

**Vabariigi Valitsuse korralduse**  
**„Tartu muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu**

**SELETUSKIRI**

**Sisukord**

<b>1. Sissejuhatus</b> .....	2
<b>2. Tartu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus</b> ....	3
<b>3. Kaitsekorra vajalikkuse põhjendus</b> .....	7
<b>4. Eelnõu sisu</b> .....	10
I osa (punktid 1 – 2).....	10
II osa (punktid 3 – 7) .....	13
III osa (punktid 8 – 9).....	23
IV osa (punktid 10 – 16).....	26
V osa (punktid 17 – 19) .....	42
VI osa (punktid 20 – 21).....	42
VII osa (punktid 22 – 23) .....	44
VIII osa (punkt 24) .....	44
<b>5. Kaitsekorra menetluse kirjeldus</b> .....	45
<b>6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele</b> .....	47
<b>7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused</b> .....	47
<b>8. Korralduse jõustumine</b> .....	48
<b>9. Vaidlustamine</b> .....	48
<b>10. Eelnõu kooskõlastamine</b> .....	48
Lisa 1: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast .....	49
Lisa 2: Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad .....	49

## 1. Sissejuhatus

Muinsuskaitseaduse (edaspidi *MuKS*) § 19 lg 3 alusel on Vabariigi Valitsusel õigus tunnistada ala muinsuskaitsealaks ja kehtestada ala kaitsekord. Tartu muinsuskaitseala kaitsekord (edaspidi ka *kaitsekord*) asendab senist [Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärust](#).

Tartu muinsuskaitseala (edaspidi *muinsuskaitseala*) asub Tartu maakonnas Tartu linnas. Tartu ajalooline linnasüda on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. aasta määrusega nr 91 võeti kaitse alla Tartu vanalinn. 21.03.1995. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 126 (RT I 1995, 37, 472) kehtestati Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus praeguseni kehtivates piirides. Järgmine, seni kehtiv põhimäärus võeti vastu Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. aasta määrusega nr 218 (RTI, 21.06.2004, 50, 351).

1. mail 2019. a jõustunud muinsuskaitseadusega täpsustatakse muinsuskaitse nõudeid ning nähakse ette kehtestada muinsuskaitsealadel uue seadusega kooskõlas olevad kaitsekorrad. Vastavalt MuKS § 91 lg-le 1 kehtib enne seaduse jõustumist kaitse alla võetud muinsuskaitseala põhimäärus seni, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni kehtestatakse kaitsekord. Korralduse eelnõu ei näe ette võtta kaitse alla uut maa-ala, vaid kinnitada varasemalt kaitse all olevale alale muinsuskaitseaduse kohane kaitsekord.

Korraldusega kehtestatakse muinsuskaitsealale kaitsekord, täpsustades kaitseala nimetust, kaitse eesmärki ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piire. Muudatused on tingitud vajadusest lisada muinsuskaitsealal kehtivatesse nõuetesse paindlikkust ja leevendusi ning viia need kooskõlla 2019. aastal kehtima hakanud muinsuskaitseadusega (hoonete jagamine kaitsekategooriatesse, nõuete ning leevenduste seadmise nendest lähtuvalt jms).

Kaitsekorras kasutatavaid mõisted *hooldamine*, *remontimine*, *ilme muutmine*, *konserveerimine* ja *restaureerimine* kasutatakse neile muinsuskaitseaduses omistatud tähenduses (MuKS § 7). Mõisted *ümberehitamine* ja *ehitamine* kasutatakse ehitusseadustikus omistatud tähenduses (ehitusseadustiku § 4). Kinnistuna käsitletakse maatükki/maaüksust, mis on vajalik ehitise teenindamiseks ja määratud kinnistusregistris. Kui mõisteid on sisustatud erinevalt või vastuoluliselt, lähtutakse muinsuskaitseadusest kui ehitusseadustiku ja maaparandusseaduse eriseadusest. Eelnõu teksti ja lisade (kaartide) vastuolu korral lähtutakse tekstist.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu on koostanud Muinsuskaitseameti peadirektori 13.04.2020 käskkirjaga nr 1.1-5/21-A moodustatud Tartu kaitsekorra töörühma liikmed: Anni Martin (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi valdkonna juht, [anni.martin@Muinsuskaitseamet.ee](mailto:anni.martin@Muinsuskaitseamet.ee), 5061835), Indrek Ranniku (Tartu Linnavalitsus, üldplaneeringu- ja arenguteenistuse juhataja), Tõnis Arjus (Tartu Linnavalitsus, linnaarhitekt), Egle Tamm (Tartu Linnavalitsus, kultuuriväärtuste teenistuse muinsuskaitse peaspetsialist), Leele Välja (ekspert, arhitektuuriajaloolane), Mart Hiob (ekspert, linnaplaneerija), Ave Elken (Muinsuskaitseamet, kaitsekorralduse spetsialist); Kais Matteus (Muinsuskaitseameti ehitus- ja arheoloogia osakonna juhataja, [kais.matteus@Muinsuskaitseamet.ee](mailto:kais.matteus@Muinsuskaitseamet.ee), 53437741), Triin Talk (Eesti Kunstiakadeemia nooremteadur) ning Muinsuskaitseameti teenistujad. Eelnõu on keeleliselt toimetanud Kultuuriministeeriumi kantselei sekretär-keeletoimetaja Anni Viirmets.

## 2. Tartu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus

MuKS § 9 kohaselt on muinsuskaitseala *riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik*. Tartu on väga kõrge kultuuriväärtusega ajalooline linnaline asula. Tartu linna ajalugu ulatub juba eelajaloolisesse aega, kui Emajõe ületuskohas (praeguse Laia ja Vene tänava kohtumispaigas) tekkis inimasustus. Kaitselinnus ja selle äärne püüasula rajati Toomemäele oletatavasti I aastatuhande teises pooles.

MuKS § 9 kohaselt võib muinsuskaitseala *koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurkihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga*. Tartu muinsuskaitseala koosneb mitmest perioodist (muinasajast kuni tänapäevani) pärit hoonetest ja rajatistest, muinasaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist ja rikkalikust haljastusest. Hästi on säilinud ajalooline tänavatevõrk, hoonestus- ja krundistruktuur ning linnakindlustuste maapeal säilinud osad, sealhulgas bastionaalvöönd.

MuKS § 10 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 kaitse seostub järgmiste rahvusvaheliste konventsioonidega, millega Eesti riik on ühinenud või mida ratifitseerinud:

- 1) Euroopa maastikukonventsioon jõustus Eestis 1. juunil 2018. Konventsiooni kohaselt ei ole maastik pelgalt loodus ega lõpe linnapiiriga, vaid omab laiemat tähendust: maastik on inimese tajutav ala, mille omadused on tekkinud loodusliku ja/või inimtegevuse tulemusena või nende koosmõjus. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Sellest põhimõttest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.
- 2) Faro konventsioon, millega ühinemise kiitis Vabariigi Valitsus heaks 25. veebruaril 2021 (jõustumata), rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonnale väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Faro konventsiooni keskne mõte on igapäevase õiguse 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, pärandi kogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtused ning läbi räägitud kaitseala eesmärk ning põhimõtted ja nõuded kultuuriväärtusliku keskkonna hoidmiseks ja arendamiseks.

3) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon jõustus Eestis 29. oktoobril 1996. Konventsioonis tõdetakse, et arheoloogiapärand on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsise halvenemise ohus ohtrate 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 kultuuri arengu poliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.

4) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon. Ratifitseeritud 23. oktoobril 1996. Konventsioon rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tuleb tagada nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks tuleb rakendada 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.

Tartu muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult olulise ainelise kultuuripärandi 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.

5) Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon jõustus Eestis 27. jaanuaril 1995. See käsitleb kogu kultuuripärandi (sh mälestisi, ansambleid ja vaatamisväärsed paikkondi) ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvetele lasub eelkõige riigil.

Riikliku kaitse eeldusele vastavust on hinnatud 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 kriteeriumite põhjal. Kuigi tegu on kehtiva muinsuskaitsealaga, on Muinsuskaitseamet kaitsekorra koostamise käigus hinnanud Tartu muinsuskaitseala vastavust muinsuskaitseadusega sätestatud muinsuskaitsealaks tunnistamise üldistele ja muinsuskaitsealale kehtestatud kriteeriumitele.

Tartu muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldistele kriteeriumitele:

1) *Selektiivsus* – Tartu oli üks üheksast keskaegsest linnast, mis asusid Eesti territooriumil. Kõik keskaegsed linnad, mis on arvestataval määral säilinud (Tallinn, Tartu, Haapsalu, Viljandi, Paide, Rakvere ja Uus-Pärnu) on muinsuskaitsealadena kaitse alla. II maailmasõjas hävinud Narva ning juba 16. sajandil hävinud Vana-Pärnu linna maa all säilinud struktuurid on kaitse all arheoloogiamälestistena. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad kõik keskaega ehk

linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist.

Tartu ajalooline linnatumik on vaieldamatult esinduslikumaid, paremini säilinud ja kumuleeruva väärtusega alasid Eestis, aga ka Euroopa ülikoolilinnade hulgas. Tartus on väga hästi säilinud klassitsistliku arhitektuuriga vanalinn, sh ülikooli ajalooline hoonestus, mis on üks terviklikumalt säilinud valgustusajastu ülikoolikomplekse Euroopas ning pälvinud ka üle-euroopalise tunnustuse.<sup>1</sup>

2) *Originaalsubstantsi säilivus* – Tartu muinsuskaitsealal on vaatamata ajaloo keerdkäikudele esindatud olulisel määral algupärane linnakujundus ja see on hästi säilinud. Kõige varajasemad inimtegevuse kihistused on ladestunud ja säilinud hilisemate ehituskihtide all ja on seda kõrgema kultuuriväärtusega.

3) *Tehniline seisukord* – enamik Tartu muinsuskaitseala hoonestusest on praegu kasutuses ja kasutatav ka tulevikus.

Tartu muinsuskaitseala vastab ka määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Tartu muinsuskaitseala koosneb ajaloolisest linnatumikust, mille moodustab keskaegne ja varaklassitsistlik vanalinn, Toomemäe pargiala ja neid ümbritsev linnakindlustuste vöönd ning sellega vahetult piirnev puidust eeslinna ala. Ajaloolises linnatumikus on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate etappide kaudu. See võimaldabki tajuda ajaloolist keskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

Arheoloogiliste leidude ja teabe põhjal on teada, et Tartu ajalugu algab juba muinasajast. Linn arenes tänaseni säilinud ja tajutavaks linnatumikuks kesk- ja uusajal. Linnus ja sellega seotud püüasula rajati Toomemäele oletatavasti I aastatuhande teises pooles. Muinsuskaitsealal töödega maa alla minnes on väga suur tõenäosus leida ladestusi, mis sisaldavad ehitusjäänuseid, inim- ja loomaluud, töö- ja tarbeesemeid ja muid arheoloogilise kultuurikihi elemente, mis annavad teaduslikku informatsiooni vanemate ajajärgude kohta ning võivad viia ka linna vanema ajaloo ümber kirjutamiseni.

Tartu linnaehituslikku kujunemist on tugevalt mõjutanud Tartu Ülikooli rajamine ning ülikoolilinnaku ja personalile vajalike hoonete kujundamine klassitsistliku linnaplaneerimise võtmes. Teistest Eesti vanadest linnadest eristub Tartu just eelkõige selle perioodi rikkalike näidete poolest. Sellest ajast pärineb suur osa linna tänavakujundusest, korrapärasest tänavavõrgust, perimetraalsest hoonestusest, linnasüdames asuvatest väljakutest, katusemaastikust, hoovidest ja muust. Samas pärineb Tartu linnatumiku tänavatevõrk,

---

<sup>1</sup> Euroopa kultuuripärandi märgis.

kvartalite struktuur, tänava- ja ehitusjooned valdavalt hoopis keskaegsest perioodist. Osade kruntide puhul ulatub krundipiiride järjepidevus tagasi vähemalt 17. sajandisse.<sup>2</sup>

Linna ajalooline asustumus on selgelt loetav (vanalinn, seda ümbritsev rohevöönd ja linnakindlustused ning ümber vanalinna kujunenud eeslinnahoonestus). Euroopa äärealale kohaselt on Tartu ajaloolise linnatuumiku tervikkuses katkestusi, kihistusi erinevatest perioodidest, mis siiski moodustavad ühtselt tunnetatava ajaloolise keskkonna. Äärealadel pole kunagi olnud sellist jõukust, mis laseb linnaehituslikke trende lõpuni realiseerida. Vaesuse tõttu on Eesti ja Tartu linnaehitusele iseloomulik, et säilinud on palju sellist, mis mujal Euroopas terviklikult ellu viidud planeerimise käigus on kaduma läinud.

Muinsuskaitseala puhul väärtustatakse alates ala moodustamisest 1973. aastal peamiselt II maailmasõja eelselt kujunenud linnatuumikut, mida on tugevalt mõjutanud ajalooline kinnistustruktuur. Linnasüdame ajaloolised kinnistud on enamasti väikesed, tavaliselt ka tänavajoonel kitsad, mis loob eelduse eriilmeliseks ja vahelduvaks hoonestuseks nii tänavatel kui hoovides.

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 (arhitektuuristiil, ehitismahud ja nende liigendus, ehitus- ja viimistlusmaterjalid, arhitektuursed ja linnaruumi elemendid ning väikevormid) domineerimine maa-alal.*

Muinsuskaitsealal on eri aegadel kultuurimälestiseks tunnistatud 116 objekti. 2019.–2020. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidis kaitsekorra koostamise töörühm, et muinsuskaitseala umbes 530 hoonest või hooneosast on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) 231 ja riikliku kaitse eeldustele vastavaid hooneid 94. Kaheksa hoonest ehitismälestise ja ühe hoone välisuksest ehitismälestise puhul tegi töörühm ettepanek asendada nende riiklik kaitse B-kaitsekategooriaga. Ülevaatus näitab, et Tartu muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

Muinsuskaitseala kihistustest olulisemad, kohatunnetust loovad, on keskaegsed ehitised, valdavalt klassitsistlikus stiilis ehitised 18.–19. sajandist, Tartu Ülikooliga seotud ajaloolised ehitised, 19. sajandi ja 20. sajandi alguse eeslinnale iseloomulik puithoonestus, 20. ja 21. sajandil rajatud linnatuumiku asustumusstrisise sobituv ja seda rikastav hoonestus ning linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas väikevormid, sillutised, tänavalaternad jms.

Väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 6 muinsuskaitseala väärtuslikumate kihistustena.

*3) arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist väärivad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid.*

Arheoloogiliste leidude ja teabe põhjal on teada, et Tartu ajalugu algab juba muinasajast – asukoht jõe vahetus läheduses ning vee- ja maismaateede ristumispunktis oli soodne koht

---

<sup>2</sup> Vt alusuuringut [„Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs“](#).

inimestele elamiseks. Muinsuskaitseala hõlmab muinasaegset asulakohta ja linnust ning keskaegset ja varauusaegset linnakindlustustega kaitstud linnatuumikut koos piiskopilinnusega. Linnakindlustustest väljaspool arenes juba keskajal eeslinnaline, valdavalt puithoonestusega asustus, millest pärinevat arheoloogilist kultuurkihti leidub nii muinsuskaitseala kaitsevööndis kui ka väljaspool seda. Oluline osa arheoloogilisest kultuurkihist on selles leiduvad inimluud, mis osutavad mitmetele linna eriaegsetele matmispaikadele.

