

## **Sillamäe muinsuskaitseala kaitsekord**

Korraldus kehtestatakse muinsuskaitseaduse § 14 lõike 1 ja lõike 5 punkti 1 ning § 19 lõike 3 alusel.

### **I osa**

#### **Muinsuskaitseala nimetus ja piir**

1. Sillamäe muinsuskaitseala (edaspidi muinsuskaitseala) hõlmab Sillamäe linna 1940.–50. aastatel ehitatud neoklassitsistlikku linnatuumikut ja tööstuspiirkonnas asuvat haldushoonete ansamblit.
2. Muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piir on esitatud kaitsekorra lisas 1.

### **II osa**

#### **Muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted**

3. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Sillamäe 1940.–50. aastatel rajatud kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning säästev areng.
4. Muinsuskaitseala kaitse ja säilimise korraldusele kohaldatakse muinsuskaitseadust koos käesolevas kaitsekorras sätestatuga.
5. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgiga seotud väärtused on:
  - 1) kultuurimälu hoidev elu- ja puhkekeskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu;
  - 2) 1940.–50. aastatel rajatud linnaehituslik tervik;
  - 3) piki tänavaid avanevad sise- ja merevaated; kultuuriväärtuslike hoonete, linnakujunduse elementide ja haljastuse vaadeldavus.
6. Linnaehitusliku terviku moodustavad:
  - 1) hoonestusstruktuur, sealhulgas hoonete mahud ja paiknemine tänava- ja õuemaal, regulaarne hoonestuslaad;
  - 2) plaanstruktuur, sealhulgas regulaarne tänavavõrk, perimetraalse hoonestusega kvartalid, kvartali sisesed ühtse avatud alana kujundatud hoovid (õuemaal);
  - 3) linnaehituslikud elemendid, sealhulgas valdavalt telgsümmeetrilise ristlõikega puuderidade ja kõnniteedega tänavad, keskväljak, platsid kvartalinurkadel jms;
  - 4) neoklassitsistlikus stiilis hoonete ansamblid ja hooned, sealhulgas nende iseloomulikud mahud, ehitusmaterjalid, välisviimistlus, katusekujud, avad nende täited ja paiknemine, ehituslikud ja arhitektuursed detailid nt karniisid, frontoonid, pilastrid, nurgarustika, konsolid, rõdud, rõdupiirded, korstnapitsid, vihmaveesüsteemid, uugid jms;

5) linnakujunduse elemendid, sealhulgas monument „Rahumeelne aatom“, skulptuurid, arhitektuurised väikevormid ja linnamööbel: trepistikud, autahvel, pingid, tänavavalgustid ja -sillid, prügikastid, piirded ja nende paiknemine;

6) haljasalad koos madal- ja kõrghaljastusega ning linnakujunduse elementidega, sealhulgas linnapark, keskväljaku ja tööstuspiirkonnas asuva haldushoonete ansambli haljasalad, haljastatud tänavad ja õuemaad, Mere puiestee, alleed, metsane ala klindiasangul, alale iseloomulik haljastusviis;

7) maastiku- ja pinnavormid, sealhulgas mere kaldaala, linnatuumiku iseloomulikke reljeefi kujundav klindiasang, Sõtke jõe suudmeala.

7. Muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted on:

1) muinsuskaitseala väärtuseid säilitatakse, uuendused lähtuvad säästvast arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmärgi ja parandades elukeskkonna kvaliteeti;

2) muinsuskaitseala mitmekesisest kasutusest säilitatakse, soodustatakse algupäraselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja maa-alade avalikku kasutust ning elamuteks ehitatud hoonete algupärase kasutusfunktsiooni jätkamist;

3) uue hoone ehitamisele eelistatakse kultuuriväärtuslike hoonete kasutust; õuemaal eelistatakse olemasolevate puudust abihoonete kasutust või rekonstrueerimist;

4) hoone ja linnaruumi muudatustega suurendatakse ligipääsetavust kultuuripärandile viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala ega seal asuvate ehitiste kultuuriväärtust;

