

Eesti Kunstiakadeemia
Arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond

Magistritöö

VALUOJA KOGUKONNAKESKUS

Viljandi Lossimägede ja Ugala teatri vahelise ala aktiveerimine
olevate hoonete taaskasutuse kaudu

Joanna Lättemägi

Juhendajad:
Toomas Tammis
Tarmo Teedumäe
Eik Hermann

2022

Autorideklaratsioon

Kinnitan, et:

1. käesolev magistritöö on minu isikliku töö tulemus, seda ei ole kellegi teise poolt varem (kaitsmisele) esitatud;
2. kõik magistritöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd (teosed), olulised seisukohad ja mistahes muudest allikatest pärinevad andmed on magistritöös nõuetekohaselt viidatud;
3. luban Eesti Kunstiakadeemial avaldada oma magistritöö repositooriumis, kus see muutub üldsusele kättesaadavaks interneti vahendusel.

Ülaltoodust lähtudes selgitan, et:

- käesoleva magistritöö koostamise ja selle sisalduvate ja/või kirjeldatud teoste loomisega seotud isiklikud autoriõigused kuuluvad minule kui magistritöö autorile ja magistritööga varalisi õigusi käsutatakse vastavalt Eesti Kunstiakadeemias kehtivale korrale;
- kuivõrd repositooriumis avaldatud magistritööga on võimalik tutvuda piiramatul isikute ringil, eeldan, et minu magistritööga tutvuja järgib seadusi, muid õigusakte ja häid tavasid heas usus, ausalt ja teiste isikute õigusi austavalt ning hoolivalt.

Keelatud on käesoleva magistritöö ja selles sisalduvate ja/või kirjeldatud teoste kopeerimine, plagieerimine ning mistahes muu autoriõigusi rikkuv kasutamine.

(kuupäev)

(magistritöö autori nimi ja allkiri)

Töö vastab magistritööle esitatud nõuetele:

(kuupäev)

(magistritöö juhendaja allkiri, akadeemiline või teaduskraad)

Soovin tänada oma juhendajaid, Toomas Tammist, Tarmo Teedumäed ja Eik Hermannit huvitavate ideede, julgustuse ja kaasamõtlemiss eest.

Täna Viljandi Avatud Noortetoa töötajaid, kes tutvustasid korduvalt Viljandi lennukitehast, ning Viljandi Noortevolikogu liikmeid, kes valgustasid mind linna kogukonna vajaduste ning probleemide osas.

Täna oma kursusekaaslasid sõpruse, toe ja abi eest õpinguaastatel.

Täna oma elukaaslast, perekonda ja sõpru.



SISSEJUHATUS	10
1 EESTI EHITUSPÄRANDI OLUKORD, KAITSE JA TAASKASUTUS	12
1.1 Eesti ehituspärandi olukord ja selle väärtustamine	12
1.2 Eesti ehituspärandi käsitlemine ja kaitse	12
1.3 Ajaloolisse linnakeskkonda projekteerimise problemaatika	14
1.4 Eesti ehituspärandi taaskasutamise traditsioon ja potentsiaalid	15
2 TAASKASUTAMISE OLEMUS, MÕJU JA METOODIKA	18
2.1 Taaskasutamise olemus	18
2.2 Taaskasutamise mõju olemasolevate väärtuste säilimisele muinsuskaitsest ja arhitektuursest seisukohast	18
2.3 Taaskasutamise metodoloogia	20
3 VILJANDI LINN	23
3.1 Ajalugu	24
3.2 Viljandi linnaplaneerimise eesmärgid	30
3.3 Viljandi lennukitehas	34
3.3.1 Viljandi lennukitehase ajalugu	34
3.3.2 Viljandi lennukitehase muinsuskaitse eritingimused	36
3.4 Hans Grossi nahavabrik ja restoran "Köömneait"	37
3.5 Taaskasutamise potentsiaal Viljandis kui väikelinnas	41
3.5.1 Väheneva rahvastikuga asulate ruumipoliitika	41
3.5.2 Projekti sihtgrupp - noorte võimaluste nappus	42
3.5.3 Majutusvõimalused Viljandi linnas	43
3.5.4 Ajalooväärtusega ehituspärandi ühiskondliku funktsioonina kasutamise olulisus	44
4 ASJAKOHASED PROJEKTID EESTIS	46
4.1 Tartu Toomemäe ajaloolise planeeringu kujunemine	46
4.2 Viljandi gümnaasium, SALTO Arhitektid(Viljandi, 2013)	48
5 ASJAKOHASED PROJEKTID MAAILMAS	50
5.1 Streetmekka Viborg, EFFEKT(Viborg, Taani, 2018)	50
5.2 Rassvet Loft Studio, DNK Architectural Group(Moskva, 2016)	52
5.3 Adaptation of Patio de Armas El Real de la Jara, Villegas Bueno Arquitectura(Hispaania, 2014)	54
5.4 Malmö Saluhall, Wingardh Arkitektkontor AB(Malmö, 2016)	54
6 ARHITEKTUURNE PROJEKT	56
6.1 Uued "fast" ja "slow" iseloomuga ühendused	56
6.2 Hoone taasväärtustamine uute funktsioonidega	60
6.3 Mahuline sekkumine hoonetesse	66
6.4 Tervikliku linnaruumi ja -väljaku loomine	73
7 KOKKUVÕTE	76
9 KASUTATUD ALLIKAD	79
10 LISAD	84

SISSEJUHATUS

Olemasolev ehituspärand mängib rolli mitmekesise ja ajaloolisi kihistusi austava ruumi säilitamisel ning kujundamisel. Eestis on ehitismälestisena kaitse alla võetud üle 5200 ehitise, kuid veerand neist on halvas seisus ja kasutuseta. Halvas seisukorras ehituspärand ning väärtuslike hoonete hävimisoht mõjutab linna kuvandit, identiteeti ning elanike elukvaliteeti. Väärtustatavate hoonete renoveerimine või taaskasutamine on võimalus mõjutada kehtivaid väärtushinnanguid ehituspärandi suhtes, omanike suhtumist objektide hooldusse ning rõhutada riigi rolli tähtsust ehituspärandi kaitses.

Viljandi linnas on kaitse all 36 ehitismälestist ning muinsuskaitsealana kaitstakse ka Viljandi vanalinna. Linna maines mängivad olulist rolli arhitektuursed, ajaloolised ja maastikulised objektid, nagu Ugala teater, Viljandi Lossimäed, Rippsild jt. Paraku on nii elanikule kui välisküllastajale nende objektide läbimine raskendatud, sest teekond on katkendlik, kohati suletud või ebamugav nii teekonna jätkuvuse kui kvaliteedi poolest. Magistritöök valitud ala paigutub eelmainitud objektide vahele ning olevate väärtuste säilimine on ehituspärandi alahindamise tõttu ohus. Valitud alal vaadeldakse hoonetest ajaloolist Viljandi lennukitehast, kunagist Hans Grossi nahavabrikut ning 5. suurtükiväegrupi hobusetalli. Viljandi lennukitehas on ainsana valitud hoonetest muinsuskaitse all, kuid 3 aasta pärast asendub selle avalik funktsioon erakorteritega. Projekt otsib võimalusi alal olevate hoonete ruumi- ja materjalipotentsiaali taaskasutamiseks uute kaasaegsete funktsioonide kaudu. Magistritöös pakutavate uute funktsioonide valikul eelistatakse nende üldsusele avatust, et võimaldada aktiivset kasutust laiale sihtgrupile ja seeläbi ehituspärandi senisest suuremat väärtustamist.

Viljandi linna potentsiaali ja probleemide analüüs tõi esile puudujääke noorte vaba aja veetmise, taskukohase elamispinna leidmise ning iseseisva ettevõtluse arendamise võimalustes. Viljandi Noortevolikogu alusel tunnevad noored puudust mitmekülgsest vaba aja veetmise kohast, mis võimaldab nii produktiivset tööd kui meelelahutust piiramata ajavahemikus. Viljandi linnas on mitukümmend eri huviringi, ent nende asukohad on kohati killustunud ning sisustavad noore vaba aega huviringi poolt sätestatud piiratud ajaks. Õpilaselamuid tegutseb linnas vaid kolm ning noorel on keeruline eluasemete kõrge hinna tõttu isiklikku kodu soetada. Samuti on linnas nii noorele kui täiskasvanule vähe võimalusi ettevõtluse arendamiseks või õppimiseks. Seetõttu kasutatakse magistritöös valitud hooneid noortekeskuse, õpilaselamu ning ettevõtluskeskuse sisseseadmiseks.

Magistritöö eesmärk on aktiveerida Viljandi Lossimägede ja Ugala teatri vahelist maa-ala, taaskasutades lennukitehase, nahavabriku ning hobusetalli hooneid. Ala muutub läbitavaks eri iseloomuga teid pidi nii jalgsi kui rattaga, taastades puuduvad või suletud ühendused oluliste kultuuriobjektide vahel. Hoonete vahele tekib mitmekesine linnaväljak, mis võimaldab veeta vaba aega ning pidada üritusi. Viljandi lennukitehase hoones tegutsev noortekeskus laieneb hoone kolme kompleksi kolmele korrusele, nahavabrikus alustab tööd õpilaskodu ning hobusetallis ettevõtluskeskus iseseisva ettevõtluse toetamiseks ja hoogustamiseks.

1 EESTI EHITUSPÄRANDI OLUKORD, KAITSE JA TAASKASUTUS

1.1 Eesti ehituspärandi olukord ja selle väärtustamine

Ehituspärand mängib olulist rolli avaliku ruumi kujundajana ning ehitismälestisena on Eestis kaitse alla võetud üle 5200 ehitise, ent ometi on veerand neist halvas seisus ja kasutusetas.¹ Selles mängivad oma osa nii riik ehituspärandi kaitsjana, väärtushinnangud ehituspärandi suhtes kui omanike võimalused objekti hoolduses. Ehituspärandi halb seisukord mõjutab omakorda linna identiteeti ning elanike elukvaliteeti.

Aina enam hakatakse mõistma ehituspärandi rolli mitmekesise ja ajaloolisi kihistusi austava ruumi säilitamisel ja arendamisel. Euroopa Liidu Cultural Heritage Counts 2015. aasta raport toob välja ehituspärandi mitmeid ühiskondlikke kasusid, nt piirkondade atraktiivsuse suurendamine ning neile identiteedi andmine, alade jätkusuutliku uuendamise käivitamine, kogukonna sidususe ja elukvaliteedi parandamine. Kaasaegse muinsuskaitse praktikas on ajalooliste hoonete identse taastamise asemel eelistatud erinevate ajalooliste kihistuste austamine, mis hõlmab tundlikke ning kvaliteetseid kaasaegseid lisandeid.

Viimaste kümnendite arengute taustal näib kaasajal sõna “muinsuskaitse” sisuline tähendus ekslikult viitavat muinsusliikumise algusajale 19. sajandil. Artiklis “Interventsiooni paratamatus kaheksa aastat hiljem” pakub Epp Lankots asendustermini “pärandikaitse”, mis annab aimu muinsuskaitse seostest ehitatud keskkonna arengu ning mitmekesise kultuuriajaloo.² Usun, et pärandi tähenduse mõtestamine või ümber mõtestamine arenevas linnakeskkonnas on hädavajalik ning võimaldab senisest erinevat (ehk ka laiemat või senistest vaadetest eristuvat) pärandikaitse vaatenurka, kus objekti vaadeldakse erinevate väärtuste seisukohast.

1.2 Eesti ehituspärandi käsitlemine ja kaitse

Lisaks riiklikule kaitsele ehk Muinsuskaitseameti poolt ehitismälestiseks tunnistamisele on kohalikel omavalitsustel 2003. aastast õigus kehtestada miljööväärtuslikke alasid ning 2015. aastast väärtuslikke üksikobjekte, mille nõuded on vaid kohaliku tasandi otsustada. Väärtuslike üksikobjektide kaitsekategooria võimaldab kehtestada kaitse- ja kasutuseeskirjad kiiremini kui muinsuskaitse korral.³ Ehkki Eestis on ehituspärandi haldamiseks sisse seatud eeskirjad kultuurimälestise kaitsele, sõltub hetkel reaalne tegevus

¹ “Ehituspärand ja ruumikvaliteet” Triin Talk, Siim Raie. Eesti inimarengu aruanne 2019/2020.

² “Interventsiooni paratamatus kaheksa aastat hiljem”, Epp Lankots. MAJA 3-2008.

³ “Väärtuslikud üksikobjektid”, Triin Talk. MAJA, nr 96, 2019.

suuresti objekti omanikust. Väärtuslike üksikobjektide kaitsmiseks konsulteerib Muinsuskaitseamet peamiselt objekti omaniku ja kohaliku omavalitsusega, mistõttu on tavakodaniku ning kohaliku kogukonna arvamus avaliku ruumi või selle objektide kaitsmisel vähese kaaluga. Sarnaselt on probleemiks vananenud detailplaneeringud, mis pole ehituspärandi kasvava väärtusega kooskõlas ning välistavad avalikkuse võimaluse linnaruumi säilimise osas koostööd teha. Magistritöö valguses on sama probleem Viljandi lennukitehasega, mille ehitusettevõtjast omanik soovib hoones tegutseva ühiskondlikult olulise funktsiooni (noortekeskuse) asendada korteritega. Kaitsealustest ehitismälestistest asub Viljandis ja Viljandimaal 36 ning ehituspärandi kaitset võimaldavad Viljandi vanalinna muinsuskaitseala, Viljandi maastikukaitseala ning Viljandi järve kaitsevöönd (Natura 2000).

Mälestiseks tunnistamise kriteeriumid arhitektuurimälestistele defineerivad Eesti hoonetele-rajatistele kümme tingimust/varianti: ajastu-, stiili, hoone tüübi või piirkonna tüüpiline silmapaistev või erandlik näide; arhitekti loomingu silmapaistev näide, ehitustehniliselt silmapaistev või erandlik näide; hoones leidub erakordseid detaile; on seotud ajaloo oluliste protsesside, sündmuste või isikutega; ehitised on olulist rolli mänginud meie kultuuriajaloo või maastikus domineerivad ajaloolised ehitised.⁴ Usun, et leidub hooned, sh magistritöös käsitletavat, kuid mitte kaitsealused ehitised, mis pole veel ehitismälestisena hinnatud, kuid mille läbimõeldud (taas)kasutamine võimaldab säilitada ühiskonnale olulisi väärtusi.

Objekti hooldamise üle otsustab selle omanik, kelleks on valdavalt eraisikud, aga ka omavalitsused või riik. Hoone tühjaks ja kasutuseta jäämine toob tihtipeale kaasa objekti lagunemise, sest uue kasutuseta jäämine ei too omanikule korrashoiu eest tulu. Paraku ei kata riiklikud Muinsuskaitseameti restaureerimistoetused ehituspärandi hooldamiseks esitatud taotluste mahtu ning riigi kinnisvarapoliitika ei väärtusta ehituspärandi korrashoidu samaväärselt uute hoonete loomisega. Seda on näha riigi valduses olevate ehitismälestiste halvast seisukorrast.⁵ Riigile kuuluvast 635-st muinsuskaitsealusest hoonest on umbes 60 protsenti rahuldavas või halvas, avariilises seisukorras ning selle põhjuseks nähakse nii rahapuudust kui võimetust hoonetesse uut funktsiooni leida.⁶ Samamoodi on aktiivselt noortele tegevust pakkuv Viljandi lennukitehas halvas seisukorras, sest 2012.

⁴ "Kultuurimälestiste kaitse. Kas riik on teinud piisavalt selleks, et kultuurimälestised kui Eesti kultuuripärandi olulise osa säiliks?". Riigikontrolli aruanne Riigikogule, 2007.

⁵ M. Lippus, Kuidas saaks riik olla parem omanik ehitismälestistele?. 2017. a Arvamusfestivali vestluse kokkuvõte. 21.08.2017, Muinsuskaitseamet.

⁶ "Riigi omanduses olevate kultuuriväärtuslike ehitiste haldamine", uuringu lõpparuanne. EKA, TÜ, 2016.

aasta ümberehitusprojekt ning 2020. aasta renoveerimise-rekonstrueerimise projekt on täies mahus rahaliste vahendite puuduse tõttu teostamata.

1.3 Ajaloolisse linnakeskkonda projekteerimise probleematika

Ehituspärandi taaskasutamise praktika on Eestis aina levinum, väljendudes teoorias ja projektides, mis osavalt olemasolevat ehituspärandit väärtustavad, kuid lisavad konteksti arvestavaid kaasaegseid lisandeid. Mind kõnetas Siim Raie tsitaat: “Kultuuripärand on taastumatu ressurss ja autentsust ei ole võimalik taastada, seda saab ainult säilitada.”⁷ Projekte analüüsid tundsin huvi, kuidas vältida, et restaureerimise ja taaskasutamise käigus vana väärtus visuaalsel või tajutaval tasemel kaduma läheb. Õnnestunud taaskasutamise lahendused tõusevad esile nii arhitektide kui muinsuskaitsete tunnetuslikkuse, teoreetilise ja praktiliste teadmiste koostöös. Paraku kiputakse Eestis käsitlema arhitektuuri ja muinsuskaitset üksteisest eraldatud väljadena, mistõttu on loodavad lahendused arhitektuurselt ebahuvitavad või puudulikud ajaloolise ja materjalitunnetuse poolest.

Uue hoone valmimisel ajaloolisse keskkonda avaldavad tihtipeale kriitikat nii linnaelanikud, arhitektid kui muinsuskaitset. Oma artiklis “Uued majad vanas linnas Tallinna ja Kuressaare kaheksa maja näitel” selgitab Lilian Hansar, et arhitektid heidavad muinsuskaitsetele ette liiga rangeid eritingimusi ning muinsuskaitset arhitektidele eritingimustega mitte arvestamist ja puudulikke teadmisi ajaloolisest keskkonnast.⁸ Ajaloolistesse linnadesse planeerimisel on oluline mõlema osapoole koostöö nii muinsuskaitse tingimuste koostamise kui planeerimise ajal, et jõuda uuenduslike, loominguliste, aga ka keskkonda õiglaselt väärtustavate lahendusteni. Ühtlasi on ajaloolistes keskkondades oluline arhitektuurivõistluste korraldamine, et ruumi aktiivsest kujunemisest saaks osa eri osapooled ning valikute rohkus võimaldaks teha julgeid otsuseid, nt 2002. aastal Kuressaarde valminud Ferrum kaubamaja (AB Alver Trummal Arhitektid) tekitas valmides elanikkonna seas poleemikat, ent peetakse nüüd väga hästi ajaloolisse keskkonda sobivaks uusehitiseks.

⁷ “Kas tööstuspärandit tuleks restaureerida või renoveerida?” Muinsuskaitse aastaraamat 2016.

⁸ L. Hansar, Uued majad vanas linnas Tallinna ja Kuressaare kaheksa maja näitel. Järelevastamine. Kaur Altoale. Tallinn, 2017. Eesti Kunstiakadeemia Kirjastus.

1.4 Eesti ehituspärandi taaskasutamise traditsioon ja potentsiaalid

Artiklis “Kasuta seda või oled sest ilma” toob Triin Talk välja, et Eestis on levinud pigem ehituspärandi lammutamine, kuigi demograafiliselt kahaneva rahvastiku tõttu on mõistlikem teguviis olemasoleva keskkonna kohandamine uutele vajadustele, et vältida tühjaks jäävate hoonete lagunemist kasutuse puudumise tõttu.⁹ Tegemist on olulise muutusega mõtlemises, mis eeldab hoonega planeeritavate otsuste maksumuse kõrvutamist hoone elukaarega, näidates, et regulaarne hooldamine aastate vältel on märgatavalt säästlikum kui lammutamine ja uue ehitus. Selline mõtlemine tagaks ka riigile kuuluvate ehitismälestiste parema korrashoiu.

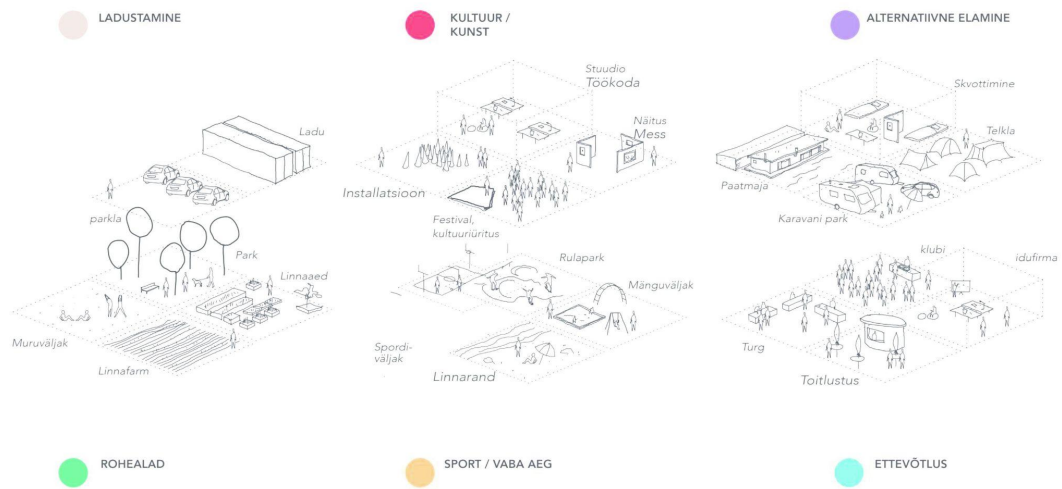
Eelistus olevat ehituspärandit taaskasutada nõuab põhimõttelist mõistmist, et juba ehitatul on potentsiaal, mida pärast lammutamist taastada ei saa, ent saab võimendada kaasaegsete arhitektuursete võtetega. Olev ehituspärand võimaldab uusi kasutusi nii lühi- kui pikaajaliselt, mis näitavad ruumi dünaamilisust, paindlikkust ning võimekust vastata elanikkonna muutuvatele vajadustele ka tulevikus. Kui muinsuskaitse tagab objekti säilimise oma ajahetkes ajaloolist konteksti ning autentsust arvestades, siis arhitekt tõstab selle esile, taasmõtestab ning võimaldab hoonel edasi areneda, potentsiaale veelgi rikastades.

Ehituspärandi dünaamiline ja paindlik kasutamine võib alguse saada ajutiste kasutuste ja funktsioonidega, mis muutuvad vastavalt kasutajate arvu ja vajadustega, näiteks tööstusalade ümbermõtestamine Telliskivis või Noblessneris.¹⁰ Heaks näiteks dünaamilisest ruumikasutusest ja hoonete või välialade ajutisest ehk vahekasutusest on ka MTÜ Ruumiringlus, kelle üritused, nt näitus “Ruuminihe” 2017. ja 2018. aasta Arvamusfestivalil ärgitavad vabanenud ehituspärandit teistmoodi nägema¹¹. Alljärgnev skeem pakub eri paindlikke vahekasutuse tüpoloogiaid, mis võimaldavad näidata linnaelanike ruumilisi vajadusi.

⁹ T. Talk, Kasuta seda või oled sest ilma. Sirp, 2015.

¹⁰ E. Komp, L. Pihu, Ruumi ringlusest vestlevad Eve Komp ja Liina-Liis Pihu. MAJA, nr 89-90, 2017.

¹¹ K. Kljavin, Vahekasutus festivali korras. Eeskujulik juhtum Paides. Sirp, 18.08.2017



E. Komp. Skeem: Vahekasutuse tüpoloogiad. Esitlus: Vahekasutus ruumi avajana, 2019. Tartu planeerimiskonverents 2021/2022. Sessioon IIb: Avalikud mitteavalikud ruumid.

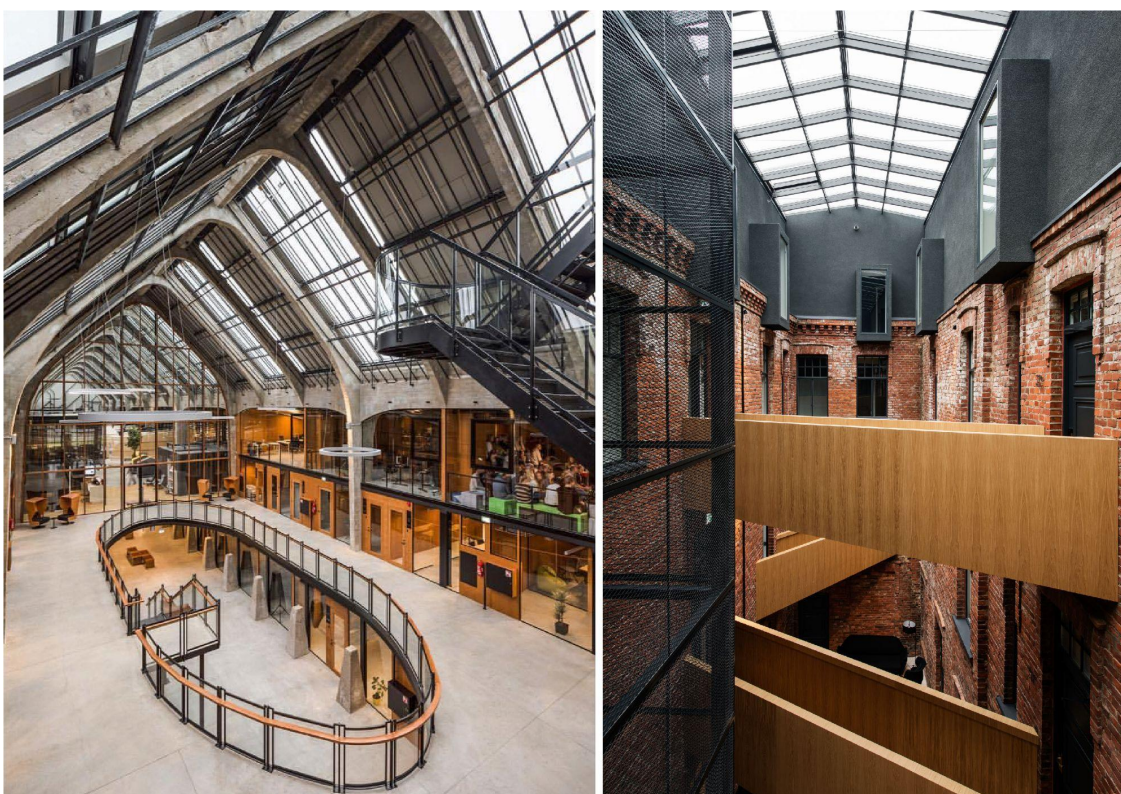


Paide keskväljaku ruumiekspereiment 2017-2019, EHE Ruum 2019. Fotod: Maris Tomba.



Vasakul: Tallinn Art Week 2018, näitus "Katedraal tehnikale" Noblessneri laevatehases, Allveelaeva 4. Foto: Ivar Hütt. Paremal: Edward von Lõngus näitus "Viimsepäeva katedraal" Ülemiste City's, 2020. Foto: Edward von Lõngus street art Facebook.

Kaasaegsed ja tunnustatud (üldsuse tunnustus, riiklik tunnustus vm) arhitektuuri taaskasutamise projektid tõusevad esile hea kontekstitunnetuse, tundlike kaasaegsete lisandite ja hea vana-uu tasakaalu poolest. Vaadeldes näiteid arhitektuuri rekonstrueerimislahendustest Eestis, jääb silma hea arhitektuursest pärandist lähtumine (nt Lutheri masinasaal) ning tasakaal uue ja vana vahel, mis väljendub vastandumises/esiletoomises, sulandumises või nende mängus; sünergia saavutamine, keskkonna- ning kontekstitundlikkus (Suure-Jaani tervisekoda), jätkusuutlik materjalikasutus, austus ajaloo vastu (EKA uus koolimaja), lõimimine (linna)keskkonda jt.



Vasakul ülal: Lutheri masinasaal, Hayashi-Grossschmidt Arhitektuur, 2015-2017. Foto: Maris Tomba. Parem ülal: Park Hotell Viljandi, KAOS Arhitektid, 2018. Foto: Terje Ugandi. Vasakul all: Suure-Jaani Tervisekoda, Arhitekt Must, 2015-2019. Foto: Kristjan Lust. Parem all: Hotell Telegraaf, Martin Aunin, Novarc, 2007. Foto: Eesti Arhitektuurikeskus.

