

**Vabariigi Valitsuse korralduse „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekord“
eelnõu seletuskiri**

1. Sissejuhatus	2
2. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus	3
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused	7
4. Eelnõu sisu	10
5. Kaitsekorra ettevalmistamise ja menetluse kirjeldus	62
5.1. Esimene avalik konsultatsioon	62
5.2. Alusuuringute koostamine	63
5.3. Konsultatsioonid huvirühmadega	65
5.4. Avalik menetlus.	68
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele	68
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused	68
8. Korralduse jõustumine	70
9. Vaidlustamine	70
10. Eelnõu kooskõlastamine	70

1. Sissejuhatus

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

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala asub Harju maakonnas Tallinna linnas. Tallinna vanalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1966. aastast, kui see võeti Eesti NSV Ministrite Nõukogu 2. augusti määrusega nr 360 Tallinna vanalinna riikliku kaitsetsoonina kaitse alla. Vabariigi Valitsuse 27.02.1995. a määrusega nr 81 (RT I 1995, 24, 339) kehtestati Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Tallinna vanalinn kanti UNESCO maailmapärandi nimekirja 4. detsembril 1997. a. Kuni käesoleva eelnõu kehtestamiseni kehtiv Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus kehtestati Vabariigi Valitsuse 20.05.2003. a määrusega nr 55 (RT I 2003, 44, 303).

Käesoleva korralduse eelnõu (edaspidi ka *eelnõu*) ei näe ette uue maa-ala kaitse alla võtmist. Eelnõuga kehtestatakse olemasolevale kaitsealale uus kaitsekord lähtuvalt 1. mail 2019. a jõustunud MuKS-st. Selle § 91 lg 1 alusel kehtib enne MuKS-i jõustumist kehtestatud muinsuskaitseala põhimäärus ajani, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni muinsuskaitseala kaitsekord kehtestatakse MuKS-s sätestatud alusel ja korras. Selle kehtestamisel asendab Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekord seni kehtinud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse. Seni kehtinud põhimäärus muutub MuKS § 91 lg 1 alusel kehtetuks Vabariigi Valitsuse korralduse jõustumisest.

Korraldusega kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsekord, millega määratakse kaitseala nimetus, kaitse eesmärk ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piir, samuti muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid ja muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded. Võrreldes seni kehtinud nõuetega sätestab eelnõu muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks täpsemad ja selgemad nõuded ulatuses, mis on vajalikud eesmärgi saavutamiseks.

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

Korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Tallinna Linnaplaneerimise ameti ning Muinsuskaitseameti töötajad. Eelnõu valmimisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 12.01.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/3-A moodustatud ning 27.10.2022 ja 18.01.2023 käskkirjadega muudetud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise töörühm. Töörühma on selle erinevates koosseisudes kuulunud: Triin Talk (töörühma juht ja juurde kutsutud pärandiekspert), Kaire Tooming (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi kaitsekorralduse juht), Elo Sova (juurde kutsutud spetsialist, arhitekt), Anneli Randla (juurde kutsutud spetsialist, ajaloolane), Henry Kuningas (Tallinna Linnaplaneerimise amet, vanalinna juhtivspetsialist), Boris Dubovik (Tallinna Linnaplaneerimise amet, muinsuskaitse osakonna juhataja), Jaak-Adam Looveer (Tallinna strateegilise planeerimise

teenistus, arhitekt-linnaplaneerija), Kaarel Truu (Muinsuskaitseamet, vanalinnade nõunik), Ragnar Nurk (Tallinna Linnaplaneerimise amet, arheoloog), Urve Arukaevu (Tallinna Linnaplaneerimise Amet, reklaami ja teabekandjate peaspetsialist), Kristiina Kupper (Tallinna Kommunaalameti haljastuse osakonna juhataja), Olari Kärmas (Tallinna strateegilise planeerimise teenistus, linnaplaneerija).

Kultuuriministeeriumist on eelnõule ja seletuskirjale kaasa aidanud Helen Kranich (jurist) ja Liina Jänes (muinsuskaitse nõunik).

2. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus

MuKS § 9 lg 1 kohaselt on muinsuskaitseala riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. Tallinna vanalinn on väga kõrge kultuuriväärtusega ajalooline asula ning ühtlasi inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. Looduslikud pinnavormid on loonud tingimused kahetasandilise asula tekkeks, inimene on kasutanud Toompea kõrgendikku juba vähemalt keskaja algusest kindluste ja võimukeskuse rajamiseks ning selle alla jäävat ala kaubanduslinna arendamiseks. Inimese ja looduse koosmõjul on tekkinud ka vanalinna hoonestatud osa ümbritsev kunagiste linnakindlustuste alale rajatud mitmetasandiline rohevöönd.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga. Tallinna vanalinnas on väga hästi säilinud 13. sajandil välja kujunenud tänavavõrk ja kinnistustruktuur ning paljud keskaegsed ja varauusaegsed ehitised, sealhulgas linnamüür koos tornidega ja muldkindlustused, mis on kujunenud mitmete väärtuslike loodusobjektidega ajalooliseks pargivööndiks. Kogu alal on erakordselt rikkalik arheoloogiline kultuurikiht, mis ulatub muinasaega. Vanalinna hoonestuses on esindatud läbilõige Eesti arhitektuuriajalooost gootikast 21. sajandini.

MuKS § 10 lg 1 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. Tallinna vanalinna kaitse kohustus tuleneb ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioonist,¹ mis jõustus Eesti suhtes 27.01.1995. Konventsioon käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärsed paikkondi, ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvvedele lasub eelkõige osalisriigil.

Tallinna vanalinn on ainsana Eesti ajaloolistest linnasüdamedest kantud ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsiooni alusel moodustatud UNESCO maailmapärandi nimekirja. Selleks, et maailmapärandi nimekirja pääseda, peab esitatud paigal olema erakordne ülemaailmne väärtus, mis tähendab objekti kuulumist kõige silmapaistvama kultuuripärandi hulka ülemaailmses kontekstis. Tallinna vanalinnale annavad

¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/13118943>

erakordse ülemaailmse kultuurilise tähenduse rikkalik arheoloogiline pärand, hästi säilinud ajalooline hoonestus ja tänavavõrk, suures osas säilinud kindlustused ja traditsiooniline kasutus elava keskkonnana. Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsiooni järgi peab maailmapärandi säilitamine olema tagatud kohalike õigusaktidega.

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

1) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon² (jõustus Eesti suhtes 1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul 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 kultuuripoliitikas. 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.

2) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon³ (jõustus Eesti suhtes 01.03.1997) 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 muinsuskaitsealade põhimõtted peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult ja rahvusvaheliselt olulise linnalise ehituspärandi kaitse. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel lähtutud põhimõttest, et need mh toetaksid muinsuskaitseala ja sellel asuvate kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.

3) Euroopa maastikukonventsioon⁴ (jõustus Eesti suhtes 01.06.2018) käsitleb nii looduslikke kui ka linnalisi, nii silmapaistvalt väärtuslikke ja nõ igapäevamaastikke kui ka täiesti kahjustatud maastikke. Kõiki maastikke peetakse oluliseks, sest mistahes maastik kujutab endast sealsete inimeste eluruumi ja on seetõttu oluline olenemata selle seisundist. Enamus eurooplasi elab suuremates või väiksemates linnades, mille maastike kvaliteet mõjutab nende elu. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Nendest põhimõtetest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.

4) Kultuuripärandi väärtust ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk nn Faro konventsioon⁵ (jõustus Eesti suhtes 1.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mille inimesed pärandile omistavad. Konventsiooni keskne mõte on igaühe õigus saada osa

² <https://www.riigiteataja.ee/akt/13089481>

³ <https://www.riigiteataja.ee/akt/13089076>

⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/228022018001>

⁵ <https://www.riigiteataja.ee/akt/218052021003>

kultuuripärandist, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. Kultuuriajaloolise linnakeskkonna 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 puhkamise ja pärandirikkast linnaruumist osa saamise eesmärgil.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastavust riikliku kaitse eeldusele hinnati kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi *määrus nr 23*) sätestatud kriteeriumitest lähtudes. Määruse nr 23 §-s 2 on sätestatud riikliku kaitse üldised kriteeriumid, milleks on selektiivsus, originaalsubstantsi säilivus ja tehniline seisukord. Määruse nr 23 §-s 9 on sätestatud muinsuskaitseala riikliku kaitse eelduse hindamise kriteeriumid, milleks on säilinud ajalooline keskkond, mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimõjul kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist vääriavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

1) Selektiivsus. Tallinna vanalinn on ajalooline keskkond, mis on hinnatud Eesti kõige väärtuslikumaks ajalooliseks linnamaastikuks: see on ainsana Eesti vanalinnadest kantud UNESCO maailmapärandi nimekirja. Seega on Tallinna vanalinnal mitte ainult riiklik tähtsus, vaid see on ka üks väärtuslikumaid ajalooliseid linnasüdameid kogu maailma kontekstis.

Tallinna vanalinn on kõige paremini säilinud keskaegne linnasüda Eestis. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad kõik keskaega ehk linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist ning on riigi kaitse all vastavalt säilivusele kas muinsuskaitsealade või arheoloogiamälestistena.

2) Originaalsubstantsi säilivus. Tallinna vanalinnas on erakordselt hästi säilinud linna kesk- ja varauusaega ulatuv maastikuline ja linnaehituslik tervik, sealhulgas arheoloogiline kultuurikiht, linnakindlustused, haljastus, teede- ja tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja läbikäigud, hoonestus ja katusemaastik. Vanalinna hoonestuses on säilinud palju väga väärtuslikke ajalooliseid kihistusi erinevatest ajastutest ning see pakub hoolimata korduvatest ümberehitamistest rikkalikke leide ka tänapäeval.

3) Tehniline seisukord. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala hoonestus on võrreldes teiste Eesti ja paljude maailma vanalinnadega suhteliselt heas tehnilises seisukorras. Hoonestust on viimastel aastakümnetel jõudsalt restaureeritud, päris korrastamata ja avariohtlike hooneid on jäänud vaid mõned üksikud. Probleemsem on vanalinna varustatus kaasaegsete tehnosüsteemidega (nt osadesse piirkondadesse pole jõudnud isegi keskküte) ning tänavate seisukord (enamuse on rekonstrueeritud viimati Nõukogude ajal).

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastab samuti määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Tallinna vanalinna erakordne ülemaailmne väärtus, mille säilitamiseks kaitsekord on loodud, väljendub viies põhitunnuses:

- 1) rikkalik arheoloogiline kultuurikiht niihästi 800-aastasest linnalisest ajaloost kui ka sellele eelnenud inimasustusest 5000 aasta vältel;
- 2) hästi säilinud, tugeva keskaegse komponendiga mitmekihilised elu-, avalikud ja sakraalhooned;
- 3) algupärasena säilinud keskaegne tänavavõrk;
- 4) suures osas säilinud ringmüür ja haljastatud muldkindlustuste vöönd;
- 5) traditsiooniline kasutus elava keskkonnana.

Tallinna vanalinn on terviklik ja hästi säilinud keskaegne Põhja-Euroopa kaubalinn Läänemere kaldal. Linn kujunes välja Hansa Liidu õitseajal 13.–16. sajandil ja oli selle suure kaubandusorganisatsiooni oluline keskus. Kõrgel paeklindil paiknev ülalinn ja selle jalamil laiuv arvukate kirikutornidega all-linn moodustavad muljetavaldava silueti, mis paistab kaugelt nii merel kui ka maal. Ülalinn Toompea, kus asuvad loss ja toomkirik, on alati olnud riigivõimu keskus. All-linnas on väga hästi säilinud keskaegne tänavavõrk ning praegugi on paljudel kitsastel ja käänulistel tänavatel keskajal saadud nimed. Alles on palju uhkeid avalikke ja linnakodanikele kuulunud ehitisi, nagu linnamüür, raekoda, apteek, kirikud, kloostrid, kaupmeeste ja käsitööliste gildide hooned ning kaupmeeste elumajad. Kinnistute piirid pole 13.–14. sajandist saadik kuigivõrd muutunud.⁶

Kõik ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (välja arvatud kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 7 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala territooriumil asub 190 ehitis-, ajaloo- ja kunstimälestist. Ala on erakordselt tiheda kultuurimälestiste kontsentratsiooniga, kuna Tallinna vanalinna kui regiooni tähtsaimasse kaubanduse, kultuuri ja võimukeskusesse on koondunud ehitus- ja kunstiajaloo tippteosed läbi sajandite.

Vanalinna hoonestuse inventeerimisega on tehtud ettepanek määrata Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal A-kaitsekategooriasse ligi 2/3 hoonetest, mis ei ole mälestised. Valdav osa vanalinna hoonestusest, samuti muud inimõjul kujunenud ehitised ja objektid (linnakindlustused, tänavad, platsid, pargid, väikevormid) on väga kõrge kultuuriväärtusega – maa-alal domineerivad väljakujunenud arhitektuuritraditsioonid.

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

Tallinna vanalinna rikkaliku arheoloogiapärandi kaitseks on kogu vanalinn, valdavalt muinsuskaitsealaga kattuvates piirides, tunnistatud arheoloogiamälestiseks (Tallinna vanalinn, I-II a-tuh., kultuurimälestiste registri nr 31172). Ajalooliseid ehituskonstruksioone

⁶ Tallinna vanalinna arengukava 2014-2021, <https://www.riigiteataja.ee/aktiivisa/4170/6201/4022/1110128699.attachment.pdf#>

ning muid arheoloogilisi leide leidub kõikjal kogu muinsuskaitseala territooriumil (sh hoonete keldrites, tänavate ja platside all, hoovialadel, kindlustusvööndis). Arheoloogilise kultuurikihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 7.2 muinsuskaitseala väärtusena.

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

Tallinna vanalinn on ka ajalooliste haljasalade poolest erakordselt rikas. Esimene vanalinn haljasala rajati 19. sajandil keskaegsele kalaturule, mis nimetati ümber Roheliseks turuks, sest seal kaubeldi põhiliselt puu- ja juurviljadega. Vanalinnas asuvad veel Toompea aadlilinn ja all-linna piiril Taani Kuninga aed ning Kitse- ehk Nunne haljasala, mis on rajatud 20. sajandil. Pärast Tallinna kustutamist kindluslinnade nimekirjast anti bastionid 1857.–1858. aastal linnale üle ning algas bastionivööndi ümberkorraldamine avaliku kasutusega pargivööndiks, mille tänapäeval moodustavad Tammsaare park, Jaani kiriku kõrval asuvad haljasalad, Harjumägi, Lindamägi, Hirvepark, Toompark, Tornide väljak, Rannamägi, Margareeta aed, Kanuti aed ja Virumägi ehk Musumägi. Kirjeldatud pargivööndi lõpetas ringpuiestee ehk glassiipuiestee, mis on säilinud osaliselt. Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktis 7.8 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Tallinna vanalinn muinsuskaitsealana on määratletud ala, mis on tähenduslikult seotud ja on tajutav tervikuna – Toompea, all-linn ja neid ümbritsev kindlustusvöönd. Ajalooline keskkond on hästi säilinud, selle erinevad kihistused linnaruumis nähtavad ja moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö. Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 6.2 muinsuskaitseala väärtusena.

3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

Aineline kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ja taastumatu ressurss ning oluline avalik hüve. Põhiseaduse preambulast tulenevalt on riigi huvi ja tahe kindlustada ja arendada riiki, mis peab tagama lisaks rahvusele ja keelele ka kultuuri säilimise läbi aegade. Seega on kultuuripärandi säilimine põhiseaduslikult kaitstav Eesti kodanike ühine avalik huvi, mille tagamiseks on MuKS-ga sätestatud avalik-õiguslikud piirangud. Muinsuskaitseelised piirangud mõjutavad eelkõige Põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust, mille kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole absoluutne õigus ning piiranguid saab seada üksnes formaalse seadusega või seaduses sisalduva ja piirangu intensiivsusega vastavuses oleva määrusega volitusnormi alusel. Kitsendused ei tohi seada kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist ega olla omanikke ebaproportsionaalselt piiravad. Riiklikult olulistele kultuuripärandi objektidele näeb kitsenduste seadmise ette muinsuskaitse seadus, mis lähtub eeldusest, et kultuuripärandi säilimine on selgelt väljendunud avalik huvi. See lubab seada mälestistega ja muinsuskaitsealadega seotud tegevustele ja töödele kõrgendatud nõudmiseid, mis peavad tagama kultuuripärandi säilimise. Muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on tagada Tallinna vanalinnale iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, uurimine ja

esiletoomine, vanalinna kestlik areng ja mitmekesine kasutus atraktiivse elukeskkonna ja kesklinna osana. Tegemist on ülekaaluka avaliku huviga, mis annab riigile õiguse seada omandile kitsendusi ning omandiõigust piirata.

Muinsuskaitse avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad kitsendused. Muinsuskaitsetel piirangutel võib omaniku õigustele olla ka soodne mõju, olles suunatud kinnisasjade ja neil paiknevate ehitiste kaitsmisele ja säilitamisele, sh säilitades omandi väärtused sellele sobivas keskkonnas.

MuKS § 3 lg 8 alusel lähtutakse mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igaühe õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest. Kaitsekorra kehtestamisega püütakse leida tasakaal omandiõiguse riive ja kultuuripärandi kaitse tagamise vahel.

Kitsenduste ehk piirangute proportsionaalsuse hindamisel tuleb hinnata selle sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu eesmärgi saavutamist, kuid kaitseb riigipoolse tarbetu sekkumise eest. Vajalikkuse hindamisel tuleb hinnata, kas sama eesmärki on võimalik saavutada sama efektiivse, kuid vähem põhiõigusi riitava alternatiivse lahendusega. Mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust ning teiselt poolt piirangu eesmärgi tähtsust. Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt 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 legitiimsuse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks (RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 42). Piirangud peavad olema vajalikud, täitma eesmärki ning olema mõõdukad kaitstava hüve säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Kaitsekorraga seatavate nõuete ja piirangute eesmärk on muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja muinsuskaitseala kestlik (säätsev, jätkusuutlik) areng. Kaitsekord kehtib koostöös muinsuskaitsealaseadusega. Kaitsekorraga määratakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded, mis on alus kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ning omanike huvide väärtuslikku keskkonda sobitamisel. Seatavad nõuded kohustavad kaasama kavandatavasse tegevusse Muinsuskaitseametit juhul, kui see tegevus võib omada mõju kaitstavale väärtusele, sealhulgas seada ohtu selle säilimise või muuta säilimiseks soodsaid tingimusi.

Muinsuskaitseala suhtes kaitsekorra kehtestamine ja tegevustele kitsenduste seadmine aitab muinsuskaitseala kui kultuuriväärtuslikku keskkonda säilitada. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks. Muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa rahvusvahelistest lepingutest ja põhiseadusest tulenevate eesmärkide saavutamisele. Kuna Tallinna vanalinn vastab riikliku kaitse eeldusele, saab ala kaitsmist muinsuskaitsealana pidada põhjendatuks. 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 eesmärki kandvaid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kohaliku omavalitsuse üksusel kehtestada planeerimiseaduse alusel üld- ja detailplaneeringutega miljööväärtuslikke hoonestusalasid, mille eesmärgiks on tagada piirkonna kohaliku ajaloo ja arengu seisukohalt väärtuslike alade kaitse. Ala miljööväärtuslikuks tunnistamise õigus on vaid kohaliku omavalitsuse üksusel. Seega sõltub

miljööväärtuslike alade väärtustamine ja kaitse sisustamine, kitsenduste kehtestamine ning ala haldamine täielikult kohaliku omavalitsuse üksuse poliitikast, mis võib olla muutlik. Seetõttu on miljööalade haldamises väga erinevaid praktikaid. Miljööalal saab rakendada vaid ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid ehitamisele. Seejuures hoonete väärtuslike osade säilitamiseks või taastamiseks ehitusseadustik nõuete seadmise võimalust ette ei näe. Samuti puudub ehitusseadustikus alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaardistavat ja kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat restaureerimistprojekti või muinsuskaitsealise järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde tegemise ajal.

Miljööala ja muinsuskaitseala erinev kaitse lähtub kohaliku ja riikliku tasandi kaitse vajaduse erinevusest. Lähtudes MuKS § 10 lg 1: Riikliku kaitse alla võtmise eelduseks on, 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. Muinsuskaitseamet on hinnanud kaitsekorra eelnõu seletuskirjas peatükis 2 Tallinna vanalinna riikliku kaitse eelduseid ning on seisukohal, et 1966. aastal muinsuskaitsealaks tunnistatud alal on jätkuvalt riikliku kaitse eeldused täidetud.

Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole hädavajalik. Samuti nähtub Riigikohtu praktikast, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused ([RKHKo 30.05.2019, 3-17-563, p9](#)). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Tallinna vanalinna muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus riikliku ja rahvusvahelise kaitse eeldusele, ei saa riiklikult olulise kultuuripärandi puhul pidada selle kaitsmist läbi miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramise piisavaks meetmeks, kuna see ei pruugi tagada kultuuripärandi säilimist pikas perspektiivis. Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. Tallinna linnavalitsus saab jätkuvalt Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingu alusel tegeleda muinsuskaitseala igapäevase kaitse ja haldamisega (järelevalve korraldamine, dokumentide ja taotluste menetlemine jms).

Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse iga kord ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad kitsendused omandiõigusele, millega seatakse omandi kasutamisele piirangud. Samas arvestatakse, et Tallinna vanalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1966. aastast. Praegu kehtib alale 2003. aastal kehtestatud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millest on seni tulenenud piirangud kinnisasjade kasutamisele. Piirangud ei muuda kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseks. Samuti on alal kinnisasju omavad isikud kaasatud kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis annab neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne kaitsekorra kehtestamist. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele seadmata samas isikutele senisest intensiivsemaid piiranguid.

Kultuuripärandi säilimine on oluline avalik huvi, mille üheks tähtsamaks eelduseks on järjepidevus. Kultuuripärandi säilimisest kasusaajaks on kõik alal kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui tervikliku kultuuriväärtusliku asumi ja elukeskkonna väärtuste säilimisest. Lisaks kinnisvaraomanikele on kasusaajateks ka teised linnaelanikud, ettevõtjad ja linna külastajad, kellel on võimalik vanalinna rikkalikku kultuuripärandit nautida ja kasutada.

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

Proportsionaalsusele lisaks on kaalutud kitsenduste ulatust ja nende leevendamise võimalikkust. Eelnõu koostamisel seati eesmärgiks vähendada seniseid kitsendusi omandiõigusele. Ühe nõudena tuleb seni kehtiva põhimääruse järgi taotleda Muinsuskaitseametilt (st halduslepingu alusel Tallinna muinsuskaitse osakonnalt) luba kõigi muinsuskaitsealal asuvate hoonete siseruumides ehitamiseks. Lähtudes hoonetes säilinud väärtustest tehakse kaitsekorraga hoonetele seatavates kitsendustes leevendusi. Selleks jagatakse muinsuskaitsealal paiknevad hooned kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Vastavalt määratud kaitsekategooriale vähendatakse omandipõhiõiguse piiranguid võrreldes senise korraga. Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrge (A-kaitsekategooria), jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitsealal asuvatele 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 (välja arvatud keldrites). Võrreldes senise muinsuskaitseala põhimäärusega leevendab uus kaitsekord piiranguid ühe kolmandiku osas vanalinna hoonetest.

Samuti on leevendavad täpsustused tehtud kaitsevööndi osas. Kaitsevööndi osa 2 ala küll laieneb võrreldes senisega (sellesse lisatakse seni linna erinevate planeeringute tasandil kaitstud vaatesektorid ning vaadete tagaplaanid), kuid samas Muinsuskaitseametiga kooskõlastamise kohustus sellel alal väheneb oluliselt. Senine põhimäärus sätestas, et *Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud ehitiste, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala siluetti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale, püstitamise kaitsevööndi vaatesektoritesse või vaatekoridoridesse.* Samas polnud määratletud, millisest kõrgusest alates hakkab ehitised vaateid häirima, ja seetõttu tuli seda igakordselt analüüsida ning kaitsevööndis igasugust ehitamist Muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastada. Kaitsekorraga on kaitsevööndi osas 2 (nn vaatesektorites ja -koridorides) antud kõrgusmargid, millest alates vaatesektorisse kavandatav ehitised vaadet mõjutab. Igasuguse ehitamise osas, mis jääb nendest kõrgusmärkidest madalamale, on antud kaitsekorraga leevendus, et seda Muinsuskaitseametiga kooskõlastama ei pea. Seega kuigi kaitsevööndi osa 2 pindala suureneb, siis tegelikkuses väheneb oluliselt Muinsuskaitseameti kooskõlastuskohustusega ehitiste hulk, kuna valdav enamus olemasolevaid ja kavandatavaid ehitisi on nendest kõrgusmärkidest madalamad (vt eelnõu lisad 6-25).

Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagavad muinsuskaitsealal asuva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arenguks soodsa seisundi ning on proportsionaalne kaitse eesmärgiga.

4. Eelnõu sisu

Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on kaksikümmend viis lisa. Eelnõuga sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III

osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded (IV osa); muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ning selle tagamise nõuded (V osa); Leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja lõppsätted (VIII osa). Eelnõu lisad on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina.⁷

Kogu eelnõud lugedes tuleb silmas pidada, et Muinsuskaitseameti ülesandeid täidab Tallinnas halduslepingu alusel Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond, st “kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga” tähendab kooskõlastamist Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga. Eelnõus on läbivalt viidatud “Muinsuskaitseametile,” kuna riikliku muinsuskaitse ülesannet täidab Muinsuskaitseamet, mis on selle halduslepinguga Tallinna linnale delegeerinud. Eelnõus ei ole võimalik Tallinna muinsuskaitse osakonnale viidata, kuna juhul kui haldusleping peaks tulevikus lõppema, ei saa jätta kaitsekorruga kehtima Tallinna linna õigust täita riigi ülesandeid.

Eelnõu I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir.

Eelnõu punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ning põhjendatakse lühidalt ala riiklikku ja rahvusvahelise kaitset (see on pikemalt kirjeldatud seletuskirja peatükis 2). Muinsuskaitseala nimetus jääb endiseks.

Punktis 2 kirjeldatakse, millist ala muinsuskaitseala hõlmab. Senise põhimäärusega kehtestatud muinsuskaitseala piir jääb kehtima, vähesel määral täpsustatakse piiri paiknemist muinsuskaitsealaga piirnevatel tänavatel.

Senises põhimääruses on muinsuskaitseala piiri kirjeldatud järgmiselt: *muinsuskaitseala piiriks on plaanil muinsuskaitseala piirina tähistatud tänavate muinsuskaitsealast kaugemale jäävate tänaväärsete hoonete esiseinad*. See on tekitanud ebaselgust, kas muinsuskaitseala piiril olevate hoonete fassaadid on sarnaselt kaitse all nagu muinsuskaitseala hooned või mitte. Sellisest määratlusest on kaitsekorra eelnõus loobutud. Tallinna puhul on vanalinna ümbritsevate tänavate vastaskülje hoonestus täiesti teisest ajastust ja iseloomuga, valdavalt ka laia rohevööndiga vanalinna hoonestusest eraldatud. Seetõttu ei ole põhjendatud muinsuskaitseala piiril tänavate mõlema külje võrdne käsitlemine, nagu on eesmärgiks seatud enamasti teiste muinsuskaitsealade piiride uuendamisel. Muinsuskaitseala piir on tõmmatud kaardil piki tänavate transpordimaa kruntide välispiiri ning vanalinna ümbritsevate tänavate vastasküljel olevad hooned on jäetud kaitsekorruga selgelt muinsuskaitsealast välja, selle kaitsevööndisse.