Muinasaegse asustuse jäljed on säilinud keskaegse ja varauusaegse linnatuumiku arheoloogilise kultuurikihi all. Elutegevuse tulemusena ladestunud arheoloogilises kultuurkihis leidub kunagiste hoonete jäänuseid, jälgi õuedes olnud rajatistest, tänavatasapindu, eri aegadest kõnelevaid arheoloogilisi leide jms. Vanalinna peamised tänavad ning nende vahelised kvartalid on oma kuju saanud juba keskajal ning on senini kasutusel.

Keskaegset ja varauusaegset linnatuumikut ümbritsesid linnakindlustused, mille eriaegsed osad on valdavalt säilinud maa-aluste struktuuridena, kuid keskaegse linnamüüri jäänused on kohati ka maapealsetena säilinud. Ka varauusaegsed ja uusaegsed muldkindlustused ja vallikraavid kujundavad praeguseni mitmel pool linna reljeefi.

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;*

Tartu muinsuskaitseala teeb omanäoliseks linna paigutumine maastiku reljeefil, mida ümbritsevad haljasaladena kasutatavad osaliselt säilinud muldkindlustused ja vallikraavi osa ning Emajõe org – inimese ja maastiku koosmõjul tekkinud linnakeskkond.

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 5.2 ja 6.7 muinsuskaitseala väärtusena.

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

Tartu muinsuskaitsealana määratletud ajalooline linnasüda moodustab tähenduslikult seotud keskkonna ja on tervikuna tajutav. Siin on hästi säilinud ja loetav ajalooline keskkond ja selle erinevad kihistused, mis moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö. Muinsuskaitseala iseloomustab suur kultuuriväärtuslike ehitiste ja mälestiste osakaal. Terviku teeb ainulaadseks ja huvitavaks erinevate ajastute ja hoonete mahtude ja kujunduse mitmekesisus.

Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 5.2 muinsuskaitseala väärtusena.

### **3. Kaitsekorra vajalikkuse põhjendus**

Muinsuskaitseala kaitsekord seab kitsendused omandiõigusele. Kultuuripärandit mõjutava tegevuse õigusliku regulatsiooni aluseks on Eesti Vabariigi põhiseaduse preambulis seatud eesmärk tagada eesti rahvuse, keele ja kultuuri säilimine läbi aegade. Elu- ja looduskeskkonna säästmise kohustus tuleneb Põhiseaduse §-st 53.

Aineline kultuuripärand on taastumatu vara ning olulise avaliku hüvena on huvi selle säilimise vastu oluline avalik huvi. Selle olulise huviga on võimalik nii koostöö kui konflikt omandipõhiõigusega, ühelt poolt toetades pärandi ja sellega ühes ka omaniku huvi omandi väärtuste säilimises sellele sobivas keskkonnas, teisalt aga piirates omaniku tegevusi omandis oleva asja kultuuriväärtuse säilimise eesmärgil või eesmärgil säilitada kultuuriväärtuslikuna laiem keskkond.

Põhiseaduse § 32 kohaselt on igal inimesel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Põhiseaduse mõttest ja sättest tuleneb, et vähem intensiivseid põhiõiguste piiranguid võib kehtestada täpse, selge ja piirangu intensiivsusega vastavuses oleva määrusega volitusnormi alusel. Omandiõiguse piiranguid võib seada üksnes formaalse seadusega või seaduses sisalduva ja eelnimetatud nõuetele vastava volitusnormi alusel.

Sisuliselt saavad kitsendused olla üksnes sellised, mis ei sea kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist. Omandipõhiõiguse kitsendused ei tohi olla ebaproportsionaalsed ega piirata omanikke ebamõistlikult. Omandipõhiõiguse kitsendused ei tohi vastuollu minna ka üldiste võrdsuspõhimõtetega.

Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt nt [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 tuleb ühelt poolt kaaluda 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 kultuuriväärtusliku hüvena säilimine ja kestlik areng. Omandiõigus ja ettevõtlusvabadus ei ole piiramatud õigused. Piiramatu ehitustegevuse korral on teada risk, et tegevust ei saa võimaldada juhul, kui see kahjustab kultuuripärandit või elukeskkonda. Kitsendused sätestab seadus. Sisuliselt saavad kitsendused olla üksnes sellised, mis ei sea kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist. Omandipõhiõiguse kitsendused ei tohi olla ebaproportsionaalsed ega piirata omanikke ebamõistlikult, minna vastuollu üldiste võrdsuspõhimõtetega.

Kaitsekord kehtib koostoimes muinsuskaitseadusega ning selle eesmärgiks on seatud vähendada seniseid kehtivaid kitsendusi omandiõigusele. Kaitsekorraga sõnastatakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded, mis on juhiseks kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ja erinevate huvide väärtuslikku keskkonda sobitamisel. Kaitsekorrast selguvad arusaadavalt võimalike kitsenduste eesmärgid. Seatavad nõuded kohustavad kaasama Muinsuskaitseametit kavandatavasse tegevustesse juhul, kui see tegevus võib omada mõju kaitstavale väärtusele, sh seada ohtu selle säilimise omasena või muuta säilimiseks soodsaid tingimusi.

Tartu muinsuskaitseala moodustati 1973. aastast ja kitsendused omandi vabalt kasutamiseks kehtivad sellest ajast. Kaitstavad väärtused on alal samad, mis olid muinsuskaitseala



moodustamisel. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Tartu ajalooliselt kujunenud linnatuumiku terviku – vanalinn koos seda ümbritseva Toomemäe ning bastionaalvööndi ja vanalinna vahetus läheduses olevate tänaseks teada olevate varauusaegsete ja uusaegsete eeslinna aladega – ning seda kujundavate iseloomulike ja kohataju loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik areng. See on ülekaaluks huvi, mille nimel on vajaduse korral omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse mõõdukas riive proportsionaalne ja põhiseaduspärane.

Neid eesmärke aitavad saavutada abinõud – muinsuskaitseala säilitamine ja kultuuriväärtusi kahjustavatele tegevustele piirangute seadmine – millel ei ole muud alternatiivi ning puudub muu vähem koormav abinõu, mis oleks vähemalt sama efektiivne. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb iga kord kaaluda ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Maa-alal tegevustele kitsenduste seadmisega on võimalik tagada, et pädevad isikud saavad osaleda kavandatavate tegevuste suunamisel ja nõustada optimaalsete, kõiki huve arvestavate ja kestlike lahenduste leidmisel. See võimaldab säilida kultuuriväärtuslikul kooslusel ning selle sekkumise puudumisel on tõenäoline, et väärtuslik, kuid habras keskkond saab pöördumatult rikutud. Muinsuskaitsealale kaitse tagamise ja tegevustele piirangute seadmisega ala kultuuriväärtused säilivad.

Muinsuskaitsealal paiknevad hooned on omandipõhiõiguse piiramise ulatuse järgi jaotatud kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria), jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitseala hoonetele kehtinud nõuded. 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, leevendab käesolev kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorruga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagab muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arenguks soodsa seisundi ning on proportsionaalne saavutatavale efektile.

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 planeerimiseaduse alusel miljööväärtuslikke hoonestusalasid, kuid nende haldamises on väljakujunenud väga erinevaid praktikaid, mis sõltuvad täiel määral kohalikust omavalitsusest. Miljööväärtusliku hoonestusala puhul ei ole võimalik rakendada kultuuriväärtuste kaitseks muid meetmeid peale ehitusseadustikuga sätestatust (sh puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat restaureerimisprojekti või muinsuskaitsealase järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde ajal). Riiklikult olulise kultuuripärandi puhul ei saa pidada miljööväärtuslikku hoonestusala piisavaks meetmeks kultuuripärandi säilimise tagamiseks ja arendamiseks.

Riik on endale pärandikaitsja rolli võtnud rahvusvaheliste lepingutega ning vaieldamatult on riigil pärandi säilimise ja kaitse tagamiseks suuremad ressursid kui kohalikel omavalitsustel. Seadusest tulenevalt ei saa riikliku pärandi kaitset korraldada ainult kohalik omavalitsus ning riikliku pärandi kaitse küsimust ei saa lahendada käsil oleva kaitsekorra menetluses. Seni on pärandi haldamise parimaks vormiks kujunenud kohaliku omavalitsuse ja riigi koostöö.

Kultuuripärandi säilimine on oluline avalik huvi, mille üheks tähtsamaks eelduseks on järjepidevus. Seatavate piirangute kasusaajaks on kõik alal asuvate kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui elukeskkonna väärtuste säilimisest, samuti teised linlased ja linna külastajad.

Tartu muinsuskaitsealal on seatud alates ala moodustamisest 1973. aastal kultuuriväärtusliku keskkonna säilitamise eesmärgil piirangud omandiõigusele. See on kooskõlas põhiseaduse § 32 mõttega, mille järgi on igal ajal õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning kitsendused sätestatakse seaduses, kuid omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Muude regulatsioonide eelistamine eeldaks, et muinsuskaitsealaks olemise eeldused on lõppenud, kuid kuna see nii ei ole, siis muinsuskaitseala seaduse ja järjepidevuse alusel on õigustatud ala reguleerimine jätkuvalt läbi muinsuskaitseala seaduse ja selles sätestatud muinsuskaitseala regulatsiooni läbi.

#### **4. Eelnõu sisu**

Eelnõus on toodud muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); kaitse eesmärk, muinsuskaitseala väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III osa); kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded (IV osa); kaitsevööndi eesmärk ja nõuded selle tagamiseks (V osa); leevendused tööde tegemise loa- ja teavitamise kohustusele muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja korralduse jõustumine (VIII osa). Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on kolm lisa. Lisaks pdf-vormingule on eelnõu lisad kättesaadavad ka ArcGis veebikaardina.

##### **I osa (punktid 1 – 2)**

**I osas sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir.**

**Punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja asukoht.** Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus, „Tartu vanalinna muinsuskaitseala“ ei ole kohane, sest muinsuskaitseala ei piirdu üksnes vanalinnaga, vaid hõlmab ka seda ümbritsevat linnakindlustuste vööndit ja Toomemäe pargi ala ning sellega vahetult piirnevat eeslinna ala. Nii ei ole ka muinsuskaitseala nimetuses põhjust esile tõsta ainult vanalinna piirkonda ning muinsuskaitseala nime saab lühendada.

**Punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piir.** Piirid on graafiliselt kujutatud lisa 1 toodud kaardil.

**Muinsuskaitseala piiride** kujunemine on toimunud järgmiselt: 1973. aastal moodustati muinsuskaitseala keskajal linnamüüri piiratud ala koos seda ümbritsevate bastionite

vööndiga. 1990. aastatel laiendati ala J. Kuperjanovi ja Kitsa tänavani ning veelgi hiljem lisati sellele ka Jakobi ja Tähtvere tänava vahele jääv sektor kuni Veski tänavat pikendava jooneni. Sellises piiris on muinsuskaitseala püsinud kuni kaitsekorra kehtestamiseni.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega tehakse eelnõuga ettepanek muuta mõningal määral nii muinsuskaitseala kui ka selle kaitsevööndi piire.

Muudatusettepanekud on tehtud selleks, et ala vastaks muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele, oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna ning lähtuks linnaruumi terviklikkuse põhimõttest, st mõlemal pool tänavat asuvad ajaloolised kinnistud on hõlmatud muinsuskaitsealasse ja nende käsitlemiseks on seatud võrdsed tingimused. Sel põhjusel on korrigeeritud muinsuskaitseala kagupiiri ja jälgitud, et muinsuskaitsealas on Vallikraavi tänava mõlema poole krundid ning sama perioodi hooned kinnistutel W. Struve tn 2 ja W. Struve tn 4 aadressidel (seni on muinsuskaitsealal ainult W. Struve tn 2 kinnistu).

Edelas jäeti muinsuskaitsealast välja J. Kuperjanovi ja Veski tänavate nurgale jäävad kinnistud. Veski ja J. Kuperjanovi nurgakrunt on küll ajalooline ülikoolile kuulunud terviklik piirkond (ülikooli aiamaad, millel olid, nende teenindamiseks, üksikud hooned). Kuid selle ala tänane omandivorm ja tulevikuperspektiiv käsitleb seda ala pigem arengualana, millel ei ole perspektiivi säilida ajaloolisena (üksikud väikesed hooned suurtel haljastatud kruntidel). Ka lähiümbruse linnaruum on muutunud. Tulevikus, ala arengu realiseerumisel, ei ole see ala linnaruumis ajaloolise keskkonnana tajutav ning seetõttu ei ole selle ala muinsuskaitsealana käsitlemine õigustatud. Sarnased muinsuskaitseala arengualad on varasemalt olnud Ülikooli tänava juures (Kaubahalli kvartal ja selle vastaskülge) ning Kitsas tänav. Nende arengualade realiseerumise praktika näitab ilmekalt, et piirkondi, kus on loodud potentsiaal ulatusliku uusarendamise jaoks, ei ole need päraselt linnaruumis ajaloolise keskkonnana tajutavad. Seega on õige väärtustada ja suunata arengualasid kaitsevööndi printsiipidest lähtuvalt, kuid mitte käsitleda seda osana muinsuskaitsealast, ehkki nad on seda ajalooliselt olnud.

Veski tänava osas on õigustatud senise muinsuskaitseala piiri säilitamine ja paaritute numbritega tänavapoolse muinsuskaitsealast välja jätmise. Tegemist on ajaloolise Tartu linna ja Tähtvere mõisa piiriga ning Veski tänava kultuuriväärtuslikud hooned moodustavad seetõttu teistsuguse linnaehitusliku koosluse kui muinsuskaitseala ehitised. Veski ja Kastani tänaval on arvukalt mälestisi, mis moodustavad kõrge arhitektuuriväärtusega iseseisva linnaehitusliku terviku, mis ei ole otseselt seotud Tartu vanalinna ja Toometaguse, st muinsuskaitseala linnaehitusliku terviku kujunemisega.

Korrigeeritud on ka muinsuskaitseala loodepiiri Jakobi tänavast kuni Emajõeni. Muinsuskaitseala laiendatakse Veski tn 1 // 3 ning Jakobi tn 37, 41 ja 45 kinnistute võrra, kuna need kinnistud ja neil asuvad ajaloolised hooned moodustavad ülemineku Tähtvere ajalooliselt asumilt vanalinnale ning kuuluvad ajaloolise linnatuumiku kihistusse. Selles osas moodustab muinsuskaitseala Jakobi tänava mõlema poole kinnistud ning sel põhjusel vähendati muinsuskaitseala piiri Tähtvere tänava alguses, kus tegemist on Supilinna asumile iseloomuliku hoonestatud alaga.