2 TAASKASUTAMISE OLEMUS, MÕJU JA METOODIKA

2.1 Taaskasutamise olemus

Adaptiivne taaskasutus on termin, mis tähistab olemasoleva ehituspärandi (ümber)väärtustamist seda kaasaegsete vajaduste täitmiseks uude konteksti kohandades, mis väljendub ruumilistes lammutamise või juurdeehituse otsustes. Arhitektuuri taaskasutamise põhjendused sarnanevad mõneti ehituspärandi kaitsega, kuid restaureerimise või renoveerimise kaudu heas korras hoidmise kõrval võimaldab taaskasutamine lisada kaasaegset väärtust ja hoone ajalugu jätkata. Seeläbi võimendub objekti ajalooline pärand, sest erinevad ajalised ja stiililised kihistused eksisteerivad paralleelselt, suhtlevad omavahel.

2.2 Taaskasutamise mõju olemasolevate väärtuste säilimisele muinsuskaitsest ja arhitektuursest seisukohast

Et objekti väärtus on tänapäevases restaureerimispraktikas määrav faktor ruumiliste otsuste langetamisel, defineerisin magistritöö objektide valikul enda jaoks “väärtuse” tähenduse ehituspärandi kontekstis. Projekti ala valimisel määratlesin alateadlikult väärtust ehitismälestiseks tunnistatud objekti kaudu, mis on võetud riikliku kaitse alla eeldusega, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa¹². Ometi hõlmab lõplik magistritööks valitud ala lisaks ehitismälestiseks tunnistatud Viljandi lennukitehasele ka hooneid, mis pole riiklikud mälestised, kuid on väärtuslikud ja säilitamisväärased.

Muinsuskaitseaduse alusel kehtestatud määruse “Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid” sätestab 16 kriteeriumit, mille alusel ehitismälestiste väärtust defineerida, kusjuures võivad need olla eri kaaluga. Nendeks on muuhulgas vanus, arhitektuuriväärtus, säilivus, autentsus, interjööri või sisseseade säilivus, funktsiooni järjepidevus, tüüpilisus, tehnoloogiline uuenduslikkus, terviklikkus ehk ansamblilisus jt.¹³ 20. sajandi saksa kunstiajaloolase Alois Riegli käsitlus kultuuripärandi väärtustest eristab kolme mälestus- ja kolme tänapäevaväärtust, mille alusel kuuluvad mälestusväärtuste alla vanuseväärtus, ajalooväärtus ja tahtlik mälestusväärtus, tänapäevaväärtuste alla uudsusväärtus, kasutusväärtus ja kunstiväärtus.¹⁴ Mitu eelmainitud kriteeriumi, näiteks funktsiooni

¹² Muinsuskaitseamet. Ehitismälestiseks tunnistamise tingimused.

¹³ Muinsuskaitseamet. Ehitismälestiseks tunnistamise tingimused.

¹⁴ “Tehiskivimaterjalid Eesti 20. sajandi arhitektuuris. Kasutuslugu ja väärtustamine.” Maris Mändel. 2019, lk 26-28. Viide teosele “Der Moderne Denkmalkultus. Sein Wesen und Seine Entstehung”, Alois Riegl.

järjepidevus, vanus, ajaloo- ja arhitektuuriväärtus põhjendavad otsust projektiks valitud hooneid lammutamise asemel taaskasutada.

Kuigi väärtuskriteeriumid on aja jooksul edasi arenenud, võiks mainitud kasutusväärtust laias laastus vaadelda materjali- ja ruumipotentsiaali kaudu. Oma doktoritöös "Tehiskivimaterjalid Eesti 20. sajandi arhitektuuris. Kasutuslugu ja väärtustamine." toob Maris Mändel välja konserveerimisteoreetik John Earli väite, et kõige levinuim põhjus vanade hoonete säilitamiseks on nende kasutuskölblikkus, st objekti ressursse saab kaasajal uuesti kasutada.¹⁵ Tänapäevases kontekstis on see idee tänuväärne nii jätkusuutlikkuse poolest kui majanduslikus perspektiivis, sest olemasolevat materjali- ja ruumipotentsiaali rakendades on võimalik hoone elukaart pikendada, väärtustades nii ehitamiseks kulunud kui lammutamiseks ja taasehitamiseks kuluvat energiat. Ehituspärandi taaskasutamine on asjakohane keskkonnasõbralikkuse ja jätkusuutlikkuse seisukohalt, sest kõik ehitatu hõlmab ajalist- ja materjaliressurssi ning energiat. Umbes 80 % hoone elukaare energiabilansist moodustavad materjalide tootmine ja ehitus, mistõttu on põhjendatud olemasoleva materjalipotentsiaali rakendamine, uute konstruktsioonide loomise ja olemasolevate struktuuride lammutamise vähendamine. Ehitusmaterjalide tootmine ja hoone ehitus tarbib 80% hoone elukaare energiabilansist, mistõttu on olemasoleva hoone ehitamine ja vanade materjalide taaskasutamine energiasäästlikum kui lammutus ja uue hoone ehitus.¹⁶

Inimarengu aruande 2019/2020 artikli "Ehituspärand ja ruumikvaliteet" alusel tagab muinsuskaitse olemasolevate väärtuste säilimise ja hoomatavuse avalikus ruumis. Artikkel avab ehituspärandi taaskasutamise väärtust ühiskonnakasulikkuse näol, mille alusel peetakse ehituspärandit oluliseks piirkondade elujõu ja elukeskkonna kvaliteedi kujundajaks, võimaldades piirkondliku mitmekesisuse ja omapära säilitamist. Viljandi linna kontekstis on ehituspärandi poolest rikka piirkonna käsitlemisel oluline ala atraktiivsust suurendada, tugevdada linna identiteeti ning töötada vastu väikelinna rahvastiku pidevale kahanemisele, luues põhjuseid Viljandi linnas olla ning siia tagasi tulla.¹⁷

Ehituspärandi väärtuse defineerimiseks on taaskasutamise metodoloogia valikul olulised ka arhitektuursed väärtused, nt vormilised, stiililised vm iseloomu omavad aspektid. Need on väärtused, mille alusel otsustatakse, kas, miks ja mil määral on vana oluline, kas on võimalik ja mis kujul seda säilitada, milliseks kujuneb uue ja vana mahu suhe, mis on sekkumise eesmärk jm.

¹⁵ John Earl, Building Conservation Philosophy, lk 9.

¹⁶ T. Talk, S. Raie, Ehituspärand ja ruumikvaliteet. Eesti inimarengu aruanne 2019/2020.

¹⁷ T. Talk, S. Raie, Ehituspärand ja ruumikvaliteet. Eesti inimarengu aruanne 2019/2020.

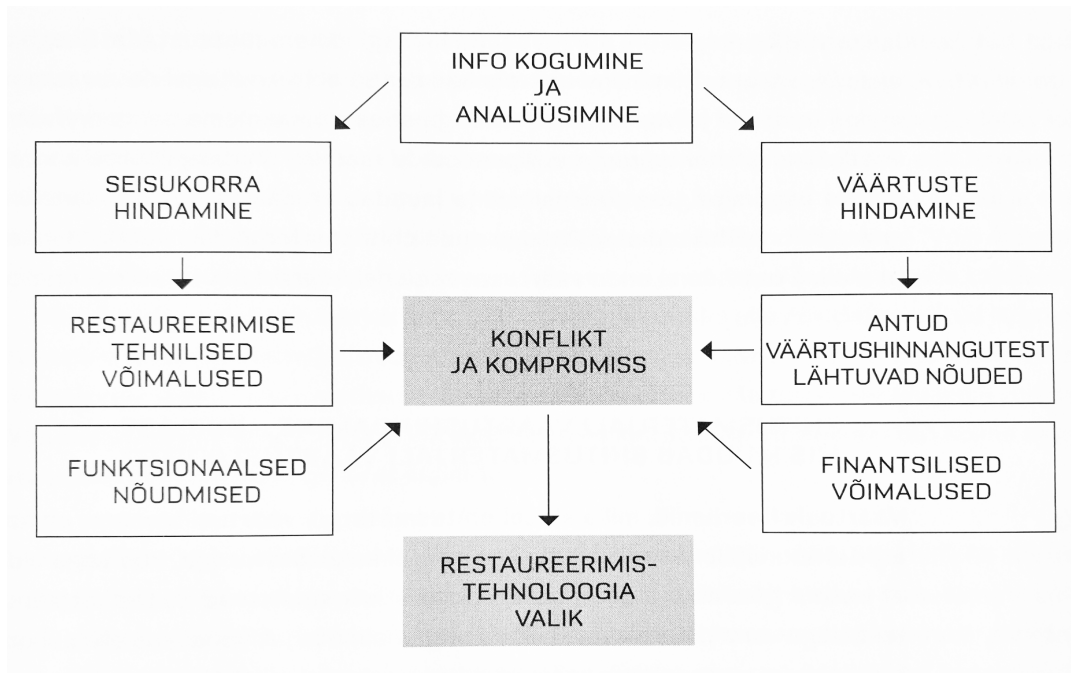
Siinkohal on taaskord oluline arhitekti tunnetuslikkus ning loomingulisus hinnatava vormi esile toomisel, peitmisel või põimimisel.

2.3 Taaskasutamise metodoloogia

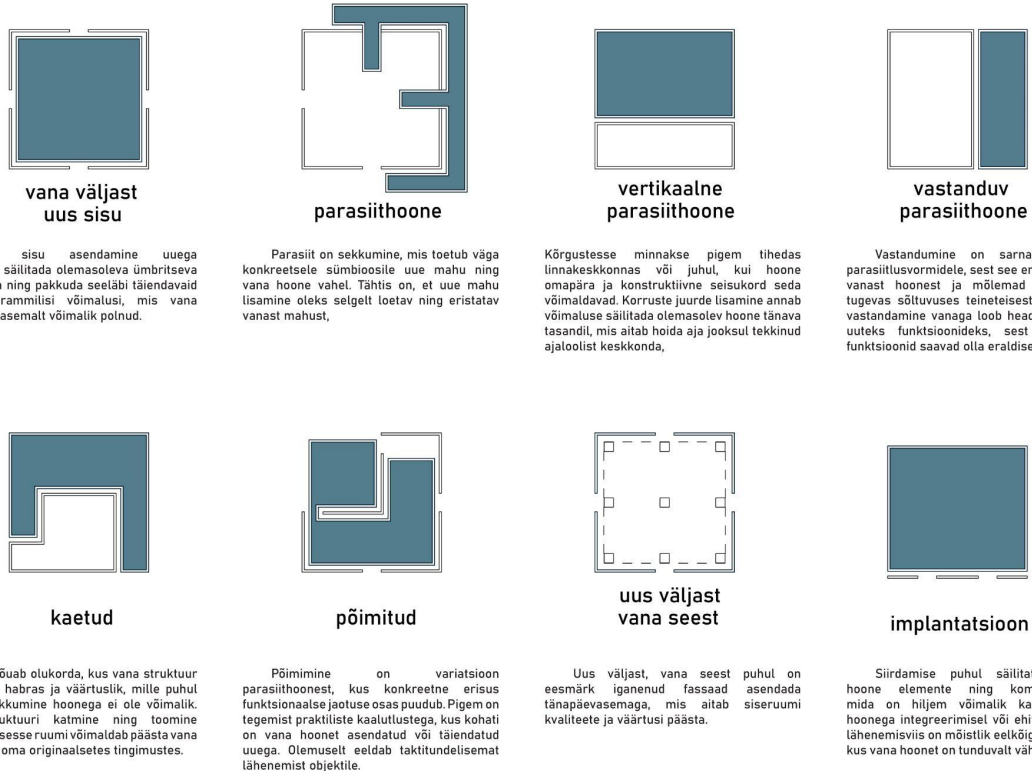
Eesti ja välismaa projektide üldistamise baasil võiks taaskasutuse eri alateemad jaotada otsusteks struktuuri, vormi, ruumiprogrammi ja organiseerituse tasemel. Vormilised otsused võivad alateemadesse jaotuda olenevalt uue ja vana mahu omavahelisest suhtest, mis varieeruvad peit(u)misest, kus uus ja vana pole eristatavad, sulandumiseni, kus piirid on hägused või pookimiseni, kus vana ja uus on kontrastiprintsiibil selgelt eristatavad. Struktuuri- ja vormiotsused on omavahel seotud, sest oleva hoone (kandev) struktuur võib olla põhjaks sekkumisele või selle ideega vastuolus, mõjutades omakorda kaasaegse lisandi mahulist vormi. Ruumiprogramm ja organiseeritus olenevad nii oleva hoone arhitektuuri mõjutanud funktsioonist kui tellija soovitatavast ruumiprogrammist, nt soovitakse esialgselt masinaehituseks ehitatud suuremahulisse hoonesse paigutada standardse korrusekõrgusega kortereid.

Oma doktoritöös esitab Maris Mändel skeemi, selgitamaks restaureerimisotsuse kujunemist ja ehitusmaterjalidele antud väärtushinnangu osa selles.¹⁸ Antud loogiline süsteem toetab ka taaskasutamise protsessi arhitektuurses projektis, saades alguse info kogumisest ja analüüsimisest. Saadud info avab projekti konteksti: asula ja kogukonna vajadused funktsioonide näol, funktsioonidele vajalik ruumiline mahu hinnang sobiliku objekti valikul. Objekti ajalooline eeltöö võimaldab hinnata selle väärtust ning tagada, et taaskasutamine arvestab ja säilitab olemasoleva potentsiaali. Väärtushinnangu andmisel on oluline vaadelda nii ehitus- kui arhitektuuriajaloolist kujunemist, mis arvestavad nii hoone arhitektuurseid stiile kui kasutatud ehitusmaterjale. Hoone tehniline seisukord näitab, mis ulatuses on arhitektuurset ideed ning funktsionaalseid vajadusi võimalik teostada, kuid lõplik otsus sünnib kompromissina finantsilistest võimalustest, tehnilisest seisukorrast ja arhitektuursetest nõudmistest.

¹⁸ M. Mändel, Tehiskivimaterjalid Eesti 20. sajandi arhitektuuris. Kasutuslugu ja väärtustamine. Doktoritöö, EKA, 2019. Lk 29.



Joonis: Restaureerimisotsuse kujunemine ja ja seda mõjutavad tegurid. M. Mändel, Tehiskivimaterjalid Eesti 20. sajandi arhitektuuris. Kasutuslugu ja väärtustamine. Doktoritöö, EKA, 2019. Lk 29.



A.Krigoltoi. Lihula viinavabrikule jätkusuutliku lahenduse leidmine siidrikoja näitel. Adaptiivse taaskasutuse meetodika. Magistritöö. EKA, 2021.

Arhitektuuri adaptiivse taaskasutamise metoodikat on analüüsinud Andreas Krigoltoi oma 2021. aasta magistritöös “Lihula viinavabrikule jätkusuutliku lahenduse leidmine siidrikoja näitel”. Krigoltoi on lihtsustanud adaptiivse taaskasutamise lähenemisviisid 8 skeemina. Antud magistriprojekti raamides on aktuaalsed antud lähenemisviisidest “vana väljast, uus sisu”, “uus väljast, vana seest” ja “põimitud”, mis tulenevad nii lõpuks valitud lahendusest, objekti tehnilisest seisukorrast kui muinsuskaitse piirangutest. “Vana väljast, uus sisu” lähenemisviis võimaldab siseruumis uusi ruumiprogrammilisi võimalusi, kuid säilitada olemasolevat ümbritsevat keskkonda. “Uus väljast, vana seest” lähenemisega asendatakse iganenud fassaad kaasaegsemaga, säilitades siseruumi väärtusi. “Põimitud” lahendus on olemasoleva suhtes lugupidav ning seisneb vana hoones asendamises või uuega täiendamises.

3 VILJANDI LINN

Magistritöö objektiks on Viljandi kesklinnas paiknevad 20. sajandi I poolest pärinevad Viljandi lennukitehase kompleks (Hariduse 12a), kunagine Hans Grossi nahavabrik (Reinu tee 3) ning kunagine restoran “Köömneait” (Reinu tee 1), mis kõnetasid mind oma huvitava linnehitusliku asukoha ning mitmekülgsete hoonete poolest.

Viljandi linn on elanike arvu poolest kuues linn Eestis. Linn asub Sakala kõrgustikul ning linna pindala on 14.65 km². Magistritöökäsitatud ala asub osaliselt Viljandi vanalinna muinsuskaitseala piirides ning linna rohekoridoris Valuoja oru vahetus läheduses.



Projektis käsitletav ala ja hooned. Autori joonis.

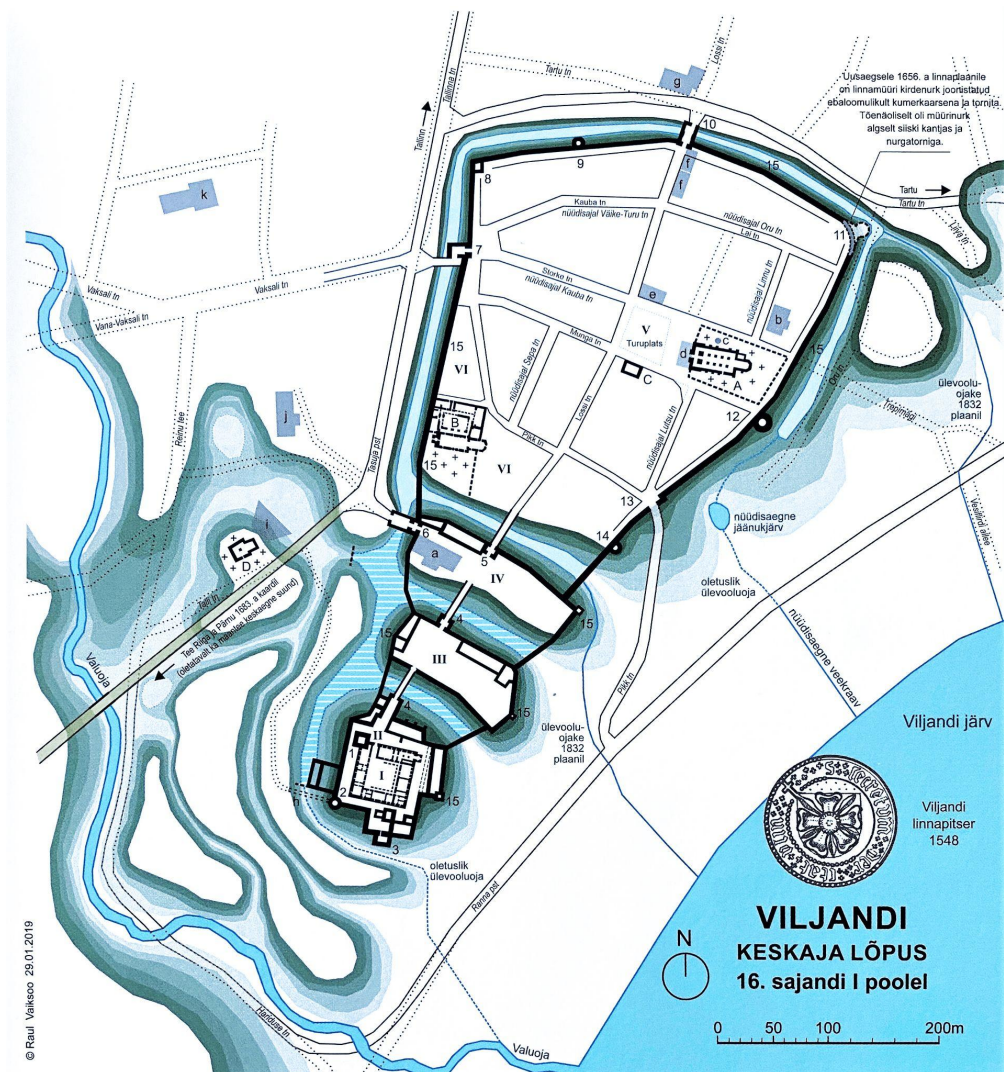
3.1 Ajalugu¹⁹

Keskaegne Viljandi

Viljandi linna on esmakordselt mainitud 1283. aastal, kui ordumeister Wilhelm von Nindorf sätestas linna maavalduse piirid. Viljandi linnaprivileegide kinnituskirjad on säilinud 1481. ja 1533. aastast. Linn on kujunenud kahe ajaloolise liiklusuuna ristumiskohale: maismaatee Ruhja-Karksi poolt Põhja- ja Kesk-Eestisse ning Pärnu-Võrtsjärve-Tartu-Peipsi vaheline veetee üle Viljandi järve. Viljandi muinaslinnus oli 13. sajandi alguses Sakala olulisim keskus ning hõlmas kolme linnast lõuna poole jäävat kõrgustikku. Ordulinnusest põhja poole jäänud kindlustatud linn moodustas linnusekompleksi eeslinnuse. Vene-Liivimaa sõjas peaaegu täielikult hävinud keskaegset Viljandit meenutavad tänapäeval ordulinnuse varemed, Jaani kirik ja säilmed linnamüürist.

Keskaegse Viljandi kuju ja suuruse määrasid peamiselt looduslikud tegurid ning linn oli müüri ümbritsetud kolmest küljest (lõunaküljel müür puudus). Idas ulatus linn Viljandi ürgoru nõlvani, põhjas praeguse Tartu tänava kandis kulgenud nõoni ning läänes praeguse Tallinna tänavaga paralleelselt kulgenud vallikraavini. Linna tänavavõrk oli põhiosas regulaarse planeeringuga ning linna peateljeks olid Lossi tänav ja sellega ristuv Storke (praegune Kauba tänav). 1599. aasta revisjoni andmetel oli tollal linnas sadakond kinnistut. Linnapiiri välisest asustusest on vähe andmeid, eeldatavasti hakkas eeslinn kujunema 14. sajandil.

¹⁹ "Eesti linnaehituse ajalugu. Keskajast tsariaja lõpuni." Eesti Kunstiakadeemia. Tallinn, 2019.



Viljandi keskaja lõpu plaani rekonstruktsioon. Joonis: Raul Vaiksoo, 2019.

Uusaegne Viljandi

Keskaegne kindlustatud Viljandi hävis Vene-Liivimaa sõjas 1560. aastal, 17. sajandi alguse Poola-Rootsi sõdades sai kannatada linnamüür ja hävis hoonestus. Viljandi läks 1622. aastal Rootsi võimu alla ning allutati Viljandi mõisale. Oletatakse, et keskaegne tänavavõrk oli Rootsi ajal säilinud ning tolaegne asula koosnes madalatest puitmajadest, mis pole tänapäeval säilinud. Viljandi mõisa kiire areng sai sel perioodil alguse ning keskuse ala kujunes eeslinnusest lääne poole.

Tsaariaegne Viljandi

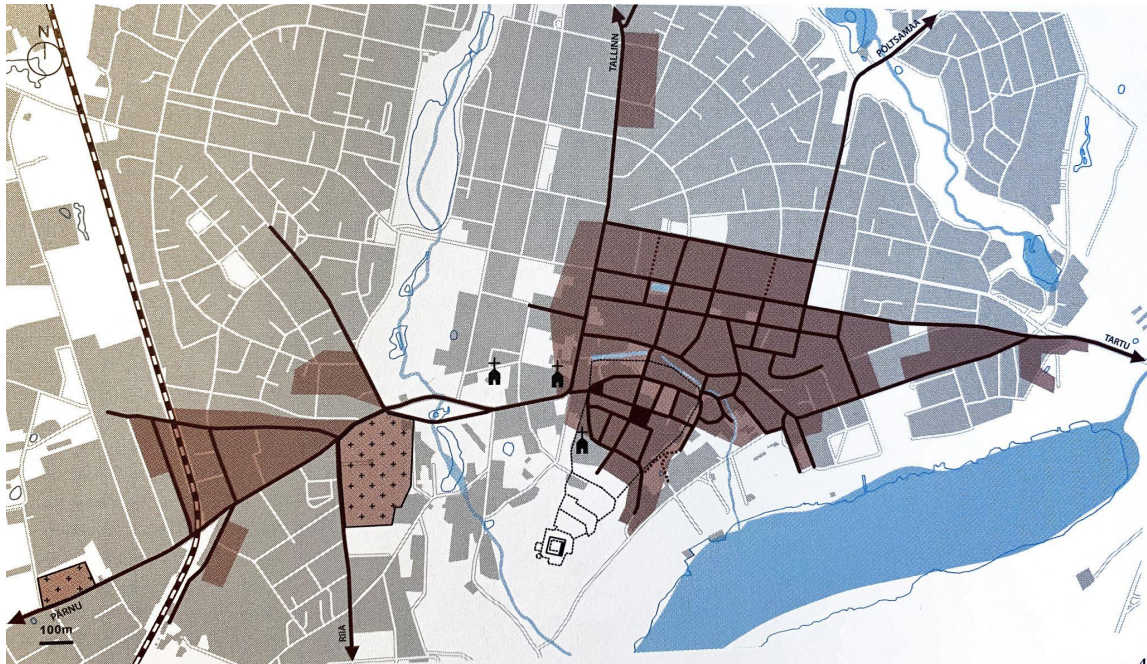
Tsaariaja alguses oli Viljandi linn, linnusevaremed ja ümbritsevad maad endiselt mõisa valduses. 18. sajandi keskpaigas oli asulas 45 õlgkatusega puumaja ning 1770. aasta tulekahjus põles taas enamus linnast maha.

Viljandi sai mõisast vabaks 1783. aasta asehalduskorra kehtestamisega, kui loodud kreisilinna hakkas juhtima magistraat, ning toimus suur linnaehituslik areng. 18. sajandi lõpuni ehitati valdavalt Viljandi linnuse juures keskaegse linna alal ning sellest väljapoole hakkasid kujunema agulitüüpi puithoonestusega eeslinnad, nt Kivistiku ja Kantreküla. 1789. aastal alustati Viljandi mõisalt saadud põhja poole jäävale maale ühe esimese keskaegsest alast väljapoole jääva uue linnaosa Uuslinna rajamist, mis oli hoonestatud 19. sajandi keskpaigaks. Linn hakkas arenema lääne suunas jaamahoone poole peale Viljandi-Tallinna raudteeliini avamist 1900. aastal. Uuslinnas iseloomustas hoonete paiknemist suuremate vahedega kindel rütm ning hoonestati vaid tänavate üks pool.



Viljandi 18. sajandi lõpu tänavate ja hoonestatud alade skeem. Joonis: "Eesti linnaehituse ajalugu. Keskajast tsaariaja lõpuni." Eesti Kunstiakadeemia. Tallinn, 2019.

Viljandi linna piir haaras põhja poole rajatud Uuslinna ning Tartu maantee, ürgoru ja järve piirkonna juba 18. sajandi lõpu plaanidel. Mõisa maid vanalinna ümbruses hakati eraomandisse müüma 19. sajandi teisel poolel. Linn taastus endisel keskaegsel tänavavõrgul, milles domineeris keskaegne ruudukujuline turuplats - Laidoneri plats. 19. sajandi teises pooles ehitustegevus intensiivistus ning kasvas kivihoonete arv, linnaterritooriumi puuduses alustati südalinna tihendamist.



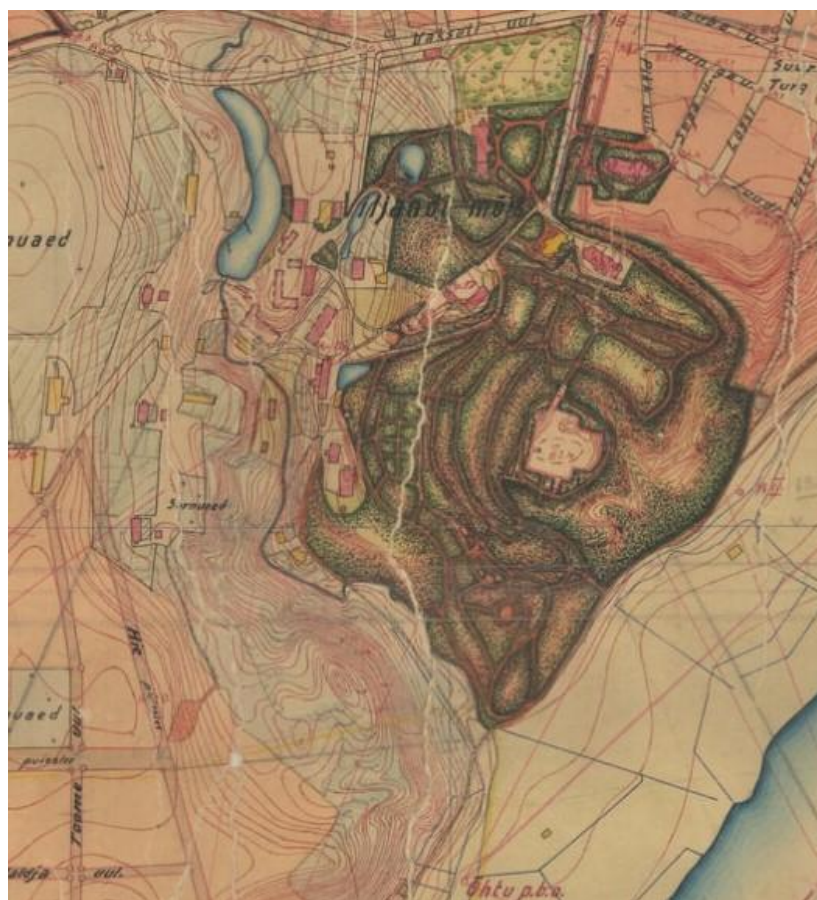
Viljandi 19. sajandi lõpu tänavate ja hoonestatud alade skeem. Joonis: "Eesti linnaehituse ajalugu. Keskajast tsaariaja lõpuni." Eesti Kunstiakadeemia. Tallinn, 2019.

