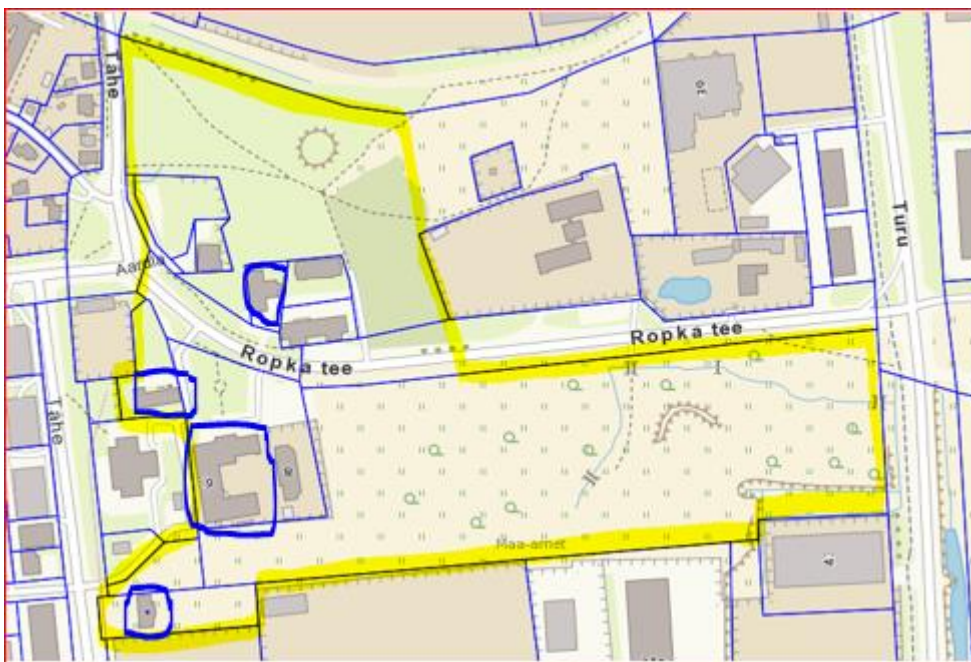


Ropka mõisa miljööväärtuslik ala. Ropka mõisa on allikates esmakordselt mainitud 1531. 17. sajandil oli Ropka mõis oma 14 adramaaga üks ümbruskonna suuremaid. 1815 oli mõisas 19 hoonet, 1865 oli 38 hoonet ja 1901 oli 34 hoonet. 1901. aastast on säilinud mõisasüdame kaart. Mõisasüda paikneb üsnagi reeglipäraselt ümber nelinurkse ala, kuid hooned ei asetse seal nii korrapäraselt kui üldiselt mõisates tavaks ja peamised sissesõiduteed (Tähe ja Aardla tänav) ei suundu otse peahoone ette, vaid mõisasüdame äärealale. Kolmest küljest piiras mõisasüdant vabakujuline park, neljandas asus köögi- ja puuviljaaed. Park mõisasüdame kolmel küljel on säilinud tänaseni. Mõisa peahoone (Ropka tee 6) vanimad osad on puidust ja pärinevad 18. sajandist, kuid sammastportikuse ja kolmnurkfrontooniga krohvitud põhimahu kujundus on klassitsistlik, pärinedes 19. sajandi I poolest. Ühekorruselise peahoone kivist tiibhooned ehitati ilmselt 19. sajandi II poolel põhimahu kujundust järgides. Peahoone lähedal loodes asub 2-korruseline valitsejamaja (Ropkamõisa tn 7), mis on ehitatud 1912 heimatstiilis. Peahoone vastas teisel pool Ropka teed asub ümarkaarsete akende ja kolmnurkfrontooniga esinduslik kivist 1-korruseline tall-tõllakuur (Ropka tee 17), mis on tänapäeval kasutusel elamuna. Peahoonest edelas on maakivist sepikoda (Tähe 104b). Ülejäänud tänaseni säilinud hooned on väga põhjalikult ümber ehitatud ega ole enam mõistetavad mõisaaegsete hoonetena või asuvad mõisasüdamest kaugemal ega moodusta hoomatavat tervikut. Säilinud on ka üks mõisa tiikidest, kuid see jääb tänapäevase hoonestuse vahele. Kruunt ei ole säilinud endises suuruses ja kujul, majadel ja pargil on eraldi krundid. Tavapäraselt on mõisasüdamed olnud piiratud u 1,5-2 m kõrguse metallvarbadest piirde või müüriga, vähemesinduslikud mõisasüdamed ka puitlippidest piirdega.