Vähesel määral on vähendatud muinsuskaitseala piiri Poe tänaval. Tehtud ettepaneku kohaselt kulgeb muinsuskaitsealal piir piki keskaegse linnamüüri asukohta, hõlmates

muinsuskaitsealasse Poe tänava mõlemad pooled. Nii keskaegsed kui ka ülejäänud, osaliselt vaid maa all säilinud linnakindlustused, on tunnistatud eraldi mälestisteks (Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18. saj, kultuurimälestiste registri nr 6884; Tartu linnamüüri säilmed 1, 13.-15. saj., reg-nr 6885; Tartu linnamüüri säilmed 2, 13.-15. saj., reg-nr 6886) ning mälestise alal kehtivad mälestisega seonduvad seadusest tulenevad nõuded, sh väärtuste maksimaalne säilitamine. Tartu linnakindlustused koos kaitsevööndiga ulatuvad ka Tartu kesklinna pargi (Vanemuise tn 1) alale, kus asus ajalooline Tartu kaubahoov. Muinsuskaitseala piir arvestab keskaegse linnamüüri kulgemist ja ajaloolise Barclay pargi asukohta ning kesklinna pargi arengute osas on Muinsuskaitseameti kaasatus tagatud läbi paiknemise Tartu linnakindlustuste alal.

Kõige suurem piirimuudatus on ettepanek muinsuskaitseala laiendada Kroonuaia tänaval, haarates alasse Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistud. Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistutele kehtestatud nõuded tulenesid seni kolmest erinevast regulatsioonist – hoonete esifassaadid on olnud reguleeritud muinsuskaitseala nõuetega, ülejäänud fassaadid ja krunt nii muinsuskaitseala kaitsevööndi kui ka Supilinna miljöövärtusliku hoonestusala nõuetega. Kaitsekorra koostamise ajal tehtud avalike koosolekute käigus ja kaitsekorra töörühmas muinsuskaitseala väärtuste sõnastamisel leiti, et Tartu linnatuumikus on muinsuskaitseala osana oluline väärtustada ajaloolise eeslinna puitarhitektuuri, mida seni on pigem väärtustatud läbi miljöövärtuslike alade. Kroonuaia tänava puhul on tegemist vahetult keskaegse linnamüüri taguse eeslinna alaga, st selle piirkonna areng on tihedalt ja sügavuti seotud vanalinna kujunemisega. Puitarhitektuuri väärtustamise mõttes on oluline, et muinsuskaitsealal asuks ajalooliste kultuuriväärtuslike hoonetega terviktänav, st puitmajad mõlemal pool tänavat. Kroonuaia tänava hooned mõlemal pool tänavat on ehitatud samal perioodil ning mõlemal pool tänavat olevad hooned on kultuuriväärtuslikud puitehitised. Ettepanekuga muuta muinsuskaitseala ja Supilinna miljöövärtusliku ala piire Kroonuaia tänava osas nõustus ka Supilinna Selts ning Tartu linn on teinud vastava parandusettepaneku üldplaneeringusse, mis oli avalikul väljapanekul 20.04-20.05.2021 ja kehtestati 7.10.2021.

Emajõe pool jääb muinsuskaitseala piir samaks, st piiriks on jätkuvalt jõgi.

**Muinsuskaitseala kaitsevöönd** on jagatud kaheks osaks: vahetu kontaktala muinsuskaitseala ümber (kaitsevööndi osa 1) ja muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated (kaitsevööndi osa 2).

Muinsuskaitsealaga vahetult külgnevatel aladel ehk kaitsevööndi osas 1 on vastavalt Muinsuskaitseaduse § 14 lg-le 3 vaja *tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses*. Kaitsekorraga muudetakse vähesel määral kaitsevööndi osa 1 piire, sõltuvalt sellest, milline on muinsuskaitseala piiri muutmise ettepanek. Üldine printsiip kaitsevööndi osa 1 piiri korrigeerimisel on, et kui kaitsevöönd kulgeb piki tänavat, siis kaitsevööndi piir lõpeb kinnistute piiriga ning tänavat kaitsevööndisse ei haarata. Seda põhimõtet ei ole täielikult järgitud kaitsevööndi kagu piiril, kus kaitsevööndi osa 1 piir kulgeb Vanemuise ja W. Struve ristmikult (Vanemuise tn 15 kinnistu nurgast) Võidu silla juurde võimalikult sirgena.

Veski tänaval J. Kuiperjanovi ja Näituse tänavate vahelises lõigus vähendati kaitsevööndit seoses muinsuskaitseala piiri vähendamise ja arvestades Veski ja Kastani tänaval olevate mälestiste ühise kaitsevööndi piiridega. Veski ja Kastani tänava mälestised ja nende ühine kaitsevöönd tagab muuhulgas ka muinsuskaitseala säilimise sobivas keskkonnas ning seetõttu ei ole selles lõigus topelt kaitsevööndi kehtestamine vajalik.

Kaitsevööndit on vähesel määral suurendatud seoses muinsuskaitseala piiri laienemisega Jakobi tänava kinnistute osas ja kaitsevööndisse on haaratud Jakobi tn 45 kinnistu vahetus ümbruses olevad kinnistud Lauupeo tn 1 ja 3 ning Jakobi tn 43.

Kaitsevööndit on vähendatud Kroonuaia sillakoridori ja Ujula tänava võrra, järgides üldist printsiipi, mille kohaselt ei haarata kaitsevööndisse tänava maa-ala, kui kaitsevöönd kulgeb piki tänavat.

Tartu muinsuskaitsealale avanevaid kaugvaateid on esmakordselt analüüsitud Tartu kesklinna üldplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimuste raames (koostaja Artes Terrae OÜ, 2016) ning need on kantud Tartu üldplaneeringu joonisele 4 „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtuslikud alad“ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494). Kaitsekorruga määratakse nende dokumentidega võrreldes täiendavaks vaatekoridoriks Raatuse tänava koridor kui vaatesiht Raekoja platsi suunas. Kaitsevööndi osa 2 olulised vaated on näidatud kaitsekorra lisa osal kaardil (lisa 1).

## **II osa (punktid 3 – 7)**

### **II osas sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted.**

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on üldjoontes sarnane senise Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse eesmärkidele.

**Punktis 3 määratakse ära muinsuskaitseala kaitse eesmärk**, milleks on Tartu muinsuskaitsealale iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutamine ja linnaruumi kestlik areng. Kehtivas põhimääruses on juttu ainult väärtuste *säilitamisest*, eelnõuga on täpsustatud, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka aktiivne kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutus ning kestlik areng. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi).

Kestliku arendamise all peetakse silmas sotsiaal-keskkonna ja majandusvaldkonna kooskõlalist arendamist viisil, kus ajalooline keskkond on mitmekesine elu-, töö, õppe- ja puhkekeskkond ja seda arendades kasutatakse olemasolevat ressursi mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu.

Muinsuskaitseala väärtuste säilitamine aitab hoida Tartu linnatuumiku sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega – linna külastades on näha näiteks selle keskaegsed ehitised ning valdavalt klassitsistlikus stiilis linnaruum. Kohatunnetuse loomise all mõistetakse Tartule unikaalset ajaloolist linnatuumikut ja selle koosluse kaudu linna identiteedi ja omapära hoidmist.

**Punktis 4 sätestatakse,** et muinsuskaitseala regulatsioonidele kohaldatakse, lisaks kaitsekorrale ka muinsuskaitseadusest tulenevad sätteid. Kaitsekorras ei ole korratud muinsuskaitsealal asuvatele mälestistele esitatavaid nõudeid ega tehtavatele töödele kehtivaid menetlusnõudeid.

**Punktis 5 loetletakse muinsuskaitseala kaitstavad väärtused.** Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita Tartu muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja sissejuhatuses seoses muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hindamisega.

Muinsuskaitseala kaitsekorra eesmärgid on üldjoontes sarnased senise Tartu muinsuskaitseala põhimääruse eesmärkidega, kuid sõnastatud palju põhjalikumalt ja täpsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, projekteerijatele kui ka ametnikele.

Seniste eesmärkide seast on välja jäetud punktid, mis käsitlesid muinsuskaitsealal sobimatute kasutusviiside väljatõrjumist, keskkonda risustavate väikeehitiste ja sobimatute rajatiste väljaviimist. Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitstes tavaks nõuda olemasolevate väikeehitiste ja rajatiste lammutamist või keelata „sobimatuid“ kasutusviise. Eraomandi tingimustes on sellised eesmärgipüstitused ebarealistlikud. Välja tõrjumise ja lammutamise asemel on tänapäeval otstarbekam seada tingimused ümberehitamiseks, mille abil saab ka sobimatute ehitiste uuendamisel nende välisilmet parandada.

**Punktis 5.1** on erinevalt kehtivast põhimäärusest väärtusena välja toodud Tartu kui elu-, töö-, õppe- ja puhke-keskkonna *mitmekesisus, inimhõõtmelisuus ja kultuurimälu hoidja* roll.

See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele, nagu arhitektuur või arheoloogia, on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Tartu linnasüda on seal elavate, töötavate ja õppivate inimeste mitmekesine argikeskkond, mida väga suurel määral on kujundanud ja mille kasutamist mõjutab Tartu Ülikooli asumine linnatuumikus ja selle vahetus läheduses. Samuti on oluline, et muinsuskaitsealal asuvad haridus-, munitsipaal- ja riigiasutused ning ärid, mis annab võimaluse ajaloolist linna jätkuvalt mitmekesisuses funktsioonis kasutada ja põhjust muinsuskaitseala erinevatel kellaaegadel ja nädalapäevadel külastada.

Puhkekeskkond on mõistetav ennekõike turismi ja ettevõtluse kontekstis. Tartu ajalooline linnatuumik on atraktiivne puhkamise eesmärgil külastatav ala nii Tartu teistest asumitest, linna ümbritsevatest valdadest kui ka Eestist ja maailmast laiemalt, et siin aega veeta ja nautida pärandirikkast linnaruumi. Tartu on atraktiivne nii sise- kui ka välituristile.

Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Tegemist on linnaruumiga, milles on erineva mastaabi ja väljanägemisega ehitisi, väljakuid, linnaruumi elemente jms. Ajalooline linnatuumik võimaldab siin nii elada, töötada, õppida kui puhata, kasutades linnaruumi maksimaalselt palju erinevate aastaegade, nädalapäevade ja kellaaegade lõikes. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Inimmõõtmelist ruumi mõistetakse eelnõus samas tähenduses kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes (rahandusministeerium, 2018)<sup>3</sup>: see on väliruum, mis lähtub inimese mõõtkavast ja on tema liikumise kiirusel hästi tajutav. Vahemaad on linnaruumis mugavad jalgsi liikumiseks. Inimsõbralikud tänavad on kujundatud kasutajate vajaduste kohaseks, pakkudes vaatamisväärsusi ja avalikke teenuseid ning luues tingimused sotsiaalseks suhtluseks. Seda kõike muinsuskaitseala ajalooline linnatumik pakub. Muinsuskaitseala on nii hoonestuse mastaabilt kui ka kasutusviisilt mitmekesine ja inimõõtmeline – tänavaruumi laiused ning hoonete kõrgused on inimesele tajutavad ning vahemaad erinevate huvipunktide vahel on sellised, mis soodustavad seal jalgsi liiklemist. Hoonete kõrgus on suhteliselt madal (valdavalt kuni 4 korrust), mis tekitab hästi tajutava linnaruumi – tänavaruum on silmale lihtsasti haaratav ning oma mõõtmelt tunnetatav viisil, et inimene tajub ennast selle keskkonna loomuliku osana. Muinsuskaitseala varasemad kaitse eesmärgid on soodustanud sealt läbiva autoliikluse välja viimist ning võimalusel jalakäija kui liikleja eelistamist. Muinsuskaitseala inimõõtmelisuse kui väärtuse esile toomine, annab jätkuvalt võimaluse eelistada sellel alal jala ja ratastel liikumist.

Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo ja ühiste juurte kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada linna ja selle elanike ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu, mis võimaldabki tajuda ajaloolist keskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

**Punktis 5.2** on loetletud Tartu muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *muinasajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas tänavatevõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja aiad, haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid ja hoonestus, katusemaastik, arheoloogiline kultuurikiht ning linnakindlustused*. Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel tuleb eelistada neid muudele väärtustele ning hoiduda nende rikkumisest ja hävitamisest.

**Punktis 5.3** on lisaks toodud väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated ja muinsuskaitsealal avanevad sisevaated ja ajalooliste 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 läbi ajaloo olnud maastikul visuaalseks orientiiriks. Ka linnamaastikul võib kirikutornile avanev vaatesiht või muu iseloomulik vaade olla iseseisev väärtus lisaks ala enese arhitektuuri- jm väärtustele. Tartu muinsuskaitsealale on iseloomulik maastiku reljeef, mis loob võimaluse näha ajaloolise linnasüdame kõrgemate ehitiste torne ja katusemaastike ka kaugvaadetes. Olulised vaated on kirjeldatud eelnõu punktis 19 ning määratletud kaardil lisa 1.

Muinsuskaitsealal avanevad sisevaated piki tänavaid, mälestistele Toomemäel ning linnakindlustuste maapealsetele osadele välja joonistatud ei ole. Keskaegne linnamüür on maapealsena säilinud üksikutes lõikudes. Kõige paremini on see säilinud Vabaduse pst 9a ning Kroonuaia tn 7 kinnistutel. Vaated keskaegse linnamüüri osadele tuleb säilitada Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 krundilt ning Vabaduse puiesteelt, samuti Vabaduse pst 9a ja Lai tn 37a kinnistutelt ning Kroonuaia tn 7 kinnistult.

---

<sup>3</sup> Vt Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks, [uldplaneeringu\\_juhis\\_final.pdf \(planeerimine.ee\)](#)

Ajalooliste ehitiste vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, linnakindlustuste maapealsed osad (sh linnamüür, bastionid) jm ajaloolised ehitised peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud reklaamikandjate vms taha.

**Punktis 6** on täpsustatud ja sisustatud punktis 5.2 toodud väärtused loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused (sealjuures on tuginetud aruteludele töögrupis ja kaasamiskoosolekutele).

Alapunktides nimetatu ei ole ammendav loetelu muinsuskaitseala väärtustest – need vaid illustreerivad, millised ehitised jt linnaruumi osad Tartu ajaloolist linnatuumikut enim iseloomustavad ja moodustavad selles domineeriva ja kohatunnetust loova osa. Alal leidub ka väärtuslikke ehitisi jt objekte, mis täpselt loetelus nimetatud arhitektuuristiilide või kihistuste tüüpide alla ei mahu, kaitsekorraga ei ole välistatud ka nende väärtustamine ja kaitse.

**Punktis 6.1-6.3** täpsustatakse, et Tartu linn on olnud järjepidevalt asustatud alates muinasajast. Keskaegset linnatuumikut ümbritses enam kui kahe kilomeetri pikkune kivist linnamüür arvukate tornide ja viie suurema väravaga ning varauusajal ja uusajal täiendati linnakindlustusi bastionisüsteemiga. Nii linnamüüri ümbritsetud alal kui ka selle taga on maapinnas säilinud muinas-, kesk-, ja varauusaegsete ehitiste jäänused, mitmed matmispaigad ja arvukate leidudega arheoloogiline kultuurikiht. Seejuures on jõe lähedusest tingitud niiske pinnas hea keskkond ka orgaanilise materjali, näiteks puitesemete ja -ehituselementide kui ka naha, tekstiili vms, säilimiseks.