Valuoja orgu kujunes mõisa majanduskompleks 19. sajandi teisel poolel, kui mõis kuulus Ungern-Sternbergide perekonna valdusse. Mõisa valdusse kuulus umbes 50 ehitist, millest enamik on tänaseks hävinud, ent mõisakompleksi kunagine plaanstruktuur on alas endiselt täheldatav. Romantiliseks varemetepargiks muudeti lossimäed, sh varemetega külgnev park peale 1878. aastal alustatud arheoloogilisi kaevamisi. Lossimägedest kujunes elanike põhiline vaba aja veetmise koht. 20. sajandi algusaastaiks oli Viljandi üldilme mitmekesine, puithoonetele olid lisandunud kõrgemad krohvitud kivimajad ja punasest tellisest hooned. 19. ja 20. sajandi vahetusel valmis Viljandis ligi 50 tellishoonet, millele aitas kaasa suurärimees Rosenbergi telliselööv Viljandi järve teisel kaldal Sammulis.

Viljandi 20. sajandi algusest Nõukogude okupatsioonini²⁰

20. sajandi alguses oli linna poliitiline võim saksa linnavalitsuse käes ning lisandusid mitmed suuremad ettevõtted. 1. maailmasõja algus 1914. aastal katkestas majandus- ja kultuurielu arengu ning 1917. aasta veebruarirevolutsiooni käigus võtsid Viljandis võimu kommunistid. 24. veebruaril 1918. aastal kuulutati Viljandi kohtumaja treppidel välja Eesti Vabariik. 1918. aasta novembris alanud Vabadussõda Viljandisse ei ulatunud, kuid linna seltsihooned ja ühiskondlikud asutused olid sõjavägede kasutuses. 1919. aasta märtsis suurendati linna territooriumi Kivistiku linnaosa, Uue tänava ja Uueveski linnaosa, Tallinna tänavat ümbritsevate linnaosade, Viljandi mõisa hoonestiku ja Kantreküla eeslinna võrra. 1925. aastal suurendati linna territooriumi Paala linnaosa võrra. Tänu linna alade suurenemisele intensiivistus ehitustegevus, esialgu Jakobsoni tn mäe, Tallinna ja Uue tänava aladel. Eesti Panga Viljandi osakonna hoone valmis 1927. aastal. Suurimad Viljandi tööstusettevõtted 1920. aastatel olid E. Pohli tikuvabrik Phönix, Viljandi linavabrik ja M. Veldmanni linatööstus. Mitmekesised olid ka väiketööstusettevõtted, 1922. aastal alustas mõisa õlleköögi ruuumides M. Univeri ja J. Lutsu õllefabrik. 1929.-1933. aasta majanduskriisi tagajärjel ehitustegevus lakkas, kuid tehti väiksemaid töid, nt lossivaremetes. Majanduse olukorra stabiliseerudes rekonstrueeriti 1930. aastatel Viljandi linavabrik ja tikuvabrik. 1934. aastal lõpetas tegevuse U. Pohrti pärijate masinavabrik ning selle masinad müüdi parun Ungern-Sternbergile, kes hakkas praeguses Lennukitehase hoones kokku panema Ford autobusse. 1930. aastatel muutus linna üldilme: ehitati ümber 18. sajandil valminud raekojahoone, pikendati Posti tänavat, lammutati endine Käsitöölise Seltsi hoone. 1938. aastal valmis neljakorruseline hotelli- ja ärihoone Esimene Viljandi Esinduslokaal ehk EVE (praegune Grand Hotel Viljandi), mida peetakse tänaseni Viljandi esindusarhitektuuri stiilipuhtaimaks näiteks. Linna poliitilise võimu eesotsas olid 1927. aastast sotsiaaldemokraadid ning linnapea August Maramaa, kelle eesmärk oli arendada Viljandist turismi- ja supellinn. Selle aja arhitektidest oli märkimisväärne Johannes Fuksi tegevus, kes kavandas elamurajoonidesse funktsionalistlikus stiilis arhitektuuri. Turismi- ja supellinna maine saavutamiseks korrastati randa, ehitati 1935. aastal rannahoone ja 1938. aastal Vesiflirdi klubihoone asemele suurem ja moodsam versioon. Viljandi arengu katkestas II Maailmasõda ja Nõukogude okupatsioon.

²⁰A. Vislapuu, Viljandi ajalugu periooditi. Viljandi Muuseumi veebilehe arhiiv.



Viljandi linna ja ümbruse plaan, 1922. aasta. EAA.2072.9.795

Viljandi Nõukogude okupatsiooni ajal

Nõukogude perioodil kuulus poliitiline võim Eesti Kommunistliku Partei Viljandi Rajoonikomiteele ning Viljandimaad peeti tugevaks põllumajanduslikuks piirkonnaks, Viljandi linna territoorium kuulus aga sõjaväeosale. Piirkonna uhkus oli Gagarini-nimeline nädissovhoostehnikumi eksperimentaalne seakombinaat. 1940. aastate alguses hakati Paalalinna rajama eramaju ja 1960. aastate algul hruštšovkasid. 1966.-1976. aastani oli Viljandi rajooni peaehitekt Ülo Stöör, kelle ajal ehitati Paalalinna Suur-Kaare ja Kauge tänava kortermajad.²¹ Viljandi Nõukogude okupatsiooni aegsest kvaliteetsest arhitektuurist võib välja tuua ka arhitekt Ott Puuraidi individuaalelamuid.²² 1981. aastal valmis arhitektide Irina Raua ja Inga Orava projekteeritud Ugala teatrihoone, mis on üks kolmest suurest Nõukogude perioodil ehitatud teatrihoonest koos Endla ja Vanemuise teatriga. Linna välisilme oli üldjoontes vilets ning parandamist loodeti restaureerimisvalitsuse jaoskonnalt, mis alustas tööd 1986. aastal. 1987. aastal

²¹ Ü. Priks, Põllule rajatud radiaalne tänavavõrgustik. 30.09.2017, Sakala

²² M. Haav, Mälestise mõiste on varasemaga võrreldes muutunud. Vestlus Mart Kalmuga. 15.04.2009, Sakala.

avati Paalalinnas Kaubahall, mis oli esimene sõjajärgselt ehitatult moodne kauplusehoone.²³ 1990. aastate linnaplaneerimises valitses meelsus, et krundid tuleb maksimaalselt hoonestada, mistõttu on selleaegsed hooned arhitektuuriselt kohmakad ja ebamastaapselt suured.²⁴

3.2 Viljandi linnaplaneerimise eesmärgid

Viljandi linna arengustrateegia 2030+ ja arengukava 2020-2025

Viljandi linna arengukava analüüsib linna pikaajalise arengu vajadusi, probleeme, suundumusi ja võimalusi, mis annavad magistritööle aluse pakkumaks valitud piirkonda uusi funktsioone. Dokumendis vaadeldakse soovitusi eri teemapõhistelt tööühmadelt, nt tööühmad ettevõtlik ja ettevõtlist toetav Viljandi, õppiv ja nooruslik Viljandi, kultuuri- ja spordilinn Viljandi. Arengukava ja arengustrateegia dokumendid koostati 2019. aasta lähtepositsioonist. Antud peatükis vaatlen arengukava ja arengustrateegia eesmärkide taustal, mil määral on seatud sihid vajalikud ning kas neid on realsuses teostatud.

Arengustrateegia 2030+ näeb suurima probleemina linna rahvaarvu vähenemist, valdavalt negatiivsest rändest tulenevalt, mistõttu soovitakse tõsta Viljandi linnas elavate inimeste elukvaliteeti ning muuta linn atraktiivsemaks elamiskohaks. Linn väärtustab olemasolevaid Valuoja ja Uueveski oru ja Viljandi järve ürgoru rohekoridore kui avalikku ruumi puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks. Strateegias nähakse ette tootmishoonete maade ja elamumaade eraldamist üksteisest kõrg- ja madalhaljastusega, et elukeskkonna kvaliteeti tõsta. Tulevasel planeerimisel soovitakse eelistada projekte juba hoonestatud piirkondades ja olemasolevate linnakvartalite tühjalt seisvate osade täisehitamist uute maa-alade hõivamise asemel. Samuti planeeritakse lähiaastatel koostada Viljandi linna üldplaneeringu miljööväärtuslike alade ja väärtuslike hoonete teemaplaneering, sest seni ei ole reegleid, mis kehtestaks eri linna piirkondadele ühtse arhitektuurse pildi saavutamiseks arendamise ja ehitamise reeglid. Soovitakse jätkata senist restaureerimistoetuste süsteemi, et tagada ajalooliste hoonete või väärtuslike detailide säilimise ja restaureerimise.

Säästev ja roheline Viljandi linn

Arengukava sätestab arenguvajadusena soovi säilitada Viljandi järve, Valuoja ja Uueveski oja oru haljastuse koridorid ning tagada sidusus väärtuslike rohestruktuuri osade vahel. 2019. aasta andmetel on Viljandis ühe elaniku

²³ K. Arjakas, Kaks Tormi. Sakalamaa rahvarinne. Viljandimaa aastatel 1987-1992. Rahvarinde Muuseum, 2018.

²⁴ M. Karro-Karlberg, Kihiline Viljandi. Intervjuu Viljandi linnaarhitekt Laur Piheliga. 24.04.2015.

kohta 23.7 m² rohe- ja haljasalaid ning soovitakse selle näitaja kasvu tulevikus. Olenemata suurest rohe- ja haljasalade mahust elaniku kohta on sidusus rohekoridoris endiselt puudulik ning viimati teostati Paala ja Viljandi järve vahelisse koridori Vaksali tn autotee alla jalakäijatunnel, mis tundub kulukas, kuid vähe prioriteetne ettevõtmine liikuvuse parendamiseks. Ka Viljandi liikumisteede planeerimisel paistab silma autoga liiklejate mugavusele fokuseeritus, mistõttu on autoteed üledimensioneeritud ning jalgsi või rattaga liiklejad sunnitud hakkama saama ohtlikes teeületuskohtades või kitsastel ja katkendlikel liiklusteedel. 2022. aasta 21.-22. aprillil toimunud Viljandi Linnafoorumil arutati Viljandi järve äärsel ala tuleviku ja visiooni üle, et ala suurenenud arendushuvis ei jääks erialaspetsialistide, elanike ja linnaküllastajate huvid kajastamata. Ürituste töögruppide töö avalikus esitluses jäi kõlama soov parendada vanalinna ja järve vahelisi ühendusi ning võimaldada kvaliteetne olemiskoht kõigile järve ja järveäärsel ala kasutajatele. Antud töö arhitektuurne projekt arvestab eelmainituga, sest paigutub nii rohekoridori kui suure jalakäijavaenuliku liikumistee, Reinu tee äärde.

Hubane ja turvaline Viljandi linn

Linn peab uute hoonete rajamisel oluliseks, et ajalooline ning kaasaegne arhitektuur täiendaksid ja rikastaksid üksteist. Arengustrateegia näeb ette, et 2023. aastal luuakse miljööväärtuslike alade ja arhitektuurselt väärtuslike ehitiste teemaplaneering, mis täpsustab miljööväärtuslike alade hoonete arhitektuursed tingimused. Ehkki teemaplaneering on vajalik, on oluline ka enne selle loomist pidada silmas olevaid väärtusi uute projektide loomisel, nt Viljandi Lennukitehasesse planeeritavad loft-korterid, mis asendaksid praeguse ühiskondliku funktsiooni. Viljandi linna rajatud uusehitised või taaskasutusprojektid on üldiselt hästi õnnestunud, nt Park Hotell Viljandi, kortermaja aadressil Oru 12, büroohoone aadressil Tartu tn 7d jt.

Ettevõtlik ja ettevõtlust toetav, õppiv ja nooruslik Viljandi linn

Viljandis on välja arendatud Rohelise tänava, Kantremaa ja Männimäe tööstuspiirkonnad. Tegevuskava näeb ette ettevõtlusalade arendamist ja laiendamist ning kaugtöökeskuse käivitamist, mille eesmärk on pakkuda ruume alustavale ettevõtjale. Ettevõtlusaktiivsuse suurendamiseks soovitakse välja töötada piirkonnaomaseid tugiteenuseid koostöös SA Viljandimaa Arenduskeskusega. Antud eesmärgid on põhjendatud ning teostamine aktiivne, millest annab tunnistust 2022. aasta mais allkirjastatud Kesk-Eesti ettevõtlusinkubaatori ühistegevuste lepe Viljandi-, Jõgeva- ja Järvamaa Arenduskeskustega, eesmärgiks pakkuda tuge alustavatele ettevõtjatele ning edendada ettevõtteid arenguperioodide vältel²⁵. Ühtlasi näeb Viljandi

²⁵ Tehnopolli kaasabil loodi Viljandis Kesk-Eesti ettevõtlusinkubaator. 03.05.2022. Tehnopol. <https://www.tehnopol.ee/tehnopolli-kaasabil-loodi-viljandis-kesk-eesi-ettevotlusinkubaator/>

linn arenguvajadusena hariduse valdkonda toetavate kompetentsikeskuste arendamist ja ettevõtlikkuse õppe rakendamist üldhariduskoolides. Soovitakse leida keskus või vorm tehnoloogia-, loodus- ja täppisteadusainete õpetamiseks ning võimalus hariduse tugiteenuste kompetentsikeskuse loomiseks. Magistritöö arhitektuurses projektis võetakse eelmainitud vajadusi arvesse ning otsitakse võimalusi taaskasutamise kaudu antud funktsioone hoonetesse paigutada ning võimalusel neid omavahel põimida.

2019. aasta alguses toimunud Viljandi linna arengukava ümarlual gümnasistidega toodi välja, et noored peavad olulised vaimset tervist, peavad oma kodu üürimist noortele kättesaamatuks ülehinnatud üürituru tõttu, soovivad katusealust vaba aja veetmise kohta õues, festivale Viljandi linnas ja väikelinna plusside väärtustamist. Antud vajadused kattuvad ka arengukavas mainitutega, sh hooajavälise turismi suurendamist ja uute eriilmeliste kohtade loomist linnaruumis, mistõttu arvestatakse magistritöös võimalikult palju noorte vajadustele vastamisega.

Rohealade planeerimine avaliku ruumi osana

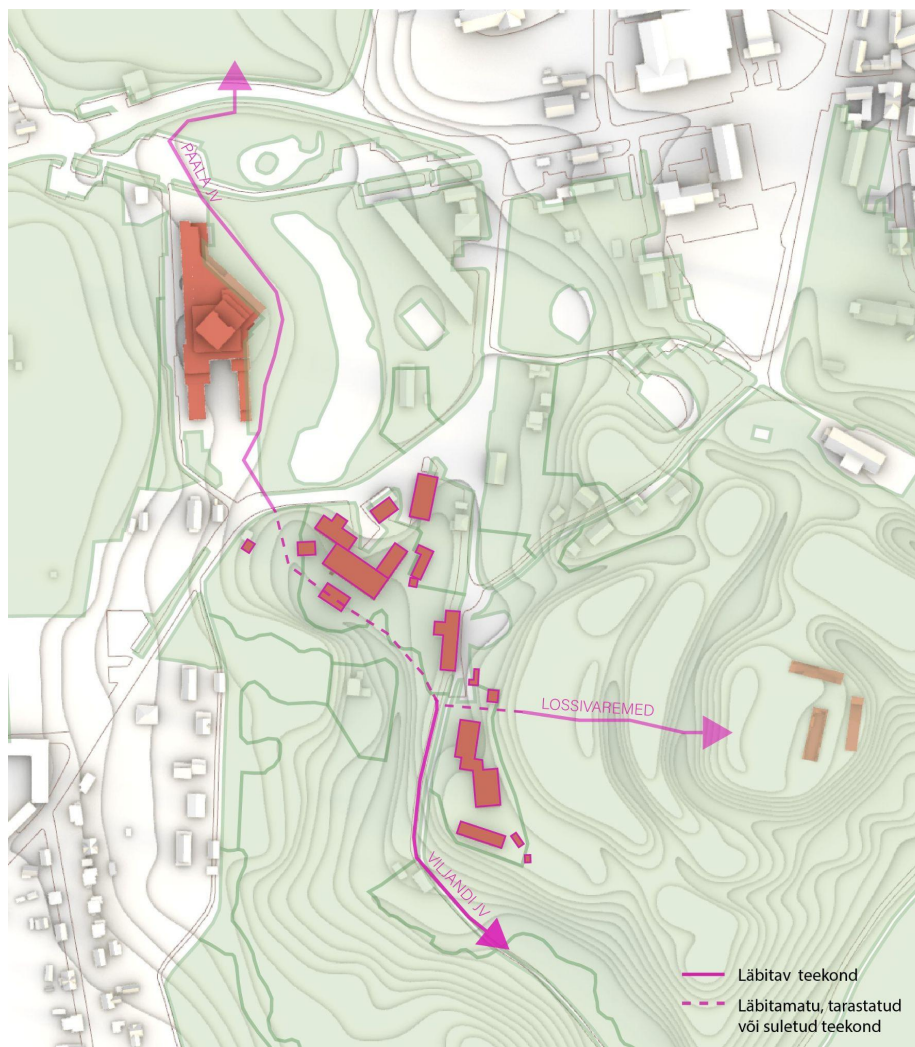
Viljandi pindalast moodustavad haljasalad 29 protsenti ning suurimad neist asuvad kolmes ürgorus: Viljandi järv, Valuoja ja Uueveski oja. Viljandi üldkasutatava haljasala, Valuoja pargi rajas 1930. aastate I linnaaednik Johannes Alexander Anni ning peale II maailmasõda rajati 1971. aastal endise soo asemele Valuoja paisjärv ehk Paala järv. Viljandi linna üldplaneering lubab rohekoridori ainult avaliku funktsiooniga ühiskondlike hoonete ning vaba aja veetmisega seotud ärifunktsioonide rajamist. Viljandi haljastu arengukava 2019-2030 prioriteediks peetakse rohestruktuuri oluliste osade sidususe tagamist ja loomist ning toetatakse rohestruktuuri seisukohalt väheväärtuslike alade kasutuselevõtmist elamu-, äri-, tootmis- või transpordimaana. Mitmekesise haljastusega linnaruum toetab linna omapärase miljöö ja tugeva identiteeditunde tekkimist, esitledes Viljandi linna kui elamise kohta ja turismiobjekti.²⁶

Magistritöökaks valitud ala hõlmab suures osas Valuoja oru rohekoridori, mille haljastamine atraktiivsuse suurendamiseks on senimaani väljendunud kergliiklusteede rajamisena parkidesse ja rohealadele. Et hetkel halva ligipääsuga ajaloolist ning tööstuslikku piirkonda Valuoja oru läbikäidavale teekonnale lülitada, otsib magistritöö muuhulgas erinevaid ruumilisi võimalusi rohealade atraktiivsemaks muutmiseks.

Paala ja Viljandi järve ühendav rohekoridoris voolav Valuoja on magistritöökaks valitud alal Reinu tee 3 katastriüksustel kogukonnale ligipääsetamatu ning

²⁶ Viljandi linna haljastu arengukava 2019-2030. AB Artes Terrae OÜ. Viljandi-Tartu, 2018-2019.

otsene ühenduvus Viljandi ripsilla ja lossimägedega puudub. Rohekoridori haljastuse jätkuvus võimaldaks mugavat linnas liikumist ning mitmekesiseid sportimise ja vaba aja veetmise võimalusi.



Läbitamatu vs läbitav teekond valitud rohekoridori alal. Autori joonis.

3.3 Viljandi lennukitehas

3.3.1 Viljandi lennukitehase ajalugu

Viljandi lennukitehas on Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal paiknev 20. sajandi I poole tööstushoonestu, mille rajajaks oli Viljandi mõisnik H Ungern-Sternberg. Hoone on ehitismälestisena Kultuurimälestiste riiklikku registrisse kantud 1997. aastal kui Viljandi tööstuse ja lennunduse ajaloo seotud hoone, millel on säilinud algupärane ehituskehand.²⁷ Algselt asusid praeguse lennukitehase alal kunagisel Mõisa teel Viljandi mõisa majandushooned: õllekoda, pesuköök ja jääkelder ning veidi eemal sepikoda. Mõisa tee nimetati ümber Hariduse tänavaks uue koolimaja valmimisel tänava algusse. Kui Eesti Vabariik 1919. aastal Viljandi mõisa riigistas, asusid lennukitehase krundil tegutsema erinevate ettevõtjate õlle-, veini- ja karastusjookide tööstused. Peale riigistamist õnnestus Vabadussõjas teeninud Viljandi mõisniku pojalt Heinz Ungern-Sternbergil (1900-1945) osa mõisa kinnistuid omandada, sh õllekoja hooned neid ümbritseva maaga. Tänu osade tagasi saadud maade müügile õnnestus Sternbergil Saksamaalt osta vabariigi esimese eralennuki, kahekohalise alatiivalise monoplaani Klemm, mis kandis tähist ES-UST. Aastatel 1924-1925 õppis Sternberg Preisimaal Rositteni lennukoolis lennundust.

Eesti esimene purilennuk ehitati Ungern-Sternbergi töökodades 1933. aastal, kui lennuk Klemm ES-UST 1933. aastal alla kukkus ning purunes. Uue lennuki ehitamiseks kasutati ES-UST mootorit ning see sai tähiseks ES-UBA. Sellest ajast alates hoogustub lennukiehitus Viljandis. Sõjaeelse Eesti Vabariigi Viljandi linnapea August Maramaa 1934. aastal koostatud reisijuht "Viljandi" kinnitab lennukite ehitamise fakti Ungern-Sternbergi töökodades: "25. H. Ungern-Sternberg'i lennukitehas, Mõisa tee nr. 12. Tehases on ehitatud senini 2 mootor- ja 4 purilennukit, ehitamisel on üks mootorlennuk ja kaks purilennukit."²⁸ Maramaa tegeles oma valitsemisaastatel (1927-1939) aktiivselt lennunduse toetamisega. Eesti lennunduse ajaloos peetakse Viljandi mõisnike järeltulijat Heinz Ungern-Sternbergi kolmekümnendate aastate üheks agaramaks era-lennunduse aktivistik. Peale lennukikonstruktor Ernst Lemmi surmaga lõppenud lennukiõnnetust ning Ungern-Sternbergi arreteerimist vabadussõjalaste aitamise tõttu hakkas Viljandi lennundus hääbuma.²⁹

1937.-1938. aastal hakati Ungern-Sternbergi töökojas ehitama bussikeresid, mis valmis 1941. aastani umbes 50. Viljandi kontekstis oli tegemist suurettevõttega. 1939. aasta oktoobris asus Heinz Ungern-Sternberg ümber

²⁷ Kultuurimälestiste register, 14723 Viljandi lennukitehase hoone, 20. saj I pool.

²⁸ Hariduse 12a kinnistu muinsuskaitse eritingimused seisuga 29.09.20

²⁹ H. Potter, Viljandi parun pani aluse Eesti eralennundusele. - Sakala Postimees 24.03.12.

Saksamaale ning 1940. aastal ettevõtte natsionaliseeriti. 1944. aastal anti Viljandi Mehaanikatöökoda³⁰ üle Masin-Traktorijaamade kapitaalremont-töökojale nr 2 ning 1960. aastal liideti Viljandi Mehaanikatehas Tallinna Ekskavaatoritehasega (al 1975 tootmiskoondis "Talleks"). 1993. aastal erastas Eesti Vabariik tootmiskoondis "Talleksi" varad AS Eesti Talleksile ning Viljandi Masinatehase baasil moodustati AS Eesti Talleks tütarettevõtte E.T. Viljandi AS.

Viljandi lennukitehase katastriüksusel paikneb ajalooline ehitismälestiseks kuulutatud põhimäht, mis koosneb A, B ja C kompleksist ning 5 abi- või kõrvalhoonest. Põhjapoolse (A-kompleksi) kompleksi peale ehitatud kahekorruselise Ungern-Sternberg ja Ko mehaanikatöökoja projekt kinnitati 1939. aastal ja ehitati kunagise õllekeldri peale (vt Lisa 2). A-kompleksi keldris on endiselt säilinud Viljandi mõisa õllekeldri kehand (vt Lisa 1). C-kompleks kivihoone on 1922. aasta kaardil olemas, kuid täpsem info selle ehitamise kohta puudub.³¹

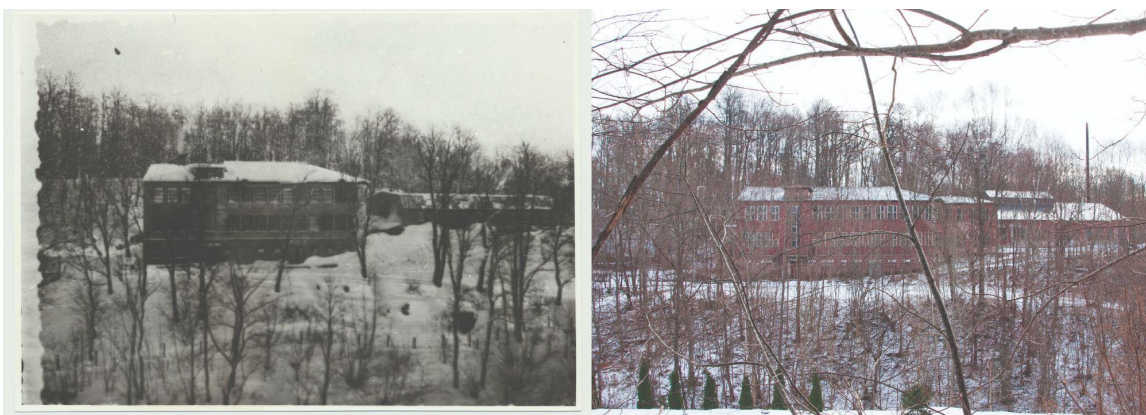
1937. aastaks oli toona Mõisa tn 12 aadressil asetsevale üksusele rajatud neli hoonet: töökoda (praegune A-kompleks), kaks kuuri (millest üks C-kompleks) ning olumaja (nüüd Hariduse tn 12 asuv kortemaja). A- ja C-kompleksi ühendav B-kompleksi hoone on tähistatud alles 1997. aasta joonistel. 1957. aastal ehitati C-hoone keldrisse katlamaja, mille katlad on säilinud ning kompleksi endise omaniku valduses. Tallinna Ekskavaatoritehasele kuulumise perioodil paiknes valdusel 6 hoonet: üks kahekorruseline keldri- ja katusekorrusega kivist tööstushoone (vt Lisa 3), puidust ladu ja abihooned. Viljandi Avatud Noortetuba (VANT) on hoones tegutsenud aastast 2013.



Fotokoopia 1. Hariduse tn 12a, Talleks'i Viljandi tsehh, u 1980. Viljandi Muuseum, VM VMF 249:19 F. Foto 1. Peeter Arro. 2019.

³⁰ Kultuurimälestiste register, 14723 Viljandi lennukitehase hoone, 20. saj I pool.

³¹ Viljandi linna ja ümbruse kaart, 1922. Rahvusarhiivi kaardikogu. EAA.2072.9.795



Fotokoopia 2. Hariduse tn 12a, Ungern-Sternbergi töökoda, u 1938. Viljandi Muuseum, VM VMF 249:18 F. Foto 2. Peeter Arro. 2019.

3.3.2 Viljandi lennukitehase muinsuskaitse eritingimused

Viljandi lennukitehas paikneb Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ja Viljandi ordulinnuse vahetus läheduses. 29.09.20 muinsuskaitse eritingimuste koostamise eesmärk oli lennukitehase korpuste A, B ja C kasutuselevõtt, evakuaatsioonilahenduste kavandamine, välimiste avatäidete vahetamine, fassaadide ja katuste soojustamine, kommunikatsioonide uuendamine. Eritingimuste andmise aluseks olid 2012. aasta muinsuskaitse eritingimused tööstushoonete ümberehituseks, "Noorte vabaaja veetmise keskuseks"³².