Kas selline piir sobib? Kollane on piir, sinisega joon ümber miljööväärtuslikel majadel.



| | |
|---|---|
| Ropka mõisa miljöövärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kastutustingimused ning uushoone nõuded | |
| Eesmärk | Tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, planeeringu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine ja taastamine. |
| Üldised põhimõtted | Järgida algseid hoonestus- ja ehitustavasid (hoonete ja kinnistute suurus, hoonete asukoht krundil, korruselisis, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, uste-akende ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded, hoovide kattematerjal jms). |
| Kruntide jagamine ja piiride muutmine | Lubatud. Soovitatav on ajaloolise krundi taastamine 1901 kaardi põhjal. |
| Tänavad ja haljastus | Säilitada olemasolev tänavate ja teede võrgustik, võimalusel taastada varasemad teed, ning pargialade haljastuse põhimõtted. Kõnnitee katteks kasutada riskülikukujulist kiviparketit või -plaati; sõiduteel lubatud asfalt ja kivisillutis. Tee-ehitustöödel välja tulevad klompkivid, kõnnitee sillutusplaadid jt kividetailid taaskasutada samas kohas või linna teistel miljöövärtuslikel aladel või muinsuskaitsealal. Vältida autoteede laiendamist. Pargis lubatud betoon-, savi-, muna- ja klompkivist sillutis ning sõelmed. |
| Tänaväärseid piirded | Tänaväärse piirdena lubatud 1,5–2 m kõrgune puitlippidest või metallvarbadest piire. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist ja/või piirkonna ajaloolistest piiretest. |
| Krundi kõvakattega ja haljastatud alad | Munakivist, graniidist klompkivist, riskülikukujulistest graniit- või savikividest sillutis. Säilitada peahoone esine ringtee ja pargialad peahoonest lõunas ja idas, tallist põhjas. |
| Reklaam | Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam või muud objektid ei tohi varjata ega segada vaadet miljöövärtuslikele hoonetele ja nende detailidele. Väliruumis on keelatud teleri tüüpi ekraanid jt tugevat valgust kiirgavad, sähvivad, sisu või kujundust muutvad teabekandjad. |
| Muud elemendid | Säilitada ajaloolised graniidist postid, veekivid jt väikevormid. |
| Uushooned | |
| Eeldus | Samal krundil asuv olemasolev miljöövärtuslik hoone tuleb eelnevalt restaureerida. |
| Eesmärk | Uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama miljöövärtuslike majade mahtu, kuju, viimistlusmaterjale, avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi. |
| Asukoht | Varasema hoone asukoht. |
| Koormusindeks | Korteri kohta peab olema vähemalt 120–150 m ² krundi pinda. |
| Maht | Hävinenud või lammutada lubatud miljöövärtusliku hoone asemele tuleb uus hoone ehitada üldjuhul samas mahus. |
| Korruselisis | Üks täiskorrus , millele võib lisada katusekorruse (kuni 70% alumise korruse brutopinnast. Või võiks olla kaks korrust? |
| Katus | Viilkatus või kelpkatus; materjalina valtsplekk, katusekivi. |
| Fassaad | Esinduslik ja sissepääsuga. |
| Viimistlus | Puitlaudis, maakivi, punane tellis, maakivi ja krohv. |

| | |
|--|--|
| Uksed, aknad | Puidust. |
| Tehnoloogiliste seadmete elemendid fassaadil | Tänavatasandilt avalikust ruumist nähtavale kohale pole üldjuhul lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneeli, õhksoojuspumpasid jt tehnoloogiliste seadmete osi. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega samale tasapinnale. |
| Abihooned | Mitteeluhoonetest abihooned peavad järgima miljööväärtuslikule alale iseloomulike abihoonete mahtu, vormi, katusekuju ja materjale. |

