

Vabariigi Valitsuse korralduse

„Paide muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu seletuskiri

Sisukord

1. Sissejuhatus	2
2. Paide muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus	3
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused	8
4. Eelnõu sisu	11
5. Kaitsekorra ette valmistamise ja menetluse kirjeldus	43
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele	45
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused.....	45
8. Korralduse jõustumine	46
9. Vaidlustamine.....	46
10. Eelnõu kooskõlastamine.....	46
Lisa 1: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast	46
Lisa 2: Paide muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad	46

1. Sissejuhatus

Muinsuskaitseaduse § 19 lg 3 alusel on Vabariigi Valitsusel õigus tunnistada ala muinsuskaitsealaks ja kehtestada ala kaitsekord.

Paide muinsuskaitseala asub Järva maakonnas Paide linnas. Paide ajalooline südalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. aasta määrusega nr 91 võeti kaitse alla Paide vanalinn. 1995. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 126 (RT I 1995, 37, 472) kehtestati Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Käesoleva korralduse eelnõu (edaspidi *eelnõu*) ei näe ette uue maa-ala kaitse alla võtmist. Eelnõuga kehtestatakse olemasolevale kaitsealale uus kaitsekord lähtuvalt 1. mail 2019. aastal jõustunud muinsuskaitseadusest (edaspidi *MuKS*). MuKS § 91 lg 1 alusel kehtib enne MuKS-i jõustumist kehtestatud muinsuskaitseala põhimäärus ajani, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni muinsuskaitseala kaitsekord kehtestatakse MuKS-es sätestatud alusel ja korras. Kehtestamisel asendab Paide muinsuskaitseala kaitsekord seni kehtinud Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse ning viimane tunnistatakse kehtetuks.

Korraldusega kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsekord, millega määratakse kaitseala nimetus, kaitse eesmärk ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piir, samuti muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid ja muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded. Võrreldes seni kehtinud nõuetega näeb eelnõu ette suuremat paindlikkust ja leevendusi.

Kaitsekorras kasutatavaid mõisteid *hooldamine*, *remontimine*, *ilme muutmine*, *konserveerimine* ja *restaureerimine* kasutatakse neile MuKS §-s 7 omistatud tähenduses. Mõisteid *ümberehitamine* ja *ehitamine* kasutatakse ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) §-s 4 antud tähenduses. Kinnistuna käsitletakse maatükki/maaüksust, mis on vajalik ehitise teenindamiseks ja määratud kinnistusregistris. Kui mõisteid on sisustatud erinevalt või vastuoluliselt, lähtutakse MuKS-est kui EhS-u ja maaparandusseaduse eriseadusest. Eelnõu teksti ja lisade (kaartide) vastuolu korral lähtutakse eelnõu tekstist.

Korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti vanalinnade nõunik Kaarel Truu (Kaarel.Truu@muinsuskaitseamet.ee; +372 52 61 516), maakonnanõunik Maarja Toms (Maarja.Toms@muinsuskaitseamet.ee; +372 53 40 16 47), kaitsekorralduse spetsialist (arheoloogia) Helena Kaldre (helena.kaldre@muinsuskaitseamet.ee; +372 58 87 53 84), ehituspärandi osakonna juhataja Kais Matteus (kais.matteus@muinsuskaitseamet.ee; +372 53 43 77 41), maakonnanõunik Karen Klandorf (käesoleval hetkel ei tööta enam Muinsuskaitseametis), õigusosakonna juhataja Külli Siim (käesoleval hetkel ei tööta enam Muinsuskaitseametis) ja arheoloogia nõunik Liivi Varul (liivi.varul@muinsuskaitseamet.ee; +372 53 02 69 12). Eelnõu valmimisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 13.12.2019 käskkirjaga nr 1.1-5/59-A ja 06.12.2021 käskkirjaga nr 1.1-5/74-A moodustatud Paide kaitsekorra töörühm koosseisus: Andry Krass (Eesti Omanike Keskliidu esindaja), Elo Kiivet (Paide Linnavalitsus, linnaarhitekt), Epi Tohvri (juurde kutsutud ekspert, arhitektuuriajaloolane), Gerli Reiman (Paide Linnavalitsus, linnaarhitekt), Kaarel Truu (Muinsuskaitseamet, vanalinnade nõunik), Karen Klandorf (Muinsuskaitseamet, Järvamaa nõunik), Karl Jakobson (Paide Linnavalitsus, abilinnapea), Maarja Toms (Muinsuskaitseamet, Järvamaa nõunik), Rainer Eidemiller (juurde kutsutud ekspert,

pärandikogukonna esindaja) ja Siret Pihelgas (Paide Linnavalitsus, abilinnapea). Töörühma juht oli Kaarel Truu.

Kultuuriministeriumist eelnõule ja seletuskirjale kaasa aidanud muinsuskaitseinsener Liina Jänes (liina.janes@kul.ee; +372 62 82 381) ning personali- ja õigusosakonna juhataja Merle Pöld (merle.pold@kul.ee; +372 62 82 347).

2. Paide muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus

MuKS § 9 lg 1 kohaselt on muinsuskaitseala riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurimaastik. Paide ajalooline linnasüda on väga kõrge kultuuriväärtusega. Praeguse Paide linna ajalugu ulatub juba keskaega, mil Paide ordulinnuse juurde tekkis linnaline asula.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga. Paide muinsuskaitseala koosneb mitmest perioodist (keskajast kuni tänapäevani) pärit hoonetest ja rajatistest, keskaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist ja haljastusest. Hästi on säilinud ajalooline tänavatevõrk ja hoonestusstruktuur.

MuKS § 10 lg1 kohaselt on riikliku kaitse alla võtmise eelduseks, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust.

Muinsuskaitsealade kui ajalooliste linnamaastike kaitse lähtub ja seostub järgmiste rahvusvaheliste konventsioonidega:

- 1) Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon¹ (jõustus Eesti suhtes 27.01.1995) käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärsusi paikkondi, sealhulgas ajaloolisi linnamaastikke² ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvetele lasub eelkõige osalisriigil.
- 2) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon³ (jõustus Eesti suhtes 1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul ohtude planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuripoliitikas. Selleks võetakse keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata

¹ Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/13118943>.

² UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus, vastu võetud 10.11.2011 UNESCO peakonverentsil https://unesco.ee/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf.

³ Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/13089481>.

- arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.
- 3) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon⁴ (jõustus Eesti suhtes 01.03.1997) rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tagatakse nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks rakendatakse seaduslikke abinõusid, mille eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitsele põhimõtted peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Paide muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult olulise linnalise ehituspärandi kaitse. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel lähtutud põhimõttest, et need mh toetaksid muinsuskaitseala ja sellel asuvate kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.
 - 4) Euroopa maastikukonventsioon⁵ (jõustus Eesti suhtes 01.06.2018) käsitleb nii looduslikke kui ka linnalisi, nii silmapaistvalt väärtuslikke ja nõ igapäevamaastikke kui ka täiesti kahjustatud maastikke. Kõiki maastikke peetakse oluliseks, sest mis tahes maastik kujutab endast sealsete inimeste eluruumi ja on seetõttu oluline olenemata selle seisundist. Enamus eurooplasi elab suuremates või väiksemates linnades, mille maastike kvaliteet mõjutab nende elu. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega arvestatakse ruumilise planeerimise otsuste tegemisel. Nendest põhimõtetest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.
 - 5) Kultuuripärandi väärtuse kohta ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk niinimetatud Faro konventsioon⁶ (jõustus Eesti suhtes 01.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Konventsiooni keskne mõte on igäihe õigus saada osa kultuuripärandist, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatuumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. Kultuuriajaloolise linna keskkonna hoidmine ja mitmekesine kasutus annab võimaluse saada osa kultuuripärandist nii neil, kelle jaoks on see argikeskkond elamiseks ja töötamiseks kui ka neil, kes külastavad seda turistina puhkamise ja pärandirikkast linnaruumist osa saamise eesmärgil. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, laiema pärandikogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtuseid ning läbi räägitud kaitseala eesmärk ning põhimõtteid ja nõuded kultuuriväärtusliku keskkonna hoidmisel ja arendamisel.

Paide muinsuskaitseala vastavust riikliku kaitse eeldusele hinnati kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi *määrus nr 23*) sätestatud kriteeriumitest lähtudes. Määruse nr 23 §-s 2 on sätestatud riikliku kaitse üldised kriteeriumid, milleks on selektiivsus, originaalsubstantsi säilivus ja tehniline seisukord. Määruse nr 23 §-s 9 on sätestatud muinsuskaitseala riikliku kaitse eelduse hindamise kriteeriumid: säilinud on

⁴ Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/13089076>.

⁵ Euroopa maastikukonventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/228022018001>.

⁶ Kultuuripärandi väärtust ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu raamkonventsioon,

<https://www.riigiteataja.ee/akt/218052021003>.

ajalooline keskkond, mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimõjul kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist vääriavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

Paide muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

1) Selektiivsus;

Paide koondab mitut erineva vanuse ja iseloomuga linnalist keskkonda, mis moodustavad väga väärtusliku Eesti ja laiemalt Läänemere-äärse piirkonna ajalugu peegeldava linnamaastiku. Paide on üks üheksast Eesti linnast, mis said alguse keskajal. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad need linnakeskused linnalise asustuse vanimasse kihistusse ehk kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist ning on riigi kaitse all vastavalt säilivusele, kas muinsuskaitsealade või kinnismälestistena: keskaegsed arvestataval määral säilinud linnatuumikud (Haapsalu, Paide, Rakvere, Tallinn, Tartu, Uus-Pärnu ja Viljandi) on kaitse all muinsuskaitsealadena; Teises maailmasõjas hävinud Narva ning juba 16. sajandil hävinud Vana-Pärnu linna maapinnas säilinud struktuurid on kaitse all arheoloogiamälestistena. Paide linnaline areng jätkus ka varauusajal ja uusajal. Sealjuures on varasematel, 17. sajandist pärit ajaloolistel kaartidel kujutatud linnastruktuur – tänavatevõrk ja suured krundid – suuresti säilinud tänapäevani, mistõttu on ajalooline linnakeskkond linnamaastikus siiani tajutav. Lisaks keskaega ulatuva ajaloole on Paide kompaktse hoonestusega ja omanäolise hästi säilinud pärandiga väikelinn. Paide vanalinn koos linnuse varemetele ja bastionaalkindlustustele rajatud pargi, eri ajastutest pärineva linnahaljastuse ja kultuuriväärtusliku hoonestusega on kõnekas ja terviklik linnakeskkond. Paide vanalinna alal säilinud keskaegne, varauusaegne ja uusaegne arheoloogiline kultuurikiht ja selles olevad ehituskonstruksioonide jäänused, matused ja arheoloogilised esemed on väärtuslik materiaalne tunnistus Paide linna arenguloost.

2) Originaalsubstantsi säilivus;

Paides on hästi säilinud varauusaegse linna struktuur ning osaliselt hoonestus koos Paide linnuse varemete ja bastionaalkindlustustega, samuti 18.–20. sajandi linnahoonestus ja selle juurde kuuluv haljastus. Kesk- ja varauusaegsed linnakihistused asuvad valdavalt hilisemate ehituskihtide all. 20. sajandi keskpaigas rajatud korterelamud on varasemast hoonestusest selgelt erinevad, ent on oma mastaabilt ja paiknemiselt sellised, et ei kahjusta valdavalt varasema hoonestusega ilmekat kultuuriväärtuslikku keskkonda. Seetõttu on need nõukogude perioodil ehitatud hooned märkimisväärsed ka Eesti ja Paide linnaehituse ajaloo kontekstis.

3) Tehniline seisukord;

Enamik Paide muinsuskaitseala hoonestusest on praegu kasutuses ja kasutatav ka tulevikus.

Paide muinsuskaitseala vastab samuti määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

- 1) *säilinud on ajalooline keskkond – annab tunnistust aja jooksul toimunud asustus-, arhitektuuri- ja kultuuriajaloolistest ning ühiskondlikest protsessidest. Ajalooline asustuse muster, tänavate ja/või kruntide või kõlvikute struktuur on maa-alal hästi loetav;*

Paide muinsuskaitsealal on säilinud keskaegse ordulinnuse varemed ja selle juurde kuuluvad muldkindlustused ning nende ümber kujunenud keskaegsest linnast alguse saanud vanalinn. Samuti on säilinud linna tänavavõrk ja hoonestusstruktuur, osaliselt ka kinnistustruktuur. Linna keskmeks on peaväljak, mille ääres paikneb kirik, raekoda, ning hulk elu- ja ärihooneid. Teise maailmasõja järel toimunud muudatused – lisandunud hooned – on paigutatud ajaloolise asula kvartalitesse üldist struktuuri muutmata. Säilinud on linnaelamud koos nende juurde kuuluvate abihoonetega ja hulk ühiskondlikke hooneid, mis enim piirkonda ilmestavad. Lisaks iseloomustavad 20. sajandi eri kümnenditest pärit üksikud hooned või mõnel juhul ka terved ansamblid sel ajal toimunud muudatusi linnaehituslikes põhimõtetes ning piirkonna arengus. Keskaegne arheoloogiline kultuurikiht paikneb laiemal alal kui on säilinud terviklik kultuuriväärtusliku hoonestusega linnakeskkond. Seetõttu on alगतatud arheoloogiamälestise Asulakoht (kultuurimälestiste registri number A31140) kultuurimälestiseks tunnistamise menetlus. Paide linna ajalugu algab keskajast. Asula tekkis Liivi ordu linnuse juurde, mida on esmakordselt mainitud 1265. aastal. Paide sai linnaõigused 1291. aastal. Keskaegse linna hoonestus hävis esmalt Liivi sõjas ning sajandeid hiljem uuesti põhjasõjas. Nagu teistegi sarnase saatusega linnade puhul, taastati hoonestus iga kord uuesti vanale keskaegsele tänavavõrgule, mis omakorda on arvatavasti kujunenud vastavalt juba varasematele liikumisteedele. Paide arengus suurt rolli mänginud linnus kaotas oma sõjalise tähtsuse 17. sajandi alguses kui see 1608. aastal Poola-Rootsi sõjas oluliselt kahjustada sai. Pärast seda kaotas Paide linnaõigused ning läks Mäo mõisa omandusse, mis linna arengut tugevalt piiras. Paide linnaõigused taastati 1789. aastal, mille järel hakkas linn hoogsalt arenema ning laienema. Sellest perioodist on säilinud ka hulgaliselt hooneid. Linn laienes väljapoole senistest piiridest – rajati Suur-Aia ja Tallinna tänavad jne. 19. sajandil ja 20. sajandi esimesel poolel jäi linn kõrvale suurtest raudtee ja tööstusega seotud arengutest, seetõttu jäi linnas valdavaks ühekorruselistest puitelamutest koosnev hoonestus. Teises Maailmasõjas sai ajalooline linnasüda suhteliselt vähe kannatada – olulisemaks võib pidada ordulinnuse torni hävimist. Rohkem on linnapilti muutnud 20. sajandi teise poole linnaehituslikud otsused – vanalinna alale ehitati kohatult suured hoonemahud, näiteks kauplus-söökla-restorani hoone keskväljakul, apteegitarvikute keskla o hoone Rütli tänaval ning korterelamu ja administratiivhoone Vainu ja Rütli tänavate vahelises kvartalis. Osa varasemaid hooneid hävis 20. sajandil tulekahjudes. Sellele vaatamata on Paide linn terviklik keskkond, mis koondab enam kui 700 aasta vältel toimunud linnaruumilised arengud loetavaks tervikuks. Vanalinnas on tänaseni hästi säilinud, osaliselt keskaegsete tänavate, kuid 18. sajandi lõpuks väljakujunenud tänavate ja kvartalite struktuur. Ajaloolised kinnistud on enamasti tükeldatud seoses linna tihendamisega 20. sajandi teisel poolel (näiteks Rütli tänava korterelamud Pika tänava hoonete tagahoovides ja Vahe tänava individuaal elamud, mis on rajatud ajalooliste Rütli tänava kinnistute idaserva). Kõik ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (välja arvatud kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 5 muinsuskaitseala väärtustena.