Linnatuumiku arengut on mõjutanud Tartu Ülikooli rajamine ja kujundamine võrdlemisi homogeenseks klassitsistlikus stiilis vanalinnaks, mida ilmestavad üksikud keskaegsed sümbolehitised (Toomkirik, Jaani kirik), mantelkorstnaga vana-balti majad (nt Lutsu 2, Lai 24) ja hilisemad hooned ning linnatuumikuga vahetult seotud eeslinnaalad ja Toomemäe aadlivillade ning parki ehitatud majade piirkond. Tartu muinsuskaitseala paikneb võrdlemisi väikesel ja kompaktsel maa-alal, kuid sisaldab mitmeid omanäolisi ja mitmekesiseid hoonestuskooslusi, mis aitavad tajuda erinevate perioodide ehitisi ja eluolu. Tegemist on pigem madala hoonestusega, mida ilmestavad üksikud vaadeldavad kõrgemad tornid – kirikutornid, raekoja torn, tähetorn – ja nende katused.

**Punktis 6.4** peetakse silmas nt Kroonuaia tänava mõlema poole kruntide hõlmamist koos hoonestusega muinsuskaitseala koosseisu terviklikult.

**Punktis 6.5** peetakse silmas hooneid, mis enamasti järgivad piirkonnale omast paigutust kinnistul, mitmed neist on eesti tipparhitektide looming, mis lähtuvad kohalikust arhitektuuripärandist ning hetkel kehtinud muinsuskaitsealastest piirangutest. Nt Lossi tn 3 õppehoone, Lutsu tn 12 hoone, Oru tn 3 hoone, Lossi 32 korruselamu.

**Punktis 6.6** täpsustatakse, et Tartu muinsuskaitseala omapäraks on monumentide rohkus. Eesti linnadest kõige rohkem monumente on just Tartus, sh enamik neist paikneb muinsuskaitsealal nii all linnas kui Toomemäel.

Ajaloolised ja kultuuriväärtuslikud monumendid muinsuskaitsealal on:

- Rahvaste monument, 1811. a Vallikäärü tn Toomeorus;



- Barclay de Tolly mälestussammas, 1849. a (üldse esimene Eestis linna avalikule väljakule püstitatud monument) Barclay platsil;
- Johann Karl Simon Morgensterni mälestussammas, 1851. a Toomemäel;
- K. E. v. Baeri monument, 1886. a Toomemäel;
- Ernst Bergmanni mälestussammas, 1913. a Toomemäel;
- Fr. R. Faehlmanni monument, V. Mellik, 1930. a Toomemäel;
- Fr. R. Kreutzwaldi monument, 1953. a Emajõe ääres;
- Fr. G. W. Struve monument, 1969. a Toomemäel Tähetorni ees;
- Teodor Lippmaa monument, 1982. a Botaanikaaias;
- Kristjan Jaak Petersoni monument, 1983. a Toomemäel;
- 1991. a taastatud Gustav II Adolphi monument ülikooli peahoone taga;
- Vallikäärtnõu tn on Oscar Wilde ja Eduard Vilde skulptuur, 1999. a;
- 2003. a taastatud Vabadussõja mälestussammas Kalevipoeg Emajõe ääres (avatud 1933. a);
- Peeter Põllu monument Peeter Põllu platsil, 2008. a.

**Punktis 6.7** täpsustatakse muinsuskaitsealale jäävad maastiku- ja pinnavormid, millel on oluline mõju alale iseloomuliku kohatunnetuse kujundamisel.

**Punktis 6.8** selgitatakse, et lisaks linnaruumile ja hoonete välisilmele on väga olulised ka interjöörid, mis lisavad alale väärtust. Muinsuskaitsealal võib leida väga terviklikult säilinud interjööri lahendusi.

**Punktis 6.9** täpsustatakse, et üheks oluliseks mittemateriaalseks väärtuseks muinsuskaitsealal on ajalooline kinnistustruktuur, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu varasematel aastasadel ja mille säilitamine kannab olulist kultuuriväärtust. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Tartu kinnistustruktuuri analüüs<sup>4</sup> näitab, et Tartu muinsuskaitseala 328 krundist umbes kolmandik (97) pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute kultuuriväärtus on oluline muinsuskaitseala väärtuste kontekstis, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja järjepidevust, kinnistupiiride vanust, annab teadmisi eri ajastute elukorraldusest ning on otseseks muinsuskaitseala hoonestuse mitmekesisuse põhjuseks. Krundi suurus ja kuju on läbi sajandite määranud sellel asuvate hoonete suuruse tänavajoonel (näiteks vanalinnas on krundid olnud tavalised pigem pikliku kujuga, kinnistud kvartali sügaviku suunas, mis on tinginud nii tänava- kui hoovihoonete iseloomuliku paiknemise ja mahu) ja niiviisi tänavaruumis eriilmeliste, samas omavahel sobituvate ehitiste rajamise.

**Punktis 7 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted**, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on vajalikud nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest. Ajalooliste linnasüdamete kaitse valdkonna asjakohased kaitse põhimõtted on lahti kirjutatud sh UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlevast soovitusel (2011), ICOMOSi Veneetsia hartast (1964) ja ICOMOSi Washingtoni hartast (1987). Need täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud üldiseid muinsuskaitse põhimõtteid. Põhimõtted lähtuvad vajadusest säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ja on

<sup>4</sup> [https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tartu\\_krundipiiride\\_analuus\\_20\\_01\\_2021.pdf](https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tartu_krundipiiride_analuus_20_01_2021.pdf)

juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ning Muinsuskaitseametile plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel.

**Punktis 7.1** rõhutatakse, et *muinsuskaitseala väärtuseid säilitatakse, uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmäärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti*. See tähendab, et ehituslikud muudatused on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need vääriindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine, uuenduste tegemisel tuleb seda arvesse võtta. Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) areng rahuldab praeguste põlvkondade vajadused kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja nautida. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada kogukuluga ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid. 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 tühjaks.

**Punktis 7.2** täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud kasutusviisi mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga erakinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on vajalik hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete, nende komplekside ja alade (näiteks ajaloolised ülikoolihooned, koolihooned, ministeeriumi ja linnavalitsuse hooned, avalikud haljasalad jms) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elava ajaloolise linnakeskusena ning toimiva elu-, töö-, õppe- ja puhke-keskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

**Punktis 7.3** rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutust või uuesti kasutuselevõttu, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja linnapilti risustama. Hoonete kasutuses hoidmine ja taas kasutusse võtmine ei ole Muinsuskaitseameti võimuses, vaid tuleb omanike ja asutuste otsustest, mida Muinsuskaitseametil on võimalik mõjutada sellele põhimõttele ja vajadusele osutades.

**Punktis 7.4** mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja sellel paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega. Sellega antakse juhiseid, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust ühetasapinnaliste tänavate, kaldtee, lifti, invatõstuki jms abil suurendada. See võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates kasutusviisides ning erinevate kasutajate poolt. Peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei tohi kultuuripärandit kahjustada. Iga võimaliku lahenduse sobivust kaalutakse arvestades hoone kultuuriväärtust ja planeeritava lahenduse mõju sellele.

**Punkt 7.5.** tähendab, et maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurikihiga alades (näidatud kaardil lisas 3) tuleb valida projektlahendus, mille teostamine on võimalik

minimaalse sekkumise põhimõttest lähtudes. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

Arheoloogilise kultuurkihi elemendid on ehitusjäänused, vrakid, inim- ja loomaluud ning arheoloogilised leiud, sh 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 peamisteks kandjateks. Nimetatud kihi paksus praeguse maapinna all võib ka lähestikku asuvatel kruntidel varieeruda, ulatudes mõnel pool vaid mõnekümne sentimeetrini ning teisel mitme meetrini.

Minimaalse sekkumise põhimõte tähendab, et arheoloogilise kultuurkihiga alal planeeritaks kaevetöid arheoloogilist kultuurkihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõte sisaldab arheoloogiliste uuringute võimaldamist, mille puhul arheoloogilise kultuurkihi kahjustamine on võimalikult vähene ning selle käigus tehakse kindlaks kihtide stratigraafiline ladestumine ning 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 tuleb trassikraavide laiuse ja sügavuse puhul arvestada 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 peab saama avada sedavõrd, mis võimaldaks dokumenteerida nende põhiolomuse (kuju, 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 ka juhul, kui füüsiline sekkumine toimub küll väikesel alal, kuid selle kogumõju on arheoloogilisele kultuurkihile suurem (nt vaivundamentide rajamine). Vundamentivaiade paigaldamine võib kaasa tuua orgaanikarikaste kihtide, aga ka parvvundamentide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise oluliselt laiemal alal kui vaia paigaldamisega arheoloogilist kultuurkihti füüsiliselt segati. Lisaks sellele rajatakse vaiad vundamenti jaoks sageli umbes 2-meetrise 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 vaiatakse läbi ajalooliste müüritiste. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keeruline või võimatu.

Arheoloogilises kultuurkihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul tuleb eelistada nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja

markeerimisele. See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit.

**Punktis 7.6** selgitatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) säilitatakse ja hooldatakse – st eesmärk on tagada nende pikaajaline säilimine eelkõige läbi järjepideva hoolduse. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada (see on osa säilitamiskohustusest vastavalt muinsuskaitseaduse § 33 lg-le 3). Hooldustööd ei ole loakohustuslikud, kuid Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamist toetada.

Kultuuriväärtuslike hoonete konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel lähtutakse olemasolevat hoonest – säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks kas tegemist on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on säilinud ehitusaegne või on seda hiljem ümber ehitatud, on see klassitsistlik või historitsistlik jne. Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varasemalt ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Üldjuhul peetakse kultuuriväärtusliku hoone puhul väärtuslikeks hilisemateks kihistusteks enne 1973. aastat, st muinsuskaitseala kehtestamist, tehtud muudatusi. Nii A- kui B- kaitsekategooria hoonetele koostatakse enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse konkreetse hoone väärtuseid arvestades välja, millised kihistused ja detailid tuleks säilitada ning millised võib eemaldada.

Samas punkti põhimõtte kohaselt on kultuuriväärtuslike hoonete osas oluline säilitada ka nende interjööri ja nende osasid. Eelnõu koostamise raames on teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele antud A-kaitsekategooria. B-kaitsekategooria hoonel teadaolevalt väärtuslikku interjööri ei ole, kuid kultuuriväärtuslik interjäär või selle osad (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid, ajaloolised põrandad jms) võivad välja tulla sisetööde käigus, kui eemaldatakse hilisemad viimistluskihid. Sel juhul tuleb neist leidudest Muinsuskaitseametile teada anda (MuKS § 60) ja teha edasised otsused teabest ning võimalustest lähtuvalt. Näiteks andes nende leidude säilitamiseks restaureerimistoetust, tõsta omaniku teadlikkust leitud väärtuste osas või võtta ehitise ajutise kaitse alla. Seetõttu on eelnõu põhimõtte osas peetud vajalikuks rääkida kultuuriväärtuslike hoonete, sh B-kaitsekategooria hoonete, interjööride säilitamise põhimõttest.

**Punktis 7.7** on ära toodud põhimõte, mille kohaselt *uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehituse ehitamisel eelistatakse tänapäevast, keskkonda sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihelist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga ning tõsta esile ajaloolist hoonestust. Vältida tuleb ajalooliste stiilide otsesest kopeerimist. Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitust (vastavalt ehitusseadustikule olemasolevast hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga).*

Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva 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 uue ilmega, lasevad need vanadel selgemalt kõneleda oma ajaloost nendega konkureerimata. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, alandavad vanade majade väärtust, andes võimaluse ka ajalooliste hoonete

puhul kahelda 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. Näiteks Lutsu tn 12 ehitis pärineb 21. sajandist – on selgelt ja äratuntavalt uus hoone, kuid sulandub tänavaruumi viisil, et see ei tõmba endale linnaruumis tähelepanu, vaid laseb mõjule pääseda ajaloolisel hoonestusel. See, mida soovitakse muinsuskaitsealal vältida, pole mitte erinevate vanemate arhitektuuri stiilide elementide kasutamine ja tänapäevases võtmes interpreteerimine, vaid tervete hoonete otsene kopeerimine. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle. Peamine on jätkata hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus).

Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kõrge kultuuriväärtusega hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist hävimiseelisel moel. Tartus on üheks võimalikuks ajaloolise hoone koopiana taastamise juhtumiks Lossi ja Ülikooli tänava nurgal hoonestuse taastamine selle barokses lahenduses.

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

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.

**Punktis 7.8** antakse soovitus linnaehituslikult olulisele kohale planeeritava uue hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga.

**Punktis 7.9** on sõnastatud suunis, mille kohaselt aladel, kus varem on olnud hoonestus, on soovitatav ala hoonestamine, arvestades ümbritseva linnaruumiga, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik ehitustihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist, kui II maailmasõjast tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, 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 toonases asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetega 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.

Näiteks on Tartu puhul üks suurem II maailmasõjast hoonestamata jäänud kvartal Jakobi tänava alguse Toomemäe-poolne ala, Laiast tänavast kuni Jakobi tn 4 kinnistuni ja mujal. Muinsuskaitsealalt on seal hoonestuse taastamine õigustatud (vt lisaks ka Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused). Mõne teise pärast II maailmasõda hoonestamata jäetud alaga on olukord keerulisem ja hoonestuse taastamine ei ole mõistlik parema elukeskkonna planeerimise või varasemate väärtuste parema eksponeerimise huvides. Näiteks Lossi tn 2 kinnistu (Pirogovi plats), Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 ning Kroonuaia tn 7 kinnistud on sellisteks eranditeks, kus hoonestuse taastamine ei ole põhjendatud. Pirogovi platsi sõjajärgse kujundusega avaliku haljasalana säilitamine toetab muinsuskaitseala atraktiivse elu- töö- ja puhkekeskkonna mitmekesistamise põhimõtet. Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 ja Kroonuaia tn 7 kinnistutel asuvad Tartu keskaegse linnamüüri maapealsed osad, mille kultuuriväärtuse eksponeerimise ja tajumise vajaduse säilitamine kaalub üles muud huvid. Ajalooliselt on linnamüüri vastas olnud sekundaarsed ja arhitektuurset väärtust mitte omavad abihooned, mis hävisid 1944. aasta sõjatules ning neid pole seni taastatud. Selle asemel on pärast II maailmasõda peetud oluliseks kultuuriväärtuseks linnamüüri maapealsete osade säilitamist, konserveerimist ja eksponeerimist.

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.

**Punktis 7.10** antakse lähtekohad kinnistu (maaüksuse) piiride muutmiseks. Muinsuskaitsealaseaduse § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsust) 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 ajalooline kinnistustruktuur, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu varasematel aastasadadel ja mille säilitamine kannab olulist kultuuriväärtust (eelnou punkt 6.9).

Kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus [„Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs“](#). 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, nt eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestustruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiridega paiknemisega (nt tänavaäärne elamu ja piki krundi piiri paiknevad abihooned).

**Punktis 7.11** antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ja elemente. Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, 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 puhkekeskkonnana, kus liikudes on võimalik vaadelda ja nautida ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit.

**Punktis 7.12** on antud suunised haljasalade ja haljastuse säilitamiseks ning hävinud alleede ja puuridade taastamiseks. Haljastus, sh nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui ka haljastus kinnistu hoovides ja aedades, on muinsuskaitseala oluline miljöö kujundaja ning kohatunnetuse looja. Eesmärk on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone, sh eriti muinsuskaitseala vanalinna osast väljaspool – Toomemäel ja eeslinna alal.