Punktis 2 on lisaks sätestatud, et muinsuskaitseala jagatakse kaheks eraldi piirkonnaks: linnatuumik koos kindlustusvööndi hoonestatud kvartalitega moodustab muinsuskaitseala piirkonna 1, ülejäänud kindlustusvöönd on muinsuskaitseala piirkond 2. Ka senine põhimäärus andis linnatuumikus ja muldkindlustuste vööndis erinevaid nõudeid ning kuna tegu on ajalooliselt ja ruumiliselt väga erinevate keskkondadega, on põhjendatud vanalinna kahe eraldi piirkonnana käsitlemise jätkamine. Võrreldes senise põhimäärusega on ala

⁷

<https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=8d43b285394c455fa87077a87db4e173>

kaheks jaotamine konkreetsem ja nende paiknemine kaardil (lisa 2) nähtav. Samuti on selgelt välja toodud, et linnatuumikuga sarnaste hoonestusaladena vaadeldakse ka kahte kvartalit kindlustusvööndis, mis on juba perimetraalselt hoonestatud. Ka senise põhimääruse kaardil olid “muldkindlustusvööndi hoonestusalad” eraldi välja toodud muust kindlustusvööndist eristuvate aladena, kuid põhimääruses ei olnud selgitatud, kuidas nende alade hoonestamise tingimused erinevad ülejäänud kindlustusvööndist. Praktikas on “muldkindlustusvööndi hoonestusalasid” käsitletud aladena, mida võib edasi hoonestada, samas kui ülejäänud muldkindlustusvööndit üldiselt edasi ei hoonestata. Eelnõuga on antud senisest palju selgemad suunised ehitustegevuseks ja avaliku ruumi planeerimiseks kahes piirkonnas eraldi (P 18 ja 19).

Punktis 3 sätestatakse, et muinsuskaitseala ning kaitsevööndi piirid, sealhulgas muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated on esitatud korralduse lisas 1. Muinsuskaitseala kaitsevöönd jaguneb kaheks osaks: kaitsevööndi osa 1 on muinsuskaitseala ümbritsev kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki vanalinnasuunalisi tänavaid ja teisi sisenemisteid. Senise põhimäärusega kehtestatud kaitsevööndi osa 1 piir jääb kehtima.

Kaitsevööndi osa 2 eesmärk on tagada muinsuskaitseala ja selle silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Selle moodustavad vanalinnale avanevad olulised vaated (senise põhimääruse sõnastuses vaatekoridorid ja -sektorid). Senise põhimäärusega oli kaitstud neli vaatesektorit ja viis vaatekoridori (eelnõu P 24 loetletud vaated 1-4 ja 11-15). Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome osakonna ettepanekul on lisatud kaitsekorra eelnõusse veel üksteist kaugvaadet vanalinnale (eelnõu P 24 loetletud vaated 5-10 ja 16-20), nii et kokku koosneb kaitsekorraga kavandatav kaitsevööndi osa 2 kahekümnest kaugvaatest. Kõik lisatavad kaugvaated tulenevad erinevatest Tallinna üld-, teema- ja detailplaneeringutest. Seni paljudes erinevates planeerimisdokumentides laiali olnud vaatekoridorid ja -sektorid lisatakse kaitsekorraga kaitsevööndi 2. osa koosseisu, et kõik kaitstavad vaated oleksid leitavad ühest dokumendist. Vaadete alale jäävate kinnistute omanikele lisandub alates teatud kõrgusest nõue kooskõlastada ehitamine Muinsuskaitseametiga (Tallinna muinsuskaitse osakonnaga), kuid sisuliselt kehtis nõue vaadet säilitada ka planeeringute tasandil kehtestatud vaadete puhul.

Kõikidele vaadetele lisatakse eelnõuga tagaplaani ala. Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome osakonna tehtud vaadete analüüsiga⁸ on selgunud, et vaateid vanalinna siluetele mõjutavad oluliselt mitte ainult vanalinna ees paiknevad ehitised, vaid ka vaates selle taha jäävad kõrghooned. Seetõttu on iga vaate esiplaani pikendusena linna piirini määratletud vaadete tagaplaanid, kuhu kõrgemate hoonete kavandamisel tuleb samuti hakata kaaluma mõju vanalinna vaatele. Tagaplaanide kõrgusmärgid, millest alates tuleb kooskõlastada ehitamine Muinsuskaitseametiga (Tallinna muinsuskaitse osakonnaga) jäävad vahemikku 38-245 m abs ning mõjutavad enamasti ainult kõrghoonete kavandamist. Tuleb rõhutada, et vaadete alal olevad kõrgusmärgid ei ole kõrguspiirangud, teatud juhtudel võib olla lubatav ka kaardil nähtavast kõrgusmärgist kõrgema ehitise püstitamine kaitsevöönd 2 alal. Samuti ei anna vaate alal olev kõrgusmärk kellelegi õigustatud ootust, et nii kõrge hoone on võimalik krundile püstitada – ehitisi planeerides arvestatakse peale vanalinna vaadeldavuse veel

⁸ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

paljude muude aspektidega (piirkonna hoonestustihedus, ümbritsevate hoonete kõrgus, miljöölade nõuded jms), kõrgusmärgist allpool ei ole muinsuskaitsejaid nendes otsustusprotsessidesse vaja kaasata.

Eelnõu 2. osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted.

Eelnõu punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk: *Tallinna vanalinnale iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, uurimine ja esiletoomine, vanalinna kestlik areng ja mitmekesine kasutus atraktiivse elukeskkonna ja kesklinna osana.* Senises põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina käsitletud ainult vanalinna väärtuste säilitamist. Eelnõuga need eesmärgid säilivad, samas tuuakse välja, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna kestlik areng ja mitmekesine kasutus. 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).

Tallinna vanalinna puhul on eesmärkide seas toodud esile ka uurimine. Senises põhimääruses on uurimine samuti eesmärgiks seatud (*“vanalinna ja selle elementide tekke- ja arengulugu käsitlevate teaduslike uuringute jätkamine ja süvendamine”*). Tallinna vanalinna hoonestus ulatub suures osas samasse ajastusse nagu teiste Eesti linnade puhul vaid arheoloogiline kultuurikiht. Kesk- ja varauusaja ajaloo (eriti kunsti- ja arhitektuuriajaloo) kohta on kirjallike andmeid vähe, teadmisi toonaste inimeste elamise viiside ja materiaalse kultuuri kohta saame peamiselt läbi säilinud arheoloogia- ja ehituspärandi uurimise. Tallinna kui Eesti ja kogu Euroopa kontekstis erakordselt hästi säilinud kesk- ja varauusaegse linna puhul väärib esile toomist ka selle väärtus uurimisallikana: nii vana hoonestust võib võrrelda palimpsestiga, millel on loetavad varasemate ajalooteppide jäljed.

Kestliku arengu all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, kus olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Ajastu- ja kohatunnetuse loomise all mõistetakse Tallinna vanalinnale unikaalse arhitektuurse ja haljastusliku koosluse kaudu linna identiteedi hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida linna sidet Euroopa kultuuriruumis äratuntavate arhitektuuriajalooliste kihistustega.

Tallinna vanalinna puhul on rõhutatud, et oluline on eelkõige selle kasutus atraktiivse elukeskkonnana ja kesklinna osana, kuna vanalinna hoidmiseks elava pärandruumina on esmatähtis, et siin säiliks püsielanikkond ja mitmekesisele kesklinnale iseloomulikud kasutused (st peale turismi ja meelelahutuse ka haldushooned, kultuuri- ja haridusasutused, kaubandus, teenindus). Vanalinnas elamisvõimaluste ning sobivate funktsioonide säilitamine on ka senise ja varasemate põhimääruste eesmärkide seas (*ajaloolises linnatuumikus elamisvõimaluste maksimaalne säilitamine; muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumine*). Käesoleva eelnõuga on “sobimatute kasutusviiside tõrjumisest” loobutud, praktikas ei ole seda taasiseseisvumisperioodil ka rakendatud. Vanalinna kui atraktiivse elukeskkonna ja toimiva kesklinna osa arengut täpsustavad põhimõtted eelnõu punktides 8.1 ja 8.2.

Eelnõu punktis 5 sätestatakse, et muinsuskaitsealale kohaldatakse lisaks korraldusega sätestatud kaitsekorrale ka MuKS-st tulenevad sätteid. See tähendab seda, et neid tuleb rakendada koos: nt muinsuskaitseala kaitse korraldus, uuringute ja tööde tegemise nõuded tulenevad MuKS-e peatükist 4, isikute kohustused muinsuskaitse valdkonnas tegutsemisel peatükist 5 jne. Kaitsekord ei sisalda ka muinsuskaitsealal asuvate mälestistele esitatavaid nõudeid. Mälestiste reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esemesse ning see tuleneb otse MuKS-st.

Eelnõu punktis 6 loetletakse muinsuskaitsealal kaitstavad väärtused. Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja 2. peatükis seoses muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hindamisega.

Punktis 6.1 tuuakse väärtusena välja *mitmekesine elu-, ettevõtlus- ja kultuurikeskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu*. See seostub Tallinna vanalinna ülemaailmse väärtusega traditsioonilises kasutuses elava keskkonnana – väärtus pole ainult ehitistes, vaid ka sajanditepikkuses linnaelu jätkumises nende ehitiste sees ja vahel. Vanalinna traditsiooniline kasutus hõlmab eelkõige kasutust elu- ja ettevõtluspiirkonna ning kultuurielu keskusena, seetõttu on neid valdkondi ka kaitsekorras esile tõstetud. Kaitsekord annab mitmekesise kasutuse hoidmiseks vähe konkreetseid nõudeid, kuna see on juba pigem ruumilise planeerimise valdkond. Vastavalt MuKS-e § 3 (7) *arvestavad riik ja kohaliku omavalitsuse üksused oma ülesannete täitmisel kultuuripärandi kui avaliku väärtusega ning teevad omavahel koostööd, et toetada kultuuripärandi säilimist ja kasutuses hoidmist*. Kaitsekord annab asumi kasutuse ja arenguvõimaluste kohta üldised suunised, täpsemad tööriistad saab nende alusel luua kohalik omavalitsus.

Eelnõu punktis 6.2 on loetletud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *läbi ajastute kujunenud ja säilinud maastikuline ja linnaehituslik tervik, sealhulgas arheoloogiline kultuurikiht, linnakindlustused, haljastus, teede- ja tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja läbikäigud, hoonestus ja katusemaastik*. Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel eelistatakse neid muudele väärtustele ning hoidutakse nende rikkumisest ja hävitamisest. Maastikulise ja linnaehitusliku terviku all mõistetakse kogu ajalooliselt kujunenud linnaruumi, mille moodustavad looduslik maastik ja inimtekkeline keskkond ning mida iseloomustavad nii konkreetsed elemendid kui ka nendevahelised suhted. Tallinna vanalinn on alates 13. sajandist kujunenud linnaehituslik tervik, mille kujunemise aluseks on olnud spetsiifiline looduskeskkond (merelaht, Toompea kõrgendik, paeastang) ja varasemad ühendusteel. Tallinnas on ulatuslikult säilinud keskaegse linna struktuur, komponendid ja kehandid, sealhulgas nii maa peal nähtav mahuline osa kui ka arheoloogiline kultuurikiht. Uusajal on vanalinna lisandunud uusi väärtuslikke kihistusi, mis annavad tunnistust linna kestlikust arendamisest läbi ajastute. Oluline pole mitte ainult vanalinna hoonestus, vaid kogu ajalooline linnaruum, mis hõlmab muuhulgas tänavavõrku, väljakuid, hoove, läbikäike, krundi- ja hoonestusstruktuuri ning haljastust. Täpsemalt on füüsilised väärtused kirjeldatud eelnõu punktis 7.

Eelnõu punktis 6.3 on väärtusena toodud esile ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated⁹, muinsuskaitsealal avanevad sisevaated ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus*. Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid.

⁹ Näidatud korralduse lisades 1 ning 6-25.

Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid, nagu näiteks kirik või raekoda, mille tornid on maastikul visuaalseks orientiiriks. Linnamaastikul võib kirikutornile avanev vaatesiht, vaade vanalinna siluetele või muu iseloomulik vaade olla iseseisev väärtus lisaks ala enese väärtustele. Tallinna vanalinna puhul on selle ikooniline kaugele paistev siluett kirikutornide ja Toompea kõrgendikuga oluline osa vanalinna väärtusest ja Tallinna kuvandist. Kaugvaadete säilitamist vanalinnale on Tallinna linnaplaneerimises oluliseks peetud juba Nõukogude perioodist, see on olnud üks olulisi kaalutlusi Tallinna mereääre hoonestamise kõrguspiirangute seadmisel ning linna kõrghoonete alade määramisel. Eelnõuga kehtestavad olulised kaugvaated (20 vaadet, kaitsevööndi osa 2) on kirjeldatud eelnõu punktis 24.

Muinsuskaitsealale avanevate oluliste vaadete säilitamine on ka üks kaitsevööndi osa 1 eesmärkidest. Kaitsevöönd 1 piires on seatud eesmärgiks *säilitada muinsuskaitseala vaadeldavus piki vanalinnasuunalisi tänavaid ja teisi sisenemisteid* (P 23). Kogu kaitsevööndi ulatuses on oluline jälgida, et vanalinnasuunalistel tänavatel säiliks vaade vanalinnale ning seda ei katkestataks nt üle tänava ehitatavate galeriidega nagu on toimunud Gonsiori tänaval. Vaadete analüüsis¹⁰ nähtus, et piki tänavakoridore kulgevate vaadete puhul on oluline segaja ka tihe liiklusmärkide, tänavapostide ja reklaamkandjate rägastik. Teiste sisenemisteede all on mõeldud eelkõige Tallinna Vanasadamat ja Balti Jaama. Vanasadamast laevaga sisenedes paistab vanalinna siluett kaugele, peale maabumist avaneb hea vaade Oleviste kirikule kogu Kai tänava ulatuses. Balti jaama sisenevatest rongidest avanevad hoonete vahelt dünaamilised vaated Toompea kõrgendikule, sh Pikale Hermannile ja Toomkirikule.

Muinsuskaitsealal avanevad sisevaated on täpsustatud punktis 8.13, vaateid vanalinna katusemaastikule avalikest vaatekohtadest on käsitletud ka vaadete analüüsis,¹¹ kantud Tallinna 3D rakendusse¹² ja selle alusel tehtud veebikaardile.¹³

Kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, linnakindlustuste maapealsed osad jm ajaloolised ehitised peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud reklaamikandjate vms taha. Kultuuriväärtuslike ehitistena mõistetakse eelkõige muinsuskaitsealal paiknevaid mälestisi ning A- ja B-kaitsekategooria hooneid.

Eelnõu punktis 7 on täpsustatud punktis 6.2 toodud muinsuskaitseala füüsilised väärtused, loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused. Selle juures on tuginetud aruteludele töögrupis ja avalikul konsultatsioonil.

Punktis 7.1 on väärtustatud loodusliku maastiku reljeefi. Suurepäraste looduslike kaitse-eeldustega Toompea paeplatool paiknes enamiku uurijate arvates eestlaste muinaslinnus ning võimukeskuseks on see jäänud läbi kogu järgneva ajaloo. Toompea on tänapäeval oluline ka vanalinna vaadete seisukohast: sellel asuvatelt vaateplatvormidelt

¹⁰ Korralduse seletuskirja lisa 2,

https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

¹¹ Samas.

¹² <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaadet/?page=Koondkaart-2&views=Sisevaated>

¹³

<https://tallinngis.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=f93b16edef6945f5a6a941b675feb9a6>

avanevad head vaated all-linnale, ning Toompea kõrgendik domineerib enamikes kaugvaadetes. Madalam, all-linna läbiv liivakiviastang kulgeb edela-kirde suunaliselt Niguliste kiriku piirkonnast kuni Suure Rannaväravani.

Punktides 7.2 ja 7.3 tuuakse väärtustena välja arheoloogilise kultuurikihi olulisemad elemendid ning Toompea ja all-linna kesk- ja uusaegsed kaitseehitised. Nii vanalinna arheoloogiline kultuurikiht kui kaitseehitised on ka eraldi mälestised (reg nr 31172 ja 3015). Tallinna vanalinna puhul on oluline rõhutada, et maa peal säilinud kaitseehitised ja arheoloogiline kultuurikiht (sh samade ehitiste maa sees säilinud osad) moodustavad ühe tervikliku (uurimis)objekti.

Punktis 7.4 on välja toodud Tallinna vanalinnale iseloomulikud väärtuslikud linnaehituslikud elemendid. Tallinna vanalinna tuumiku tänavavõrk on kujunenud juba 13. sajandil, sellele on lisandunud üksikud väiksemad tänavad keskaja jooksul ja uued tänavad uusajal pärast linna laiendamist väljapoole esialgseid kindlustusi. Tänavavõrguga on seotud väljakud, trepistikud ja tänavatevahelised läbikäigud, mis moodustavad linna ajaloolise avaliku ruumi. Ulatuslikult on säilinud keskaegne kinnistustruktuur: kinnistute suurus ja kuju ning paiknemine tänavate ja linnamüüri suhtes, samuti kinnistute hoonestustavad ehk vanalinnale iseloomulik hoonestuse mastaap ja hoonete paiknemine kinnistul, hoovide kuju ja suurus. Kõik need linnaehituslikud elemendid ja nende vahelised seosed on olulised ajaloolise linna ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamiseks ja esiletoomiseks.

Punktis 7.5 on täpsustatud vanalinna hoonestuse osas, et väärtuslik on nii autentne kesk- ja uusaegne hoonestus kui ka restaureerimiskihistused. Seejuures on väärtuslikud hoonete ajaloolised ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning iseloomulikud arhitektuursed detailid nii hoonete tarindites, siseruumides, fassaadidel kui ka katusemaastikus. Oluline on hoonete ajalooline mitmekihilisus, väärtuslikud võivad olla nii algsed kui ka järgnevate sajandite kihistused. Ajaloolised ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuursed detailid on väärtuslikud nii siis, kui need on esile toodud ja restaureeritud, kui ka siis, kui need hoonete hilisemate kihistuste all või sees.

Samuti on väärtustatud hilisem vanalinna sobituv või kultuuriväärtuslik arhitektuur: pärast II maailmasõda rajatud unikaalhoonestus või vanalinnaga arvestavad ja iseseisvat kultuuriväärtust evivad ehitised.

Punktis 7.6 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud hoonete interjööre. Sõnastus *kultuuriväärtuslikud interjöörid* viitab eelnõu punktis 11 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele. A-kaitsekategooria on antud hoonetele, millel on teadaolevalt väärtuslikke interjööre ja nende osasid või neid võib leida hilisemate kihistuste alt. Teistel, B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt kultuuriväärtuslikke siseruume ei ole.

Punktis 7.7 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud *linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas piirdemüürid, monumendid, väikevormid, sillutised, tänavalaternad jms.* Sellega rõhutatakse, et muinsuskaitsealal ei ole kaitstavad ainult suured linnastruktuurid ja hoonestus, vaid ka väiksemad ajaloolist miljööd kujundavad elemendid linnaruumis nagu näiteks Tallinna vanalinna üheks sümboliks saanud munakivisillutised, samuti ajaloolised tänav- ja pargivalgustid, erinevad tänavapostid, purskkaevud, skulptuurid, piirdemüürid ja -aiad jne. Iga sellise elemendi muutmine või teisaldamine muudab muinsuskaitseala ilmet ning peab olema muinsuskaitsealalt läbikaalutud otsus.

Punktis 7.8 on väärtusliku kihistusena toodud esile kogu *linnahaljastus, sealhulgas ajaloolised haljasalad ja puisteed, puud tänavaruumis ja hoovides.* Ajaloolised haljasalad ja

puiesteed on loetletud punktis 21.5 ja 21.7 ning kantud kaardile.¹⁴ Muu linnahaljastus (nt hoovide haljastus, üksikud puud tänavaruumis, parkideks kujundamata rohealad kindlustusvööndis) ei ole kaardile kantud, kuid on siiski vanalinna oluline väärtus, ning iga kavandatava töö puhul tuleb kaaluda, kuidas olemasolevat linnahaljastust parimal viisil säilitada ja täiendada. Konkreetset hoovides nõutavat haljastusprotsenti vms ei ole võimalik vanalinna puhul seada, kuna paljud hoovid on juba ajalooliselt üleni sillutatud. Seda enam on väärtuslikud ja head elukeskkonda toetavad need vähesed puud-põõsad, mis on hoovides olemas.

Punktis 7.9 on olulise väärtusena muinsuskaitsealal nimetatud *II maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud (maaüksused), mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muutunud piiridega*. Ajalooline kinnistustruktuur on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu läbi aastasade. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Tallinna kinnistustruktuuri analüüs¹⁵ näitas, et linnatuumikus on II maailmasõja eelne kinnistustruktuur üldiselt väga hästi säilinud, kuigi kohati on 1990ndatel tekkinud ka uusi kinnistupiire (peamiselt on need seotud Nõukogude-aegse hoonestusega, sh elektrialajaamadega). Ajalooliste kinnistute säilitamine on muinsuskaitseala kontekstis ka edaspidi oluline, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja linnaehitusliku arengu järjepidevust.

Eelnõu punktis 8 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste säilitamise riiklikud põhimõtted, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning abistavad nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis ja Tallinnas väljakujunenud muinsuskaitse praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sh ICOMOSi Veneetsia hartast (1964),¹⁶ ICOMOSi Firenze hartast (1982),¹⁷ ICOMOSi Washingtoni hartast (1987),¹⁸ ICOMOSi Nara dokumendist (1994),¹⁹ ja UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlevast soovituselt (2011).²⁰ Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ning on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid.

Punktis 8.1 on sõnastatud põhimõte, et *muinsuskaitseala uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti, et soodustada püsielanikkonna säilimist ja suurenemist*. Sellega rõhutatakse, et uuendused muinsuskaitsealal on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, millised lahendused on vanalinnas sobilikud, kas need väärindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, uuenduste tegemisel tuleb seda

¹⁴ Korralduse lisa 3.

¹⁵

https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tln_vanalinna_1944-2022_kinnistute_piirid_tervik_fail_03.02.23.pdf

¹⁶ https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/Venice_Charter_EN_2023.pdf

¹⁷ http://files.voog.com/0000/0018/2050/files/Firenze%20harta_web.pdf

¹⁸ https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/towns_e.pdf

¹⁹

<https://www.icomos.org/en/charters-and-texts/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/386-the-nara-document-on-authenticity-1994>

²⁰ https://unesco.ee/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf

arvesse võtta. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt elamiseks atraktiivsed.

Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) arendamine rahuldab praeguste põlvkondade vajadused, kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja sellest osa saada. Kõige kestlikum on kasutada juba ehitatud hoonestust ja taristut, neid kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades.

Kohalike elanike soov olnuks seada kaitsekorruga konkreetsemaid nõudeid elukeskkonna hoidmiseks ehk hoonete kasutuse reguleerimist, nt "ehitise kasutamise otstarvet ei tohi üldjuhul muuta, välja arvatud elamuks või eluruumiks muutmine". Teemat on kaalutud, kuid jäetud eelnõus hoonete ja avaliku ruumi kasutuse suunised siiski vaid põhimõtete tasandile (P 8.1 ja 8.2). Keeld hoonete funktsiooni muuta oleks tõenäoliselt liiga piirav ning põhjendamatu keskkonnas, kus hoonete funktsioone on läbi sajandite pidevalt muudetud. Samuti oleks soovimatu kinnistada nt ööklubide või suveniiripoodide asukohti.

Linnakeskuse funktsionaalse arengu suunamine on pigem linnaplaneerijate kui muinsuskaitsete pädevuses ning kaitsekorruga antud põhimõtete järgi antakse täpsemad nõuded koostatavas Tallinna Keslinna üldplaneeringus. Üldplaneeringuga on seatud eesmärk tugevdada vanalinna kui Tallinna olulise ajaloolis-kultuurilise sümboli väärtust ning soodustada vanalinnas elukeskkonda tugevdavaid kasutusvõimalusi, et selles oleks võimalik säilitada ja suurendada püsielanikkonda.

Punktis 8.2 on sõnastatud põhimõte, et *muinsuskaitseala mitmekesisest kasutust säilitatakse: jätkatakse avalikus kasutuses olevate hoonete ja kinnistute avalikku kasutust ning hoonete kasutust eluruumidena. Avalikus ruumis tähtsustatakse rahustatud liiklust (õueala) ning sõidukiga juurdepääsemise võimalusi kodudele ja asutustele.*

Sellega on seatud eesmärgiks vanalinna kasutuse jätkamine Tallinna mitmekesise linnasüdame osana. Vanalinna mitmekesise kasutuse säilitamiseks on oluline, et vanalinna avalikus omandis hooned pakuksid teenuseid eelkõige kohalikele elanikele ja lisaksid vanalinna selliseid kasutusi, mida erasektor ei paku. Linnale ja riigile kuuluvate ruumide teadlik kohalikele (vanalinlastele, tallinlastele) suunatud kasutus aitab hoida mitmekesist, elatavat ja funktsioonitihedat keslinna. Avalikus kasutuses hoonete ja kinnistute all mõeldakse nii avalikke parke ja rekreatsioonialasid kui hooneid, kus on sees nt muuseumid, teatrid, õppeasutused, haldusasutused, sotsiaalteenused jms. Mõne avalikus kasutuses hoone funktsiooni kadumisel tuleb eelistada sellele muu linnakeskmes vajaliku avaliku kasutuse andmist (mitte müümist ning muutumist hotelliks, külaliskorteriteks vms.)

Hoonete kasutust eluruumidena soodustaks eelkõige öise müra ja külaliskorterite vähendamine – vastavalt 2020. a läbi viidud vanalinlaste küsitlusele on need kõige häirivamad aspektid vanalinnas kui elukeskkonnas.²¹ Lühiajalise rendi suur levik vähendab ka otseselt eluruumide kättesaadavust ja püsielanike osakaalu. Euroopa riikides on tavapärane, et lühiajalist renti litsentseeritakse ja piiratakse, ning linnakeskustes hoitakse ka odavamaid (sh munitsipaal-) elupindu, et säilitada mitmekesist püsielanikkonda. Vältimaks

²¹ K. Paadam, L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn 2021.

https://digiteek.artun.ee/static/files/076/vanalinna_elanike_omanike_uuring_lisaga.pdf

vanalinna (ja laiemalt kesklinna) kujunemist elitaarseks piirkonnaks, võiks ka Tallinna vanalinnas hakata looma üürimaju keskmise ja madalama sissetulekuga elanikele. Mitteiluruumide kohandamisel eluruumideks tuleb rakendada insolatsiooni- ja parkimiskohtade võimalikult paindlikult, tänapäeva standardid ole tihedalt hoonestatud vanalinnas tihti rakendatavad ning võivad takistada hoonete kohandamist eluruumideks.

Liiklus on vanalinna elanike ja asutuste esindajate jaoks väga oluline küsimus ning kuigi selle puutumus muinsuskaitsega on suhteliselt väike, on teemat siiski põhimõtte tasandil kaitsekorras puudutatud. Algselt palju rohkem jalakäijasõbralikkuse poole kaldu olnud kaitsekorra eelnõu on kohalike elanike ning arhitektide-linnaplaneerijate seisukohti tasakaalustades kujunenud selliseks, et esile on tõstetud just elamutele ja asutustele ligipääsu tagamine sõidukiga (sh jalgrattaga, autoga, taksoga, kullerite sõidukitega). Aruteludes on esile toodud, et vanalinna tuumikus on oluline säilitada sõidukite juurdepääsuvõimalused, mitte muuta kogu ala jalakäijate alaks, mis võib mõjutada negatiivselt piirkonna funktsioneerimist elupiirkonnana ning vähendada selles erinevat tüüpi asutuste toimimise võimalusi. Juurdepääs sõidukiga ei tähenda samas parkimisvõimalust samal taval, kuna see võtaks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse teistelt inimestelt, kes seda vajavad. Õueala on vanalinna hoonestatud tuumikus juba kehtestatud, rahustatud ja jalakäijale prioriteeti andvat liikluslahendust on oluline ka edaspidi hoida.