2) *mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimõjul kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal – ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsiooni (arhitektuurstiil, ehitusmahud ja nende liigendus, ehitus- ja viimistlusmaterjalid, arhitektuursed ja linnaruumi elemendid ning väikevormid) domineerimine maa-alal;*

Paide muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 15 ehitist. Aastail 2019–2020 läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidsid kaitsekorra koostamise töörühma liikmed, et muinsuskaitseala umbes 322 hoonest on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) 168. Töörühma liige Andry Krass jäi eriarvamusele kõigi A-kaitsekategooriasse määratud hoonete

osas, pidades neid B- või C-kaitsekategooria väärilisteks. C-kaitsekategooria hooneid kaardistati 167. Suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned, garaažid jms. Ajaloolise linnasüdame miljööd kujundavad ja hoiavad kultuuriväärtuslikud hooned. Ülevaatus näitas, et Paide muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge. A-kaitsekategooria hoonete suhtelist vähesust saab selgitada rohkete 20. sajandil toimunud remontide ja ümberehitustega vanemates hoonetes ning tõsiasi, et praeguste teadmiste ja uurimisseisu kohaselt ongi Paide elamud olnud suhteliselt tagasihoidliku kujundusega siseruumidega. Muinsuskaitseala kihistustest olulisimad ehk kohatunnetust loovad ehitised vanalinna alal on eelkõige 18. sajandi avalikud hooned ning 19.–20. sajandi linnaelamud. Võrreldes paljude teiste Eesti linnadega, on just linnaelamute juures kasutatud pikka aega suhteliselt arhailisi ehitusvõtteid – näiteks mantelkorstnad või pähikud palkhoonete nurkades (mis on vertikaalselt paigaldatud laudadega ümbritsetud). Lisaks on muinsuskaitsealal üksikuid 20. sajandi esimestest kümnenditest pärit elamuid ja ühiskondlikke hooneid, mis ilmestavad tolleaegseid arenguid. 1950. aastate generaalplaani järgi rajatud korterelamud ning avalikud hooned on suhteliselt valutult paigutatud ajaloolistesse kvartalitesse seni hoonestamata aladele ning sobituvad mastaabilt ja vormilt vanemate hoonete vahele. Lisaks on Paide ajaloolise linnasüdame väärtuslikuks osaks haljastus, sealhulgas Tallinna tänava ridaistutus, nõukogude perioodil ehitatud korterelamute juurde kuuluvad ridaistutused ja hekid, keskväljaku haljastus ning Paide linnuse varemetele ja bastionaalkindlustustele rajatud park. Väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 6 muinsuskaitseala väärtuslikumate kihistustena.

3) *arheoloogiline kultuurkiht ja selles säilitamist väärivad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid;*

Paide linna ajalugu algab keskajast. Tänapäevase linna all peituvad Paide ordulinnuse, keskaegse Paide linna ja vallikraavide arheoloogiapärandina maa all säilinud osad, kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurkiht, mis võib sisaldada ehitusjäänuseid, vrakke, inim- ja loomaluid, arheoloogilisi leide, sealhulgas töö- ja tarbeesemeid, tootmisjääke ja muud sellist.

Paide vanalinna alal on arheoloogiapärandi kaitseks algatatud arheoloogiamälestise Asulakoht (kultuurimälestiste registri nr A31140) kultuurimälestiseks tunnistamise menetlus. Lisaks paiknevad muinsuskaitsealal kultuurimälestised Paide linnuse varemed (kultuurimälestiste registri nr 15065) ning Paide linnuse bastionid ja vallikraavid (kultuurimälestiste registri nr 15066). Tegu on ehitismälestistega, mille maa-alustes osades on säilinud ordulinnusega seotud struktuurid, arheoloogiline kultuurkiht ning arheoloogilised leiud.

Paide keskaegse linna arheoloogiline kultuurkiht on säilinud peamiselt hoonestatud kvartalite alal, vähesed jäljed jäävad ka tänavamaa alla. Arheoloogiline kultuurkiht ulatub laiemale alale kui senised muinsuskaitseala piirid. Sellest tulenevalt planeeritakse muinsuskaitsealalt kaugemale ulatuval asulakoha alal teha leevendus tänavatel tehtavatele kaevetöödele. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on tervikliku keskkonna hoidmine, kuid tänavate ilme muutmine võib seda muinsuskaitsealal mõjutada. Seetõttu muinsuskaitsealaga kattuvos osas kaevetöödel uuringute ja loa kohustusest leevendust ei tehta.

Muinsuskaitseala põhjaservas on ala, kus ei ole tuvastatud arheoloogilist kultuurkihti ning selle osas ei ole kaevetöödega seotud piiranguid.

Arheoloogilise kultuurikihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 6. 1 muinsuskaitseala väärtusena.

4) *traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid;*

Paidele on iseloomulik üldiselt tasane reljeef. Ordulinnus ja Paide ajalooline linnasüda on rajatud põllumaaga ümbritsetud looduslikule kõrgendikule. Pärnu jõgi juhiti oma ajaloolisest süngist linna idaserval uude süngi 20. sajandi keskel. Seda sammu on kirjeldatud kui kaotust linnakeskkonnale. Ordulinnust ümbritsevate muldkindlustuste järsud nõlvad ja vallikraav on inimtekkelised, samas kunagise jõesängi suunas langev looduslik reljeef on jälgitav kogu muinsuskaitseala idakülje ulatuses. Paide linnuse varemetele ja bastionaalkindlustustele rajatud park on üks silmapaistvamaid osi Paide ajaloolise linnasüdame kultuuriväärtuslikust haljastusest. Lisaks sellele avaldab tänavaruumile olulist mõju ajalooline ridaistutus Tallinna tänaval. Paide vanalinna miljöö loomisel on suur mõju kultuuriväärtusliku 18.–20. sajandi alguse hoonestusega kinnistute hoovide haljastusviisidel: hoonete vahel või tagahoovides murualal paikneval kõrghaljastusel, põõsastel, viljapuudel ja peenardel. Lisaks eelnevale on märkimisväärne nõukogude perioodil ehitatud kortermajade juurde kuuluv iseloomulik haljastusviis – ridaistutused Vainu ja Suur-Aia tänavate ääres, mida täiendavad kujunduselementidena tänavajoonel piirdeaedu asendavad hekid.

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktides 5. 2 ja 6. 6 muinsuskaitseala väärtustena.

5) *terviklikkus – hoonestus moodustab tervikliku linnaehitusliku kogumi ja miljöö, on tajutav tervikuna ning moodustab tähenduslikult seotud keskkonna.*

Paide muinsuskaitsealana on määratletud ala, mis on tähenduslikult seotud ja tajutav kompaktsel linnaruumilisel tervikuna. Alal on säilinud keskaegne ja 18. sajandil kujunenud tänavavõrk ning vastav kultuuriväärtuslik hoonestus. Ajalooline keskkond on hästi säilinud, selle erinevad kihistused linnaruumis on nähtavad ja moodustavad tervikliku linnaehitusliku keskkonna. Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 3. ja 5. 2 muinsuskaitseala kaitse eesmärgi ja väärtusena.

3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

Aineline kultuuripärand on taastumatu ressurss ja oluline avalik hüve ning selle säilimine on oluline avalik huvi, mille tagamiseks on MuKS-ga sätestatud avalik-õiguslikud piirangud. Muinsuskaitsealalised piirangud mõjutavad eelkõige Põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõiguse, mille kohaselt on igal inimesel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Muinsuskaitsealalised avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad kitsendused. Muinsuskaitsealalised piirangud võivad omaniku õigustele olla ka soodne mõju, olles suunatud kinnisasjade ja neil paiknevate ehitiste kaitsmisele ja säilitamisele, sealhulgas säilitades omandi väärtused sellele sobivas keskkonnas. MuKS § 3 lg 8 alusel lähtutakse MuKS alusel mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igapäevaste õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest.

Kitsenduste ehk piirangute proportsionaalsuse hindamisel hinnatakse selle sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu eesmärgi saavutamist,

kuid kaitseb riigipoolse tarbetu sekkumise eest. Vajalikkuse hindamisel hinnatakse, kas sama eesmärki on võimalik saavutada sama efektiivse, kuid vähem põhiõigusi riivava alternatiivse lahendusega. Mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust ning teiselt poolt piirangu eesmärgi tähtsust. Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt näiteks [RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 39](#)). Riigikohus selgitas, et abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene ([RKPJKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08, p 29](#)). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel kaalutakse ühelt poolt legitiimse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks ([RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 42](#)).

Piirangud peavad olema vajalikud, täitma eesmärki ning olema mõõdukad kaitstava hüve säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Kaitsekorraga seatavate nõuete ja piirangute eesmärk on muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja muinsuskaitseala kestlik (säästev, jätkusuutlik) areng.

Kaitsekord kehtib koostoimes muinsuskaitseadusega. Kaitsekorraga määratakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded, mis on aluseks kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ning omanike huvide väärtuslikku keskkonda sobitamisel. Seatavad nõuded kohustavad kaasama kavandatavasse tegevusse Muinsuskaitseametit juhul, kui see tegevus võib omada mõju kaitstavale väärtusele, sealhulgas seada ohtu selle säilimise või muuta säilimiseks soodsaid tingimusi.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Paide ajaloolise linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng. See on ülekaalukas avalik huvi, mis on legitiimne eesmärk omandipõhiõiguse ja ettevõtlusvabaduse piiramiseks.

Muinsuskaitsealal säilinud väärtuste kaitsmiseks rakendatava abinõu sobivuse hindamisel hinnatakse, kas see soodustab piirangu eesmärgi saavutamist ning kaitseb riigipoolse ebamõistliku sekkumise eest. Muinsuskaitseala suhtes riikliku kaitse kehtestamine ja tegevustele kitsenduste seadmine aitab muinsuskaitseala kui kultuuriväärtuslikku keskkonda säilitada. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks.

Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Riikliku muinsuskaitseala kehtestamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kehtestada planeerimisseaduse alusel miljööväärtuslikke hoonestusalasid, kuid nende haldamises on väljakujunenud väga erinevaid praktikaid. Arvestatakse, et ala miljööväärtuslikuks tunnistamise õigus on vaid kohaliku omavalitsuse üksusel ning seega sõltub miljööväärtuslike alade väärtustamine ja kaitse sisustamine, st kitsenduste kehtestamine ning ala haldamine, täielikult kohaliku omavalitsuse üksuse poliitikast ja selle muutlikkusest. Kultuuriväärtusliku keskkonna haldamine nõuab spetsiifilisi ekspertteadmisi, mis ei ole alati kohaliku omavalitsuse üksuses piisavalt tagatud. Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine miljööväärtusliku alana võimaldab väärtustada alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine ei ole vajalik ja mis omavad tähtsust ennekõike kohalikus kontekstis. Miljööväärtusliku hoonestusala puhul ei ole võimalik rakendada kultuuriväärtuste kaitseks muid meetmeid peale ehitusseadustikus sätestatu (sh puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või võrreldava

põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat restaureerimisprojekti või muinsuskaitsele järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde ajal). Samuti nähtub Riigikohtu praktikast, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused ([RKHKo 30.05.2019, 3-17-563, p9](#)). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Paide muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus riikliku kaitse eeldusele, ei saa pidada miljööväärtuslikku hoonetusala piisavaks meetmeks selle säilimise tagamiseks.

Abinõu mõeldukuse üle otsustamiseks kaalutakse iga kord ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad kitsendused omandiõigusele, millega seatakse omandi kasutamisele piirangud. Samas arvestatakse, et Paide ajalooline linnatuumik on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, st et praegu kehtib alal Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millest on seni tulenenud piirangud kinnisasjade kasutamisele. Piirangud ei muuda kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks. Samuti on alal kinnisasju omavad isikud kaasatud kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis annab neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne kaitsekorra kehtestamist. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele seadmata samas isikutele senisest intensiivsemaid piiranguid.

Kultuuripärandi säilimine on oluline avalik huvi, mille üheks tähtsamaks eelduseks on järjepidevus. Kultuuripärandi säilimisest kasusaajaks on kõik alal asuvate kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui elukeskkonna väärtuste säilimisest. Lisaks kinnisvara omanikele on kasusaajateks ka teised linnaelanikud, ettevõtjad ja linna külastajad, kelle jaoks on hästi säilinud linna külastamine oluliseks sihtkohaks.

Muinsuskaitseala kehtestamise asemel teiste õiguslike võimaluste kasutamine eeldaks, et muinsuskaitsealaks olemise eeldused on lõppenud. Riikliku kaitse eeldusele vastavuse hindamine näitas, et muinsuskaitseala vastab kõigile eeldustele. Seetõttu arvestades MuKS-st tulenevat regulatsiooni ja senist järjepidevust kultuuripärandi säilitamisel, saab kaitsekorra kehtestamist pidada igakülgsest põhjendatuks ja proportsionaalselt vajalikuks valikuks.

Proportsionaalsusele lisaks on kaalutud kitsenduste ulatust ja nende leevendamise võimalikkust. Eelnõu koostamisel seati eesmärgiks vähendada seniseid kitsendusi omandiõigusele. Ühe nõudena taotletakse seni kehtiva põhimääruse järgi Muinsuskaitseametilt luba kõigi muinsuskaitsealal asuvate hoonete siseruumides ehitamiseks. Lähtudes hoonetes säilinud väärtustest tehakse hoonetele seatavates kitsendustes leevendused. Selleks jagatakse muinsuskaitsealal paiknevad hooned kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Vastavalt määratud väärtusklassist vähendatakse omandipõhiõiguse piiranguid võrreldes senise korruga. Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria), jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitsealal asuvatele hoonetele kehtinud nõuded. A- ja B- kaitsekategooria kultuuriväärtuslikele hoonetele jääb kehtima muinsuskaitse eritingimuste vajalikkuse nõue. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse Muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa taotlemise nõue. Võrreldes senise muinsuskaitseala põhimäärusega (kehtestatud 2005. aastal) leevendab uus kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagab muinsuskaitsealal asuva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arenguks soodsa seisundi ning on proportsionaalne kaitse eesmärgiga.

4. Eelnõu sisu

Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on kolm lisa. Eelnõuga sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded (IV osa); muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded (V osa); leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja korralduse jõustumine (VIII osa). Eelnõu lisades visualiseeritakse kaardil muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid (Lisa 1); hoonete kaitsekategooriad ja mälestised (Lisa 2) ning haljastus ja leevendused (Lisa 3). Eelnõu lisad on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina.⁷

Eelnõu I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir

Eelnõu punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja asukoht. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus „Paide vanalinna muinsuskaitseala“ asendatakse nimetusega „Paide muinsuskaitseala“. Muuhulgas on selline nimemuutus kooskõlas teiste muinsuskaitsealade nimede muutmisega kaitsekordade koostamise käigus ja hõlmab linnatuumikusse kuuluvaid erineval perioodil ehitatud hooneid.

Eelnõu punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piir. Piirid on kujutatud eelnõu lisa 1 toodud kaardil.

Muinsuskaitseala piiride kujunemine alates selle esmakordsest kehtestamisest on toimunud järgmiselt:

- 1) 1973. aastal moodustati muinsuskaitseala, mis hõlmas Paide ordulinnuse, sellega ligikaudu kohakuti oleva Tallinna tänava lõigu, Keskväljaku, Pika tänava lõigu kuni ristumiseni Rütli tänavaga, Rütli tänava lõigu Posti tänavast Vainu tänavani.
- 2) 1995. aastal laiendati muinsuskaitseala Kaevu, Laia, Parkali, Pika, Rütli, Tallinna, Suur-Aia, Vainu, Vee ja Väike-Aia tänavate kultuuriväärtusliku hoonestusega lõikudele. Muinsuskaitsealale kehtestati kaitsevöönd, mis piirnes Kaevu, Laia, Parkali, Pika, Rohelise, Rütli, Tallinna, Suur-Aia, Vee ja Väike-Aia tänavatega.
- 3) 2005. aastal liideti muinsuskaitseala koosseisu Karja, Pika ja Rütli tänavate ristmike äärsed kinnistud ning täpsustati muinsuskaitseala piiri kogu ulatuses. Kaitsevööndiks määrati Paide linnuse varemetele ja bastionaalkindlustustele avanevast kaugvaatest lähtuv ala Tallinna tänava ja Järve tee vahel.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse eelnõuga vähesel määral muinsuskaitseala piire. Muudatus lähtub sellest, et kaitstav ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala eesmärkidele ja kriteeriumitele. Muinsuskaitseala piiri suurim kavandatav muudatus on Vainu tänava kinnistute 14//16, 23 ja 25 liitmine muinsuskaitsealaga. Mainitud kinnistutel asuvad kultuuriväärtuslikud hooned on olemuslikult sarnased muinsuskaitsealal asuvatega. Kõnealune tänavalõik külgneb vahetult muinsuskaitsealaga ning eristub muinsuskaitsealast eemale jäävast linnaruumist hoonestuse vanuse poolest. Lisaks on kavas laiendada

⁷ Paide muinsuskaitseala kaitsekorra kaart

<https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=c8497c860dcf426981634c010bd2b584>.

muinsuskaitseala Suur-Aia tänaval selliselt, et ala piiridesse oleks hõlmatud ka tänava äärne ridaistutus, mis on oluline osa kõrval asuva kvartali hoonetele iseloomulikust ja sobivast keskkonnast.

Muus osas täpsustatakse muinsuskaitseala piire vähesel määral, et viia see vastavusse kehtivate katastripiiridega.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitsealale ja linnuse tornile avanevate kaugvaadete säilimine ja vaadeldavus Järve teelt, aga ka Tallinna tänavalt ja mujalt kaitsevööndi alalt. Kaitsevööndi alal uue ehitise püstitamisel ja olemasoleva maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga. Muinsuskaitseala kaitsevööndi piir ei muutu.