**Punktis 7.13** määratletakse, et säilitada tuleb vaated piki muinsuskaitseala tänavaid ja vaated ajaloolistele ehitistele, sh linnamüürile. See tähendab, et tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldiselt lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel tuleb arvestada kultuuriväärtuslikke hoonete ja rajatiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate, tänavakaunistuste jms paigaldamine tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite või läbi hoonestatavate kruntide avanevaid (ajutisi) vaateid kirikutornidele vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadetekks. Tartus on keskaegset linnamüüri maapealses osas säilinud väga vähe, ning seetõttu on õigustatud käsitleda seda avaliku huvina, mille vaadeldavus ja linnaruumis tajumine peab säilima ka edaspidi. Linnamüüri lõikude ette hoonestuse rajamine või taastamine ei ole sel põhjusel lubatud.

Lisaks on eesmärk säilitada ja taastada vaated Toomemäel kinnismälestistele (tähetorn, Toomkirik, Inglisild, Kuradisild, endised kliinikuhooned). Toomemäe kõrghaljastuse moodustavad osaliselt ka isetekkelised ja ülekasvanud puud, mis sulgevad vaated olulistele ehitistele. Toomemägi on lisaks muinsuskaitsele ka looduskaitse all ning vaadete avamine on kooskõlas nii muinsus- kui ka looduskaitse eesmärkidega. Toomemäe pargi hooldamiseks on koostatud „Toomemäe pargi hoolduskava“ (AB Artes Terrae OÜ, 2019) Samuti on kooskõlastatud Kassitoome pargi muinsuskaitse eritingimused, Kassitoome pargi teede kujundusprojekt ja Kassitoome pargi valgustuse projekt (2004, AB Artes Terrae OÜ) ning Toomemäe heakorrastamise eelprojekt (2006, OÜ Kivisilla, Ülle Grišakov).

### **III osa (punktid 8 – 9)**

#### **III osas sätestatakse muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid.**

**Punktis 8** on selgitatud muinsuskaitseala hoonetele antud väärtusklasside tähendust. Vastavalt MuKS § 19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 [Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate](#)

[ehitiste väärtusklassid](#) § 10 lg 1 järgi. Väärtusklasse on kolm: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega, et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks maja on arhitektuurselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused.

Hoonetele kaitsekategooria andmisel lähtuti üldjuhul hoonete/hooneosade funktsioonist ja hoonele antud universaalsetest koodidest (ETAK ID-st). 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. Neil juhtudel on kaardil lisas 2 eristatud hooneosad ja neile antud erinevad kaitsekategooriad.

Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Ning seda väärtust ja autentsust, mida need erinevate kihistustena endas kannavad, on vajalik säilitada meieni jõudnud kujul nii eksterjööris kui interjööris. C-kaitsekategooria hooned ei kanna muinsuskaitsealal väärtusi ning nende puhul ei ole sellepärast nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja olemasolevas välisilmes. Küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega (A- ja B-kaitsekategooria) ning hoone enda arhitektuurse lahendusega.

Kultuuriväärtuslike (A- ja B- kaitsekategooria) hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel – A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseametiga tööde kooskõlastamise kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte.

Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ja nende väärtus on autentsusena mõistetav ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas 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 (nt 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 (näiteks Raekoja platsile rajatud stalinistlikud hooned, Lossi tn 3 õppehoone, Lai tn 12 kortermaja). Nõukogude perioodil või ka hilisemast perioodist ei ole väärtuslikud ajaloolisi hooned rikuvad või lihtsustatud muudatused, mis moonutavad hoone välisilmet (näiteks Kloostri tn 2 välisviimistlus).

Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal olevad hooned käsitletavad sisuliselt A-kaitsekategooria hoonetena, st Muinsuskaitseameti luba oli tarvis töödeks nii välis- kui sisetöödeks.



Kaitsekorra koostamise töörühm tegi ettepaneku määrata A-kaitsekategooria 39-le hoonele või hooneosale, B-kaitsekategooria 191-le hoonele või hooneosale (sealhulgas kaheksale mälestisele) ning C-kaitsekategooria 205-le hoonele või hooneosale. Avaliku väljapaneku järgselt vaadati töörühmas üle laekunud ettepanekud kaitsekategooriate muutmiseks ning põhjendatud juhul kategooriat muudeti. Avaliku väljapaneku järgselt määrati A-kaitsekategooria 36-le, B-kaitsekategooria 195-le hoonele. C-kaitsekategooria hoonete osakaal jäi samaks.

Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud inventeerimisaruandena Muinsuskaitseameti kodulehel.<sup>5</sup>

Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamisega.

Lisaks A-, B-, C-kaitsekategooria hoonetele asub Tartu muinsuskaitsealal üle 100 kinnismälestise. Mälestistele kehtestatud nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning neid käesoleva kaitsekorraga ei kehtestata ega leevendata.

Lisaks täpsustatakse, et juhul, kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud mõnele olemasolevale hoonele kaitsekategooria määramata, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena. Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone tabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood.

**Punktis 8.1** sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris*. See lähtub kultuuriministri määruse nr 23 A-kaitsekategooria 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 tuleb A-kaitsekategooria hoone puhul autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda nii hoone eksterjööris kui interjööris, ning tööd nii eksterjööris kui interjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

**Eelnõu punktis 8.2** sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris*. 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 tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda hoone eksterjööris, ning tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Juhul kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides tehakse ehitustöid ja interjööris avastatakse väärtuslike kihistusi (näiteks vanad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis tuleb vastavalt MuKS §-le 60 tööd peatada ja MMuinsuskaitseameti teavitada. B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Muinsuskaitseametiga vajadusel restaureerimist toetades. Äärmisel

---

<sup>5</sup> Vt aruannet [„Tartu muinsuskaitseala hoonete väärtusklasside ettepanekud“](#)

vajadusel on võimalik võtta hoone interjööri ka ajutise kaitse alla ning algatada hoone kaitsekategooria muutmine läbi kaitsekorra muudatuse.

**Eelnõu punktis 8.3** sätestatakse, et *C- kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsuse säilitamisel tehakse leevendusi*. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitis, mis ei kanna endas muinsuskaitseala väärtusi ja seetõttu pole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned või nõukogude-aegsed 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 kanna muinsuskaitseala väärtusi, ei ole muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine, muinsuskaitse järelevalve määramine ja tööde aruande koostamine vajalik. C-kaitsekategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse vaid kohaliku omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (nt katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis tuleb hoone ilme muutmiseks taotleda siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmine ei ole leevendatud. C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis väga suure visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobitumine ajaloolisesse keskkonda on tarvis tagada ka siis, kui tööd ehitusluba või -teatist ei eelda.

**Punktis 9** täpsustatakse, et kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena, st sellele kehtivad C-kaitsekategooria hoone nõuded ja menetlusnormid. Kaitsekorra 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 uuendamiseni käsitletakse neid menetluslikult C-kaitsekategooria hoonetena, see ei ole hinnang nende arhitektuursele väärtusele või sobivusele linnaruumis.

#### **IV osa (punktid 10 – 16)**

##### **IV osas antakse nõuded muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks.**

Vastavalt muinsuskaitseadusele on hooldamine ja remontimine kui järjepidevad tegevused muinsuskaitseala ja selle ehitiste korrashoiuks ja seisundi parandamiseks loakohustusest ja teavituskohustust vabad kõikide muinsuskaitsealal asuvate ehitiste, kaasa arvatud mälestiste, osas.

MuKS §-s 7 määratletud tegevuste: *konserveerimine, restaureerimine ja ilme muutmine* puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. Ehitusseadustikus on vastavad tegevused, välja arvatud conserveerimine, reguleeritud *ehitise ümberehitusena* (§ 4 lg 3). *Ehitamisena* käsitletakse eelnõus ehitusseadustiku § 4 lg 1 kohaseid tegevusi – *ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine 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 tuleb kõigi ehitiste puhul tagada hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sh kultuuriväärtuste kaitse (ehitusseadustiku § 8). Näiteks võib see tähendada, et B-kaitsekategooria hoone puhul tuleb säilitada sisetarindid või nende osad, mis on otseselt seotud välistarindite või väliste dekoorielementidega (näiteks võlvlagi keldris vm, laetalad, mantelkorsten jms).

Nõuded erinevate kaitsekategooria hoonetele on esitatud kategooriate kaupa, sealhulgas kattuvad kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kõiges, välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel tuleb luba taotleda ka töödeks siseruumides. B-kaitsekategooria hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja, kuid juhul kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on sellest 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 eraldi tööde tegemise luba Muinsuskaitseamet ei väljasta. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 1.

**Punktis 10 täpsustatakse ainult A-kaitsekategooria hoonetele kehtiv nõue interjööride osas:** säilitada väärtuslik ruumiplaneering, sisetarindid (vahelaed, siseseinad, mantelkorstnad jms), interjööridetailid (siseuksed, sisetrepid, piirdeliistud, ahjud jms) ja siseviimistluskihid (põrandalauad, parketid, maalingud, tapeedid, stukkdekoor jms). Väärtuslik ruumiplaneering ja sisetarindid hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sh mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumiplaneeringus ja sisetarindite muutmise võimalused tuleb muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi kaaluda, säilitamisnõue ei ole üldjuhul absoluutne. Ruumiplaneeringu muutmisel on eelistatud tagasipööratavad lahendused (nt kergvaheseinte lisamine olemasolevaid konstruktsioone muutmata) ning ajaloolise substantsi võimalikult vähene lõhkumine (nt olemasolevate läbiviigukohtade ja avade kasutamine).

Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed, siseaknad, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad väärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla nt ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, sein- või põrandamaalingud, ajaloolised tapeedid, stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltub omaniku võimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsematest nõuetest ja juhistest.

Kultuuriväärtuslikud võivad olla kõik varasemate meistrite poolt loodud interjööri detailid ja siseviimistluskihid. Nende osas kehtib säilitamise nõue, kuid ei ole nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku soovidest ja võimalustest.

A-kaitsekategooria ruumiplaneeringus võib teha muudatusi kui planeering ei ole algne või hilisem oluline kihistus või kui selleks on tungiv vajadus ning see protsess on tagasi pööratav.

**Punktis 11 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. Nõuded täpsustatakse iga maja puhul muinsuskaitse eritingimustega, kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

**Punktis 11.1** täpsustatakse, et kultuuriväärtusliku hoone piirdetarindid (vundament, sein- ja katuseetarindid jms), proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Piirdetarinditena mõistetakse hoone piirdekonstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga).

Mõningatel juhtudel on ajaloolise hoone autentsus rikutud ja välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Näiteks Kloostri tn 2 hoone on saanud välisviimistluse, mis ajaloolist hoonet moonutab ning seda ei saa väärtuslikuks ja säilitatavaks kihistuseks pidada.

Eelnõu punkt ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi täielikult välistavana. Täiend *võimalikult* annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks, nt tehnosüsteemide lisamiseks või uuendamiseks, katusealuste väljaehitamiseks uukide või lamekatuseakende lisamiseks vms, mis ei muuda oluliselt hoone ajaloolist välisilmet.

Samuti tuleb tagada kogu hoone kandekonstruktsioonide säilimine, kuna hoone on konstruktiivselt tervik ning oluliste seosmiste kandekonstruktsioonide lammutamine võib kaasa tuua kogu hoone kokku varisemise, mis ei võimalda säilitada ka selle välimisi piirdetarindeid ja välisilmet autentsena. St hoone ümberehitamisel, isegi kui see on B-kaitsekategoorias, ei ole lubatud selle seosmiste kandekonstruktsioonide lammutamine ja ümberehitamine viisil, mis seab ohtu kogu hoone säilimise.

**Punkt 11.2** täpsustab, 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. See punkt reguleerib ka olukorda, kus hoone välisviimistlus on asendatud hilisema lihtsama lahendusega ning omanikul on soov ja tahe hoone kapitaalsete remondi käigus taastada algne hoonele omane välisviimistlus – näiteks laiema profiiliga laudis ja profiilidega akna- ja välisukse piirdelauad vms. Või kui hoonel on olnud veranda või juurdeehitis, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Samuti on võimalik taastada aknaid säilinud ajaloolise akna eeskujul, juhul kui hoone mõned või kõik aknad on asendatud nõukogude perioodil või hilisemal ajal ning soov on hoonele tagasi anda selle algne välisilme ka aknajaotuse, selle profiilide jm osas. 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 originaalosa säilinud pole.

**Punktis 11.3** täpsustatakse, et *kasutada tuleb hoone tüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid*. Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, mis on nõukogude perioodil asendatud eterniitkatusega, siis tuleb katusekatte vahetuse korral kasutada käsitsi valtsitud plekki; puitseina parandamisel puitu ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina tuleb kasutada end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid

materjale, näiteks seinaviimistluses lubikrohve ning linaõlivärve, ajaloolisse keskkonda sobivate murtud toonides. Laudise asendamisel kasutada nende tarindi külge naelutamist, mitte kruvimist.

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 alküüdvärv, vaid iseloomuliku krobeda n.n krokodillinahana, mis aitab tajuda hoone vanust ja väärikust. Teisalt on need ka praktikas end õigustanud materjalid, mis on ajas kestvamad kui tänapäevased materjalid. Kolmandaks aitavad traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine elus hoida vanade ehitusmeistrite pärandit. Traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate all mõistetakse nt pleki valtsimist, kelluga krohvimist, pintsliga värvimist, takutamist, tappimist jms. Üldjuhul hoone restaureerimise puhul on traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehituse puhul mitte. Seega on muinsuskaitsealal põhjendatud võimaluse korral traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine (MuKS § 3 lg 6).

Punktis täpsustatakse, et *traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei tohi (nt plastlaudis, kivikatust imiteeriv katuseplekk, õhekrohv)* ning *hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena*. Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastaken, puitvoodrit jälgendav plastikvoodrilaud, õhekrohv, kivikatust jälgendav laineline katuseplekk, valtsplekki jälgendav sileplekk jms. Ajaloolises keskkonnas on ausus materjalide olemuse osas üks eeldusi, mis laseb tajuda paika ajaloolise ja väärtuslikuna. Enamasti on jälgendavate materjalide eluiga kordades lühem traditsioonilisest materjalist (nt valtsplekk kestab 80–100 aastat, sileplekk 20–30 aastat; lateksvärviga värvitud puitpindu tuleb üle värvida iga paari aasta järgi, samas kui linaõli püsib ka 10 aastat või rohkemgi), seega ei ole jälgendavate materjalide kasutamine kestlik.

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.

Materjalid, mis ei ole hoonele kõige sobivamad, kuid mida võib hoone päästmiseks konserveeriva lahendusena Muinsuskaitseameti loal kasutada, on näiteks eterniit, rullmaterjal või sileplekk, kui need asendavad varasemat traditsioonilist valtsplekk- või kivikatust. Samas osade uuemate hoonete puhul võib eterniit olla algne ja igati eelistatud katusekattematerjal. Materjalide valikul tuleb lähtuda eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest (algsest) lahendusest, ning kõik materjalid, mida algses lahenduses polnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

**Punktis 11.4** rõhutatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) *välispiirete soojustamist 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 nende puhul on välispiirde soojustamine pigem välistatud. Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui näiteks horisontaalne soojustamine (keldri hüdroisoleerimine maapinnast, keldri- või pööninglae soojustamine). Soojustamist tuleb alati käsitleda hoone kui terviku kontekstis ja kultuuriväärtusliku hoone välist soojustamist pigem vältida, sh põhjusel, et soojustamisega muutuvad hoone või selle osade proportsioonid ning kulutused, mis tehakse hooneosade proportsioonide taastamiseks ja soojustuse paigaldamise kogumaksumus ei pruugi pikas perspektiivis ära tasuda.