Punktiga 8.3 on seatud eesmärgiks, et *ehituslike muudatustega suurendatakse ligipääsetavust kultuuripärandile viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala ega seal asuvate ehitiste kultuuriväärtust*. Ligipääsetavuse all mõistetakse muinsuskaitseala ja seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega, sealhulgas puudega inimeste erivajadustega,²² laste ja eakate, ratastooliga ja lapsevankriga liikujate, vaegnägijate ja -kuuljate iseseisva, turvalise ja mugava liikumisega, et neile vajalikud teenused oleksid kättesaadavad.²³

Selle punktiga antakse suunised ligipääsetavuse suurendamise võimaldamiseks, kus seda on vajalik rakendada. Kus võimalik, parandatakse ligipääsetavust teekatendite ühte tasapinda viimisega, liikumisvõimaluste parandamisega erineva pinnaviimistlusega teekatenditel, kasutades kõrvuti erineva siledusega sillutisi. Ligipääsetavuse suurendamine näiteks kaldtee, invatõstuki jms lisamisega võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Samas peetakse silmas, et ehituslike muudatustega ligipääsetavuse suurendamiseks ei kahjustataks kultuuripärandit. Lahenduse sobivust ja alternatiivseid võimalusi kultuuriväärtusliku hoone juures muudatuste tegemisel kaalutakse igakordselt, arvestades asukohta ja mõju hoonetele või linnaruumile.

Ligipääsetavuse tõstmine on vajalik nii linnaruumi kui ka hoonete tasandil. Ruumiliselt on oluline näiteks bastionaalvööndis ühenduste tagamine seal, kus hetkel on katkestused (luues nt Falgi tee ja Toompea tänava alt täiendavad läbipääsud). Peamiselt on võimalik suurendada vanalinnas ligipääsetavust tänava tasandil selle disaini ajaloolisse keskkonda sobivalt kaasajastades (P 18.7).

Hoonete ligipääsetavust saab parandada hoonetesse rajatavad liftide või trepironijatega, kui hoones on võimalik leida selleks arhitektuurselt sobiv koht ja väärtuslikke konstruktsioone

²² Ehitusseadustiku § 11 lg 4 alusel vastu võetud määrus nr 28, „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele](#)“.

²³ Ligipääsetavuse rakkerühm. Riikliku korralduse töögrupp. Lõpparuanne. <https://www.sm.ee/ligipaasetavuse-uuringu-lopparuanne>

kahjustatakse minimaalselt. Juhul, kui hoones ei ole lifti rajamiseks võimalik sellist kohta leida, kus see ei lõhuks arhitektuuriajalooliselt väga väärtuslikke tarindeid, tuleb ligipääsetavuse parandamine lahendada trepironija vms ehitussubstantsi väheseckuva lahendusega. Samas on hooneid, milles on uue liftišahti rajamine muinsuskaitseliselt võimalik. Hoonete ligipääsetavuse parandamise võimalusi kaalutakse objektipõhiselt muinsuskaitse eritingimuste ja projekti koostamisel.

Punktis 8.4 on seatud põhimõte, et *mulla- ja kaevetööde tegemisel lähtutakse arheoloogiapärandi kaitseks minimaalse sekkumise põhimõttest. Nende käigus leitavaid väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruksioone säilitatakse ja võimalusel tuuakse nähtavale.*

Minimaalse sekkumise põhimõte tähendab, et kaevetöid planeeritakse arheoloogilist kultuurkihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurkihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafiline ladestumine ja dokumenteeritakse arheoloogilise kultuurkihi elemendid.

Arheoloogilise uuringu käigus uuritakse ja dokumenteeritakse pinnasekihte reeglina alates praegusest maapinnast ülalt alla. Ka pealmise, sageli segatud kihi dokumenteerimine on vajalik, sest selle lasumise viisis või selles endas võib olla elemente, mis aitavad mõista varasemate ladestuste stratigraafiat.

Arheoloogilise uuringu võimaldamiseks 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 võimaldab 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 juhul, kui füüsiline sekkumine toimub küll väikesel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurkihile suuremal alal. Näiteks vaivundamentide rajamisel võib vaiade paigaldamine tuua kaasa orgaanikarikaste kihtide, aga ka parvundamentide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise oluliselt laiemale 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 võidakse vaiata läbi ajalooliste müüritiste. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keeruline või võimatu.

Arheoloogilise kultuurkihi elemendid on ehitusjäänused, vrakid, inim- ja loomaluud ning arheoloogilised leiud, 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 peamised kandjad.

Arheoloogilise kultuurkihi paksus praeguse maapinna all võib ka lähestikku asuvatel kruntidel varieeruda, olles mõnel pool vaid mõnikümmend sentimeetrit, teisel mitu meetrit. Arheoloogilises kultuurkihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul, st

peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuste tarindite jäänused, tuleb eelistada nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. Eksponeerimisel tuleb arvestada, et need mõjuksid väärikalt ja arusaadavalt, mitte irdsete elementidena (nt ajalooline tänavasillutis peaks olema eksponeeritud kõndimise tasapinnas, vallikraavi müürid vaadeldavad vallikraavi poolt, kaev ülevaltpoolt jne).

See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit. Nimetatud nõuded on kooskõlas arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni põhimõtetega arheoloogiapärandi terviklikust konserveerimisest ja *in situ*²⁴ säilitamisest. Samuti aitab originaalmaterjali eksponeerimine kaasa avalikkuse teadlikkuse tõstmisele teadusliku informatsiooni levitamise kaudu. Läbi nende põhimõtete on võimalik arheoloogiapärandit kaitsta ja väärtustada kui Eesti ja laiemalt Euroopa kollektiivse mälu allikat.

Punktis 8.5 on seatud põhimõte, et *kultuuriväärtuslikke ehk A- ja B-kaitsekategooria hooneid säilitatakse ja hooldatakse; hoone konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid*. Seega eesmärk on tagada hoonete pikaajaline säilimine eelkõige läbi järjepideva hoolduse. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada. See on osa säilitamiskohustusest vastavalt MuKS § 33 lg-le 3. Hooldustööd ei ole

loakohustuslikud. Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamist nõustada, toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44).

Kultuuriväärtuslike hoonete konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel lähtutakse olemasolevast hoonest: säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks kas tegu on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on klassitsistlik või historitsistlik jne.

Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on ka varem korduvalt ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui ka B- kaitsekategooria hoonetele annab Muinsuskaitseamet enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse konkreetse hoone väärtuseid arvestades välja, millised kihistused ja detailid tuleb säilitada ning millised võib eemaldada. Tallinna muinsuskaitsealal on B-kaitsekategoorias ka hooneid, mille lammutamine ja uue hoonega asendamine on erandkorras võimalik, kuid need võimalused vajavad igal üksikjuhul läbi analüüsimist muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Näiteks korduvalt ümber ehitatud Kalevi ujula või Vene tänava hruštšovka asemel võiks perspektiivis olla ka uus hoone, mis sobitub ajaloolisesse keskkonda paremini. Samas arvestades, et neid hooneid soovitakse tõenäoliselt ka edaspidi säilitada ja rekonstrueerida, on antud neile keskkonnas silmapaistvatele ja suure ruumimõjuga hoonetena B-kategooria, et enne ümberehitamist oleks võimalik anda täpsed suunised hoonete fassaadide ja mahtude kohta muinsuskaitse eritingimuste näol. C-kategooria ei sobiks sellistele hoonetele ka sel põhjusel, et P 17.2 on antud nõue, et C-kategooria hooneid võib rekonstrueerida ainult olemasolevas mahus või lammutada: B-kategooria annab seega laiemad võimalused hoonete ümberehitamisel ning laiendamine ei ole kaitsekorruga välistatud.

Punktis 8.6 on seatud põhimõte, et *uue ehitise ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel eelistatakse keskkonda sulanduvat tänapäevast lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihulist ajaloolist keskkonda konteksti arvestava kvaliteetse arhitektuuriga*.

²⁴ Õiges, algses asendis; kohal; kohapeal.

Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-le hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga. Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on tänapäevase ilmega, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, vaid see peab ka keskkonda sulanduma. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused), kuid arhitektuuristiil võib olla tänapäevane. Täpsemad nõuded piirkondade kaupa on antud eelnõu punktides 18.1 ja 19.1.

Eelnõus ei anta eraldi suunist väikesemahuliste juurdeehitiste (kuni 33 %) arhitektuurse lahenduse kohta (nt tuulekojad, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on olenevalt olukorrast mõeldav nii olemasoleva hoone stiiliga jätkamine kui ka tänapäevane lahendus.

Tallinna vanalinnas ei ole kaitsekorruga välistatud ka koopiahooned. Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kõrge kultuuriväärtusega hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist hävimiseelisel moel. Uute hoonete või juurdeehituste püstitamisel varem eksisteerinud hoonete asukohal on mõeldav nende hoonete ajaloolise ilme taastamine juhul, kui ajaloolistele andmetele tuginedes saab ehitada ligilähedase rekonstruktsiooni.

Punktis 8.7 on seatud põhimõtte, et *uued ehitised ehitatakse avaliku arhitektuurivõistluse tulemuse alusel, välja arvatud ajutised ehitised ja vähese ruumimõjuga ehitised nagu tehnilised rajatised ja abihooned.*

Arhitektuurivõistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Vastavalt MuKSe § 76 lg 4 võib Muinsuskaitseamet nõuda maailmapärandi objektile arhitektuurivõistluse korraldamist. Kaitsekorruga on täpsustatud, et võistlus on nõutud kõikide uute ehitiste puhul, sh nii uued hooned kui rajatised (tänavad, väljakud, pargid, monumendid). Võistluse-nõude alla ei kuulu olemasolevate hoonete ega rajatiste rekonstrueerimine.

Päris uute hoonete või rajatiste rajamine väljakujunenud ajaloolises keskkonnas on pigem erandlik, enamasti toimub hoonete ja rajatiste kaasajastamine nende rekonstrueerimise teel. Iga uus hoone, park või plats on selles keskkonnas suure ruumimõjuga ja oluline on leida parim arhitektuurne lahendus võistlusega. Uued vähese ruumimõjuga ehitised ja tehnilised rajatised (nt alajaamad, erinevad trassid, bussiootepaviljonid, wc-d jms) ning abihooned (nt puukuurid, rattamajad, prügimajad, garaažid) võib lahendada ilma võistluseta. Samas on aruteludes Arhitektide Liiduga toodud esile, et ka nt bastionaalvööndisse paigaldatavad paviljonid-kioskid jms väikeehitised võiksid olla ideaalis lahendatud komplektina võistlusega, et saada terviklikum lahendus.

Avaliku arhitektuurivõistluse all on mõeldud Eesti Arhitektide Liidu arhitektuurivõistluste juhendile²⁵ vastavat võistlust. Võistluse läbiviimisel on soovitatav kaasata žüriisse vähemalt üks muinsuskaitse spetsialist (muinsuskaitse pädevustunnistusega isik või muinsuskaitseametnik) ning lisada võistlusülesandesse muinsuskaitse lühikesed lähtekohad.

Seda ei ole määratletud, kas muinsuskaitse eritingimused tuleks koostada enne või pärast arhitektuurivõistlust, põhimõtteliselt on võimalikud mõlemad tööde järjekorrad. Üldiselt on soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus enne ning koostada kas detailplaneeringu või projekti muinsuskaitse eritingimused peale võistlustulemuse saamist. Eritingimuste andmisel peale võistlust on võimalik anda projekteerimiseks või planeeringu koostamiseks täpseid nõudeid. Enne võistlust on määramatus väga suur ning eritingimuste nõuded võivad tahtmatult häid potentsiaalseid lahendusi keelata või jätta avatuks sobimatuid lahendusvõimalusi, mille peale eritingimuste koostaja ei pruugi tulla.

²⁵ <http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/>

Punktis 8.8 on kirjeldatud põhimõtte, et *ehitamisel kasutatakse ehitustehnoloogiaid ja transpordivahendeid, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hooned ega tänavakatendeid, mh välditakse vibratsiooni tekitamist.*

See tähendab, et väga tihedas ja kõrge kultuuriväärtusega keskkonnas ehitades tuleb valida selleks sobiv tehnoloogia: võimalikult vähe vibratsiooni tekitavad masinad ja töövõtted, et mitte tekitada rekonstrueeritavas ehitises või sellega külgnevates hoonetes pragusid ja vajumisi. Kui ligipääs ehitusplatsile on üle kitsaste munakivitänavate või väärtuslike haljasalade, tuleb teatud juhtudel kasutada tänapäeval tavapärasest väiksemad transpordivahendid, et vältida sillutiste rikkumist, läbitavatel tänavatel rõdude, hoonete nurkade jms kahjustamist betooniautode ja teiste ehitusel vajalike sõidukitega.

Tegu on põhimõttega, mida teiste vanalinnade kaitsekordades ei ole, kuid Tallinnas on vajalik selle erakordse hoonestustiheduse tõttu. Praktika on näidanud, et suuremate ehitustööde käigus kahjustatakse kõrvalhoonestust ja tänavaid tihti. Edaspidi tuleb sellele aspektile rohkem tähelepanu pöörata ja seada vähemalt suuremates ehitushangetes nõuded kasutatavate ehitustehnoloogiate ning -transpordivahendite kohta.

Punktis 8.9 on seatud põhimõtte, et *kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis, sealhulgas kinnistu ja selle hoonestusstruktuuri järjepidevusest.*

Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistustest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud²⁶, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muutunud piiridega (P 7.9). MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute, nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist.

Vanalinna linnamüüri piiratud tuumikus kujunes tänav- ja krundistruktuur välja valdavalt keskajal, määrates vanalinnale iseloomuliku hoonestusstruktuuri. Kuigi järgnevatel sajanditel on mitmeid kinnistuid liidetud ning lahutatud, on tänaseni keskaegne kinnistustruktuur ja selle najal arenenud hoonestuse iseloom paljuski säilinud ja loetav. Ajalooline kinnistupiir on oluline osa vanalinna mittemateriaalselt pärandist.

Tallinna vanalinna kinnistupiiride säilivust on dr Villu Kadakas hinnanud alusuuringus „Tallinna vanalinna elamukvartalite 1944.-2022. aastani säilinud kinnistute piirid.”²⁷ Nende kinnistute puhul, mille hoonestus II maailmasõjas säilis, paiknevad praegused piirid üldjuhul põhimõtteliselt ajaloolisel joonel. Tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Uuringu järgi on paljudel põhimõtteliselt keskaega tagasi ulatuvatel kinnistutel toimunud kas pärast sõda või juba varasematel sajanditel piirides vaid mõni pisimuudatus, nii et kinnistu põhiolemus on jäänud samaks.

Ajalooliste kinnistupiiride muutmise kaasneb üldjuhul ka hoovi kasutuskorra muutus ning soov kinnistuid eraldada piiretega, mis moonutab ajalooliste hoovide ilmet. Kinnistupiiride muutmise võib linnamüüri piiratud alal olla põhjendatud juhul, kui ajaloolist kinnistut on muudetud pärast 1940. aastat ja/või II maailmasõja tulemusena on muutunud olulisel määral kinnistu hoonestusstruktuur. Tüüpiliseks erandiks on üksikud nõukogude ajal rajatud alajaamad, mille jaoks on 1990. aastatel kehtestatud vaid alajaama suurused väiksed kinnistud. Alajaamade likvideerimisel tuleks uute piiride kehtestamisel lähtuda ajaloolisest,

²⁶ Korralduse lisa 4.

²⁷

https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tln_vanalinna_1944-2022_kinnistute_piirid_tervik_fail_03.02.23.pdf

1944. aastal kehtinud piiridest, st mitte erastada alajaama kinnistut vaid ühe külgneva kinnistu omanikule, vaid taastada ajalooline piir.

Kuna kinnistupiiride muutmine on muinsuskaitsele oluline küsimus eelkõige linnamüüri piiratud alal, mitte bastionaalvööndis, on eelnõus antud nõuded kinnistupiiride muutmisele ainult piirkonnas 1 (punkt 18. 5 ja 18.6). Piirkonnas 2 ei ole eelnõuga kinnistupiiride muutmisele nõudeid seatud.

Punktis 8.10 antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku ruumi (tänavate, platside, avalike haljasalade) käsitlemiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid struktuure ja kultuuriväärtuslikke kihistusi ning uuendamisel kasutada sellele iseloomulikke elemente (näiteks sillutiste ja valgustite traditsiooniline paiknemine).

Linnaehituslike struktuuride säilitamine ja taastamine tähendab, et olemasolevaid linnaehituslike struktuure säilitatakse (tänavatevõrk, läbipääsud, trepistikud, kitsad hoovid ja tihe paljudest erinevatest ajastutest pärinevatest hoonetest koosnev hoonestusstruktuur). Juhul, kui ajaloolised struktuurid on hävinud, siis võimalusel see taastatakse nagu on taastatud nt Nõelasilma tänav. Mh annab kaitsekorra eelnõu põhimõttelise võimaluse taastada kogu Harju tänava äärne hoonestusstruktuur, selle läbikäikude ja hoovide võrgustik praegusel haljasalal.

Punktis 8.11 on seatud põhimõte, et *ajaloolisi kaitseehitisi säilitatakse ja eksponeeritakse ning tuuakse neid võimaluse korral rohkem nähtavale, sh markeerides maastikuarhitektuuri võtetega*. Ajaloolised kaitseehitised on kesk- ja uusaegse kindluslinna oluline struktuurelement, need on skemaatiliselt kujutatud kaitsekorra eelnõu lisas 5. Tallinnas on märkimisväärne osa neist ehitistest säilinud maa peal, aga veelgi enam maa all. Maa peal säilinud osade puhul on lõike (nt keskaegsest linnamüürist, Toompea ringmüürist), mis on ära kasutatud hiljem hoonete ehitamisel nende seintena. Põhiline on kindlustuste säilitamine, olgu need siis avalikus ruumis nähtavad või mitte, maa peal või maa sees säilinud, sest tegu on osaga terviküsteemist ja me ei pruugi praegu olla võimelised ette nägema, et kunagi tulevikus võib tekkida ka võimalus praegu varjatud elementide nähtavale toomiseks. Juhul, kui linnaehituslik situatsioon seda võimaldab ja seda on võimalik teha ilma hilisemaid väärtuslikke kihistusi eemaldamata, siis võimalusel tuleks püüda tuua kindlustuselemente rohkem nähtavale (sh ka hoonetes sees nt linnamüüri, kui pole tegu väärtuslike siseviimistluse kihtidega). Keskaegse linnamüüri linnaruumis nähtavale toomiseks on enamuse võimalusi ära kasutatud juba varasemal ajal (eriti 1950.-80. aastatel). Tol ajal kasutati seejuures üsna palju ka hävinud osade restaureerimist/taastamist, hiljem tehtud tööde puhul on eelistatud pigem konserveerimist ja pole peljatud ka väikseid kaasaegseid lisandeid.

Müüride ja ka muldkindlustuste säilitamiseks on oluline abinõu ka pidev remont ja hooldus. Mõnes kohas võib sobiv lahendus olla maapealses osas hävinud müüride markeerimine (nt teistmoodi sillutiskividega, nagu on tehtud keskaegsete linnavärvade esiletoomiseks Harju ja Viru tänaval). Muldkindlustuste paremini väljatoomiseks on jätkuvalt üsna palju kasutamata võimalusi, sh on maa sees säilinud märkimisväärselt tervikuna massiivsed tugimüürid, mis ümbritsevad vähemalt kahe müüri ringina (eskarp- ja kontreskarp müürid) peaaegu kogu vanalinna (v.a väike lõik Toompea lääneküljel ja osaliselt ka all-linna lääneküljel, kus olid vaid pinnasest nõlvad). Näiteks Skoone bastioni puhul on linn ka struktuurplaanis võtnud eesmärgiks kaevata taas lahti bastioni esine vallikraav ja sellega paremini eksponeerida nii bastionit kui ka kraavi. Vabadussõja võidusamba ala kandvaks printsipiibiks oli Ingeri bastioni Vabaduse väljaku poolse alumise flangi üldkuju taastamine ja

müüride restaureerimine. Võib olla kohti, kus arusaadava tervikmulje saavutamiseks on vajalik muldkindlustuste hävinud osade taastamine kunagisele lähedasel kujul (nt eskarpmüürid koos nendega seotud nõlvadega Skoone bastioni või muu kindlustuse välisperimeetril), aga samas teistes kohtades võib otstarbekam olla ruumiline markeerimine tänapäevaste maastikuarhitektuuri elementidega mitte täiesti täpselt ja kogu ulatuses ajaloolist kuju taastades (nt muldkindlustuste peal olevad alad võivad olla jätkuvalt pargilikumalt vabama kujundusega). Muldkindlustuste nähtavale toomine pole loomulikult igal pool võimalik, sest seda ei toeta ümbritsev linnaruum või on olulisem väärtusliku haljastuse säilitamine.

Arusaadavalt võib muldkindlustuste puhul tekkida ka mõtteid nende kuju taastamiseks hoonena. Selliselt on 1980. aastate alguses rekonstrueeritud Väikese Rannavärava bastion (arhitekt Kalle Rõõmus). Hoone kujul tänapäeval enam muldkindlustuste markeerimist ette ei nähta, seetõttu on eelnõus rõhutatud, et neid markeeritakse *maastikuarhitektuuri* võtetega. Muldkindlustuste puhul moodustab nende autentsuse see, et need on oma olemuselt mullast kuhjatised, mitte hooned, ning nende asendamine hoonega või seest tühjaks kaevamine uute hoonemahtude paigutamiseks ei ole muinsuskaitsele võimalik (seda täpsustatakse nõudena eelnõu punktis 20.5).

Punktis 8.12 antakse suunis väärtuslike haljasalade (näidatud eelnõu lisa 3) ja muu linnahaljastuse säilitamiseks ning puisteede ja haljasalade hävinud osade taastamiseks. Haljastus, sealhulgas nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui ka haljastus kinnistute õuemaal ja tänavaruumis, on Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal olulised miljöö kujundajad ning kohatunnetuse loojad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone. Taastamisele kuuluvad nt puisteede hävinud osad, sh kindlustusvööndit ümbritseva glassiipuistee puuduvad lõigud. Haljastuse nõuded on täpsustatud eelnõu punktis 21.

Punktis 8.13 on seatud põhimõtte, et *säilitatakse väärtuslikud linnaruumi sisevaated, st vaated platsidel ja piki tänavaid, haljasaladel, ajaloolistele kaitseehitistele, kirikutele ja teistele sümbolehitistele, samuti vaated vanalinna katusemaastikule avalikest vaatekohtadest. Võimaluse korral ajalooliseid vaateid taastatakse.*

Kaitsekorras on sisevaadete säilitamine nimetatud põhimõttena ning neid ei ole kaardil välja joonistatud – muinsuskaitseala sees tekivad vaated ehitistele kõikidel tänavatel, platsidel, vaateplatvormidel ja haljasaladel, neid kaardile kandes saaks katta põhimõtteliselt kogu vanalinna avaliku ruumi. Samas on oluline, et vanalinna avalik ruum saaks olla elav, sellesse saaks paigutada erinevaid hooajalisi müügikohti, konteinerhaljastust jms uusi elemente, mis tähendab, et kõikide sisevaadete säilitamine täpselt olemasoleval kujul ei ole võimalik. Sisevaadete väärtustamine ja põhimõttena nende säilitamiseks suunise andmine annab jätkuvalt igal üksikjuhul kaalumise võimaluse, kas kavandatav ehitise või objekt on vanalinna sisevaadetes liiga domineeriv või mitte. Konkreetseid alasid, kus on säilitatavad sisevaated, ei ole kaitsekorraga määratud.

Piki tänavaid avanevate vaadete säilitamine tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldjuhul lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel arvestatakse kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamisega.

Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms paigaldamiseks taotletakse Muinsuskaitseameti luba vastavalt MuKS § 52 lg 1.

Väärtuslikele haljasaladele iseloomulikke vaateid on välja toodud Tallinna vanalinna haljastuse eksperdi hinnangus²⁸ ning varem koostatud Tallinna vanalinna haljastuse inventeerimises.²⁹

Tallinna vanalinna eripära on mitmetasandilisus, mistõttu avanevad vanalinnas olulised sisevaated mitte ainult horisontaalselt, vaid ka ülevalt alla Toompea vaateplatvormidelt ning avalikult ligipääsetavatest kiriku- ja linnamüüritornidest, mis on koondatud nimetuse alla "avalikud vaatekohad". Vaated vanalinna katusemaastikule avalikest vaatekohtadest on illustreeritud eelnõu seletuskirja lisas 2³⁰ ning Tallinna linna 3D-rakenduses ja veebikaardil.³¹ Ülevalt alla avanevaid maalilisi vaateid Tallinna vanalinna punastele kivistustele ja valgetele korstnatele on vanalinna puhul alati väärtustatud ning püütud vältida uute katuseakende, rõdude jms paigaldamist kohtadesse, kus need vaadetes silma paistaksid. Kaitsekorra ettevalmistamisel tehtud 3D-rakenduse abil on võimalik igal hooneomanikul üle vaadata, kas ja millises vaatekohast tema katus paistab, ning ametnikel katusemaastiku muutmise taotlusi kiiremini ja objektiivsemalt kaaluda.

Vaadete analüüsis ei ole arvestatud haljastusega, kuna haljastuse kõrgus on ajas muutuv (puid võidakse pügada või asendada) ning see varjab ehitisi vaid poole aasta jooksul. Väheväärtuslikku kõrghaljastust saab sisevaadete avamiseks ka eemaldada (P 21.3).

Punktis 8.14 on seatud põhimõtte, et *linnatuumikus ja kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites (piirkonnas 1)³² on soovitatav II maailmasõja eelse hoonestusstruktuuri taastamine, välja arvatud juhul, kui see kahjustaks väärtuslikke haljasalasid, linnaväljaku terviklikkust, arheoloogiapärandit või ajaloolisi kaitseehitisi, või kus II maailmasõja järgsed ehitised on loonud uue ruumstruktuuri.*

Sellega on eesmärgiks seatud taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik ehitustihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist kui ka II maailmasõjast tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, juhul kui see on linnaehituslikult võimalik ja ka teiste avalike huvidega kooskõlas.

Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga ("*hoonete taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetega võimalikult sarnasena*"), kuna praktikas on olnud selle järgimine harva võimalik ning peale II maailmasõja eelse situatsiooni taastamise on vältimatu kaaluda ka teisi olulisi väärtuseid ja eesmärgi. Nt Raekoja platsil Vaekoja hoone taastamise ettepanekud on muinsuskaitsejad korduvalt tagasi lükanud, kuigi

²⁸ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/eksperdi_hinnang.pdf

²⁹ <https://uuringud.tallinn.ee/uuring/vaata/2020/Tallinna-vanalinna-haljastuse-inventeerimine>

³⁰ Seletuskirja lisa 2,

https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

³¹ Tallinna vanalinna vaadete 3D-rakendus

<http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaadet/?page=Koondkaart-2&views=Sisevaated> ja veebikaart

<https://tallinn.gis.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=f93b16edef6945f5a6a941b675feb9a6>

³² Näidatud korralduse lisas 1.

senine põhimäärus seadis selle eesmärgiks. Kaitsekorra eelnõuga on täpsustatud, et alati tuleb vaadata ka muid aspekte (sh linnaväljaku terviklikkus, mis on Raekoja platsi puhul oluline väärtus).

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.

Bastionaalvööndi hoonestatud kvartalite puhul võib II maailmasõja eelse hoonestustruktuuri taastamine tähendada ka toonase hoonestustruktuuri täiendamist ja tihendamist, kuna kõiki krunte ei jõutudki enne II maailmasõda hoonestada. Seetõttu on võimalik lisada nendes kvartalitesse uusi hooneid ka mõningatesse sellistesse kohtadesse, kus enne sõda hoonestust ei olnud, nt Tallinna Inglise Kolledži spordihoone, kavandatav Reaalkooli spordihoone.