Eelnõu II osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted

Eelnõu punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk. Kehtivas, 2005. aastal vastu võetud põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina käsitletud ainult väärtuste säilitamist. Eelnõuga see eesmärk säilib, samas tuuakse välja, et oluline ei ole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutamine ning kestlik areng. Seejuures on eesmärgiks hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel olemasolevate kultuuriväärtuste esile toomine, mitte neid rikkudes või varjates (sealhulgas peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arengu all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, mil olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sealhulgas olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Ajastu- ja kohatunnetuse loomise all mõistetakse Paidele unikaalse arhitektuurse ja haljastusliku koosluse kaudu linna identiteedi hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida linna sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega (linna küllastades on ära tuntavad näiteks selle keskaegsed ning uusaegsed kihistused ja hilisem areng, sealhulgas 20. sajandi linnaehituslikud protsessid).

Eelnõu punktis 4 sätestatakse, et muinsuskaitsealale kohaldatakse lisaks kaitsekorrale ka muinsuskaitsealadest tulenevad sätteid. Seetõttu ei ole kaitsekorras korratud mälestistele esitatavaid nõudeid ega tehtavatele töödele kehtivaid nõudeid.

Eelnõu punktis 5 loetletakse muinsuskaitsealal kaitstavad väärtused ja nende hoidmise põhimõtted. Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita Paide muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja sissejuhatuses seoses muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hindamisega.

Muinsuskaitseala väärtused on sisuliselt üldjoontes sarnased senises Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses sõnastatud eesmärkidele, kuid uues kaitsekorras sõnastatakse need põhjalikumalt ja täpsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, projekterijaile kui ka ametnikele. Seniste eesmärkide hulgast on välja jäetud need, mis käsitlesid muinsuskaitsealal „sobimatute kasutusviiside väljatõrjumist, keskkonda risustavate väikeehitiste ja sobimatute rajatiste väljaviimist.“ Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitsealal nõuda olemasolevate väikeehitiste ja rajatiste lammutamist või keelata „sobimatuid“ kasutusviise. Eraomandi tingimustes on sellised eesmärgipüstitused kohatud. Välja tõrjumise ja lammutamise asemel on tänapäeval

otstarbekam seada tingimused ümberehitamiseks, mille abil saab ka sobimatute ehitiste uuendamisel nende välisilmet parandada.

Eelnõu punktis 5.1 tuuakse väärtusena välja Paide muinsuskaitseala kui elu-, töö-, õppe- ja puhke keskkonna *mitmekesisuse, inimõõtmelisuse ja kultuurimälu hoidja* roll. See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia, on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Inimõõtmelist ruumi mõistetakse eelnõus samas tähenduses kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes⁸: see on väliruum, mis lähtub inimese mõõtkavast ja on tema liikumise kiirusel hästi tajutav.

Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo ja ühiste juurte kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada selle elanike panust linnaruumi ja linnas toimunud arenguid selle erinevate arheoloogiliste ja arhitektuursete kihistuste kaudu, mis võimaldab tajuda ajaloolist linnakeskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

Eelnõu punktis 5.2 loetletakse üles Paide muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas ehitised, tänavatevõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljak, hoovid (edaspidi õuema), avalikud haljasalad, ajaloolised linnaruumi elemendid, ehitusjooned, katusemaastik, ordulinnus ning sellega seotud ehitised ja rajatised ning arheoloogiline kultuurikiht*. Need väärtused säilitatakse kaitsekorra kohaselt. Linnaruumis muudatuste tegemise kaalumisel eelistatakse neid teistele väärtustele ning hoiduda nende rikkumisest ja hävitamisest.

Eelnõu punktis 5.3 tuuakse väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated ja muinsuskaitsealal avanevad olulised sisevaated ning kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus*. Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid, nagu näiteks kirik või raekoda, mille tornid on maastikul visuaalseteks orientiirideks. Paidele on iseloomulik ühtlaselt madal hoonestus, haljastatud hoovid, millest tõusevad esile ordulinnuse varemed koos torniga ning linnuse alale rajatud pargiga. Olulise kaugvaatena on käsitletud kaitsevööndist avanevat vaadet muinsuskaitsealale ja linnuse tornile Järve teelt. Vaadete tagamist ja kaitsevööndi eesmärki on kirjeldatud eelnõu punktis 21. Kaitsevöönd on kantud Lisas 1 toodud kaardile. Muinsuskaitsealal avanevateks sisevaadeteks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid (eelnõu punkt 21), mille ääres paiknevad kultuuriväärtuslikud hooned, samuti on olulised vaated linnuse tornile, kirikule ja raekojale, kui olulistele maamärkidele linnaruumis. Kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, ordulinnuse ja seda ümbritsevate muldkehandite maapealsed osad jm ajaloolised ehitised peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud uusehitiste ja reklaamikandjate vms taha.

⁸ Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks,

Kultuuriväärtuslike hoonetena mõistetakse eelnõu punktides 9 ja 10 defineeritud A- ja B-kaitsekategooria hooned, st hooned, mille autentsena säilitamine on nõutav.

Eelnõu punktis 6 täpsustatakse punktis 5.2 toodud väärtuseid, loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused (seejuures on tuginetud aruteludele töögrupis ning kaasamiskoosolekutel). Alapunktides 1–8 nimetatu ei ole ammendav loetelu Paide muinsuskaitseala väärtustest. See toob esile, millised ehitised jt linnaruumi osad Paide ajaloolist linnatuumikut enim iseloomustavad ja moodustavad selles domineeriva ja kohatunnetust loova osa. Alal leidub ka väärtuslikke ehitisi jt objekte, mis täpselt loetelus nimetatud arhitektuuriilide või kihistuste tüüpide alla ei mahu, kuid mis on samuti osa muinsuskaitseala tervikust.

Eelnõu punktis 6.1 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *ordulinnus ning sellega seotud ehitised ja rajatised, sealhulgas muldkindlustused, vallikraavid, kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurikiht.*

Eelnõu punktis 6.2 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *vanalinna alal ajaloolisesse linnatuumikusse sobivat ja seda rikastavat eelkõige 18.–20. sajandil rajatud kultuuriväärtuslikku hoonestust.*

Eelnõu punktis 6.3 loetakse kohaliku eripärana väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *hoonestusstruktuuri sobituvaid 20. sajandi keskel rajatud korterelamuid ja ühiskondlikke hooned.* Paide vanalinnas on nõukogude perioodil kavandatud ja ehitatud piirkond korterelamutest, mis on omavahel ansambliilises seoses ning suhestuvad traditsioonilise vormi ja suhteliselt tagasihoidliku mastaabiga ka varasema hoonestusega. Väärtuslikumat osa nõukogudeaegsest arhitektuurist Paide muinsuskaitsealal on käsitletud vastavas alusuuringus, mille on koostanud Epi Tohvri⁹ 2021. aastal.

Eelnõu punktis 6.4 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *keskväljakut koos haljastuse ja hoonestusega.*

Eelnõu punktis 6.5 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud hoonete interjööre. Sõnastus *kultuuriväärtuslikud interjöörid* viitab eelnõu punktis 9 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele, mida säilitatakse autentsena nii eksterjööris kui ka interjööris. A-kaitsekategooria on antud eelnõu koostamise käigus teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele. Teistel, B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt sama väärtuslikku interjööri tervikuna või piisaval määral säilinud ei ole. Kuna paljudes neist hoonetes ei ole tehtud viimistlusuuringuid ja varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, võib kultuuriväärtuslike interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid ajaloolised põrandad jms) tulla välja sisetööde käigus ka neis hoonetes. Sel juhul teavitatakse neist leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametit. Amet nõustab omanikku ja annab soovitusi väärtuste säilitamiseks ning vajadusel määrab uuringud (omanikule MuKS-s toodud määral hüvitatavad, kui amet on need määranud). Kuna terviklike või hoone ehitusaegseid interjööre on säilinud pigem vähe, väärtustatakse lisaks terviklikele kultuuriväärtuslikele interjööridele (A-kaitsekategooria hooned) ka selliseid, kus on säilinud kunagiste interjööride fragmente või detaile.

⁹ Ekspertarvamus Paide vanalinna muinsuskaitseala territooriumil asuvate nõukogude perioodil ehitatud hoonete kohta, https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/paide_ekspertarvamus_epi_tohvri.pdf.

Eelnõu punktis 6.6 loetakse väärtusliku kihistuse hulka linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas tänavapinna liigendamine erinevate sillutistega jms. Lisaks loetelus toodule on linnaruumist hävinud veel mitmed iseloomulikud elemendid. Kinnistute tänaväärsed piirdeaiad ja väravad on oluline linnaruumiline element, olles samaväärne linnakeskkonda kujundav osa hoonete vahel. Samuti on hoovialadel paiknenud kaevud, mille maapealsed osad on hävinud, kuid mille asukohad võivad ilmned a kaevetööde käigus.

Eelnõu punktis 6.7 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka maastiku ning traditsioonilise haljastusviisi koosmõjul tekkinud inimkeskkond, sealhulgas kõrghaljastatud õuemaa, ajaloolised avalikud haljasalad ja ridaistutused, mis on hoonete kõrval üheks oluliseks linna miljööd kujundavaks elemendiks.

Eelnõu punktis 6.8 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka arheoloogiline kultuurkiht ja sellest leitud ehituskonstruksioonid, -detailid või muud elemendid Arheoloogiline kultuurkiht võib sisaldada ehitusjäänuseid, inim- ja loomaluid, arheoloogilisi leide, sealhulgas töö- ja tarbeesemeid, tootmisjääke ja muud sellist. Samuti võib see sisaldada hävinud, kuid linnaruumile iseloomulike elementide jäänuseid.

Eelnõu punktis 6.9 käsitletakse ühe muinsuskaitseala olulise väärtusena ajaloolist kinnistustruktuuri, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu läbi aastasade. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs (M. Veldi, 2021)¹⁰ näitas, et Paide muinsuskaitseala kinnistutest vaid üksikud pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute säilitamine on muinsuskaitseala kontekstis oluline, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja linnaehitusliku arengu järjepidevust.

Eelnõu punktis 7 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste säilitamise põhimõtted, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on vajalikud nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud muinsuskaitse praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sealhulgas UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlevast soovituselt (2011)¹¹, ICOMOS-i Veneetsia hartast (1964)¹² ja ICOMOS-i Washingtoni hartast (1987)¹³. Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ning on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid.

Eelnõu punktis 7.1 rõhutatakse, et muinsuskaitseala uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmarke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti. St ehituslikud muudatused muinsuskaitsealal on

¹⁰ Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs,

https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz5659lx/Paide_krundipiiride_anal%C3%BC%C3%BCs_30032021.pdf?dl=0.

¹¹ UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlev soovitus,

https://unesco.ee/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf.

¹² ICOMOS-i Veneetsia harta, https://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf.

¹³ ICOMOS-i Washingtoni harta, https://www.icomos.org/charters/towns_e.pdf.

võimalikud, kuid nende kavandamisel kaalutakse, kas need väärindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala on väljakujunenud keskkond, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine ning uuenduste tegemisel võetakse seda arvesse. Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) arendamine rahuldab praeguste põlvkondade vajadused, kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja sellest osa saada. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks selle kasutajatest tühjaks.

Eelnõu punktis 7.2 täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga kinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on vajalik hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja alade (näiteks avalikud haljasalad, ajaloolised kooli- ja administratiivhooned) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elava ning toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

Eelnõu punktis 7.3 rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutamist või uuesti kasutuselevõtmist, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja nende kultuuriväärtuse säilimine on ohus. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Riik saab hoonete kasutuses hoidmist soodustada, eraldades selleks riiklikke toetusi, samuti on võimalik teha menetluste läbiviimisel leevendusi vastavalt MuKS-es ettenähtule. Uushoonestuse rajamisel arvestatakse kogukulu ühiskonnale, sealhulgas kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid. Muinsuskaitsealal on oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ja avalikes funktsioonides kasutamiseks.

Eelnõu punktis 7.4 mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega, sealhulgas puudega inimeste erivajadustega¹⁴, laste ja eakate, ratastooliga ja lapsevankriga liikujate, vaegnägijate ja -kuuljate iseseisva, turvalise ja mugava liikumisega, et neile vajalikud teenused oleksid kättesaadavad¹⁵. Selle punktiga antakse suunised ligipääsetavuse suurendamiseks, kus seda on vajalik rakendada. Kus võimalik, parandatakse ligipääsetavust teekatendite ühte tasapinda viimisega, liikumisvõimaluste parandamisega erineva pinnaviimistlusega teekatenditel, kasutades kõrvuti erineva siledusega sillutisi. Ligipääsetavuse suurendamine näiteks kaldtee, invatõstuki jms lisamisega võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Samas peetakse silmas, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks kahjustata kultuuripärandit. Lahenduse sobivust ja alternatiivseid võimalusi kultuuriväärtusliku hoone juures muudatuste tegemisel kaalutakse igakordselt, arvestades asukohta ja mõju linnaruumile.

¹⁴ Ehitusseadustiku § 11 lg 4 alusel vastu võetud määrus nr 28, „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele](#)“.

¹⁵ Ligipääsetavuse rakkerrühm. Riikliku korralduse töögrupp. Lõpparuanne.

Eelnõu punktis 7.5 sõnastatakse, et maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurkihiga alal (näidatud kaardil eelnõu lisa 3) valitakse projektlahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

Minimaalse sekkumise põhimõtte tähendab, et arheoloogilise kultuurkihiga alal planeeritakse kaevetöid arheoloogilist kultuurkihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõtte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurkihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafilise ladestumine ja dokumenteeritakse arheoloogilise kultuurkihi elemendid. Arheoloogilise uuringu käigus uuritakse ja dokumenteeritakse pinnasekihte reeglina alates praegusest maapinnast ülalt alla. Ka pealmise, sageli segatud kihi dokumenteerimine on vajalik, sest selle lasumise viisis või selles endas võib olla elemente, mis aitavad mõista varasemate ladestuste stratigraafiat.

Arheoloogilise uuringu võimaldamiseks arvestatakse trassikraavide laiuse ja sügavuse puhul sellega, et arheoloogil oleks võimalik kihte, objekte ja struktuure dokumenteerida. Samuti ei ole kindlat projektikohast kõrgusmärki järgides alati võimalik adekvaatset dokumentatsiooni arheoloogilise kultuurkihi elementide kohta koostada: paljanduvaid kihte, objekte ja struktuure saadakse avada sedavõrd, mis võimaldab dokumenteerida nende põhiolemuse (kuju ja ulatuse) ning stratigraafilised suhted, samuti koguda piisavalt andmeid kihtide, objektide või struktuuride dateerimiseks. Vastasel korral on takistatud arheoloogilise uurimise põhieesmärk (selgitada välja kultuurkihi elementide tekkimise järjekord) ja kaevetööd ei lähtu mitte minimaalsest sekkumisest, vaid on arheoloogilist kultuurkihti kahjustavad.

Sekkumist ei saa pidada minimaalseks juhul, kui füüsiline sekkumine toimub küll väikesel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurkihile suuremal alal. Näiteks vaivundamentide rajamisel võib vaiade paigaldamine tuua kaasa orgaanikarikaste kihtide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise oluliselt laiemal alal, kui vaia paigaldamisega arheoloogilist kultuurkihti füüsiliselt segati. Lisaks sellele rajatakse vaiad vundamenti jaoks sageli umbes kahemeetrise sammuga ning nende ümber valgub betoon kultuurkihi tühemikesse. Sellisel viisil tekitatud katkestuste tõttu kahjustatakse kultuurkihi stratigraafiat ja edaspidi on selles kohas arheoloogiapärandi uurimine raskendatud. Kui vaiamine toimub ilma eelneva piisava uurimiseta, siis ei ole võimalik arvesse võtta ka sügavamal kultuurkihis olevaid hoonestuse jäänuseid ning võidakse vaiata läbi ajalooliste müüritiste. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keeruline või võimatu.

Arheoloogilise kultuurkihi elemendid on ehitusjäänused, vrakid, inim- ja loomaluud ning arheoloogilised leiud, sealhulgas töö- ja tarbeesemed, tootmisjääd jm inimtegevuse jäljed. Arheoloogilise kultuurkihi olulisema osa moodustavad ehitusjäänused ja matused ning nende loomisel, kasutamisel ja lagunemisel/lammutamisel nende alla, vahele ja peale tekkinud pinnaseladestused, mis on rajatiste suhtelise vanuselise järjestuse info peamised kandjad. Arheoloogilise kultuurkihi paksus praeguse maapinna all võib ka lähestikku asuvatel kinnistutel varieeruda, olles mõnel pool vaid mõnikümmend sentimeetrit, mujal mitu meetrit.

Arheoloogilises kultuurkihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul, st peamiselt kesk- ja varauusaegse hoonestuste tarindite jäänused, eelistatakse nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit. Nimetatud nõuded on kooskõlas arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni põhimõtetega arheoloogiapärandi terviklikust konserveerimisest ja *in situ* säilitamisest.