5) kultuuriväärtuslike hooned (A- ja B-kaitsekategooria) säilitatakse ja hooldatakse, hoone konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid;

6) tänavaid ja õuemaad hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust, linnakujunduse elemente ega haljastust;

7) uue ehitise ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel ning taristu rajamisel eelistatakse tänapäevast linnaehituslikku tervikusse sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada linnaruumi kvaliteetse arhitektuuriga;

8) uue ehitise kavandamisel linnaehituslikult olulisele kohale on soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus;

9) aladel, mis olid varem hoonestatud või planeeritud hoonestada 1940.–50. aastatel, on soovitatav hoonestuse taastamine või rajamine, arvestades kaitstavaid väärtuseid ja ümbritsevat linnaruumi;

10) avalik linnaruum kavandatakse inimsõbralikuna, säilitades ja taastades ajaloolist linnaehituslikku tervikut ja selle väärtuslike osi;

11) haljasalad ja haljastus, sealhulgas alleed, haljastatud tänavad ja õuemaad säilitatakse; heakorrastamisel ja rekonstrueerimisel järgitakse konkreetsele alale iseloomulikke ajastuomast haljastusviisi; hävinud alleed või nende osad võimalusel taastatakse;

12) muinsuskaitseala kujundavad maastikuelemendid säilitatakse ning linnaruumi muudatuste korral tagatakse nende terviklikkus;

13) vaated muinsuskaitsealalt merele, piki muinsuskaitseala tänavaid, kultuuriväärtuslikele hoonetele, linnakujunduse elementidele ja haljastusele säilitatakse.

### **III osa**

#### **Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid**

8. Muinsuskaitseala hooned on jagatud kolme väärtusklassi: A-kaitsekategooria, B-kaitsekategooria ja C-kaitsekategooria. Hoonete kaitsekategooriad on esitatud kaitsekorra lisas 2.

1) A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus nii interjööris kui ka eksterjööris.

2) B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris.

3) C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamine ei ole nõutav.

9. Kui hoone ehitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena.

### **IV osa**

#### **Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded**

10. Muinsuskaitsealal asuva A-kaitsekategooria hoone puhul tuleb säilitada väärtuslik ruumiplaneering, sisetarindid (vahelaed, sisesiinad jms), interjööridetailid (siseuksed ja -trepid, piirdeliistud, parkett- ja laudpõrandad, stukkdekoor jms).

11. Muinsuskaitsealal asuva A- ja B-kaitsekategooria hoone puhul kehtivad tööde tegemisel järgmised nõuded:

1) algupärased piirdetarindid, proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena ning tagada olemasolevate kandekonstruktsioonide püsivus;

2) hooneosade ja -detailide taastamisel tuleb aluseks võtta algupärane lahendus ja lähtuda hoonest kui tervikust;

3) kasutada tuleb hoonetüübile ja ehitusajale iseloomulikke ja sobilikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale (nt plastlaudis, penoplastist detailid, kivikatust imiteeriv katuseplekk, trapetsprofiilplekk, õhekrohv jms) kasutada ei tohi;

4) välispiirete soojustamine on lubatud ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid;

5) värvilahenduse valikul tuleb lähtuda hoone algupärasest või selle ehitusajal levinud lahendusest ja arvestada sobivust lähiümbruse hoonestusega;

6) säilitada ja võimalusel taastada hoone algsete avade suurus ja paiknemine; võimalusel säilitada ja restaureerida algupärased avatäited, uued avatäited valmistada algsete avatäidete eeskujul (aknad iseloomuliku raamijaotusega ja eelistatult kaheraamsed, välisüksed algupäraste tahveluste eeskujul liigendatuna) võimalusel puitmaterjalist; avatäidete asendamisel tagada hoone terviklik välisilme;

7) katuseaknad ja -väljaehitised tuleb paigutada hoone arhitektuuriga sobivalt ja hoone avatäidete rütmi arvestavalt vähese vaadeldavusega kohta;