Kultuuriväärtusliku hoone välisseinte soojustamist võib kaaluda, kui vahetamist vajab kogu hoone laudis ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, ukсед, karniisid, räätas jms) proportsioonid või kasutatakse võimalikult õhukesi soojustus- või tuuletõkkematerjale (näiteks tuuletõkkekangas, tuuletõkkeplaat voodrilaua alla, palkhoone kuni 5 cm soojustamine märgpuistel tselluvillaga). Kultuuriväärtusliku hoone 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 seinte soojustamist seestpoolt.

**Punkt 11.5** seab nõudeks säilitada hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmea sobivad avatäited (aknad, ukсед, luugid jms), rõhutades samas, et välimiste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Üldjuhul on aknad 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.

Kas tegemist on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või eritingimuste koostamise käigus, omavoliline avatäidete vahetamine muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Näiteks võib olla hoone ehitatud ühel perioodil, aga fassaad on hiljem terviklikult ümber kujundatud ja aknad ning välisüks pärinevad uemast kihistusest. Samas kui hoone on nõukogude aegse kapitaalremondi käigus saanud aknad või välisukse, mille kujundus ei vääri ajaloolist hoonet, siis sellisel juhul 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 välisüste 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.

**Punkt 11.6** selgitatakse, et *juurdeehitis tuleb lahendada hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet.*

Nagu punktis 7.7 on põhimõttena välja toodud, peaks suuremahulised juurdeehitised olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda vm väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist tuleb valida 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. Kuid kui soov on hoonetele kavandada peale või külge ehitamist, mis hoone mahtu visuaalselt suurendab, 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.

**Punktis 11.7** antakse suuniseid ventilatsiooni ehitamisele, et võimalusel kasutatakse ventilatsiooni tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigud, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda.

**Punkt 11.8** sätestab, et tehnoseade ja selle hooneväline osa tuleb paigaldada avalikust ruumist vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Tehnoseadmena mõistetakse eelnõus päikesepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse ka kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need on avalikust ruumist (tänavalt ja olulistest vaatekohtadest Toomemäelt) 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 ja kondensatsioonivett, mis võib kahjustada hoone seinu. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoovi, hoonest eraldi alusele.

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

**Punktis 11.9** antakse juhised erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähise lahendamiseks. Oluline on lahendada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut ega linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei tohi olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

**Punktis 11.10** antakse suunised kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakna paigaldamise kaalumiseks. Katuseakende paigaldamist võib kaaluda, kui need on kavandatud vähese vaadeldavusega kohta, katusega samas tasapinnas ja hoone üldise tervikuga sobivalt. Vähese vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest Toomemäel – nähtavad. Ühekorruseliste hoonete puhul tuleb eelistada tänavapoolsele küljele katuseakna asemel katuseuuki, kuna ühekorruselised hooned on tänavaruumis liikuvale inimesele lähemal ning paremini vaadeldavad. Samuti seetõttu, et ajalooliselt on ühekordsete hoonete pööningukorrus kasutusel olnud ja katusel on juba katuseuuk või uugid, mis võimaldavad katusealust valgustada. Katuseaken on selgelt tänapäevane lisandus, mille kasutamine on mõisteta selleks, et ajaloolises linnatuumikus katusealuse täiendav pind kasutusele võtta ja anda sinna ka vajalik valgus. Katuseakende kavandamisel on oluline jälgida, et need ei hakkaks domineerima tänavaruumis, sh nii ühe- kui kahekordsete hoonete puhul, mis jäävad otsaviiluga tänava poole, sest siis on katuse mõlemad viilud tänavalt nähtavad ja katusemaastik vaadeldav.

**Punktis 12 antakse nõuded C-kaitsekategooria hoonetele.** Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja ka kavandatavatele juurdeehitustele. Nõuded kehtivad ka juhul kui tegemist on hoone ehitusseadustiku (§ 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 (punktid 3.2.8. ja 5.4), sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue.

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

**Punkt 12.1** sõnastab, et *lähtuda tuleb hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega.* C-kaitsekategooria hoone puhul tuleb lähtuda ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes lähtuda hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada, kuid tulemus peab siiski olema terviklik ja keskkonda sobiv, sh materjalikasutuselt.



Hoone terviklikust välisilmest tuleb lähtuda ja iseloomulikud detailid säilitada nendel juhtudel, kui C-kaitsekategooria hoone on iseseisvat arhitektuurset väärtust omav ehitise, kuid millel puudub ansambli/linnaruumi konteksti väärtus muinsuskaitseala mõttes – ta ei kannu muinsuskaitsealal väärtusi ja seetõttu ei loo ega hoia muinsuskaitseala kohatunnetust. Iseseisva arhitektuurse väärtusega C-kaitsekategooria hooned on: Jakobi tn 9, Lai tn 15, Lai tn 19, Jakobi tn 38, Jakobi tn 25, Veski tn 2a, Veski tn 2b, Veski tn 24a, Vallikraavi tn 12, Ülikooli tn 14, Küttri tn 8, Kloostri tn 1b ja Kloostri tn 1.

Iseseisvat arhitektuurset väärtust ei oma C-kaitsekategooria hooned, mis on kinnistu abihooned.

**Punktis 12.2** tuuakse välja, et *kasutada tuleb ajaloolisse keskkonda sobituvaid ehitus- ja viimistlusmaterjale; traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale kasutada ei tohi*. Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine ajaloolise keskkonna üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada keskkonnale omaseid, järelikult ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavate materjalide kasutamine ei ole lubatud samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hooneni puhul.

Ka C-kaitsekategooria hoone puhul ei saa muinsuskaitsealal teostada mistahes lahendusi, kuid peale hoone ehitusaegsete materjalide kasutamise on siin võimaluste ulatus üldiselt laiem. Näiteks ühe tüüpilise silikaattellistest nõukogudeaegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel säilitada algset välisilmet ja materjalikasutuse (eterniit, tellisfassaad) või anda hoonetele ka tervikliku uue välisilme (nt plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviga kujundatud fassaadidele üldjuhul kasutada ei saa, on C-kaitsekategooria hoonete puhul üldjuhul võimalik lahendus. C-kaitsekategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga maju, konkreetsele hoonetele sobiv lahenduse koostamisel Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

**Punktis 12.3** sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine lubatud, kuid säilitada tuleb hoone proportsioonid ja vajadusel ka hoonete iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel tuleb üldjuhul taastada hoonete proportsioonid – pikendada räästast, tõsta aknad seina suhtes sellisele kaugusele nagu need on olnud jne. C-kategooria hoonete puhul võib olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida soojustuse peale tõsta või markeerida (nt mõni bareljeef, supergraafika).

**Punktides 12.4 – 12.6** antakse suunised juurdeehitiste, tehnoseadmete ja reklaamide osas, mis on samad, kui kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

**Punktis 13** antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uute hoonete püstitamisele antakse üldjuhul kinnistu detailplaneeringu ja selle muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorras tulenevad nõuded loovad raamistikuga detailplaneeringu detailplaneeringu või uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning kvaliteetse ruumi põhialustega.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> <https://planeerimine.ee/2020/02/ruumiloome-ja-kvaliteetse-ruumi-pohialused/>

**Punktis 13.1** sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel *tuleb lähtuda lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihendusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete suuruselt, kujust ja kõrgusest), liigendusest, värvilahendusest ja katusemaastikust, eelkõige kavandada katus kaldkatusena.*

Lähiümbrusena on mõistetav kvartali ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises.

Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistu tänava-äärsetes osades ja hoovis. Juhul kui hoovis asuva C-kaitsekategooria asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartali hoovihoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänavaäärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

Kultuuriväärtuslike hoonete mahtude 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 ning arvestada tuleb ka tänapäevast linnaruumi (p 7. 7). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul tuleb arvestada olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Värvilahenduse valimisel tuleb samuti keskkonnaga arvestada, vältida üldjuhul teravaid kontraste ümbritsevaga (nt erelilla uushoone beežikas-hallikas keskkonnas). Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajaloolise hoonestuse katusemaastikuga: viil- ja kelpkatuste piirkonnas on eelistatud ka uue hoone puhul kaldkatus. Kaldkatus võib olla lahendatud ka osana hoone seinapinnast, sest selle mõju linnaruumis on sarnane ajalooliste kaldkatustega. Näiteks on sellised uusehitised Ülikooli tn 14 kinnistul asuv Lydia hotell ja Lutsu tn 12 kortermaja. Kaldkatuse eelistamine, ka osaliselt, sobitub ajaloolise linnatuumiku katusemaastikuga. Samas kui täiesti lame katus mõjub Tartu ajaloolises linnatuumikus võõrkehana.

**Punktis 13.2** sõnastatakse nõue, et *mitut varasemat krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel tuleb see mahuliselt ja arhitektuurselt liigendada, järgides II maailmasõja eelset krundi- ja hoonestusstruktuuri.* See nõue tagab, et ajaloolisse keskkonda ei kavandataks ebatüüpilisi monotoonseid ja sellega ajaloolisest hoonestusest eristuvaid ehitisi.

**Punktis 13.3** sõnastatakse, et uue hoone välisviimistluses *tuleb kasutada traditsioonilisi ja keskkonda sobituvaid materjale, sealhulgas kivihoonete piirkonnas krohvi, looduskivi, tellist, katusekivi, betooni jms, puithoonete piirkonnas puitlaudist, valtsplekki jms; traditsioonilisi ehitismaterjale jäljendavaid materjale kasutada ei tohi.* Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühtemoodi: kehtides nii kultuuriväärtuslike hoonete, C-kaitsekategooria hoonete kui ka uusehitiste puhul, saab muinsuskaitseala terviklikkust säilitada läbi valdavalt traditsioonilise materjalikasutuse. See ei tähenda, et uushooneid peaks ehitama ainult puidust ja punasest tellisest, aga piirkonnas levinud

ajalooliste materjalide või nende tänapäevaste analoogide loominguks kasutamine aitab uushooneid paremini keskkonda integreerida.

**Punktis 13.4** täpsustatakse, et *alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitised (edaspidi väikeehitised), sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata käesoleva punkti alapunktides 1-2 seatud nõudeid; sellised ehitised tuleb lahendada ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse*. Need on ehitised, millele ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohaliku omavalitsust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamine Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Väikeehitiste puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse, kuid kõrgendatud nõuded arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati isegi võimalik.

**Punktis 13.5** täpsustatakse, et *ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, elektrilajaam, autovarjualune jms) tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on varjestatud, kahjustamata kultuuriväärtusliku hoone konstruktsioone ja viimistlust*. See tähendab, et uued väikeehitised tuleks üldjuhul paigutada hoone taha hoovi nii, et need ei ole tänavalt nähtavad. Juhul kui see pole võimalik, siis peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see ei domineeriks kultuuriväärtusliku hoone suhtes või oleks varjestatud (näiteks puidust restiga kaetud). Nõue mitte kahjustada kultuuriväärtusliku hoone konstruktsioone ja viimistlust tähendab näiteks seda, et autovarjualune vms väikeehitis ei tohiks paikneda ajaloolise hoone küljes selliselt, et see tekitab oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi seintele või nt kogub oma katusele vihmavett ajaloolise hoone seinast, tekitades ohu, et niiskus satub konstruktsioonidesse.

**Punktis 13.6** selgitatakse, et *ajaloolistele haljasaladele<sup>7</sup> ei ole uue ehitise püstitamine lubatud; välja arvatud sobiva mastaabi ja kujundusega juurdeehitis olemasolevale hoonele ning väikeehitise ja puhkerajatise püstitamine (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms)*. Keelatud pole ka mittemahulised rajatised (trassid, teerajad jms) – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda „püstitamiseks“.

Ajaloolised avalikud pargid on oluline osa linnatuumiku miljööst ja väärtusest elu- ja puhkekeskkonnana. Parkide säilitamise eesmärgil ei ole lubatud nende täis ehitamine. Samas on haljasaladel alati olnud erinevaid pargi puhkealana toimimiseks vajalikke rajatisi ja väikeehitisi ning neid võib edaspidi Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult rajada. Kaitsekorruga jäetakse ka võimalus ajaloolistel haljasaladel olemasolevaid hooneid laiendada, kuna hoone toimimise jätkumiseks võib tulevikus osutuda vajalikuks juurdeehituse rajamine. Juurdeehitus 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.

---

<sup>7</sup> Näidatud lisa 3.

**Punktis 14 antakse nõuded kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisele.** MuKS § 52 lõige 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. 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 (eelnou punkt 6.9).

**Punktis 14.1** sätestatakse, et *muutmata või vähesel määral muutunud II maailmasõja eelsed kinnistu piirid tuleb üldjuhul säilitada.* Muinsuskaitseala kontekstis on väga väärtuslikud II maailmasõja eelsed ajaloolised kinnistud. Sealhulgas on eriti kultuuriväärtuslik kinnistu, millel on säilinud sama perioodi hoonestus, nt 18. sajandist pärineval kinnistul on 18. sajandi hoone. Samas ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis lähtuvad kvartalis ja lähiümbruses üldiselt välja kujunenud kinnistustruktuurist – suurusest, kujust, proportsioonist jms.

Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määranud sinna püstitatavate ehitiste paiknemise. 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 kujunemine ajas on ära toodud uuringus „[Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#)“. Kinnistu muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes täpselt analüüsida ja välja tuua, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte.

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

**Punktis 14.2** täpsustatakse, et *käesoleva punkti alapunktis 1 nimetamata kinnistu piiride muutmisel tuleb järgida kvartalisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), määrata krundile lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist takistamatult hooldada ja teenindada.* 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 kruntide tekkimist, samuti kitsaid kiile ning kinnistute moodustamist, millel puudub väljapääs avalikule tänavale. Kuigi kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist – kuhu paigutatakse piirdeaiad, hooned ja haljastus.

**Punktis 15 täpsustatakse muinsuskaitseala tänavate, õuemaa ja haljastuse nõuded** lähtudes MuKS § 52 lg-st 3, mis seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamine, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal, samuti MuKS § 52 lg-st 1, mis seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooneid kui rajatisi (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms).

Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Nõuete eesmärk on tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas ning ajaloolise linnaruumi ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

**Punktis 15.1** täpsustatakse, et väärtuslikud piirdeaiad ja nende postid, väravad jms tuleb võimalusel säilitada. Ajaloolised piirdeaiad aitavad luua kohatunnetust ning tajuda tänavaruumi ja ajaloolist keskkonda vana ja kultuuriväärtuslikuna. Linnaruumi sobivad võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui hilisemad piirdeaiad, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse erinevaid ajaloolisi kihistusi.

**Punktis 15.2** on sätestatud, et juhul, kui on vajalik rajada uued piirdeaiad, -postid ja väravad, siis tuleb need kavandada lähiümbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse traditsioonilisi materjale, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms. Piirdeaed peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei ole 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.

**Punktis 15.3** seatakse nõue säilitada ajalooline munakivisillutus ja muud väärtuslikud katendid. 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, tuleb need säilitada ja võtta uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või tänavaruumis, rekonstrueerimisprojektiga hõlmatud ala piires. Seega tuleb projektide puhul, kus on teada, et tänavaga, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, seda võimalusel eelnevalt uurida ja välja selgitada, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti tuleb sellistes projektides ette näha kohad, kus (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektilahendusse sobiva osa.