Punktis 8.15 on seatud põhimõtte, et *kindlustusvööndis (piirkonnas 2)³³ vähendatakse magistraaltänavate ja maapealsete parklatega kaetud ala ala, suurendatakse haljasalade ja rekreatsioonialade osakaalu ja luuakse sidusat jalakäija- ja rattasõbralikku avalikku ruumi. Uut hoonestust üldjuhul ei rajata. Kindlustusvööndi väärtuslikud haljasalad³⁴ seotakse ühtseks rohevööndiks, mis ühendab linnatuumikut ümbritsevate asumitega.*

Kindlustusvööndisse (piirkond 2) on rajatud laiu autoteid, parklaid ja liiklussõlmi, mis eraldavad vanalinna külgnevatest asumitest ning pargialasid üksteisest. Edaspidi on eesmärk pöörata suuremat tähelepanu kindlustusvööndile kui ruumile, mille abil luua Tallinna jalgrattateede põhivõrgu³⁵ keskne "ringtee" ning taastada jalakäijasõbralik glassiipuiestee. Samuti on oluline sujuvate ülepääsude loomine vanalinna ümbritsevatest autoteedest, nii igapäevaselt ruumi kasutajatele kui vanalinna külastavatele turistidele, et nad saaksid hajuda ka kõrvalasumeid külastama.

Kindlustusvööndi puhul on eesmärk säilitada seda rohevööndina, mis tähendab, et uusi hoonemahte reeglina lisada ei saa. Mõned erandid ja täpsemad suunised on antud eelnõu punktides 19.1 ja 19.2.

Punktis 8.16 on seatud põhimõtte, et *taimede kasvatamisega seotud kaevetöödel ei kehti Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus, v.a kõrghaljastuse rajamisel. Muinsuskaitseameti luba ei ole vaja ka lahtise linnainventari paigutamiseks (näiteks konteinerhaljastus, üksikud lahtised toolid-pingid).*

Sellega täpsustatakse, et lillede jm taimede iga-aastast istutamist ei loeta loakohustuslikuks kaevetööks. Muinsuskaitseameti (Tallinna muinsuskaitse osakonna) tööde tegemise luba on vajalik ainult uute puude istutamiseks. Puude istutamine linnaruumis on suure mõjuga ning see võib teatud kohtades kahjustada nii vaateid kui ajalooliseid ehitisi. Lillepeenarde, hekkide jms rajamist ei loeta piisavalt suure mõjuga tegevuseks, et seda reguleerida.

Samuti ei loeta Muinsuskaitseameti tööde loa kohustuslikuks lahtise linnainventari paigaldamist hoovides, tänavatel ega parkides (sh lillepotid, pingid, lahtised rattahoidjad, ajutised teabekandjad, toiduautod, maa külge kinnitamata üksikud lauad-toolid jms).

³³ Näidatud korralduse lisas 1.

³⁴ Näidatud korralduse lisas 3.

³⁵ Tallinna rattastrateegia 2018-2017, <https://www.tallinn.ee/et/media/299234>

Selles osas on olnud mitmeti mõistmist, kuna rangelt võttes muudab iga uus lillepeenar või pingike muinsuskaitseala ilmet. Eelnõuga on selgelt välja toodud, et muinsuskaitseala ehitisi mittekahjustavaid lahtiseid elemente võib muinsuskaitse seisukohast linnaruumis vabalt paigutada. Selle põhimõtte alla ei kuulu linnaruumi terveks hooajaks paigaldatavad kohvikuterrassid ja kauplemiskohad, nende paigaldamiseks tuleb jätkuvalt taotleda Muinsuskaitseameti luba.

Juhul, kui soovitakse paigaldada reklaami või teabekandjaid, siis tuleb Tallinnas lähtuda linna Välireklaami ja teabe paigaldamise korrast.³⁶

Eelnõu III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

Eelnõu punktis 9 on selgitatud muinsuskaitseala hoonetele antud väärtusklasside tähendust. Vastavalt MuKS-e § 19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorrast muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lg 1 järgi. Väärtusklasse on kolm: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega, et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks hoone on arhitektuurselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused lähtudes hoonete erinevast kultuuriväärtusest ja rollist muinsuskaitseala eesmärkide täitmisel. Samuti annab klassifitseerimine võimaluse teha leevendusi, sealhulgas loakohustusest.

Hoonete üksteisest eristamisel lähtuti üldiselt hoonetele antud Eesti Topograafia Andmekogu (ETAK) koodidest. Mõningatel juhtudel oli oluline anda kinnistul asuva ehitise eri ajastul ehitatud osadele erinev kaitsekategooria, kuna hoone ei ole terviklikult ühe või teise kaitsekategooria esindaja. Samuti oli mõningatel juhtudel vajadus määrata eraldi kaitsekategooria mälestise hilisematele juurdeehitistele, sest õiguslikult ei ole need mälestise osad. Sellistel juhtudel on kaardil lisas 2 ka ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoonel eristatud hooneosad ja neile antud erinevad kaitsekategooriad.

Kultuuriväärtuslike hoonete all mõistetakse eelnõus ja seletuskirjas siin ja edaspidi A- ja B-kaitsekategooria hooneid. Need on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne väärtus, ajaloolist linnaruumi toetav väärtus või silmapaistev mõju linnaruumis. C-kaitsekategooria hooned ei kannu muinsuskaitseala väärtusi ning neil puudub ka silmapaistev mõju linnaruumis. Kultuuriväärtuslike hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel: A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus ka sisetöödele.

Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on väärtuslikud ja nende väärtus on autentsusena mõistetav ka siis, kui hoone eksterjööri või interjööri on ajas mingil määral muudetud. Ajaloolises keskkonnas ja seda keskkonda kujundavate hoonete puhul on väärtuslikud kõik kihistused ning vanade majade puhul on iseloomulik, et neid on läbi aegade muudetud kas sõltuvalt parasjagu moes olnust, tehnoloogilistest uuendustest lähtuvalt (näiteks akende suurendamine, kui algas tööstuslik klaasitootmine), kasutus- ja elamismugavuse suurendamiseks või muudel põhjustel. Ka need muudatused on jälg varasemate inimeste ja meistrite eluolust ning nende jälgede ja erinevate kihistuste

³⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/418122021041?leiaKehtiv>

säilitamine aitavad tajuda ajaloolise keskkonna ja vanade majade mitmekesisust ning erinevaid ajastuid. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks II maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda seda rikastades. Väärtuslikud ei ole ajaloolisi hooneid rikkuvad või lihtsustatud muudatused.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõuga määratakse A-kaitsekategooriasse 360 hoonet või hooneosa. A-kaitsekategooriasse jäetud hoonete osakaal on oluliselt suurem kui teistel Eesti muinsuskaitsealadel, kuna hoonete vanus ja kultuuriväärtus on palju suurem. Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal paiknevad hooned käsitletavad sisuliselt A-kaitsekategooria hoonetena, kus nii interjööris kui eksterjööris tehtavateks töödeks oli tarvis Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Seega A-kaitsekategooria hoonete puhul jäävad piirangud samaks, nagu on olnud seni.

Tallinna vanalinna hoonestuse ajalugu ulatub keskaega ja enamikel hoonetel on mingi osa ehitussubstantsist säilinud kesk- või varauusajast. Loomulikult see ei tähenda, et ühelgi neist oleks terviklikuna säilinud keskaegne või varauusaegne interjäär – sellist hoonet pole olemas kogu maailmas, mida ei oleks nii paljude sajandite jooksul kordagi ümber ehitatud. Väga vanadele ja kõrge kultuuriväärtusega hoonetele on iseloomulik kihilisus: erinevatel ajastutel on hoonetele juurde- ja pealeehitusi, vanu interjööridetaile ja siseviimistluskihte on kaetud kinni uuematega, vaheseinu on lisatud ja lammutatud. Iga ajastu on jätnud hoonetesse oma väärtuslikud kihistused ja detailid, millest osa on juba uuringute ja restaureerimistöödega välja tulnud, osa aga alles ootab avastamist.

Tallinna vanalinna hoonestus on kogu Eesti ja maailma kontekstis väga väärtuslik oma erakordse vanuse, mitmekihilisuse ja kõrge kunsti- ja ajalooväärtusega ehituskonstruksioonide ja -detailide poolest. Ka tagasihoidliku välimusega hoonest, mida on nii väljast kui seest juba korduvalt ümber ehitatud, võib välja tulla väga väärtuslike maalingutega talalagi, kinni müüritud akende vahepostide ja muid raidetaile, rääkimata ajaloolistest maalingutest, paekivipõrandatest, hüpokaustahjudest, kahhelahjudest jne. Väga väärtuslikke leide on ilmnenuid pea iga Tallinna vanalinna ajaloolise hoone restaureerimisel. Kõikide seni läbi uurimata ajalooliste hoonete puhul võib samuti eeldada interjööri või selle osade väärtuslikkust.

Tallinna vanalinna hoonestusega võrreldava arhitektuuri- ja ajalooväärtusega arhitektuuripärandit Eestis ei leidu – mistahes teises asulas asudes oleks iga Tallinna ajalooline paekivist ait, „tavaline“ korduvalt ümber ehitatud elamu või isegi 1930ndate funkumaja kultuurimälestis ja piirkonna kõige väärtuslikum hoone. Arvestades Tallinna vanalinna hoonete arhitektuuriväärtust, vanust, haruldust ja autentsust kogu Eesti ja maailma kontekstis, on need valdavalt A-kaitsekategooria väärtuslikud ning ka edaspidi on põhjendatud muinsuskaitse kaasamine siseruumides tööde kavandamisel ja läbiviimisel.

Väga väärtuslikud pole ainult Tallinna vanalinna vanimasse ehituskihistusse kuuluvate interjööride juba ilmsiks tulnud või veel uuemate kihistuste all peidus osad, vaid ka paljud uuemad ehituskihistused ja uuemate hoonete interjöörid. Tallinna vanalinn on olnud ka Eesti Vabariigi esimesel iseseisvusperioodil ja Nõukogude ajal prestiižne piirkond, kuhu ehitada esinduslikke hooneid. Muinsuskaitsealal on väärtustatud kõiki neid kihistusi: Nõukogudeaegseid hooneid on tunnistatud kultuurimälestiseks (nt kino „Sõprus“, Laevastiku Ohvitseride maja), sama ajastu võrreldava väärtusega interjööre leidub aga ka muinsuskaitsealal asuvates mittemälestistes. Ka vanalinna kontekstis uuemaid hooneid määratud A-kaitsekategooriasse, kui nende interjöörid on kõrge kultuuriväärtusega.

A-kaitsekategoorias on valdavalt kõik ajaloolised mitmes etapis ehitatud hooned, mille sees on säilinud kesk- ja varauusaegseid konstruktsioone, detaile ja kihistusi, mis on juba leitud ja eksponeeritud või võivad ilmned tulevaste uuringute ja ümberehituste käigus. Samuti on A-kaitsekategoorias uuemad hooned, kus on säilinud väärtuslikke interjööre.

B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud 136 hoonet või hooneosa. B-kaitsekategoorias on ajaloolised hooned, mille osas on teada, et suurte sõjakahjustuste või hilisemate ümberehituste tõttu ei ole siseruumides väärtuslikke konstruktsioone (ka siseseinu) säilinud. Samuti on valdavalt B-kaitsekategoorias nõukogude-aegsed hooned, mille interjöörid ei ole erilise väärtusega, koopiahooned, uushooned ja lihtsamad abihooned.

C-kaitsekategooriasse on määratud 69 hoonet või hooneosa. C-kaitsekategoorias on hooned, millel ei ole arhitektuuriajaloolist väärtust ega ka olulist mõju linnaruumis. Sellesse kategooriasse kuuluvad peamiselt kuurid, garaažid, elektrialajaamad ning mõningad sisehoovidesse ehitatud uushooned, mis ei ole tänavalt vaadeldavad.

Hoonete kaitsekategooriate inventeerimistabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekategooriate määramise aruandena Muinsuskaitseameti kodulehel.³⁷ Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal 190 mälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning neid käesoleva eelnõuga ei kehtestata ega leevendata.

Eelnõuga tehakse ettepanek lõpetada 15 ehitiseosa eraldi mälestiseks olemine, kuna need on lahutamatu osa mälestisest, topeltmälestis või kaitstav ka A- või B-kaitsekategooria hoonena. Kaitse lõpetamise ettepanekud ning muud ettepanekud mälestiste kohta on välja toodud inventeerimisaruandes,³⁸ neid ettepanekuid menetleb Muinsuskaitseamet kaitsekorrast eraldi.

Eelnõu punktis 10 sätestatakse, et *juhul, kui hoone mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist või kui olemasolev hoone korralduse lisas 2 märgitud ei ole, käsitletakse sellist hoonet A-kaitsekategooria hoonena kuni kaitsekategooria määramiseni.*

Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone inventeerimistabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni hoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood. Samuti võidakse mälestiste nimekirjade korrastamisel otsustada tulevikus mõned vanalinnas asuvad hooned mälestiste nimekirjast eemaldada ja kaitsta neid edaspidi muinsuskaitseala hoonetena. Arvestades Tallinna vanalinnas paiknevate mälestiste vanust ja väärtust, on neile (tõenäoliselt kõigile) sobiv kaitsekategooria A.

Eelnõu punktis 11 sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik või silmapaistva mõjuga hoone, mille puhul kehtib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus kogu hoone, sh siseruumide konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ning ilme muutmisel.*

³⁷ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tallinna_invent_24.03.2023_lisaga.pdf

³⁸ samas, lk 8-10

See lähtub kultuuriministri määruses nr 23 antud A-kaitsekategooria hoone definitsioonist, kuid eelnõus on rõhk on pandud loakohustuse ulatuse selgitamisele. Tallinna vanalinna puhul jaguneb loakohustus teisiti kui teistel muinsuskaitsealadel: hoonete maa-aluses osas (keldrikorrustel) on Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba nõutud kõikide hoonete puhul olenemata nende kaitsekategooriast. Selle erisuse esile toomiseks ja selgitamiseks on kaitsekategooriad defineeritud läbi Muinsuskaitseameti tööde loa kohustuse ulatuse (P 11-13), mitte läbi autentsuse mõiste nagu teiste muinsuskaitsealade kaitsekordade puhul. Kultuuriväärtuslike hoonete autentsuse säilitamine on ka Tallinna vanalinna hoonete puhul oluline, kuid see on kaitsekorra eelnõus väljendatud vaid läbi nõuete P 15 ja 16.1.

Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud ka seletuskirja lisas 1.

Eelnõu punktis 12 sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik või silmapaistva mõjuga hoone, mille puhul kehtib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus väliste piirdekonstruktsioonide ja maa-aluse korruse konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ning ilme muutmisel. Siseruumides alates esimesest korrusest Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus ei kehti.*

A- ja B- kaitsekategooria erinevus seisneb interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel maapealsetel korrustel (A-kaitsekategooria puhul säilib muinsuskaitseameti tööde loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul maapealsetel korrustel mitte). B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslikke interjööre või nende osasid tuvastatud.

Tallinna vanalinna puhul on nii A- kui B-kaitsekategooria puhul toodud peale kultuuriväärtuse esile ka nende silmapaistev mõju linnaruumis. Tallinna vanalinn on erakordselt tiheda ajaloolise hoonestusega ala, kus tänavafondi hoonestuse fassadid mõjutavad oluliselt kogu tänavapilti. Seetõttu on B-kaitsekategooriasse pandud ka hooneid, mis oma kultuuriväärtuse poolest ehk sinna tingimata kuuluma ei peaks (nt Inseneri 1, Aia 10, Viru 11 jne), kuid mis on tänavaruumis nii suure mõjuga (silmapaistvad), et nende ümberehitamise soovi korral on põhjendatud täpsete hoone- ja asukohaspetsiifiliste suuniste andmine muinsuskaitse eritingimuste näol.

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

Eelnõu punktis 13 sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone puhul kehtib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus ainult maa-aluse korruse konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel, maapealsete korruste osas on loamenetlus üldjuhul ehitusloa või -teatisega ühildatud. Juhul, kui maapealse osa välisilmet muudetakse ehitusloa või -teatiseta, on vajalik Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ilme muutmiseks.*

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 nõukogudeaegsed ja hilisemad hooned, millel puudub oluline muinsuskaitsealine väärtus ajaloolise linnaruumi kontekstis. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna hoone ei ole iseseisva väärtusega ega ala tervikut toetav, on võimalik muinsuskaitseadusest tulenevaid erimenetlusi mitte nõuda (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa andmine, muinsuskaitsele järelevalve määramine, järelevalve aruande koostamine jms).

C-kategooria hoonete ümberehitamise või lammutamise puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kategooria 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. Seda põhjusel, et ka C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobimine ajaloolisesse keskkonda on vajalik tagada ka siis, kui tööd ehitusloa või -teatist ei eelda.

Tallinna puhul jääb ka C-kategooria hoonete maa-aluses osas Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus endiselt kehtima. Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal on kõikide hoonete puhul hoolimata kaitsekategooriast loakohustus säilitatud maa-aluses osas, kuna nende keldrites on tihti keskaega ulatuvaid hooneosi (müürid, trepid, võlvlaed, tugisambad, paeplaatidest põrandad, kaevud jms) ja on väga tõenäoline, et keldrite ümberehitamisel võib ilmnedu kultuuriväärtuslikke tarindeid ja leide ka siis, kui hoone ise on suhteliselt uus.

Eelnõu punktis 14 sätestatakse, et kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena, st sellele kehtivad C-kaitsekategooria hoone nõuded. 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 kaitsekorra muutmiseni käsitletakse neid C-kategooria hoonetena. See ei ole hinnang nende arhitektuursele väärtusele või sobivusele linnaruumis.

Eelnõu IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded

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

MuKS-e §-s 7 määratletud tegevuste – *konserveerimise, restaureerimise ja ilme muutmise* puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. EhS-s on vastavad tegevused, välja arvatud konserveerimine, reguleeritud ehitise ümberehitamisena (§ 4 lg 3). Ehitamisena käsitletakse eelnõus EhS § 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 (EhS § 8). Näiteks võib see tähendada, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel tuleb säilitada sisetarindeid, mis on otseselt seotud välistarindite säilimisega (laetalad, kandvad seinad jms).

Eelnõus on nõuded hoonetele esitatud kaitsekategooriate kaupa. Kultuuriväärtuslikele või silmapaistva mõjuga hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kattuvad, välja arvatud sisetööde osas.

Punktis 15 sätestatakse A-kaitsekategooria hoonetele nõue interjööride kohta: *Muinsuskaitsealal asuva A-kaitsekategooria hoone puhul säilitatakse väärtuslik ruumiplaneering, sisetarindid (näiteks vahelaed, siseseinad, mantelkorstnad), interjööridetailid (näiteks raiddetailid, siseuksed, sisetrepid, ahjud) ja siseviimistluskihid (näiteks põrandalauad, parketid, maalingud, stukkdekoor) võimalikult autentsena. Võimalusel ajaloolised interjööridetailid ja siseviimistluskihid eksponeeritakse.*

Väärtuslik ruumiplaneering ja sisetarindid hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sealhulgas mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumiplaneeringus ja sisetarindite muutmise võimalused kaalutakse muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi, säilitamisnõue ei ole üldjuhul absoluutne. Ruumiplaneeringu muutmisel on eelistatud tagasipööratavad lahendused (näiteks kergvaheseinte lisamine olemasolevaid konstruktsioone muutmata) ning ajaloolise substantsi võimalikult vähene lõhkumine (näiteks olemasolevate läbiviigukohtade, lõõride ja avade kasutamine).

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

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

A-kaitsekategooria ruumiplaneeringus võib teha muudatusi, kui sellega ei kahjustata ajaloolise ruumiplaneeringu terviklikkust. Näiteks kui hoones on säilinud või taastatud keskaegne diele-dörnse jaotus või barokne anfilaad, ei ole üldjuhul selle muutmise lubatud. Küll aga võib üldjuhul teha ruumiplaneeringu muudatusi hoonete osades, kus on hilisemal ajal lisatud vaheseinu kontoriruumide, väikeste korterite vms loomiseks, samas säilitades

ajaloolised vaheseinad ning nende peal või sees olevad väärtuslikud detailid ja viimistluskihid.

Punktis 16 nimetatakse A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad ühised nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitistele, kuid mitte siseruumidele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded on üldised nõuded, mis kehtivad kõigi A- ja B kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõudeid täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega, kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

Punktis 16.1 sätestatakse, et *hoone väärtuslikud piirdetarindid, proportsioonid, välisviimistlus ja detailid säilitatakse võimalikult autentsena ning tagatakse olemasolevate kandekonstruktsioonide püsivus. Võimalusel ajaloolised fassaadidetailid ja -viimistluskihid eksponeeritakse.*

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

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

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

Fassaadidetailide ja -viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda samuti tingimata nende eksponeerimise nõuet – otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku soovidest ja võimalustest, muinsuskaitse eritingimustega antavatest täpsematest nõuetest ning kavandatavast arhitektuursest lahendusest. Tallinna vanalinna ajalooliste hoonete fassaadidel võib olla viimistluskihte ja -detaile väga palju ja erinevatest ajastutest (nt erinevate ajastute uste-akende silluseid). Iga hoone puhul tuleb teha põhjendatud valik, milliseid neist avada ja eksponeerida ning mis jätta krohvikihide alla.

Punktis 16.2 sätestatakse, et *hooneosade ja ehitusdetailide taastamisel võetakse aluseks dokumenteeritud ajalooline olukord ja lähtutakse hoonest kui tervikust*. See tähendab, et juhul, kui on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms). Samuti saab ajaloolise dokumenteeritud lahendusena käsitleda fassaadil üksikuid või osaliselt säilinud detaile. Samas tuleb lähtuda hoonest kui tervikust: luua ka paljudest erinevatest ajastutest pärit osade ja detailidega hoone restaureerimisel esteetiline arhitektuurne tervik hävitamata ajaloolisi kihistusi.

See punkt reguleerib ka näiteks olukorda, kus hoone välisilmet on lihtsustatud või mõned detailid on kaduma läinud ning omanikul on soov hoone restaureerimisel taastada hoone ajaloolist välisilmet: nt taastada karniise, aknapiirdeid, akende jaotust, sepisväravaid jms. See on põhimõtteliselt võimalik, kuid tuginedes konkreetse hoone teadaolevale varasemale lahendusele, mitte fantaasiale.

Hoone terviklikkust on võimalik taastada ka mahuliselt. Näiteks kui hoonel on ajalooliselt olnud maht või juurdeehitis, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on üldjuhul võimalik seda uuesti ajaloolise eeskujul rajada. Samas on loomulikult välistatud hoonemahtude taastamine, mis eeldaks teiste kultuuriväärtuslike hoonete lammutamist või kahjustamist (nt Katariina kloostri algse mahu taastamine vms).

Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoonet on muudetud viisil, mis ei ole tagasipööratav (näiteks on lisatud korruseid või mõned aknad vm detailid on asendatud), siis peaks üldjuhul hoone ilmet ühtlustama hilisemaid muudatusi arvestades, näiteks taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaaleeskujude põhjal (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud).

Punktis 16.3 sätestatakse, et *kasutatakse hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid. Traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei lubata (näiteks plastlaudis, plastaknad, kivikatust imiteeriv katuseplekk)*.

Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on ajalooliselt olnud kivikatust, tuleb katusekatte vahetuse korral samuti kasutada katusekive; puitseina parandamisel puitu ja paekivimüüri parandamisel paekivi ning lubimörti. Ajalooliste hoonete viimistlusmaterjalina kasutatakse end ajas tõestanud ja hoone varasemate kihistustega tehniliselt sobivaid materjale, sh lubikrohve ning linaõlivärve. Traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate all mõistetakse nt pleki valtsimist, kelluga krohvimist, pintsliga värvimist, takutamist, tappimist jms. Üldjuhul on ajaloolise hoone restaureerimise puhul traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehitise puhul mitte.

Uuemate hoonete puhul lähtutakse nende ehitusajale iseloomulikest materjalikasutusest, nt 1950ndatel ehitatud hoonete puhul silikaattellist ja terrasiitkrohvi, 1990ndate hoone puhul võivad olla kasutusel juba kergplokid ja õhekrohv jne. Materjalide valikul lähtutakse eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest lahendusest ning kõik materjalid, mida alguses lahenduses polnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

Samuti sätestatakse, et muinsuskaitsealal ei kasutata traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale. Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastakend, puitvoodrit

jäljendav plastikvoodrilaud, kivistust jäljendav laineline katuseplekk, valtsplekki jäljendav sileplekk, lubikrohvi jäljendav õhekrohv jms. Ajaloolises keskkonnas on ausus materjalide olemuse osas üks eeldusi, mis laseb tajuda paika ajaloolise ja väärtuslikuna ning seetõttu alandavad vanu materjale matkivad materjalid keskkonna väärtust.

Ühest küljest on need esteetilised nõuded, mis aitavad hoida ja taasluua vanadele majadele omast olustikku ja koha miljööd. Näiteks linaõlivärv ei kooru puitpindadelt suurte tükkidena nagu lateks- või alküüdvärvid, vaid iseloomuliku krobeline niinimetatud 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. Seega on muinsuskaitsealal põhjendatud võimaluse korral traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine (muinsuskaitseaduse § 3 lg 6).

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

Tallinna vanalinna puhul ei ole eraldi punktina toodud välja ajutiste konserveerivate lahenduste võimalikku materjalikasutust, kuna see on võrreldes teiste vanalinnadega Tallinnas pigem erandlik vajadus. Müüride kiireks ja ajutiseks katmiseks peale põlengut või ehituse ajal võib kasutada mistahes materjale, seda ei loeta hoone konserveerimiseks, restaureerimiseks, ehitamiseks ega ilme muutmiseks.

Punktis 16.4 sätestatakse, et A- ja B-kaitsekategooria hoone *välispiirete soojustamine on üldjuhul välistatud, ja lubatud juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid.*

Üldjuhul on kultuuriväärtuslik või silmapaistva mõjuga hoone (A- ja B-kaitsekategooria hoone) väärtusliku välisviimistlusega ning selle fassaadide soojustamine on pigem välistatud. Hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda juhul, kui hoone välisviimistlus, millel ei ole erilist kultuuriväärtust (nt uushoone fassaadiplaadid, mõne puithoone sekundaarne laudis, II maailmasõja järgse hoone dekooriga fassaadikrohv) vajab niikuinii väljavahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade proportsioonid (sokkel, aknad, räästas jms). II maailmasõja eelsete kivihoonete seinte väljastpoolt soojustamine reeglina ei ole lubatud, kuna see muudaks oluliselt nende autentset välisilmet. Erandjuhtudel on võimalik kaaluda akendeta otsaseinte soojustamist. Iga A- ja B-kaitsekategooria hoone soojustamise võimalused kaalutakse läbi muinsuskaitse eritingimuste andmisel ning lahendatakse ehitusprojektiga.

Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui horisontaalne soojustamine (keldri- või põõningu põranda soojustamine). Soojustamist tuleb alati käsitleda hoone kui terviku kontekstis ja kultuuriväärtusliku hoone välist soojustamist pigem vältida, sealhulgas põhjusel, et

soojustamisega muutuvad hoone või selle osade proportsioonid, ning kulutused, mis tehakse hooneosade proportsioonide taastamiseks ja soojustuse paigaldamiseks, ei pruugi pikas perspektiivis end ära tasuda.

Välispiirete soojustamine hõlmab peale välisseinte ka katuse (katuslae) soojustamist. Katusekorruste kasutusele võtmisel on vanalinna katused valdavalt juba soojustatud. Katuse soojustamise kavandamisel tuleb silmas pidada, et hoone ajalooline räästakujundus säiliks. Katuse soojustamisel tuleb tähelepanu pöörata ka sellele, et vintskapid ei muutuks ebaloomulikult massiivseks, ning katusekonstruktsioonid jääksid võimalikult suure osas jälgitavad ning tuulutatavad.

Punkt 16.5 sätestab, et *säilitatakse ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (nt aknad, ukсед, luugid), rõhutades samas, et väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks*. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Ajaloolised avatäited on üldjuhul puidust ja kahekordse raamiga. Ajaloolisse keskkonda sulandumiseks tuleb ka uued avatäited kavandada sellistena.

Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Avatäidete vahetamine ilma Muinsuskaitse osakonna loata muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Väga oluline on mõista, et 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 ja sisemisele raamile pakettklaasi. Aknad on osa ka hoone terviklahendusest, seega ei ole üldjuhul õigustatud akende asendamine osade, näiteks korterite kaupa, kuna eri ajal eri meistrite poolt valmistatud aknad näevad välja erinevad ning hoone terviklikkus saab sellega kahjustatud.