8) ventilatsiooni ehitamisel tuleb kasutada olemasolevaid korstnaid ja läbiviike; juhul, kui see ei ole võimalik, tuleb uute korstnate ja läbiviikude rajamisel arvestada hoonele iseloomuliku välisilmega (katusemaastiku ja fassaadilahendusega) ja kavandada need vähese vaadeldavusega kohta;

9) tehnoseade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust;

10) tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja tuleb lahendada hoonega ja ümbritseva linnaruumiga kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei varja iseloomulikke fassaadidetaile ega tekita valgushäiringut;

11) juurdeehitis tuleb lahendada hoone ja selle lähiümbrusega sobiva mahu, proportsiooni, arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega.

12. Muinsuskaitsealal asuva C-kaitsekategooria hoone puhul kehtivad tööde tegemisel järgmised nõuded:

1) lähtuda tuleb hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega;

2) kasutada tuleb keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale; traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale kasutada ei tohi;

3) tehnoseade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms, tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust;

4) tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja tuleb lahendada hoonega ja ümbritseva linnaruumiga kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei varja iseloomulikke fassaadidetaile ega tekita valgushäiringut;

5) juurdeehitis tuleb lahendada hoone ja selle lähiümbrusega sobiva mahu, proportsiooni, arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega.

13. Muinsuskaitsealale uue ehitise püstitamisel kehtivad järgmised nõuded:

1) lähtuda tuleb lähiümbruses väljakujunenud hoonestus- ja plaanstruktuurist, sealhulgas ehitusjoonest, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, liigendusest, värvilahendusest ja katusemaastikust;

2) välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid kvaliteetseid materjale, sealhulgas krohvi, looduskivi, eterniiti, katuseplekki; abihoonete puhul puitu jms; traditsioonilisi ehitismaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei tohi;

3) alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindala ja kuni 5 meetri kõrgusega ehitise (edaspidi väikeehitis), sealhulgas ajutise ehitise puhul ei kohaldata käesoleva punkti alapunktis 1 seatud nõudeid; sellised ehitised tuleb lahendada ümbritsevasse keskkonda sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrg- ja madalhaljastuse, tänavate läbitavuse ning ligipääsetavuse;

4) linnaehituslikule tervikule ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, autovarjualune jms) tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole tänavalt nähtav, ei kahjusta kultuuriväärtusliku hoone konstruktsioone ja viimistlust ning arvestab õuema eripäradega;

5) linna rajamisaegsetele avalikele haljasaladele ei ole uue ehitise püstitamine lubatud välja arvatud haljasala kujundusliku eripära ja väärtusliku haljastusega arvestava väikeehitise (kiosk, paviljon, tualett jms) ja rajatise (taristuobjekt, spordirajatis, mänguväljak jms) püstitamine; linnapargi alal ka sobiva mastaabi ja kujundusega juurdeehitise lisamine olemasolevale hoonetele.

14. Kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisel tuleb määrata kinnistule lihtne ja selge kuju, mis võimaldab seal asuvaid ehitisi hooldada ja teenindada.

15. Muinsuskaitseala tänavate, õuemaa, linnakujunduse elementide, haljastuse ja haljasalade puhul kehtivad järgmised nõuded

1) tänavate ja õuemaa rekonstrueerimisel tuleb säilitada algupärane lahendus, taastamisel lähtuda nende algupärasest struktuurist, planeeringust, tänavate ristlõikest jms;

2) tänavate ja õuemaa rekonstrueerimisel tuleb säilitada või taastada kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral tänavapinda madalamale viies; vältida pinnasevee imbumist keldrisse ning sademevee juhtimist kinnistule;

3) ehitist liigniiskuse eest kaitsvad pinnasekalded tuleb säilitada või need rajada;

4) uue katendi rajamisel tuleb arvestada linna rajamisajale omaste lahendustega ja valida keskkonda sobiv lahendus; vältida tuleb õuemaa ulatuslikku sillutamist ja asfalteerimist, õuemaal eelistada vett läbilaskvaid katendeid (nt graniitsõelmed);