Samuti aitab originaalmaterjali eksponeerimine kaasa avalikkuse teadlikkuse tõstmisele teadusliku informatsiooni levitamise kaudu. Läbi nende põhimõtete on võimalik arheoloogiapärandit kaitsta ja väärtustada kui Eesti ja laiemalt Euroopa kollektiivse mälu allikat.

Eelnõu punktis 7.6 selgitatakse, et kultuuriväärtuslikke hooneid ehk A- ja B-kaitsekategooria hooneid säilitatakse ja hooldatakse eesmärgiga tagada nende pikaaegne säilimine eelkõige läbi järjepideva hooldamise. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada. Säilitamiskohustus tuleneb MuKS § 33 lg-st 3. Hooldustööd ei ole loakohustuslikud, kuid Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamiseks nõu anda, võimalusel rahaliselt toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44).

Kultuuriväärtuslike hoonete konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel lähtutakse olemasolevast hoonest – *säilitatakse ja vajaduse korral taastatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning detailid*. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja arhitektuuri stiil – näiteks kas tegu on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on klassitsistlikus või historitsistlikus stiilis jne.

Peetakse silmas, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varem ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui ka B- kaitsekategooria hoonetele koostatakse enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse välja konkreetse hoone väärtused, arvestades, millised kihistused ja detailid säilitatakse ning millised võib eemaldada. A-kaitsekategooriasse määratud hoonete siseruumidele seatakse muinsuskaitse eritingimustega nõuded ka siseruumides säilitatavate osade kohta, kuid B-kaitsekategooria hoonete puhul mitte. Viimaste puhul ei rakendu siseruumides tehtavatele töödele loakohustus, st Muinsuskaitseamet võib anda nende tööde tegemiseks vaid soovitusi.

Juhul, kui kultuuriväärtuslikus B-kaitsekategooria hoones avastatakse väärtuslikke interjööridetaile, nt maalinguid vms, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit (MuKS § 60) ja teha edasised otsused teabest ja võimalustest lähtuvalt. B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Muinsuskaitseametiga, vajadusel restaureerimist toetades.

B-kaitsekategooria hoonete hulgas on ka selliseid, millel on oluline mõju linnaruumile: need on osa arhitektuursest ansamblist, need on silmapaistvalt suured või linnaehituslikult olulises kohas.

Eelnõu punktis 7.7 on ära toodud põhimõte, mille kohaselt uue ehitise ja suuremahulise juurdeehitise tegemisel eelistatakse tänapäevase kultuurikeelega ümbritsevaga arvestavat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga ning tõsta esile ajaloolist hoonestust. Lähtutakse lähiümbruse linnaruumist, sealhulgas ajaloolise hoonestuse paiknemisest, tihedusest, mahust, materjalikasutusest, katusemaastikust ja värvilahendusest. Suuremahulise juurdeehitise all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-ule olemasolevast hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga). See põhimõte on sõnastatud eelistusena ning iga juhtumi puhul tuleb lahenduse sobivust eraldi kaaluda.

Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liitva uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul pigem tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on ausalt tänapäevase ilmega, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, kahandavad vanade majade väärtust, tekitades ka ajalooliste hoonete puhul kahtluse nende vanuseväärtuses ja autentsuses. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, vaid see peab ka keskkonda sulanduma. Kontrastiprintsiip on ainult üks võimalus, mitte kohustus. See, mida soovitakse muinsuskaitsealal vältida, pole mitte erinevate vanemate arhitektuuristiilide elementide kasutamine ja tänapäevases võtmes interpreteerimine, vaid tervete hoonete otsene kopeerimine. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle, kuid see peab olema ka vanast hoonestusest eristatav. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused), kuid arhitektuuristiil võib olla kaasaegne.

Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kõrge kultuuriväärtusega hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist hävimiseelsel moel.

Eelnõus ei anta eraldi suunist väiksemahuliste juurdeehituste (kuni 33%-lise laienduse) arhitektuurse lahenduse kohta (näiteks veranda, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on olenevalt olukorrast mõeldav nii olemasoleva hoone ajaloolise arhitektuurikeelega jätkamine kui ka kaasaegsed lahendused.

Lähiümbruse arhitektuuritavade all mõistetakse konkreetses kvartalis ja tänavalõigus domineeriva ajaloolise hoonestuse paiknemist, suurust, materjalikasutust jms. See ei tähenda, et uue hoone puhul peaks ajaloolist hoonestust kopeerima, vaid pigem seda kaasaegses võtmes interpreteerima. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle. Peamine on jätkata hoonestuse struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht ja kõrgus).

Ajaloolise hoonestuse all mõistetakse eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonestust, st kui lähialal on osaliselt säilinud sõjaeelne hoonestus ning nende vahele on kerkinud hiljem palju suurema mastaabiga hoone, siis uute hoonete kavandamisel lähtutakse üldjuhul vanemate, muinsuskaitsealal väärtustatud ja sellele iseloomu andvate hoonete mastaabist, et luua neile toetavat keskkonda. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik (vt punkt 7.9). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames.

Eelnõu punktis 7.8 antakse soovitus *avalikus kasutuses või linnaruumiliselt tuntava mõjuga uue ehitise või suuremahulise juurdeehitise kavandamise puhul eelistatakse arhitektuurse lahenduse läbikaalumist ja projekteerija leidmist arhitektuurivõistluse tulemuse alusel*. Üldjuhul on tuntava mõjuga ehitiseks peetud sellised, mille ehitise alune pind ületab 100 m². Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist kvaliteetset uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga. Ka Paide linna üldplaneeringuga on antud suunis kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist muuhulgas olulise ruumilise mõjuga, olulise avaliku huviga kohtades, samuti avalike haljasalade rekonstrueerimisel.

Eelnõu punktis 7.9 on sõnastatud suunis, mille kohaselt *aladel, kus varem on olnud hoonestus, on soovitav ala hoonestamine, arvestades vahetut linnaruumi ja hea ruumiloome*

põhimõtteid, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik ehitustihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist kui ka 20. sajandil tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, juhul kui see on linnaehituslikult mõistlik ja avalike huvidega kooskõlas. Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga (hoonete ja ehitusjoone taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetelt võimalikult sarnasena), kuna praktikas on olnud selle järgimine harva võimalik. Seejuures ei taotleta hoonestuse taastamist II maailmasõja eelses mahus, vaid arvesse tuleb võtta lähiümbruse linnaruumi arenguid ning kavandada hoonestus kooskõlas ümbritseva linnaruumiga.

Varem hoonestatud alade taashoonestamisel on oluline silmas pidada, et uusi väärtusi ei loodaks olemasolevate kultuuriväärtuste arvelt. Taashoonestamine eeldab läbimõeldud lahendust, mis võimaldab maksimaalselt uurida, säilitada, konserveerida ja eksponeerida ka maa sees olevaid ajalooliste ehituskonstruksioonide jm jäänuseid.

Hea ruumiloome põhimõtetena käsitleme kaasaegset keskkonda väärtustavaid ruumilise planeerimise põhimõtteid nagu on kirjeldatud näiteks 2018. aastal valminud Ruumiloome töörühma lõpparuandes¹⁶ ja 2020. aastal avaldatud Ruumilise planeerimise rohelistes raamatus.¹⁷

Punktis 7.10 antakse lähtekohad kinnistu (maaüksuse) piiride muutmiseks. MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalik omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute, nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud (maaüksused), mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muudetud piiridega (eelnou punkt 6.9).

Kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs (M. Veldi, 2021)¹⁸. Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes kinnistut, selle lähiümbrust ja hoonestust analüüsides kaaluda, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel. Kõrgemat kultuuriväärtust kannavad need kinnistupiirid, mis on vanemad ning seotud krundil tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega, näiteks eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid,

¹⁶ Ruumiloome töörühma lõpparuanne,

<https://planeerimine.ee/2020/02/ruumiloome-ja-kvaliteetse-ruumi-pohialused/>.

¹⁷ Ruumilise planeerimise roheline raamat,

<https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>.

¹⁸ Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs,

https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz56591x/Paide_krundipiiride_anal%C3%BC%C3%BCs_30032021.pdf?dl=0.

samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiride paiknemisega (näiteks tänavaäärne elamu ja piki krundi piiri paiknevad abihooned).

Eelnõu punktis 7.11 antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku ruumi (tänavate, platside, avalike haljasalade) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslike kihistusi ja uuendamisel kasutada sellele iseloomulikke elemente (näiteks tänavalaternad, kuulutustetulbad, kaevuluugid). Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, sest tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskusprobleeme külgnevale hoonestusele. Samas on avaliku ruumi uuendamine, eriti jalakäijasõbralikkuse suurendamise suunas, võimalik ja oodatud. Jalakäijasõbralikkus kui osa inimhõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhke-keskkonnana, kus liikudes on võimalik kogeda ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit.

Eelnõu punktis 7.12 antakse suunis haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisiga jätkamiseks ning hävinud osade taastamiseks. Haljastus, sealhulgas nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, ridaistutuste kulgemine kui ka haljastus kinnistute õuemaal, on Paide muinsuskaitsealal olulised miljöö kujundajad ning kohatunnetuse loojad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone.

Eelnõu punktis 7.13 määratletakse, et säilitatakse muinsuskaitseala sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid, samuti vaated kultuuriväärtuslikele, st A- ja B-kaitsekategooria ehitistele. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldjuhul lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel arvestatakse kultuuriväärtuslike hoonete ja rajatiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms paigaldamiseks taotletakse Muinsuskaitseameti luba vastavalt MuKS § 52 lg 1. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite või läbi hoonestatavate kinnistute avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornile vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadetekts.

Eelnõu III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

Eelnõu punktis 8 on selgitatud muinsuskaitseala hoonetele antud väärtusklasside tähendust. Vastavalt MuKS-e § 19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lg 1 järgi. Väärtusklassid on kolm: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega, et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks hoone on arhitektuurselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused lähtudes hoonete erinevast kultuuriväärtusest ja rollist muinsuskaitseala eesmärkide täitmisel. Samuti annab klassifitseerimine võimaluse teha leevendusi, sealhulgas loakohustusest.

Hoonetele kaitsekategooria andmisel lähtuti üldjuhul hoonete/hooneosade funktsioonist ja hoonetele antud Eesti topograafia andmekogu (ETAK) universaalsetest koodidest. Mõningatel juhtudel oli oluline anda kinnistul asuva ehitise eri ajastul ehitatud osadele erinev kaitsekategooria, kuna hoone ei ole terviklikult ühe või teise kaitsekategooria esindaja. Samuti oli vajadus määrata eraldi kaitsekategooria mälestise hilisematele juurdeehitistele, sest õiguslikult ei ole need mälestise osad. Sellistel juhtudel on kaardil lisas 2 ka ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoonel eristatud hooneosad ja neile antud erinevad kaitsekategooriad.

Lisaks täpsustatakse samas punktis, et juhul, kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud mõnele olemasolevale hoonele kategooria määramata, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni automaatselt B-kaitsekategooria hoonena. Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone inventeerimistabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood. Samuti võib ette tulla vajadus asendada mõne ehitise mälestise staatus B-kaitsekategooriaga.

Kultuuriväärtuslike hoonete all mõistetakse eelnõus ja seletuskirjas siin ja edaspidi A- ja B-kaitsekategooria hooned. Need on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Seda väärtust ja autentsust, mida need erinevate kihistustena endas kannavad, on vajalik säilitada meieni jõudnud kujul nii eksterjööris kui ka interjööris. C-kaitsekategooria hooned ei kannu muinsuskaitsealal väärtusi ning seetõttu ei ole nende puhul nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes. Küll aga tagatakse nende ümberehitamisel sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega ning hoone enda arhitektuurse lahendusega ehk terviklikkus.

Kultuuriväärtuslike hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel: A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus ka sisetöödele, B-kaitsekategooria puhul mitte, ehk senise korraga võrreldes toimub vanalinna osas suures mahus kitsenduste leevendamine.

Paide muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõuga määratakse A-kaitsekategooriasse 13 hoonet või hooneosa. A-kaitsekategooria hooned asuvad senise põhimääruse järgi vanalinna alal, st nende puhul jäävad nõuded senisega võrreldes samaks. Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal paiknevad hooned käsitletavad sisuliselt A-kaitsekategooria hoonetena, mil nii interjööris kui eksterjööris tehtavateks töödeks oli tarvis Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Võrreldes seni kehtinud põhimäärusega leevendatakse piiranguid enamike vanalinna hoonete puhul (välja arvatud eelnimetatud 13 A-kaitsekategooriasse määratud hoonet).

Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on väärtuslikud ja nende väärtus on autentsusena mõisteta- va ka siis, kui hoone eksterjööri või interjööri on ajas mingil määral muudetud. Ajaloolises keskkonnas ja seda keskkonda kujundavate hoonete puhul on väärtuslikud kõik kihistused ning vanade majade puhul on iseloomulik, et neid on läbi aegade muudetud kas sõltuvalt parasjagu moes olnust, tehnoloogilistest uuendustest lähtuvalt (näiteks akende suurendamine, kui algas tööstuslik klaasitootmine), kasutus- ja elamismugavuse suurendamiseks või muudel põhjustel. Ka need muudatused on jälg varasemate inimeste ja meistrite eluolust ning nende jälgede ja erinevate kihistuste säilitamine aitavad tajuda ajaloolise keskkonna ja vanade majade mitmekesisust ning erinevaid ajastuid. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks II maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda seda rikastades. Väärtuslikud ei ole ajaloolisi hooned rikkuvad või lihtsustatud muudatused, mis moonutavad hoone välisilmet

B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud 156 hoonet või hooneosa. See on valdav osa muinsuskaitseala II maailmasõja eelsetest hoonestusest, millele lisanduvad mõned ajaloolisse keskkonda sobivatud uuemad hooned. C-kaitsekategooriasse on määratud 141 hoonet või hooneosa. Valdav osa nendest on mitmesugused väiksed abihooned (kuurid, garaazid, elektrialajaamad jms) – st nende mõju linnaruumis on pigem väike.

Hoonete kaitsekategooriate inventeerimistabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekategooriate määramise aruandena Muinsuskaitseameti kodulehel. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Paide muinsuskaitsealal 14 kinnismälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning neid käesoleva eelnõuga ei kehtestata ega leevendata.

Eelnõu punktis 9 sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris*. See lähtub kultuuriministri määruses nr 23 antud A-kaitsekategooria hoone definitsioonist, kuid on lühidalt toodud ka kaitsekorra teksti, et selgitada lugejale kaitsekategooriate tähendust.

Autentsuse mõiste tuleneb MuKS § 43 lg 1, mille järgi *muinsuskaitsealal töid kavandades ning tehes lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest, pidades oluliseks eri ajastute väärtuslike kihistusi, ning tagatakse tegevuse ohutus mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimisele*. Seega lähtutakse A-kaitsekategooria hoone puhul autentsuse säilitamise põhimõttest nii hoone eksterjööris kui ka interjööris. Samuti eeldavad restaureerimis-, konserveerimis ja ehitustööd eksterjööris ja interjööris Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Eelnõu punktis 10 sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris*. A- ja B- kaitsekategooria erinevus seisneb vaid interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel (A-kaitsekategooria puhul säilib muinsuskaitseameti tööde loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte). B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslike interjööre või nende osasid tuvastatud ning neil on seetõttu oluline hoida alles meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-kaitsekategooria hoone puhul lähtutakse seega autentsuse säilitamise põhimõttest hoone eksterjööris. Tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, siseruumides tööde tegemiseks Muinsuskaitseameti luba ei ole vaja.

Juhul, kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides tehakse ehitustöid ja interjööris avastatakse väärtuslike kihistusi (näiteks kultuuriväärtuslikud tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis peatatakse vastavalt MuKS §-le 60 tööd ja teavitatakse Muinsuskaitseametit. B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Muinsuskaitseametiga, kes nõustab omanikku ning saab vajadusel restaureerimist toetada. Põhjendatud juhul on võimalik võtta hoone interjäär MuKS alusel ka ajutise kaitse alla, et teha kindlaks leitu täpsem kultuuriväärtus või algatada hoone kaitsekategooria muutmise läbi kaitsekorra muudatuse.

Eelnõu punktis 11 sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamine ei ole nõutav*. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitis, mis ei kanna endas muinsuskaitseala väärtusi ja seetõttu ei ole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned või nõukogudeaegsed ja hilisemad hooned, millel puudub oluline muinsuskaitsealine väärtus ajaloolise linnaruumi kontekstis. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna hoone ei ole iseseisva muinsuskaitsealine väärtusega ega ala tervikut toetav, on võimalik muinsuskaitseadusest tulenevaid erimenetlusi mitte nõuda (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine, muinsuskaitsealine järelevalve määramine, tööde aruande koostamine jms).

C-kategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse vaid kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (näiteks katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis taotletakse hoone ilme muutmiseks siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmine ei ole leevendatud. Seda põhjusel, et C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis väga suure visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobimine ajaloolisesse keskkonda on tarvis tagada ka siis, kui tööd ehitusluba või -teatist ei eelda.

C-kaitsekategooria hoonetele kehtivad üldnõuded on toodud punktis 15.