Punkt 16.6 sätestab, et *tehnoseadme (näiteks õhkkütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, elektrikapp) paigaldamine on võimalik juhul, kui selle saab paigutada vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone välisilmet, konstruktsioone ega viimistlust, vajadusel see varjestatakse*. Üldjuhul paigaldatakse seadmed hoone sisse või eraldi alusel maapinnale, mitte fassaadidele ega katustele.

Tehnoseadmena mõistetakse mistahes hoone külge paigaldatavat seadet, sh päikesepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, gaasikatla välisosa, mobiilimasti, valvekaamerat jms. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need on avalikust ruumist (tänavalt, platsidelt) võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldatakse need hoone tagaküljele või hoonest eraldi. Välistatud on päikesepaneelide lisamine vanalinna sümboliks olevatele punaste kivistuste peale, kuna need on alati kuskilt nähtavad (sh vaateplatvormidelt ja kirikutornidest, droonivideotes) ning tume läikiv päikesepaneel eristub punasest savikivistusest visuaalselt väga tugevalt. Samas on madalamaid, vähevaadeldavaid plekk-katusega hoonemahte, mille puhul plekk-katusesse integreeritud päikesepaneelid ei ole välistatud. Erinevaid tulevase tehnoloogilisi lahendusi

tuleb kaaluda igal üksikjuhul eraldi, arvestades visuaalset mõju hoonele ja kultuuriväärtuslikule keskkonnale laiemalt.

Hoone konstruktsioonide ja viimistluse kahjustamise all on mõeldud näiteks õhksoojuspumba välisseadme kinnitamist seinale, kuna seade tekitab vibratsiooni ja kondensatsioonivett, mis valgub hoone seinale. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoonest eraldiseisvale alusele.

Hoonete rekonstrueerimisel tuleb üldjuhul leida lahendused tehnosüsteemide paigaldamiseks hoonemahu sisse, mitte fassaadidele. Juhul, kui mõni tehnoseade siiski hoonest väljapoole paigaldatakse, siis selle visuaalse mõju vähendamiseks on võimalus see varjestada puitribidest ümbrisega, ronitaimedega vm keskkonda sobival viisil.

Punktis 16.7 antakse nõuded erinevate hoone külge paigaldatavate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähistamiseks: *tegevuskoha tähis, teabe- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei varja väärtuslikke fassaadidetaile, ei tekitata valgus- või mürahäiringut ega domineeri linnaruumis.* Oluline on kavandada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut või linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei tohiks olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgus- ja mürahäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Paljudel vanalinna kaubanduspindadega hoonetel on suured vitriinaknad, mille puhul on soovitatav kasutada neid algses funktsioonis, st reklaamida oma kaupu vitriinaknal kujundatud väljapanekuga. Samas, kui nt restorani menüü või teatri mängukava on lahendatud staatilise digiekraanina, siis arhitektuursel sobivusel võib selliseid lahendusi fassaadil kasutada.

Punktis 16.8 antakse nõue, et *uute elementide lisamine katusemaastikule (näitseks katuseaknad, rõdud, terrassid, ebatraditsioonilise välimusega korstnad jms) on lubatud juhul, kui need ei ole vaadeldavad tänavaruumist ega avalikest vaatekohtadest ning ei riku hoone ilmet, väärtuslikke detaile ega tarindeid.*

Tallinna vanalinna puhul on katusemaastik väga vaadeldav (vaateplatvormidelt, kirikute ja linnamüüri tornidest) ning sellest on kujunenud linna oluline vaatamisväärsus. Avalikud vaatekohad ning neilt avanevad vaated on kaardistatud vaadete analüüsis, mis on seletuskirja lisa 2.³⁹ Vaadete analüüsi ja kaardirakenduse abil on võimalik igakordselt kaaluda, kas soovitud lisandus jääb avalikest vaatekohtadest paistma, lisaks tuleb eraldi kaaluda vaadeldavust tänavaruumist. Kuna enamus katusepindu on kuskilt hästi vaadeldavad, on katuseaknaid jms lisandusi lubatud suhteliselt vähe, peamiselt vähevaadeldavatele hoovihoonetele.

Korstnate lisamisel tuleb need kujundada ajaloolise eeskujul, eelistatult kasutada uute küttekollete ja ventilatsiooni rajamisel olemasolevaid korstnalõõre. Juhul, kui hoonele on

³⁹ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf, veebirakendusena: <https://tallinn.gis.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=f93b16edef6945f5a6a941b675feb9a6>

tarvis lisada kaasaegseid moodul- või plekk-kortsnaid, tuleb need paigaldada vähevaadeldavasse kohta või katta ümbrisega, mis annab sellele traditsioonilise kivikorstna ilme.

Eelnõu punktis 17 sätestatakse nõuded tööde tegemisele C-kaitsekategooria hoonetel. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegu on EhS § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul (nt puukuur lammutatakse ja ehitatakse uuesti samas mahus üles). Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitise, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue (lähtudes MuKS §50 lg 2 ja § 61 lg 3 ja 4).

Punktis 17.1 sätestatakse, et *ehitus- ja kaevetööde tegemine maapinnast allpool on Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustusega, arvestada tuleb arheoloogiliste uuringute vajadusega.*

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala puhul pole võimalik eraldi välja tuua ühtegi suuremat ala, kus saaks öelda, et arheoloogiapärand puudub, ning see hõlmab ka kogu hoonestuse maa-alust osa (keldrikorruseid olenemata hoone kaitsekategooriast). C-kaitsekategooria nõuetes on see eelnõus eraldi rõhutatud, kuna osaline tööde tegemise loa kohustus isegi vähemväärtuslike hoonete puhul on Tallinna-spetsiifiline nõue, mida teistes vanalinnades ei ole. (See on välja toodud ka P 12 ja 13 kaitsekategooriate definitsioonide juures ning arheoloogiannõuetes P 21.1).

Arheoloogiliste uuringute vajadus ja meetod (eeluuringud, jälgimine, väljakaevamised) täpsustatakse iga kavandatava töö puhul eraldi sõltuvalt kavandatava töö sügavusest ja ulatusest (nt ehitussüvend või kogu keldri tühjaks kaevamine vs trassi paigaldamine) ja varasemate uuringutega kindlaks tehtud või ajaloolistest allikatest teadaolevatest eelandmetest konkreetse koha kohta (sh arheoloogilist huvi pakkuva kultuurkihi eeldatav sügavus, kunagiste hoonete, kaitseehitiste, kalmistute jms paiknemine). Tallinna vanalinna linnamüüri sisse jääva ala omapäraks on asjaolu, et säilinud on palju keldreid, millesse on sajandite jooksul ladestunud kultuurkiht (sh keskaegsed kihid, ehitusjäänused nagu kaevud, dreanaazüsteemid, põrandad). Selle läbiuurimine terviklikult koos hoone ehituskonstruksioonide ehitusarheoloogilise uurimisega võib anda olulist infot ka hoonete endi kohta.

Punktis 17.2 sätestatakse, et *hoonet võib üldjuhul rekonstrueerida ainult olemasolevas mahus lähtudes hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega. Rekonstrueerimisele eelistatakse hoone lammutamist.*

Tallinna vanalinna hoonestuse puhul on C-kaitsekategooriasse määratud oluliselt vähem hooneid kui teistes vanalinnades. C-kaitsekategoorias on ainult elektrialajaamad, kuurid, garaažid jms vähese arhitektuurse väärtuse ja ruumimõjuga hooned ehk ehitised, mida senises põhimääruses käsitleti "risustavate hoonetena". Eelnõuga ei ole lubatud selliste hoonete laiendamine, vaid neid võib rekonstrueerida vaid olemasolevas mahus või lammutada. Eesmärk on mitte lubada väikeseid ja ajutise iseloomuga hooneid, mis on vanalinna hoonestusstruktuuris võõrkehad, muuta laiendamise teel suuremateks ja püsivamateks.

Ainsa suurema ehitisena on selles kategoorias ka endise Kaubahalli hoone, mida on nii palju ümber ehitatud ja moonutatud, et selle puhul on samuti parem edasist juurdeehitamist vältida ning luua selle asemele perspektiivis pigem uus, keskkonda paremini sobiv hoonestusstruktuur.

C-kaitsekategooria hoone ümberehitamisel lähtutakse hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoone välisilmet muuta, kuid tulemus peab siiski olema arhitektuuriselt terviklik ja muinsuskaitsealale sobiv.

Punktis 17.3 antakse nõuded C-kategooria hoonete materjalikasutuse kohta: *kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid tänapäevaseid materjale. Traditsioonilisi materjale jäljendavaid materjale kasutada ei lubata (näiteks plastlaudis, plastaknad, kivikatust imiteeriv katuseplekk).*

Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine muinsuskaitseala üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada ajaloolisele keskkonnale omaseid traditsioonilisi materjale, kuid ka tänapäevaseid keskkonda sobivaid materjale (nt erinevad krohvid, plekid, puitmaterjalid).

Traditsioonilisi materjale jäljendavaid materjale ei lubata kasutada samal põhjusel nagu kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Konkreetsele hoonele sobiva arhitektuurse lahenduse kooskõlastab Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus. Juhul, kui maa-aluses osas töid ei tehta, siis Muinsuskaitseameti luba ega muinsuskaitse eritingimusi hoone maapealse osa ümber ehitamiseks või lammutamiseks tarvis ei ole.

C-kaitsekategooria hoone puhul ei ole antud nõudeid selle väärtuslike detailide säilitamise kohta, kuna neid teadaolevalt ei ole. Uute hoonemahtude, rõdude, soojustuse jms lisamist ei ole eelnõus käsitletud, kuna C-kaitsekategooria hooneid võib rekonstrueerida ainult olemasolevas mahus (P 17.2).

Punktides 17.4 ja 17.5 antakse nõuded C-kategooria hoonete külge paigaldatavate tehnoseadmete ja reklaamkandjate kohta. Neile kehtivad samad nõuded nagu kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

Punktis 18 antakse nõuded linnatuumikus ja kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites (piirkonnas 1) uute ehitiste, juurdeehitiste ja avaliku ruumi kavandamiseks ning kinnistupiiride muutmiseks.

Täpsemad nõuded uute ehitiste ja juurdeehitiste püstitamisele antakse kinnistu detailplaneeringu või projekteerimistingimustega ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega, Tallinna vanalinna puhul tihti ka arhitektuurivõistluse lähtetingimustega. Eelnõu punktis tuuakse välja kaitsekorrast tulenevad üldnõuded, mis loovad raamistiku

detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste või muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades ka üldplaneeringu ja kvaliteetse ruumi põhialustega.⁴⁰

Muinsuskaitseaduse § 61 lähtudes tuleb uue ehitise püstitamiseks hoonestuseta krundile koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Sealhulgas peab vastava analüüsi ja lähtekohad detailplaneeringu koostamiseks andma pädevustunnistusega spetsialist, kellel on pädevus hinnata ja põhjendada väärtuslike elementide säilitamise ja vaadeldavuse tagamist, sealhulgas määrata muinsuskaitseala ja kohaspetsiifiliselt ehituskeelualad, ehitusjooned, kõrguspiirangud, krundi täisehitusprotsent, lubatud suurimad ehitismahud ja võimalikud ehitusalad, tingimused uute hoonemahtude välisviimistlusmaterjalile, katusekujule ja piiretele ning vajadusel tingimused arheoloogilise kultuurikihi uurimiseks ja säilitamiseks. Eelnimetatud analüüsi ja tingimuste sõnastamise eesmärk on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavate muudatuste tegemise tulemusel tagatakse muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid. Kohalik omavalitsus võib otsustada uue ehitise püstitamise detailplaneeringuga või selle asemel anda projekteerimistingimused. Mõlemal juhul on muinsuskaitse tingimuste andmise aluseks detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Samas annab kultuuriministri määrus nr 15 § 2 lg 2 Muinsuskaitseametile ka eritingimuste kohustusest leevendamise võimaluse, kui kavandatav ehitis ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust. Uue ehitise kavandamisel kaalutakse seda igakordselt. Eritingimuste koostamine selleks vastavat muinsuskaitse pädevustunnistust omava isiku poolt on oluline ja vajalik, sest detailplaneeringut koostaval omavalitsusel või ettevõtjatel sellekohast pädevust olema ei pea.

Uue ehitise püstitamiseks kooskõlastab omavalitsus Muinsuskaitseametiga vaid hoone ehitusloa. Kuna uue ehitise püstitamisel ei pea ehitaja omama muinsuskaitse pädevustunnistust ja ehitustöödel ei pea olema muinsuskaitse järelevalvet, ei kohusta amet üldjuhul omanikku tööde tegemise luba taotlema. Erand kehtib vaid juhul, kui tegemist on kultuuriväärtusliku hoone taastamisega, kui on vajalik muinsuskaitse järelevalve (tööde kvaliteedi tagamiseks ja ka järelevalve hüvitamise võimaldamiseks). Kuna uute ehitiste püstitamine omab linnaehitusliku terviku säilimisele suurt mõju, siis on mõistlik ja vajalik näha ette üldised nõuded, et uue ehitise mõju toetaks, mitte ei kahjustaks alal säilinud väärtuseid. Kaitsekord annab ette raamistiku, mis võimaldavad ehitise kavandamise protsessi optimeerida.

Tallinna vanalinnas on üldnõuded antud piirkonnakaupa, vastavalt piirkonnas hoitavatele väärtustele. Peale uute ehitiste püstitamise on piirkonna-spetsiifilised ka nõuded avaliku ruumi kavandamise ja kinnistupiiride muutmise kohta. Punkt 18 käsitleb ainult linnatuumikut ja kindlustusvööndi hoonestatud kvartaleid, ülejäänud kindlustusvööndi kohta käivad nõuded on loetletud punktis 19.

Punktis 18.1 antakse nõuded uue hoone ja juurdeehitise ehitamiseks linnatuumikus ja kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites: *lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, krundi- ja hoonestusstruktuurist, tihedusest, mahtudest (eelkõige II*

⁴⁰ vt

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

maailmasõja eelsete hoonete suurusest, kujust ja kõrgusest), liigendustest, värvilahendusest ja katusemaastikust.

Lähiümbrusena on mõistetav kvartal, kus hoonestatav krunt asub, ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistute tänava-äärsetes osades ja hoovis. Juhul, kui hoovis asuva C-kaitsekategooria hoone asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartali hoovihoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänavaäärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest. Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi muinsuskaitse eritingimuste raames.

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonete mahtudest, mis annavad muinsuskaitsealale selle ajaloolise ilme. Kui hoonestatava krundi lähiümbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooned, siis neid lähtekohana ei kasutata, kuna need pole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama iseloomulikud. Samas tuleb hoonete kavandamisel arvestada peale sõjaeelse hoonestusstruktuuri ka tänapäevast linnaruumi. Näiteks kui II maailmasõja järgsed hooned on loonud täiesti uue ruumistruktuuri (p 8.14), ei ole selles piirkonnas enam II maailmasõja eelse olukorra taastamine võimalik ning uushoonestuse kavandamisel tuleb leida lahendus, mis haakub nii sõjaeelse kui -järgse hoonestusega ning loob nende vahele sobiva ülemineku.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul arvestatakse olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajaloolise hoonestuse katusemaastikuga: viil- ja kelpkatuste piirkonnas on eelistatud ka uue hoone puhul kaldkatvus. Lähiümbruse värvilahendusest lähtumine tähendab, et uued hoonemahud püütakse reeglina keskkonda sulandada värvilahenduse abil, mis ei hakka keskkonnas domineerima, vaid suhestub ümbritseva hoonestuse värvigammaga.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega on kaitsekorra eelnõus leevendatud sõjaeelsete hoonemahtude taastamise nõuet: sõjaeelsest hoonestusstruktuurist tuleb küll lähtuda, aga loobutud on nõudest, et hooned võib ehitada ainult selles mahus ja asukohas, kus need on olnud enne sõda.⁴¹ Viimaste aastakümnete praktika on näidanud, et nendest nõuetest ei ole paljudes kohtades olnud otstarbekas või võimalik kinni pidada ning uushooned ei järgi täpselt sõjaeelsete hoonete mahte ega asukohti nii tänava ääres kui hoovides (nt WW Passaaž, De la Gardie kaubamaja, Nukuteatri laiendus, hotelli Telegraaf laiendus, Aia tn äärde ehitatud uushooned, Meremuuseumi koge saal, Linnateatri uued mahud jne). Samas on Muinsuskaitseamet korduvalt keeldunud mõningate II maailmasõja eelsete hoonemahtude taastamise ettepanekutest, nt Vaekoja ning Harju tn äärse hooneterea

⁴¹ Vt senise Põhimääruse §10 lg 3 ning §10 lg 5. Selle kohaselt peab Muinsuskaitseamet lähtuma *“ajalooliste kinnistute õuehoonestusse sõjapurustuste või lammutuste tagajärjel tekkinud tühimike taashoonestamise ning [...] uushoonete püstitamise vajadusest, kui seal olid hooned olemas 1944. aastal,“* *“tänaväärsete ehitiste püstitamisest ehitusmahult ja välismõõtmetelt võimalikult lähedastena samas kohas asunud ning Teises maailmasõjas hävinud hoonetega).”*

taastamisest. Niisiis on juba väljakujunenud praktika, et hoonestuse kavandamisel lähtutakse nii krundil olnud varasemast hoonestusest kui ka praeguseks välja kujunenud linnaehituslikust situatsioonist. Sõjajärgse taastamistöo võib lugeda lõppenuks ning vanalinna väheste tühjade kruntide hoonestamine on tänapäeval mitmetahulisem ülesanne, kui pelgalt sõjajärgse olukorra taastamine.

Tallinna kaitsekorras ei ole antud teiste vanalinnadega sarnast nõuet, et mitut ajaloolist krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel tuleb see liigendada. Tallinna puhul on võetud seisukoht, et vähesed lisatavad uued hooned peaksid olema päriselt keskkonda sobiva mahuga, mitte ainult fassaadil sobivaid mahte markeerima (nagu De la Gardie kaubamaja, mille puhul on hoolimata kolmeks jaotatud fassaadist selgelt näha, et tegu on keskkonnas ebamastaapse hoonega.) Näiteks Apteegi tänava äärde kavandatava uue hoonerea puhul on nõutud, et need oleksid eraldi hooned, igaüks oma sissepääsuga, mis on ainus viis taastada vanalinlikku ruumistruktuuri. Sarnast praktikat peaks ka edaspidi rakendama.

Punktis 18.2 antakse nõuded uue hoone ja juurdeehitise välisviimistluse kohta: *kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid tänapäevaseid materjale. Traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei lubata (näiteks plastlaudis, plastaknad, kivistust imiteeriv katuseplekk).*

Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühetaoliselt: sarased nõuded on nii kultuuriväärtuslike hoonete, C-kaitsekategooria hoonete kui uusehitiste puhul. Nii saab muinsuskaitseala terviklikkust säilitada läbi valdavalt traditsioonilise materjalikasutuse ning imiteerivate materjalide vältimise. Piirkonnas levinud traditsiooniliste materjalide (nt paekivi, tellis, krohv, punane katusekivi, valtsplekk, puit, sepistatud raud) loominguiline kasutamine aitab uusi ehitusmahte paremini keskkonda integreerida.

Tallinna vanalinna puhul on lubatud materjalide hulgas eraldi välja toodud ka "keskkonda sobivad tänapäevased materjalid", mille tõlgendusvõimalus on lai. Sellega on soovitud rõhutada, et uute hoonete ja juurdeehitiste puhul on võimalikud ka tänapäevased materjalid, mitte ainult paekivi, tellis ja lubikrohv, mida võib lugeda vanalinnas peamiseks traditsioonilisteks seinamaterjalideks. Sobivate tänapäevaste materjalide hulka võib lugeda nt betooni, erinevaid looduskivimaterjale ja fassaadiviimistlusplaate, vineeri, liimpuitu, klaasi (kui sellega ei looda suuri liigendusteta pindu) jne.

Kuigi uushooned peavad lähtuma ajaloolisest hoonestusstruktuurist, liigendustest ja katusemaastikust, saab läbi tänapäevase materjalikasutuse ja arhitektuurikeele vältida ajaloolise arhitektuuri kopeerimist ning luua kvaliteetse arhitektuuriga tänapäevane lahendus (P 8.6).

Punktis 18.3 antakse nõuded väikeehitiste kohta (sh ajutised ja alla 20 m² ehitusaluse pindalaga hooned ja rajatised). See käsitleb ehitisi, mille puhul ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohaliku omavalitsuse üksust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamiseks taotleda Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, kuna neil on suur mõju tänavapildis ja vanalinna hoonestusstruktuurile. Eelnõus on eristatud nõuded avalikuks kasutuseks mõeldud väikeehitiste (näiteks kioskid, avalikud tualetid, väikesed kohvikud ja paviljonid), ja mitte avalikuks kasutamiseks mõeldud väikeehitiste kohta (näiteks kuurid, garaažid, prügimajad, elektrialajaamad.) Nende puhul on

erinev, kuidas saab käsitleda nende vaadeldavust: avalikuks kasutuseks mitte mõeldud väikeehitised tuleks paigaldada vähe nähtavasse kohta ning vajadusel varjestada. Avalikuks kasutuseks mõeldud väikeehitiste puhul ei ole vaadeldavuse vältimine üldjuhul võimalik, nende puhul on toodud esile vaid see, et need ei tohiks varjata ega kahjustada kultuuriväärtuslike ehitisi ega haljastust ning sekkumine arheoloogilisse kultuurikihti peaks olema minimaalne.

Nõue mitte kahjustada kultuuriväärtuslike ehitisi tähendab näiteks seda, et kuur vms väikeehitis ei paikne ajaloolise hoone küljes selliselt, et see tekitab oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi seintele või kogub oma katusele vihmavett ajaloolise hoone seina vastas, tekitades ohu, et niiskus satub konstruktsioonidesse. Kultuuriväärtuslike ehitiste ja haljastuse varjamise vältimine tähendab seda, et väikeehitised paigaldatakse üldjuhul kohta, kus need ei mõjuta oluliselt vaateid parkides ega ajaloolistele ehitistele, sh linnakindlustustele. Iga uue ehitise teatav mõju vanalinna sisevaadetele on vältimatu, kuid igal üksikjuhul tuleb leida keskkonda sobivaim lahendus.

Punktis 18.4 antakse nõue, et *muutmata või vähesel määral muutunud II maailmasõja eelsed kinnistupiirid säilitatakse.*

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

Muinsuskaitseamet peab muinsuskaitseala üheks kaitse eesmärgiga seotud väärtuseks krundi- ja hoonestustruktuuri. Muudatuste lubatavuse üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest – arvestatakse selle vanust ja terviklikuna püsimise järjepidevust. Kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel arvestatakse hoonestuse olemasolevat või tulevast paiknemist ja potentsiaalseid ligipääsu võimalusi. Kaitsekorras sõnastatud väärtused ja põhimõtted annavad kinnistupiiride muutmise võimalikkuse üle otsuste tegemiseks lähtekohad nii Muinsuskaitseametile kui ka kohaliku omavalitsuse üksusele.

Tallinna vanalinna hoonestatud tuumiku II maailmasõja eelsete kinnistupiiride säilivuse kohta on koostatud analüüs⁴² ning selle tulemused on näidatud kaitsekorra lisas 4.

Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määranud sinna püstitatavate ehitiste paiknemise. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris kaalutakse konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga. Ajalooliste kinnistute säilimine kannab muinsuskaitseala kui terviku säilitamise põhimõtteid.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kontekstis loetakse väärtuslikuks eelkõige II maailmasõja eelset kinnistustruktuuri, eriti kui ajalooline kinnistu ja kultuuriväärtuslik

⁴²

https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tln_vanalinna_1944-2022_kinnistute_piirid_tervik_fail_03.02.23.pdf

hoonestus on mõlemad säilinud. Samas ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis sobituvad kvartalis väljakujunenud kinnistustruktuuriga ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekiks ebakõla kinnistute suurustes, mis võib hakata mõjutama ka kavandatavate ehitiste suurust ja paiknemist.

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

Punktis 18.5 antakse nõue, et *II maailmasõja järgsete kinnistupiiride muutmisel järgitakse kvartalisest ajaloolist kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), krundile määratakse lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist 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 ja seda, kuhu paigutatakse piirdeaiad, hooned ja haljastus.

Punktis 18.6 on sätestatud, et *ajalooline munakivisillutis jm väärtuslik katend säilitatakse või taaskasutatakse, võimalusel sama ehitusprojektiga hõlmatud ala sees*.

Ajaloolised katendid (munakivisillutis, paeplaadid) on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus. Juhul, kui tänavatel või hoovides olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, need säilitatakse ja võetakse uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või tänavaruumis, rekonstrueerimisprojektiga hõlmatud ala piires. Seega tuleb projektide puhul, kus on teada, et tänavat, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, seda võimalusel eelnevalt uurida ja välja selgitada, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti nähakse sellistes projektides ette kohad, kus (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektlahendusse sobiva osa.

Punktis 18.7 on sätestatud, et *uue katendi rajamisel lähtutakse ajaloolisest lahendusest ja ligipääsetavuse parandamise vajadusest, tänavatel ja hoovides kasutatakse valdavalt muna- või ajaloolist klompkivi, samuti sillutisplaate ja -telliseid*;

Erinevate katendite kasutus mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest illest. Vanalinna tuumikualal on oluline säilitada ja taastada munakivi- ja klompkivisillutisi, samas on lubatud ka kaasaegsemad ajaloolisse keskkonda sobituvad lahendused (nt graniitplaadid, betoonist sillutiskivid hoovides ja kõnniteedel).

Vanalinna tänavate uuendamisel tuleb arvestada lisaks katendi sobivale materjalile ka katendite ümberjagamise vajadusega, mis suurendaks ligipääsetavust viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala väärtusi. Tänavad tuleb lahendada üldjuhul jagatud ruumina toimivale õuealale iseloomuliku disainiga, kus jalakäijate ja sõidukite ruumi omavahel rangelt (kõrge äärekiviga) ei eraldata. Küll aga on vajalik tänavat ristlõike tsoneerimine tänapäevastest vajadustest lähtuvalt erineva iseloomuga kasutusfunktsioonide vahel. Selleks saab erineva suuruse ja pinnaviimistlusega sillutiskive kasutada vastavalt konkreetse tsooni vajadusele,

näiteks paigutades sõidutee tsooni keskele või äärtesse siledama pinnaga parkettkivid, mis muudab tänava kasutamise mugavamaks jalgratturitele ja ratastooliga liikujatele, tänavakohvikute tsoonis väiksemamõõtmelised sillutiskivid jne). Erineva iseloomuga tsoonide vahele võib ehitustehnilistel põhjustel ja omavaheliseks paremaks eristamiseks paigutada ka äärekivid, kuid need peavad olema ligipääsetavuse huvides madalad (kõrguste vahe mitte rohkem kui 5 cm) ning kaldpinnaga (soovitavalt 1:4 või laugem).

Punktis 18.8 on sätestatud, et *tänava rekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, välditakse pinnasevee imbumist keldrisse ning sademevee juhtimist krundile, vajaduse korral tänavapinda madalamale viies*. Seega tuleb tänava rekonstrueerimise projekteerimisel analüüsida, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia, ja vajadusel see tänava rekonstrueerimisprojekti kavandada.

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

Punktis 18.9 on sätestatud, et *kultuuriväärtuslikku ehitist liigniiskuse eest kaitsvad pinnasekalded säilitatakse või need rajatakse*.