Restaureerimise eesmärk oli säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi, detaile ning tagada selle terviklikkuse ja varem loodud väärtuse taastamine. Muudatuse kavandamisel peeti oluliseks, et hoone arhitektuuriväärtus säiliks. Järgnevad muinsuskaitse eritingimused kehtivad 5 aastat alates nende andmisest.

A-kompleks: A-hoone väärtuslikeks detailideks ja tarinditeks eksterjööris peetakse maakividest soklit ja tellistest ning maakividest võlvkeldrit; betoonkivist soklit koos tellistest aknaraamistuste ning sillustega; monoliitbetoonist treppi, selle tööstuslikku sepiipiiret ning puidust käsipuud; monoliitbetoonist karkassi, poste, talastikku, vahelaeplaate ja betoonist aknaraamistustega välisseina; peasissepääsu monoliitbetoonist funktsionalistikku varikatust ja ukseraamistust; 2. korruse saalis säilinud tiheda ruudujaotusega akende ja uksega siseseina.

³² Muinsuskaitse eritingimused tööstushoonete ümberehituseks, "Noorte vabaaja veetmise keskuseks", Viljandi lennukitehase hoone, Hariduse 12a, Viljandi. Tallinn, 2012. Koostaja Architectus OÜ, Priit Roosalu, kaasautor Madis Roosalu; kooskõlastus nr 18833, 13.09.12, Muinsuskaitseameti arhiiv A-11202.

Muinsuskaitse eritingimuste alusel on A-kompleksis lubatud: katuseharja algupärase valguskasti taastamine, võtta kasutusele katusealune korrus, kavandada katuseaknaid mõlemale katuseküljele, avada kinni müüritud avad, lammutada hilisemad mittekandvad vaheseinad, kavandada uusi sisemisi evakuatsioonitreppe, kavandada kergvaheseinu.

B-kompleks: B-hoone väärtuslikeks detailideks ja tarinditeks eksterjööris peetakse monoliitbetoonist karkassi, poste, talastikku, vahelaeplaate ja betoonist aknaraamistustega välisseina.

Muinsuskaitse eritingimuste alusel on B-kompleksis lubatud: taastada trepp hoone põhjaküljel.

C-kompleks: C-hoone väärtuslikeks detailideks ja tarinditeks eksterjööris peetakse keldrikorruse murtud maakivist müüritisi, savitellistest ukse- ja aknaraamistusi (enamuse pinnase all); keldrikorruse põletatud savitellistest sammasarkaade, nende poste ja kaarsilluskandureid; keldri silindervölve ja relssidele laotud põletatud savitellistest silindervölvistikku; keldri põletatud savitellistest kalasabamustris serviti laotud põrandat; 1. korruse murtud maakividest laotud otsaseinu; betoonist ja puidust katusekonstruktsiooni ja metallist ferme.

Muinsuskaitse eritingimuste alusel on C-kompleksis lubatud: idapoolsele katuseküljele kavandada katuseaknaid, lõunaküljel asuvat keldri sissepääsu lammutada või ümber ehitada, lõunaküljel pinnast madalamaks koorida.

3.4 Hans Grossi nahavabrik ja restoran "Köömneait"

Viljandi lennukitehase kompleksi kõrval vaadeldakse magistritöös kunagist Hans Grossi nahavabrikut aadressil Reinu tee 3 ja kunagist restorani "Köömneait" aadressil Reinu tee 1. Kuni 1919. aastani kuulus kogu vaadeldav ala Viljandi mõisale. Hans Peeter Grossi nahatööstuse kompleksi esimene hoone (põhikorruse maht 4600 m³) ehitati 1925. aastal koos artell "Täht" kahekorruselise elamuga selle kõrval. Tegemist oli 1-korruselise hoonega põllukividest alusel, seest ja väljast krohvitud põllukividest välisseinade, tsementkivist katuse, betoonpõrandate ja tellistest vaheseintega. 1951. aastal Hans Grossi nahatööstus natsionaliseeriti, anti kasutamiseks Viljandi rajooni TSN Täitevkomitee Tööstuskombinaadile ning alates 1952. aastast kuulub hoone artellile "Täht". Alates 1989. aastast on Viljandi nahavabrik tootmiskaubanduskoondis (TKK) "Linda" Viljandi tsehi all, mille teine asutus TKK Linda Viljandi Galanteriieetevõtte asus aadressil Lossi 15. 1992. aastal müüs RAS "Linda" hoone AS-le Mulgi-Linda. Esialgsele ühele hoonele oli 1993. aastaks lisatud 0-kaldega katuslaega teine korrus ja tehniline korrus, puitlaed olid asendatud raudbetoonlagedega, ehitatud olid uued seinad silikaattellistest ning lisatud katlamaja ja ladu (uus hoonemaht 12237 m³) (vt

Lisa 4). 1998. aastast sai asutuse uueks omanikuks AS Toom Tekstiil, hiljem Paragon Sleep AS ning seejärel Elite Logistics OÜ, kes hetkel hoones tegutseb.³³



Foto. H.P.Grossi nahavabrik, 1920. aastad. Viljandi Muuseumi toimetised II(2011), värvitahvlid I-XXXIV.



Foto. Kunagine H.P.Grossi nahavabrik kompleks, praegune Elite Logistics OÜ. 2022. Foto: töö autor.

Aadressil Reinu tee 1 asuvat hoonet kasutati esimesena Viljandi 5. suurtükiväegrupi hobusetallina. 1993. aastal koostati tööprojekt hoone kasutamiseks kauplus-laona, taimekasvatustlike, põllumajandustoodangu

³³ Tartu Rahvusarhiiv.

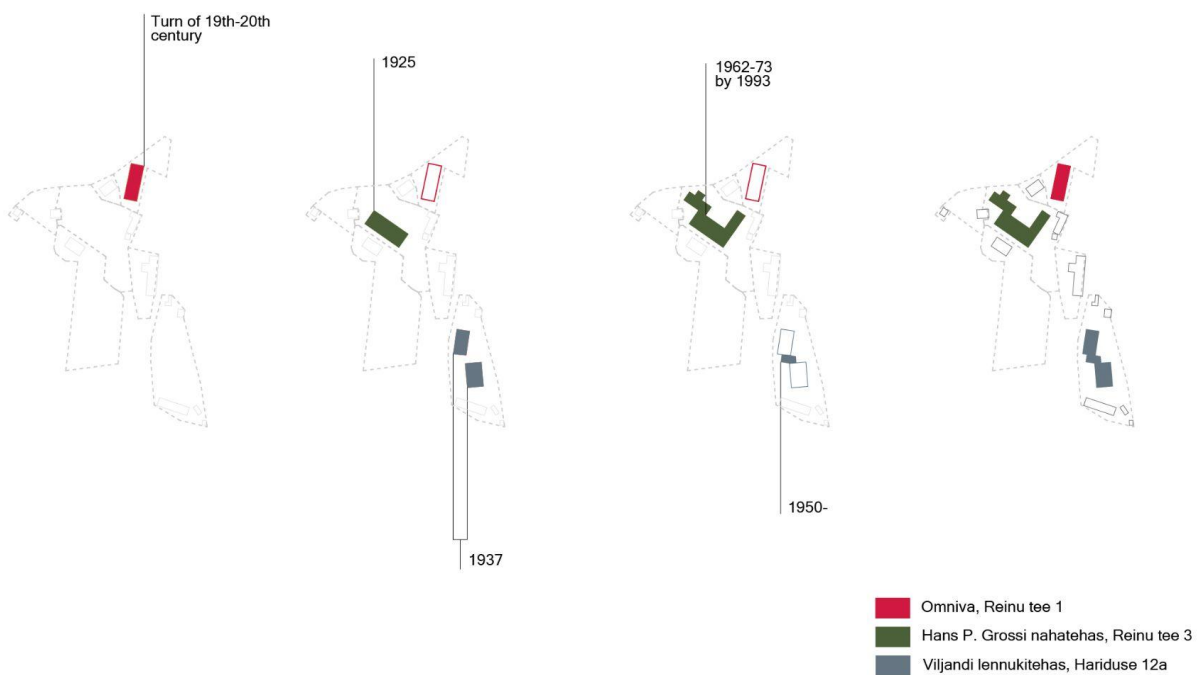
seemnematerjali hoidmiseks, töötlemiseks ja müügiks. Selleks eesmärgiks paiknesid esimesel korrusel kauplus, lao- ja tootmisruum, olmeruumid, kilbi- ja boileriruum ning trepikoda; teisel korrusel kabinetid, kaminaga koosolekuteruum ja tootmisruum. Hiljem asus hoones restoran "Köömneait" koos bürooruumidega, mille jaoks koostas AS Heres Restauraator 1998. aastal rekonstrueerimisprojekti (vt Lisa 5). Selleks funktsiooniks planeeriti esimesele korrusele baariruum, restoran, wc-d, koristusinventari ruum, köögiroomid vajalike abiruumidega; teisele korrusele bürooruum, kabinetid, wc ja koristusinventari ruum. 2001. aastal rajas uus omanik AS Liivi Heliis hoonesse OÜ Liivi Racing Team bowlingu ja piljardi klubi, mis oli Viljandi esimene bowlinguklubi. Alates 2011. aastast käesoleva ajani tegutseb hoones Omniva ning hoone omanik on So Great OÜ.



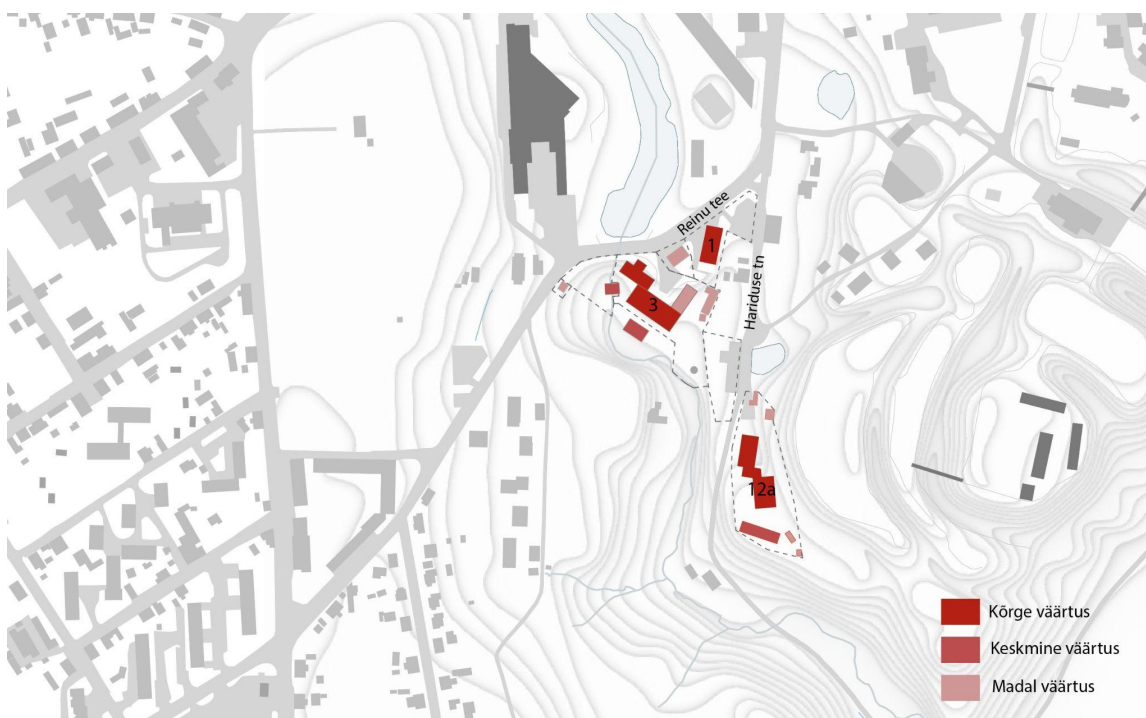
Foto. Kunagine Viljandi 5. suurtükiväegrupi hobusetall, praegune Omniva. 2022. Foto: töö autor.



Valitud hoonete paiknemine Ugala teatri ja lossivaremete vahelisel alal. Autori joonis.



Piirkonna hoonestuse ajalooline kujunemine. Autori joonis.



Hoonete jagunemine väärtuskaala alusel. Autori joonis.

3.5 Taaskasutamise potentsiaal Viljandis kui väikelinnas

3.5.1 Väheneva rahvastikuga asulate ruumipoliitika

Eestis on sajandite jooksul välja kujunenud mitmekihiline tööstusarhitektuuri pärand, mis hõlmab ruumilisi kihistusi tsaariajast alates. Viljandi lennukitehas ning Hans Grossi nahavabrik on ühed näited tööstusarhitektuurist, mis on oma tegutsemisajal andnud tööd erinevatele tööstusharudele ning olnud osa Viljandi linna ajaloo. Leele Välja tõdeb, et suurim potentsiaal tööstushoonete kohandamisel uuteks elu- ja ärihooneteks on vaid perspektiivsetes asulates, kuid suur osa kunagistest tööstushoonetest on määratud kaduma.³⁴ Seda perspektiivi toetab tõdemus, et väheneva rahvastikuga väikeasulates on mitme funktsioonide ühte kompleksi (ümber)koondamise tagajärg omakorda maha jäävad hooned ning tühjade kasutuseta komplekside hooldamine on omanikule tulutu ja vähemotiveeriv. Viljandi lennukitehase kohandamine multifunktsionaalseks ja toimivaks noortekeskuseks on võimalus hoida hoonet aktiivselt töös, pakkuda linna elanikkonnale vajalikku väärtust ning kaitsta ja jätkata hoone ajalugu, selmet

³⁴ "100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri", ptk "Tööstusarhitektuur", Leele Välja. Lk 190-191. Eesti Arhitektuurimuuseum.

hoone lagunema jätta. Kaur Sarv on tabavalt öelnud: “Muinsuskaitsealuste hoonete korrastamine ja neile sisu leidmine on üks võimalus väikeasula tutvustamiseks ja elavdamiseks.”³⁵

Riiklikult muinsuskaitse alla võetud tööstuskomplekse väärtustatakse peamiselt nende ajalooväärtuse ja vanuse, terviklikkuse ehk ansamblilisuse, tehnoloogilise innovatiivsuse ja säilivuse poolelt, kuid funktsiooni järjepidevuse väärtus on tööstuse tegevuse lõppemise järel kadunud. Taaskasutamise seisukohalt pakub potentsiaali tööstushoonete arhitektuurne väärtus, sest iseloomulikult suured, kõrgete lagedega mahud võimaldavad paindlikumalt uut kaasaegset programmi hoonesse paigutada. Samuti võimaldab mahu ja konstruktsioonide hea säilivus taaskasutada kandvaid konstruktsioone, mis pakub võimalust massiivse tööstushoone olemust säilitada ja kanda uute kaasaegsete lisandite täiendavad koormuseid. Kunagine Hans Grossi nahavabrik, olgugi, et mitte muinsuskaitse all, on hetkel üks vähestest linna tootmishoonetest, milles tootmistegevus aktiivselt toimib ning mis kasutab ajalooliselt olulisi, vanuseväärtusega hooneid.

Kahanevate asulate toimivaks lahenduseks on seni nähtud asula tihendamist, keskuseala määratlemist ning avalike funktsioonide koondamist ühe katuse alla.³⁶ Magistritöökõks valitud maa-ala ühendamine võimaldaks Viljandi linnakeskusel jätkuda ühtse teljena piki Lossi tänavat ning kvaliteetset linnaruumi veelgi pikendada/tihendada. Valitud alal tihedus ja kasutatavus linnaelanikule paraku senini puudub. 2016. aastal arhitektuuriprogrammi “Hea avalik ruum” käigus loodud Viljandi keskväljak (Vabaduse väljak) on hea näide keskuseala määratlemisest: esindusväljak ja sõlmpunkt, kus vaba aega veeta ning üritusi korraldada. Sarnast funktsiooni võiks hakata täitma Viljandi lennukitehase ümbrusesse loodav avalik ruum. Ka avalike funktsioonide ühe katuse alla koondamise idee on valitud alas kohandatav: lennukitehase kasutuskõlbulikku ruumi praeguselt kolmandikult terve kompleksini suurendades on võimalik lisada noortele hädavajalikke funktsioone. Valitud alas ehitatud keskkonda taaskasutades ja ümber mängides on võimalik lisada funktsioone, mille puudumine võib mõjutada Viljandi noorte linnast lahkumist.

3.5.2 Projekti sihtgrupp - noorte võimaluste nappus

Viljandi olemasoleva ehituspärandi taaskasutamisest saavad kasu erinevad sihtgrupid - noored, kultuuri- ja roheturistid, tervise- ja profisportlased, sündmustekorraldajad jt. Linna arengukava näeb linna rahvastiku väljavoolu takistamiseks olulisena elukvaliteedi parandamist funktsioonide lisamise ja

³⁵ Kaur Sarv, MAJA talv 2020

³⁶ MAJA, talv 2020. “Väikeses kohas elamise mõttekus”

parandamise kaudu. Jätkates Viljandi Avatud Noortekeskuse tegevust ning funktsioonide valikut laiendades tekib linna noortel rohkem võimalusi vaba aja veetmiseks, vaimse ja füüsilise tervise hoidmiseks ning enesearenguks. (1-noored) Muinsuskaitse ja ehituspärandi objekte kaasajastades tugevneb nn päranditurism, mistõttu lisandub Viljandi lossimägede ning Ugala teatri kõrvale huvipakkuvaid objekte aastaringseks külastuseks. (2- turism) Linna rohekoridori läbitavaks muutmine toetab aktiivset eluviisi, tervisesporti ja vaba aja veetmist värskes õhus. (3- elanikud, sportlased)

3.5.3 Majutusvõimalused Viljandi linnas

Viljandi Noortevolikogu on noorte vajaduste seas esile toonud taskukohase elukoha nappust nii lühi- kui pikajaliste majutuste seas.³⁷ Oma 2019. aasta magistritöös "Valga heaolukeskus" analüüsis Timmo Lass Eesti väikelinnade majutusasutuste mahutavust, mille alusel on Viljandi linnas üks majutusasutuse tuba 63 elaniku kohta ja üks majutusasutuse voodikoht 25 elaniku kohta.³⁸ Rahvastikuregistri andmete alusel on Viljandi rahvaarv 01.01.21 seisuga 16 899 inimest.³⁹ Analüüsis Viljandi linna majutusasutusi ning nende mahutavuse näitajaid, on 2021. aasta seisuga 1 majutusasutuse tuba 94 elaniku kohta ja 1 majutusasutuse voodikoht 47 elaniku kohta.⁴⁰ Viljandi majutusasutuste tubade ja voodikohtade puudus põhjendab sarnase funktsiooni lisamist magistritöös taaskasutatavatesse hoonetesse.

Viljandimaa keskmine majutusasutuste voodikohtade tase on endiselt jäänud Eesti keskmisest madalamaks ning võiks võimaldada suuremate gruppide majutamist. Kui 2011. aasta andmetel⁴¹ oli Viljandimaa majutusasutuste voodikohtade tase, ligikaudu 23 voodikohta 1000 elaniku kohta madalam kui vastav Eesti keskmine näitaja, 38 kohta 1000 elaniku kohta, siis sama näitaja Viljandi maakonnas (40 voodikohta 1000 elaniku kohta) oli endiselt Eesti omast madalam (44 voodikohta 1000 elaniku kohta) ka 2020. aastal⁴². Ehkki Viljandi majutusasutuste näitajate puhul tuleks arvestada kevad-suvise ja üritusteage se kõrghooajaga, võiksid majutusasutuste näitajad jõuda Eesti keskmisele tasemele.

³⁷ K. Alp ja Viljandi Noortevolikogu, suuline vestlus, küsitles autor. 10.02.2022. Märkmed autori valduses.

³⁸ T. Lass, Valga heaolukeskus. EKA, 2019.

³⁹ Elanike demograafiline jaotus KOV-de kaupa 01.01.2022 seisuga. Eesti Linnade ja Valdade Liit. Rahvastikuregister.

⁴⁰ Arvutused ja tabel autori koostatud

⁴¹ Turismivaldkonna uuring 2012. Viljandimaa Arenduskeskus, Viljandimaa Omavalitsuste Liit jt. Viljandi, 2012.

⁴² Majutuskohtade mahutatavus, majutatud ja majutatute ööbimised Viljandi maakonna ja Eesti võrdluses 2015-2020. Statistikaamet.

	Majutusasutus	Tubade arv	Maksimaalne klientide arv
HOTELLID	Hotell Centrum Viljandi	24	56
	Grand Hotell Viljandi	50	85
	Park Hotell Viljandi	37	74
	Schloss Fellin	17	36
HOSTELID	Nurmbergi maja	5	10
	Hostel Ingeri	6	16
	Summer Apartments	2	4
	Just Rest Hostel	26	52
	Aasa külalistemaja	12	27
	Kokku	179	360

Viljandi elanike arv 01.01.21	16899
Elanike arv majutusasutuse toa kohta	94 inimest 1 toa kohta
Elanike arv majutusasutuse voodikoha kohta	47 inimest 1 voodikoha kohta

Viljandi maakonna kinnisvaraturu jätkuv hinnatõus halvendab elamispindade kättesaadavust, mistõttu on noorel raskem soetada iseseisvat elamispinda. Arco Vara igakuise turuülevaate alusel oli 2019. aasta jaanuaris korterite keskmine mediaanhind 180 eurot m² kohta, võrreldes 2022. aasta jaanuari keskmise mediaanhinnaga 762 eurot m² kohta.⁴³ Korterite ostuhindade tõustes ja ostujõu vähenedes kasvab üürituru aktiivsus, mistõttu võiks soodustada noore võimalusi leida taskukohast ajutist elamispinda (nt õpingute vältel) õpilaselamus, võimendades ühtlasi suhtlemise ja vaba aja veetmise võimalusi kodu lähistel.

3.5.4 Ajalooväärtusega ehituspärandi ühiskondliku funktsioonina kasutamise olulisus

MTÜ Viljandi Loomelinnak on seadnud eesmärgiks luua lennukitehasesse loomelinnak, mis toimiks kogunemispaiaga, ühiskontori ja vabaõhuürituste paigana. Alates 2013. aastast tegutseb Viljandi lennukitehas Viljandi Avatud Noortetuba (VANT), mille kasutuses on sise-skatepark, mängudesaal, prooviruum, seminariruum, köök, noorsootöötajate ruumid. Alates 2016. aastast alustas Viljandi Avatud Noortetuba tugiprogrammi NoorteTugila pakkumist kompleksi hoones. Eelmainitud funktsioonid on linna noortele hädavajalikud ning lennukitehas kui tööstushoone pakub võimalust eriilmelisi funktsioone ruumi väärtustavalt paigutada.

2021. aastast on Viljandi Lennukitehase kompleksi uueks omanikuks Nordlin Ehitus ning Viljandi Avatud Noortetuba saab lepingu alusel hoones tegutseda aastani 2025, mille järel soovib arendaja rajada hoonesse loft-tüüpi

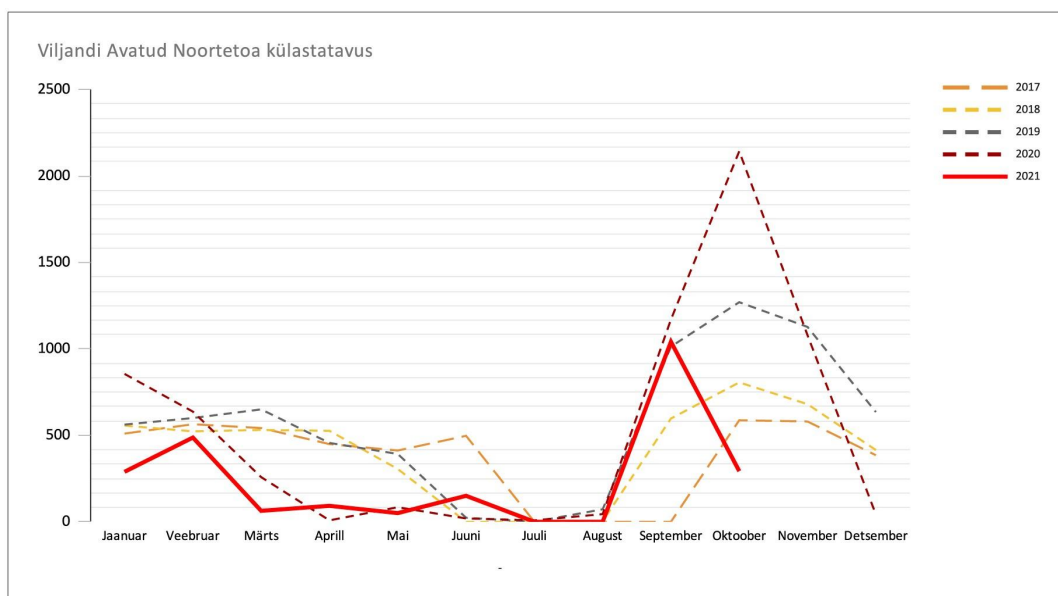
⁴³ M. Eliste. Eesti kinnisvaraturu jaanuarikuu lühiülevaade: 2019 ja 2022. 08.02.19, 10.02.22, Arco Vara.

kortereid.⁴⁴ Hetkel on Viljandi Avatud Noortetuba igapäevaselt aktiivses kasutuses, näiteks külastas 2020. aasta oktoobri koolivaheajal hoonet 2143 noort vanuses 0-18. Noortele suunatud funktsiooni eemaldamine kaotab Viljandi noortele olulise vaba aja veetmise koha, ei võimalda muinsuskaitsealuse tööstuspärandi objekti väärtust avalikkusele tutvustada ning hoone kaotab korterite loomisel tööstusliku arhitektuurse väärtuse.

Kuna lennukitehase kompleksi ajalugu ning kujunemislugu on pikk ja mitmekesine ning suur osa hoonest on avalikkusele ligipääsetamatu, on hoones avaliku funktsiooni kadumisel oht, et omanäolised ruumid, nt keldrikorruse ajalooline limonaadi- ja õlletehas hävivad ilma, et nende ajaloolist ja arhitektuurset potentsiaali isegi teadvustataks ja kogukonnale tutvustataks. Seetõttu otsib arhitektuurne projekt ruumide olemusele paindlikku, kuid võimalikult kohast funktsiooni ja sekkumist, et pakkuda uue omaniku poolt planeeritavast paremat lahendust. Sarnaselt saab avalikkusele (suurema) avatuse kaudu ka kunagise H. Grossi nahavabriku väärtus esile toodud, sest kuigi esialgsest projektist on säilinud vaid kandev konstruktsioon, on tööstushoone pikk ajalugu ja arhitektuurne omapära praeguse tootmisfunktsiooni puhul varjus. Kunagise Viljandi 5. suurtükiväegrupi hobusetalli hoone on ajaloo vältel mahutanud erinevaid avalikke funktsioone, sh bowlingusaal ja restoran, mistõttu peaks sarnane ligipääsetavus säilima ning praegune Omniva keskus leidma ruumid, mille väärtus suletuse tõttu ei kahjustu.

⁴⁴ M. Suurmägi, Suur ehitusfirma ostis Viljandi noortekeskuse rendiruumid. - Sakala Postimees 29.06.21. Vaadatud: 27.04.22

	Jaanuar	Veebruar	Märts	Aprill	Mai	Juuni	Juuli	August	September	Oktoober	November	Detsember
2015	868	892	1123	859	402	56	0	345	935	1140	975	764
2016	722	753	627	469	141	0	0	30	465	645	540	458
2017	510	564	542	449	412	497	0	0	0	587	580	385
2018	556	523	531	526	305	0	0	3	597	806	680	415
2019	562	600	650	456	392	23	0	72	1013	1270	1127	635
2020	855	637	258	8	84	19	8	44	1170	2143	1079	43
2021	289	487	63	92	50	150	0	0	1041	293		



Viljandi Avatud Noortetöa külastatavus 2015.-2021. aastate kuude lõikes. Andmed: Viljandi Avatud Noortetuba. Tabel ja graafik: töö autor.