Eelnõu punktis 12 sätestatakse, et kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena, st sellele kehtivad C-kaitsekategooria hoonetele seatavad nõuded ja menetlusnormid. Kaitsekorraga koos koostatud hoonete kaitsekategooriate kaart vananeb paratamatult niipea kui see kehtestatakse, kuna see ei käsitle hooneid, mis ehitatakse peale kaitsekorra kehtestamist. Selleks, et uued hooned ei jääks õiguslikult määratlemata, on täpsustatud, et kuni järgmise inventeerimise ning kaitsekorra muutmiseni käsitletakse neid menetluslikult C-kaitsekategooria hoonetena. See ei ole hinnang nende arhitektuursele väärtusele või sobivusele linnaruumis, vaid lähtub nende vanusest.

Eelnõu IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded

Vastavalt MuKS-ile on hooldamine ja remontimine kui järjepidevad tegevused muinsuskaitseala ja selle ehitiste korrashoiuks ja seisundi parandamiseks loakohustusest ja teavituskohustusest vabad kõikide muinsuskaitsealal asuvate ehitiste, kaasa arvatud mälestiste, puhul.

MuKS §-s 7 määratletud tegevuste – konserveerimise, restaureerimise ja ilme muutmise puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. EhS-s on vastavad tegevused, välja arvatud konserveerimine, reguleeritud ehitise ümberehitamisena (§ 4 lg 3). Ehitamisena käsitletakse eelnõus EhS-u § 4 lg 1 kohaseid tegevusi – *ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine, ümbritsevale keskkonnale olulise ja püsiva mõjuga pinnase või katendite ümberpaigutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega.*

Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tagatakse kõigi ehitiste puhul hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sealhulgas kultuuriväärtuste kaitse (EhS § 8 ja 9). Näiteks võib see tähendada, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel säilitatakse sisetarindid, mis on otseselt seotud välistarindite, väliste dekoorielementide või kogu hoone säilimisega (näiteks kandvad ja siduvad vaheseinad, võlvlaed, laetalad, mantelkorstnad jms).

Eelnõus on nõuded erinevatele kaitsekategooria hoonetele esitatud kaitsekategooriate kaupa, sealhulgas kultuuriväärtuslikele hoonetele esitatavad nõuded kattuvad täiel määral, välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel taotletakse tööde tegemise luba ka töödeks siseruumides, kuna neis on väärtuslikud interjöörid. B-kaitsekategooria hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja, kuid juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on selle säilitamine ja leiust Muinsuskaitseameti teavitamine kohustuslik (MuKS § 60). Sellisel juhul on kultuuriväärtuslike interjööride või selle osade

säilimist võimalik tagada mitmel viisil. Näiteks andes nende leidude säilitamiseks restaureerimistoetust, tõsta omaniku teadlikkust leitud väärtuste osas või võtta ehitise ajutise kaitse alla. C-kaitsekategooria hoone puhul ei väljasta Muinsuskaitseamet eraldi tööde tegemise luba, vaid annab arvamuse kohaliku omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 1.

Eelnõu punktis 13 sätestatakse, et A-kaitsekategooria hoonetele kehtivad nõuet interjööride kohta: säilitada *kultuuriväärtuslik ruumijaotus ning kultuuriväärtuslikud sisetarindid (vahelaed, siseseinad, mantelkorstnad jms), interjööridetailid (siseuksed, sisetrepid, piirdeliistud, ahjud jms) ja siseviimistluskihid (põrandalauad, parketid, maalingud, tapeedid, stukkdekoor, peegellaed, puitdekoor jms)*. Väärtuslik ruumiplaneering ja sisetarindid hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sealhulgas mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumiplaneeringus ja sisetarindite muutmise võimalused kaalutakse muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi, säilitamisnõue ei ole üldjuhul absoluutne. Ruumiplaneeringu muutmisel on eelistatud tagasipööratavad lahendused (näiteks kergvaheseinte lisamine olemasolevaid konstruktsioone muutmata) ning ajaloolise substantsi võimalikult vähene lõhkumine (näiteks olemasolevate läbiviigukohtade ja avade kasutamine).

Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed, siseaknad, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad kultuuriväärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla näiteks ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, seina- või põrandamaalingud, ajaloolised tapeedid, stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku soovidest ja võimalustest, hoone kasutusvõimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsetest nõuetest ja juhustest.

Oluline on silmas pidada, et A-kaitsekategooria hoone väärtuslik interjäär või selle detailid ei ole ainult hoone ehitusaegsed interjöörid ja selle detailid, vaid ka hilisemate perioodide kihistused. Samuti on oluline silmas pidada, et ajaloolised interjöörid on harva säilinud terviklikult, seega kultuuriväärtuslikud on kõik varasemate meistrite poolt loodud interjööri detailid ja siseviimistluskihid.

A-kaitsekategooria ruumiplaneeringus võib teha muudatusi, kui planeering ei ole algne või kui selleks on tungiv vajadus ning see protsess on tagasipööratav. Näiteks ehitatakse vannituba või muu elementaarse funktsiooniga ruum, mida varasemalt hoonel pole, või kui on vajadus laiendada kööki mõne toa arvelt, või kui eemaldatakse või lisatakse mittekandev vahesein, säilitades võimalus algne ruumiplaneering vajadusel hiljem taastada.

Eelnõu punktis 14 nimetatakse A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad ühised nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad olemasolevatele kultuuriväärtuslikele hoonemahtudele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitustele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded on üldised nõuded, mis kehtivad kõigi A- ja B kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõudeid täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega, kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

Eelnõu punktis 14.1 sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone piirdetarindid (näiteks vundament, seina- ja katusetarindid jms), proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud

detailid säilitatakse võimalikult autentsena. Piirdetarinditena mõistetakse hoone piirdekonstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga).

Autentsena mõistetakse siinkohal nii ehitusaegseid kui hilisemaid väärtuslikke kihistusi, sest ajalooliste hoonete puhul on väärtuslikud kõik varasemad kihistused. On juhtumeid, kus ajaloolise hoone autentsus on rikutud ja välisilme algsega võrreldes hilisemate ehitustöödega lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Eelnõu punkt ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi täielikult välistavana. Täiend *võimalikult autentsena* säilitamise kohta annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks ja 21. sajandi vajadustele kohandamiseks, näiteks tehnosüsteemide lisamiseks või uuendamiseks, katusealuse väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks vms, kui see ei muuda oluliselt hoone ajaloolist välisilmet ja proporsioone.

Samuti tagatakse kogu hoone kande- ja jäigastavate konstruktsioonide säilimine, kuna hoone on konstruktiivselt tervik ning oluliste seosmiste kandvate ja siduvate konstruktsioonide lammutamine võib kaasa tuua kogu hoone deformeerumise või varisemise, mis ei võimalda säilitada ka selle välimisi piirdetarindeid ja välisilmet autentsena. St hoone ümberehitamisel, isegi kui see on B-kaitsekategooriasse määratud, ei ole lubatud selle seosmiste kandekonstruktsioonide lammutamine ega ümberehitamine viisil, mis seab ohtu kogu hoone säilimisele. Ehitise kandvate välis- ja sisekonstruktsioonide ümberehitamisel lähtutakse EhS-s sätestatud regulatsioonist.

Eelnõu punktis 14.2 sätestatakse, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. Samuti saab ajaloolise dokumenteeritud lahendusena käsitleda fassaadil üksikuid või osaliselt säilinud detaile, mille järgi ülejäänud osad taastada. See punkt reguleerib ka näiteks olukorda, kus hoone välisviimistlus on asendatud hilisema lihtsama lahendusega ning omanikul on soov ja tahe hoone kapitaalsete remondi käigus taastada algne hoonele omane välisviimistlus – laiema profiiliga laudis ja profiilidega akna- ja välisukse piirdelauad vms. Hoone terviklikkust on võimalik taastada ka mahuliselt. Näiteks kui hoonel on olnud veranda või juurdeehitis, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti ajaloolise eeskujul rajada. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoonet on muudetud viisil, mis ei ole tagasipööratav (näiteks on lisatud korruseid või mõned aknad vm detailid on asendatud vms), siis peaks üldjuhul hoone ilmet ühtlustama hilisemaid muudatusi arvestades, näiteks taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaaleeskujude põhjal (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud). Akende osas võib dokumenteerimise aluseks olla ka mõne teise samast perioodist pärit hoone säilinud aknad või nende joonised, kui hoone enda kohta vastavaid dokumente või originaalosi säilinud pole.

Eelnõu punktis 14.3 sätestatakse, et kasutatakse hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid.

Näiteks hoone katuse vahetamisel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, kasutatakse katusekatte vahetuse korral samuti käsitsi valtsitud plekki. Kandekonstruktsioonide proteesimisel või asendamisel kasutatakse samaväärset materjali – puitseina parandamisel puitu, paekivi asendamisel paekivi ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina kasutatakse end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, näiteks katuse puhul käsitsi valtsitud plekki või keraamilisi katusekive, seinaviimistluses lubikrohve ning

linaõlivärve, ajaloolisse keskkonda sobivate murtud toonidena. Laudise asendamisel kasutada nende tarindi külge naelutamist, mitte kruvimist.

Traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate all mõistetakse näiteks pleki valtsimist, kelluga krohvimist, pintsliga värvimist, takutamist, tappimist jms. Üldjuhul hoone restaureerimise puhul on traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehitise puhul mitte.

Punktis täpsustatakse, et muinsuskaitsealal ei ole lubatud kasutada materjale, mis jäljendavad traditsioonilisi ehitusmaterjale. Jäljendav on näiteks puitakent jäljendav plastaken, puitvoodrit jäljendav plastikvoodrilaud, lubikrohvi jäljendav õhekrohv, kivist katust jäljendav laineline katuseplekk, valtsplekki jäljendav sileplekk jms. Enamasti on jäljendavate materjalide eluiga kordades lühem traditsioonilisest materjalist (näiteks valtsplekk kestab 80–100 aastat, sileplekk 20–30 aastat; lateksvärviga värvitud puitpindu tuleb üle värvida iga paari aasta järel, samas kui linaõli püsib ka 10 aastat või rohkemgi), seega ei ole nende materjalide kasutamine kestlik. Ajaloolises keskkonnas on ausus materjalide olemuse osas üks eeldusi, mis laseb tajuda paika ajaloolise ja kultuuriväärtuslikuna ning seetõttu alandavad vanu materjale matkivad materjalid ka ajalooliste materjalide ja keskkonna enda väärtust.

Punktis tuuakse välja ka see, et *hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena*. Materjalid, mis ei ole hoonele kõige sobivamad, kuid mida võib erandkorras hoone päästmiseks ajutise lahendusena Muinsuskaitseameti loal kasutada, on näiteks eterniit, rullmaterjal või sileplekk, kui need asendavad varasemat traditsioonilist valtsplekk- või kivist katust. Samas osade uuemate hoonete puhul võib eterniit olla algne ja igati eelistatud katusekattematerjal. Materjalide valikul lähtutakse eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest (algsest) lahendusest ning kõik materjalid, mida algse lahenduses polnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

Hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid on näiteks eterniit, kui see asendab varasemat rullmaterjalist või plekist katust ning rullmaterjal, kui ta asendab sindelkatust. Paljud kinnistutel asuvad abihooned on rajatud nõukogude perioodil ja nende juures on kasutatud eterniiti või rullmaterjali. Nende materjalide kasutamine hoonetel, mis ehitamise ajal on olnud selle materjaliga, on jätkuvalt lubatud. Kuid eterniidi, silepleki või muu materjali kasutamine ei ole õigustatud hoonete puhul, mis on ehitatud teise materjaliga, sest materjal on oluline hoone välisilme ja kestlikkuse seisukohalt.

Ühest küljest on need esteetilised nõuded, mis aitavad hoida ja taasluua vanadele majadele omast olustikku ja koha miljööd. Näiteks linaõlivärv ei kooru puitpindadelt suurte tükkidena nagu lateks- või alküüdvärvid, vaid iseloomuliku krobeda niinimetatud krokodillinahana, mis aitab tajuda hoone vanust ja väärikust. Teisalt on need ka praktikas end õigustanud materjalid, mis on ajas kestmamad kui tänapäevased materjalid. Kruvipead kipuvad end värvist roostetades nii-öelda välja sööma, sest kruvipinnas on rohkem õnarusi, kuhu sadevesi koguneda saab kui naelas. Samuti lüheneb laudise eluiga oluliselt kui naelapea lüüakse voodrilaua sisse, mitte selle pinnaga tasa – sellega kahjustatakse liialt puitu. Kolmandaks aitavad traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine elus hoida vanade ehitusmeistrite pärandit. Seega on muinsuskaitsealal põhjendatud võimaluse korral traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine (muinsuskaitseaduse § 3 lg 6).

Vanade meistrite poolt loodud detailide säilitamine, traditsiooniliste ehitus- ja viimistlusmaterjalide ning traditsiooniliste tehnoloogiate kasutamise jätkamine hoiab elus ka muinsuskaitseala vaimset kultuuripärandit. Selleks on käsitööoskuste tava, esitlus- ja väljendusvormide ning teadmiste ja oskuste kultuuripärandi osana elavana hoidmine ja

elujõulisuse tagamine. Vanad ehitusmaterjalid ja töövõtted sisaldavad neid loonud meistrite käsitöö jälgi, mille tulemusena on ajaloolised linnasüdamed tajutavad vana ja ajaloolise keskkonnana. Nende jälgede hoidmine hoiab alal vanade meistrite loodut ning annab võimaluse uutel meistritel sarnaseid töövõtteid kasutades ajaloolisi ehitustraditsioone elus hoida.

Eelnõu punktis 14.4 sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamine on lubatud ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile, ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning selle välispiirete soojustamine on pigem välistatud. Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui näiteks horisontaalne soojustamine (näiteks keldri hüdroisoleerimine maapinnast, keldri- või pööninglae soojustamine). Soojustamist tuleb alati käsitleda hoone kui terviku kontekstis ja kultuuriväärtusliku hoone välist soojustamist pigem vältida, sealhulgas põhjusel, et soojustamisega muutuvad hoone või selle osade proportsioonid ning kulutused, mis tehakse hooneosade proportsioonide taastamiseks ja soojustuse paigaldamiseks, ei pruugi pikas perspektiivis end ära tasuda, seega ei ole tegemist kestliku arendamisega.

Kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamist võib kaaluda juhul, kui tehnilistel põhjustel vajab vahetamist kogu hoone laudis ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, ukсед, karniisid, räästas jms) proportsioonid või kasutatakse võimalikult õhukesti soojustus- või tuuletõkkematerjale (näiteks tuuletõkkekangas, tuuletõkkeplaat voodrilaua alla, palkhoone kuni 5 cm soojustamine märgpuistel tselluvillaga). Kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamist ei saa kaaluda, kui tegemist on rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus ja detailid on osa hoone väärtusest. Puithoonete puhul on väärtusliku siseviimistluse puudumisel võimalik kaaluda ka piirete soojustamist seestpoolt.

Eelnõu punktis 14.5 seatakse nõudeks säilitada ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited – aknad, ukсед, luugid jms, rõhutades samas, et väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Ajaloolised avatäited on üldjuhul puidust ja kahekordse raamiga. Ajaloolisse keskkonda sulandumiseks tuleb ka uued avatäited kavandada sellistena. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist või muust materjalist ukсед on lubatud juhul, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.

Muinsuskaitsealal on väärtuslikud kõik kihistused, mitte ainult ehitusaegsed. Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Avatäidete vahetamine ilma Muinsuskaitseameti loata muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Näiteks võib olla hoone ehitatud ühel perioodil, aga fassaad on hiljem terviklikult ümber kujundatud ja aknad ning välisüks pärinevad uuest kihistusest. Samas kui hoone on nõukogude aegse kapitaalremondi käigus saanud aknad või välisukse, mille kujundus ei vääri ajaloolist hoonet, on lubatud aknad asendada puidust avatäidetega, mis lähtuvad hoone ehitusaegsest lahendusest.

Ajaloolises keskkonnas on üheks kõige suuremaks miljöö mõjutajaks hoone aknad, ukсед, luugid jms. Muinsuskaitsealal on hoone välisüks tavaliselt hoone kõige enam viimistletud

detail – omamoodi visiitkaart, mis näitab ära hoonesse sisenemise koha, aga peegeldab ka hoone ehituslugu ja selle looja maitset ja jõukust. Vanade välisuste säilitamine ja ajastutruu korrastamine on oluline, et hoida nii kultuuriloolise hoone kui muinsuskaitseala miljööd.

Väga oluline on mõista, et vanad puitaknad on osa hoone loomulikust ventilatsioonisüsteemist ning akna kaudu ongi tagatud vajalik õhuvahetus. Akende asendamine uute õhutihedate akendega võib halvendada hoone sisekliimat ning elukvaliteeti. Vanade akende soojapidavuse tõstmiseks saab neile talviseks perioodiks lisada tihendeid.

Aknad on osa ka hoone terviklahendusest, seega ei ole õigustatud hoonel akende asendamine osade, näiteks korterite kaupa kuna eri ajal eri meistrite poolt valmistatud aknad näevad välja erinevad ning hoone terviklikkus saab sellega kahjustatud.