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

Punktis 18.10 on kohustatakse säilitama ja võimaluse korral taaskasutama kultuuriväärtuslike linnaruumile iseloomulikke elemente. Need on näiteks skulptuurid, kaevud, piirdemüürid ja -aiad, väravad jms ajaloolist linnatuumikut ilmestavad ja selle kohatunnetust hoidvad elemendid. Osaliselt on tegemist liigutatavate elementidega, mida eelistatult säilitatakse ja eksponeeritakse ajaloolises asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada mujal muinsuskaitsealal, kui seda näeb ette hoovi, tänava, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Punktis 18.11 on sätestatud, et *uued linnakujunduse elemendid ja linnainventar (näiteks linnamööbel, tänavakohvikud, prügimahutid, teabe- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavapostid, parkimisautomaadid, laadimispunktid, monumendid, skulptuurid, piirdemüürid, väravad) kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ning paigaldatakse viisil, mis ei varja ega kahjusta kultuuriväärtuslike ehitisi, arheoloogilist kultuurikihti ega haljastust, ning ei mõju linnaruumis dominantsetl. Tõkkepuid üldjuhul ei paigaldata;*

Ümbritseva keskkonnana mõistetakse arvestamist nii kultuuriväärtuslike hoonetega, kõrghaljastuse kui ka avaliku ruumiga. Vanalinlikku miljööd loovad ja seda hoiavad peale kultuuriväärtuslike ehitiste ka väiksemad linnakujunduselemendid, nii ajaloolised kui uued. Nende lahendused võivad olla nii tänapäevase disainiga kui ka ajaloolistest linnaruumi elementidest lähtuvad. Nende materjalikasutuse kohta tingimusi ei ole antud, kuna osade kaasaegsete linnaruumi elementide puhul ei saa seda välistada tänapäevaseid materjale (nt kohvikute tänavale paigaldatavad reklaamkandjad, nn "harkjalad" ja prügimahutid on tihti plastikust). Nii palju kui võimalik, tuleb kasutada vanalinnas traditsioonilisi materjale ja kvaliteetset disaini, mis ei mõju kultuuriväärtuslikus keskkonnas silmatorkavalt robustselt.

Juhul, kui on vajalik rajada uued piirded ja väravad, siis kavandatakse need lähiümbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse traditsioonilisi materjale, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms. Piirdeaed või -müür peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei ole reeglina lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on ajaloolises linnatuumikus võõrad elemendid. Vajadusel ja kohtades, kus see on linnaruumiliselt võimalik, võib kinnistule sissesõidu piiramiseks rajada automaatselt avaneva värava, kuid seadmed tuleb kavandada kinnistu, mitte linnaruumi poole. Sobivad lahendused töötatakse välja nõustamisprotsessi või eritingimuste koostamise käigus.

Punktis 18.12 antakse täpsemad suuniseid hooajaliste tänavakohvikute, müügiputkade jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohvikute jaoks eraldi kõrgemat piiratud tasapinda, vaid inventar (toolid, lauad jms) pannakse tänavapinnale. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liikumist tänavatel. Paremad võimalused selleks annavad tänavad, kus sõidu- ja kõnnitee on viidud ühele tasapinnale (nt Harju ja Viru tänavad), tänavapinna tugeva liigendatuse või suure kaldega tänavaga korral võib eraldi terrassialus olla siiski vajalik. Suure kaldega tänavaks loetakse nt Vanaturu kaela.

Tallinnas on kujunenud praktika, et juhul, kui terrass rajatakse, ei ületa selle tasapind kõrval asuvat kõnniteed, see kavandatakse minimaalse kõrgusega, mis on vajalik aluspinna tasandamiseks. Terrassil kasutatavad päevavarjude projektsioon ei tohi ületada terrassi pinda. Osadel olulisematel tänavatel sisevaadete säilimiseks rajatakse kohvikuterrassid ilma päevavarjudeta (nt Vanaturu kaelas, Rataskaevu tänaval ning Pikk tn 34a kabeli ees).

Kindlustusvööndis (piirkond 2) see nõue puudub, kindlustusvööndi haljasaladel ja laiemate teede ääres on terrasside paigaldamiseks rohkem ruumi ja võimalusi.

Punktis 18.13 on sätestatud, et *tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevaid ehitisi, haljastust ega sillutist, sealhulgas ei lubata kasutada keemilisi jääsulatusvahendeid.*

Libedusetõrjeks vanalinna hoonestatud tuumikus ei kasutata keemilisi jääsulatusvahendeid (NaCl, MgCl₂ jm). Keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Lubatud on kasutada nt sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

Kindlustusvööndis (piirkond 2) see punkt puudub, kuna seal paiknevad laiema sõiduteed ja hooned ei asu vahetult tee kõrval.

Punktis 18.14 on sätestatud, et ajaloolise linnatuumiku alal üldjuhul uusi maapealseid ega maa-aluseid parklaid rajada ei ole lubatud. Olemasolevaid maapealseid parklaid varjestatakse ja liigendatakse haljastusega. Kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites on maapealse ja maa-aluse parkla rajamine võimalik eeldusel, et see ei kahjusta arheoloogiapärandit, ajaloolisi kaitseehitisi ega haljastust.

Parklad ei ole ajaloolise tiheda linnastruktuuri osa ning olemasolevad suuremad avalikud parklad (nt Niguliste kiriku ja endise Kaubahalli kõrval) on pigem ajutise iseloomuga. Kaitsekorruga on antud võimalus nende alade hoonestamiseks tulevikus. Kuniks parklad säilivad, on antud nõue, et neid tuleks haljastusega liigendada ja varjestada, et need ei mõjuks linnaruumis nii lagedate aladena.

Maa-aluseid parklaid ei ole vanalinna hoonestatud tuumikus seni rajatud ja selleks ei nähta ette võimalusi ka tulevikus. Maa-aluste parklate rajamine linnatuumikus ei ole võimalik arheoloogiapärandit oluliselt kahjustamata ning ajaloolist hoonestust mastaapsete kaevetöödega ohustamata. Maa-aluste parklate rajamiseks on võimalusi pigem kindlustusvööndis (P 19.5), sh kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites, kus hoonestus on hõredam ja uuem.

Punktis 19 antakse nõuded kindlustusvööndis väljaspool hoonestatud kvartaleid (piirkonnas 2) uute ehitiste, juurdeehitiste ja avaliku ruumi kavandamisel. Kinnistupiiride kohta piirkonnas 2 nõudeid ei anta, kuna sealne kinnistustruktuur on uus ning selle muutmisele muinsuskaitselisi piiranguid ei ole. Samuti ei anta kindlustusvööndis nõudeid tänavasillutiste, tänavate hooldusmeetodite ega tänavatasapinna kõrguse kohta, kuna alal on laiad asfaltteed ning hõredam, oluliselt vähem kultuuriväärtuslik hoonestus. Kuna alal on eesmärk hoida eelkõige väärtuslikku haljastust ning luua jalakäijasõbralikku avalikku ruumi, on nende teemade kohta rohkem nõudeid kui linnatuumikus.

Punktis 19.1 on sätestatud, et uue hoone või maapealse juurdeehitise lisamine üldjuhul ei ole lubatud. Kohtades, kus on enne teist maailmasõda olnud parki teenindavad või linnakindlustustega seotud hooned, võib hoonete mahud taastada. Lubatud on ka parki teenindava ühe maapealse korrusega väikese hoonemahu ja hoone toimimiseks vajaliku väikese juurdeehitise (näiteks liftišaht, tuulekoda vms) lisamine.

Kindlustusvöönd on eelkõige parkide ja alleede vöönd üksikute hoonetega ja seda läbivate teedega. Kahte kvartalit, mis on juba 19. saj lõpul - 20. saj. alguses perimetraalselt hoonestatud (Toompuiestee - Kaarli pst - Toompea tn - Wismari tn ning Pärnu mnt - Estonia pst - G. Otsa tn), vaadeldakse muust kindlustusvööndist eraldi: need on osa piirkond 1-st ning nende edasi hoonestamine on lubatud. Ülejäänud kindlustusvööndus (piirkond 2) on küll üksikuid hooneid, kuid need on vaadeldavad kui "hooned pargis", mitte edasi hoonestatavad kvartalid. Seades eesmärgiks kindlustusvööndi säilimise pargiliku ruumina tuleb ka edaspidi vältida üldjuhul selle ala hoonestamist.

Samas mõningate väiksemate juurdeehitiste ja parki teenindavate hoonemahtude rajamine aitab tõsta pargiruumi kasutusaktiivsust. Uue hoonemahu ja hoone toimimiseks vajaliku väikese juurdeehitise kavandamisel peab lahendus rikastama ajaloolist keskkonda, eelkõige parkidevööndi kasutatavust ja mitmefunktsionaalsust.

Parki teenindavate väikeehitistena on ka varasemalt rajatud kindlustusvööndisse nt pargipaviljone (nt H. Johansonini projekteeritud paekivifassaadidega pargipaviljon Toompuiestee 8, staadioni teenindushoone Toompuiestee 24a, tänapäevasemaid kioske ja avalikke tualette.) Sarnaste ehitusmahtude mõningatesse kohtadesse lisamine on eelnõu järgi lubatud ka edaspidi.

Samuti on lubatud hoonemahtude taastamine kohtades, kus on enne teist maailmasõda olnud parki teenindavad või linnakindlustustega seotud hooned. Sellega on täpsustatud senise eelnõu punkti, mis lubas hooned taastada nende II maailmasõja eelses mahus. Enne II maailmasõda on bastionaalvööndis olnud ka mitmesuguseid püsivamaid ja ajutisemaid suuri laohooneid ja kuure, mille mahtude taastamine rikuks pargimaastikku oluliselt. Neid välistades on lubatud ainult varasemate parki teenindavate hoonete mahtude (nt kohvik-restoran Skoone bastionil) või ka militaarse iseloomuga hoonemahtude taastamine (nt püssirohuladu Skoone bastioni vanalinnapoolsel küljel), mis haakuvad kindlustusvööndi endise ja praeguse funktsiooniga.

Olemasolevate hoonete olulisel määral laiendamine ei ole samuti üldjuhul lubatud, v-a juhul, kui laienduse abil luuakse parki teenindav ja aktiveeriv funktsioon (nt kohvik, kauplus, kergliiklusvahendite laenutus) või kui väiksemahuline laiendus on vajalik hoone toimimiseks (nt liftišaht, tuulekoda). Väiksemahulisteks laiendusteks loetakse, nii nagu EhS-is kuni 33% olemasoleva hoone mahust.

Punktides 19.2, 19.3 ja 19.4 on sätestatud linnatuumikuga samad nõuded uute ehitiste, sh ajutiste ja väikeehitiste kavandamiseks, hoonete materjalikasutuse ja pinnasekallete kohta (vt selgitusi p 18.2, 18.3 ja 18.9 kohta).

Punktis 19.5 on sätestatud, et *maapealseid parklaid varjestatakse ja liigendatakse haljastusega; uusi maa-aluseid parklaid on lubatud rajada eeldusel, et ei kahjustata ajalooliste kaitseehitiste maa sees hästi säilinud kivikonstruktsioone ega väärtuslikku haljastust. Maa-aluste parklate asukohana on eelistatud vallikraavi ala ning vallikraavi ja muinsuskaitseala välispiiri vaheline ala.⁴³ Vallikraavi alale parkla rajamise korral on eelistatud selle lahtikaevamine ja eksponeerimine linnaruumis, nii et maa-alune parkla rajatakse sellest allapoole.*

Nagu ka linnatuumikus, on kindlustusvööndis antud nõue, et parklaid tuleks haljastusega liigendada ja varjestada, et need ei mõjuks linnaruumis nii lagedate aladena. Kindlustusvööndis aitab see parklaid integreerida pargilike ruumidega.

Maa-aluste parklate rajamine on võimalik sinna, kus see ei kahjusta kaitseehitisi ega väärtuslikku haljastust (ajalooliseid puiesteid ja parke). Maa-aluste parklate asukohana tuleks eelistada vallikraavide ala, kuna tegu on olnud ajalooliselt süvenditega, kus varasem väärtuslik kultuurikiht on juba kraavi kaevamisel sajandeid tagasi hävinud. Nt olemasolev Vabaduse väljaku maa-alune parkla paikneb suures osas just vallikraavis, eksponeeritud on sellega seotud tugimüüre.

Juhul, kui linnaruumiliselt on mõeldav vallikraavi uuesti lahti kaevamine ja eksponeerimine lahtisel kujul, siis tuleks maa-alune parkla rajada kunagise kraavi põhjast allapoole. See on

⁴³ Näidatud korralduse lisa 5.

tugevalt eelistatud variant näiteks juhul, kui soovitakse maa-alust parklat rajada Skoone bastioni ette. Sel juhul jääks vallikraavi põhi inimeste kasutada avaliku ruumina. Samuti saaks selle lahenduse korral eksponeerida bastioni eskarpmüüri vallikraavi põhjast alates kuni üles välja täiskõrguses avalikus ruumis (mitte osa maa-aluses parklas ja osa sellest väljas).

Kaitsekorra teksti järgi on maa-aluste parklate asukohana “eelistatud vallikraavi ala ning vallikraavi ja muinsuskaitseala välispiiri vaheline ala”, mis jätab lahti võimaluse, et erandlikul juhul saab rajada maa-aluse parkla ka kunagise muldkindlustuse kohale. Selle mööndusega ei peeta silmas maa-aluste parklate rajamist selliste muldkindlustuste alla, mille muldkehand on hästi säilinud ja maa peal nähtav ning kus valdavalt on tegu ka väärtuslike ajalooliste parkidega (nt Ingeri, Rootsi, Skoone bastion, Suure Rannavärava bastion, Viru värava bastion).

Samuti on nõue, et “ei kahjustata ajalooliste kaitseehitiste maa sees hästi säilinud kivikonstruktsioone”. Sellega võimaldatakse maa-aluste parklate rajamist nt Balti jaama ja Suurtüki tänava vahelisele alale, sest sinna on ulatunud muldkindlustused (Palmquisti reduut ja Uus kontragard koos nende vahelise kurtiiniga), millel puudusid kivist eskarp- ja kontreskarpmüürid (st sarnased nagu on säilinud Schnelli tiigi ääres). Balti jaama juures on tegu logistiliselt ühe sobivama kohaga nii busside kui ka autode parkimiseks, arvestades nii transpordisõlme kui ka vanalinna külastajate vajadusi. Samas on tegu sisuliselt ainsa kohaga kindlustusvööndis, kus maa sees ei ole massiivseid kivimüüre, mis muudaksid parkla rajamise keerukamaks.

Maa-aluste parklate rajamise suhtes vähem tundlik on ka vallikraavi väliskaldale jääv ala, kus üldiselt massiivseid kivikonstruktsioone ei olnud, kuid maa-aluste parklate kavandamisel tuleb arvestada väärtusliku glassiipuiestee säilitamisega või perspektiivse taastamisega hävinud lõikudes.

Punktis 19.6 on sätestatud, et *väliditakse piirdeaedade, maapealsete parklate ja sõiduteede rajamist, ning säilitatakse haljastatud alad.*

Kindlustusvööndis kannab väga olulist rolli avaliku ruumi ja rekreatsioonialade osakaalu suurendamine. Bastionivööndi parkide ja glassiipuiestee terviklikkuse taastamine hõlmab liiklusalade koomale tõmbamist ja vanalinnale kohase avaliku ruumi taasloomist, sh kavandataval peatänaval ja Viru väljakul, Toompuiesteel ja Kaarli kiriku ümbruses, Rannaväras ja Balti Jaama ümbruses, samuti on oluline Skoone bastioni parem ühendamine ülejäänud bastionaalvööndiga.

Parklate rajamise vältimise ja haljastatud alade säilitamise all mõeldakse nii avalikku ruumi kui hoove, mis jäävad sellesse piirkonda. Paljud elamud ja muud hooned, mis on rajatud parkide äärde, on oma tagaküljega pargi poole ning haljastus hoovides on oluline sidusa pargiliku keskkonna hoidmiseks. Seetõttu tuleb ka hoovides vältida suuremahulist sillutamist (sillutatud parklate ja teede rajamist) ning säilitada hoovide haljastatus. Samuti tuleb säilitada kõiki avalikke haljastatud alasid, mitte ainult väärtuslikke parke. Isegi kui need ei ole (veel) parkidena välja ehitatud, on neis potentsiaal kujundada kvaliteetset avalikku ruumi, mis seob parkidevööndit tulevikus terviklikumaks.

Kindlustusvööndisse on rajatud lai soiduteid ja liiklussõlmesid, mis eraldavad vanalinna ümbritsevast linnaruumist ning ei aita kaasa jalakäijasõbraliku ja sidusa linnaruumi tekkele. Pikemas perspektiivis on planeeringutega kavandatud mõnede autoteede ja liiklussõlmede kitsendamist (nt Rannamäe tee Skoone bastioni äärne osa, Põhja pst ja Mere pst nurgal olev liiklussõlm). Kaitsekorruga antakse nõue, et edaspidi soiduteede ala kindlustusvööndis vähemalt ei laiendata, kitsendamisvõimalused jäävad linnaplaneerijate kaaluda.

Kindlustusvööndis on küll mõningaid piirdeaedadega eraldatud krunte, kuid üldiselt on tegu avalikult ligipääsetava ja läbikäidava ruumiga. Ala tükeldamist piirdeaedadega tuleb ka edaspidi vältida.

Punktides 19.7 ja 19.8 on sätestatud linnatuumikuga sarnased nõuded ajalooliste linnakujunduse elementide säilitamise ning uute kavandamise kohta (vt selgitusi p 18. 10 ja 18.11 kohta.)

Erinevalt linnatuumikust ei ole kohvikuterrasside, hooajaliste kauplemiskohtade ega reklaamkandjate kohta antud kindlustusvööndis eraldi täpsemaid nõudeid. Kindlustusvööndis on terrasside ja hooajaliste kauplemiskohtade ning reklaamkandjate paigaldamise võimalused laiemad kui linnatuumikus ning juhul, kui nendega ei kahjustata kultuuriväärtuslikke ehitisi, arheoloogilist kultuurkihti ega haljastust, võib uusi linnaruumi elemente lisada avalikus ruumis julgemini kui kitsaste tänavate ja väga tiheda kultuuriväärtusliku hoonestusega vanalinna tuumikus. Viimaste aastakümnete praktikas ongi uusi kioske, avalikke tualette, bussiootepaviljone, reklaamkandjaid jms uusi linnaruumi elemente rajatud peamiselt kindlustusvööndisse. Arvestades eesmärgiga kindlustusvööndit aktiveerida, on uued linnaruumi avalikku ruumi elavdavad elemendid nagu kohvikuterrassid, kauplemiskohad, välilavad, mänguväljakud, avalikud tualetid jms kindlustusvööndis pigem oodatud.

Kindlustusvööndis kui vanalinna hoonestatud tuumikust oluliselt uuema ja hõredama hoonestusega alal ei ole antud keeldu kasutada tänapäevaseid tõkkepuid. Need on mõningates kohtades juba ka kasutusel (nt Estonia teatri parkla).

Punktis 20 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi ja ajalooliste kaitseehitiste⁴⁴ kaitseks. Need kehtivad kogu muinsuskaitsealal, nii piirkonnas 1 kui ka piirkonnas 2.

Tallinna vanalinna alal asuv arheoloogiapärand on eraldi kaitse all arheoloogiamälestisena (Tallinna vanalinn, I-II a-tuh, reg-nr 31172). Arheoloogiamälestise piirid kattuvad suures osas muinsuskaitseala piiridega, v.a. Balti jaama esise ala osas, kus arheoloogiamälestis on väiksem kui muinsuskaitseala.

Ka vanalinna muinsuskaitsealale jäävad linnakindlustused, on eraldi mälestis (ehitismälestis All-linna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.-18. saj., reg-nr 3015.) Muinsuskaitseala kaitsekorruga samaaegselt on avalikus menetluses eelnõu Tallinna linnakindlustuste koosseisu ja liigi muutmiseks. Eelnõu eesmärk on liita linnakindlustused üheks terviklikuks mälestiseks (praegu on linnakindlustused ja Stuarti reduut kaks eraldi mälestist, kuigi need moodustavad ühe kompleksi), samuti lisada sellele mälestisele arheoloogiamälestise liik ning kehtestada selle piirid.

⁴⁴ Näidatud korralduse lisa 5.

Kaitsekorraga antakse üldised nõuded arheoloogiapärandi ja linnakindlustuste kohta ühiselt, kuna suures osas nende territooriumid ja uurimismeetodid kattuvad.

Punktis 20.1 sätestatakse, et *kavandades ehitus- või kaevetöid (sh hoone maa-aluses osas hoone kaitsekategooriast olenemata) selgitatakse võimalikult varases etapis välja väärtusliku kultuurkihi ja ehituskonstruksioonide olemasolu, et nendega arvestada edasiste uuringute ja tööde planeerimisel.*

Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks tuleb arheoloogilise kultuurkihi elemendid planeeritaval alal välja selgitada võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, muinsuskaitse eritingimuste või projekteerimistingimuste andmine) tuleb koguda piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: analüüsitakse arhiivi- ja bibliograafiauuringu abil keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel tehakse arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detaile, ja muid arheoloogilise kultuurkihi elemente, sh matmispaiku. Arheoloogiline eelnev uuring on vältimatult vajalik, kui kavandatakse uut hoonestust ajaloolise linnatuumiku alale, näiteks teises maailmasõjas hävinud hoonete kohale, mille keldrid ja vundamendid on eeldatavalt maa sees säilinud.

Eelnõu selle punktiga on hõlmatud mh uus- ja juurdeehitiste kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine, ulatuslikud süvendustööd olemasolevates keldrites või uue keldri rajamine (eriti ajaloolise linnatuumiku alal), samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnioliinide kavandamine.

Tehnioliinide jm taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurkiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides (nt hoonemüürid, kindlustuste müürid) on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurkihi alt. Vältitakse tehnioliinide koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandit suuremas mahus kui minimaalne sekkumine lubaks. Samuti vältitakse tehnioliinide rajamist läbi kunagiste kalmistute. Kui see on siiski vajalik, siis püütakse kavandada need nii, et matuseid kahjustataks minimaalselt (nt piki olemasolevaid trasse, kinnisel meetodil matustest sügavamalt).

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.

Punktis 20.2 sätestatakse, et *juhul, kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurkihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja ka allapoole jääva arheoloogilise kultuurkihi stratigraafia, vajadusel kuni loodusliku pinnaseni.*

Arvestades ehitatava uushoonestuse kapitaalsust ja eluiga, on vajalik kavandataval hoonestuse alal läbi viia võimalikult terviklik kultuurkihi uurimine, et sellest koguda võimalikult palju teaduslikku teavet kihtide stratigraafilise ladestumise kohta. Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama kaevesügavusest allpool säiliva arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus. Hoone kavandamisel vanalinna (eriti ajaloolisse tuumikusse) tuleb selgitada välja alal leiduvad võimalikud säilitamis- ja eksponeerimisväärtusega ajaloolised konstruksioonid (nt teises maailmasõjas hävinud hoonete keldrid). Eesmärgiks, kui konstruksioonide tehniline seisund seda võimaldab, peaks olema nende eksponeerimine integreerituna uusehitisse. Vähemväärtuslike konstruksioonide puhul on võimalik lubada kaalutletult ka nende uuringu

käigus demonteerimist. Kui ei soovita uuele hoonele maa-alust korrust rajada, võib olla võimalik ka ajalooliste konstruktsioonide ja kultuurkihi säilitamine uue hoone all.

Tuleb veenduda, et ehitustööde puhul, mis ei ulatu loodusliku pinnani, ei kahjustata allpool säilivat kultuurkihti (sh selles olevaid ehituskonstruktsioone, matuseid, laevavrakke jms). Vajadusel tuleb selleks, et uuringule järgnev ehitustegevus väärtuslikku arheoloogilist substantsi ei kahjustaks, läbi uurida kultuurkihti ka sügavamalt, kui see oleks ehituseks vajalik ja tekitada piisav puhver nt uuest liivapinnasest ja/või rakendada muid abinõusid (nt geotekstiiliga katmine). Viimane kehtib ka maa-aluste tehnovõrkude kaevetööde puhul. Maa-aluse tehnovõrgu kaeviku all säiliva kultuurkihi stratigraafia väljaselgitamiseks, võimalusel loodusliku pinnaseni, piisab kohati trassi põhja kontrollšurfide tegemisest. Tehnovõrkude kaevetööl, kui looduslik pinnas on väga palju trassi põhjast sügavamal, ei ole põhjendatud nõuda stratigraafia täielikku väljaselgitamist kuni loodusliku pinnaseni (nt meetri sügavusele paigaldatavate elektri- või sidekaablite puhul piirkonnas, kus looduslik pind jääb 2 või 3 m sügavusele).

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 ehituskonstruktsioonid ja -detailid tuleb säilitada maksimaalses ulatuses ja nendega vaiade projekteerimisel arvestada.

Punktis 20.3 sätestatakse, et *väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruktsioone ja -detalle säilitatakse eelistades nende eksponeerimist ja konserveerimist tagasimatmisele.*

Väärtuslikud ehituskonstruktsioonid ja detailid on peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuse 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 eelistatakse originaalkonstruktsiooni säilitamist ilma markeerimiseta või leida markeerimiseks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist.

Punktis 20.4 sätestatakse, et *ehitus- ja kaevetöödega ei kahjustata ajalooliste kaitseehitiste maapealseid ega maa-aluseid osasid, sh kivikonstruktsioone ega muldkindlustuste muldkehandit koos selle reljeefiga.*

See punkt rõhutab ajalooliste kaitseehitiste erilist rolli kesk- ja uusaegse kindluslinna struktuuris. Tegu on suurima ehitiste kompleksiga Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal, kusjuures suur osa sellest on laiemalt teadvustamata, eriti maa all säilinud arheoloogilised osad. See punkt toob välja, et väärtustatud ei ole üksnes kindlustuste kivikonstruktsioonid, vaid ka muldkindlustuste muldkehand koos reljeefiga (st iga muldkindlustuse iseloomulik ja ajaloolist otstarvet peegeldav väline kuju). Muldkindlustuste reljeefi kahjustamine/muutmine pole lubatav (va ajaloolise kuju paremini esile toomine restaureerimis- või korrastamistöode käigus), eriti näiteks pole lubatav autentse muldkindlustuste asendamine selle reljeefi matkiva hoonestusega.

Punktis 20.5 sätestatakse, et *muldkindlustuste pinnasega täidetud sisekubatuuri hoonena välja ei ehitata ning välditakse ka neile peale- või juurdeehitiste tegemist, sh juhul, kui tegu*

on linnaruumis mitte nähtava, kuid maa-aluses osas hästi säilinud kindlustusega. Erandina võib lubada maa alla ehitamist (nt maa-alune parkla) sellise muldkindlustuse kohale, millest on säilinud ainult maa-alune osa, millel puuduvad kivikonstruktsioonid.

See põhimõte on olnud sarnaselt ka senises vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses⁴⁵. Selle punktiga rõhutatakse, et muldkehand moodustab olulise osa uusaegsete muldkindlustuste kui kaitseehitiste põhiolemusest. Muldkindlustuste all peetakse siin silmas kaitsekorra lisas 5 eristatud kaitseehitisi ehk uusaegse kaitseüsteemi põhiosasid, mis olid pinnasest üles kuhjatud ja millel paiknesid suurtükid. Glassiivalli see määratlus antud punkti mõttes ei hõlma.

Samuti juhitakse tähelepanu, et kui maa sees on muldkindlustus hästi säilinud, siis ka selle koht tuleks hoida hoonestamata. Viimase põhjuseks on ühelt poolt üldisem põhimõte mitte lubada haljasvööndisse uusi hoonemahte ja pigem kavandada kindlustuste ala haljasalade ja avaliku ruumina, välistamata võimalust kas lähemas või kaugemas tulevikus ajaloolist kaitseehitist ka linnaruumis esile tõsta (nt maastikuarhitektuuri võtetega). Teisalt on selle taga ka kogemus, et uute hoonete ehitusega kaasneb peaaegu alati linnakindlustuste ja arheoloogiapärandi osaline hävitamine. Ajalooliste struktuuride osad fragmenteeritakse uushoonestuse rajamisel sageli erinevatesse ruumidesse, kus tervikliku ettekujutuse saamine on võimatu.

