteeritav hoonestus peab mahult ja arhitektuuriliselt sobima vanalinna vahetusse lähedusse ja võimaldama vaateid vanalinna siluetele olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.
2. Ärifunktsiooniga kruntidel on kohustuslik ehitusjoon põhjas ja idas, mis tagaks uushoonestuse mahtude liigendatuse. Lõunas ja läänes on ehitusjoon hoonestusala piires vaba, kuid mahtude ja kõrguste liigendatuse kohustusega (Skeem 16).
3. Ärifunktsiooniga krundi/kruntide idapiirile on planeeritud sihtotstarbega üldmaa (3805 m<sup>2</sup>). Tegemist on ca 10 m laia säilitatava haljasribaga, mis eraldab arendusala ning Järve teed.
4. Ärihoonete kompleks ei tohi laiuda kogu idapoolse kinnistupiiri laiuselt, vaid paigutuma ära vähemalt 2/3-le planeeringuala idakülje kogulaiusest (Skeem 16).
5. Ärifunktsiooniga kruntide lubatav täisehitusprotsent on 34%.
6. Kavandatava spaa- ja kaubanduskeskuse üldmaht (ehituslune pind ja kõrgus) peab olema mitmekesine ja liigendatud väiksemateks mahtudeks, et välistada muinsuskaitseala kaitsevööndisse sobimatu ühetaolise hoonemassiivi kavandamist. Vältida monotoonselt kujundatud fassaade.

7. Ärifunktsiooniga spaa- ja kaubanduskeskuse hoonestus tuleb kavandada muinsuskaitseala, Simsoni vesiveski ja Parkali tänava poolt madalamana kuni 11 meetri kõrguste mahtudena (pos 4) ning idapoolsetel mahtudel on lubatud kuni 14 meetri kõrgustena (pos 5), et tagada katusemaastiku liigendatus ning minimeerida uushoonestu massiivset mõju vanalinna vaadetele (Skeem 16).
8. Vaadetel ärihoonetele on oluline katusemaastiku esteetika, seega käsitleda katuse pinda, kui hoonete viiendat fassaadi. Võimalusel tehnorajatisi katustele mitte projekteerida. Projekteerimisel integreerida võimalikult palju tehnorajatiste välisosasid hoone mahtu, mitte katustele. Varjestada seadmed arhitektuurselt sobivalt. Hädavajalikud/vältimatud ning põhjendatud tehnorajatiste välisosad minimaalses mahus on lubatud katustele, kuid tuleb jälgida vaatesuundi. Vaated vallitornist peaksid jääma puhtaks.
9. Hoonete katusekatteks on lubatud kasutada päikeseenergia elementidega katusematerjale või madalalt paigaldatavaid päikesepaneelide vaid nendele katuse külgedele, mis ei jää tänavalt ning vanalinna poolt vaadeldavaks.
10. Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul vältida jäljendavaid materjale (laudismustriga plastik, kiviprofiiliga plekk jms). Eelistatud on naturaalsed materjalid: puit, kivi, klaas, betoon, värvitoonide valik diskreetne.
11. Hoonete ehitamisel tuleb tagada läheduses paiknevate ajalooliste hoonete stabiilsus ja säilimine.
12. Ärihoonete kompleksi visualiseering - liigendatud fassaadid ja katusemahud fikseerida projektieelses faasis eskiislahendusena ning esitada heakskiidu saamiseks Muinsuskaitseametile enne hoonestu projekteerimist.
13. Uue hoonetekompleksi, eelkõige spaa- ja kaubanduskeskuse projekteerimiseks on soovitatav korraldada arhitektuurikonkurss, kuna tegemist on linnaruumiliselt tundliku alaga, mis väärrib Paide linna väärindavat arhitektuurset ja maastikulist lahendust. Arhitektuurivõistluse žüriis võiks soovituslikult olla vähemalt üks Muinsuskaitseameti esindaja.

## 7.10 Planeeringupiirkonna arheoloogia nõuded

1. Ehitustegevuse planeerimisel tuleb arvestada võimalike keskaegsete roigas/munakiviteede asukohtadega ja võimalusel vältida nende kahjustamist.
2. Sissesõiduteed Järve teelt mitte kavandada kirdesuunalise ajaloolise roigas/munakivitee asukohta (skeem 10).
3. Keskaegse roigas/munakivitee asukohale tähelepanu juhtimiseks soovitame markeerida tee trass veski juurest üle planeeritava juurdesõidutee kirde suunal uue sillutise sees munakividega, mis lisab täiendavat atraktiivsust veskikompleksile ning mõjub ühtlasi liikluse rahustajana enne ristumist Parkali tänavaga ja suubumist bastione ümbritsevatele vanalinna kitsastele ühesuunalistele tänavatele.
4. Kogu ehitustegevuse alal, arheoloogiamälestise asulakoht reg-nr 31140 ning selle kaitsevööndis tagada 0-tsükli tööde ajal arheoloogiline jälgimine ning vajadusel arheoloogilised uuringud toimuvateks pinnasetöödeks. Leidude korral tuleb need säilitada *in situ*.
5. Kui hoonemahte kavandatakse vahetult Pärnu jõe sängi kaldale, tuleb jõesängi täpseks lokaliseerimiseks täiendavalt läbi viia georadari/ehitusgeoloogilised uuringud. Kui kavandatav hoonemaht jääb Pärnu jõe ajaloolisest sängist (vastavalt ajalooliste kaartide põhjal paika pandud asukohale) enam kui 15 meetri kaugusele, ei ole täiendavad uuringud vajalikud.
6. § 31. Arheoloogiapärandi kaitseks tööde peatamine.  
(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 ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
7. § 58. Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded. (3) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatule teavitatakse Muinsuskaitseametit ette: 2) raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde tegemisest arheoloogiamälestise, ajaloolise loodusliku pühapaiga, ajaloomälestisest kalmistu ja kirikuaia ning ehitismälestisest pargi kaitsevööndis.



## 8. Töös kasutatud materjalid ja allikad

1. Kultuurimälestiste riiklik register.
2. Maa-ameti geoportaal.
3. Paide linna Parkali tn 2//4 ning Ujula park P2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. AS Kobras.
4. Seisukohad Paides, end. Simsoni vesiveski ja selle lähiümbruse asjus, lähtuvalt eritingimustest detailplaneeringule Simsoni vesiveski kinnistu ja Ujula park 2 kinnistule, kuni Järve teeni, Paide linnas. 2022. Kalle Kroon, ajaloomagister, MTÜ Hörnas juhatuse liige.
5. Muinsuskaitse seadus.
6. Eeluringu vahearuanne: Järva maakond Paide linn Parkali tn 2/4 kultuurimälestis nr 15069 "Simsoni vesiveski" ja Ujula park P2 1 ning asulakoht reg. nr. 31140. Koostaja Mihkel Tammet, Muinasprojekt OÜ, 2022.
7. Simsoni vesiveski muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitseamet, Reelika Niit, 2022.
8. Hoonete maapinna kõrguste mõõdistamine, Kagugeodeesia OÜ, 2022.

Muinsuskaitse eritingimuste koostaja:

Sille Raidvere, Aatela Projekt OÜ

Konsultandid:

Arhitekt/planeerija Ilona Merzin,

Muinsuskaitseameti endine maakonna nõunik Karen Klandorf.

2023