Teisalt peegeldavad just vanades akendes, ustes ja muudes puittarindites toonaste meistrite käsitööoskus, mis algab juba õigeaegselt langetatud ja kuivatatud puidu kasutamisest, igale tarindile sobiliku puiduosa valimisest ning peenes käsitööoskuses, mis ilmeksimatult laseb eristada vanad aknad uutest.

Eelnõu punktis 14.6 selgitatakse, et ehitise maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ning vajadusel, sõltuvalt juurdeehitise iseloomust, asetusest, suurusest jms võetakse arvesse ka olemasoleva hoone arhitektuurset ilmet (katuse kallet ja kuju, räästa- või karniisijoont, korruse kõrgust vms), et juurdeehitis sobituks olemasoleva hoonega ning sulanduks ümbritsevasse keskkonda.

Nagu eelnõu punktis 7.7 on põhimõttena välja toodud, peaksid suuremahulised juurdeehitised (üle 33% hoone mahust) olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda vms väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist lahendust kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist, valitakse ka juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid).

Hoone olemasoleva katuse- või keldrikorruse kasutuselevõtt koos minimaalsete täiendustega on üldjuhul iga hoone puhul võimalik. Kud kui soov on hoonetele kavandada peale või külge ehitamist, mis lisab nii visuaalselt kui realselt brutopinda, siis see eeldab nii olemasoleva hoone kui ka vahetu lähiümbruse (kvartali ja tänava vastasküljel oleva linnaruumi) hoonete ehitusaluse pindala, ehitiste brutopindala, kinnistute täisehitusprotsendi ja tiheduse analüüsimist. Tihedusena mõistetakse siinjuures hoone brutopinna suhet kinnistu pindalasse. Juurdeehitise proportsioonid peavad olema sobilikud nii hoone, millele juurde ehitatakse, kui ka naaberhoonestuse suhtes.

Eelnõu punktis 14.7 antakse suunised ventilatsiooni ehitamisele, et võimalusel kasutataks ventilatsiooni tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigid, mis hoonetes juba olemas on, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda ja uute kaasaegsete ventilatsioonikorstnatega visuaalselt risustada. Juhul kui see võimalik ei ole, rajatakse uued ventilatsioonikorstnad ajalooliste eeskujul.

Eelnõu punktis 14.8 sätestatakse, et elektri- või muu seade, eelkõige selle hooneväline osa paigaldatakse avalikust ruumist vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Elektri- või muu seadmena mõistetakse eelnõus

päiksepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama, gaasikatla välisosa jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse siin ka kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need on avalikust ruumist (tänavalt, platsidelt jms olulistest vaatekohtadest) vaadeldes võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldada need hoone tagaküljele või hoonest eraldi.

Hoone konstruktsioonide ja viimistluse kahjustamise all on mõeldud näiteks õhksoojuspumba väliseadme kinnitamist seinale, kuna seade tekitab vibratsiooni, mis võib kahjustada hoone konstruktsiooni. Lisaks on oht, et külmemate ilmade korral tilgub seadmest kondensatsioonivett, mis võib valguda hoone seinale ja seal külmuda, kahjustades niiskena hoidmise ja külmumis-sulamistsüklite tõttu konstruktsiooni. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoonest eraldiseisvale alusele või hoovi hoonest eemale.

Tehnoseadmete lisamisel peetakse silmas ka nende müra ja vibratsiooni tekitamist ning asetatakse need viisil, mis ei häiri oma, ega naaberkinnistute elanikke, sest müra- ja vibratsioonitase mõjutab elukeskkonna kvaliteeti.

Eelnõu punktis 14.9 antakse juhised erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähistamiseks. Oluline on kavandada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut või linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei ole esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jms sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Valgushäiringu all mõeldakse üle valgustatud tegevuskoha tähiseid või reklaame, samuti värvilist valgust. Paljudel Paide kaubanduspindadega hoonetel on suured vitriinaknad, mille puhul on soovitatav kasutada neid algses funktsioonis, st reklaamida oma kaupu vitriinaknal kujundatud väljapanekuga. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

Eelnõu punktis 14.10 antakse nõuded kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakende paigaldamise kohta: katuseaknad, eriti kui need jäävad tänavalt vaadeldavad, on *paigutatud hoone üldise arhitektuurse tervikuga sobivalt ja hoone fassaadi rütmiga arvestavalt*. Ajalooliste hoonete kasutuses hoidmiseks võib katuseaken selge tänapäevase lisandusena olla vajalik katusealuse täiendava pinna kasutusele võtmiseks köetavate ruumidena. Pööningule valguse saamiseks on katuseaknad üks võimalus, mille kasutamist kaaluda. Katuseakende puhul arvestatakse hoone fassaadi rütmi ja sümmeetriaga ning eriti tänavapoolsetel külgedel jälgida, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ega domineerivalt. Katuseakende kavandamisel eelistatakse nende paigutamist kohtadesse, mis on võimalikult vähe vaadeldavad, näiteks hoovipoolsele küljele, et säilitada kultuuriväärtuslike hoonete tänavapoolse külje autentne välimus. Vähesse vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest – nähtavad. Näiteks nii ühe- kui kahekordsete hoonete puhul, mis jäävad otsaviiluga tänava poole, on katuse mõlemad viilud tänavalt nähtavad ja katusemaastik vaadeldav.

Eelnõu punktis 15 sätestatakse nõuded C-kaitsekategooria hoonetele. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja kavandatavatele juurdeehitistele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegemist on EhS-u § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul. Juhul, kui C-

kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitisega, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sealhulgas detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue (lähtudes MuKS §50 lg 2 ja § 61 lg 3 ja 4).

Selle kaitsekategooria puhul on oluline muinsuskaitse seisukohast anda nõuded, millega reguleerida välisilme muutmine, sealhulgas laiendamine ja ümber ehitamine. Nõuded kehtivad nii olemasolevale hoonele kui ka selle juurdeehitusele, kus see on kohane.

Eelnõu punktis 15.1 sätestatakse, et hoone ilme muutmisel *lähtutakse hoone ehitusaegsest või terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega*. C-kaitsekategooria hoone puhul lähtutakse ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes lähtutakse hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada, kuid tulemus on siiski terviklik ja muinsuskaitsealale sobiv, sealhulgas materjalikasutuselt. C-kaitsekategooria hoonete asendamine on lubatud ja hävimine korral nende taastamine endisel kujul ei ole nõutav.

Hoone terviklikust välisilmest tuleb lähtuda ja iseloomulikud detailid säilitada nendel juhtudel, kui C-kaitsekategooria hoone on iseseisvat arhitektuurset väärtust omav ehitis, kuid millel puudub ansambli või linnaruumi konteksti väärtus muinsuskaitseala mõttes – see ei kannu muinsuskaitsealal väärtusi ja seetõttu ei loo ega hoia muinsuskaitseala kohatunnetust. Iseseisvat arhitektuurset väärtust ei oma C-kaitsekategooria hooned, mis on kinnistu abihooned.

Eelnõu punktis 15.2 tuuakse välja, et *kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale ei kasutata*. Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine ajaloolise keskkonna üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada ajaloolisele keskkonnale omaseid, järelikult ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavate materjalide kasutamine ei ole lubatud samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hoonegi puhul. Ajaloolisse linnatuumikusse mittetüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena.

Ka C-kaitsekategooria hoone puhul ei saa muinsuskaitsealal kasutada mistahes lahendusi, kuid peale hoone ehitusaegsete materjalide kasutamise on siin võimaluste ulatus üldiselt laiem. Näiteks ühe tüüpilise silikaattelistest nõukogudeaegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel kas säilitada algse välisilme ja materjalikasutuse (eterniit, tellisfassaadid) või anda hoonele tervikliku uue välisilme (näiteks plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviiga kujundatud fassaadidel üldjuhul kasutada ei lubata, on C-kaitsekategooria hoonete puhul üldjuhul võimalik lahendus. Tüüpilise silikaattellis-fassaadiga korterelamu puhul ei eeldata, et selle soojustamisel peaks taastama soojustuse peal algse eeskujul silikaatvoodri või ajalooliste hoonete eeskujul lubikrohvi. C-kaitsekategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga hooneid. Konkreetsele hoonele sobiva kooskõlastab Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

Eelnõu punktis 15.3 sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine üldjuhul lubatud, kui säilitatakse hoone ja selle osade proportsioonid ja vajadusel ka hoonele iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel taastatakse üldjuhul hooneosade proportsioonid – pikendatakse räästast, tõstetakse aknad seina suhtes sellisele kaugusele, nagu need enne soojustamist olid jne. C-kaitsekategooria hoonetelgi võib

olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida soojustuse peale tõsta või markeerida (näiteks mõni bareljeef, supergraafika). Iseseisvat arhitektuurset väärtust omavate C-kaitsekategooria hoonete puhul tuleb välisseinte soojustamisest loobuda, kui selle tulemusena ei säilitata ega eksponeerita hoone väärtuslikke fassaadidetaile.

Eelnõu punktides 15.4–15.6 seatakse nõuded C-kaitsekategooria hoone laiendamise, tehnoseadmete või teabekandjate paigaldamisele. Neile kehtivad sarnased nõuded nagu kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

Eelnõu punktis 16 antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele tulenevad üldjuhul eelkõige linna üldplaneeringust (ja selle muinsuskaitse eritingimustest), kinnistu detailplaneeringust või projekteerimistingimustest (ja nende juurde koostatavatest muinsuskaitse eritingimustest). Eelnõu punktis tuuakse välja kaitsekorrast tulenevad üldnõuded, mis loovad raamistiku detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste või uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestatakse kvaliteetse ruumi põhialustega.¹⁹

Eelnõu punktis 16.1 sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel *lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest ja kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahust, kujust ja kõrgusest), liigendusest, värvilahendusest ja katusemaastikust.*

Lähiümbrusena on mõistetakvartal, kus hoonestatav kinnistu asub, ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Suured erinevused vahetute naaberhoonete ja üle tee hoonestuse vahel ei anna enamasti head ruumiloomet.

Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistute tänaväärsetes osades ja õuemaal. Juhul kui õuemaal asuva C-kaitsekategooria hoone asemele soovitakse rajada uus hoone, siis lähtutakse kvartalis olevatel kinnistutel asuvate hoovialal paiknevate hoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänaväärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud A- ja B-kaitsekategooria hoonete mahtudest, mis iseloomustavad muinsuskaitseala hoonestust kõige rohkem ning hoiavad selle ajaloolist ilmet. Kui hoonestatava krundi lähiümbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooneid, siis neid lähtekohana ei kasutata, kuna need ei ole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama iseloomulikud. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik ning arvestatakse ka tänapäevast linnaruumi (p 7. 8). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise raames.

¹⁹Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted:

<https://planeerimine.ee/dp/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted/>.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul arvestatakse olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Värvilahenduse valimisel arvestatakse samuti keskkonnaga, välditakse üldjuhul teravaid kontraste ümbritsevaga (näiteks erelilla uushoone beežikas-hallikas keskkonnas). Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajaloolise hoonestuse katusemaastikuga: piirkonnas, kus esinevad viil- ja kelpkatused, on eelistatud ka uue hoone puhul kaldkatvus, lamekatustega piirkonnas lamekatvus jne.

Uue hoone ehituslike tingimuste osas tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud üldiste tingimustega (kõrgus, asukoht tänavaruumis ja kinnistul, maht jms).

Eelnõu punktis 16.2 sõnastatakse nõue, et *mitut varasemat krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel liigendatakse see mahuliselt ja arhitektuurset, järgides ajaloolist (eelõige II maailmasõja eelset) hoonestusstruktuuri*. See nõue tagab, et ajaloolisse keskkonda ei kavandataks ebatüüpiliselt suuri, monotoonseid ja sellega ajaloolisele hoonestusele vastanduvaid või sellest eristuvaid ehitisi.

Eelnõu punktis 16.3 sõnastatakse, et uue hoone *välisviimistluses kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid materjale, sealhulgas krohvi, looduskivi, tellist, katusekivi, betooni, puitlaudist, valtsplekki jms. Traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata*. Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühtemoodi: kehtides nii kultuuriväärtuslike hoonete, C-kaitsekategooria hoonete kui uusehitiste puhul, saab muinsuskaitseala terviklikkust säilitada läbi valdavalt traditsioonilise materjalikasutuse. See ei tähenda, et uushooneid peaks ehitama ainult puidust, punasest tellisest ja lubjakivist, aga piirkonnas levinud ajalooliste materjalide või nende tänapäevaste analoogide loominguks kasutamine aitab uushooneid paremini keskkonda integreerida.

Eelnõu punktis 16.4 sätestatakse, et *alla 20 m² ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitise (edaspidi väikeehitise), sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul tehakse leevendused käesoleva punkti alapunktides 1 ja 2 seatud nõuetest*. Need on ehitised (kioskid, avalikud tualetid, kuurid jms), millele ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohaliku omavalitsuse üksust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka sellise ehitise püstitamiseks saada Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Selliste väikeehitiste puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse ega kahjusta olulisi vaateid, kuid kõrgendatud nõuded arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati isegi võimalik. Väikeehitise puhul on varasema hoone kopeerimine üldjuhul aktsepteeritud tegevus (näiteks kunagise lihtsa puitkuuri asemele tehakse samasugune), selliste väikehoonete puhul ei eeldata tänapäevase arhitektuuri keele kasutamist.

Eelnõu punktis 16.5 sätestatakse, et ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline väikeehitis (näiteks prügimaja, elektrialajaam, autovarjualune jms), paigutatakse asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on varjestatud, kahjustamata olemasoleva kultuuriväärtusliku hoone konstruktsioone ja viimistlust. See tähendab, et sellised ehitised tuleks üldjuhul paigutada hoone taha hoovi nii, et need ei ole tänavalt nähtavad. Juhul kui seda ei ole võimalik tagada, siis on väikeehitis kujundatud selliselt, et see ei häiriks ega domineeriks ajaloolises keskkonnas või olemasoleva hoone suhtes või oleks võimalikult varjestatud (näiteks sõreda puidust restiga kaetud vms).

Nõue mitte kahjustada kultuuriväärtusliku hoone konstruktsioone ja viimistlust tähendab näiteks seda, et autovarjualune vms väikeehitis ei paikne ajaloolise hoone küljes selliselt, et see tekitab oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi selle seintele või näiteks kogub oma katusele vihmavett ajaloolise hoone seina vastas, tekitades ohu, et niiskus satub konstruktsioonidesse.

Eelnõu punktis 16.6 sätestatakse, et ajaloolistele avalikele haljasaladele ei ole uue ehitise püstitamine lubatud; välja arvatud sobiva mastaabi ja kujundusega väikeehitise ja rajatise püstitamine (taristuobjektid, spordirajatised ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms). Lubatud on ka mittemahulised rajatised nagu trassid, teerajad jms – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda „püstitamiseks“. Ajaloolised avalikud haljasalad on oluline osa Paide linna miljööst ja väärtusest elu- ja puhke-keskkonnana, seetõttu ei ole nende säilitamise eesmärgil lubatav nende täis ehitamine.

Samas on haljasaladel alati olnud erinevad puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised ja neid võib sel otstarbel edaspidigi Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ajaloolisse keskkonda sobiva suuruse ja kujuga kavandada ja rajada. Näiteks on Vallimäel olnud kohvik, mis mille taastamine mingil kujul oleks muinsuskaitsealises mõttes põhjendatud. Seejuures hooajalise inventari paigaldamist ei loeta Muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks – selle hulka loetakse näiteks ajutised batuudid-trampoliinid, kohtkindlalt kinnitamata istmed, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms (sellist hooajalist inventari ei kooskõlastata ka erakinnistutel). Samas kui näiteks parki hakatakse rajama suuremaid atraktsioone nagu näiteks karussellid, või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spordirajatisi nagu näiteks kettagolfi rajad, siis sellised rajatised on juba parki muutvad ja vajavad Muinsuskaitseameti kaasamist otsustusprotsessi.

Kaitsekorraga jäetakse ka põhimõtteline võimalus ajaloolistel haljasaladel olevaid hooneid laiendada – st keeld ajaloolistel haljasaladel uusi hooneid rajada olemasolevatele ei laiene, kuna hoone toimimise jätkamiseks võib tulevikus osutuda vajalikuks juurdeehitise rajamine. Juurdeehitis peab sel juhul olema kavandatud olemasoleva hoone ja ümbritseva keskkonnaga arvestavalt ning sobivalt. Juurdeehitamise kavatsusest tuleb loobuda, kui see on vastuolus kvaliteetse ruumi planeerimise põhimõttega (näiteks piirkonnas levinud tiheduse, täisehituse osakaalu või haljastuse osakaaluga kinnistul) ning see ei sobitu olemasoleva kultuuriväärtusliku ehitisega.

Eelnõu punktis 17 antakse nõuded kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisele. MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohaliku omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Nõuete eesmärk on tagada muinsuskaitseala väärtuste säilitamine. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muudetud kujul.