Kui autentsete pinnasest muldkindlustuste hoonena väljaehitamine (st hoonega asendamine) on välistatud, siis peale- või juurdeehitiste tegemist välditakse, kuid see on kaalutletav (nt Skoone bastioni peal võimalik parki teenindav hoone). Juhul, kui muldkindlustuse autentne muldkehand on juba varasemalt mingis osas asendatud muu täitepinnasega, siis selles osas uusehitist ei soovita käesoleva punktiga välistada (nt Skoone bastioni Rannamäe tee poolsele praegu pinnasega kaetud varjendile võiks sama pindalaga pealeehitus olla mõeldav).

Viimase lause erand on välja toodud eeskätt kooskõla huvides punktiga 19.5 (maa-aluste parklate lubamine, kui sellega ei kaasne kivikonstruktsioonide kahjustamist), kuid võimaldab põhimõtteliselt lisaks ka muu funktsiooniga ehitist kui maa-alune parkla.

Punktis 21 sätestatakse nõuded haljastuse kaitseks. Need kehtivad kogu muinsuskaitsealal, nii piirkonnas 1 kui ka piirkonnas 2.

Punktis 21.1 sätestatakse, et *väärtuslikku haljastust säilitatakse ja hooldatakse, välditakse nii selle maapealse osa kui juurestiku kahjustamist (sh haljasaladel ja bastionidel, tänavaruumis ja õuealal).*

Selle punktiga rõhutatakse, et väärtuslikku haljastust tuleb säilitada kogu muinsuskaitsealal, mitte ainult ajaloolistes parkides ja alleedel, mis on välja toodud eelnõu lisas 3. Tallinna vanalinnas ei ole suuri kõrghaljastatud aedu nagu paljudes teistes vanalinnades, kuid ka üksikud puud hoovides ja tänavaruumis on väärtus, mida tuleb säilitada. Vanalinnas on puid, mis on erakordselt vanad (nt Kelchi pärn Niguliste kiriku juures, Laial tänaval Huecki maja ees asuvad pärnad, bastionide peal kasvavad puuderead, mis on pärit 18.-19. sajandist). Selliste ajalooliste puude võimalikult pikaajaliseks säilimiseks ja eksponeerimiseks tuleb rakendada kõiki vajalikke hooldus-, tehnilisi ja ohutusmeetmeid.

Haljastuse säilitamine tähendab ka vajalike kasvutingimuste olemasolu, st keelatud on haljastuse (tüve, võra, pöõsa või juurestiku) kahjustamine. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, tehnoliinide uuendamine,

⁴⁵ § 10 lg 5 p 1: Muinsuskaitseamet lähtub järgmisest: “muldkindlustuste (bastionid, reduudid jne) pinnasega täidetud sisekubatuuri hoonena kasutamiseks väljaehitamise, samuti neile peale- või juurdeehituste tegemise vältimisest, välja arvatud 1944. aastal olemas olnud ja nüüd hävinud hoonete mahus ja välismõõtmetes.”

hoonete või juurdeehituste püstitamine. Kahjustamise vältimine ei tähenda siiski kaevetööde keeldu. Uute trasside ja muude kaevetööde kavandamisel tuleb silmas pidada, et olemasolev haljastus ei saaks kahjustada ning taastataks ehitusele eelnenud või projektiga ette nähtud olukord.

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

Punktis 21.2 sätestatakse, et *uue haljastuse kavandamisel kasutatakse konkreetsele alale iseloomulikku haljastusviisi ja traditsioonilisi liike.*

See tähendab, et lähtuda tuleb konkreetsele alale iseloomulikust haljastusviisist (ntallee paiknemine ja kasutatud puude liik, pargi struktuurid). Juhul, kui tegu on ajaloolise pargiga, kasutatakse sellele pargile omaseid liike ning sorte, võttes samas arvesse liikide haiguskindlust. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste traditsiooniliste liikidega.

Võimalusel kasutatakse ajalooliselt autentset kohalikku taimmaterjali, st olemasolevatest ajaloolistest taimedest paljundatud istikuid. Kohaliku taimmaterjali paljundamist korraldab Tallinna linn koostöös Botaanikaaiaga.

Kõrghaljastuse rajamine vanalinnas hõlmab kaevetöid, milleks on vaja Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Muinsuskaitseamet on ette näinud arheoloogiliste uuringute määramise korral omanikule uuringukulude hüvitamise muinsuskaitseaduses ettenähtud korras. Hüvitamisemeede aitab tasakaalustada omanikele seatud kohustusi.

Punktis 21.3 sätestatakse, et *säilitatakse parkide vaadeldavus ja vaatelised seosed ümbritsevate hoonetega. Ajalooliste vaadete avamiseks ja kultuuriväärtuslike ehitiste säilimise tagamiseks on lubatud erandina puid eemaldada.*

Kõikides vanalinnas parkides avanevad olulisemad vaated ja vaatelised seosed ümbritsevate hoonetega on esile toodud Tallinna vanalinnas muinsuskaitseala haljastuse eksperdihinnangus⁴⁶. Nii nagu teisi muinsuskaitseala sisevaateid, ei ole neid kantud kaitsekorra kaartidele, kuna vaated parkides muutuvad pidevalt vastavalt haljastuse kasvamisele, kärpimisele ja asendamisele.

Puude eemaldamine kultuuriväärtuslike ehitiste kaitseks võib tähendada nt isetekkeliste puude eemaldamist linnakindlustuste pealt, kui nende juured võivad hakata kahjustama müüritise säilimist. Samas on ka bastionide peal ajaloolisi väärtuslikke istutusi, mille eemaldamine ei ole võimalik. Otsusest puude eemaldamise kohta tehakse igal üksikjuhul eraldi linna muinsuskaitse ja haljastuse osakonna koostöös.

Punktis 21.4 sätestatakse, et *puude raiumisel teostatakse asendusistutus, võimalusel sama kinnistu piires.*

Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal kinnistul või selle lähistel (näiteks samal tänaval või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas väljaspool muinsuskaitseala). Selle nõude eesmärk on säilitada vanalinnas kõrghaljastust, mis aitab kaasa vanalinnas kui atraktiivse elukeskkonna hoidmisele ning ka selle kliimakindlusele.

Punktis 21.5 sätestatakse, et *väärtuslikele haljasaladele (Toompark, Tornide väljak, Piiskopi aed, Rannavärava mäe park, Margareeta aed, Kanuti aed, Viruvärava park, Tammsaare park, Vabaduse väljak ja endine Lastepark, Harjumäe park, Lindamäe park, Nunne ehk Kitseaed, Kubernerite aed, Hirvepark, Komandandi aed, Taani kuninga aed, Roheline turg, Oleviste, Niguliste ja Toomkiriku kirikaid)⁴⁷ ei ole uue ehitise püstitamine*

⁴⁶ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/eksperdihinnang.pdf>

⁴⁷ Näidatud korralduse lisas 3.

lubatud, välja arvatud keskkonda sobivate väikeehitiste ja puhkerajatiste püstitamine (näiteks mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid).

Ajaloolised väärtuslikud haljasalad on oluline osa Tallinna vanalinna miljööst ja väärtusest elukeskkonnana, seetõttu ei ole nende täis ehitamine lubatud. Samas on erinevad pargi puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised ajaloolistes parkides alati olnud ja neid võib edaspidigi Muinsuskaitseameti nõusolekul rajada. Lubatud on nt spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms. Lubatud on ka mittemahulised rajatised nagu trassid, teerajad jms (kui nende rajamisega ei kahjustata väärtuslikku haljastust ega linnakindlustusi).

Väärtuslike haljasalade hulka ei ole loetud peale teist maailmasõda hoonestamata jäänud Harju tänava äärset haljasala, et jätta põhimõtteline võimalus seda tulevikus uuesti hoonestada. Lähiajal seda perspektiivi ei ole, linn kavatseb haljasala säilitada. Harju tänava puhul on nii Tallinna linn kui Arhitektide liit pidanud väga oluliseks jätta avatuks võimalus tulevikus see ala taashoonestada terviklikult ja vanalinna elukeskkonda ja mitmekesisust toetaval viisil. Siin peaks seega järgima põhimõtet P 8.2 ehk hoidma ala avalikus kasutuses ka siis, kui see kunagi hoonestatakse (tegu ei ole alaga, mille võiks maha müüa nt hotellide või luksuskorterite arendamiseks, vaid pigem luua siia vanalinna kui elukeskkonda ja mitmekesisust linnakeskust toetavaid avalikke teenuseid.)

Punktis 21.6 sätestatakse, et *väärtuslike haljasalade ajalooline struktuur, planeering, haljastus ja ajaloolised väikevormid (näiteks piirded, pargimööbel) säilitatakse võimalikult autentselt. Rekonstrueerimisel lähtutakse pargist kui tervikust, võttes taastamisel aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra ja arvestades muutustega linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, ehitised jms).*

Iga väärtusliku haljasala olulisemad struktuurielemendid, istutused ja väikevormid on välja toodud vanalinna haljastuse eksperdihinnangus.⁴⁸ Erinevalt hoonetest ei saa elusloodust restaureerida, seetõttu on siin kasutatud mõistet "rekonstrueerimine". Kui vanad puud või põõsad oma eluea lõppu jõuavad või need ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada – parki või alleed rekonstrueerida. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasala ajaloolisest struktuurist, planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamisaeagsest stilistikast ning puude ning taimestiku liikidest.

Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada

teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Nende asemele saab valida mõne teise, ajaloolisele haljasalale tüüpilise ja vastupidavama liigi. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Ka haljastuse puhul on olulised erinevate aegade iseloomulikud kihistused.

Punktis 21.7 sätestatakse, et *väärtuslikud puiesteed (glassiipuiestee ümber vanalinna, Falgi tee, Toompea tänava, Rannamäe tee, Suurtüki ja Suur-Kloostri, Nunne, Viru ja Suur-Karja tänavate ääres)⁴⁹ ning bastionide pealsed vanimad puuderead säilitatakse ja võimalusel taastatakse. Alleeosasid taastatakse terviklike lõikudena.*

Vanalinnas asuvad ajaloolised puiesteed on osaliselt säilinud algsete istutustega, osaliselt on puud asendatud ning ka terveid alleelõike taastatud. Puiesteede taastamist on plaanis jätkata, nt Tallinna Peatänava projektiga on kavandatud vanalinna ümbritseva glassiipuiestee hävinud osade taastamine ning selle abil parkidevööndi tervikuks sidumine.

⁴⁸ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/ekspertdihinnang.pdf>

⁴⁹ Näidatud korralduse lisa 3.

Kaitsekorra eelnõu võimaldab ja toetab selle plaani teostamist. Seejuures ei ole seatud kohustust taastada ajaloolise allee puuderida täpselt selle koha peal tänavaruumis, kus see varasemalt olnud on (või planeeriti, kuid jäi teostamata). Vajadusel on võimalik taastada puuderidasid võrreldes varasemaga nihkes, kui seda nõuab nt trasside paiknemine tänava all või tänava arhitektuurne tervikkontseptsioon.

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

V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ning selle tagamise nõuded

Punktis 22 sätestatakse, et muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb kahest osast. Kaitsevööndi osa 1 on vanalinna ümbritsev kaitsevöönd, kaitsevööndi osa 2 koosneb sellega liituvatest aladest, kust avanevad olulised kaugvaated vanalinnale (senises põhimääruses on kaitsevööndi osa 2 nimetatud vaatesektoriteks ja -koridorideks). Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud kaardile eelnõu lisas 1. Uue hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis (nii osa 1 kui 2) määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena või projekti menetlemisel lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetsetes kohas.

Punktis 23 sätestatakse, et *kaitsevööndi osa 1 eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki vanalinnasuunalisi tänavaid ja teisi sisenemisteid. Uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel muinsuskaitseala välispiiril välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses arvestades külgnevat hoonestust. Piki vanalinnasuunalisi tänavaid avanevaid vaateid ehitistega sulgeda ei lubata. Säilitatakse iseloomulikud vaated vanalinnast ümbritsevatele ajaloolistele eeslinnadele ja merele ning merelt ja eeslinnadest vanalinnale.*

Kaitsevööndi eesmärk on tagada küll sobiv ja toetav keskkond (st ka suurte kontrastide vältimine ehitiste kõrguses muinsuskaitseala ümber), kuid analoogselt mitmete teiste vanalinnadega ei ole seatud eesmärgiks “vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitsealaga”, kuna vanalinna ümber on juba ajalooliselt rajatud vanalinna hoonestusstruktuurist väga erinevat hoonestust. Seetõttu on sarnaselt senise põhimäärusega võetud eesmärgiks, et arvestatakse juba olemasolevat vanalinnaga külgneva hoonestuse mastaapi. St kaitsevööndis on aktsepteeritavad ka vanalinna hoonetest oluliselt suurema hoonealuse pinnaga hooned (nt linnahall, Balti Jaama turu hooned), kui need on piisavalt madalad, et mitte häirida vanalinna vaadeldavust ning säilitada vaated vanalinnast eeslinnadele ja merele.

Kogu kaitsevööndi osa 1 ulatuses tuleb säilitada vaated piki vanalinnasuunalisi tänavaid, st vältida nendesse galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette. “Teiste sisenemisteede” all on mõeldud eelkõige Tallinna Vanasadamat ja Balti Jaama. Vanasadamast laevaga sisenedes paistab vanalinna siluett kaugele, peale maabumist avaneb hea vaade Oleviste kirikule kogu Kai tänava ulatuses. Balti jaama sisenevatest rongidest avanevad hoonete vahelt dünaamilised vaated Toompea

kõrgendikule, sh Pikale Hermannile ja Toomkirikule. Kaitsevööndis hoonestuse planeerimisel tuleb ka nende vaadetega arvestada.

Punktis 24 sätestatakse, et kaitsevööndi osa 2 eesmärk on tagada muinsuskaitseala ja selle silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Vaateid ehitistega sulgeda ei lubata. Kaitsevööndi osas 2 tuleb hinnata kavandatavate ehitiste ja pealeehitiste mõju vanalinna vaadeldavusele, kui nende absoluutkõrgus ületab madalaimat kõrgusmärki antud asukohas.

Kaitsevööndi osa 2 ulatus laieneb oluliselt ning see koosneb kahekümnest kaitstavast kaugvaatest. Selle kohta on selgitused antud seletuskirjas P3 juures. Kõiki senises põhimääruses olnud kaugvaateid ja planeeringutega kehtestatud kaugvaateid on analüüsitud nii 3D mudelis kui vaatepunkte linnaruumis läbi käies ja kohapeal pildistades. Vaadete analüüs on kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel⁵⁰ ning see on ka seletuskirja lisa 2. Vaadete analüüsi põhjal täpsustati osade kaugvaadete ulatust muutes seda vastavalt tegelikule olukorrale kitsamaks või laiemaks. Samuti lisati kõikidele vaadetele tagaplaanid. Vaadete tagaplaani moodustab vanalinna siluetist tahapoole jääv ala, mis ulatub kuni linna piirini. Tagaplaani määramise eesmärk on välistada vanalinna siluetti hägustavate hoonete kerkimine vanalinna silueti foonile. Toompea taha jäävas osas on kõrgusmärgid tõstetud ülejäänud tagaplaanist mõnevõrra kõrgemale, kuna Toompea on ümbritsevast linnast kõrgem.

Iga kaugvaade asetseb ruumis inimese silma kõrgusest diagonaalis ülespoole tõusvana arvestades vaate tegelikku perspektiivi looduses. Vaadete kohta on koostatud 3D rakendus, kus saab iga vaadet ruumiliselt vaadelda ja keerata.⁵¹ Juhul, kui alal ristuvad mitme erineva vaate tasapinnad, siis tuleb lähtuda madalaimast ehk väikseimast kõrgusmärgist. Selleks on kaks võimalust:

1) vaadata üle kõikide alale ulatuvate kaugvaadete kõrgusmärgid eraldi (eelnõu lisades 6-25 või Muinsuskaitseameti GIS-kaardil⁵²

2) kasutada Tallinna Strateegiakeskuse loodud 3D-rakenduse kihti "katastriüksused kõrguspiiri infoga"⁵³

Kaitstavate vaadete „diagonaalselt libisev“ absoluutkõrgus tagab vanalinna silueti, olulisemate aktsenthoonete ja katusemaastiku vaadeldavuse olulistest vaatepunktidest väikseima võimaliku halduskoormusega (Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonda ei pea enam kaasama ehitusprojektide ja planeeringute menetlusse kaitsevööndi 2. osas, mis jäävad kinnistu kohal olevatest kõrgusmärkidest madalamale).

⁵⁰ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

⁵¹ <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaadet/?page=Koondkaart-2&views=Vaatesektorid>

⁵²

<https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=8d43b285394c455fa87077a87db4e173>

⁵³ <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaadet/?page=Koondkaart-2&views=Vaatesektorid>

VI osa. Leevendused muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

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

Eelnõus nimetatud leevendustega on võimalik saavutada proportsioon kaitse vajaduse ja piirangute vahel. Need leevendused vähendavad halduskoormust ning piiranguid omanikule ning samas ei kaasne sellega muinsuskaitseala väärtuste hävimise oht. Kaaludes võimalusi leevendusteks, jõuti järeldusele, et suuremad leevendused ei pruugi toetada ala väärtuste säilimist, mis on MuKS § 3 lg 4 järgi üks muinsuskaitse olulisi põhimõtteid.

Kultuuriväärtuslike või silmapaistva mõjuga A- ja B-kaitsekategooriasse määratud hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel ei ole võimalik tööde tegemise loa menetlusi ehitusseadustikuga täielikult ühitada, kuna see seaks ohtu kultuuriväärtuse säilimisele. Muinsuskaitseamet teeb riiklikku järelevalvet muinsuskaitseaduse ja selle alusel kehtestatud haldusaktide nõuete täitmisel. Sealjuures jälgitakse uuringu ja tööde tegemise nõuete täitmist, mis tulenevad muinsuskaitse eritingimustest, ehitusprojektidest, tööde või uuringu tegevuskavadest ja tööde tegemise loal toodust. Tööde sisust ja kasutatavate materjalide eripärast ning ajalooliste hoonete detailitundlikkusest lähtudes peab amet loa taotlemise kohustust kultuuriväärtuslike hoonete puhul vajalikuks, sest selliselt on võimalik täpsustada tööde tegemise tingimusi, nt määrata uuringuid hoonete konstruktsioonide seisukorra või ajalooliste kihistuste säilivuse selgeks tegemiseks, ning nõuda muinsuskaitse järelevalve teostamist. Samuti saab enne tööde loa andmist nõuda põhi- või tööprojekti kooskõlastamist, mis on keeruka mitmekihilise ja detailirohke hoone ümberehitamiseks vältimatu projektistaadium. Omavalitsuse antava ehitusloaga ei ole uuringute ega järelevalve määramine võimalik ning see antakse eelprojekti alusel, seega ei ole tagatud kultuuriväärtuslike hoonete piisav kaitse.

Punktis 25 antakse leevendused teatud juhtudel muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks. Loakohustusest loobumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi.

Punktis 25.1. sätestatakse, et *tööde tegemise luba ega sellele eelnevaid muinsuskaitse eritingimusi ei nõuta C-kaitsekategooria hoone konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ehitamiseks, välja arvatud välisilme muutmine ning ehitus- ja kaevetööd maa-aluses osas.*

Seega leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1). Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba, va keldrikorruse osas. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 17), Muinsuskaitse osakond annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses. Tööde tegemise luba asendab C-kaitsekategooriasse määratud hoonetele Ehitisregistris ehitusloa juures olevale ehitusprojektile Muinsuskaitseameti poolt antav kooskõlastus.

Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – nt juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei nõua, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde

tegemise luba. 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 ehitusteatisel kohustusega tööks.

Punktis 25.2 sätestatakse, et *tööde tegemise luba ega sellele eelnevaid muinsuskaitse eritingimusi ei nõuta B-kaitsekategooria hoone siseruumides* konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel, välja arvatud ehitus- ja kaevetööd hoone maa-aluses osas. See teistest muinsuskaitsealadest erinev leevendus on vajalik, kuna Muinsuskaitseaduse § 52 lg 2 p 1 nõuab maailmapärandi objektidel kõikide hoonete siseruumides tööde tegemise luba, mitte ainult väga väärtuslikuks hinnatud hoonete puhul nagu kõikidel teistel muinsuskaitsealadel. Seaduse koostamisel on peetud maailmapärandi objektidel (Tallinna vanalinnas) asuvate hoonete siseruumide vähemalt sama väärtuslikuks kui teistel muinsuskaitsealadel asuvate "väga väärtuslike" hoonete puhul. Kuna eelnõuga on otsustatud siiski hulk hooneid määrata B-kaitsekategooriasse, et need edaspidi siseruumide osas tööde tegemise loast vabastada, on selleks antud kaitsekorraga eraldi leevendus.

Punktis 26 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis teatud juhtudel tööde kooskõlastamisest, tööde tegemise loast või teatisest loobumiseks.

Punktis 26.1 sätestatakse, et *muinsuskaitseala kaitsevööndis 1 ei nõuta Muinsuskaitseametiga olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamist, välja arvatud maapealse osa laiendamisel* (osaline leevendus MuKS § 58 lg-st 1). See seaduse lõige näeb ette, et *pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise.* Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt.

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

Maapealse osa laiendamisenäe mõistetakse siin ehitise suletud brutopinna suurendamist, välja arvatud ehitise välispiirete soojustamise, mida ei loeta ehitise mahuliseks suurendamiseks muinsuskaitse mõttes, sest selline ehitustegevus ei mõjuta oluliselt muinsuskaitseala vaadeldavust. Samuti ei loeta ehitise mahuliseks juurdeehitamiseks ehitise olemasoleva katusealuse väljaehitamist juhul, kui hoonele ei lisandu katusest väljaehitusi (valgustus lahendatakse näiteks katuseakendega). Juhul kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi juurdeehitisi, siis tuleb need projektid muinsuskaitseala kaitsevööndi 1. osas jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punktis 26.2 sätestatakse, et *kaitsevööndi osades 1 ja 2 ei nõuta Muinsuskaitseameti teavitamist ehitise ehitamisest, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatisel.* Sellega leevendatakse omaniku või valdaja MuKS § 58 lg-st 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseameti ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis

ehitisteatise või ehitusloakohustuse puudumise korral. Seega ei ole kaitsevööndis ehitus- ja remonttöödest ameti teavitamine nõutav, kui ehitusluba- või ehitusteatis ei ole nõutav. Mh ei nõuta alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla viie meetri kõrguste ehitiste ehitamisest teavitamist. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavalt muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

Punktis 26.3 sätestatakse, et *kaitsevööndi osas 2 ei nõuta Muinsuskaitseametiga ehitamise kooskõlastamist, kui kavandatav uus ehitis või pealeehitis on vaatesektori joonisel ehitise asukohas näidatud kõrgusmärgist madalam.*⁵⁴

See on osaline leevendus MuKS § 58 lg-st 1, mille kohaselt *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.* Kooskõlastamise kohustus jääb vaatesektorites ainult vastavas kohas olevast kõrgusmärgist kõrgemal, sellest allpool on igasugune ehitustegevus lubatud muinsuskaitseameti loa ja kooskõlastuseta (välja arvatud juhul, kui täiendavad piirangud tulenevad mõnest muust muinsuskaitseobjektist peale muinsuskaitseala vaatesektori, nt mõnest teisest kultuurimälestisest või kaitsevööndist).

Juhul, kui krundil ristuvad mitme erineva vaate tasapinnad, siis tuleb lähtuda madalaimast ehk väikseimast kõrgusmärgist (vt selgitused P 24 juures).

VII osa. Muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid

MuKS § 14 lg 5 p 1 järgi ei kehtestata mälestisele kaitsevööndit, kui see asub muinsuskaitsealal, kui muinsuskaitseala kaitsekorras ei ole määratud teisiti. Kaitsekorras määratakse, millest lähtutakse mälestisele kaitsevööndi määramisel ning eelhinnatakse kaitsevööndi vajadust. Kaitsevöönd määratakse eraldi kultuuriministri käskkirjaga.

Punktiga 27 määratakse, et *kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele.* Kaitsevööndi määramise vajadus on sellise maa-alaliste kinnismälestise puhul, mille läheduses on oodata arheoloogilise kultuurikihi, sh matuste või ajalooliste ehitusstruktuuride ilmumist. Kaitsevööndi määramise vajadust ja selle ulatust hinnatakse iga kinnismälestise puhul eraldi. Näiteks võib kaitsevööndi määrata mälestisele, mis ulatub muinsuskaitseala piirist välja. Selliste mälestiste puhul võib kaitsevöönd olla vajalik, kuna muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ei ole kaitsta konkreetse mälestise ümbrust, sh arheoloogiamälestise kaitsevööndis leiduvat võimalikku arheoloogilist kultuurikihti.

Kaitsevöönd on näiteks vajalik arheoloogiamälestisele Tallinna vanalinn, I-II a-tuh (kultuurimälestiste registri nr 31172). Samas mälestisele Tallinna linnakindlustused (kultuurimälestiste registri nr 3015) kaitsevööndit ei määrata, kuna mälestisega piirnevad alad on juba muinsuskaitseala, arheoloogiamälestise ja nende kaitsevööndiga kaetud.

Eelnõu VIII osa. Lõppsätted.

⁵⁴ Näidatud korralduse lisades 6-25.

Punktis 28 sätestatakse, et korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Punktis 29 sätestatakse, et Vabariigi Valitsuse 20.05.2003. a määruse nr 55, Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse (RT I 2003, 44, 303) kehtivus lõpeb kaitsekorra eelnõu jõustumisel. See tugineb muinsuskaitseaduse § 91 lõikele 1.

Käskkirja on võimalik halduskohtumenetluse § 46 lõike 2 alusel vaidlustada 30 päeva jooksul käskkirja avalikult teatavaks tegemisest Riigi Teatajas, esitades kaebuse halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

5. Kaitsekorra ettevalmistamise ja menetluse kirjeldus

Kaitsekorra eelnõu koostamise ettevalmistustöödega alustati 2022. aasta alguses, mil Muinsuskaitseameti peadirektori 12.01.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/3-A moodustati töörühm, millele anti ülesandeks alusuuringute ja eelnõu ettevalmistamine. Enne avaliku menetluse algust toimus 20 töörühma koosolekut, kõikide arutelude kokkuvõtted on avalikult kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel.⁵⁵

5.1. Esimene avalik konsultatsioon

Esimene, kohalike jaoks oluliste väärtuste kaardistamisele keskenduv avalik koosolek Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra teemal toimus 14. veebruaril 2022 kell 17.00-19.00 Tallinna raekojas ja ülekandena Muinsuskaitseameti Facebooki lehel. Ürituse salvestus, ettekanded ja grupidööde kokkuvõtted on Muinsuskaitseameti kodulehel.⁵⁶

Ürituse kutsed saatis Muinsuskaitseamet Smaily masspostitusprogrammi kaudu kõigile muinsuskaitseala kinnisvaraomanikele, kelle e-maili aadressid olid kättesaadavad riiklikest registritest (2529 kontakti) ning lisaks vanalinnas tegutsevatele asutustele ja ühingutele (Vanalinna selts, muuseumid, kogudused, koolid, linnaosavalitsus jne). Enne üritust ilmusid selle kohta artiklid ajalehes Pealinn⁵⁷ ja ERR-is⁵⁸, teemat kajastati samal päeval Aktuaalses kaameras ja ERR-i⁵⁹ ja Pealinn⁶⁰ portaalis.

Üritusel tutvustas Kaarel Truu Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kujunemist ja kaitstavaid väärtuseid, Triin Talk rääkis kaitsekorra koostamise kavandatavast protsessist ning töörühma esimesel koosolekul kujunenud seisukohast hoonete kaitsekategoriatesse jagamise kohta (jagada Tallinna puhul hooned ainult A- ja B-kaitsekategoriasse, C-kaitsekategoriat mitte kasutada).