4 ASJAKOHASED PROJEKTID EESTIS

Eesti näidete valiku aluseks on Viljandi lossimägede ümbrusega sarnasest asukohast tulenev maastikuline olukord ja hea inimeste igapäevase liikumise lahendus ning suur ajalooline väärtus nii hoone kui planeeringu skaalas, mis väärtustab olevat ehituspärandit ja avalikkuse ligipääsu.

4.1 Tartu Toomemäe ajaloolise planeeringu kujunemine

Tartu Toomemägi on kujunemise käigus saanud osaks Tartu akadeemilisest identiteedist, mis tuleneb Tartu ülikooli peahoone ja teiste oluliste hoonete sealsest paiknemisest. Tartu Toomemäe kujunemise vaatlemine on oluline magistritöö ala seisukohast, sest sarnaselt Tartule on Viljandi lossimägede, Ugala teatri ja teiste ajalooliste hoonete paiknemine muinsuskaitsealal oluline osa linna identiteedist. Toomemägi on jääaegade käigus kujunenud looduslik kõrgendik, kuid tänapäevane kuju on tekkinud eri sajanditel rajatud kindlustusehitistest. Tartu oli Eesti-, Liivi- ja Kuramaal esimene linn, kus endistest kindlustustest sai pargiala. Parki rajades peeti silmas, et see oleks "esteetiliselt hariv" ning avatud eri seisustest inimestele.

Esimesed hooned Tartu Toomemäele, toomkirik(varemetes al 1760. aastatest) ja piiskopiloss (varemetes al 1667), valmisid juba 13. sajandi algul. Tartu Ülikooli ajaloolise tuumiku moodustavad 19. sajandil rajatud pargis asuvad toomkirik, vana anatoomikum ja tähetorn, ning ülikooli peahoone Toomemäe jalamil. Toomemäe arhitektuuri rajamisel oli tegev ülikooli arhitekt Johann Wilhelm Krause, kes lõi kavandid anatoomiateatrile (1805), raamatukogule (1806), kliinikule (1808), majandushoonele (1809) ja tähetornile (1810), millest mõnd hoonet on aja käigus vastavalt vajadustele laiendatud.

Tartu Ülikooli peahoone oma esimesel asukohale rajasid jesuiidid 1583. aastal. Kuue valge sambaga peahoone oma praegusele asukohale valmis 1809. aastal. Uue hoone näol polnud tegemist kõigest peahoonega - kõneldi arhitektuuriansamblist kui linnast keset linna.⁴⁵ Uus antiiksete eeskujudega peahoonest kujunes akadeemilise maailma keskus ning selle ümber paigutunud õpperuumid järgisid valgustusaegsete ülikoolilinnakute ehitustüpoloogiat.

Toomkiriku varemetesse valmis 1806. aastal raamatukogu, mida laiendati 1927-1928. 19. sajandiks vajas raamatukogu suuremat pinda ning 1982. aastal valmis Tartu ülikooli uus raamatukogu, 2001.-2005. aastail toomkiriku varemeteosa konserveeriti ning rajati tornidele vaateplatvormid ning 2014. aastast on toomkirik Tartu Ülikooli muuseumi peamaja. Anatoomikumi keskne rotund valmis Krause projekti järgi 1805. aastal, 1825.-1827. aastail lisandusid kaarjad tiibhooned ning 1856.-1860. aastail tiibhoonete pikendused. 1888.-1889. aastail valmis uus anatoomikum. Toomemäe tähetorn valmis 1810. aastal ning 1821. aastal eluhoone astronoomide elu mugavamiseks. 19. saj II poolel ja 20. saj algul valmisid hoone lisapaviljonid.

⁴⁶

Tartu üldplaneering 2040+⁴⁷ seab eesmärgiks Toomemäe maa-ala ja hoonete maksimaalse kasutuse avalikkusele, et võimaldada aastaringset puhke- ja sporditegevust. Ehitus- ja kasutustingimuste määramiseks on Toomemägi jaotatud piirkondadeks, mille aluseks on ajalooliselt või planeeringuliselt kujunenud maa-alad. Sarnaselt Viljandi lossimägedele tuleb Toomemäel säilitada vanalinnale ja alale avanevate vaatesuundade ja -koridoride nähtavus. Üldplaneeringu järgi piirkondades uushoonestust ette pole nähtud, rajatakse vaid linnamööblit või istumiseks/liikumiseks mõeldud trepistikke. Tartu Toomemägi kuulub Tartu muinsuskaitsealasse. Antud näite puhul hindan, kuidas pika kujunemisaja vältel on suudetud Tartu linna

⁴⁵ K. Asmer, Ühe hoone lugu kui linna lugu. MUUSEUM, 1(42)2019. Eesti Muuseumiühing.

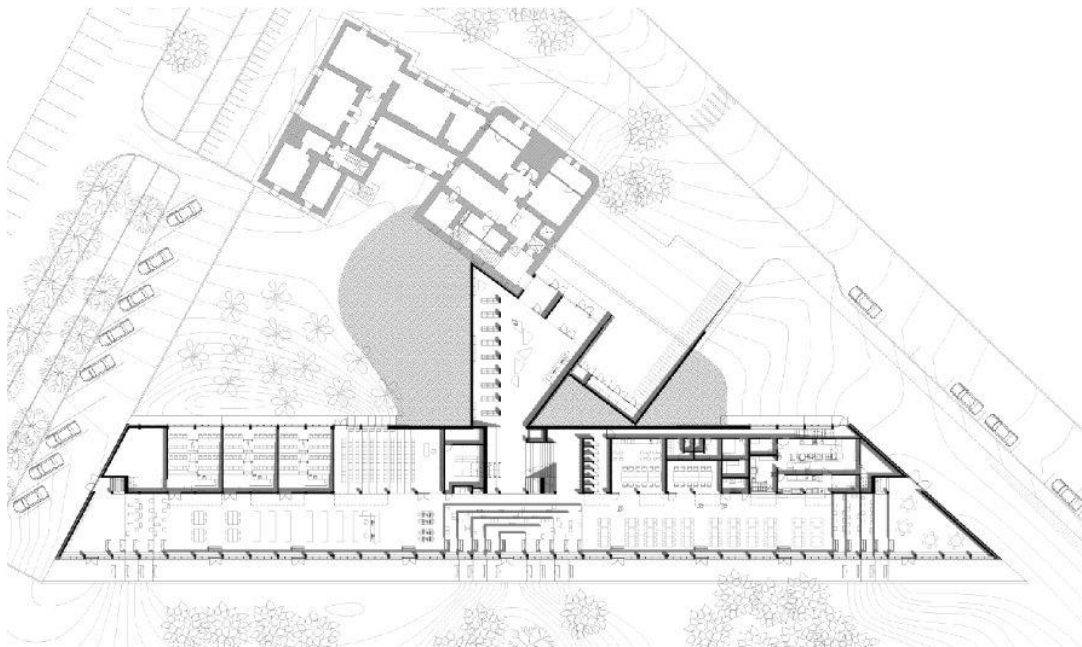
⁴⁶ "Muusade mägi. Tartu Ülikooli muuseum Toomemäel", Tartu Ülikooli muuseum, Tartu 2014

⁴⁷ Tartu linna üldplaneering 2040.

identiteedis olulise ala väärtuseid säilitada, kuid samas lisada vajalikke liikumisteid või väikeobjekte, et säiliks Toomemäe kasutusmugavus avalikkusele. Viljandi Lossimägede kontekstis on endiselt säilinud olemasolevad liikumisteed, kuid vajalikke ühendusi kasutusmugavuse parendamiseks pole teostatud, nt otsene ja inimsõbralik ühendus Ugala teatriga.

4.2 Viljandi gümnaasium, SALTO Arhitektid(Viljandi, 2013)⁴⁸

Viljandi gümnaasiumi uus hoone valmis 2013. aastal täiendusena olemasolevale muinsuskaitse all olevale koolimajale. Viljandi gümnaasiumi esialgne hoone valmis 1928. aastal ja kuigi projekt terviklikult ei valminud, kavandati hoone kontekstis seda ümbritseva roheala, aga ka Viljandi mõisa, Pauli kiriku ja Ugala teatriga. Uus hoone on teadlikult paigutatud peahoonest eemale, vaadetega Valuoja tiigile, pakkudes loomulikku valgust mõlemast küljest. SALTO Arhitektide eesmärk oli haarata projekti kogu ümbrus, kasvades välja teatud maastikulisest olukorrast. Magistritöö arhitektuurse projekti ala paikneb Viljandi gümnaasiumiga samal tänaval ning on veelgi enam mõjutatud piirkonna maastikulisusest, kuid valitud hoonetega sidumine võiks oma tundlikkuses inspireeruda uuest gümnaasiumihoonest. Sarnaselt gümnaasiumi esialgsele hoonele on ka Viljandi lennukitehas muinsuskaitse all, mistõttu on antud referentsprojektis vana ja uue austav ja tasakaalustatud ühendamismetoodika hea eeskju magistritöö projektiks.



Viljandi gümnaasiumi 1. korruse plaan. Joonis: Salto Arhitektid.

⁴⁸ Viljandi gümnaasium. Salto Arhitektid, 2011



Viljandi gümnaasium, Salto Arhitektid, 2013. Fotod: Tõnu Tunnel.



Viljandi gümnaasiumi lõige. Joonis: Salto Arhitektid.

5 ASJAKOHASED PROJEKTID MAAILMAS

Maailma näidete valiku aluseks on eelneva analüüsi põhjal tehtud kriteeriumid: näide peab programmiselt sarnanema magistritöö valitud ala hoonete olemasolevale või potentsiaalsele funktsioonile, hoonet peab mõjutama maastiku kõrguslik erinevus, toimub vana (tehase)hoone adaptiivne taaskasutus ja/või varieerub näidetes sekkumise ulatus(säilitatakse/lammutatakse hoone/hoone osa/konstruksioon). Iga näidet on kõrvutatud vastavalt sellega sobiva Viljandi ala hoonega, kas aadressil Reinu tee 1, Reinu tee 3 või Hariduse tee 12a.

5.1 Streetmekka Viborg, EFFEKT(Viborg, Taani, 2018)⁴⁹

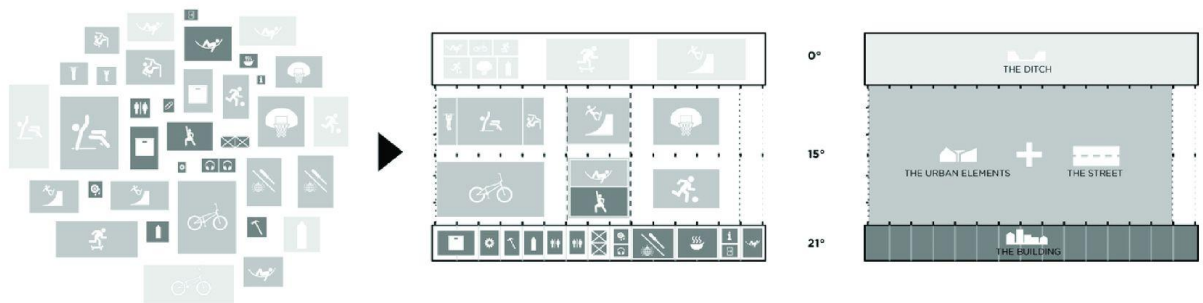
Streetmekka projekt Viborgi linnas Taanis on EFFEKT arhitektuuribüroo poolt projekteeritud kultuuri- ja spordihoone, mis hõlmab endas ruume eri spordialade harrastajatele, aga ka spetsiifilisi töökodasid, nt metalli ja puutöökoda, animatsioonistuudio jt. Lisaks on nende funktsioonide vahele põimitud erinevad ühiskondlikud ja kogunemise ruumid. 1960. ja 1970. aastatel tegutses hoones tuuleveskite tehas ning selle lammutamise asemel otsustas EFFEKT büroo selle näiliselt ebaolulise hoone taaskasutada. Taaskasutamise käigus asendati hoone kaks otsaseina klaasfassaadiga, paigutati administratiivsed ja töökodade ruumid ühele poole hoonet ning spordifunktsioonid teisele poole, jättes kunagise tootmisala puutumatuks. Streetmekka eesmärk oli luua võrgustik sotsiaalsetest, kultuursetest ja spordiruumidest, pakkudes iseorganiseeruvaid ja individualiseeritud alternatiive “akadeemilistele” spordiklubidele ja kultuurivõimalustele. Avatud hoonega loodeti tõmmata ligi kohalikke noori, julgustada neid iseseisvalt tegutsema ja initsiatiivi võtma, mida võimaldab avalikkusele ööpäevaringselt ligipääsetav ruum.

Põhjus Streetmekka kõrvutamiseks Viljandi lennukitehasega on viimases hetkel tegutsev Viljandi Avatud Noortetuba(VANT) oma sise-skatepargiga, mida külastab küll palju noori, kuid kus on ruumi paremaks kasutajasõbralikkuseks, suuremaks funktsioonide variatiivsuseks ning olemasoleva ruumipotentsiaali rakendamiseks. Streetmekka võiks Viljandi lennukitehase lahendamisel olla eeskujuks oma teadliku funktsioonide tsoneerimisega, mis arvestab iga kasutuse ruumivajadusega.

⁴⁹ Streetmekka Viborg. EFFEKT, 2017-2018.
<https://www.archdaily.com/902877/streetmekka-viborg-effekt>



Streetmekka Viborg plan. Joonis: EFFEKT.



Streetmekka Viborg funktsioonide paigutuse skeem. Joonis: EFFEKT.



Fotod: Rasmus Hjortshoj

5.2 Rassvet Loft Studio, DNK Architectural Group(Moskva, 2016)⁵⁰

Rassvet Loft Studio on endine mööblitehas Moskvas Krasnaya Presnya piirkonnas, mille DNK Architectural Group muutis korteriteks, asendades betoonpaneelid klinkertellistega. Projekt sai nime endise Rassveti tehase järgi, mis on endiselt alal säilinud. Nõukogude ajal ei omanud need hooned erilist arhitektuurset või ajaloolist tähtsust. Kortereks muudeti kaks 1980. aastate hoonet: endised tööstushooned Rassvet 3.34 ja kunagised tööliselamud Rassvet 3.20. Arhitektide idee oli ühendada omavahel linnatänava ja linnakeskuse mulje tööstusliku atmosfääriga, mida nõudis tellija.

Et suurt hoonet 34 struktureerida ja linnatänava muljet jätta, käsitleti iga korterit eraldi ühe akna laiuse eramajana, hoone on näiliselt jagatud 6 eri fassaadiks/hooneks. Igal "majal" on oma nägu, erinev struktuur ja telliste käsitus, rõdud ja aknad. Endise tööstushoone betoonstruktuur on säilitatud, võimaldades 6-meetri kõrgune tehasekorrus muuta kahekorruseliseks korteriteks, kokku on hoones neli korrust kahekorruselisi kortereid. Parkimine on paigutatud olemasolevale keldrikorrusele. Esimesel korrusel on iga korteril oma sissepääs ja väike aed, järgnevate korruste korteritesse pääseb lifti ja koridoride kaudu.

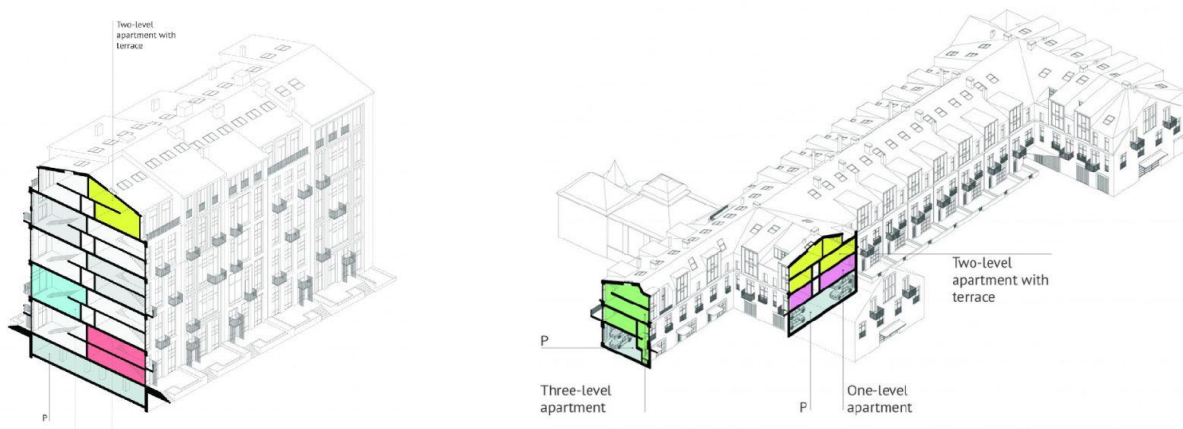
Põhjus Rassvet Loft Studio analüüsimiseks referentsprojektina on seotud ettepanekuga arhitektuurses projektis Reinu tee 3 vana nahavabrikut kasutada korterite vanasse karkassi paigutamiseks. Kuigi nahavabrikul on ajalooline väärtus, pole ta sarnaselt Rassvet Loft Studiotele märkimisväärne arhitektuurne objekt, mistõttu on taaskasutusprojektil potentsiaal seda muuta. Vana tööstushoone struktuur ja kõrged laed võimaldavad sarnaselt

⁵⁰ Rassvet Loft Studio. DNK Architecture Group.

paigutada hoonesse loft-kortereid ning lahendada hoonesse sissepääs sisemiste koridoride või väliste ligipääsudena.



Joonised: DNK Architectural Group.



Joonised: DNK Architectural Group.

5.3 Adaptation of Patio de Armas El Real de la Jara, Villegas Bueno Arquitectura(Hispaania, 2014)⁵¹

Villegas Bueno Arquitectura büroo lõi 14. sajandist pärinevate kindlusevaremete hoovi avaliku linnaväljaku, arvestades looduslikku maapinna nõlva hoovis ning üritades minimaalselt sekkuda. Projekt koosneb madalamatest piirdeseintest, mis vormivad alal terrasse, ja kõrgematest seintest, mis võimaldavad kogu alale turvalist ligipääsu. Antud referentsprojekt on magistritöö osas aktuaalne, sest Viljandi Lossimäed ja tegutsemine muinsuskaitsealas nõuab tundlikku lahendust, mis on funktsionaalne, kuid ei konkureeri oleva maastikuga.

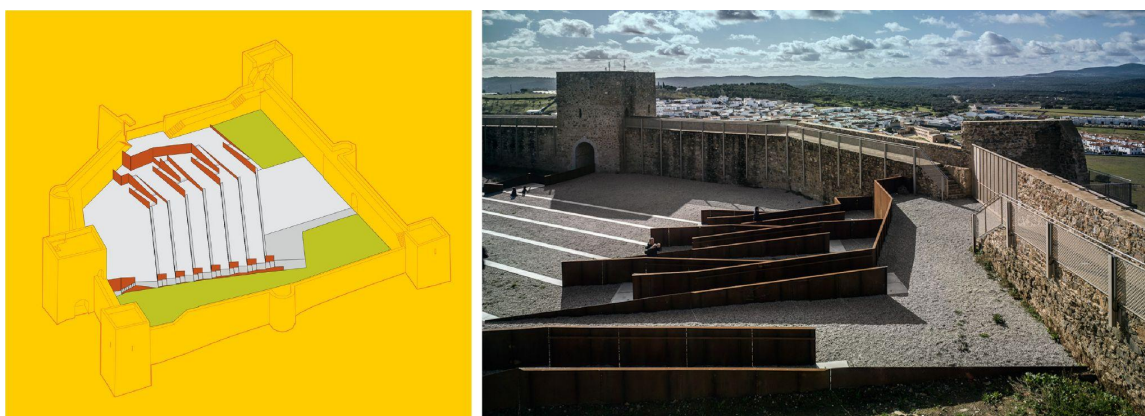


Foto: Jesús Granada. Joonis: Villegas Bueno Arquitectura.

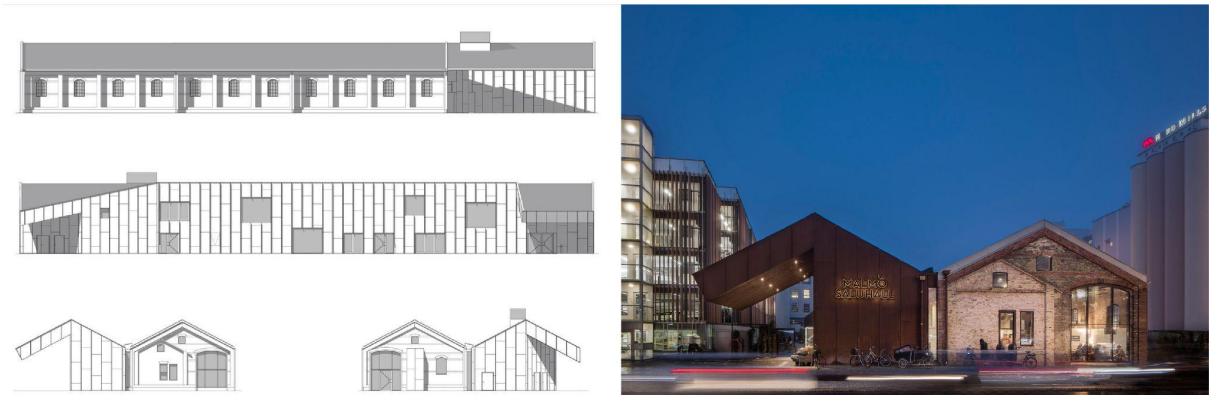
5.4 Malmö Saluhall, Wingardh Arkitektkontor AB(Malmö, 2016)⁵²

Malmö Saluhalli projektis taaskasutas Wingardh Arkitektkontor arhitektuuribüroo Malmö linnas kunagise kaubasaali varemeid, muutes selle turuhooneks. Tellija soov oli võimaldada hoones ruumi umbes 20 kauplajale ja restoranile. Esialgne idee oli lisada olemasoleva mahu kõrvale sarnane maht, kuid kaevetöödel avastatud torustike tõttu lisati maht vaid seda võimaldavas asukohta. Uus maht imiteerib olemasoleva mahu siluetti ning gofreeritud terasfassad vihjab piirkonna tööstuslikule taustale.

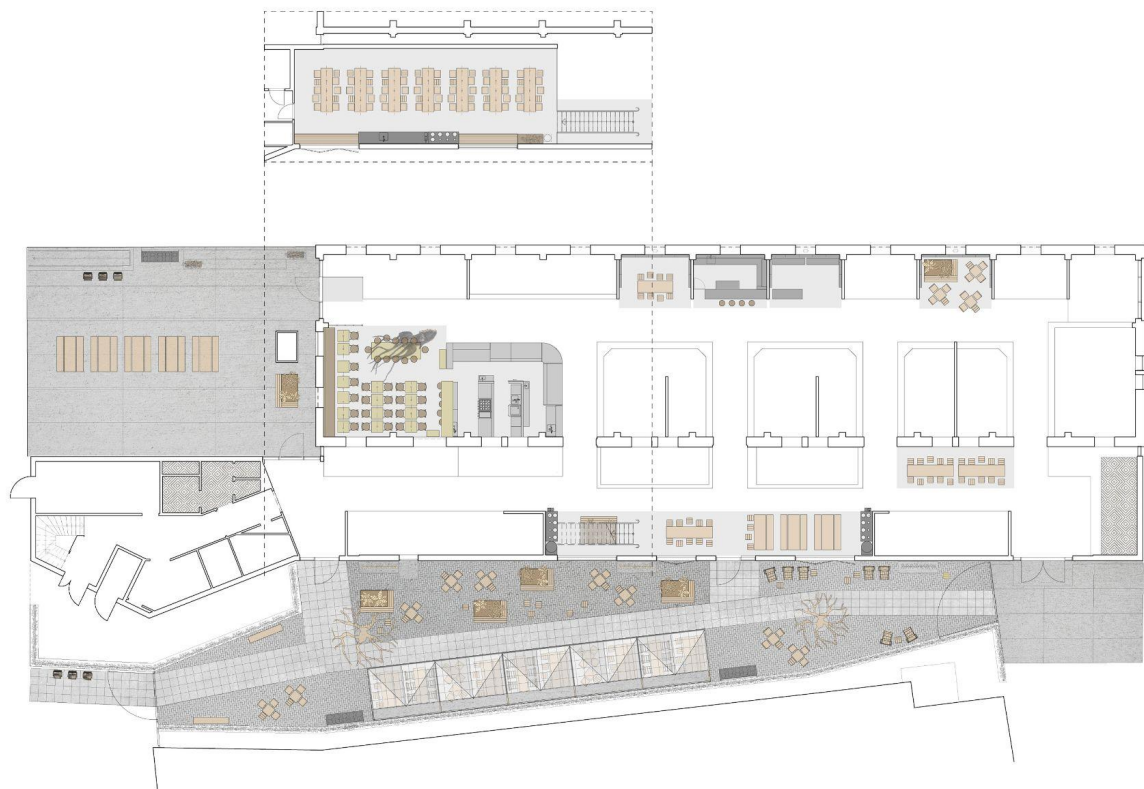
Malmö Saluhalli jõuline ja lihtne maht sarnaneb vormilt magistritöös käsitletava Reingu tee 1 kunagise hobusetalli hoonega. Kuna praegu Omniva kasutuses olev hoone pole muinsuskaitse all, on võimalikke lahendusi palju, ent vaadeldava Rootsi näite puhul on uus ja vana hästi tasakaalustatud, klaasist ja gofreeritud terasest lisandid on oleva kivifassaadiga heas dialoogis.

⁵¹ EERJ Adaptation of Patio de Armas in El Real de la Jara Castle. Villegas Bueno Arquitectura, 2014.

⁵² Malmö Saluhall. Wingardh Arkitektkontor AB, 2016.



Vaated: Wingardh Arkitektkontor AB Foto: André Pihl.



Plaan: Wingardh Arkitektkontor AB

6 ARHITEKTUURNE PROJEKT

6.1 Uued “fast” ja “slow” iseloomuga ühendusteel

Magistritöökaks valitud ala paikneb Viljandi kesklinnas, Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal.⁵³ Ajalooline Viljandi ordulinnus paikneb valitud alast idas. Lennukitehase hoonemahud paiknevad Hariduse tänaval, vaadeldavad äri- ja tootmismahud Reinu teel. Viljandi lennukitehase kompleks paikneb Viljandi ja Paala järve ühendava Valuoja oru põhjas, mistõttu on katastriüksuste piires mõõdukad kõrguslikud erinevused. Lisaks kinnistute reljeefsusele on Viljandi lennukitehase hoonekompleks ümbritsetud kõrghaljastusest, pakkudes hoonele kolmest küljest looduslikku varjendit. Ainus kaugvaade lennukitehasele on Hariduse tänava algusest A-kompleksile põhjasuunast. Nahavabriku ning kunagise restorani “Köömneait” hooned asuvad maastikus kõrgemal ning on Reinu teel märgatavad juba Ugala teatri ja Viljandi gümnaasiumi hoonete juurest. Võrreldes autode poolt domineeritud Reinu teega, on Hariduse tn looduslikult kõige puutumatum ning laugem ühendus Viljandi järveni, mis toetab selle kasutust jalgsi ning rattaga liiklejate poolt.

Kultuuritelg.

Analüüsid Viljandi linna arengukava aastateks 2030+ ning sellest tulenevalt linna vajadusi, tekkis idee luua ühendus Ugala teatri ning Viljandi lossivaremete vahel, kus lennukitehase kompleks oleks oluline vaheetapp. Momendil on lossivaremete külastamine tupiktee, mis otseselt kuhugi edasi ei suuna, ning viib inimese tavaliselt tulnud teed pidi tagasi. Loogilise teekonna jätkuvuse loomiseks koondusid ühele kultuuriteljele nn kultuurihooned alates Ugala teatrist Lossi tänavani ja edasi kesklinna. Ajaloomälestisena tunnustatud Viljandi rippisild paikneb oma asendilt seda linnaehituslikku ideed toetaval teljel.

⁵³ Kultuurimälestiste register, mälestis nr 27010. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala.



Kultuuritelje kujunemine: 1-Ugala teater 2-Nahavabrik 3-Lennukitehas 4-Viljandi rippisild 5-Viljandi lossivaremed 6-Pärismuusika ait 7-Kondase keskus 8-Viljandi muuseum 9-Bonifatiuse gild 10-Sakala keskus 11-Viljandi Kultuuriakadeemia. Autori joonis.

Looduslik telg.