**Punktis 15.4** antakse suunised uute katendite rajamiseks, sest erinevate katendite kasutus mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmest. Muinsuskaitsealal tuleb eelistada sõidutee osas ajaloolist muna- või klompkivi, kõnniteedel sillutisplaate ja hoovides sillutiskive või graniitsõelmeid.

**Punktis 15.5** sõnastatakse, et väljaspool muinsuskaitseala vanalinna osa (piiritletud Vabaduse puistee, Poe, Ülikooli, Jakobi ja Laia tänavaga) ning Toomemäel tuleb vältida hoovide suuremahulist sillutamist ning mitte suurendada katendite või sõelmetega kaetud osa hoovist parkimise või muul otstarbel. Sellele vanalinna osale on iseloomulik, et hooviala on väike ja pigem kaetud sõelmete või sillutiskivide või -plaatidega. Sellise iseloomuga hoovid ja nendes säilinud (ka pinnase või hilisema katendi all) sillutised ja muud katendid tuleb säilitada kuna see aitab hoida ja luua muinsuskaitseala vanalinna osale omast kohatunnetust. Nende hoovide puhul tuleb säilitada katenditega või sõelmetega kaetud ala osakaal kinnistu pindalast.

**Punktis 15.6** sätestatakse, et ehitise sokli ääres tuleb säilitada pinnasekalded suunaga hoonest eemale, mis aitavad kaitsta hoonet liigniiskuse eest ja tagavad nii hoonete pikemaajalise

säilimise kui ka vähem probleeme nende hooldamisel. Juhul kui krundil või tänaval puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee ehitisest eemale, tuleb need rekonstrueerimisel rajada.

**Punktis 15.7** määratletakse, et tänavarekonstrueerimisel tuleb eelistada tänavapinna madalamale viimist, eesmärgiga säilitada või taastada kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) ehitiste proportsioon ning hoone säilimiseks parimate tingimuste tagamiseks. Seega tuleb tänavarekonstrueerimise projekteerimisel analüüsida, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia, ja vajadusel see tänavarekonstrueerimisprojektis kavandada.

**Punktis 15.8** esitatakse nõue säilitada ja võimalusel taaskasutada ajaloolisi linnakujunduse elemente. Need on näiteks monumendid, skulptuurid, tänavavalgustuspostid, laternad, kaevud, pingid kuulutustetulbad, kaevuluugid jm ajaloolist linnatuumikut ilmestavad elemendid. Tegemist on liigutatavate elementidega, mida eelistatult tuleks säilitada olemasolevas asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada, kui seda näeb ette tänavarekonstrueerimise või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

**Punkt 15.9** sätestab, et uued linnakujunduse elemendid – linnamööbel, päikesevarjud, müügikohad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavavalgustuspostid, tänavapostid jms ning väikevormid – tuleb kavandada ümbritsevat keskkonda arvestavalt. Need tuleb paigaldada viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) hooned, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust. Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures ajaloolist keskkonda, mis hõlmab nii kultuuriväärtusliku hoonestuse, kõrghaljastust kui ka avalikku ruumi.

Tänavate valgustamiseks tuleb kasutada ajaloolist lahendust järgivana gaasilaternate ajastust pärinevat valgusti vormi, v.a Vabaduse puisteel, Kroonuaia, Lai, Veski tänaval. Tänavaruumi ajastumiljööd loovad ja seda hoiavad kultuuriväärtuslikud ehitised, vana sillutis ja linnakujunduseelemendid. Nende kaudu on tajutav linnaruumi ajaloo ja kultuuriväärtus. Tartu muinsuskaitsealal on vähe säilinud ajaloolisi sillutisi, mis lasevad tänavatel mõjuda ajalooliste ja kultuuriväärtuslikena. Majade kõrval on seega oluline roll tänavaruumi kujunduslikel elementidel, millest tänavavalgustuse lahendus on kõige enam kasutatav element. Alates nõukogude perioodist on Tartu muinsuskaitsealal peetud oluliseks lahendada tänavavalgustus ajalooliste gaasilaternate ajastust pärineva valgusti vormiga ning selle tava jätkamine on kestlik ja õigustatud ka järgnevatel aastakümnetel.

**Punktis 15.10** antakse suuniseid hooajalise tänavakohviku, kauplemiskoha jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohviku jaoks eraldi kõrgemat piiratud tasapinda, vaid inventar (toolid, laud jms) pannakse tänavapinnale. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud jms ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist tänavatel, sealhulgas erivajadusega liikleja puhul. Paremad võimalused selleks annavad tänavad, kus sõidu- ja kõnnitee on viidud ühele tasapinnale, tänavapinna liigendatuse korral on eraldi terrassialus tihti siiski vajalik.

**Punktis 15.11** sätestatakse, et tänavate hooldamisel ei tohi kahjustada külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust ning sel põhjusel ei ole lubatud tänavate soolatamine hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine

kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Lubatud on kasutada nt sөлmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

**Punktis 15.12** antakse nõuded ajalooliste haljasalade ja alleede säilitamiseks. Ajaloolised haljasalad on tähistatud kaardil kaitsekorralisas 3. Ajaloolised haljasalad on: Toomamäe park (kaardil tähistatud numbriga 1), Barcklay plats (2), Peeter Põllu plats (3), Tartu Ülikooli Botaanikaaed (4), Vabaduse puiestik (5), Gustav Adolphi plats (6), Jaani kiriku tagune haljak (7), Uspenski kirikuaed (8), Kroonuaia tn 7 krundil linnamüüri asukohas olev haljak (9), Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 kinnistul olev haljasala linnamüüri ees (10) ja Emajõe tänava allée (11).

Ajalooliste haljasalade osas vajab säilitamist nende struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus (puud, põõsad jm) ja ajaloolised väikevormid – piirdepostid, pargimööbel ja muu selline. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

**Punktis 15.13** antakse suunised ajalooliste haljasalade ja alleede taastamiseks. 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 planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamisaegsest stilistikast ning puude ja taimestiku liikidest. 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. Haljastuse taastamisel võib 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. Ka haljasalade puhul on olulised erinevate aegade kihistused ja väärtuslikud on kõik kihistused. Alleede või puuderea taastamisel tuleb seda teha terviklike lõikudena, mitte üksikute puude vaheleistutusega. Alleede ja puuderea juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puude olemasolu rivis, alleel. Tänavate ja trasside kavandamisel tuleb alati arvestada alleepuudele piisava kasvuruumi jätmise vajadusega nii maa peal kui maa all.

**Punktis 15.14** täpsustatakse haljastuse nõudeid hoovides ja avalikus ruumis, mis ei ole kaitsekorras piiritletud väärtuslike parkide ja alleedena. Hoovide ja aedade iseloom on erinev muinsuskaitseala vanalinna tuumikala osas. Poe, Jakobi, Lai tänavate ja Vabaduse pst vahelisel alal, on hoovid pigem väikesed ja ilma haljastuseta. Esineda võib üksikuid haljastatud lappe või puid. Väljaspool vanalinna tuumikala on valdav pigem haljastus, sh nii muru, põõsad kui ka kõrghaljastus. Oluline on säilitada haljastus ja haljastatud (sh kõrghaljastus) ala osakaal krundi pindalast, et säiliks iseloomulik miljöö. Haljastatud hoovid ja aiad asuvad ka Toomemäel. Toomemäe hoonete hoovid on enamasti orgaaniline osa Toomemäe haljasalast ning tavaliselt on krundid piirdeaiaga piiramata.

Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel tuleb lähtuda piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutada traditsioonilisi liike – pärnad, vaher, tamm, hobukastan, künnapuu,

viljapuud, sirelid, ebajasmiinid, kibuvitsad 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 lisas 3) võib kõrghaljastust rajada Muinsuskaitseameti loata.

**Punktis 15.15** täpsustatakse tingimused puude raiumiseks ja asendamiseks. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puid. Samuti on lubatud puude võrade kärpimine vaadete avamiseks ning isetekkeliste puude raie. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus. Puude raiumisel tuleb üldjuhul näha ette asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis (nt samal tänaval või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas).

Muinsuskaitsealal loetakse väärtuslikuks ka viljapuud, kuna need on olulised miljöo kujundajad. Viljapuude puhul ei tule säilitada iga konkreetset viljapuud ja viljapuude arvukust krundil, vaid oluline on säilitada viljapuude tava hoovide ja aedade haljastamisel. Juhul kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal igal krundil, siis tuleb viljapuid lugeda kõrghaljastuse osaks.

**Punktis 15.16** sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitus- ja kaevetööde käigus ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, trasside uuendamine või hoonete püstitamine.

**Punktis 16 on seatud nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.** Tartu muinsuskaitsealal on säilinud praeguseks teada olevad inimasustuste jäljed alates I aastatuhande teisest poolest.

**Punktis 16.1.** sätestatakse, et arheoloogilise kultuurkihiga aladel 1 ja 2 *tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste andmist, millega kaasnevad kaevetööd ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, välja selgitada ja arvesse võtta alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid.*

Arheoloogilise kultuurkihiga alad moodustuvad kahest piirkonnast, kus on maapinnas säilinud ehitiste jäänused, matmispaigad ja muid arheoloogilisi leide sisaldav arheoloogiline kultuurkiht. Arheoloogilise kultuurkihiga ala 1 markeerib kogu teadaolevat arheoloogilise kultuurikihi levikut muinsuskaitsealal. See hõlmab nii mälestisi *Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18. saj*, kultuurimälestiste registri nr 6884; *Tartu linnamüüri säilmed 1, 13.-15. saj.*, reg-nr 6885 ja *Tartu linnamüüri säilmed 2, 13.-15. saj.*, reg-nr 6886) koos kaitsevööndiga kui ka teadaolevaid arheoloogilisi matmispaikasid.

Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks tuleb arheoloogilise kultuurikihi elemendid planeeritaval alal välja selgitada juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) tuleb koguda piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: tuleb arhiivi- ja



bibliograafiauuringu abil analüüsida keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel teha arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruksioone ja – detaile, ja muid arheoloogilise kultuurkihi elemente, sh matusepaiku.

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 kultuurkiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurkihi alt. Vältida tuleb tehnoliinide koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandid suuremas mahus kui on optimaalne. 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.

**Punkt 16.2.** sätestab, et kui ehitustöid kavandatakse arheoloogilise kultuurkihiga alal 2 tuleb lisaks punktis 1 välja toodule, *kaevetöödel, sh post- ja vaivundamentidele ehitatava hoone puhul, arheoloogilise kultuurkihi stratigraafia terviklikult kuni inimtegevusest puutumata loodusliku pinnaseni uuringu käigus välja selgitada.*

Arheoloogilise kultuurkihiga ala 2 moodustub keskajal linnamüüriga piiratud alast ja Toomemäest, kus asus Tartu muinaslinnus, hilisem piiskopilinnus ja keskaegne toomkirik ning kus keskaegse hoonestuse jälgi võib pinnases veelgi esineda. Tegu on piirkonnaga, kus leidub hästi säilinud ehituskonstruksioonide jäänuseid (sh näiteks lampkaste), linnakirikute juures olnud kõrge matmistihedusega matmiskohti ning kus elutegevuse intensiivsuse tõttu on aegade jooksul ladestunud paks ning rohkelt arheoloogilisi leide sisaldav kultuurkiht.

Arvestades ehitatava uushoonestuse kapitaalsust ja eluiga, on vajalik kavandataval hoonestuse alal läbi viia terviklik kultuurkihi 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 kultuurkihi sügavust arvestades tehniliselt keeruline ning selline kaevamisviis raskendab kultuurkihi stratigraafiast aru saamist ja tõlgendamist: lõpuks on kultuurkiht 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 tuleb säilitada maksimaalses ulatuses ja nendega vaiade projekteerimisel arvestada. Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

**Punktis 16.3.** rõhutatakse, et *väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruksioone ja -detaile tuleb säilitada.* Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja detailid on peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuse kivist tarindite jäänused.

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

#### **V osa (punktid 17 – 19)**

**V osas on sätestatud muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded** lähtudes MuKS § 14 lg-test 1, 3 ja 4.

**Punktis 17** on täpsustatud, et muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb kahest osast. Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud kaardile kaitsekorra lisas 1. Hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis (nii osa 1 kui 2) määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetses kohas.

**Punktis 18** on välja toodud, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva kaitsevööndi osa 1 eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki tänavaid ning Emajõelt ja selle kaldalt. Selles kaitsevööndi osas tuleb uue ehitise püstitamisel ja olemasolevale juurde ehitamisel vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitseala hoonestusega. See tähendab muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestumustri jätkamist. Muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas hõlmab ka muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete säilitamist, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette.

**Punktis 19** on ära toodud kaitsevööndi osa 2 olemus ja eesmärk – tagada muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Olulised vaated avanevad ennekõike kirikutornidele ja -katustele, raekoja tornile ja katusele ning tähetornile. Vaadete sulgemine ehitistega ei ole lubatud. Lubatud on vaadete avamiseks puude võrade kärpimine ja isetekkeliste puude raie.

**Samas punktis** on loetletud muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated. Sama vaadete loetelu ja nende ulatus on näidatud kaardil lisas 1.

#### **VI osa (punktid 20 – 21)**

**VI osas on loetletud leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis.** MuKS § 19 lg 5 p 6 kohaselt saab muinsuskaitseala kaitsekorras teha leevendused seaduse §-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.

**Punktis 20** antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks. Loakohustusest loobumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi.

**Punktiga 20.1** leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoone konserveerimisel, restaureerimisel, ilme muutmisel ja ehitamisel Selle punkti alusel ei ole

edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (kaitsekorra punkt 12) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Lisaks tuleb seletuskirja punktis 12.1 toodud hoonete osas arvestada hoonete iseseisvat arhitektuurset väärtust. Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetlustes. Leevendused ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – nt juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, saab Muinsuskaitseamet anda välja oma tööde tegemise loa. Selliseks erandjuhtumiks võib olla nt 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.

**Punktiga 20.2.** leevendatakse tööde loa nõuet kõrghaljastuse rajamiseks kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga alasid asuval õuemaal (näidatud kaardil lisas 3). See on osaline leevendus muinsuskaitseaduse § 52 lg 3 p-st 1. Leevendus kehtib ainult õuemaal (hoovides ja aedades) ja see ei kehti avalikele haljasaladele ega tänavaruumile, kus tööde loa nõue on jätkuvalt õigustatud. Hoovides ehk õuealal 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 arheoloogiapärandit, ega seata ohtu kõrghaljastuse säilimist. Juhul kui need tööd kahjustavad arheoloogiapärandit või olemasolevat kõrghaljastust (näiteks pinnase kuhjamine puu juurtele), siis tuleb siiski tööd Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

**Punktiga 20.3** sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul, kui kohalik omavalitsus on kooskõlastanud Muinsuskaitseametiga raieloa või hooajalise ehitise püstitamise loa. See on osaline leevendus muinsuskaitseaduse § 52 lg 3 p-st 1 ning § 52 lg-st 1. See tähendab, et kui kohalik omavalitsus 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 menetluseta, st juhul, kui linnavalitsus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (nt kuna KOV-i loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), siis saab Muinsuskaitseamet väljastada oma tööde tegemise loa.