⁵⁵

<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/ameti-tegevus/muinsuskaitsealade-kaitsekorralduskavade-koostamine/tallinna-vanalinna>

⁵⁶ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/node/2221>

⁵⁷ <https://pealinn.ee/2022/02/14/kutsume-vanalinlasi-kaitsekorra-koostamisel-kaasa-raakima/>

⁵⁸ <https://www.err.ee/1608495152/triin-talk-tallinna-vanalinn-vajab-uut-kaitsekorda>

⁵⁹

<https://kultuur.err.ee/1608499985/muinsuskaitseamet-hakkab-uuendama-tallinna-vanalinna-kaitsekord>

⁶⁰

<https://pealinn.ee/2022/02/14/vanalinna-uus-kaitsekord-hakkab-kirgi-kutma/>,
<https://pealinn.ee/2022/02/14/kutsume-vanalinlasi-kaitsekorra-koostamisel-kaasa-raakima/> ja
https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/aita_vanalinna_kaitskorda_koostada.pdf

Peale ettekandeid toimus moderaator Vladislav Luškin (OÜ SpeakSmart) juhtimisel arutelu gruppides neljal ette antud teemal:

- 1) Mis on tunnetatavad väärtused Tallinna vanalinnas?
- 2) Mida ja kuidas tuleks teha, et neid vanalinna tunnetatavaid väärtuseid kaitsta?
- 3) Kuidas saaks toetada vanalinna kui elukeskkonna hoidmist?
- 4) Kuidas parandada koostööd pärandi hoidmisel ja arendamisel? Mida saan ise ära teha?

Üritusele registreerus 112 inimest, sh 57 inimest plaanis tulla Raekotta kohale, 55 osaleda veebi vahendusel. Registreerumislehe järgi oli kohapeal 36 osalejat, veebis osales rohkem inimesi.

Osalejad rõhutasid vajadust kaitsta vanalinna elukeskkonnana (see pole ainult “mis,” vaid ka “kes”), hoida selle mitmekesisist kasutust ja kohalikele inimestele vajalikku infrastruktuuri, sh luua piirkonnalasteaed ja kool. Hoonete kasutuse osas sooviti anda KOVile rohkem otsustusõigust, vähendada müra- ja parkimisprobleeme. Paljud vanalinna kui elukeskkonna säilitamisega seoses esile kerkinud teemad väljuvad rangelt võttes muinsuskaitseaduse reguleerimisala piirest, kuid need on kaitsekorras sõnastatud üldiste väärtuste ja põhimõtetenä, et neid saaks arvesse võtta tulevastes planeerimisprotsessides (P 4, P 6.1, P 8.1, P 8.2)

Kitsamalt muinsuskaitsealiste regulatsioonide osas ilmnes arutelul selge vajadus panna täpsemalt kirja, mida saab ja mida ei saa, rõhutades just võimalusi, mitte keelde. Seda ongi eelnõus läbivalt tehtud. Senises muinsuskaitseala põhimääruses oli öeldud, et kõik Muinsuskaitseaduse⁶¹ §24 loetletud tegevused on keelatud, kuni pole Muinsuskaitseameti ja linnavalitsuse luba, uus eelnõu annab oluliselt täpsemad sisulised juhised piirkondade ning hoonete kaitsekategooriate kaupa.

Kaitsekategooriatesse jagamise võimalust põhimõtteliselt toetati, kuid kritiseeriti seda, et kõige leebemat kaitsekategooriat ei olnud Tallinnas plaanis kasutada. Seda võimalust on uuesti kaalutud ja kasutusele võetud ka C-kategooria.

5.2. Alusuuringute koostamine

2022-2023. a jooksul koostati kaitsekorra koostamiseks viis alusuuringut/kaardistust.

- 1) Kaug- ja sisevaadete analüüs
- 2) Haljastuse analüüs
- 3) Linnakindlustuste kaardistus
- 4) Kinnistupiiride analüüs
- 5) Hoonestuse inventeerimine

Kõik need materjalid on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel.⁶²

Kaug- ja sisevaadete analüüs⁶³ koostas Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome kompetentsikeskus (Eva-Maria Aitsam, Olari Kärmas, Jaak-Adam Looäär ja Paco Ulman) koostöös Henry Kuningaga.

Kaugvaadete analüüs esitas senises vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses ja mitmetes üld- ja teemaplaneeringutes kehtestatud vaatesektorite -ja koridoride ülevaate, ettepanekud

⁶¹ 2002-2019 kehtinud Muinsuskaitseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/191278>

⁶²

<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/ameti-tegevus/muinsuskaitsealade-kaitsekorralduskavade-koostamine/tallinna-vanalinna>

⁶³ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

nende muutmiseks ning edasiseks kaitseks. Kõik vaated pildistati looduses ning analüüsiti linna 3D mudelis, paljude vaadete puhul täpsustati nende alguspunkti ja ulatust.

Analüüsiga tehti kolm olulist ettepanekut:

- 1) lisada kõik seni erinevate planeerimisdokumentidega kehtestatud vanalinna kaugvaated kaitsekorraga kaitstavate vaadete hulka, et need oleks koondatud ühte dokumenti ja leitavad ühel kaardil;
- 2) pikendada vaateid vanalinna silueti taha (luua vaadete tagaplaan), kuna vaateid mõjutavad mitte ainult vanalinna ette kerkida võivad kõrgemad ehitised, vaid ka silueti taustale kerkivad kõrghooned;
- 3) täpsustada kaitsekorraga iga vaate puhul kõrgused, millest alates hakkab ehitised vanalinna vaadeldavust mõjutama.

Kõik need ettepanekud on kaitsekorra koostamisel arvesse võetud, kaugvaadete hulk ja ulatus tuleb sellest alusuuringust.

Sisevaadetenä analüüsiti avalikest vaatekohtadest avanevaid vaateid (vaateplatvormid, linnamüüri tornid, kirikutornid) vanalinna katusemaastikule. Vaated pildistati üles ning need lisati linna 3D mudelisse vaatepunktidenä. Nii on alusuuringuga fikseeritud, millistele katusepindadele vaated avanevad. Kaitsekorras on sisevaated loetletud tekstina (P. 8.13) ning antud viide vaadete analüüsile, mida saab tulevikus kasutada referentsina katusemaastiku muutmise taotluste korral. Sisevaateid ei ole kaitsekorra 2D kaardile võimalik kanda katusepindade tiheduse, keerukuse ja vaadete muutlikkuse tõttu (iga uus ehitised vanalinnas muudab sisevaateid).

Vaadete analüüsi käigus Tallinna strateegiakeskuse loodud kaug- ja sisevaadete 3D rakendus⁶⁴ jääb avalikult kasutatavaks tööriistaks, mille abil saab senisest oluliselt lihtsamini ja täpsemini hinnata kavandatavate muudatuste mõju vanalinna vaadetes.

Vanalinna haljastuse eksperdi hinnangu⁶⁵ koostas Kristiina Kupper, linna maastikuarhitekt. Eksperdi hinnangugus on välja toodud kõikide vanalinna muinsuskaitsealale jäävate parkide, haljasalade ja alleede lühikirjeldused ja nende väärtuslikud maastikuelemendid.

Eksperdi hinnangus on kirjeldatud rohkem haljasalaid kui kaitsekorra eelnõus "väärtuslike haljasalade ja puiesteedena" loetletud ja kaardile kantud. Algselt töörühma arutelude tulemusel eksperdi hinnangusse lisatud "muud olemasolevad haljasalad" tekitasid hilisemates aruteludes mitmeid küsimusi ning kuna nende alade edasised arengud võivad olla väga erinevad, polnud nende kohta võimalik kirja panna ühtseid suuniseid, mis eristuksid üldistest kindlustusvõõndis kehtivatest nõuetest ja põhimõtetest. Niisiis jäeti kindlustusvõõndis parkideks kujundamata haljasalad jm hoonestamata alad kaardil eraldi tähistamata ja neile kehtib üleüldine suunised kindlustusvõõndis rohealade osakaalu suurendada (P 8.15). Samuti on kaitsekorra kaardile teadlikult kandmata jäetud Harju tänava äärne haljasala, mis oli algselt eksperdi hinnangule tuginedes plaanis markeerida säilitatava haljasalana. Arutelud Tallinna Strateegiakeskuse ja Arhitektide liiduga viisid tulemuseni, et pikemas perspektiivis tuleks jätta selle ala hoonestamine võimalusena avatuks ning seetõttu on parem seda kaitsekorras haljasalana mitte esile tõsta.

⁶⁴ 3D rakendus <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaated/?page=Koondkaart-2&views=Sisevaated> ja rakenduse veebikaart

<https://tallinn.gis.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=f93b16edef6945f5a6a941b675feb9a6>

⁶⁵ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/eksperdi_hinnang.pdf ja https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/lisa_1.pdf

Linnakindlustuste kaardistuse⁶⁶ koostas Tallinna linnaarheoloog Ragnar Nurk. Tallinna all-linna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.-18.saj. on eraldi mälestis, ehitismälestis nr 3015.⁶⁷ Maa-ameti kaardil on see suur pindalaline mälestis märgitud ühe tingmärgiga ning sellest ei ole võimalik välja lugeda erinevaid linnakindlustuste osasid ega kihistusi. Linnakindlustuste kaardistusega on need selgelt välja toodud. Kaitsekorra koosseisus on linnakindlustuste kaart (lisa 5) informatiivse tähendusega, ning aitab mõista kaitsekorra tekstis mainitud linnakindlustuste osade paiknemist linnaruumis (nt vallikraavid, bastionid, kaitseehitiste maa all säilinud osad).

Kinnistupiiride analüüsi koostas arheoloog Villu Kadakas⁶⁸. Töö eesmärk oli välja selgitada, millised 2022. a seisuga kehtivatest kinnistupiiridest pärinevad 1944. aasta pommitamise eelsest ajast, st mida tuleks käsitleda põhimõtteliselt ajalooliste kinnistupiiridena, ning millised on kehtestatud alles pärast Eesti iseseisvuse taastamist 1991. aastal. Analüüsiga käsitleti ainult hoonestatud linnatuumiku elamukvartaleid, kuna kindlustusvööndi krundistruktuur on suhteliselt uus ning selle säilitamist kaitsekorraga ei nõuta. Hoonestatud linnatuumikus ulatub krundistruktuur teadaolevalt keskaega ning on üks olulisi kaitstavaid väärtuseid muinsuskaitsealal. Seetõttu oli oluline uuringuga täpsustada, millised kinnistupiirid on säilinud ajaloolistena ja millised mitte. Analüüsi tulemuste alusel on koostatud kaitsekorra lisa 4.

Hoonestuse inventeerimise ja kaitsekategooriate ettepanekute koostamise⁶⁹ viis läbi kaitsekorra koostamise töörühm Triin Talki eestvedamisel. Töörühma ettepanek on määrata Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal A-kaitsekategooriasse 360 hoonet, B-kaitsekategooriasse 136 hoonet ning C-kaitsekategooriasse 69 hoonet. Lisaks jääb muinsuskaitsealale 218 hoonet, mis on mälestised või mälestise osad (nt kõik linnamüüri tornid on eraldi hooned, kuid ühe mälestise, Tallinna linnakindlustuste, osad). Tallinna vanalinna erakordse ülemaailmse väärtuse tõttu on siin mälestiste ja A-kaitsekategooria hoonete osakaal oluliselt suurem kui teistel Eesti muinsuskaitsealadel (vt ka selgitused P 9 juures).

5.3. Konsultatsioonid huvirühmadega

Algselt kavandatud ja esimesel avalikul konsultatsioonil 14.02.2022 välja lubatud teist avalikku konsultatsiooni suure avaliku üritusena ei korraldatud peamiselt kahel põhjusel:
1) Muinsuskaitseametis tehti juhtimisotsus seadusega mitte nõutud avalikke üritusi vähendada, et kaitsekordade menetlusi kiirendada. Eesmärk oli saada kõik kaitsekorrad valmis 2023. aastal vastavalt Muinsuskaitseaduse §91 (1), mis nõuab uute kaitsekordade kehtestamist nelja aasta jooksul peale seaduse kehtima hakkamist.

⁶⁶ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/linnakindlustuste_kaardistus.pdf

⁶⁷ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=3015>

⁶⁸

https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tln_vanalinna_1944-2022_kinnistute_piirid_tervik_fail_03.02.23.pdf

⁶⁹ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tallinna_invent_24.03.2023_lisaga.pdf

2) Esimesel avalikul konsultatsioonil kritiseerisid mõned osalejad kaasamise formaati, kus suures saalis on kaasarääkimise võimalus väike ning tutvumiseks ei ole materjale, millele tagasisidet anda.

Seetõttu otsustati edasine ametliku avaliku menetluse eelne kaasamine korraldada otse Tallinna vanalinnaga seotud huvirühmadega suheldes. Selleks saatis töörühma juht 15.-16. novembril 2022 e-mailiga kaitsekorra eelnõu mustandi tutvumiseks Vanalinna seltsile, Vanalinna ettevõtjate ühingule, Ehitusettevõtjate liidule, Arhitektide liidule, Maastikuarhitektide liidule, Tallinna muinsuskaitse osakonnale ja Muinsuskaitseametile (mh eksperdinõukogudesse edastamiseks), Tallinna linnavalitsuse planeerimisvaldkonda kureerivale aselinnapeale, UNESCO nõukogule, Tallinna Kesklinna valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja kommunaalametile, Transpordiametile, Linnavolikogule, Muinsuskaitse seltsile, ICOMOS Eestile ning Balti jaama hoone omanikule. (Viimane oli oluline kaasatav, kuna töörühmas oli ettepanek lisada see hoone muinsuskaitseala koosseisu.)

E-kirjaga paluti eelnõuga tutvuda ja lisada oma kommentaarid-ettepanekud Googledoc'i formaadis avatud dokumenti. Samuti pakuti kõigile osapooltele võimalust neile sobival ajal kohtuda ja eelnõu mustandiga seotud küsimusi arutada.

Konsultatsioonide ehk nn eelkaasamise käigus toimus kaksteist arutelu erinevate osapooltega:

1) Arhitektide liidu eestseisusega 17.11. 2022 ja 24.03.2023

Esimese kohtumise järel saadeti kirjalikud ettepanekuid kaitsekorra eelnõu kohta, teise kohtumise järel hoonete kaitsekategooriate kohta.

2) AS GoRail esindajatega 28.11.2022

Balti jaama vana hoone vaadati kohapeal üle ja selgitati, mida muinsuskaitseala piiri laiendamine kaasa tooks. Hiljem on kaitsekorra koostamise töörühm otsustanud loobuda hoone muinsuskaitseala koosseisu arvamistest ning teinud Muinsuskaitseametile ettepaneku tunnistada see eraldi mälestiseks.

3) Vanalinna seltsiga 1.12.2022

Peamise probleemina nähti, et kohati olid kirja pandud punktid liiga "autovastased", ligipääs kodule autoga on oluline säilitada. Samuti rõhutati, et oluline on lahendada müraprobleemi ning anda selgemad suunised vanalinna kui elukeskkonna säilitamiseks.

Kaitsekorda lisati vastavaid suuniseid, kuid Muinsuskaitse osakond ei saa hakata otseselt parkimist ja ööelu korraldama: linna tasandil tuleb selleks luua täiendavaid regulatsioone.

4) Tallinna Strateegiakeskuse ja abilinnapeaga 2.12.2022

Peamine teema oli, et bastionaalvööndi ehituspiirangud olid liiga ehitamist välistavad, Strateegiakeskus soovis, et sinna peaks siiski võimaldama tähtsaid kultuuriobjekte, samuti pargi poole avanevaid kohvikumahte.

Samuti tekitas küsimusi A- ja B-kaitsekategooria algne definitsioon, milles oli märgitud, et "tuleb säilitada autentsus." See ei ole Tallinna kontekstis sobiv sõnastus, kui B-kategoorias ka nt Kalevi ujula ja mitmeid teisi uushooneid, millel on suur ruumimõju (silmapaistvus) ja on vaja ümberehitamisel anda eritingimusi ja lubasid. Samas mõned neist võivad olla tulevikus väga kapitaalselt ümber ehitatavad.

Strateegiakeskus saatis kirjalikud ettepanekud 22.12.2022, need arutati läbi ja eelnõu täiendati vastavalt järgnevatel töörühma koosolekutel.

5) Muinsuskaitseameti ehitismälestiste ja maastikuarhitektuuri eksperdinõukogudega 19.12.2022

Experdinõukogud toetasid sõnastust, et väärtuslikele ja olemasolevatele haljasaladele ei ole uue ehitise püstitamine lubatud. Samuti toetati põhimõtet, et ülejäänud kindlustusvööndi osas uue hoone või maapealse juurdeehitise lisamine ei ole üldjuhul lubatud, ning Balti jaama jaamahoone lisamist muinsuskaitsealasse.

6) ICOMOSiga 22.12.2022 ja 16.01.2023 (zoomis)

Esimesel koosolekul tutvustati üldist eelnõu protsessi ja suuremaid kavandatavaid muutuseid, teisel kohtumisel konkreetsemaid küsimusekohti. ICOMOS saatis oma kirjalikud ettepanekud mõningate punktide sõnastuste kohta, need arutati läbi töörühma koosolekul 02.02.2023 koos ICOMOSi esindajaga ning sõnastuse muudatusi (eriti lubatud ehitusmaterjalide kohta) viidi eelnõusse sisse.

7) Ehitusettevõtjate liiduga 04.01.2023

Ehitusettevõtjate liit saatis enne kohtumist juristi koostatud kirja. Kohtumisel lisati eelnõusse punkt vanalinnas sobivate ehitustehnoloogiate kohta, ning lepiti kokku muid väiksemaid sõnastuse täiendusi. Kirjaga saadetud küsimused eelnõu proportsionaalsuse jms on lahti seletatud eelnõu seletuskirjas.

8) Tallinna UNESCO nõukoguga 10.01.2023

Muudatusettepanekuid ei tulnud, küsimusi tekitasid peamiselt kindlustusvööndisse ehitamise võimalused. Selgitati, et ka uus kaitsekord ei võimalda suuremahulisi juurdeehitusi kindlustusvööndis väljaspool kahte juba perimetraalselt hoonestatud kvartalit (nt Estonia juurdeehitust praegu kavandatud mahus kaitsekord ei võimalda).

9) Töörühma laiendatud koosolek 12.01.2023

Kõikide novembrist jaanuarini saadud ettepanekute arutamiseks korraldati töörühma avatud koosolek, kus kõikidel ettepanekute esitajatel oli võimalik osaleda. Osad punktid olid muudetud-täiendatud juba enne koosolekut, osasid muudeti veel koosoleku jooksul.

Konsultatsioonide käigus toimunud arutelude kaudu sai kaitsekorda sisendit anda oluliselt suurem hulk inimesi, kui oleks olnud võimalik ühe avaliku ürituse käigus. Sel viisil sai arutada mitmeid erinevaid kaitsekorra punkte ja nende tähenduse nüansse, mis avaliku rahvakoosoleku formaadis oleks olnud võimatu. Mitu kuud kõigile avatud Googledoc'i abil kaasamine oli Eesti muinsuskaitsealade kaitsekordade koostamise praktikas esmakordne, erakordselt ajamahukas ent sisukas, ning võimaldas eelnõud enne ametlikku avalikku väljapanekut oluliselt täiendada ja erinevate osapoolte ootustega paremini kooskõlla viia. Protsessis ilmnesisid ka erinevate osapoolte vastandlikud ootused: nt 14.02.2022 avalikul üritusel väljendati soovi saada võimalikult täpsed juhised, mida võib ja ei või teha, et ametnikel oleks vähem subjektiivset otsustusõigust. Samas hiljem ehitusettevõtjatega eraldi arutledes oldi huvitatud hoopis sellest, et säiliks võimalikult palju vabadust läheneda igale hoonele objektipõhiselt ning et jäigad reeglid ei paneks nii arhitekte kui ametnikke liigselt raamidesse. Kaitsekorruga on püütud vältida mõlemat äärmust: suunised ja nõuded on küll senisest täpsemalt lahti kirjutatud, kuid siiski jääb iga ehitise puhul võimalus arutada kõik võimalused läbi muinsuskaitse eritingimuste andmisel ja/või projekteerimisel-planeerimisel,

arvestades ehitise väärtuse ja seisukorra, omanike soovide, uuringute tulemuste ja kõikide muude asjaoludega.

10) Muinsuskaitseameti ehitismälestiste eksperdinõukoguga 03.04.2023.

Ekspertnõukogus tõstati olulisema küsimusena hoonete kaitsekategooriate proportsionaalsus. Ekspertnõukogu liikmete ettepanekud kaitsekategooriate muutmise kohta kaaluti koos Arhitektide liidu eestseisuse ettepanekutega läbi 19.04.2023 töörühma koosolekul ning nende alusel tehtud muudatused on sisse viidud enne avalikku menetlust.

5.4. Avalik menetlus.

Kaitsekorra avatud menetlus algatati 09.06.2023 ja selle algusest teavitati ajalehes XXXX, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis) ja Tallinna linna veebilehel. Teates avaldati lühidalt kaitse alla võtmise õigusakti eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

...

6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

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

Muinsuskaitseala väärtuste teadvustamine, esiletoomine ja hoidmine aitab luua mitmekesist ja kultuurimälu tugevdavat elukeskkonda. Samuti annab muinsuskaitseala kui unikaalne kultuuriväärtuslik keskkond kohalikule omavalitsusele võimaluse eristumiseks ning konkurentsieelise piirkonna arengu suunamisel. Korrastatud ja hoitud kultuuriväärtused loovad parema ja atraktiivsema elukeskkonna, mis aitab kaasa elukvaliteedi tõusule, loob töökohti, elavdab majandust, soodustab turismi ja kasvatab piirkonna konkurentsivõimet. Kaitsekorras sõnastatud põhimõtted on otseselt seotud ka keskkonnahoiu eesmärkidega, kuna soodustavad olemasolevate vanade hoonete ja linnastruktuuride jätkuvat kasutamist ja kohandamist ning võimalikult suures mahus olemasoleva ehitusmaterjali (originaalsubstantsi) jätkuvat kasutamist. Muinsuskaitseala äärealadel kaitstavad suured haljasalad aitavad hoida Tallinna kesklinnas elurikkust ning varjulisi alasid kesklinna kuumasaarte vahel.

Muinsuskaitseala kaitsekorra sisu on sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt, väärtustekesksemalt ja tulevikku vaatavalt, mis võimaldab tagada senisest läbipaistvama muinsuskaitsepraktika. Kuna kaitstavad väärtused ja oodatud tulemused on hoonete ja piirkondade kaupa kirjas, peaks edaspidi olema kõigile osapooltele selgem, millised tegevused on võimalikud. Vabas ühiskonnas on võimalikult täpsed ja avalikud kaalutusotsuste alused väga vajalikud, et vähendada olukordi, kus piirangud

sõltuvad (kasvõi näiliselt) ainult ühe isiku või komisjoni arvamusest. Nii on sund „ilma jäetud oma kõige kahjulikumast mõjust, piiratuna kohustustega, mis on limiteeritud ja ettenähtavad, või vähemalt muudetud sõltumatuks teise inimese meelevaldast. Ebaisikulisena ja sõltuvana üldistest, abstraktsetest reeglitest [...] muutuvad isegi valitsuse sunniteod infoks, mille alusel inivid saab oma tegevusplaan teha.“⁷⁰ Uue kaitsekorraga ongi püütud muuta muinsuskaitse eesmäärke läbipaistvamaks ja otsused etteaimatavamaks. Kirja saanud põhimõtted ja nõuded on sisuliselt ka seni Tallinna muinsuskaitsepraktikaid piirkonnakaupa juhtinud, kuid need on väljendunud üksikotsustes, mille laiem kontekst ei ole olnud alati avalikkusele arusaadav (nt miks ei luba muinsuskaitse Estonia teatri taha mahukat juurdeehitust, kuid lubab sealsamas kõrval Reaalkooli juurdeehituse, miks võib enne teist maailmasõda olnud hoonestuse taastada Apteegi tänava ääres, aga mitte Raekoja platsil jne).

Oluline muudatus, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kaitsekategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. Tallinna puhul ei ole sellest tulenev halduskoormuse vähenemine suur, valdavalt on muinsuskaitseala hooned ka edaspidi kaitse all tervikuna mälestiste või A-kaitsekategooria hoonetena ning muinsuskaitseameti (mille ülesandeid täidab Tallinna linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakond) ja kinnisvaraomanike halduskoormus väheneb umbes kolmandiku hoonete puhul.

Lisaks eeltoodule väheneb halduskoormus mõnevõrra kaitsevööndi hoonete puhul. Ametiga ei ole edaspidi vaja muinsuskaitseala kaitsevööndis kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist. Samuti ei pea kaitsevööndis teavitama ehitise ehitamisest, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatist (alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla viie meetri kõrguse ehitised)

Kaitsevööndis 2 (vaatesektorites) on kaitsekorraga määratud kõrgusmärgid, millest madalamate ehitiste puhul ei ole edaspidi enam muinsuskaitse kooskõlastust tarvis. Sellega vabastatakse valdav enam ehitustöödest kaitsevööndis 2 Muinsuskaitseameti kooskõlastuskohustusest.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala on juba alates 1966. aastast riikliku kaitse all, mistõttu puudub kaitsekorra eelnõu jõustumisel oluline uus mõju sotsiaalvaldkonnale, riiklikule julgeolekule, majandusele, regionaalarengule, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse töö korraldusele. Juhul kui eeldada, et muinsuskaitsealana kaitse all olemine mõjutab kinnisvarahindu ja piirkonna atraktiivsust, on Tallinna vanalinna puhul olnud selle mõju väga positiivne: 1960ndatel väga kehva seisukorra ja mainega alast on saanud Eesti kõrgeimate kinnisvarahindadega piirkond ning olulisim vaatamisväärsus.

Tallinna linna ja Muinsuskaitseameti vahel on alates 2003. aastast kehtinud haldusleping, mille kohaselt täidab Muinsuskaitseameti ülesandeid Tallinna linna piires Tallinna Linnaplaneerimise amet.⁷¹ Haldusülesannete täitmiseks eraldab Muinsuskaitseamet Tallinna linnale iga-aastaselt oma eelarvest vahendeid. Halduslepingu jätkamisel tuleb Muinsuskaitseametil jätkata linna iga-aastaselt rahalist toetamist.

Muinsuskaitseamet hüvitab muinsuskaitseala kinnisvaraomanikele uuringute läbiviimist vastavalt MuKS-e § 48. Samuti on kinnisvaraomanikel võimalik taotleda Muinsuskaitseameti restaureerimistoetust. Sellest jätkub Tallinna objektidele küll suhteliselt vähe, peamiselt

⁷⁰ F. A. Hayek, Vabadus ja vabadused [1960]. – Esseid vabadusest 20. sajandi poliitikafilosoofidelt. Tartu: Vabamõtleja 2022, lk 137.

⁷¹ Kehtiv haldusleping: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104012020001>

toetab vanalinnas restaureerimist Tallinna linn läbi enda restaureerimistoetuse. Lisaks toetab linn ajalooliseid kirikuid läbi programmi "Tallinna kirikurenessanss" ning teeb ise investeeringuid linnale kuuluvatesse ehitistesse (sh bastionide, linnamüüri ja selle tornide restaureerimine, Toompea tugimüüri korrastamine jne).

Tallinna linna restaureerimistoetus oli 2022. aastal oli 300 000 eurot. Maksimaalne toetuse suurus taotluse kohta oli 25 000 eurot. Restaureerimistoetused jagunesid 2022. aastal võrdselt riikliku kaitse all olevate ehitiste (mälestised ja muinsuskaitseala hooned) ning planeeringutega kaitstavate hoonete vahel (miljööalade hooned ja väärtuslikud üksikobjektid). 2023. aastal on Tallinna linna restaureerimistoetuste maht juba 400 000 eurot ning maksimaalne toetuse suurus taotluse kohta 30 000 eurot.

Ka edaspidi on oluline, et muinsuskaitseala haldamisse ja restaureerimisse panustaksid nii riik kui kohalik omavalitsus ühiselt. Senise põhimääruse asendamine kaitsekorruga kulude tõusu kaasa ei too.

8. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

9. Vaidlustamine

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

10. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Tallinna linnale.

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

Lisa 2 Kaug- ja sisevaadete analüüs