Teine linnaehituslik idee hõlmab vertikaalse ühenduse parandamist Paala järve ja Viljandi järve ühendava Valuoja teljel, millele projekti ala paigutub. Viljandi linna üldplaneering(2010) pakub välja kergliiklusteed ja matkarajad, mis soodustavad samuti Valuoja oru läbikäidavust. Momendil puuduvad Reinu teel, eriti Ugala teatri ja Elite Logistics hoonete vahel ülekäigurajad ning jala või rattaga liikujale on alas liikumine ohtlik.

Seetõttu vaatlen linnaehitusliku ideena erinevaid trajektoore olemasolevate kultuuriobjektide ning vaadeldavate hoonete vahel, millele rajatavad ajutised/alalised funktsioonid, installatsioonid või teekonnad parandaksid ala sidusust ja atraktiivsust. Idee käigus pikeneb senine looduslik telg Paala järvest piki Valuoja arengukava järgi loodavale Viljandi järve promenaadile, et teekond järveni oleks tugevam ja tunnetuslikum.



Loodusliku telje kujunemine. Autori joonis.

Loodavad teerajad.

Lähtuvalt projekti maa-ala maastikulisusest ning loodavatest ühendussuundadest tekivad valitud hoonete vahele eri iseloomuga liikumisteed. Nahavabrikust ida poole tekib looduslik rada jalakäijale, nn “slow lane”, mis kulgeb läbi puudesalu piki Valuoja ning on ette nähtud rahulikuks kulgemiseks. Teekonnaga ristuvad väiksemad liikumissuunad ning kasutajal on võimalik raja kõrval puhata, nt teekonnal paljanduva liivakivi puhkealal. Jalgsi kulgeja teekond arvestab Viljandi rahuliku, tundliku identiteediga, võimaldades kulgeda nõ Viljandi mode’is - ekstra aeglaselt.⁵⁴ Nahavabriku ning “Köömneaida” vahele tekib nn “fast lane” ratturitele, mis võimaldab ala kiirelt ja mugavalt panduseid pidi läbida, hoides panduste kalde ratturisõbraliku 10% piirides.

Jalakäijale ning ratturile fokuseeritud teljed kohtuvad hoonete vahele moodustuval väljakul ning lennukitehase krundi lõunapoolses hoovis, kus jalakäijarada suundub itta Lossimägede ja Rippsilla suunas. Lossimägede ületamiseks lisandub Lennukitehase ja Rippsilla vahele uus moodne sild, mille täpsem arhitektuurne lahendus võiks selguda konkursi teel. Ratturi teekond kulgeb samamoodi lennukitehase lõunahoovi, ristub jalakäijateega ning suundub tagasi nahavabriku suunas. Hariduse tänav jääb endiselt

⁵⁴ Jaana Hinno, “100 põhjust Viljandisse armuda”, #33. <https://jaanahinno.ee/viljandi/>

autodele avatuks, kuid kitseneb, võimaldamaks jalakäijale turvalist ja mugavat liiklemist ning teatud kohtades paralleelparkimist autodele. Jalgrattateele on paigutatud mitmeid jalgrattaparklaid, võimaldamaks hoonetesse sisenedes oma sõiduvahendit hoiustada.



Looduslik teerada mööda Valuoja. Autori visuaal.



Linnaväljak õpilaselamu ees ja rattarada väljakust Ugalani. Autori visuaal.

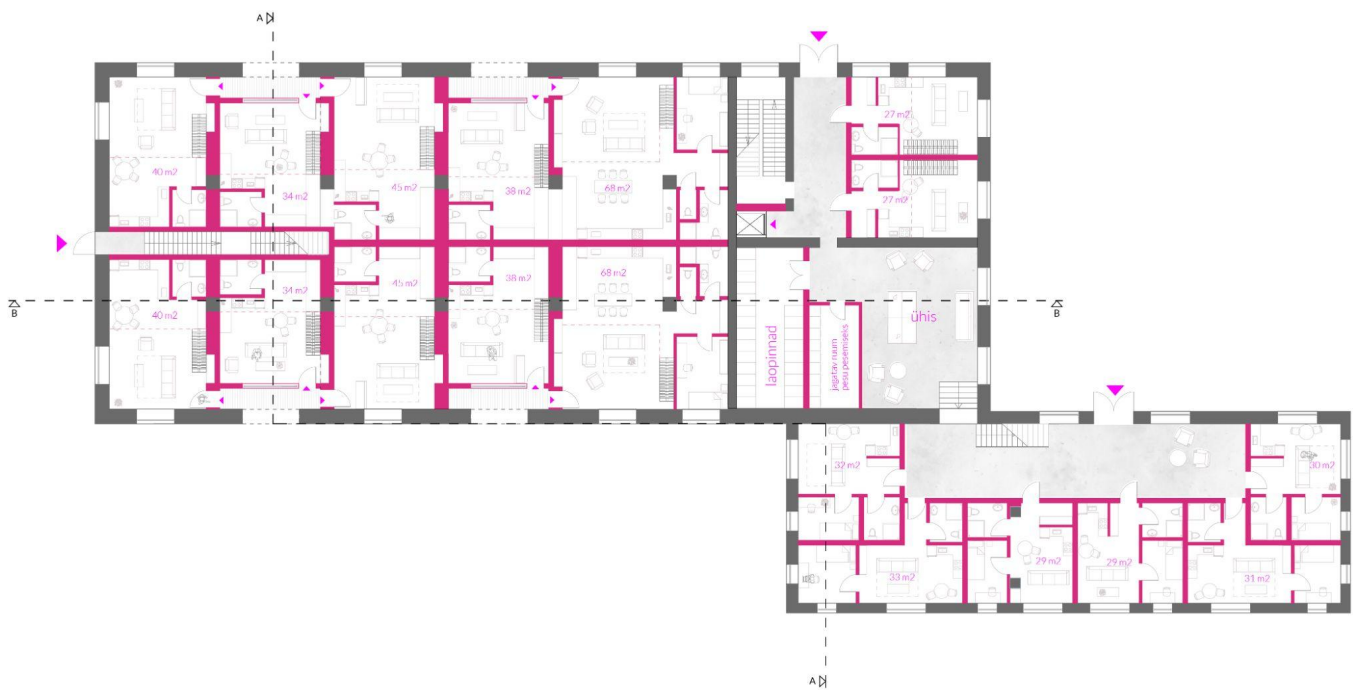
6.2 Hoone taasväärtustamine uute funktsioonidega

Valitud hoonemahud paiknevad keset roheala Valuoja orus rohekoridoris ning on sihtotstarbe alusel tootmis-, tootmishoonete ja ärihoonete maa (nahavabrik, restoran "Köömneait") või ühiskondlike ehitiste (lennukitehas) maa. Et muuta valitud ala elanikele ja külalistele läbitavaks, otsib projekt võimalusi praeguse suletud krundiga alad avada, tootmis- ja ärifunktsioonid paigutada uude asukohta ning asendada need ühiskondlike ja/või noortele suunatud funktsioonidega.

Õpilaselamu kunagises Hans Grossi nahavabrikus, Reinu tee 3

Vaadeldes Viljandi linna alade jaotumist sihtotstarbe alusel selgub, et valdavalt asetsevad tootmiskaad linna lääne- ja põhjaservas (Kantreküla, Männimäe ja Järveotsa linnaosades) ning Elite Logistics OÜ tootmistegevus kunagises nahavabriku hoones kesklinnas on paigutuselt pigem erakordne. Võimaldamaks pika ajalooga Hans Grossi nahavabriku hoone ümberväärtustamist, teeb magistritöö projekt ettepaneku kasutada antud hoonet noortele õpilastele ja tudengitele mõeldud pikaajalise majutusasutuseks, kusjuures paigutuks praegune tootmistegevus linna lääneserva. Majutusasutuse funktsiooni lisamist toetab analüüs Viljandi õpilaskodude arvukusest ning keskne asukoht linnas võimaldab noorel kodust väikese ajaga jõuda nii õppeasutusse kui vaba aja veetmise paika.

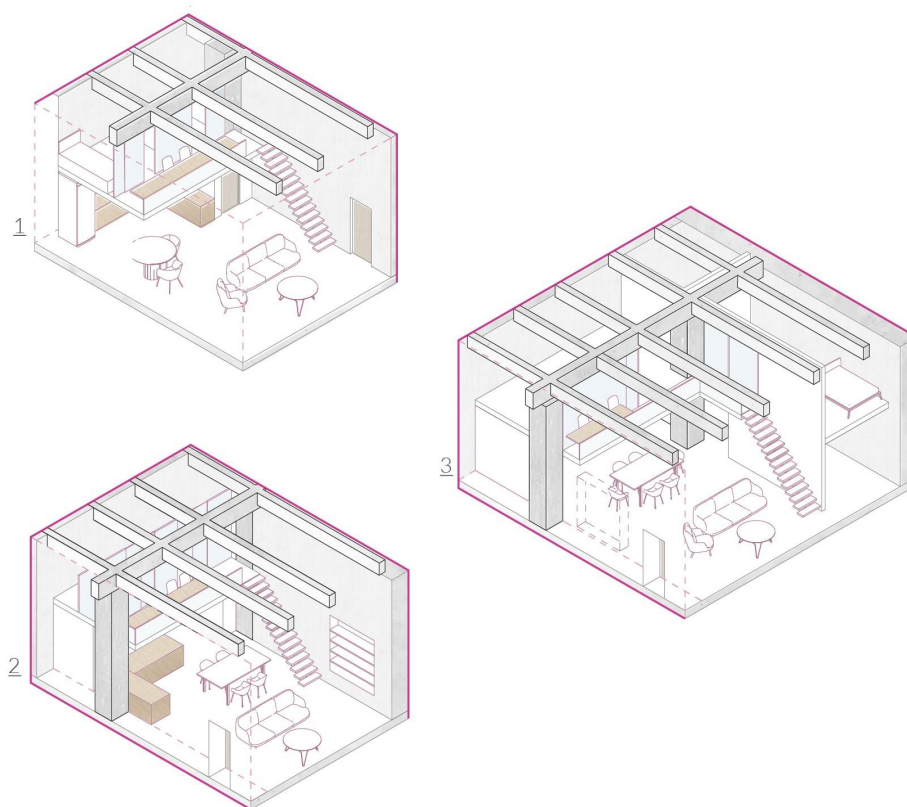
Reinu tee 3 hoone olemasolevad põhihoone mahud võimaldavad endisse paigutada eri iseloomuga elamisruume, mis arvestavad olemasolevate kandvate postide, raudbetoon vahelagede ja seintega. Hoonemaht jaguneb tinglikult 3 osaks, millest magistritööks säilivad kaks: suur keskne kahekorruseline maht ning põhjapoolne ühekorruseline maht. Keskne maht võimaldab kuni 5.15-meetrise korrusekõrguse tõttu mahutada mõlemale korrusele loft-stiilis kortereid, mille alumine korrus mahutab elutoa, avatud köögi-söögitoa, vannitualetit ja tualetit ning võimalusel ühe magamistoa, ülemine poolkorrus magamisasemed ning võimalusel pesemisruumi. Põhjapoolne maht mahutab traditsioonilise korrusekõrgusega kortereid. Loft-stiilis korterid varieeruvad suuruselt 28 m²-st 68 m²-ni ning mahutavad kuni 5 tudengit, circa 30 m² tavakorterid kuni 2 tudengit, st kokku võimaldab kompleks pakkuda kodu kuni 104 tudengile. Põhjapoolne kompleks saab vahelae, mis võimaldab kortereid paigutada 2 korrusele. Lisaks on kõigile maja elanikele kasutamiseks lao- ja pesuruum 1. korrusel, ühisruumid 1. ja 2. korrusel ning katusekorruse ühine coworking töö- ja olemiseruum. Üleüldiselt on koosviibimise ruume hoone elukorrustel hoitud pigem minimaalsetena ning selle arvelt võimaldatud avaramat ruumi privaatsetes korterites.



Nahavabrikusse loodud õpilaselamu 1. korruse plaan lisatud funktsioonidega.. Autori joonis.



Nahavabrikusse loodud õpilaselamu 2. korruse plaan lisatud funktsioonidega.. Autori joonis.



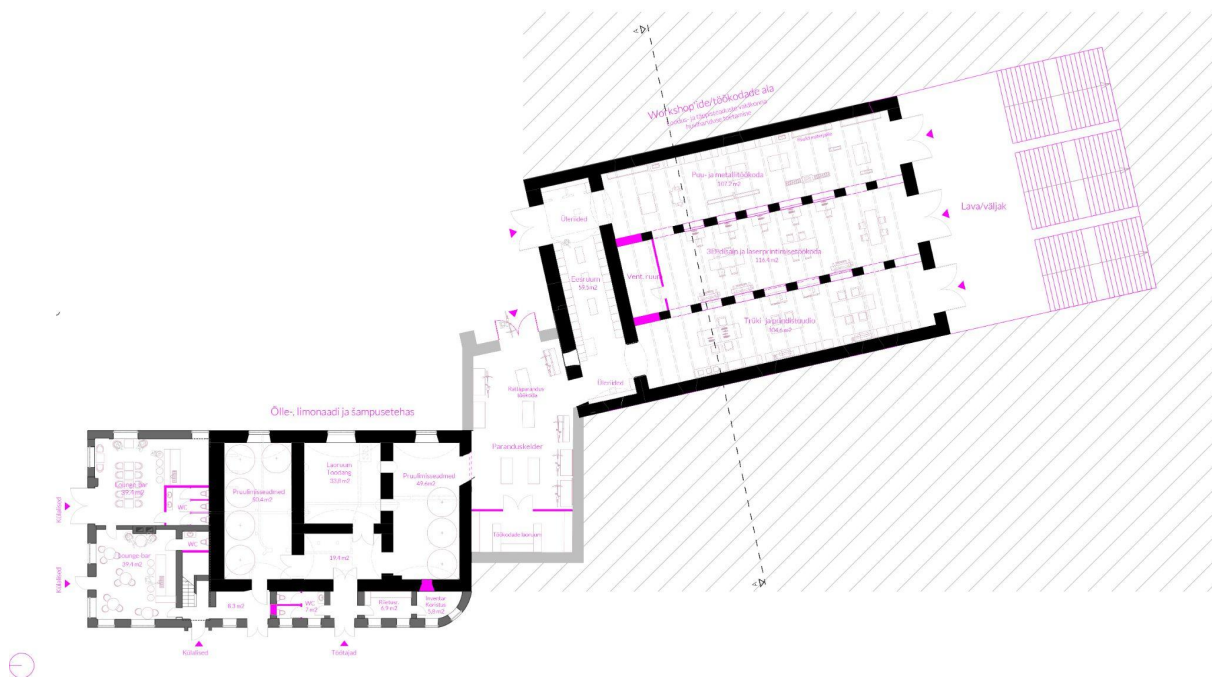
Nahavabrikusse loodava õpilaselamu korterite skeemid. 1 - nurgakorter, 59 m². 2 - tüüpilisem keskmine korter, 49 m². 3 - maja suurim korter kuni 6 õpilasele, 117 m². Autori joonis.

Multifunktsionaalne noortekeskus kunagises lennukitehases, Hariduse 12a

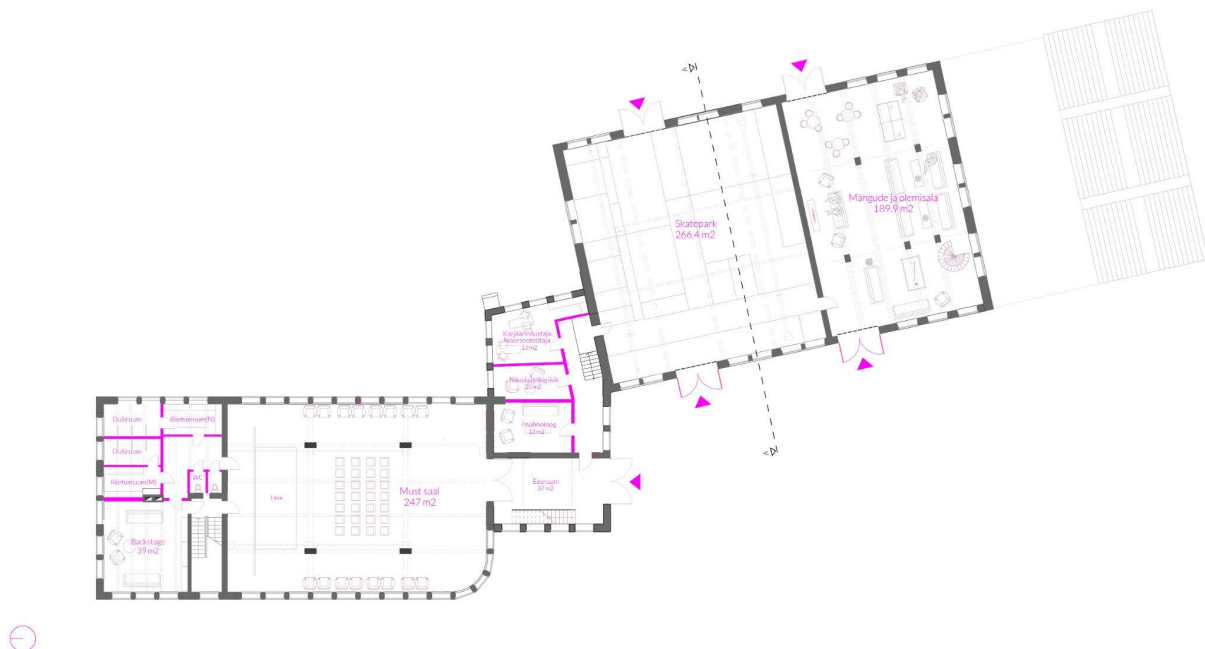
Hetkel vaid üht Viljandi lennukitehase kompleksi korrust kasutav noortekeskus saab multifunktsionaalselt kasutusele võtta kõik kompleksi 3 korrust, pakkudes noorele nii vaba aja veetmise, vaimset tervist toetavaid kui hariduslikke funktsioone.

Hoone A-kompleksi soklikorrusel taasalustaks tööd kunagine Viljandi mõisa limonaadi-, vahuveini- ja õlletehas oma toetavate funktsioonidega, 1. korrusel must üritustesaal pesu-, riietus- ja olinguruumidega, 2. korrusel coworking avatumate ning privaatsemate tööruumidega. Hoone B-kompleks pühendub noorte vaimse tervise ning karjäärilase arengu toetamisele, pakkudes tööruume noorsootõtajale, karjäärinõustajale jt. C-kompleksi soklikorrusel asuvad tegutsema töötoad ja workshopid, 1. korrusel praegune sise-skatepark ning mänguruum, 2. korrusel privaatsem üritusteruum vaatega skateparkile. C-kompleksi soklikorruse workshop'i ruum avaneb läbi maastikulise sekkumise hoone lõunafassaadil loomulikule valgusele ning võimaldab

fassaadi vastu loodaval väljakul pikendada töötubasid välisruumi või korraldada publikuga üritusi, nt Teadusteatrit.



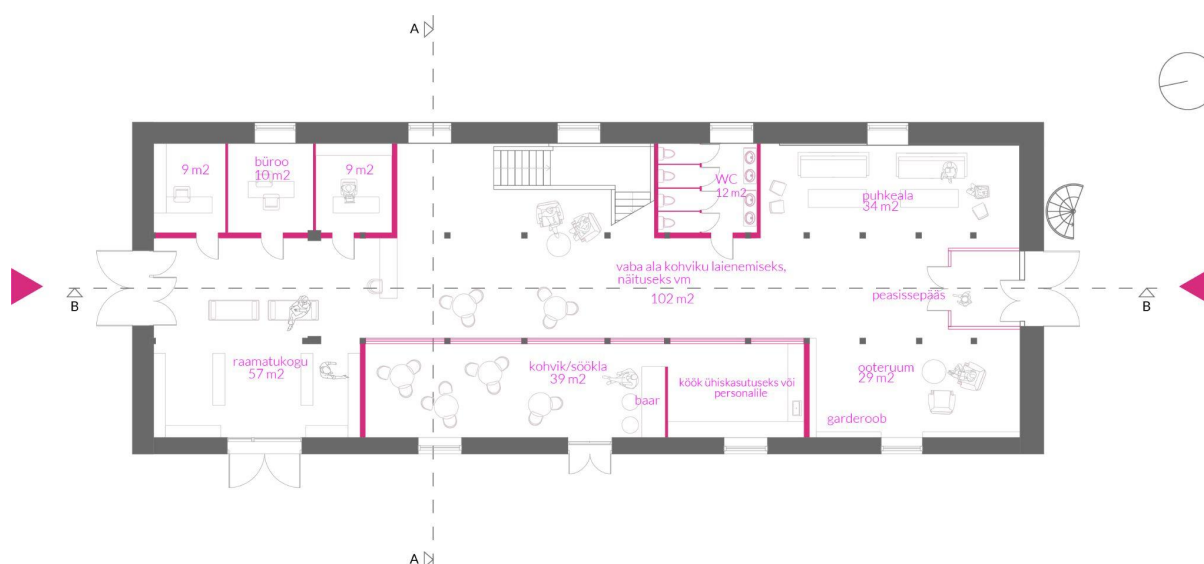
Lennukitehase soklikorruse plaan lisatud funktsioonidega.. Autori joonis.



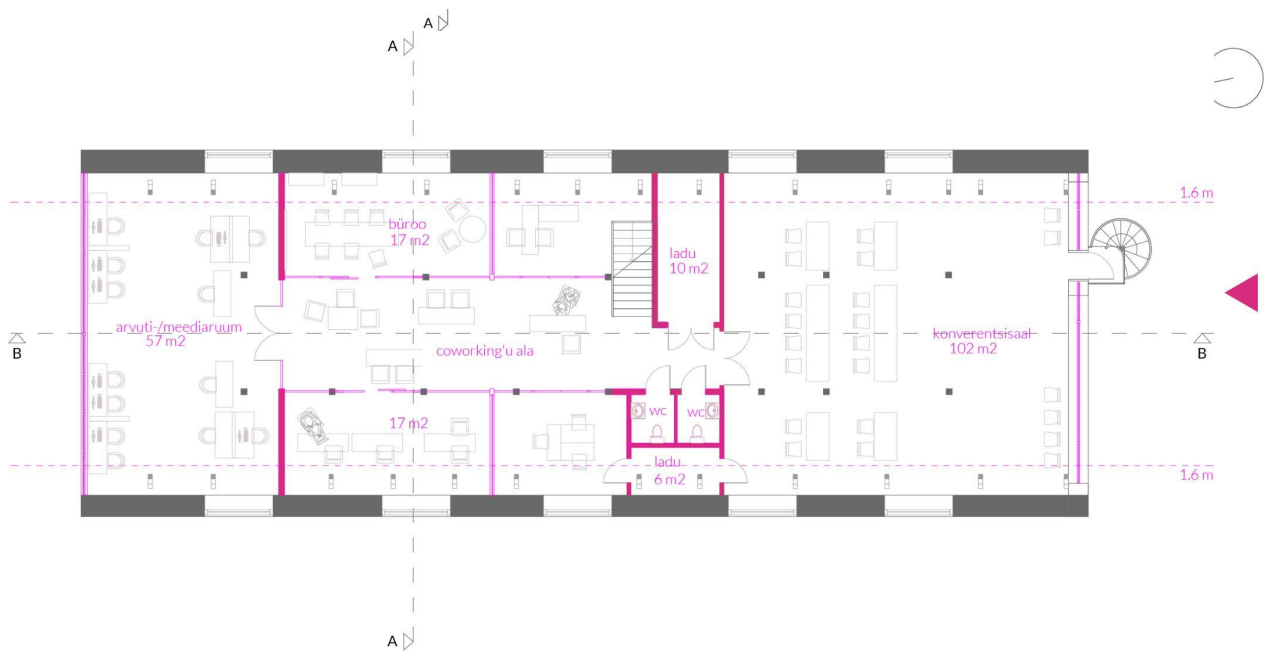
Lennukitehase 1. korruse plaan lisatud funktsioonidega.. Autori joonis.

Ettevõtluskeskus kunagises 5. ratsaväegrupi hobusetallis, Reinu tee 1

Kunagises 5. ratsaväegrupi hobusetallis ja restoranis "Köömneait" lao- ja bürooruume rentiv Omniva asenduks ettevõtluskeskusega, võimaldades hetkel aadressil Tallinna 2b tegutsevad SA Viljandimaa Arenduskeskusel oma tegevust ja funktsioone laiendada. Kasutades ära olemasoleva hoone mõlemat korrust, paigutuvad esimesele korrusele väikesemahuline raamatukogu, söökla/kohvik, väikesed büroo- ja puhkeruumid ning teisele korrusele privaatsemad bürooruumid, meediaruum, coworking ja suur konverentsisaal. Hoone peasissepääsuna võetakse kasutusele hoone lühikesed otsaseinad, nagu seda kasutati enne Omniva ruumide kasutuselevõttu.



Ettevõtluskeskuse 1. korruse plaan lisatud funktsioonidega.. Autori joonis.

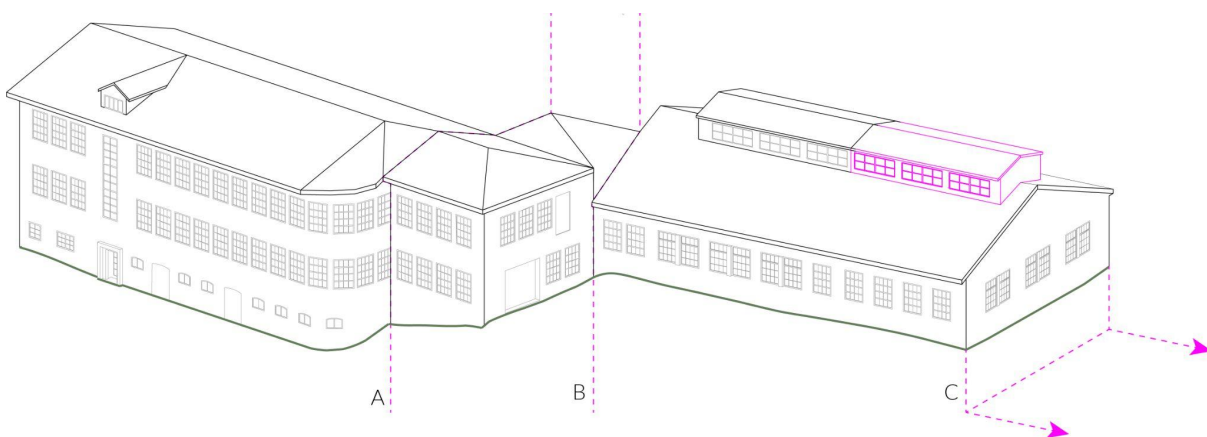


Ettevõtluskeskuse 2. korruse plaan lisatud funktsioonidega.. Autori joonis.