| | |
|------------------------------------|--|
| Miljööväärtuslikud hooned | |
| Eesmärk | Restaureerida, tagades ehitise või selle osade ajaloolis-arhitektuurse kuju säilimise, eemaldades vajadusel väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel. |
| Maht ja katus | Säilitada hoone maht, katuse tüüp, katuse harja- ja räästajoon. Katusekatte materjal valtsplekk või ajastukohane katusekivi. |
| Fassaadi viimistlus | Säilitada ja korrastada algne viimistlus. Krohvi uuendamisel järgida selle algset pinnastruktuuri ja algsele ligilähedast koostist. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel kasutada sama laiuse ja profiiliga laudu. Kasutada traditsioonilisi värvitoone. |
| Fassaadidetailid | Säilitada, restaureerida ja taastada kõik algsed dekoratiivsed detailid: varikatused, numbrisildid, akende profileeritud piirdelauad, karniisid, korstnapitsid, uugid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral teha detailid algsega (ehitusaegsega) samast materjalist ja sama kujundusega. Kui ei ole säilinud hoone algsed detailid, tuleb uute tegemisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumisel lähtuda sama ajastu detailide kujundusest. Detailide lisamisel kasutada hoone arhitektuurile iseloomulikke eeskujusid. |
| Uksed, aknad | Algsed aknad ja uksed tuleb restaureerida. Kui need on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud asendada algsete koopiatega, järgides algsete materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust, profiile ja värvilahendust. Akende välmise raami klaasid kittida linaõlikitiga, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas ja loobuda prossijaotusest. Keelatud on plastikust, puitlumiiniumist ja metallist aknad ja uksed. Lubatud majale iseloomuliku akna suurused või väiksemad uukaknad ja katuseaknad. |
| Tehnoloogiliste seadmete elemendid | Plekist torukorstnad, õhksoojuspumpad jt tehnoloogilised seadmed ei tohi üldjuhul olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist. Seade tuleb üldjuhul varjestada või värvida fassaadiga ühte tooni; fassaadi pinnal olev ühendusjuhtme kate värvida fassaadiga ühte tooni või paigaldada viimistluse alla. Seadme eelistatud asukoht on maapind. |
| Päikesepaneelid | Paigaldamine hoone seinale on keelatud; katusele on lubatud katusega samas tasapinnas, kui ei ole nähtav tänavatasandilt avalikust ruumist. Lubatud on päikesekatuse (päikesepaneelid kinnitatud roovitisele) olenemata asukohast, kui kogu katusekülg on kaetud päikesepaneelidega. |
| Soojustamine | Soojustamisel eelistada välisilmet mittemuutvaid viise, nt põrandate soojustamist. Seinte soojustamisel tuleb tagada hoone algsete |

| | |
|--------------------------------------|---|
| | <p>proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius) ja dekoratiivsete detailide taastamine. Seinte soojustamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad.</p> |
| Laiendamine | <p>Laiendamine, sh uukide ehitamine, on lubatud, kui see järgib tüübile iseloomulikku ajaloolist lahendust, kui iga korteri kohta jääb vähemalt 150 m² krundi pinda korteri kohta ja krundi kompaktnel haldataval osal on vähemalt 30% krundi pinnast. Kaasaegse arhitektuuriga juurdeehitused on lubatud erandjuhul väga hea arhitektuurse lahenduse puhul. Laiendamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad.</p> |
| Pööningukorrus ja korterite jagamine | <p>Pööningukorruse võib ehitada eraldi korteriteks ja olemasolevaid kortereid jagada väiksemateks, kui iga korteri kohta jääb vähemalt 150 m² krundi pinda korteri kohta.</p> |
| Ehituskonstruksioonid | <p>Algsete ehituskonstruksioonide asendamine kaasaegsetega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist.</p> |
| Lammutamine | <p>Lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruksioonidest on hävinud üle 60%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitise audit. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul esitada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolul ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja mõõtmisjooniseid.</p> |
| Nõuded ehitusprojektile | <p>Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine, siis on soovitatav miljöövärtusliku hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd Tartu linnavalitsusega ja vajadusel koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljöövärtuslikul alal kehtivate nõuetega. Ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.</p> |