**Punktis 21 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis teatud juhtudel tööde kooskõlastamisest või teavitusest loobumiseks.**

**Punktiga 21.1** leevendatakse olemasoleva ehitise ümberehitamise, välisilme muutmise ja laiendamise kooskõlastamine, välja arvatud juhul, kui laiendamine hõlmab mahulist juurdeehitamist (leevendus muinsuskaitseaduse § 58 lg-st 1. See näeb ette, et pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatise 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 (nt katusekorruse või keldrikorruse väljaehitamine), kooskõlastatavaks jääb ainult mahuline külge- või pealeehitamine, st igasugused uued ehitismahud, mis kaitsevööndis kõrguseid ja hoonestusstruktuure muudavad.

**Punktiga 21.2** antakse leevendused omaniku või valdaja MuKS § 58 lg-st 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitiste või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavasti muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

**Punktiga 21.3** leevendatakse omaniku või valdaja muinsuskaitseaduse § 58 lg 1 tulenevat kohustust teavitada muinsuskaitseametit ehitise lammutamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis. Leevendus puudutab kaitsevööndi osa 2.

## VII osa (punktid 22 – 23)

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

**Punktiga 22** määratakse, et kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele, mis ulatub muinsuskaitseala piirist välja. Selliste mälestiste puhul on kaitsevöönd vajalik, kuna muinsuskaitseala mälestise ümbrust (igast küljest) ei reguleeri.

**Punktiga 23** määratakse kaitsevööndid kinnismälestisele „Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18. saj“ (kultuurimälestiste registri nr 6884). Tegemist on maa-alalise mälestisega, mis ei ole täielikult muinsuskaitsealal, vaid ulatub ka muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja väljapoole seda. Mälestise kaitse alla võtmisel kehtinud muinsuskaitseaduse alusel kehtestati mälestistele 50-meetrine kaitsevöönd, kui kaitse alla võtmise käskkirjas polnud määratud teisiti. Kaitsevöönd on vajalik selleks, et ka linnakindlustuste vahetus läheduses saaks arheoloogiapärandit uurida, väljaspool linnakindlustuste kaitsevööndit on tehtud kaitsekorruga kaevetööde osas leevendused.

## VIII osa (punkt 24)

**VIII osa käsitleb korralduse jõustumist.**

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist ning seda on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul Riigi Teatajas avaldamise päevast arvates.

## 5. Kaitsekorra menetluse kirjeldus

Kaitsekorra koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast 2019. a vastu võetud muinsuskaitseaduse jõustumist. 2020. aastal moodustati selleks Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga 1.1-5/21-A töörühm koosseisus: Anni Martin (Muinsuskaitseameti ehituspärandi valdkonna juht ja Tartu kaitsekorra töörühma juht), Indrek Ranniku (Tartu Linnavalitsus, üldplaneeringu- ja arenguteenistuse juhataja), Tõnis Arjus (Tartu Linnavalitsus, linnaarhitekt), Egle Tamm (Tartu Linnavalitsus, kultuuriväärtuste teenistuse muinsuskaitse peaspetsialist), Leele Välja (ekspert, arhitektuuriajaloolane), Mart Hiob (ekspert, linnaplaneerija), Ave Elken (Muinsuskaitseamet, kaitsekorralduse spetsialist ja töörühma assistent) ning Siim Raie (Muinsuskaitseameti peadirektor sh töörühma juhi asendajana).

Töörühm analüüsis (2020–2021) läbi Tartu muinsuskaitseala kõik hooned. Selle töö eesmärk oli saada täpne ülevaade muinsuskaitsealal praeguste hoonete seisukorrast ja väärtustest ning jagada hooned vastavalt kultuuriministri 15.05.2019 määrusele nr 23 kolme kaitsekategooria vahel. Hoonete väärtusklasside ettepanekute aruanne koos kaitsekategooriate põhjendustega on ameti [kodulehel](#).

Eelnõu väljatöötamise käigus on koostatud ja aluseks võetud veel teisigi uuringuid: Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs (Marti Veldi, Muinsuskaitseameti arheoloogianõunik, 2020–2021), Tartu kesklinna üldplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimused (Artes Terrae OÜ, 2016), Tartu linna üldplaneering (2017).

Neist võeti arvesse ajalooliste kinnistute osakaal ja paiknemine ning kaitsevööndi osa 2 määramisel muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete alad ja olulised vaatepunktid.

Põhiline töö kaasamisest saadud sisendi ja kaitsekorra sisendi sünteesimise ja arvesse võtmise osas tehti ära töörühma poolt. Töörühma poolt analüüsiti ja määrati või sõnastati:

- muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiri muutmise ettepanekud;
- muinsuskaitseala nimetuse muutmise ettepanek;
- täpsustati muinsuskaitseala eesmärk ja väärtuslikud kihistused ning põhimõtted ja nõuded eesmärgi täitmiseks;
- määrati hoonetele kaitsekategooriad;
- muinsuskaitsealal asuvate ehitise ja ajaloomälestiste staatust võrreldes muinsuskaitseala teiste hoonetega ning tehti ettepanek asendada üheksa ehitismälestise staatust B-kaitsekategooriaga.

Ehkki MuKS § 16 lg 2 kohaselt ei pidanud amet avatud menetluse eelses etapis küsima omanike arvamusi, kaasati omanikke ja kohalikku kogukonda teabepäevade kaudu (18.02.2020, 16.09.2020). Avalike teabepäevade kohta avaldati info vastavalt 11.02.2020 ja 15.09.2020 Tartu Postimehes ning samuti edastati info omanike e-posti aadressidele. Vastavalt haldusmenetluse seadusele tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt ning HMS § 5 lõike kohaselt on haldusorganil õigus valida menetlustoimingute vorm, kui seaduse

või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Võttes arvesse, et Tartu muinsuskaitsealal on rohkelt omanikke, menetlusetappi ning asjaolu, et algatatud menetlusega muinsuskaitsealale jäävate kinnistute omanike õigusi ei ole piirata suuremal määral kui hetkel kehtivast põhimäärusest tuleneb ning eesmärk on kehtivaid nõudeid leevendada, siis oli teavitamine toodud viisil kohane.

Kokkuvõttes kaasati ettevalmistusprotsessi kohalik kogukond (avalikud koosolekud 18.02.2019 ja 16.09.2020), Keskkonnaamet (arutelu 30.09.2020), muinsuskaitseala suurkinnisvaraomanikud ja arendajad (Tartu Ülikool, Taru linn, kinnisvarafirmade esindajad - arutelu 17.09.2020, Riigi Kinnisvara AS – arutelu 28.09.2020), Tartu linnavalitsuse ja volikogu liikmeid (8.12.2020), kinnistu omanikud aladel, kus muinsuskaitsealal piiri laiendati (arutelu 21.01.2021) ja Eesti Arhitektide Liit (arutelud 3.12.2020 ja 12.02.2021). Eelnõule on arvamuse andnud Muinsuskaitseameti juures tegutsevad arheoloogia, maastikuarhitektuuri ja ehitismälestiste eksperdinõukogud (08.02.2021). Eelnõule on sisendit kogutud kinnistute ja hoonete analüüside, avalike koosolekute ja huvipooltega kohtumiste raames ning tööühma töökohtumistelt.

Kaitsekorra avatud menetluse algusest teavitati 29.03.2021 ajalehes Postimees, ameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), Tartu linna veebilehel ning e-posti kaudu (kaasatavad asutused ja kinnistute omanikud). Teates avaldati lühidalt kaitse alla võtmise õigusakti eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus 29.03-29.04.2021. aastal Muinsuskaitseameti veebilehel: <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/tartu-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine>. Lisaks veebilehele oli kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja eelnõu lisad kättesaadavad Tartu infokeskuses, raekoja I korrusel (Raekoja plats 1a) ning etteteatamisel ka Muinsuskaitseameti Tartu (Rüütli 21) ja Tallinna kontorites (Pikk 2). Samal ajal oli avatud kaitsekorda tutvustav välinäitus Tartu kaarsillal, et juhtida tähelepanu avaliku väljapaneku toimumisele.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid ca kahekümnelt erinevalt huvipoolt muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiride ning hoonete kaitsekategooriate muutmise osas, samuti kaitsekorra põhimõtteid ja nõudeid puudutavates ning menetluse ja kaasamisega seotud küsimustes. Esitatud vastuväidetele, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas Muinsuskaitseamet seisukoha ja edastas selle enne avaliku arutelu vastuväite/arvamuse/ettepaneku tegijale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekud ja vastuväited ning Muinsuskaitseameti poolt võetud seisukohad on antud seletuskirja lisas 2.

Arvestades avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid, muudeti vähesel määral eelnõu struktuuri, tuues senisest paremini esile kaitseala eesmärk ning täpsustati seletuskirja, sh lisati omanike põhiõiguste piiramiste osas täpsem selgitus ning muudeti seitsme hoone/hooneosa kaitsekategooriat.

Avalikust arutelust toimumise ajast ja kohast teavitati 07.06.2021 ajalehes Postimehes, ameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused ja

kinnistute omanikud), kirja teel vastuväidete, arvamuste ja ettepaneku tegijaid. Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 17.06.2021 kl 16.00-18.00 Tartu Ülikooli muuseumi (Lossi 25) valges saalis. Arutelu käigus tutvustati esitatud arvamusi ja vastuväiteid teemade kaupa grupeeritult ning Muinsuskaitseamet selgitas võetud seisukohti ja kaitsekorra koostamise põhimõtteid. Arutelu käigus ei peetud põhjendatuks seisukohti muuta. Arutelu protokoll on leitav:

[https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/2021.06.17\\_tartu\\_mka\\_kaitsekord\\_avalik\\_arutelu\\_protokoll.pdf](https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/2021.06.17_tartu_mka_kaitsekord_avalik_arutelu_protokoll.pdf)

Pärast avalikku arutelu on õigusakti eelnõu täiendatud nii kaitsekorra kui selle seletuskirja osas (seletuskirja on lisatud käesolev menetluse kirjelduse peatükk, kirjutatud teksti selgemaks jms).

## **6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Seos puudub.

## **7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused**

Senise põhimäärusega seatud kitsendused ja nõuded on taganud kultuuriväärtusliku keskkonna säilimise ja hoidmise. Järjepidevus ajaloolise linnatuumiku hoidmiseks ja arendamiseks on tagatud ka uue kaitsekorraga. Suurem paindlikkus ja selgus väärtustes, põhimõtetes, nõuetes ja leevendustes, mis eelnõusse on koondatud senisest suuremat arvajate ringi kaasates, on heaks võimaluseks hoida ja arendada kultuuripärandit ja linnaruumi keskendudes senisest enam vanalinna kohataju loovate väärtuste hoidmisele ja arendamisele.

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kaitsekategooriasse ja nõuete rakendamine johtuvalt kaitsekategooriast. Selle eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigid reeglid ei ole põhjendatud. Muudatuse tulemusena leevenevad senisega võrreldes 64% hoonetele või hooneosadele seatud kitsendused ning väheneb bürokraatia ja halduskoormus. Kuna senise määrusega olid tööd interjöörides reguleeritud vanalinna alal kõikide hoonete puhul, siis leevenevad nõuded vanalinna alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul. Senised nõuded ja kitsendused jäävad kehtima 24% hoone või hooneosa suhtes. Loakohustuse vähendamisel väheneb kodanike jaoks bürokraatia ja ametnike jaoks halduskoormus oluliselt. C-kategooria hoonetele ei anta enam muinsuskaitse eritingimusi ega Muinsuskaitseameti tööde luba, vaid ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse B-kategooria hoonetele ei anta enam eritingimusi ega tööde tegemise lube sisetöödeks. Raie- ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas väheneb samuti bürokraatia, kuna Muinsuskaitseamet saab anda oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse loamenetluses ja ei pea eraldi luba väljastama.

Muinsuskaitseala piiri muutmisega seoses leevenevad senised nõuded 6 hoonel või hooneosal seoses muinsuskaitsealalt ja 22 hoone või hooneosal kaitsevööndist välja arvamise tõttu. Muinsuskaitsealal piiri laiendamisega seoses kaasnevad uued piirangud 64-l hoonetele või hooneosale ja neljale hoonetele, mis haaratakse kaitsevööndisse. Muinsuskaitseala kõige suurema ja

olulisema mõjuga laiendamise ettepanek hõlmab Kroonuaia tänava paariskülje kinnistute muinsuskaitsealasse haaramise. Selles alas ei ole seatavad piirangud kõigi hoonete jaoks uued või esmakordsed. Kõik laiendatavasse muinsuskaitsealasse haaratud hooned on kas B- või C-kaitsekategooria hooned, st sisetööd on loakohustusest vabad. Kroonuaia tänava paariskülje hooned (u 15 põhihoonet, u 18 kinnistut) on seni olnud kolmekordse kaitse all - tänava põhihoonete esifassaadid on olnud reguleeritud muinsuskaitseala põhimõtete kohaselt, ülejäänud hoone fassaadid ja kinnistu koos sellele asuvate hoonetega on olnud reguleeritud nii muinsuskaitseala kaitsevööndi nõuetega kui Supilinna miljööala kaitse- ja kasutustingimustega. Nende hoonete ja hooneosade osas on positiivne, et tekib juriidiline selgus, millised põhimõtted, nõuded ja leevendused hoonele, kinnistule ja töödele kehtivad.

Omanikele on tehtud leevendusi puude istutamise ja mulla ning pinnasetööde jaoks väljaspool vanalinna ja Toomemäge hoovides ja õuealadel. Samuti väheneb kodanike bürokraatia ja ametnikel halduskoormus lubade taotlemisel ja väljastamisel nendel juhtudel kui Muinsuskaitseamet on kaasatud loa või teatise menetlusse kohaliku omavalitsuse poolt.

Lisaks sellele, et eelnõuga väheneb omanikele bürokraatia maht, toob see kaasa ka väiksema halduskoormuse ametnike jaoks. Senisel määral sekkumist, ka erinevate lubade andmist ja taotluste läbivaatust, eeldab senisega võrreldes veerand hoonetest või hoone osadest. Peaaegu poole võrra väheneb muinsuskaitse eritingimuste andmine projekteerimisele eelnevalt. Kaitsekorra kehtestamiseni tuleb anda eritingimused kõigi hoonete puhul. Edaspidi ainult 231-le A- ja B-kaitsekategooria hoonele, ning eritingimuste andmine ei ole enam vajalik 205-le C-kaitsekategooria hoonele. Sellega väheneb märgatavalt ka omaniku projekteerimisele eelnevale ettevalmistavatele tegevustele kuluv aeg.

Omanikele väheneb bürokraatia ja ametnikel halduskoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametit ei ole vaja teavitada ehitustöödest, mis ei hõlma mahulist juurdeehitust ning alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamist.

Kaitsekorra loomine ei nõua uue ametikoha loomist, ehkki muinsuskaitseala laieneb.

Kuna tegemist ei ole uue muinsuskaitseala moodustamisega, vaid kinnitatakse kaitse all olevale alale muinsuskaitsealaseaduse kohane kaitsekord, siis selles osas rakendamiseks vajalik kulu puudub. Muinsuskaitseamet rakendab riiklikku kaitset senistel alustel.

## **8. Korralduse jõustumine**

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

## **9. Vaidlustamine**

## **10. Eelnõu kooskõlastamine**



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

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