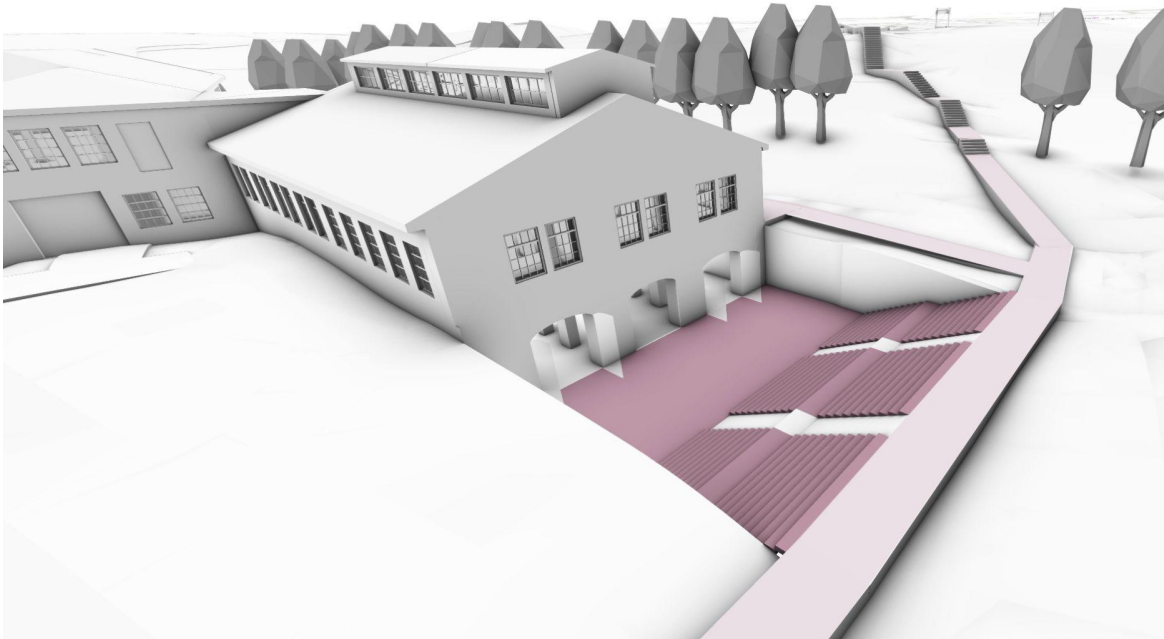
6.3 Mahuline sekkumine hoonetesse

Viljandi lennukitehas, Hariduse 12a

Kuna Viljandi lennukitehase kompleks aadressil 12a on kuulutatud muinsuskaitse aluseks ehituspärandi objektiks, on sellele määratud piirangud (vt 3.3.2 Muinsuskaitse eritingimused) ning mahtude muutmine on piiritletum. Suurimad sekkumised lennukitehase hoonesse toimuvad soklikorrusel ning ülejäänud korrustel lisatakse vastavalt vajadusele uusi siseseinu. Muinsuskaitse eritingimused nõuavad hoone originaalsete avatäidete taastamist, kuid annavad hoone C-kompleksi osas võimaluse maapinda madaldada. Sellest arenes idee hoone A-kompleksile sarnaselt tuua hoone C-kompleksi soklikorrus maapinnast nähtavale, mida loomulikule valgusele avades tööruumidena kasutusele võtta. Seni väliüritusteks tarvitatud ajutine maht krundi lõunaservas lammutatakse ning see asendub amfiteatriliku trepistikuga, vaatega C-kompleksi lõunafassaadile. Fassaadi soklikorrusele luuakse 3 uut võlvitud ust, mis võimaldavad sissepääsu soklikorruse võlvöövides. Hoone B-kompleksi soklikorruse idaseina luuakse uus sissepääs ning A- ja C-kompleksi soklikorrusel ühendav koridor lammutatakse, et selle külgmised seni maapinnaga täidetud ruumid avada ning kasutusele võtta. Olemasolev katusevalgumik pikeneb, pakkumaks valgust C-kompleksi katusekorrusele tekkivale olemisruumile.



Lennukitehase kompleksi osad ja sekkumise skeem. Autori joonis.



Lennukitehase lõunahoovi sekkumine. Autori visuaal.

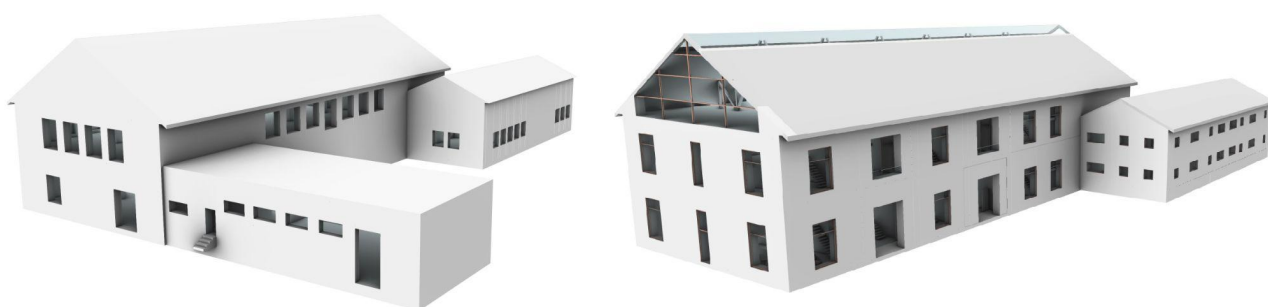


Lennukitehase vaated(ülal, all vasakul) ja lõige(all paremal).. Autori joonis.

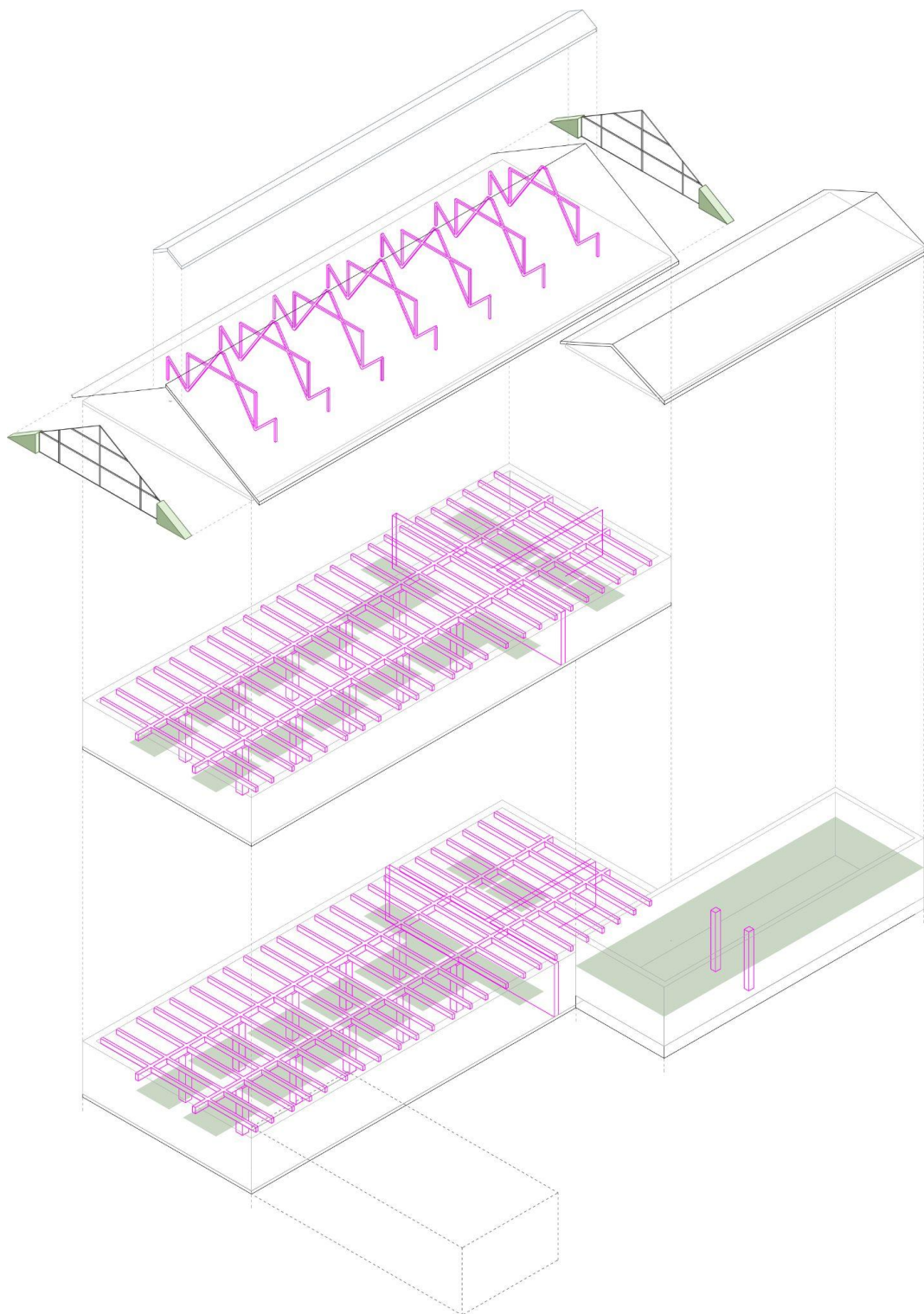
Hans Grossi nahavabrik, Reinu tee 3

Hoone aadressil Reinu tee 3 võimaldab loomingulist lähenemist kunagistele ja praegustele tööstussaalidele, mille lae kõrgus ulatub 5.15 meetrini. Kompleksi kolmest osast lõunapoolsem lammutatakse, sest on ehitatud hiljem ning ajalooliselt väheväärtuslikum. "Fast" ja "slow" teeradade loomiseks paigutatakse ümber Reinu tee 3 põhjapoolset pinnast, mille tagajärjel kaob hoone kirdepoolse fassaadi sissepääs 2. korrusel ning pinnast madaldatakse 1. korruse põrandani. Maapinna ümberpaigutus võimaldab paigutada hoone kirdefassaadi äärde kortereid, millesse jõuab hommikupäikest.

Hoone olemasolevad avatäidete avad ehitatakse ümber, vastamaks loodavate korterite ruumi- ja valgusvajadustele. Ainsana säilivad praegused 2 sissepääsu hoone edelafassaadil keskses ja põhjapoolses kompleksis. Hoone edelasse avanevale peafassaadile luuakse keskne piklik valgusava, et tuua loomulikku valgust 1. ja 2. korruse kesksele korrustevahelisele trepile. Hoone katusele luuakse 2. korruse laiuse ulatuses valgusava, mis valgustab katusekorruse coworking ruume. Kasutusele võetakse olemasolev kaubalift, mis muudetakse ümber kortermaja mõõtudele vastavaks. Evakuatsioonieeskirjade järgimiseks jää kasutusele olemasolev trepikoda ning luuakse kesksesse kompleksi teine, peatrepikoda, mis võimaldab hoone evakuatsiooniteed hoida 30 m piires. Hoone põhjapoolsesse mahtu lisatakse vahelagi ning korrustevaheline trepp.



Kunagine H. Grossi nahatehas enne(vasakul) ja peale(paremal) sekkumist ning ühe hoonemahu eemaldamist. Autori visuaal.



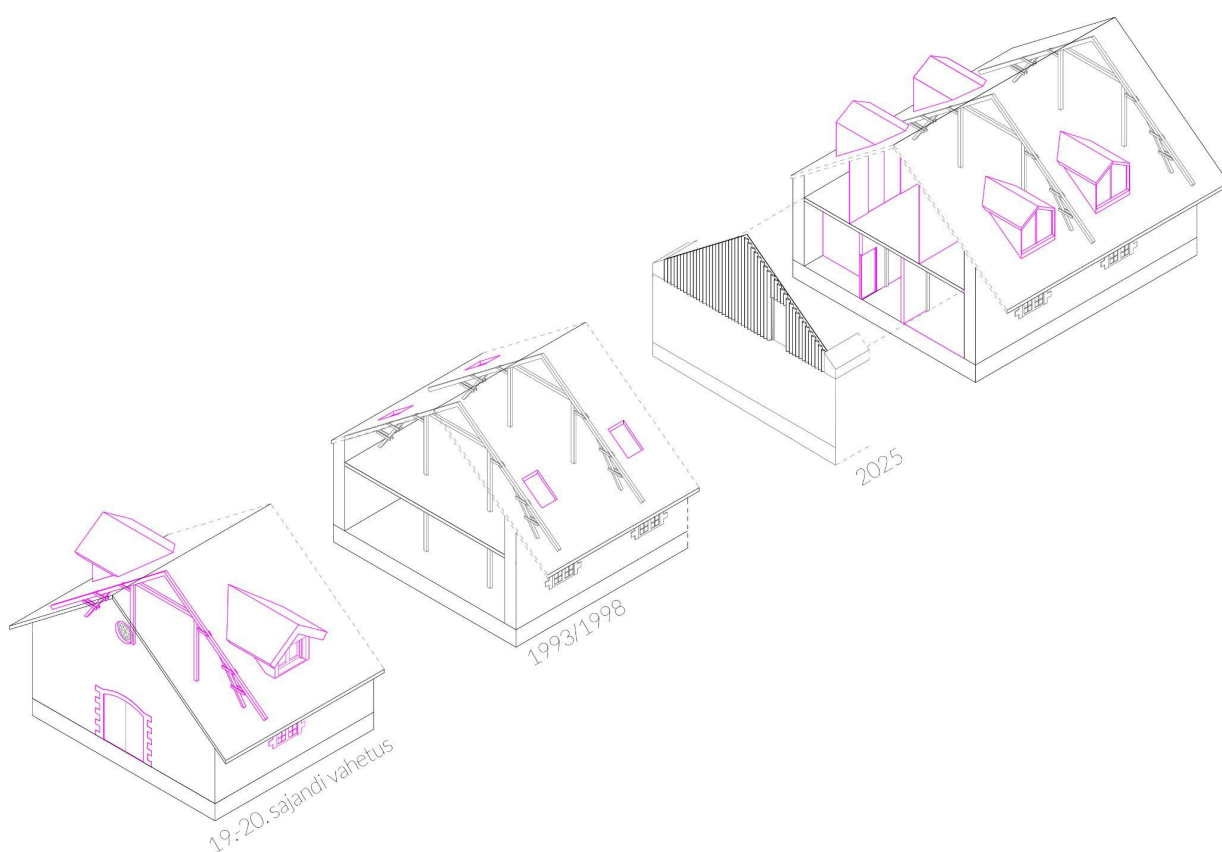
Nahavabrikusse loodud õpilaskodu sekkumise skeem. Lilla - säilitatav konstruktsioon. Roheline - lisatavad põrand- ja fassaadipinnad. Autori joonis.



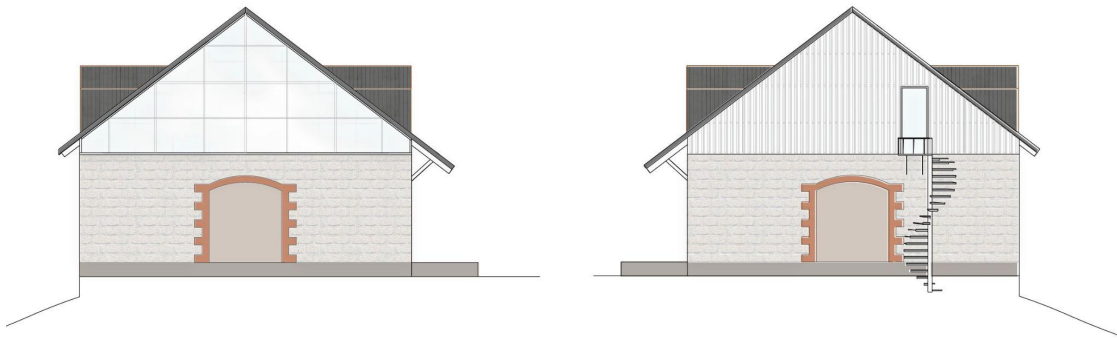
Nahavabrikusse loodud õpilaskodu vaated loodest(ülal) ja edelast(all). Autori joonis.

5. ratsaväegrupi hobusetall, Reinu tee 1

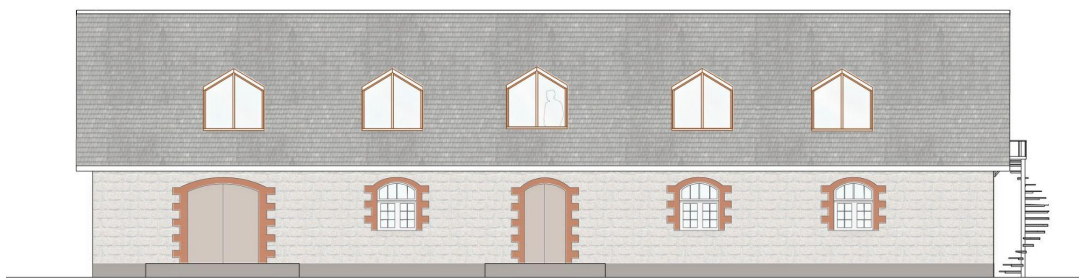
Reinu tee 1 maht on kolmest kõige väiksem, raske ja jõulise olemusega, mistõttu toob projekt olemasoleva tsement-õoneskivist müüritise kõrvale moodsa ja kaasaegse kontrasti. Hoone 2. korruse otsaseinad avatakse ning asendatakse osaliselt klaasfassaadiga, et tuua valgust loodavatesse meedia- ja konverentsiruumidesse. Lõunapoolset klaasfassaadi katab varjestus, mis väldib liigset päikesevalgust ruumis. Otsaseina fassaadi asendamisel klaasiga kaovad olemasolevad ringikujulised aknad ning uks, mis asendub kaasaegse versiooniga. Hoone katusel taastatakse originaalprojektist pärit vintskapid moodsas võtmes lihtsa vormiga, mis asendavad hilisema projekti katuseaknad.



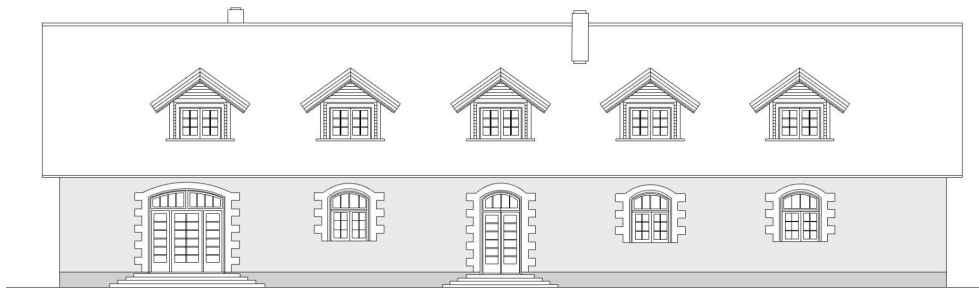
Reinu tee 1 Omniva hoone väärtustatavate osade ja sekkumise skeem. Autori joonis.



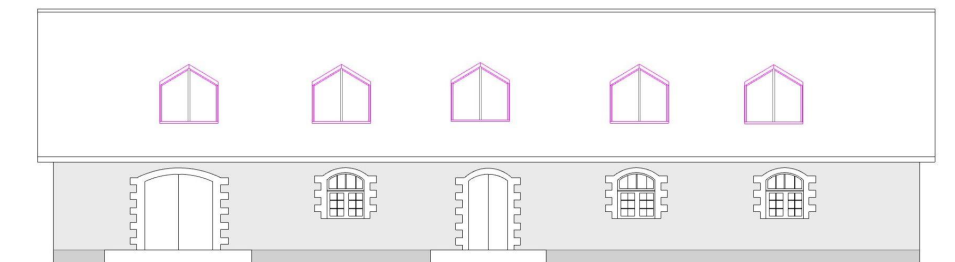
Reinu tee 1 Omniva hoone vaated sekkumise järgselt. Autori joonis.



Reinu tee 1 Omniva hoone vaated sekkumise järgselt. Autori joonis.



Reinu tee 1 hoone idafassaadi sekkumine. Originaalprojekti vaade. Autori joonis.



Reinu tee 1 hoone idafassaadi sekkumine. Magistriprojekti vaade. Autori joonis.

6.4 Tervikliku linnaruumi ja -väljaku loomine

2021. aastal valmis projekti “Hea avalik ruum” raames Viljandi uus keskväljak, mille autorite idee oli siduda ala tervikuks ning anda liiklejale intuiitiivne suund lossimägede ja mõisapargi poole. Lisaks arvestati vajadusega luua keskne linnaväljak, mis võimaldab korraldada üritusi ning vaba aega veeta. Kuigi keskse linnaväljaku loomine on tänuväärne, on võrreldes teistes linnades valminud keskväljakutega Viljandi lahendus ruumiliselt vähem inimhõõtmeline, mistõttu võib väikeasula elanikul struktureerimata lagedal alal olla keerulisem oma hubast/meeldivat kohta leida või pakkuda toimivat lahendust ala ajutiseks või alaliseks aktiveerimiseks. Magistritöös linnaväljakuks määratud ala on oma mõõtmetelt väiksem ning looduslähedasem, mistõttu on eesmärgiks rõhutada kogukondlikku hubast ühisolemise ruumi.

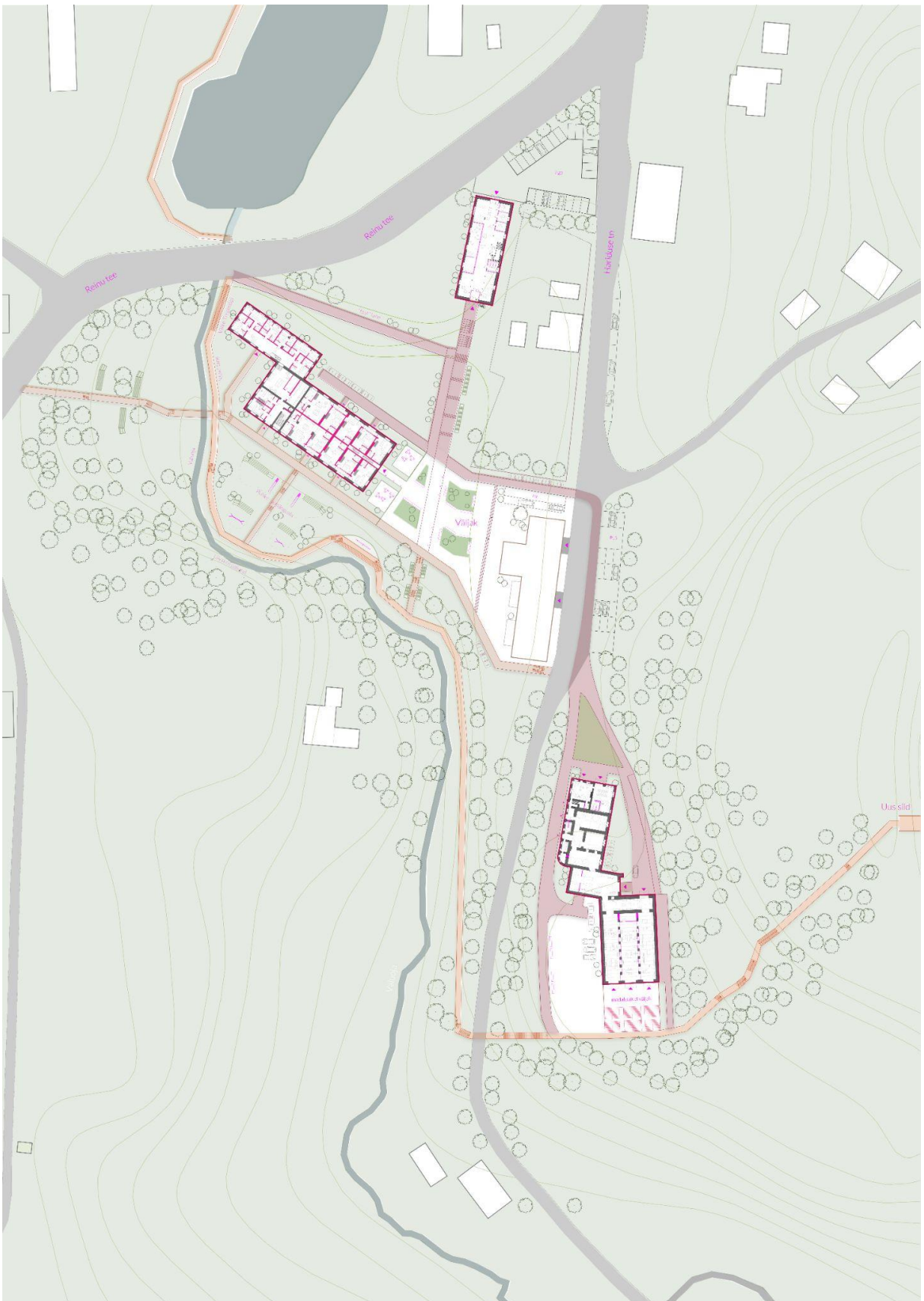
Heaks kasutajakogemuse arvestamise näiteks on Paide, kus Arvamusfestivali tarbeks on 2017.-2019. aastatel eksperimenteeritud keskväljaku rakendamiseks kogukonna vajadustele vastava kogukonnaruumi leidmiseks, mis igal aastal muutub ja areneb. Ruumi on edukalt struktureeritud vaheldusrikka linnamööbli, välikohvikute, lava, mänguväljakute kultuuriprogrammi ja noortekeskusega. Linnamööbli vahele on kujundatud murusaari, välikontor-raamatukogu, tellingutest mängu- ja ronimisinstallatsioone, auditoorium/ladu jm.⁵⁵ Sarnase fookusega võiks kujundada Viljandi olemasolevat keskväljakut ning tulevast linnaruumi Viljandi lennukitehase kompleksi ümber, võimaldades aastaringset tegevust erinevatele vanusegruppidele, eriti linna identiteeti kujundavate ürituste, nagu Pärismuusika festivali, tarbeks.

Antud magistritöö arhitektuurses projektis toimub valitud hoonete tervikuks sidumine ühtse linnaruumi loomise kaudu, mis olenevalt valitud teekonnast jätab ruumi sattumiseks, ekslemiseks, puhkamiseks, mängulisuseks ja avastamiseks. Tekkiv ruum on mitmekesine ja mitmekihiline, varieerudes avatusest privaatseni (väljak vs tudengi isiklik ruum), funktsiooni ja kestuse poolest (ajutine/alaline funktsioon). Linnaruum jaotub väiksemateks aladeks, mille iseloom, välimus ja funktsioon tõukub lähahoone(te)st ning seejärel otsib ühenduspunkti teise lähialaga. Ühenduspunktiks võib olla kujunenud rada/teekond, materiaalsus vm. Hoonete keskele tekib uus linnaväljak, kus ristuvad liikumisteed ning kuhu avanevad nahavabriku korterid. Linnaväljaku kujundus toetab ümbritsevat rohelist, kuid jätab ruumi võimalikele üritustele, ajutisele linnamööblile vm. Oluline on võimaldada piisavalt vaba ruumi väikesteks ajutisteks või alalisteks sekkumisteks, mis võivad olla vajaduse baasil kureeritud või isetekkelised.

⁵⁵ E. Kiivet, Väikelinna värvid. MAJA nr 99, 2020.

Nahavabrikust läände liivakivipaljandi ning Valuoja vastu tekib looduslikule nõlvale kiikude ja liumägedega olemisala.

Lennukitehase hoovi kujunev linnaruum on olemuselt peidetuim, mis tuleneb maapinna tõusust ja looduslikust varjendist hoone kolmelt küljelt. Kompleksi lõunahoovi loodav amfiteater ulatub soklikorrusest pörandast 1. korruse pörandani, võimaldades olla ühenduses nii ümbritseva maastiku kui soklikorruse väljakul toimuvaga. Hoone puhul on oluline säilitada maksimaalselt olevat kõrghaljastust, mis eraldab lennukitehase Viljandi järveni viivast Hariduse tänavast. Nahavabriku läänepoolne ala on looduslikult ligitõmbav, sest lubab vaateid Valuojale ning paljanduvale liivakivile. Loodav linnaruum järgib loodust ning võtab eesmärgiks sekkuda tundlikult, mistõttu järgib teerada Valuoja looklevat vormi. Idapoolne ala see-eest võimaldab vaateid Ugala teatrile ja Viljandi gümnaasiumi hoonetele.



Asendiplaan taaskasutatud hoonete ja loodava linnaruumiga. Autori joonis.

7 KOKKUVÕTE

Magistritöö võtab fookuse analüüsida olemasoleva ehituspärandi rolle mitmekesise avaliku ruumi säilitamisel ja kujundamisel ning pakkuda lahendus kolme Viljandi linnas asuva hoone ümbermõtestamiseks uute funktsioonide ja erineva meetodikaga sekkumiste kaudu. Arhitektuurses projektis tegeletakse linna ajalooliste, looduslike ja ühiskondlike väärtuste poolest rikka alaga, et esile tuua, kuidas olemasoleva ehituspärandi suurem väärtustamine võib parendada linna kuvandit, identiteeti ja elanike elukvaliteeti.

Arhitektuurseks projektiks valitud ala on ajalooliste kihistuste poolest rikkalik, paiknedes Ugala teatri ja Viljandi Lossimägede vahel, osaliselt Viljandi muinsuskaitseala piirides. Paraku on linnas liiklejale nende ajalooliste objektide läbimine raskendatud, sest teekond on katkendlik, suletud või ebakvaliteetne. Sellele teekonnale jäävad ka taaskasutamiseks valitud hooned: Viljandi lennukitehas, kunagine Hans Grossi nahatehas ja kunagine Viljandi 5. suurtükiväegrupi hobusetall, mille väärtuste säilimine on ohustatud halva ligipääsu või (planeeritava) uue funktsiooni tõttu. Projekt otsib võimalusi alal olevate hoonete ruumi- ja materjalipotentsiaali taaskasutamiseks uute ühiskonna vajadustele sobivamate funktsioonide kaudu.

Projekt tegeleb paralleelselt nii puudulike ühenduste parandamisega kui valitud hoonetesse sekkumisega. Uued ühendused seonduvad kahe linnaliselt olulise teljega: looduslik telg Paala järvest Viljandi järveni piki Valuoja ning kultuuriline telg mööda kultuurihooneid Ugala teatrist Lossimägedeni ja mööda Lossi tänavat edasi kesklinna. Hoonete uute funktsioonide valikul olid olulisimaks sihtgrupiks noored, kellel Viljandi linna analüüsi alusel on vähe võimalusi veeta vaba aega, leida taskukohast elamispinda ning alustada iseseisva ettevõtlusega. Seetõttu kasutatakse magistritöös valitud hooneid noortekeskuse, õpilaselamu ning ettevõtluskeskuse sisseseadmiseks.