Eelnõu punktis 17.1 sätestatakse, et muutmata või vähesel määral muutunud ajaloolised kinnistu piirid üldjuhul säilitatakse. Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määranud sinna püstitavate ehitiste paiknemise. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris kaalutakse konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga.

Muinsuskaitseala kontekstis loetakse väärtuslikuks eelkõige II maailmasõja eelset kinnistustruktuuri, eriti kui ajalooline kinnistu ja kultuuriväärtuslik hoonestus on mõlemad

säilinud. Sealhulgas on eriti kultuuriväärtuslik kinnistu, millel on säilinud sama perioodi hoonestus, näiteks 18. sajandist pärineval kinnistul on 18. sajandist pärinev hoone.

Nii nagu kaitseala tervikuna säilitamist ja tajumist aitavad tagada nii kultuuriväärtuslikud ehitised kui ka hooned, mis otseselt ei kanna muinsuskaitsealal väärtusi (C-kaitsekategooria hooned), aitavad muinsuskaitseala eesmärke hoida nii ajaloolised ja kultuuriväärtusega kinnistud kui need kinnistud, mis seda pole – kinnistud, mida on muudetud pärast II maailmasõda. Ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis sobituvad kvartalis ja lähiümbruses välja kujunenud kinnistustruktuuriga (suurus, kuju, proportsioon jms) ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekiks ebakõla kinnistute suurustes, mis võib hakata mõjutama ka sellel oleva või sellele kavandatava ehitise iseloomu. Kinnistute liitmisest keeldumine võib olla põhjendatud ka vajadusega vältida muinsuskaitsealale sobimatult suurte hoonete rajamist.

Kinnistupiiride suurus ja paiknemine kvartali- ja tänavavõrgustikus on läbi sajandite määranud sinna püstitatavate või laiendatavate ehitiste iseloomu, määratlenud seeläbi nii muinsuskaitsealal tänavaruumi kui hoovide hoonestuse struktuuri ja kasutust. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris tuleb kaaluda konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga. Ajalooliste kinnistute säilimine kannab muinsuskaitseala kui terviku säilitamise põhimõtteid.

Muinsuskaitseala kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus „Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs“²⁰. Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes kinnistut ja selle lähiümbrust täpselt analüüsides kaaluda ja välja tuua, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud asjade, sealhulgas kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiantmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel.

Kinnistu piiride nihutamine seal paiknevate ehitiste teenindamiseks või omandisuhte täpsustamiseks on kaalutav nii kultuuriväärtust kandvate kui ka teiste kinnistute puhul. Näiteks võib olla vajadus nihutada naaberkinnistute piiri selliselt, et kinnistul asuv abihoone oleks tervikuna ühel kinnistul.

Eelnõu punktis 17.2 sätestatakse, et *kinnistu piiride muutmisel järgitakse kvartalisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), määratakse krundile lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist takistamatult hooldada ja teenindada*. Viimane võib olla takistuseks ka kinnistu piiride muutmisel – juhul kui krundi piiri muutmise järgselt ei ole võimalik tagada hoonele juurdepääsu selle remontimiseks, hooldamiseks või muul viisil. Krundil asuva ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi krundipiiride nihutamiseks. Kinnistupiiride muutmisel on oluline järgida ajaloolist struktuuri, vältida ajaloolises keskkonnas ebaloomulikult väikeste või suurte kinnistute tekkimist, samuti kitsaid kiile ja ribasid ning kinnistute moodustamist, millel puudub ligipääs avalikule tänavale. Kuigi

²⁰ Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs,

https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz56591x/Paide_krundipiiride_anal%C3%BC%C3%BCs_30032021.pdf?dl=0.

kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist ja seda, kuhu paigutatakse piirdeaiad, hooned ja haljastus.

Eelnõu punktis 18 sätestatakse nõuded *muinsuskaitseala linnakujunduse elementide, tänavate, õuemaa ja haljastusega* seotud tööde tegemisele. MuKS § 52 lg-st 1 seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooned kui rajatise (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms). MuKS-e § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal.

Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Nõuete eesmärgiks on tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas, visuaalse- ja valgushäiringute vähendamine ning ajaloolise linnaruumi ja kultuurivääruslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

Eelnõu punktis 18.1 on sätestatud, et juhul, kui on vajalik rajada uued piirdeaiad, -postid, väravad jms, siis kavandatakse need lähiümbruses väljakujunenud tavadid ja sobivust krundi hoonestuse arhitektuuriga, võttes arvesse traditsioonilisi materjale, kõrgust, paiknemist jms. Piirdeaed sobitatakse ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei ole reeglina lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on ajaloolises linnatuumikus võõrad elemendid. Vajadusel ja kohtades, kus see on linnaruumiliselt võimalik, võib kinnistule sissesõidu piiramiseks rajada värava, mis võib olla automaatselt avatav, kuid seadmed tuleb kavandada kinnistu, mitte linnaruumi poole. Sobivad lahendused töötatakse välja nõustamisprotsessi või eritingimuste koostamise käigus.

Eelnõu punktis 18.2 seatakse nõue säilitada või taaskasutada ajaloolised sillutised jm väärtuslikud katendimaterjalid (munakivid, paepaadid jms). Ajaloolised katendid on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus. Juhul, kui tänavatel või hoovides olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, need säilitatakse ja võetakse uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või muinsuskaitseala tänavaruumis, rekonstrueerimisprojektiga hõlmatava ala piires. Seega projektide puhul, kus on teada, et tänav, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, uuritakse seda võimalusel eelnevalt ja selgitatakse välja, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti nähakse sellistes projektides ette kohad, kus terviklahendusena (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektlahendusse sobiva osa.

Juhul kui projektiga hõlmatud alal on katendi all säilinud nii ajaloolist munakivi kui klompkivi või kui projekti elluviijal on varasemast olemas taaskasutamiseks mõeldud ajaloolisi sillutiskive, võib vajadusel munakivi asendada ajaloolise klompkiviga. Sellisel juhul tuleb ka ajalooline munakivi taaskasutusse suunata projektiga hõlmatava ala piires.

Eelnõu punktis 18.3 antakse nõuded uute katendite rajamiseks, mille järgi lähtutakse uue katendi rajamisel ajaloolisest lahendusest, näiteks sõiduteel eelistada asfaltkattele sillutiskivilahendusi (näiteks muna- või ajaloolist klompkivi, kõnniteel sillutisplaate, hoovides sillutiskivi ja/või graniitsõelmeid). Sillutise kavandamisel lähtutakse piirkonnale iseloomulikust hoonestuse, haljastuse ja sillutatud ala vahekorrast, välditakse õuemaa ulatuslikku sillutamist. Erinevate katendite kasutamine mitmekesistab ajaloolist linna- ja hooviruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmast.

Piirkonniti, erineb sillutatud ala suurus ning ka katendi materjal. Muinsuskaitseala keskosas, näiteks Keskväljaku ümbruses on olnud valdav munakivisillutus ning selle taastamine on ootuspärane ja põhjendatud. Muinsuskaitseala aedlinliku ilmega äärealadel on traditsiooniliselt suurem haljastuse osakaal ning seal tuleb vältida hoovide (õuema) suuremahulist sillutamist ning mitte suurendada katendite või sõelmetaga kaetud osa hoovist parkimise või muul otstarbel. Haljastuse ja sillutise kavandamisel piirkonnale iseloomulikku lahendust välja selgitades tuleks analüüsida olukorda vähemalt konkreetses kvartalis ja vajadusel ka tänavalõigu vastasküljel. Hoovide parklateks muutmise vältimiseks on soovitatav parkimiskohti rajada pigem tänavate äärde liiklust rahustaval viisil või kasutada alternatiivseid parkimislahendusi, näiteks maa-alust parkimist või uute hoonete aluseid parkimiskorruseid vms. Parkimiskoormuse suurenemine on vanalinna keskkonnale ohtlik ja kurnav ning seda peab silmas pidama linnakeskuse tihendamisega seotud otsuste tegemisel.

Eelnõu punktis 18.4 sätestatakse, et ehitist liigniiskuse eest kaitsvad pinnasekalded säilitatakse või rajatakse, vajaduse korral tänava pinda madalamale viies. Hoonete soklite ääres säilitatakse pinnasekalded suunaga hoonest eemale. Need aitavad kaitsta hoone konstruktsioone liigniiskuse eest ja tagavad sellega nii hoonete pikemaajalise säilimise kui ka vähem probleeme nende hooldamisel. Juhul, kui kinnistul või linnaruumis puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee ehitisest eemale, rajatakse need rekonstrueerimisel. Kohtades, kus see on võimalik, tuleb vajadusel sademevee hoonest eemale viimiseks viia tänavatasand allapoole.

Eelnõu punktis 18.5 määratletakse, et tänava rekonstrueerimise korral säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral tänava pinda madalamale viies; vältida pinnasevee imbumist hoonetesse ning sademevee juhtimist kinnistutele. Seega analüüsitakse tänava rekonstrueerimise projekteerimisel, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänava pinda allapoole viia, ja vajadusel see tänava rekonstrueerimisprojekti kavandada.

Tänava rekonstrueerimiseks loetakse need tööd, mis on ehitusloakohustuslik ja hõlmavad suure osa – vähemalt kolmandiku – käsitletavast tänavast ning millele tulemusel muutub tänava kujundus. Samuti juhul kui rekonstrueeritakse tervikuna tänava all olevaid kommunikatsiooni tehniiline, millega koos oleks mõistlik lahendada ka tänava kujunduse küsimused, sealhulgas tänavatasandi allapoole toomine ja sademevee juhtimine. Teekatte katendi uuendamine või taastamine, mille käigus tänava pind ei tõuse, ei loeta rekonstrueerimiseks, vaid hoolduseks või remondiks.

Eelnõu punktis 18.6 kohustatakse säilitama ja võimaluse korral taaskasutama kultuuriväärtuslikke linnaruumile iseloomulikke elemente. Need on näiteks skulptuurid, kaevud jms ajaloolist linnatuumikut ilmestavad ja selle kohatunnetust hoidvad elemendid. Tegemist on liigutatavate elementidega, mida eelistatult säilitatakse ja eksponeeritakse ajaloolises asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada mujal muinsuskaitsealal, kui seda näeb ette hoovi, tänava, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Eelnõu punktis 18.7 sätestatakse, et *uued linnakujunduse elemendid (linnamööbel, päikesevarjud, müügitahad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavapostid jms) kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ning paigaldada viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hooned, vaateid, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust. Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures ajaloolist keskkonda, mis hõlmab nii kultuuriväärtuslikku hoonestust, kõrghaljastust kui avalikku*

linnaruumi. Lahendused võivad olla nii tänapäevase kujundusega kui ka ajaloolistest linnaruumi elementidest lähtuvad.

Tänavaruumi ajastumiljööd loovad ja seda hoiavad kultuuriväärtuslikud majad, vana sillutis ja linnakujunduselemendid. Nende kaudu on tajutav linnaruumi ajaloo ja kultuuriväärtus. Hoonete kõrval on seega oluline roll just ka tänavaruumi kujunduslikel elementidel.

Eelnõu punktis 18.8 antakse suuniseid hooajaliste tänavakohvikute, müügiputkade jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohvikute jaoks eraldi kõrgemat piiratud tasapinda, vaid inventar (toolid, lauad jms) pannakse tänavapinnale. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist tänavatel, samuti juurdepääsu tänavakohvikule, sealhulgas erivajadusega liikleja puhul. Samal põhjusel – vähendamaks füüsilisi ja visuaalseid takistusi – tuleb eelistada hooajaliste tänavakohvikute jms puhul täispiireteta lahendusi. Paremaid tulemusi annab hooajalise tänavakohviku jms ala tagasihoidlik ja osaline eraldamine seda ümbritsevast linnaruumist. Paremad võimalused selleks annavad tänavad, kus sõidu- ja kõnnitee on viidud ühele tasapinnale, tänavapinna liigendatuse korral on eraldi terrassialus tihti siiski vajalik.

Eelnõu punktis 18.9 sätestatakse, et *tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjustata külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust*. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Soovitatav on kasutada näiteks sõelmeid ja liivatamist, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

Eelnõu punktis 18.10 käsitletakse ajalooliseid avalikke haljasalasid, mille ajalooline struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid (piirded, pargimööbel jms) säilitatakse võimalikult autentselt ja vajaduse korral taastatakse.

Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised pargistruktuurid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline, selgitatakse välja nõustamise, uuringute ja eritingimuste koostamise käigus.

Erinevalt hoonetest ei saa elus loodust restaureerida. Kui vanad puud või põõsad oma eluea lõppu jõuavad või need ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada – rekonstrueerida. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasala ajaloolisest struktuurist, planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamisaegsest stilistikast ning puude ning taimestiku liikidest. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Nende asemele saab valida mõne teise, ajaloolisele haljasalale tüüpilise ja vastupidavama liigi. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Ka haljastuse puhul on olulised erinevate aegade iseloomulikud kihistused ja väärtuslikud on kõik kihistused.

Ridaistutuste taastamisel mitte teha üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastada need terviklike lõikudena. Ridaistutuste juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puud tänavalõigis. Tänavate ja trasside kavandamisel arvestatakse alati puudele piisava kasvuruumi jätmise vajadusega nii maa peal kui maa all.

Eelnõu punktis 18.11 seatakse haljastuse nõuded nii avalikus ruumis kui ka õuemaal, mis ei ole kaitsekorras määratletud väärtuslike ajalooliste avalike haljasaladena. Õuemaal ja kogu muinsuskaitseala avalikus ruumis on oluline säilitada võimalikult palju haljastust ja haljastatud, sealhulgas kõrghaljastatud ala osakaal kinnistu pindalast, et säilitada muinsuskaitsealale iseloomulik keskkond. Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel lähtutakse piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutatakse traditsioonilisi liike: pärn, vaher, tamm, kask, hobukastan, künnapuu, erinevad viljapuud, sirel, ebajasmiin, kibuvits jms. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste – eelpool nimetatud liikidega. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus. Arheoloogilise kultuurkihiga alal tähendab kõrghaljastuse rajamine kaevetöid, milleks on vaja Muinsuskaitseameti luba. Hoovides väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala (näidatud eelnõu lisas 3) võib kõrghaljastust rajada Muinsuskaitseameti loata.

Eelnõu punktis 18.12 täpsustatakse puude raiumise ja asendamise nõudeid. Lubatud on raiuda kuivanud, ohtlikuks muutunud või isetekkelisi puid. Samuti on lubatud puude võrade kärpimine või raiumine oluliste vaadete avamiseks. Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samas asukohas krundil või samas kohas linnaruumis (näiteks samal tänaval, õuemaal või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas väljaspool muinsuskaitseala). Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus. Muinsuskaitsealal loetakse väärtuslikuks ka viljapuud, kuna need on olulised miljöö kujundajad ja loojad. Viljapuude puhul ei tule säilitada iga konkreetset viljapuud ja viljapuude arvukust krundil, vaid oluline on säilitada viljapuude kasvatamise tava hoovide ja aedade haljastamisel. Juhul, kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal krundil, loetakse viljapuid kõrghaljastuse osaks.

Eelnõu punktis 18.13 sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitus- ja kaevetööde käigus ei kahjustata väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, tehniiliste uuendamine, hoonete püstitamise või ehitisele juurdeehitise kavandamine. Kahjustamise vältimine ei tähenda siiski kaevetööde keeldu. Uute trasside ja muude kaevetööde kavandamisel tuleb silmas pidada, et olemasolev haljastus ei saaks kahjustada ning taastataks ehitusele eelnenud või projektiga ette nähtud olukord.

Eelnõu punktis 19 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.

Eelnõu punktis 19.1 sätestatakse, et arheoloogilise kultuurkihiga alal²¹, mis hõlmab ka mälestisi „Paide linnuse bastionid ja vallikraavid“ (kultuurimälestiste register nr 15066) ja „Paide linnuse varemed“ (kultuurimälestiste register nr 15065), selgitatakse enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste, samuti ehitusloa andmist, millega kaasnevad kaevetööde- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks selgitatakse arheoloogilise kultuurikihi elemendid planeeritava alal välja võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) kogutakse piisavalt

²¹ Kantud kaardile lisas 3.

teavet arheoloogiapärandi kohta: arhiivi- ja bibliograafiauuringu abil analüüsitakse keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel tehakse arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detaile, ja muid arheoloogilise kultuurikihi elemente, sealhulgas matmispaiku.

Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uus- ja juurdeehitiste kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine, samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnoliinide kavandamine. Tehnoliinide jm taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurikiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurikihi alt. Välditakse tehnoliinide koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandit suuremas matus kui minimaalne sekkumine lubaks. Ruumiotsuse tegemisel eelnevaga arvestamine annab võimaluse asjaolusid arvesse võtta, vajadusel olemasolevat teavet täiendada ning jõuda tulemusele, mis sekkub arheoloogiapärandisse vähimal võimalikul viisil ja säilitab seda maksimaalselt.