5) linna rajamisaegsed linnakujunduse elemendid tuleb säilitada, võimalusel tuleb taastada dokumenteeritud ajalooline lahendus;

6) uued linnakujunduse elemendid ja liikluskorraldusvahendid tuleb kavandada linna rajamisaegseid ehitus- ja arhitektuuritraditsioone (materjal, kõrgus, paiknemine jms) arvestavalt ning paigaldada viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslikke hooneid, tänavate ja õuemaa ruumilist terviklikust ega haljastust;

7) linna rajamisaegsete haljasalade<sup>1</sup>, sealhulgas haljastatud tänavate ja õuemaahaljastuslahenduse algupärane struktuur, planeering, vaadeldavus, väärtuslik haljastus, haljastatud pindade osakaal, rajamisaegsed elemendid jms tuleb säilitada võimalikult autentselt; rekonstrueerimisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes taastamise korral aluseks algupärase lahenduse või rajamisajale iseloomuliku haljastusviisi, arvestades seejuures ka muutustega linnaruumis (hilisem haljastus, ehitised jms);

8) linna rajamisaegsed alleed<sup>2</sup> tuleb säilitada; uuendamisel tuleb lähtuda algupärasest lahendusest; alleede taastamisel mitte teha üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastada alleeosad terviklike lõikudena; hävinud alleed tuleb võimaluse korral taastada

9) uue haljastuse rajamisel tuleb lähtuda linna rajamisaegsest haljastusviisist ja kasutada ajastuomaseid taimestikku liike;

10) puude raiumisel tuleb üldjuhul ette näha asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis; puittaimestikku võib raiuda taimede kuivamisel või ohtlikuks muutumisel ning oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks;

11) ehitus- ja kaevetöödega ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri.

## V osa

### **Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded**

16. Muinsuskaitseala kaitsevöönd on esitatud kaitsekorra lisas 1.

17. Kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus. Uue ehitise või juurdeehitise püstitamisel tuleb vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitseala hoonestusega. Piki tänavaid avanevaid vaateid ei tohi ehitistega sulgeda.

---

<sup>1</sup> Näidatud lisas 3

<sup>2</sup> Näidatud lisas 3.

## **VI osa**

### **Leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis**

18. Muinsuskaitsealal ei ole nõutav tööde tegemise luba järgmistel juhtudel:

- 1) C-kaitsekategooria hoone konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ehitamiseks;
- 2) kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks linnatuumiku õuemaal, tööstuspiirkonda jääval haldushoonete ansambli lahustükil väljaspool haljasala; leevendus ei kehti arheoloogiamälestise ning selle kaitsevööndi alal või arheoloogilise leiukoha alal, kui kultuurimälestiseks tunnistamise või arheoloogiliseks leiukohaks määramise õigusaktis ei ole märgitud teisiti;
- 3) raietööks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise Muinsuskaitseametiga.
- 4) tegevuskoha tähise, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohalik omavalitsus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud.

19. Muinsuskaitseala kaitsevööndis ei ole nõutav:

- 1) Muinsuskaitseametiga olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamine, välja arvatud hoone laiendamisel;
- 2) Muinsuskaitseameti teavitamine ehitise ehitamisest või rajamisest, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatist.

## **VII osa**

### **Muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid**

20. Mälestise kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele.

21. Kaitsevöönd määratakse kinnismälestisele Kalmistu, Kultuurimälestiste registris nr 31113.

## **VIII osa**

### **Korralduse jõustumine**

22. Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

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

Seletuskirjaga saab tutvuda Muinsuskaitseameti veebilehel.

Korralduse põhjendused on esitatud seletuskirjas, mis on kättesaadav Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

Kaitse kehtestamise ja kaitse eesmärgi tagamiseks seatud põhimõtete ja nõuete põhjendused on esitatud korralduse seletuskirjas. Korralduse seletuskirjaga on võimalik tutvuda Muinsuskaitseameti veebilehel.

**Lisa 1** Muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid

**Lisa 2** Hoonete kaitsekategooriad

**Lisa 3** Haljasalad ja leevendused