Magistritöö eesmärk on aktiveerida Viljandi Lossimägede ja Ugala teatri vahelist maa-ala, taaskasutades lennukitehase, nahavabriku ning hobusetalli hooneid. Arhitektuurse projekti kaudu muutub ala läbitavaks eri iseloomuga teid pidi nii jalgsi kui rattaga, taastades puuduvad või suletud ühendused oluliste kultuuriobjektide vahel. Hoonete vahele tekib mitmekesine linnaväljak, mis võimaldab veeta vaba aega ning pidada üritusi. Viljandi lennukitehase hoones tegutsev noortekeskus laieneb hoone kolme kompleksi kolmele korrusele, nahavabrikus alustab tööd õpilaskodu ning hobusetallis ettevõtluskeskus iseseisva ettevõtluse toetamiseks ja

hoogustamiseks. Loodud ühendusteed ning linnaväljak seovad kolm hoonet tervikuks, kuid säilitavad ala mitmekesisuse nii arhitektuurselt kui looduslikult.

8 SUMMARY

The aim of this master's thesis is to analyse the role of existing building heritage in preserving and designing a diverse public space as well as propose a solution to revalue three buildings in the city of Viljandi through new functions and different methods of intervention. The architectural project focuses on an area of great historical, natural and communal values to emphasise how greater appreciation of building heritage can ameliorate the city's image, identity and the quality of life of the inhabitants.

The area chosen for the architectural project is historically important, positioned between the Ugala theatre and the ruins of the Viljandi Order Castle, partially on the Viljandi heritage protection area. Unfortunately, reaching these historical objects is tedious because the journey is discontinuous, closed off or of low quality. The objects chosen for adaptive reuse are situated on the same path: the Viljandi plane factory, former leather factory of Hans Gross and the former horse stable of Viljandi's 5th artillery unit. Conservation of the values of these buildings is endangered due to little to now access or an unsuitable (future) function.

The project aims to improve the deficient pathways as well as reuse selected existing buildings. The new connective paths relate to two important urban axes: the natural axis between the Paala lake and Viljandi lake through the Valuoja stream and the cultural axis from the Ugala theatre to the old Order Castle ruins and to the city centre through Lossi street. The main focus group in the buildings' new function selection was youth who experience a lack of leisure and independent entrepreneurship opportunities as well as affordable housing in Viljandi. Therefore the master's thesis reuses chosen buildings as a youth centre, student housing complex and an entrepreneurial education centre.

The aim of this master's thesis is to activate the area between the Ugala theatre and Viljandi Order Castle ruins by reusing the plane factory, leather factory and horse stable buildings. The architectural project proposes new pathways of different character for pedestrians as well as cyclers by regenerating absent or closed connections between cultural objects. The buildings are connected with a diverse city square enabling a public space for leisure activities and various events. The youth centre currently active in the plane factory expands to all floors of the 3-piece complex, the leather factory will house student housing for up to 104 students and the horse stable an area for an entrepreneurship centre to support and promote entrepreneurship. New connections and the city square bind the three buildings into a whole but retain an architectural and natural diversity.

9 KASUTATUD ALLIKAD

Raamatud:

- J. Earl, Building Conservation Philosophy. Routledge, 2013. Lk 9.
- L. Leppik, Muusade mägi. Tartu Ülikooli muuseum Toomemäel. Tartu Ülikooli muuseum, Tartu, 2014.
- A. Maramaa, Viljandi. Viljandi linnavalitsus. Viljandi, 1934.
- T. Tamla, K. Altoa, L. Hansar jt, Eesti linnaehituse ajalugu. Keskajast tsaariaja lõpuni. Eesti Kunstiakadeemia. 2019, Tallinn.
- L. Välja, 100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri. Ptk "Tööstusarhitektuur", lk 190-191. Eesti Arhitektuurimuseum. 2013

Teadustööd:

- T. Lass, Valga heaolukeskus. Magistritöö, EKA, 2019.
- A. Krigoltoi. Lihula viinavabrikule jätkusuutliku lahenduse leidmine siidrikoja näitel. Magistritöö. EKA, 2021.
- M. Mändel, Tehiskivimaterjalid Eesti 20. sajandi arhitektuuris. Kasutuslugu ja väärtustamine. Doktoritöö, EKA, 2019. Lk 26-28, viide A. Riegl, Der Moderne Denkmalkultur. Sein Wesen und Seine Entstehung".

Artiklid:

- K. Arjakas, Kaks Tormi. Sakalamaa rahvarinne. Viljandimaa aastatel 1987-1992. Rahvarinde Muuseum, 2018.
- K. Asmer, Ühe hoone lugu kui linna lugu. MUUSEUM, 1(42)2019. Eesti Muuseumiühing.
<https://ajakiri.muuseum.ee/uhe-hoone-lugu-kui-linna-lugu/>
- M. Eliste. Eesti kinnisvaraturu jaanuarikuu lühiülevaade: 2019 ja 2022. 08.02.19, 10.02.22, Arco Vara.
<https://arcovara.ee/et/blogi/69-turuylevaated/112334-eesti-kinnisvaraturu-jaanuarikuu-luehiuelevaade2019>
<https://www.arcovara.ee/et/blogi/69-turuylevaated/119120-luehiuelevaade-ees-ti-kinnisvaraturust-jaanuar>
- M. Haav, Mälestise mõiste on varasemaga võrreldes muutunud. Vestlus Mart Kalmuga. 15.04.2009, Sakala.
- L. Hansar, Uued majad vanas linnas Tallinna ja Kuressaare kaheksa maja näitel. Järelevastamine. Kaur Altoale. Tallinn, 2017. Eesti Kunstiakadeemia Kirjastus.
- Jaana Hinno, "100 põhjust Viljandisse armuda", #33.
<https://jaanahinno.ee/viljandi/>
- M. Karro-Karlberg, Kihiline Viljandi. Intervjuu Viljandi linnaarhitekt Laur Piheliga. 24.04.2015.
- E. Komp, L. Pihu, Ruumi ringlusest vestlevad Eve Komp ja Liina-Liis Pihu. MAJA, nr 89-90, 2017.

E. Kiivet, Väikelinna värvid. MAJA nr 99, 2020.

K. Kljavin, Vahekasutus festivali korras. Eeskujulik juhtum Paides. Sirp, 18.08.2017
https://sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/vahekasutus-festivali-korras-eeskujulik-juhtum-paides/?fbclid=IwAR3G1454LliwRJ7svROC_EEct2re6wBd9RiXiYz37V3MZm-5gYglb2x22PE

K. Kirsimaa, Hoonete taaskasutus Hollandi näitel. 2014, Sirp.
<http://www.arhliit.ee/uudised/artiklid/hoonete-taaskasutus-hollandi-naitel/>

H. Kuningas, Kas tööstuspärandit tuleks restaureerida või renoveerida?. Muinsuskaitse aastaraamat 2016.

E. Lankots, Interventsiooni paratamatus kaheksa aastat hiljem. MAJA 3-2008.

L. Linsi, R. Reemaa, Raam maastikus ehk püsiva konstruktsiooni võimalusi. MAJA, NR 59, 2019.

M. Lippus, Kuidas saaks riik olla parem omanik ehitismälestistele?. 2017. a Arvamusfestivali vestluse kokkuvõte. 21.08.2017, Muinsuskaitseamet.
<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uudised/kuidas-saaks-riik-olla-parem-omanik-ehitismalestistele>

K. Pae, MAJA nr 99 juhtkiri, Väikeses kohas elamise mõttekus.

H. Potter, Viljandi parun pani aluse Eesti eralennundusele. - Sakala Postimees 24.03.12. Vaadatud: 27.04.2022.
<https://sakala.postimees.ee/785924/viljandi-parun-pani-aluse-est-eralennundusele>

Ü. Priks, Põllule rajatud radiaalne tänavavõrgustik. 30.09.2017, Sakala

M. Suurmägi, Suur ehitusfirma ostis Viljandi noortekeskuse rendiruumid. - Sakala Postimees 29.06.21. Vaadatud: 27.04.22
<https://sakala.postimees.ee/7281389/suur-ehitusfirma-ostis-viljandi-noortekeskuse-rendiruumid>

M. Suurmägi, Noortekeskuse ruumide rendi hind kolmekordistub. - Sakala Postimees, 6.02.2022. Vaadatud: 27.04.22
<https://sakala.postimees.ee/7447526/noortekeskuse-ruumide-rendi-hind-kolmekordistub>

T. Talk, Väärtuslikud üksikobjektid. MAJA, nr 96, 2019.

T. Talk, Kasuta seda või oled sest ilma. Sirp, 2015.

T. Tammis, Suure-Jaani on saanud juurde tüki (kesk)linna. MAJA, nr 99, 2020.

J. Tarabarina, The Inland City. Archi.ru Russian Architecture, 07.10.2019.
<https://archi.ru/en/84526/the-inland-city>

Tehnopoli kaasabil loodi Viljandis Kesk-Eesti ettevõtlusinkubaator. 03.05.2022. Tehnopol.
<https://www.tehnopol.ee/tehnopoli-kaasabil-loodi-viljandis-kesk-est-ettevotlusinkubaator/>

Vislapuu, A. Viljandi ajalugu periooditi. Viljandi Muuseumi veebilehe arhiiv.

Dokumendid, määrused:

Viljandi linna ehitismäärus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/409102012003>

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/773307>

Viljandi linna haljastu arengukava 2019-2030. AB Artes Terrae OÜ.

Viljandi-Tartu, 2018-2019.

Tartu üldplaneering 2040 <https://gis.tartulv.ee/yldplaneering2040/>.

Ehitismälestiseks tunnistamise tingimused. Muinsuskaitseamet.

K. Sepp, A. Poom, Loodusalade kujundamine avalikuks kasutuseks. Eesti inimarengu aruanne 2019/2020.

T. Talk, S. Raie, Ehituspäränd ja ruumikvaliteet. Eesti inimarengu aruanne 2019/2020.

“Kultuurimälestiste kaitse. Kas riik on teinud piisavalt selleks, et kultuurimälestised kui Eesti kultuuripärandi olulise osa säiliks?”.

Riigikontrolli aruanne Riigikogule, 2007.

“Riigi omanduses olevate kultuuriväärtuslike ehitiste haldamine”, uuringu lõpparuanne. EKA, TÜ, 2016

Arhiiviallikad:

Muinsuskaitseameti arhiiv, ERA.5025.2.5192. Viljandi Reinu tee 1. Ait.

Renoveerimistöde aruanne. A-3589 Muinsuskaitseameti arhiiv,

ERA.5025.2.13361. Viljandi maakond, Viljandi, Hariduse 12a. Viljandi

lennukitehase hoone. Eelprojekt tööstushoone ümberehituseks. P-16509.

Muinsuskaitse eritingimused tööstushoonete ümberehituseks, “Noorte vabaaja veetmise keskuseks”, Viljandi lennukitehase hoone, Hariduse 12a,

Viljandi. Tallinn, 2012. Koostaja Architectus OÜ, Priit Roosalu, kaasautor Madis

Roosalu; kooskõlastus nr 18833, 13.09.12, Muinsuskaitseameti arhiiv A-11202,

ERA.5025.2.9033

Hariduse 12a kinnistu muinsuskaitse eritingimused seisuga 29.09.20

Tartu Rahvusarhiiv, EAA.M-890.5.414. Õigusvastaselt võõrandatud Reinu tee 3 varade toimik nr.00018. Avaldaja Gross, Hans

Tartu Rahvusarhiiv, EAA.M-916.1.11. Reinu tee 1, Viljandi (kasutamisetpanek, eskiisprojekt, teostusjoonised; Pikk tn 2a ja 2b renoveerimine

Viljandi Maa-arhiiv, säilik nr 12606, sarja tähis 1-17, toimiku nr 2007, kinnistu nr 16577. Viljandi linn, Hariduse 12a

Viljandi Muuseum, arhivaal nr VM 9554:182/3: H. Ungern-Sternberg ja Ko Mehaanikatöökoja Projekt, 1939(Lisa 2)

Tartu Rahvusarhiiv, EAA.M-909.1.12606. 2007 Hariduse tn.12A, kinnistu 16577

Tartu Rahvusarhiiv, EAA.M-909.1.14771. 1612 Reinu tee 3, kinnistu 22168

Tartu Rahvusarhiiv, EAA.M-909.1.14769. 2133 Reinu tee 1, kinnistu 9115

Tartu Rahvusarhiiv, EAA.3760.2.1090. Viljandi linna kinnistu nr 488, Reinu tee nr 1.

Tartu Rahvusarhiivi kaardikogu. EAA.2072.9.795. Viljandi linna ja ümbruse kaart, 1922.

Kultuurimälestiste register, mälestis nr 14723. Viljandi lennukitehase hoone, 20. saj I pool.

Kultuurimälestiste register, mälestis nr 27010. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala.

Elanike demograafiline jaotus KOV-de kaupa 01.01.2022 seisuga. Eesti Linnade ja Valdade Liit. Rahvastikuregister.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-2. Reinu tee 1 (138/6) kauplus-lao tööprojekt. Seletuskiri ja tööjoonised.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-7. Reinu tee 1 (138/6) "Köömneaida" rekonstrueerimine

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/34-2. Reinu tee 3(138/3) tööstushoone katus, konstrukts. Ekspertiis, täitevdokumentatsioon.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/34-1. Reinu tee 3(138/3) tööstushoone kanalisatsiooni õuevõrgu rekonstrueerimise tehniline projekt.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-1. Reinu tee 1(138/6) klubi ehitise täitedokument.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-2. Reinu tee 1(138/6) kauplus-lao tööprojekt. Seletuskiri ja tööjoonised.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-3. Reinu tee 1(138/6) bowlingu ja piljardiklubi. Kõide III: ventilatsiooni seletuskiri ja joonised.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-4. Reinu tee 1(138/6) bowlingu ja piljardiklubi. Kõide I: AE-, konstruktiivse ja tehnoloogilise osa seletuskiri ja joonised.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-5. Reinu tee 1(138/6) bowlingu ja piljardiklubi. Kõide II: veevarustuse ja kanalisatsiooni osa.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-6. Reinu tee 1(138/6) "Köömneaida" ventilatsioonisüsteemide seadistamine ja passistamine.

Viljandi Arhitektuuriameti arhiiv, 6-6/529-7. Reinu tee 1(138/6) "Köömneaida" rekonstrueerimine.

Suulised allikad:

E. Enok, M. Järsk, L. Lääts, suuline vestlus, küsitles autor. 10.2021, 03.2022.

Märkmed autori valduses.

K. Alp ja Viljandi Noortevolikogu, suuline vestlus, küsitles autor. 10.02.2022.

Märkmed autori valduses.

Projektid:

Malmö Saluhall. Wingardh Arkitektkontor AB, 2016.

https://www.archdaily.com/870949/malmo-saluhall-wingardh-arkitektkontor-ab?ad_medium=gallery

EERJ Adaptation of Patio de Armas in El Real de la Jara Castle. Villegas Bueno Arquitectura, 2014.

https://www.archdaily.com/499439/eerj-adaptation-of-patio-de-armas-in-el-real-de-la-jara-castle-villegas-bueno-arquitectura?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Rassvet Loft Studio. DNK Architecture Group.

<https://www.dezeen.com/2019/08/29/rassvet-loft-studio-dnk-architecture-group-moscow-factory-apartments-russia/>

Streetmekka Viborg. EFFEKT, 2017-2018.

<https://www.archdaily.com/902877/streetmekka-viborg-effekt>

Viljandi gümnaasium. Salto Arhitektid, 2011.

<https://salto.ee/projects/viljandi-state-high-school/>

10 LISAD

Lisa 1. Autokuuri ja õllekeldri plaan, vaade, asendiplaan. 1930.a

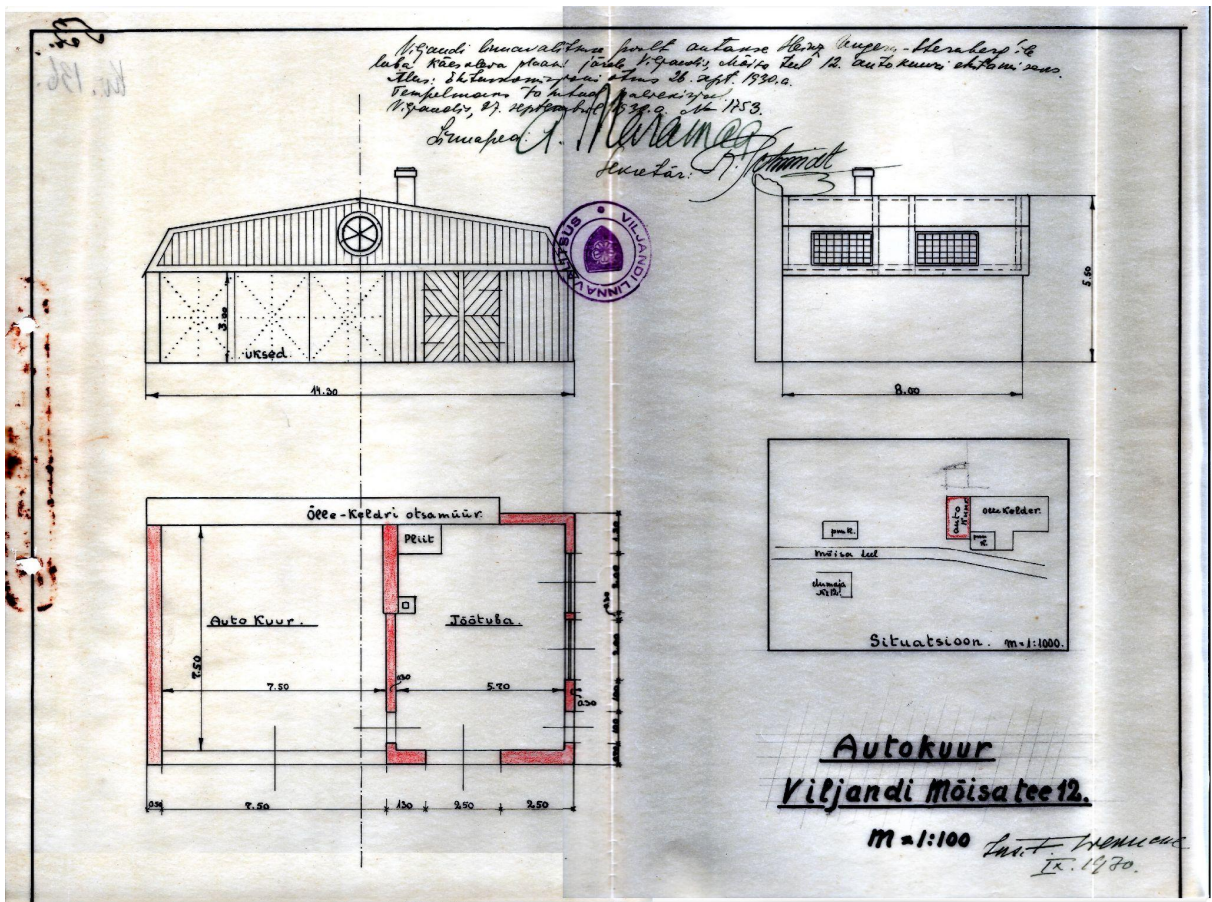
Lisa 2. H. Ungern-Sternberg ja Ko. Mehaanikatöökoda projekt, asendiplaan.1939.a

Lisa 3. Tallinna Ekskavaatoritehase majavallduse 1. korruse plaan: üks kahekorruseline keldri- ja katusekorrusega kivist tööstushoone. 1997.

Lisa 4. Kunagise Hans Grossi nahavabriku 1999. aasta plaani 1. kor ülejoonistus.

Ülejoonistus: töö autor.

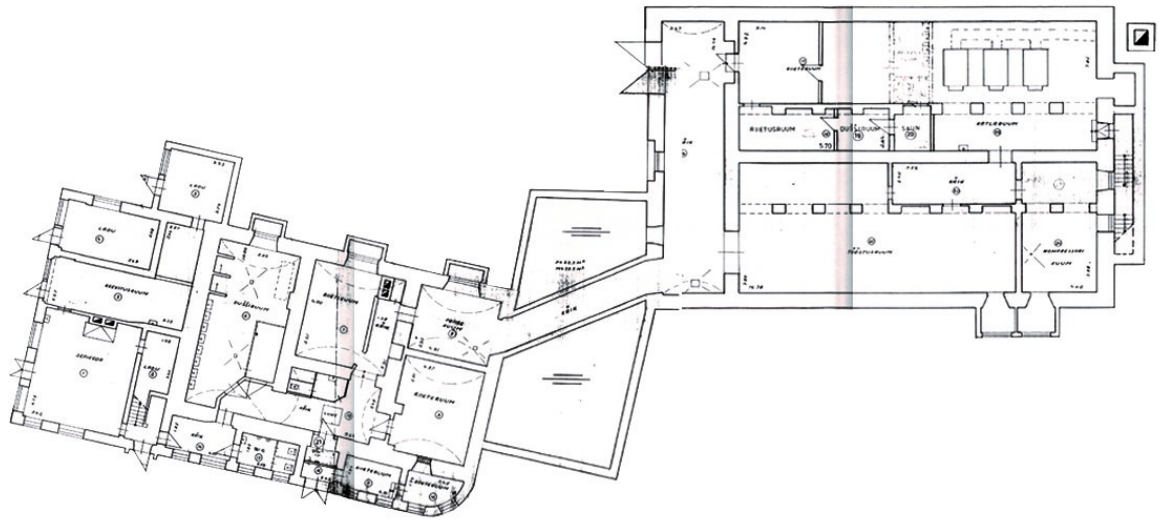
Lisa 5. Kunagise restoran "Köömneait" hoone rekonstrueerimisprojekt. AS Heres Restauraator, 1998. Ülejoonistus: töö autor.



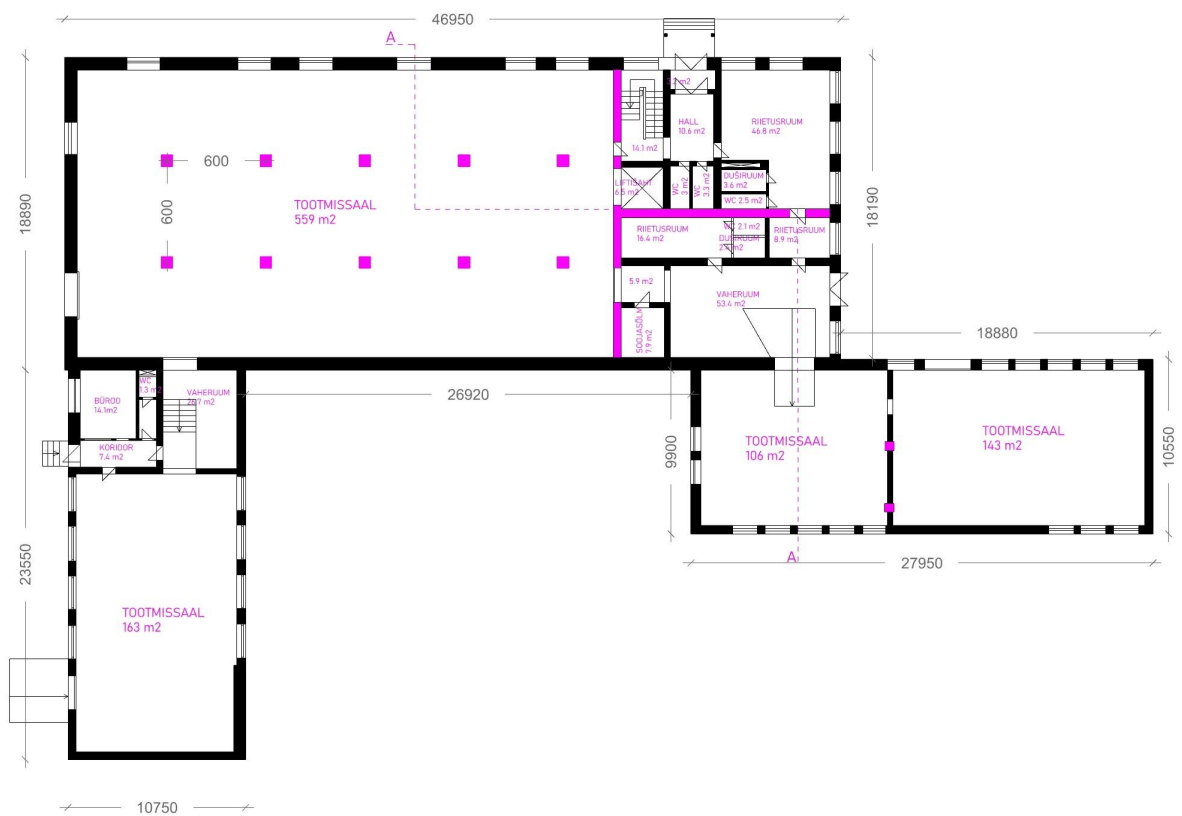
Lisa 1. Autokuuri ja õllekeldri plaan, vaade, asendiplaan. 1930.a



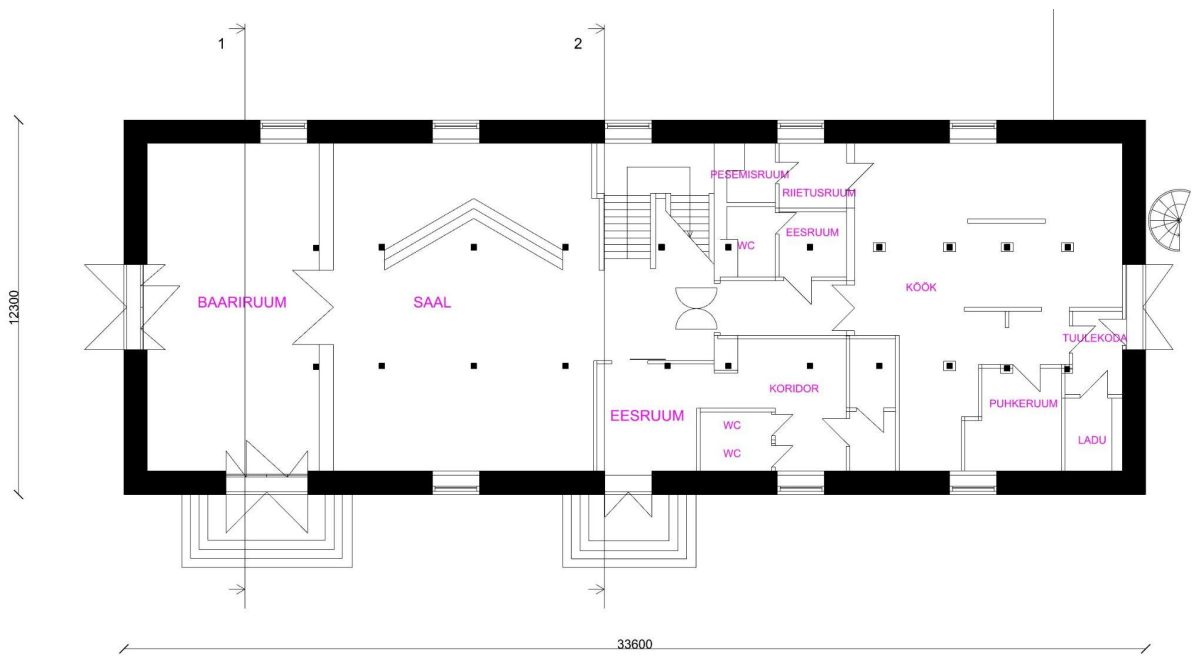
Lisa 2. H. Ungern-Sternberg ja Ko. Mehaanikatökoja projekt, asendiplaan. 1939.a



Lisa 3. Tallinna Ekskavaatoritehase majavalduse 1. korruse plaan: üks kahekorruseline keldri- ja katusekorrusega kivist tööstushoone. 1997.



Lisa 4. Kunagise Hans Grossi nahavabriku 1999. aasta plaani 1. kor ülejoonistus. Ülejoonistus: töö autor.



Lisa 5. Kunagise restoran "Köömneait" hoone rekonstrueerimisprojekt. AS Heres Restauraator, 1998. Ülejoonistus: töö autor.

EKA

Tallinn, 2022