Eelnõu punktis 19.2 sätestatakse, et arheoloogilise kultuurkihiga alal²² selgitatakse post- ja vaivundamentidele ehitatava hoone puhul, arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia terviklikult kuni inimtegevusest puutumata loodusliku pinnaseni uuringu käigus välja. Arvestades ehitatava uushoonestuse kapitaalsust ja eluiga, on vajalik kavandataval hoonestuse alal läbi viia terviklik kultuurikihi uurimine, et sellest koguda võimalikult palju teaduslikku teavet kihtide stratigraafilise ladestumise kohta. Vaivundamentide kavandamisel on arheoloogilist kihti kõige rohkem kahjustav, kui piirduakse ainult vaiade ala läbiuurimisega, sest see on kultuurikihi sügavust arvestades tehniliselt keeruline ning selline kaevamisviis raskendab kultuurikihi stratigraafiast aru saamist ja tõlgendamist: lõpuks on kultuurikiht lõhutud, saadud info puudulik ega säili ka võimalust tulevikus ulatuslikumal arheoloogilisel uurimisel saada kätte seda infot, mis vaiamisel hävis. Kompromissina on suuremate hoonete puhul võimalik teha otsus, et vaialiinid uuritakse tranšeedena läbi ja liinide-vahelised alad jäävad kaevamata ja säilitatakse uushoone all. Uuringuga välja selgitatud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid säilitatakse maksimaalses ulatuses ja nendega vaiade projekteerimisel arvestada. Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

Eelnõu punktis 19.3 nõutakse, et *väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruksioone ja -detaile säilitatakse*. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja detailid on peamiselt kesk- ja varauusaegsed ehitised ja nende jäänused.

Maa-aluste konstruktsioonide markeerimisel on oluline teha seda viisil, mis ei kahjusta originaali. Maa peale ehituskonstruksiooni markeerimisest loobutakse, kui seda plaanitakse näiteks massiivse müüritisena, mis seab ohtu maa sees säilinud konstruktsiooni edasise säilimise. Sel juhul eelistatakse originaalkonstruktsiooni säilitamist ilma markeerimiseta või leida markeerimiseks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist.

V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded, lähtudes muinsuskaitseaduse § 14 lõigetest 1, 3 ja 4.

²² Kantud kaardile lisas 2.

Eelnõu punktis 20 on sätestatud, et muinsuskaitsealal on kaitsevöönd, mis on esitatud kaitsekorra eelnõu lisas 1. Hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetses kohas.

Eelnõu punktis 21 tuuakse välja, et *muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärgid on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala ja ordulinnuse torni vaadeldavus Järve teelt*. Kontrastide vältimise all hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestusmusteri jätkamist. Torni vaadeldavus tähendab Järve teelt muinsuskaitsealale avanevate vaadete säilitamist, st visuaalsete tøkete rajamise vältimist muinsuskaitseala ette. Oluline ei ole vaid linnuse torni nähtavus vaid selle säilimine domineeriva elemendina linna siluetis. Vaadete sulgemine ehitistega ei ole lubatud. Lubatud on vaadete avamiseks puude võrade kärpimine ja isetekkeliste puude raie. Kaitsevööndi alal ei ole ehitustegevus välistatud, oluline on, et säiliks ala üldine iseloom, ilme ja maastik: muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas.

VI osa. Leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

MuKS-e § 19 lg 5 p 6 kohaselt saab muinsuskaitseala kaitsekorras teha leevendused §-s 33 sätestatud säilitamiskohustusest, § 52 lg-tes 1–3 sätestatud tööde tegemise loa kohustusest ning § 58 lg-tes 1–3 sätestatud kooskõlastamise või teavitamise kohustusest.

Eelnõu punktis 22 antakse leevendused teatud juhtudel muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks. Loakohustusest loobumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi.

Eelnõu punktis 22.1 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1). Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel lähtutakse C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 15) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse üksuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta – näiteks juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Sellisteks erandjuhtumiteks võib olla näiteks hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

Eelnõu punktis 22.2 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *kõrghaljastuse rajamiseks, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks õuemaal, väljaspool arheoloogilise kultuurkihi ala* (näidatud kaardil eelnõu lisa 3). See on osaline leevendus MuKS-e § 52 lg 3 p-st 1. Leevendus kehtib ainult õuemaal ja see ei kehti avalikele haljasaladele, kus tööde loa nõue kaeve- ja haljastustöödel jääb kehtima haljastuse ja avaliku ruumi kultuuriväärtuste kaitseks.

Õuemaal kõrghaljastuse rajamise ning kaeve- ja pinnasetöödega seotud tegevused on leevendatavad tavapärase hooviala kasutuse korral. Tavapärased tööd hoovides, lisaks kõrghaljastuse rajamisele on lillepeenarde või aiamaa peenarde rajamine, mille käigus ei

ohustata maa sees olevat arheoloogiapärandid, ega seata ohtu kõrghaljastuse säilimist. Juhul kui need tööd kahjustavad arheoloogiapärandid või olemasolevat kõrghaljastust (näiteks pinnase kuhjamine puu juurtele), tuleb siiski tööde luba Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Eelnõu punktis 22.3 sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *raietöödeks ja hooajalise ajutise ehitise püstitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga*. See on osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1 ja § 52 lg 3 p-st 1. See tähendab, et kui kohaliku omavalitsuse üksus kaasab Muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (kohvikuterrassid, suvised müügikohad jms) lubade menetlusse, siis ei pea edaspidi väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (näiteks kuna kohaliku omavalitsuse üksuse loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), saab Muinsuskaitseamet väljastada oma tööde tegemise loa.

Eelnõu punktis 22.4 sätestatakse, et muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud*. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel info- või reklaamikandja paigaldamiseks luba ei väljasta.

Eelnõu punktis 23 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis teatud juhtudel tööde kooskõlastamise, tööde tegemise loa või teatisest loobumiseks.

Eelnõu punktis 23.1 leevendatakse olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamine kaitsevööndis, juhul kui see ei hõlma maapealse osa laiendamist (leevendus MuKS-e § 58 lg-st 1). See näeb ette, et pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise. Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt.

Laiendamine on vastavalt EhS § 4 lg-le 2 ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega. Leevendusega loobutakse seega hoone olemasolevas mahus juurdeehitamise kooskõlastusnõudest (näiteks katusekorruse või keldrikorruse väljaehitamine), kooskõlastatavaks jääb ainult mahuline külge- või pealeehitamine, st igasugused uued ehitismahud, mis kaitsevööndis kõrguseid ja hoonestusstruktuure muudavad.

Mahulise juurdeehitamisenäe mõistetakse siin ehitise suletud brutopinna suurendamist, välja arvatud ehitise välispiirete soojustamise, mida ei loeta ehitise mahuliseks suurendamiseks muinsuskaitse mõttes, sest selline ehitustegevus ei mõjuta oluliselt muinsuskaitseala vaadeldavust. Samuti ei loeta ehitise mahuliseks juurdeehitamiseks ehitise olemasoleva katusealuse väljaehitamist juhul, kui hoonele ei lisandu katusest väljaehitisi (valgustus lahendatakse näiteks katuseakendega). Juhul kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi juurdeehitisi, siis tuleb need projektid muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Eelnõu punktis 23.2 leevendatakse omaniku või valdaja MuKS-e § 58 lg 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatise või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla viie meetri kõrgused ehitised. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavasti muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

VII osa. Muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid

Eelnõu VII osas määratakse muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid. MuKS-e § 14 lg 5 järgi ei kehtestata mälestisele kaitsevööndit, kui see asub muinsuskaitsealal, kui muinsuskaitseala kaitsekorras ei ole määratud teisiti.

Eelnõu punkti 24 kohaselt muinsuskaitsealal asuvatele kinnismälestistele kaitsevööndit ei kehtestata.

VIII osa. Korralduse jõustumine

Eelnõu punkti 25 kohaselt jõustub korraldus kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist ning seda on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse Riigi Teatajas avaldamise päevast arvates.

5. Kaitsekorra ette valmistamise ja menetluse kirjeldus

Kaitsekorra eelnõu koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast MuKS-e jõustumist ning seda kajastati muuhulgas ka Muinsuskaitseameti kodulehel 29.08.2019 ilmunud teates. 13.12.2019 moodustati Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga nr 1.1-5/59-A Paide kaitsekorra koostamiseks töörühm Muinsuskaitseameti vanalinnade nõuniku Kaarel Truu juhtimisel. Seda kajastas 05.09.2019 ka kohalik ajaleht Järva Teataja.

Töörühma koosolekud toimusid kümme korda ning neil arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Töörühm vaatas Paide muinsuskaitseala inventeerimise tulemused hoonete kaupa läbi ning tegi kaitsekategooriate ettepanekud. Töörühma protokollid ning inventeerimisaruanne koos kaitsekategooriate ettepanekute tabeliga, on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Paide muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel.

Eelnõu väljatöötamise käigus koostati peale inventeerimise veel kaks alusuuringut: Paide krundipiiride analüüs (Martti Veldi, 2021) ja ekspertarvamus Paide vanalinna muinsuskaitseala territooriumil asuvate nõukogude perioodil ehitatud hoonete kohta (Epi, Tohvri, 2021). Krundipiiride analüüsist lähtuti kaitsekorras kinnistupiiride väärtuse ja nõuete määratlemisel. Samuti arvestati eelnõu väljatöötamisel 10.10.2002 kehtestatud Paide linna üldplaneeringuga.

Väärtusliku haljastuse kaardistamisse kaasati 2021. aastal Paide linnamajandusosakonna juhataja Mait Grigorjev ja keskkonna peaspetsialist Tiina Kivila, kes aitasid määratleda, milline osa Paide haljastusest on kultuuriväärtuslik.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt ning HMS § 5 lõike 1 kohaselt on haldusorganil õigus valida menetlustoimingute vorm, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Võttes arvesse, et Paide muinsuskaitsealal on sadu omanikke ning asjaolu, et algatatud menetlusega

muinsuskaitsealale jäävate kinnistute omanike õigusi ei piirata suuremal määral kui hetkel kehtivast põhimäärusest tuleneb, ning eesmärk on kehtivaid nõudeid leevendada, siis oli teavitamine toodud viisil kohane. Eraldi kirjadega teavitati kinnistute omanikke, kelle suhtes piirangud suurenesid kas tulenevalt muinsuskaitseala laiendamisest või piirangute muutumisest (7 juriidilist isikut).

12.11.2019 toimus Keskväljak 12 asuvas Wabakohvikus kogukonnaõhtusöök, kus arutati Paide vanalinna ja muinsuskaitse teemadel ning sõnastati seda, mille poolest erineb Paide vanalinn teistest Eesti vanalinnadest, mida just seal tuleks kaitsta, mis on senises korras olnud head ning mis pole seni toimunud ja vajaks muutmist.

17.06.2020 toimus Tallinna tn 4 haljasalal Paide muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise avakoosolek, kus vestlusringis arutati Paide väärtuste ja kaitse tuleviku üle. Enne avakoosoleku toimumist jagati piirkonna postkastidesse ka kirjalikku infomaterjali kaitsekorra kohta. Artiklid avaürituse toimumise kohta ilmusid 17.06.2020 ja 18.06.2020 kohalikus ajalehes Järva Teataja.

Ajavahemikul 16.07.2021–16.08.2021 oli Paide keskväljakul avatud Paide vanalinna uue kaitsekorra koostamist tutvustav näitus, mis andis ülevaate seni tehtud töödest ja läbi viidud uuringutest. Info näituse toimumise kohta ilmus kohalikus ajalehes Järva Teataja. 04.08.2019 toimus Paide keskväljakul ka samasisuline üritus, kus räägiti Paide muinsuskaitseala tulevikust ja tutvustati uuringuid.

Arvestades linnavalitsuse sooviga võimalikult vähendada topeltmenetlusi, on tehtud kaitsekorras leevendus, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav eraldi raielubade ja hooajaliste ehitiste lubade väljastamisest, kui linnavalitsus kaasab ameti kooskõlastajana oma vastavatesse menetlustesse. Lisaks on kaitsekorra seletuskirjas selgitatud, et hooajalise maaga kohtkindlalt ühendamata inventari paigaldamist kogu muinsuskaitsealal ei loeta Muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks. Viimast ei oleks pidanud ka senise põhimääruse järgi Muinsuskaitseametiga kooskõlastama, kuid praktikas seda tihti siiski tehti. Nende leevendustega väheneb oluliselt haldus- ja töökoormus Paide muinsuskaitseala haldamisel nii raietöödel kui hooajaliste ehitiste paigaldamisel.

Kaitsekorra avatud menetlus algatati ja selle algusest teavitati 04.11.2022 ajalehes Järva Teataja, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis) ja Paide linna veebilehel. E-posti kaudu teavitati avalikust väljapanekust ka menetlusse kaasatud asutusi ja ühinguid. Teates avaldati lühidalt kaitse alla võtmise õigusakti eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

E-kiri Paide kehtiva muinsuskaitseala kinnisvaraomanikele ja valdajatele saadeti 674-le era- ja juriidilisele isikule, e-kiri kaitsevõõndi kinnisvaraomanikele ja valdajatele läks 11-le era- ja juriidilisele isikule.

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus 04.11–04.12.2022 Muinsuskaitseameti kodulehel. Lisaks veebilehele olid kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja lisad kättesaadavad Muinsuskaitseameti Paide kontoris (Rüütli tn 25).

Avaliku väljapaneku jooksul laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid ? isikult. Esitatud vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas Muinsuskaitseamet koos Paide kaitsekorra koostamise töörühmaga seisukoha ja edastas selle enne avalikku arutelu arvamuse saatjale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul

laekunud ettepanekud ja vastuväited ning Muinsuskaitseameti võetud seisukohad on toodud seletuskirja lisa 2.

Arvestades avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid, muudeti vähesel määral eelnõu ja seletuskirja sõnastust.

Avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati avaliku arutelu teavituses ajalehes Järva Teataja, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused, huvilised, olemasoleva ja kavandatava muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnisvaraomanikud, samuti vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute tegijad). Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 13.01.2023 Paide raekojas.²³ Kohapeal osales ? inimest, lisaks toimus veebiülekanne. Avaliku arutelu videosalvestus on järelvaadatav Youtube'is.²⁴

Arutelu käigus tutvustati esitatud arvamusi ja vastuväiteid ning Muinsuskaitseameti seisukohti nendele.

Pärast avalikku arutelu on õigusakti eelnõu täiendatud seletuskirja ning ümber struktureeritud vastavalt Kultuuriministeeriumi ettepanekutele. Avaliku arutelu ajaks oli eelnõu Muinsuskaitseameti kodulehel väljas sellisena, et avatud menetluse käigus tehtud ettepanekud, mis otsustati sisse viia, olid juba sisse viidud.

Avalikul arutelul otsustati, et ...

Seega täiendavate arutelude tulemusel kaitsekorda võrreldes avalikul arutelul avalikustatud versiooniga ei muudetud. Hilisemalt on tehtud sõnastuslikke vmt muudatusi, mis sisu ei muuda.

6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Eelnõu loob senisest suurem paindlikkuse ja selguse muinsuskaitseala väärtustes, põhimõtetes, nõuetes ja leevendustes. Selle koostamise on panustanud erakordselt lai spetsialistide ning kogukonna esindajate ring, mis annab aluse tänapäeval oluliste väärtuste kaitseks Paide muinsuskaitsealal.

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. Selle eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigad reeglid ei ole põhjendatud. Selle tulemusena väheneb Muinsuskaitseameti loakohustus enamike muinsuskaitsealal asuvate hoonete suhtes. Kuna senise põhimäärusega olid tööd hoonete interjöörides reguleeritud vanalinna alal kõikide hoonete puhul, siis leevenevad nõuded vanalinna alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul ning jäävad endiseks ainult 13 hoone puhul.

²³ Arutelu protokoll on kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel:.

²⁴ Vt.

Loakohustuse vähendamisel väheneb kodanike jaoks halduskoormus ja ametnike jaoks töökoormus oluliselt. C-kategooria hoonetele ei anta enam muinsuskaitse eritingimusi ega Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, vaid ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse (leevendus 23. 1). B-kategooria hoonetele ei anta enam eritingimusi ega tööde tegemise lube sisetöödeks. Vastavalt punktidele 23.3 väheneb halduskoormus ka raietööde ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas, kuna Muinsuskaitseamet saab anda oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksuse loamenetluses ja ei pea eraldi luba väljastama.

Omanikele väheneb halduskoormus ja ametnikel töökoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametiga ei ole vaja kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist, ega teavitada alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla viie meetri kõrguse ehitise püstitamisest (leevendused punktides 24. 1 ja 2).

Samas on muinsuskaitseala kaitsekorra sisu sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt, mis võimaldab Muinsuskaitseametil tagada Paide linnasüdame väärtuste säilimise.

8. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

9. Vaidlustamine

Korraldust on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse Riigi Teatajas avaldamise päevast arvates

10. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Paide Linnale.

Lisa 1: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast

Lisa 2: Paide muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad