

Vabariigi Valitsuse korralduse „Tartu muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu

SELETUSKIRI

Sisukord

1. Sissejuhatus.....	1
2. Tartu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldustele ja riikliku kaitse põhjendus	2
3. Eelnõu sisu	9
4. Kaitsekorra menetluse kirjeldus.....	43
5. Kaitsekorra vajalikkuse põhjendus	45
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele	47
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused	47
8. Korralduse jõustumine	48
9. Vaidlustamine	48
10. Eelnõu kooskõlastamine.....	48

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

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

1. Sissejuhatus

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

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

1. mail 2019. a jõustunud muinsuskaitseadusega täpsustatakse muinsuskaitse nõudeid ning nähakse ette kehtestada muinsuskaitsealadel uue seadusega kooskõlas olevad kaitsekorrad. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 91 lõikele 1 kehtib enne seaduse jõustumist kaitse alla võetud muinsuskaitseala põhimäärus seni, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni

kehtestatakse kaitsekord. Korralduse eelnõu ei näe ette võtta kaitse alla uut maa-ala, vaid kinnitada varasemast kaitse all olevale alale muinsuskaitseaduse kohane kaitsekord. Kehtestamisel asendab Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu (edaspidi *eelnõu*) kehtiva [Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#).

Korraldusega kehtestatakse muinsuskaitsealale kaitsekord, täpsustades kaitseala nimetust, kaitse eesmärki ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piire. Muudatused on tingitud vajadusest anda muinsuskaitsealal kehtivatesse nõuetesse juurde paindlikkust ja leevendusi ning viia need kooskõlla 2019. aastal kehtima hakanud muinsuskaitseadusega (hoonete jagamine kaitsekategooriatesse, nõuete ning leevenduste seadmise nendest lähtuvalt jms.). Kaitsekorras kasutatavaid mõisted *hooldamine*, *remontimine*, *ilme muutmine*, *konserveerimine* ja *restaureerimine* kasutatakse muinsuskaitseaduses nendele omistatud tähenduses (muinsuskaitseaduse § 7). Mõisted *ümberehitamine* ja *ehitamine* kasutatakse ehitusseadustikus nendele mõistetele omistatud tähenduses (ehitusseadustiku § 4). Kinnistuna käsitletakse maatükki/maauksust, mis on vajalik ehitise teenindamiseks ja määratletud kinnistusregistris. Kui mõisteid on sisustatud erinevalt või vastuoluliselt, lähtutakse muinsuskaitseadusest kui ehitusseadustiku ja maaparandusseaduse eriseadusest. Eelnõu teksti ja lisade (kaartide) vastuolu korral lähtutakse tekstist.

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

2. Tartu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldustele ja riikliku kaitse põhjendus

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

Muinsuskaitseaduse § 9 kohaselt võib muinsuskaitseala *koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonetus- ja krundistruktuuriga*. Tartu muinsuskaitseala koosneb mitmest perioodist (muinasajast kuni tänapäevani) pärit hoonetest ja rajatistest,

muinasaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist ja rikkalikust haljastusest. Hästi on säilinud ajalooline tänavatevõrk, hoonestus- ja krundistruktuur ning linnakindlustuste maapeal säilinud osad, sealhulgas bastionaalvöönd.

Kultuuripärand on taastumatu vara, kord hävinut enam tagasi ei saa. Inimtegevus on sajandeid koondunud samadesse paikadesse, selle jäljed on enamasti tajutavad ja nähtavad, kuid vahel säilinud ka peidetult (nt arheoloogia). Märgid enne meid elanud inimeste elust ja olust on säilinud arheoloogilise kultuurkihina.

Muinsuskaitseaduse § 10 kohaselt on riikliku kaitse alla võtmise eelduseks, et *kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust.* Muinsuskaitsealade kaitse seostub järgmiste rahvusvaheliste konventsioonidega, millega Eesti riik on ühinenud:

1. Euroopa maastikukonventsioon jõustus Eesti suhtes 1. juunil 2018. Konventsiooni kohaselt ei ole maastik pelgalt loodus ega lõpe linnapiiriga, vaid on hoopis laiem: maastik on inimese tajutav ala, mille omadused on tekkinud loodusliku ja/või inimtegevuse tulemusena või nende koosmõjus. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Sellest põhimõttest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.
2. Faro konventsioon, millega ühinemise kiitis Vabariigi Valitsus heaks 25. veebruaril 2021. aastal (jõustumata), rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonnale väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Faro konventsiooni oluline keskne mõte on igapäevase õiguse saada kultuuripärandist osa, 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 linna keskkonna hoidmine ja mitmekesine kasutus annab võimaluse saada osa kultuuripärandist nii neil, kelle jaoks on see argikeskkond elamiseks ja töötamiseks kui ka neil, kes külastavad seda turistina puhkamise ja pärandirikkast linnaruumist osa saamise eesmärgil. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, pärandi kogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtused ning läbi räägitud kaitseala eesmärk ning põhimõtted ja nõuded kultuuriväärtusliku keskkonna hoidmiseks ja arendamiseks.
3. Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon jõustus Eestis 29. oktoobril 1996. Konventsioonis tõdetakse, et arheoloogiapärand on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsise halvenemise ohus ohtrate planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuri arengu poliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid

planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.

Riikliku kaitse eeldusele vastavust on hinnatud kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi: *määrus nr 23*) sätestatud kriteeriumite põhjal. Kuigi tegu on kehtiva muinsuskaitsealaga, on muinsuskaitseamet kaitsekorra koostamise käigus hinnanud Tartu muinsuskaitseala vastavust muinsuskaitseadusega sätestatud muinsuskaitsealaks tunnistamise üldistele ja muinsuskaitsealale kehtestatud kriteeriumitele.

Tartu muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

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

Tartu ajalooline linnatumik on vaieldamatult esinduslikumaid, paremini säilinud ja kumuleeruva väärtusega alasid Eestis, aga ka Euroopa ülikoolilinnade hulgas. Tartus on väga hästi säilinud klassitsistliku arhitektuuriga vanalinn, sh ülikooli ajalooline hoonestus, mis on üks terviklikumalt säilinud valgustusajastu ülikoolikomplekse Euroopas ning pälvinud ka üle-euroopalise tunnustuse.¹
- 2) Originaalsubstantsi säilivus – Tartu muinsuskaitsealal on vaatamata ajaloo keerdkäikudele säilinud ja esindatud olulisel määral algupärane linnakujundus ja see on hästi säilinud. Kõige varajasemad inimtegevuse kihistused on ladestunud ja säilinud hilisemate ehituskihtide all ja on seda kõrgema kultuuriväärtusega.
- 3) Tehniline seisukord – enamik Tartu muinsuskaitseala hoonestusest on kaasaegses kasutuses ja kasutatav ka nähtavas tulevikus.

Tartu muinsuskaitseala vastab ka määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Tartu muinsuskaitseala koosneb ajaloolisest linnatumikust, mille moodustab keskaegne ja varaklassitsistlik vanalinn, Toomemäe pargiala ja neid ümbritsev linnakindlustuste võõnd ning sellega vahetult piirnev puidust eeslinna ala. Ajaloolises linnatumikus on võimalik tunnetada

¹ Euroopa kultuuripärandi märgis.

linna ajalugu selle erinevate etappide kaudu. See võimaldabki tajuda ajaloolist keskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

Arheoloogiliste leidude ja teabe põhjal on teada, et Tartu ajalugu algab juba muinasajast. Linn arenes tänaseks säilinud ja tajutavaks linnatuumikuks kesk- ja uusajal. Kaitselinnus ja selle äärne püüasula rajati Toomemäele oletatavasti I aastatuhande teises pooles. Muinsuskaitsealal töödega maa alla minnes on väga suur tõenäosus leida ladestusi, mis sisaldavad ehitusjäänuseid, inim- ja loomaluid, töö- ja tarbeesemeid ja muud sellist, mis annavad teaduslikku informatsiooni vanemate ajajärkude kohta ning võivad viia ka linnaehitusliku ajaloo ümber kirjutamiseni.

Tartu linnaehituslikku kujunemist on tugevalt mõjutanud Tartu Ülikooli rajamine ning ülikoolilinnaku ja personalile vajalike hoonete kujundamine klassistsitsliku linnaplaneerimise võtmes. Teistest Eesti vanadest linnadest eristub Tartu just eelkõige selle perioodi rikkalike näidete poolest. Sellest ajast pärineb suur osa linna tänavakujundusest, korrapärasest tänavavõrgust, perimetraalsest hoonestusest, linnasüdames asuvatest väljakutest, katusemaastikust, hoovidest ja muust. Samas pärineb Tartu linnatuumiku tänavavõrk, kvartalite struktuur, tänava- ja ehitusjooned valdavalt hoopis keskaegsest perioodist. Osade kruntide puhul ulatub krundipiiride järjepidevus tagasi vähemalt 17. sajandisse.²

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

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

Kõik ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (välja arvatud kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktis 3.1.2. muinsuskaitseala väärtustena.

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

Muinsuskaitsealal on eri aegadel kultuurimälestiseks tunnistatud 116 kinnisasja. 2019.–2020. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidis kaitsekorra koostamise töörühm, et

² Vt alusuuringut „Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs“.

muinsuskaitseala umbes 530 hoonest või hooneosast on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) 230 ja mälestise eeldustele vastavaid hooneid 94. Kaheksa hoonest ehitismälestise ja ühe hoone välisuksest ehitismälestise puhul tegi töörühm ettepanek asendada nende riiklik kaitse B-kaitsekategooriaga. Ülevaatus näitab, et Tartu muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

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

Väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktides 3.1.2.1. – 3.1.2.6. muinsuskaitseala väärtuslikumate kihistustena.

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

Arheoloogiliste leidude ja teabe põhjal on teada, et Tartu ajalugu algab juba muinasajast – asukoht jõe vahetus läheduses ning vee- ja maismaateede ristumispunktis oli soodne koht inimestele elamiseks. Muinsuskaitseala hõlmab muinasaegset asulakohta ja linnust ning keskaegset ja varauusaegset linnakindlustustega kaitstud linnatuumikut koos piiskopilinnusega. Linnakindlustustest väljas pool arenes juba keskajal eeslinnaline, valdavalt puithoonestusega asustus, millest pärinevat arheoloogilist kultuurikihti leidub nii muinsuskaitseala kaitsevööndis kui ka väljaspool seda.

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

Keskaegset ja varauusaegset linnatuumikut ümbritsesid linnakindlustused, mille eriaegsed osad on valdavalt säilinud maa-aluste struktuuridena, samas kujundavad varauusaegsed ja uusaegsed muldkindlustused ja vallikraavid praeguseni mitmel pool linna reljeefi.

Arheoloogilise kultuurikihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 3.1.2. muinsuskaitseala väärtusena.

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

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

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 3.1.2.1. ja 3.1.2.7. muinsuskaitseala väärtusena.

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

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

Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 2.1 ja 3.1.2. muinsuskaitseala eesmärgi ja väärtusena.

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

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

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

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

Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt nt [RKPKo 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 ([RKPKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08](#), p 29). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel tuleb ühelt poolt kaaluda legitiimse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks ([RKPKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11](#), p 42).

Piirangud peavad olema vajalikud, täitma eesmärgi ning olema mõõdukad kaitstava hüve säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Kaitsekorruga seatavate nõuete – piirangute – eesmärk on muinsuskaitseala kultuuriväärtusliku hüvena säilimine ja kestlik (säätsev, jätkusuutlik) areng. Omandiõigus ja ettevõtlusvabadus ei ole piiramatud õigused. Piiramatu ehitustegevuse korral on teada risk, et tegevust ei saa võimaldada juhul, kui see kahjustab kultuuripärandit või elukeskkonda. Kitsendused sätestab seadus. Sisuliselt saavad kitsendused olla üksnes sellised, mis ei sea kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist. Omandipõhiõiguse kitsendused ei tohi olla ebaproportsionaalsed ega piirata omanikke ebamõistlikult, minna vastuollu üldiste võrdsuspõhimõtetega.

Kaitsekord kehtib koostoimes muinsuskaitseadusega ning selle eesmärgiks on seatud vähendada seniseid kehtivaid kitsendusi omandiõigusele. Kaitsekorruga sõnastatakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded. Need on ühetaolised muinsuskaitseala erinevate kaitsekategooria hoonete omanikele. Selliste üldiste nõuete sõnastamine kannab eesmärki olla juhiseks kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ja oma huvide väärtuslikku keskkonda sobitamisel. Kaitsekorrast selguvad arusaadavalt võimalike kitsenduste eesmärgid. Seatavad nõuded kohustavad muinsuskaitseametit kaasama kavandatavatesse tegevustesse juhul, kui kavandatav tegevus võib omada mõju kaitstavale väärtusele, sh seada ohtu selle säilimise omasena või muuta säilimiseks soodsaid tingimusi.

Tartu muinsuskaitseala moodustati 1973. aastast ja kitsendused omandi vabalt kasutamiseks kehtivad sellest ajast. Kaitstavad väärtused on alal samad, mis olid muinsuskaitseala moodustamisel. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Tartu ajalooliselt kujunenud linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine. See on ülekaaluks huvi, mille nimel on vajaduse korral omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse mõõdukas riive proportsionaalne ja põhiseaduspärane.

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

Eesti ja Euroopa kultuuriväärtuste säilimine on oluline eesmärk. Alale kaitse tagamisega ja tegevustele piirangute seadmisega ala kultuuriväärtused säilivad, kultuuriväärtusi kahjustavate tegevuste elluviimisel need hävivad.

Põhiõiguse piiramise ulatuse järgi on muinsuskaitsealal paiknevad hooned jaotatud kolme väärtusklassi (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria) jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitseala hoonetele kehtinud nõuded. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse muinsuskaitseameti loakohustusest

siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa nõue. Võrreldes senise muinsuskaitseala põhimäärusega, leevendab käesolev kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagab muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arendamiseks soodsa seisundi ning on proportsionaalne saavutatavale efektile.

Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid.

Riikliku kaitseala sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kehtestada planeerimisseaduse alusel miljöövärtuslikke hoonestusalasid, kuid nende haldamises on kujunenud väga erinevaid praktikaid, mis sõltuvad täiel määral kohalikest omavalitsusest. Miljöövärtusliku hoonestusala puhul ei ole võimalik rakendada kultuuriväärtuste kaitseks muid meetmeid peale ehitusseadustikuga sätestatust (sh puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat restaureerimisprojekti või muinsuskaitse järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde ajal). Riiklikult olulise kultuuripärandi puhul ei saa pidada miljöövärtuslikku hoonestusala piisavaks meetmeks kultuuripärandi säilitamiseks ja arendamiseks.

Kultuuripärand on oluline avalik huvi, mille puhul on järjepidevus üheks oluliseks eelduseks selle säilimiseks. Avaliku huvina mõistetakse siinkohal kultuuripärandi säilimist, seatavate piirangute kasusaajaks on kõik ala kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub kogu ala ja elukeskkonna väärtuste säilimisest.

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

3. Eelnõu sisu

Eelnõus on toodud muinsuskaitseala nimetus ja piir, kaitse eesmärk, muinsuskaitseala väärtused ja nende hoidmise põhimõtted, muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid, kaitse eesmärgi saavutamiseks vajalikud nõuded, kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded, leevendused muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis. Eelnõu koosneb üheksast punktist ja sellel on kolm lisa. Lisaks .pdf formaadile on eelnõu lisad kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina, kus on erinevaid kaardikihte võimalik eraldiseisvalt või koos vaadata.

Eelnõu punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir. Eelnõu punktis 1.1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja asukoht. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus, „Tartu vanalinna muinsuskaitseala“ ei ole kohane, sest muinsuskaitseala ei piirdu üksnes vanalinnaga, vaid hõlmab ka seda ümbritsevat linnakindlustuste vööndit ja Toomemäe pargi ala ning sellega vahetult piirnevat eeslinna ala. Nii ei ole ka muinsuskaitseala nimetuses põhjust esile tõsta ainult vanalinna piirkonda ning muinsuskaitseala nime saab lühendada.

Eelnõu punktis 1.2 sätestatakse muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piir. Piirid on graafiliselt kujutatud kaardil, mis on toodud kaitsekorra lisa 1.

Muinsuskaitseala piiride kujunemine on toimunud järgmiselt: 1973. aastal moodustati muinsuskaitseala keskajal linnamüüri piiratud ala koos seda ümbritsevate bastionite vööndiga. 1990. aastatel laiendati ala J. Kuperjanovi ja Kitsa tänavani ning veelgi hiljem lisati sellele ka Jakobi ja Tähtvere tänav vahel jääv sektor kuni Veski tänavat pikendava jooneni. Sellises piiris on muinsuskaitseala püsinud kuni kaitsekorra kehtestamiseni.

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

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

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

Veski tänav osas on õigustatud senise muinsuskaitseala piiri säilitamine ja paaritute numbritega poole muinsuskaitsealast välja jätmise. Tegemist on ajaloolise Tartu linna ja Tähtvere mõisa piiriga ning Veski tänav kultuuriväärtuslikud hooned moodustavad seetõttu teistsuguse linnaehitusliku koosluse kui muinsuskaitseala ehitised. Veski ja Kastani tänaval on

arvukalt mälestisi, mis moodustavad kõrge arhitektuuriväärtusega iseseisva linnaehitusliku terviku, mis ei ole otseselt seotud Tartu vanalinna ja Toometaguse, st muinsuskaitseala linnaehitusliku terviku kujunemisega.

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

Vähesel määral on vähendatud muinsuskaitseala piiri Poe tänaval. Tehtud ettepaneku kohaselt kulgeb muinsuskaitsealal piir piki keskaegse linnamüüri asukohta, hõlmates muinsuskaitsealasse Poe tänava mõlemad pooled. Nii keskaegsed kui ka ülejäänud, osaliselt vaid maa all säilinud linnakindlustused, on tunnistatud eraldi mälestiseks (Tartu linnakindlustused, kultuurimälestiste registri nr 6884) ning mälestise alal kehtivad mälestisega seonduvad seadusest tulenevad nõuded, sh väärtuste maksimaalne säilitamine. Ajalooline kaubahoov on tajutav osana Tartu Kesklinna pargist ning kuna see asub ka üksikmälestise Tartu linnakindlustused alal, siis on muinsuskaitse kaasa rääkimine selle ala arengutes igal juhul tagatud, kuid õigustatud on muinsuskaitseala piiri kulgemine kaitsekorra eelnõuga määratud viisil, arvestades keskaegset linnamüüri ja ajaloolise Barclay platsi asukohta.

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

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

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

Muinsuskaitsealaga vahetult külgnev ala on haaratud kaitsevööndisse osaliselt ja moodustab kaitsevööndi osa 1. Kaitsekorruga muudetakse vähesel määral kaitsevööndi osa 1 piire, sõltuvalt sellest, milline on muinsuskaitseala piiri muutmise ettepanek. Üldine printsiip kaitsevööndi osa 1 piiri korrigeerimisel on, et kui kaitsevöönd kulgeb piki tänavat, siis kaitsevööndi piir lõpeb kinnistute piiriga ning tänavat kaitsevööndisse ei haarata. Seda põhimõtet ei ole täielikult järgitud kaitsevööndi kagu piiril, kus kaitsevööndi osa 1 piir kulgeb Vanemuise ja W. Struve ristmikult (Vanemuise tn 15 kinnistu nurgast) Võidu silla juurde võimalikult sirgena.

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

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

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

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

Eelnõu punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk.

Eelnõu punktis 2 on toodud muinsuskaitseala kaitse eesmärk, mis on sisuliselt üldjoontes sarnased senise Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse eesmärkidele.

Eelnõu punktis 2.1. määratakse ära muinsuskaitseala kaitse eesmärk, milleks on Tartu muinsuskaitsealale iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine. Kehtivas põhimääruses on juttu ainult väärtuste *säilitamisest*, eelnõuga on täpsustatud, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka aktiivne kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutus ning kestlik arendamine.

Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi).

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

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

Eelnõu punktis 2.2. sätestatakse, et muinsuskaitseala regulatsioonidele kohaldatakse, lisaks kaitsekorrale ka muinsuskaitseadusest tulenevad sätteid. Seetõttu ei ole kaitsekorras korratud mälestiste esitatavaid nõudeid.

Eelnõu punktis 2.3. selgitatakse, et kaitse kehtestamise ja kaitse eesmärgi tagamiseks seatud põhimõtete ja nõuete põhjendused, sh mõistete selgitamine, on ära toodud eelnõu seletuskirja osas.

Eelnõu punktis 3 loetletakse muinsuskaitseala väärtused ja nende hoidmise põhimõtted.

Muinsuskaitseala kaitse väärtused ja põhimõtted on sisuliselt üldjoontes sarnased senise muinsuskaitseala põhimääruse eesmärkidele, kuigi sõnastatud oluliselt põhjalikumalt ja täpsemalt, samas lahendustele suunavalt. Põhimõtted on detailsemalt välja toodud selleks, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, projekteerijatele kui ametnikele. Lisaks on väärtuste ja põhimõtete osa muutunud kaasamisprotsessis sõnastatud väärtuste ning kestliku arengu põhimõtetest johtuvalt.

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

Eelnõu punktis 3.1 ja selle alapunktides loetletakse muinsuskaitseala väärtused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja sissejuhatuses seoses muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hindamisega.

Eelnõu punktis 3.1.1 on erinevalt kehtivast põhimäärusest väärtusena välja toodud Tartu kui elu-, töö-, õppe- ja puhkekeskkonna *mitmekesisus ja inimhõõtmelisus ja kultuurimälu hoidja roll*.

See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides.

Tartu linnasüda on seal elavate, töötavate ja õppivate inimeste mitmekesine argikeskkond, mida väga suurel määral on kujundanud ja mille kasutamist mõjutab Tartu Ülikooli asumine linnatuumikus ja selle vahetus läheduses. Samuti on oluline, et muinsuskaitsealal asuvad haridus-, munitsipaal- ja riigiasutused ning ärid, mis annab võimaluse ajaloolist linna jätkuvalt mitmekesisuses funktsioonis kasutada ja põhjust muinsuskaitseala erinevatel kellaaegadel ja nädalapäevadel külastada.

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

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

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

Kultuurimälu hoidev keskkond aitab avaliku ruumi – hoonete, tänavate, haljastuse jms – kaudu vahendada linna ajaloos toimunut ning võimaldab kogeda kultuuripärandit ja samastuda selle loojate ning loomise ajaga.

Eelnõu punktis 3.1.2 on loetletud Tartu muinsuskaitseala ainelised väärtused: muinasajast tänapäevani *kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid, haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid ja hoonestus, katusemaastik, arheoloogiapärand ning linnakindlustused*. Need tuleb kaitsekorra

³ Vt Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks, [uldplaneeringu_juhis_final.pdf \(planeerimine.ee\)](#).

järgi säilitada, muutuste kaalumisel tuleb eelistada neid muudele väärtustele ning hoiduda nende rikkumisest ja hävitamisest.

Eelnõu punktides 3.1.2.1. – 3.1.2.8 on täpsustatud ja sisustatud p 3.1.2 loetelu väärtuslikumad kihistused tuginedes aruteludele töögrupis.

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

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

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

Ajaloolised ja kultuuriväärtuslikud monumendid muinsuskaitsealal on:

- Rahvaste monument, 1811. a Vallikääru tn Toomeorus;
- Barclay de Tolly mälestussammas, 1849. a (üldse esimene Eestis linna avalikule väljakule püstitatud monument) Barclay platsil;
- Johann Karl Simon Morgensterni mälestussammas, 1851. a Toomemäel;
- K. E. v. Baeri monument, 1886. a Toomemäel;
- Ernst Bergmanni mälestussammas, 1913. a Toomemäel;
- Fr. R. Faehlmanni monument, V. Mellik, 1930. a Toomemäel;
- Fr. R. Kreutzwaldi monument, 1953. a Emajõe ääres;
- Fr. G. W. Struve monument, 1969. a Toomemäel Tähetorni ees;
- Teodor Lippmaa monument, 1982. a Botaanikaaias;
- Kristjan Jaak Petersoni monument, 1983. a Toomemäel;
- 1991. a taastatud Gustav II Adolphi monument ülikooli peahoone taga;
- Vallikääru tn on Oscar Wilde ja Eduard Vilde skulptuur, 1999. a;
- 2003. a taastatud Vabadussõja mälestussammas Kalevipoeg Emajõe ääres (avatud 1933. a);
- Peeter Põllu monument Peeter Põllu platsil, 2008. a.

Üheks oluliseks mittemateriaalseks väärtuseks muinsuskaitsealal on ajalooline kinnistustruktuur, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu varasematel aastasadel ja mille säilitamine kannab olulist kultuuriväärtust. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Tartu

kinnistustruktuuri analüüs⁴ näitab, et Tartu muinsuskaitseala 328 krundist umbes kolmandik (97) pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute kultuuriväärtus on oluline muinsuskaitseala väärtuste kontekstis, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja järjepidevust, kinnistupiiride vanust, annab teadmisi eri ajastute elukorraldusest ning on otseseks muinsuskaitseala hoonestuse mitmekesisuse põhjuseks. Krundi suurus ja kuju on läbi sajandite määranud sellel asuvate hoonete suuruse tänavajoonel (näiteks vanalinnas on krundid olnud tavalised pigem pikliku kujuga, kinnistud kvartali sügaviku suunas, mis on tinginud nii tänava- kui hoovihoonete iseloomuliku paiknemise ja mahu) ja niiviisi tänavaruumis eriilmeliste, samas omavahel sobituvate ehitiste rajamise.

Eelnõu punktis 3.1.3. on lisaks toodud väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated ja muinsuskaitsealal avanevad sisevaated, sealhulgas vaated kinnismälestistele Toomemäel ja linnamüüri maapealsetele osadele*. Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooned nagu näiteks kirik või raekoda, mille tornid on läbi ajaloo olnud maastikul visuaalseks orientiiriks. Ka linnamaastikul võib kirikutornile avanev vaatesiht või muu iseloomulik vaade olla iseseisev kvaliteet lisaks ala enese arhitektuuri- jm väärtusele. Tartu muinsuskaitsealale on iseloomulik maastiku reljeef, mis loob võimaluse näha ajaloolise linnasüdame kõrgemate ehitiste torne ja katusemaastike ka kaugvaadetes. Olulised vaated on kirjeldatud eelnõu punktis 5.4 ning määratletud kaardil lisas 1.

Muinsuskaitsealal avanevad sisevaated piki tänavaid, mälestistele Toomemäel ning linnamüüri maapealsetele osadele.

Keskaegne linnamüür on maapealsena säilinud üksikutes lõikudes. Kõige paremini on see säilinud Vabaduse pst 9a ning Kroonuaia tn 7 kinnistutel. Vaated keskaegse linnamüüri osadele tuleb säilitada Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 krundilt ning Vabaduse puisteelt, samuti Vabaduse pst 9a ja Lai tn 37a kinnistutelt ning Kroonuaia tn 7 kinnistult.

Eelnõu punktis 3.2 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted, mis annavad eelnõu kohaldamisele suuna ning on olulised nõuete täpsustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest tavast. Ajalooliste linnasüdame kaitse valdkonna asjakohased kaitse põhimõtted on lahti kirjutatud UNESCO maailmapärandi kaitse konventsioonis (1972) ning sellega seotud juhendmaterjalides, eriti spetsiifiliselt ajaloolisi linnasüdameid tervikliku maastikuna käsitlevas juhenddokumendis 2011. aastast, üle vaadatud 2019. aasta raportiga, samuti UNESCO maailmapärandi juhendmaterjalides 2019, kus on täpsustatud nii kohaliku kogukonna roll kui kultuurmaastike kategooria. Samuti on kohane linnasüdame kaitset käsitlev ICOMOS Washingtoni harta (1987) ning Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon (1995), mille Eesti on samuti ratifitseerinud.

Ühtlasi täiendavad põhimõtted muinsuskaitseaduse §-s 3 kehtestatud üldiseid muinsuskaitse põhimõtteid. Põhimõtted lähtuvad vajadusest säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid

⁴ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tartu_krundipiiride_analuus_20_01_2021.pdf

ja on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ning muinsuskaitseametile plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel.

Punktis 3.2.1. rõhutatakse, et kõik uuendused muinsuskaitsealal tuleb sobitada olemasolevasse ajaloolisse, st kultuuriväärtuslikku, keskkonda. See tähendab, et ehituslikud muudatused on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need vääriindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi keskkonnas. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine.

Punktis 3.2.2. tuuakse välja, et *linnaehituslikku tervikut ja selle osasid säilitatakse ja arendatakse kestlikult, toetades muinsuskaitseala eesmärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti*. Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) arendamine rahuldab praeguste põlvkondade vajadused kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja nautida. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada kogukuluga ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevaid kulusid. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks tühjaks.

Punktis 3.2.3. täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud kasutusviisi mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga erakinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on avalik huvi hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete, nende komplekside ja alade (näiteks ajaloolised ülikoolihooned, koolihooned, ministeeriumi ja linnavalitsuse hooned, avalikud haljasalad jms) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis ja kasutuses. See aitab säilitada linna elava ajaloolise linnakeskusena ning toimiva elu-, töö-, õppe- ja puhkekeskkonnana.

Punktis 3.2.4. rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutust või uuesti kasutuselevõttu, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjaks jäävad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja linnapilti risustama. Hoonete kasutuses hoidmine ja taaskasutusse võtmine ei ole praktikas muinsuskaitseameti võimuses, vaid lähtub paljude asutuste ja hooneomanike üksikotsusest, mida muinsuskaitseametil on võimalik mõjutada osutades sellele kaitseala väärtuste hoidmise põhimõttele.

Punktis 3.2.5. mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja sellel paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega. Sellega antakse juhised, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust ühetasapinnaliste tänavate, kaldtee, lifti, invatõstuki jms abil suurendada. See võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates kasutusviisides ning erinevate kasutajate poolt. Peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei ole võimalik teha kultuuripärandit olulisel määral kahjustades. Iga

võimaliku lahenduse sobivust kaalutakse arvestades hoone kultuuriväärtust ja planeeritava lahenduse mõju sellele.

Punkt 3.2.6. tähendab, et maa alla ulatuvate tööde puhul tuleb valida projektlahendus, mille teostamine on võimalik võimalikult väikese sekkumise põhimõttest, mis tagab stabiilse keskkonna arheoloogiapärandile. Samuti viisil, mis tagab võimaluse arheoloogiapärandit uurida ja eksponeerida ka tulevikus.

Sekkumise väiksus ei sõltu otseselt kui väiksel alal sekkumine toetatakse (näiteks vaiamine mikrovaiaiga), vaid sellest, kui suur on kogumõju käsitletava ala arheoloogiale. Näiteks vundamendi vaiade rajamine võib kaasa tuua orgaanikarikaste kihtide, aga ka parvvundamentide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise. Või kui vaiamine toimub ilma eelneva põhjaliku uurimiseta, siis ei ole võimalik arvesse võtta sügavamal kultuurkihis peidus oleva hoonestuse jäänuseid või vaiatakse kergesti läbi ajaloolise tellismüüri ilma seda taipamata. Suuremate hoonete alla rajatakse vaiad vundamendi jaoks sageli umbes 2-meetrise sammuga ning vaiade ümber valgub betoon kultuurkihi tühemikesse. Sellisel viisil vaiamisega tekitatud katkestuste tõttu kannatab kultuurkihi stratigraafia (arheoloogiapärandi vanuselist järjestust ja moodustumise kirjeldav protsess, mis määrab eri kihtide suhtelise vanuse) ja raskendatud on arheoloogiapärandi edasine tõlgendamine. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keerukam.

Arheoloogiapärandi kaitsmisel on väga oluline mõtestada ja sõnastada vähima sekkumise printsiip juba ehitusõigust määrates ning enne ruumiotsuste tegemist viia läbi piisava teabe saamiseks vajalikud uuringud. See tähendab, et tagatud peab olema ka uurimise võimalikkus. Liiga kitsas ja sügavas kraavis ei ole võimalik kihte, objekte ja struktuure dokumenteerida, samuti kindlat kõrgusmärki jäigalt järgides ei ole alati võimalik adekvaatset dokumentatsiooni koostada: paljanduvaid kihte, objekte ja struktuure peab olema võimalik avada sedavõrd, et saaks dokumenteerida nende põhiolemuse (kuju, ulatuse) ning stratigraafilised suhted, samuti koguda piisavalt andmeid kihtide, objektide või struktuuride dateerimiseks.

Punkti 3.2.7. põhimõtte kohaselt on kultuuriväärtuslike hoonete osas oluline säilitada ka nende interjööre ja nende osasid. Eelnõu koostamise raames on teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele antud A-kaitsekategooria. B-kaitsekategooria hoonel teadaolevalt väärtuslikku interjööri ei ole, kuid kultuuriväärtuslik interjäär või selle osad (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid, ajaloolised põrandad jms) võivad välja tulla sisetööde käigus, kui eemaldatakse hilisemad viimistluskihid. Sel juhul tuleb neist leidudest muinsuskaitseametile teada anda (muinsuskaitseaduse § 60) ja teha edasised otsused teabest ning võimalustest lähtuvalt. Näiteks andes nende leidude säilitamiseks restaureerimistoetust, tõsta omaniku teadlikkust leitud väärtuste osas või võtta ehitise ajutise kaitse alla. Seetõttu on eelnõu põhimõtte osas peetud vajalikuks rääkida kultuuriväärtuslike hoonete, sh B-kaitsekategooria hoonete, interjööride säilitamise põhimõttest.

Samas punktis (3.2.7.) selgitatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) ehitustööde korral lähtutakse olemasolevast hoonest – tema arhitektuurilaadist, ehitus- ja viimistlusmaterjalidest ning arhitektuurielementidest. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks kas tegemist on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on säilinud ehitusaegne või on seda hiljem ümber ehitatud, on see klassitsistlik või

historitsistlik. Siin tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varasemalt ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel, sõltuvalt moevooludest ning omaniku jõukusest, muutunud. Üldjuhul peetakse kultuuriväärtusliku hoone puhul väärtuslikeks hilisemateks kihistusteks enne 1973. aastat, st muinsuskaitseala kehtestamist, tehtud muudatusi.

Punktis 3.2.8. on ära toodud põhimõtte, mille kohaselt *uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehituse ehitamisel eelistatakse tänapäevast, keskkonda sulanduvat, lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga ning tõsta esile ajaloolist hoonestust.* Suuremahuline juurdeehitus käesoleva korra tähenduses on ehitise laiendamine, kui ehitusseadustiku kohased ehitusloa kohustuslikud juurdeehitised, mis on olemasolevast hoonest rohkem kui 33% brutopinna jagu suuremad.

Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul pigem tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on ausalt uue ilmega, lasevad need vanadel selgemalt kõneleda oma ajaloost nendega konkureerimata. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, alandavad vanade majade väärtust, andes võimaluse ka ajalooliste hoonete puhul kahelda nende vanuseväärtuses ja autentsuses (usaldusväärsuses).

Eelnõus ei käsitleta eraldi väiksemahulisi juurdeehitusi (alla 33% suurusi juurdeehitusi, näiteks veranda, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on lubatav nende kavandamine olemasoleva hoone arhitektuurikeelega jätkates, kuid sobivusel ei ole välistatud ka moodsad, st eristuvad lahendused.

Lähiümbruse arhitektuuritavade all mõistetakse konkreetsetes kvartalis ja tänavalõiguses domineeriva ajaloolise hoonestuse paiknemist, suurust, materjalikasutust jms. See ei tähenda, et uue hoone puhul peaks ajaloolist hoonestust kopeerima, vaid pigem seda kaasaegses võtmes tõlgendama, sellest inspiratsiooni ammutama. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle. Peamine on jätkata hoonestuse struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus). Näiteks Lutsu tn 12 ehitise pärineb 21. sajandist – on selgelt ja äratuntavalt uus hoone, kuid sulandub tänavaruumi viisil, et see ei tõmba endale linnaruumis tähelepanu, vaid laseb mõjule pääseda ajaloolisel hoonestusel.

Ajaloolise hoonestuse all mõistetakse eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonestust, st kui lähialal on osaliselt säilinud sõjajärgne hoonestus ning nende vahele on kerkinud hiljem palju suurema mastaabiga hoone, siis uute hoonete kavandamisel lähtutakse üldjuhul vanemate, muinsuskaitsealal väärtustatud ja sellele iseloomu andvate hoonete mastaabist, et luua neile toetavat keskkonda. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik (vt eelnõu punkt 3.2.10.). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames.

Punktis 3.2.9. antakse soovitus eelistada avalikus kasutuses või linnaehituslikult olulisele kohale planeeritava uue hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku

keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga.

Punktis 3.2.10. on sõnastatud suunis, mille kohaselt eelistatakse varem hoonestatud aladel hoonestuse taastamist, arvestades vahetut linnaruumi ja hea ruumiloome põhimõtteid, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik tihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist, kui II maailmasõjast tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, kui see on linnaehituslikult mõistlik ja avalike huvidega kooskõlas. Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga (hoonete ja ehitusjoone taastamisest toonases asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetega võimalikult sarnasena), kuna praktikas on harva olnud võimalik selle põhimõtte järgimine. Seejuures ei taotleta hoonestuse taastamist II maailmasõja eelses mahus, vaid arvesse tuleb võtta lähiümbruse linnaruumi arenguid ning kavandada hoonestus kooskõlas ümbritseva linnaruumiga.

Näiteks on Tartu puhul üks suurem II maailmasõjast hoonestamata jäänud kvartal Jakobi tänava alguse Toomemäe-poolne ala, Laiast tänavast kuni Jakobi tn 4 kinnistuni ja mujal. Muinsuskaitsealalt on seal hoonestuse taastamine õigustatud (vt lisaks ka Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused). Mõne teise pärast II maailmasõda hoonestamata jäetud alaga on olukord keerulisem ja hoonestuse taastamine ei ole mõistlik parema elukeskkonna planeerimise või varasemate väärtuste parema eksponeerimise huvides. Näiteks Lossi tn 2 kinnistu (Pirogovi plats), Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 ning Kroonuaia tn 7 kinnistud on eelnõu punkti 3.2.10 osas sellisteks eranditeks, kus hoonestuse taastamine ei ole põhjendatud. Pirogovi platsi sõjajärgse kujundusega avaliku haljasalana säilitamine toetab muinsuskaitseala atraktiivse elu- töö- ja puhkekeskkonna mitmekesistamise põhimõtet. Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 ja Kroonuaia tn 7 kinnistutel asuvad Tartu keskaegse linnamüüri maapealsed osad, mille kultuuriväärtuse eksponeerimise ja tajumise vajaduse säilitamine kaalub üles muud huvid. Ajalooliselt on linnamüüri vastas olnud sekundaarsed ja arhitektuurset väärtust mitte omavad abihooned, mis hävisid 1944. aasta sõjatules ning neid pole seni taastatud. Selle asemel on pärast II maailmasõda peetud oluliseks kultuuriväärtuseks linnamüüri maapealsete osade säilitamist, konserveerimist ja eksponeerimist.

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

Hea ruumiloome põhimõtetena käsitleme kaasaegset keskkonda väärtustavaid ruumilise planeerimise põhimõtteid nagu on väljendatud 2018. a valminud Ruumiloome tööühma lõpparuandes⁵ ja 2020. a. avaldatud Planeerimise rohelises raamatus.⁶

Punktis 3.2.11. antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada

⁵ Vt <https://planeerimine.ee/2020/02/ruumiloome-ja-kvaliteetse-ruumi-pohialused/>.

⁶ Vt <https://planeerimine.ee/static/sites/2/ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>.

olemasolevaid kultuuriväärtuslikke detaile. Avaliku ruumi uuendamine on eriti jalakäijasõbralikkuse suurendamise mõttes võimalik ja oodatud. Jalakäijasõbralikkus kui osa inimhõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhkekeskkonnana, kus on võimalik avalikus ruumis jalutades vaadelda ja nautida ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit nii muinsuskaitseala elanikul, seal töötaval või õppival inimesel kui ka linna küllastaval turistil.

Punktis 3.2.12. on antud suunised haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisiga jätkamiseks ning hävinud osade taastamiseks. Haljastus, nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui haljastus kinnistu hoovides ja aedades on muinsuskaitseala olulised miljöö kujundajad ning kohatunnetuse loojad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone, sh eriti muinsuskaitseala vanalinna osast väljaspool Toomemäel ja eeslinna alal kõrghaljastatud hoovide ja aedade puhul nende haljastuse, kõrghaljastuse ja nende osakaalu säilitamist, võimalusel ka taastamist.

Punktis 3.2.13. määratletakse, et säilitada tuleb avanevad sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid ja vaateid ajaloolisele linnamüürile. Tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole lubatud. Tänavakoridoridesse paigaldatavad ajutised reklaamkandjad, tänavakaunistused jms on üldjuhul, kooskõlastades muinsuskaitseametiga, lubatud. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite või läbi hoonestatavate kruntide avanevaid (ajutisi) vaateid kirikutornidele vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadetek. Tartus on keskaegset linnamüüri maapealses osas säilinud väga vähe, ning seetõttu on õigustatud käsitleda seda avaliku huvina, mille vaadeldavus ja linnaruumis tajumine peab säilima ka edaspidi. Linnamüüri lõikude ette hoonestuse rajamine või taastamine ei ole sel põhjusel lubatud.

Punktis 3.2.14 on seatud eesmärgiks säilitada ja taastada vaated Toomemäel kinnismälestistele (tähetorn, Toomkirik, Inglisild, Kuradisild, endised kliinikuhooned). Toomemäe kõrghaljastuse moodustavad osaliselt ka isetekkelised ja ülekasvanud puud, mis sulgevad vaated olulistele ehitistele. Toomemägi on lisaks muinsuskaitsele ka looduskaitse all ning vaadete avamine on kooskõlas nii muinsus- kui ka looduskaitse eesmärkidega. Toomemäe pargi hooldamiseks on koostatud „Toomemäe pargi hoolduskava“ (AB Artes Terrae OÜ, 2019) Samuti on kooskõlastatud Kassitoome pargi muinsuskaitse eritingimused, Kassitoome pargi teede kujundusprojekt ja Kassitoome pargi valgustuse projekt (2004, AB Artes Terrae OÜ) ning Toomemäe heakorrastamise eelprojekt (2006, OÜ Kivisilla, Ülle Grišakov).

Eelnõu punktis 4 on selgitatud muinsuskaitseala hoonetele antud väärtusklasside tähendust. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 19 lõike 5 punktile 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 [Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid](#) § 10 lõike 1 järgi. Väärtusklasside on kolm: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega, et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks maja on arhitektuuriselt

väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa nõuded, loakohustus ja leevendused.

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

Eelnõu punktis 4.1. selgitatakse, et muinsuskaitsealal asuvad hooned on jagatud kolme väärtusklassi: A-, B- ja C-kategooriad. Kaitsekategooria olemus on lahti selgitatud seletuskirja eelnõu punktide 4.2. – 4.4. selgitustes.

Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Ning seda väärtust ja autentsust, mida need erinevate kihistustena endas kannavad, on vajalik säilitada meieni jõudnud kujul nii eksterjööris kui interjööris. C-kaitsekategooria hooned ei kannu muinsuskaitsealal väärtusi (kirjeldatud eelnõu punktides 3.1.2.1. – 3.1.2.5.) ning nende puhul ei ole sellepärast nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja olemasolevas välisilmes. Küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega (A- ja B-kaitsekategooria) ning hoone enda arhitektuurse lahendusega.

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

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

Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks enne II maailmaegseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda seda rikastades (näiteks Raekoja platsile rajatud stalinistlikud hooned, Lossi tn 3 õppehoone, Lai tn 12 kortermaja). Nõukogude perioodil või ka hilisemast perioodist ei ole väärtuslikud ajaloolisi hooneid rikuvad või lihtsustatud muudatused, mis moonutavad hoone välisilmet (näiteks Kloostri tn 2 välisviimistlus).

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

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

Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud inventeerimisaruandena Muinsuskaitseameti kodulehel.⁷ Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamisega.

Lisaks A-, B-, C-kaitsekategooria hoonetele asub Tartu muinsuskaitsealal 116 kinnismälestist. Mälestistele kehtestatud nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning neid käesoleva eelnõuga ei kehtestata ega leevendata.

Lisaks täpsustatakse eelnõu punktis 4.1., et juhul, kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud mõnele olemasolevale hoonele kaitsekategooria määramata, kehtivad sellel teostatavatele tegevustele automaatselt B-kaitsekategooria nõuded. Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone tabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood. Samuti võib ette tulla vajadus asendada mõne ehitise mälestise staatus B-kaitsekategooriaga. Töörühm on teinud kaheksa mälestise osas ettepaneku nende mälestiseks olemine lõpetada. Eelnõu ajakavas on arvestatud, et menetlused mälestiseks olemise lõpetamiseks saaks tehtud enne kaitsekorra kehtestamist. Kuid juhuks, kui mälestiseks olemise lõpetamise menetlused võtavad kauem aega kui kaitsekorra kehtestamine, on võimalik neid käsitleda peale kaitsekorra kehtestamist automaatselt B-kaitsekategooria hoonetena ja rakendada vastavaid menetlusnorme.

Eelnõu punktis 4.2. sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris. See lähtub kultuuriministri määruse nr 23 A-kaitsekategooria definitsioonist, kuid on lühidalt toodud ka kaitsekorra teksti, et selgitada lugejale kaitsekategooriate tähendust. Autentsuse mõiste tuleneb Muinsuskaitseaduse § 43 lg 1, mille järgi muinsuskaitsealal töid kavandades ning tehes lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest, pidades oluliseks eri ajastute väärtuslikke kihistusi, ning tagatakse tegevuse ohutus mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimisele. Seega tuleb A-kaitsekategooria hoone puhul autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda nii hoone eksterjööris kui interjööris, ning tööd nii eksterjööris kui interjööris eeldavad muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.*

⁷ Vt aruannet „[Tartu muinsuskaitseala hoonete väärtusklasside ettepanekud](#)“

Eelnõu punktis 4.3. sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris*. B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslikke interjööre või nende osasid tuvastatud ning neil on seetõttu oluline hoida alles meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-kaitsekategooria hoone puhul tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda hoone eksterjööris, ning tööd eksterjööris eeldavad muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Juhul kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides ehitustöid tehakse ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks vanad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse § 60 tööd peatada ja ühendust võtta muinsuskaitseametiga.

Eelnõu punktis 4.4. sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsuse säilitamisel tehakse leevendusi*. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitis, mis ei kanna endas muinsuskaitseala väärtusi ja seetõttu pole nende autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned, nõukogude-aegsed ja hilisemad hooned, millel puudub oluline muinsuskaitsealine väärtus ajaloolise linnaruumi kontekstis. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna hoone ei ole muinsuskaitsealalt tundlik, on võimalik muinsuskaitsealised erimenetlused lõpetada (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine). C-kategooria hoonete puhul annab muinsuskaitseamet oma koostööst vaid kohaliku omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses.

Eelnõu punktis 4.5. täpsustatakse, et kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, siis kehtivad sellele C-kaitsekategooria hoone nõuded ja menetlusnormid. Kaitsekorra hoonete kaitsekategooriate kaart vananeb paratamatult niipea kui see kehtestatakse, kuna see ei käsitle hooneid, mis ehitatakse peale kaitsekorra kehtestamist. Selleks, et uued hooned ei jääks õiguslikult määratlemata, on täpsustatud, et kuni järgmise inventeerimise ning kaitsekorra uuendamiseni käsitletakse neid menetluslikult C-kategooria hoonetena.

Eelnõu punktis 5 antakse nõuded muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks.

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

Muinsuskaitseaduse § 7 määratletud tegevuste: *konserveerimine, restaureerimine, ilme muutmine* puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. Ehitusseadustikus on vastavad tegevused, välja arvatud konserveerimine, reguleeritud *ehitise ümberehitusena* (§ 4 lg 3). *Ehitamisena* käsitletakse eelnõus ehitusseadustiku § 4 lõike 1 ja 2 kohaseid tegevusi – ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine, ümbritsevale keskkonnale olulise ja püsiva mõjuga pinnase või katendite ümberpaigutamine ja muid tegevusi, mille tulemusena ehitis tekib või muutuvad selle omadused.

Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tuleb kõigi ehitiste puhul tagada hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sh kultuuriväärtuste kaitse (ehitusseadustiku § 8 ja 9). Näiteks võib see tähendada, et B-kaitsekategooria hoone puhul tuleb säilitada sisetarindid või nende osad, mis on otseselt seotud välistarindite või väliste dekoorielementidega (näiteks võlvlagi keldris vm, laetalad, manterkortsens jms).

Nõuded erinevate kaitsekategooria hoonetele on esitatud kategooriate kaupa, sealhulgas kattuvad kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded täiel määral, välja arvatud sisetööde osas. A-hoonel tuleb luba taotleda ka tegevusteks siseruumides, B-hoonel sisetööd muinsuskaitseameti luba ei vaja, kuid juhul kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on selle säilitamine ja leiust Muinsuskaitseameti teavitamine kohustuslik (muinsuskaitse seadus § 60). Sellisel juhul on kultuuriväärtuslike interjööride või selle osade säilimist võimalik tagada mitmel viisil. Näiteks andes nende leidude säilitamiseks restaureerimistoetust, tõsta omaniku teadlikkust leitud väärtuste osas või võtta ehitise ajutise kaitse alla.

Punktis 5.1 täpsustatakse ainult A-kaitsekategooria hoonetele kehtiv nõue interjööride osas: *säilitada väärtuslikud siseruumi elemendid – väärtuslik ruumiplaneering, sisetarindid (vahelaed, siseseinad, mantelkortsnad, võlvitud laed jms), interjööridetailid (siseuksed, sisetrepid, piirdeliistud, ahjus jms) ja siseviimistluskihid (põrandalauad, parketid, maalitud, tapeedid, stukkdekoor jms).* Väärtuslik ruumiplaneering ja sisetarindid hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sh mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumiplaneeringus ja sisetarindite muutmise võimalused tuleb muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi kaaluda, säilitamisnõue ei ole üldjuhul absoluutne. Ruumiplaneeringu muutmisel on eelistatud tagasipööratavad lahendused (nt kergvaheseinte lisamine olemasolevaid konstruktsioone muutmata), ning ajaloolise substantsi võimalikult vähene lõhkumine (nt kasutada olemasolevaid läbiviigukohti ja avasid).

Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed, siseaknad, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad väärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla nt ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, seina või põrandamaalingud, ajaloolised tapeedid, stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku võimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsematest 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 ka hilisemate perioodide kihistused. Samuti on oluline silmas pidada, et ajaloolised interjöörid on harva säilinud terviklikult, seega kultuuriväärtuslikud on kõik varasemate meistrite poolt loodud interjööri detailid ja siseviimistluskihid. Nende osas kehtib säilitamise nõue, kuid ei ole nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku soovidest ja võimalustest.

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

Punktis 5.2 nimetatakse A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad ühised nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad olemasolevatele kultuuriväärtuslikele hoonemahtudele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitustele. Nõuded täpsustatakse iga maja puhul muinsuskaitse eritingimustega, kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

Punktis 5.2.1. täpsustatakse, et kultuuriväärtusliku hoone piirdetarindid (vundament, sein- ja katuseetarindid jms), proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Autentsena mõistetakse siinkohal nii ehitusaegseid kui hilisemaid väärtuslikke kihistusi, sest ajalooliste hoonete puhul on väärtuslikud kõik varasemad kihistused. Üksikutel juhtudel on ajaloolise hoone autentsus rikutud ja välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud kas nõukogude ajal või peale seda. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Näiteks Kloostri tn 2 hoone on saanud välisviimistluse, mis ajaloolist hoonet moonutab ning seda ei saa väärtuslikuks ja säilitatavaks kihistuseks pidada.

Eelnõu punkt ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi täielikult välistavana. Täiend „võimalikult“ annab kaalumise ruumi kohendada hoonet ka 21. sajandi vajadustele kohaselt, sh tehnosüsteemide lisamiseks või uuendamiseks, katusealuste väljaehitamiseks uukide või lamekatuseakende lisamiseks vms, mis ei muuda oluliselt hoone ajaloolist välisilmet.

Punkt 5.2.2. täpsustab, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, siis seda saab teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. See punkt reguleerib ka olukorda, kus hoone välisviimistlus on asendatud hilisema lihtsama lahendusega ning omanikul on soov ja tahe hoone kapitaalse remondi käigus taastada algne hoonele omane välisviimistlus – näiteks laiem profiiliga laudis ja profiilidega akna- ja välisukse piirdelauad vms. Või kui hoonel on olnud veranda või juurdeehitis, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Samuti on võimalik taastada aknaid säilinud ajaloolise akna eeskujul, juhul kui hoone mõned või kõik aknad on asendatud nõukogude perioodil või hilisemal ajal ning soov on hoonele tagasi anda selle algne välisilme ka aknajaotuse, selle profiilide jm osas. Akende osas võib dokumenteerimise aluseks olla ka mõne teise samast perioodist pärit hoone säilinud aknad või nende joonised, kui hoone enda kohta vastavaid dokumente või originaalosa säilinud pole.

Punktis 5.2.3. täpsustatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) puhul tuleb kasutada hoone tüübile ja ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid. Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, mis on nõukogude perioodil asendatud eterniitkatusega, siis tuleb katusekatte vahetuse korral kasutada käsitsi valtsitud plekki.

Viimistlusmaterjalina tuleb kasutada end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale – näiteks katuse puhul käsitsi valtsitud plekki või keraamilisi katusekive, seinaviimistluses lubikrohve ning linaõlivärve, ajaloolisse keskkonda sobivate murtud toonidena. Laudise asendamisel kasutada nende tarindi külge naelutamist, mitte kruvimist.

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

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

Vanade meistrite poolt loodud detailide säilitamine, traditsiooniliste ehitus- ja viimistlusmaterjalide ning traditsiooniliste tehnoloogiate kasutamise jätkamine hoiab elus ka muinsuskaitseala vaimset kultuuripärandit. Selleks on käsitööoskuste tava, esitlus- ja väljendusvormide ning teadmiste ja oskuste kultuuripärandi osana elavana hoidmine ja elujõulisuse tagamine. Vanad ehitusmaterjalid ja töövõtted sisaldavad neid loonud meistrite käsitöö jälgi, mille tulemusena on ajaloolised linnasüdamed tajutavad vana ja ajaloolise keskkonnana. Nende jälgede hoidmine hoiab alal vanade meistrite loodut ning annab võimaluse uutel meistritel sarnaseid töövõtteid kasutades ajaloolisi ehitustraditsioone elus hoida.

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

Punktis 5.2.4. rõhutatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) välispiirete soojustamist võib kaaluda juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile, ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning nende puhul on välispiirde soojustamine pigem välistatud. Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui näiteks horisontaalne soojustamine (keldri hüdroisoleerimine maapinnast, keldri- või põõninglae soojustamine). Soojustamist tuleb alati käsitleda hoone kui terviku kontekstis ja kultuuriväärtusliku hoone välist soojustamist pigem vältida, sh põhjusel, et soojustamisega muutuvad hoone või selle osade proportsioonid ning kulutused, mis tehakse hooneosade proportsioonide taastamiseks ja soojustuse paigaldamise kogumaksumus ei pruugi pikas perspektiivis ennast ära tasuda, seega olla tegemist kestliku arendamisega.

Kultuuriväärtusliku hoone välispiirde soojustamist võib kaaluda, kui vahetamist vajab kogu hoone laudis ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, ukсед, karniisid, räästas jms) proportsioonid või kasutatakse võimalikult õhukesi soojustus- või tuuletõkkematerjale (näiteks tuuletõkkekangas, tuuletõkkeplaat voodrilaua alla, palkhoone kuni 5 cm soojustamine märgpuistel tselluvillaga). Kultuuriväärtusliku hoone soojustamist ei saa kaaluda, kui tegemist on rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus on osa hoone väärtusest.

Punkt 5.2.5. seab nõudeks säilitada hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (aknad, ukсед, luugid jms), rõhutades samas, et väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks. Ajaloolised avatäited on üldjuhul puidust ja kahekordse raamiga. Ajaloolisse keskkonda sulandumiseks tuleb ka uued avatäited kavandada sellistena. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist või muust materjalist ukсед on lubatud juhul, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.

Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad kihistused. Muinsuskaitsealal on väärtuslikud kõik kihistused, mitte ainult ehitusaegsed. Kas tegemist on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või eritingimuste koostamise käigus.

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

Ajaloolises keskkonnas on üheks kõige suuremaks miljöö mõjutajaks hoone aknad, ukсед, luugid jms. Muinsuskaitsealal on hoone välisüks tavaliselt hoone kõige enam viimistletud detail – omamoodi visiitkaart, mis näitab ära hoonesse sisenemise koha, aga peegeldab ka hoone ehituslugu ja selle looja maitset ja jõukust. Vanade välisüste säilitamine ja ajastutruu korrastamine on oluline, et hoida nii kultuuriloolise hoone kui muinsuskaitseala miljööd.

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

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

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

Punkt 5.2.6. selgitatakse, et *juurdeehitus tuleb lahendada hoone ja selle lähiümbrusega sobiva mahu, proportsiooni ja materjalikasutusega* ning vajadusel, sõltuvalt juurdeehitise iseloomust, asetusest, suurusest jms tuleb arvesse võtta ka olemasoleva hoone arhitektuuritava (katuse kallet ja kuju, räästa- või karniisijoont, korruse kõrgust vms), et juurdeehitis sobituks olemasoleva hoonega ning sulanduks ümbritsevasse keskkonda. Kultuuriväärtusliku hoone ja lähiümbrusega sobivad materjalid on kirjeldatud seletuskirja osas, kus antakse selgitusi eelnõu punktile 5.2.3.

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

Punktis 5.2.7. antakse suuniseid ventilatsiooni ehitamisele, et võimalusel kasutatakse ventilatsiooni tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigud, mis majas juba olemas on. Juhul kui see võimalik ei ole, siis tuleb rajada uued ventilatsioonikorstnad ajalooliste eeskujul.

Punkt 5.2.8. sätestab, et tehnoseade ja selle hooneväline osa tuleb paigaldada avalikust ruumist vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Tehnoseadmena mõistetakse eelnõus õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse siin kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need on avalikust ruumist (tänavalt ja olulistest vaatekohtadest Toomemäelt) võimalikult varjatud.

Hoone konstruktsiooni kahjustab näiteks õhksoojuspumba väliseadme kinnitamine seinale, kuna seade tekitab vibratsiooni, mis võib kahjustada hoone konstruktsiooni. Lisaks on oht, et külmemate ilmade korral tilgub seadmest kondensatsioonivett, mis valgub hoone seinale ja võib

seal külmuda, kahjustades konstruktsiooni niiskena hoidmise ja külmumis-sulamistsüklite tõttu. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoovi, hoonest eraldi alusele.

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

Punktis 5.2.9. antakse juhised erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähise lahendamiseks. Oluline on lahendada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut ega linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei tohi olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

Punktis 5.2.10. antakse suunised kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakna paigaldamise kaalumiseks. Katuseakna paigaldamist võib kaaluda, kui see on võimalik kavandada vähese vaadeldavusega kohta, katusega samas tasapinnas ja hoone üldise tervikuga sobivalt. Vähese vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest Toomemäel – nähtavad. Ühekorruseliste hoonete puhul tuleb eelistada tänavapoolsele küljele katuseakna asemel katuseuuki, kuna ühekorruselised hooned on tänavaruumis liikuvale inimesele lähemal ning paremini vaadeldavad. Samuti seetõttu, et ajalooliselt on ühekordsete hoonete pööningukorrus kasutusel olnud ja katusel on juba katuseuuk või uugid, mis võimaldavad katusealust valgustada. Katuseaken on selgelt tänapäevane lisandus, mille kasutamine on mõistetav selleks, et ajaloolises linnatuumikus katusealuse täiendav pind kasutusele võtta ja anda sinna ka vajalik valgus. Kuid katuseakna kavandamisel on oluline jälgida, et need ei hakkaks domineerima tänavaruumis, sh nii ühe- kui kahekordsete hoonete puhul, mis jäävad otsaviiluga tänava poole, sest siis on katuse mõlemad viilud tänavalt nähtavad ja katusemaastik vaadeldav.

Eelnõu punktis 5.3 antakse nõuded C-kaitsekategooria hoonetele. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja ka kavandatavatele juurdeehitustele. Nõuded kehtivad ka juhul kui tegemist on hoone ehitusseadustiku (§ 4 lg 3 p 6 ja lg 4) kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul. Juhul kui C-kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitisega, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded (punktid 3.2.8. ja 5.4), sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue.

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

Punkt 5.3.1. sõnastab, et *hoone ilme muutmisel, välimiste avatäidete vahetamisel ning välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse valikul tuleb lähtuda hoone ehitusaegselt või*

terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega. C-kaitsekategooria hoone puhul tuleb lähtuda ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes lähtuda hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada, kuid tulemus peab siiski olema terviklik ja keskkonda sobiv, sh materjalikasutuselt. Nende asendamine on lubatud ja hävimine korral nende taastamine endisel kujul ei ole nõutav.

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

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

Punktis 5.3.2. tuuakse välja, et hoone ümberehitamisel, sealhulgas juurde ehitamisel, *tuleb kasutada ajaloolisse keskkonda sobituvaid ehitus- ja viimistlusmaterjale*, sest nendegi hoonete puhul on oluline nende sobitumine linnatuumiku üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada keskkonnale omaseid, järelikul ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jäljendavate materjalide kasutamine ei ole lubatud samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hoonegi puhul. Ajaloolisse linnatuumikusse mittetüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena.

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

Punktis 5.3.3. sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine lubatud, kuid säilitada või taastada tulevad hoone ja selle osade proportsioonid ja iseseisvat arhitektuurset väärtust omava C-kaitsekategooria hoone puhul ka hoonete iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel tuleb taastada hoonete osade proportsioonid – pikendada räästast, tõsta aknad seina suhtes sellisele kaugusele nagu need algselt on olnud ja taastada ka muud hoone eenduvused ja taanduvused. Iseseisvat arhitektuurset väärtust omavate C-kaitsekategooria hoonete puhul tuleb välisseinte soojustamisest loobuda, kui selle tulemusena ei säilitata ega eksponeerita hoone väärtuslikke fassaadidetaile – näiteks Jakobi tn 9 elamu või Lai tn 15 kortermajadel on selline fassaadidekoor, mis tuleb hoone terviku huvides säilitada.

Punktis 5.3.4. -5.3.6. antakse suunised juurdeehitiste, tehnoseadmete ja reklaamide osas, mis on samad kui kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta, sest mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut. Ning nende nõuete selgitus on antud seletuskirjas eelnõu punktide 5.2.6. – 5.2.9. juures.

Eelnõu punktis 5.4 antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Nõuded uushoonete püstitamisele tulenevad eelkõige kinnistu detailplaneeringust ja selle muinsuskaitse eritingimustest. Kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

Uushoonestuse rajamisel tuleb lähtuda kvaliteetse ruumi ja -arhitektuuri põhimõtetest (Riigikantselei Ruumilooma ekspertrühma lõpparuanne, 2018). Nõuded uushoonete püstitamisele tulenevad eelkõige linna üldplaneeringust (ja selle muinsuskaitse eritingimustest), kinnistu detailplaneeringust või projekteerimistingimustest (ja selle muinsuskaitse eritingimustest).

Punktis 5.4.1. sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel *tuleb lähtuda lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist ja kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest.* Täpsustades, et lähtuda tuleb *eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahust, kujust ja kõrgusest.* Lähiümbrusena on mõistetakvartali tänavapoolne külg ning üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Suured erinevused vahetute naaberhoonete ja üle tee hoonestuse vahel ei anna enamasti head ruumiloomet.

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

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

Punktis 5.4.2. sõnastatakse nõue, et uut hoonet ei ole otstarbekas kavandada kopeerides otseselt ajaloolisi hooneid või nende stiile. Uushoonestuse puhul on oluline selle sobivus ajaloolise keskkonda ning selge eristumine tänapäevase arhitektuuri kaudu. See põhimõte hoiab elus Veneetsia harta kohast põhimõtet, et lisanduv uus peab vanast eristuma. Kui uuega kopeeritakse vana hoonet või vana stiili, siis luuakse alus kahtluseks ka vana autentsuse osas, mis kahandab ajalooliste hoonete väärtust. Nõude eesmärk on soodustada uushoonestuse puhul tänapäevaseid lahendusi viisil, mis tõstavad esile ajaloolist hoonestust. Seda on võimalik lahendada mitmel viisil, millest kontrastprintsip on ainult üheks võimaluseks, mitte kohustuseks. Selline lähenemine on nii Tartu kui teiste muinsuskaitsealade uushoonestuse puhul kehtinud vaikimis ka praeguste põhimääruste tingimuste valguses, mil ehitise püstitamisel on tulnud lähtuda Tartu vanalinna arhitektuurse ja ansambliilise terviklikkuse tagamisest (Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse § 10, lg 3 p 1).

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

Punktis 5.4.3. sõnastatakse nõue, et *mitut varasemat krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel tuleb see mahuliselt ja arhitektuuriselt liigendada, järgides ajaloolist, (eelkõige II maailmasõja eelset) krundistruktuuri*. See nõue tagab, et ajaloolisse linnatuumikusse ei kavandataks ebatüüpilisi monotoonseid ja sellega ajaloolisest hoonestusest eristuvaid ehitisi.

Punktis 5.4.4. sõnastatakse, et uue hoone välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi ja keskkonda sobituvaid välisviimistlusmaterjale ning, et traditsioonilisi materjale jäljendavate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühtemoodi: kehtides nii kultuuriväärtuslike hoonete, C-kaitsekategooria hoonete kui uusehitiste puhul, saab muinsuskaitseala terviklikkust säilitada läbi valdavalt traditsioonilise materjalikasutuse. See ei tähenda, et uushooneid peaks ehitama ainult puidust ja punasest tellisest, aga piirkonnas levinud ajalooliste materjalide või nende tänapäevaste analoogide loominguks kasutamine aitab uushooneid paremini keskkonda integreerida. Muinsuskaitsealale sobivate ja ebatüüpiliste materjalide selgitus on antud seletuskirja punkti 5.2.3. selgituste juures.

Punkt 5.4.5. täpsustab, et uue hoone katusekujuna eelistatakse kaldkatust. Siinkohal mõeldakse eelkõige hoonemahu visuaalset ja mahulist vähenemist kõrguses, tänavaruumis tajutaval viisil. Kaldkatuse võib olla lahendatud ka osana hoone seinapinnast, sest selle mõju linnaruumis on sarnane ajalooliste kaldkatustega. Näiteks on sellised uusehitised Ülikooli tn 14 kinnistul asuv Lydia hotell ja Lutsu tn 12 kortermaja. Kaldkatuse eelistamine, ka osaliselt, sobitub ajaloolise linnatuumiku katusemaastikuga. Samas kui täiesti lame katus mõjub Tartu ajaloolises linnatuumikus võõrkehana.

Punkt 5.4.6. täpsustab, et ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline väikeehitis – prügimaja, elektrialajaam jms – tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole avalikust ruumist nähtav. Juhul kui seda ei ole võimalik tagada, siis peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see oleks võimalikult varjatud, ei häiriks ega domineeriks ajaloolises keskkonnas või kultuuriväärtusliku hoone suhets või on varjestatud (näiteks sõreda puidust restiga kaetud vms).

Punkt 5.4.7. selgitab, et ajaloolistele haljasaladele⁸ ei ole uue ehitise püstitamise lubatud; välja arvatud sobiva mastaabi ja kujundusega juurdeehitus olemasolevale hoonele ning väikeehitise ja puhkerajatise püstitamine (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms). Ajaloolised avalikud pargid on oluline osa linnatuumiku miljööst ja väärtusest elu- ja puhke-keskkonnana. Parkide säilitamise eesmärgil ei ole lubatav nende täis ehitamine.

Samas on haljasaladel alati olnud erinevaid pargi puhkealana toimimiseks vajalikke rajatisi ja väikeehitisi ning sel otstarbel võib edaspidigi ajaloolisse keskkonda sobiva suuruse ja kujuga kavandada ja rajada. Kaitsekorraga jäetakse ka võimalus ajaloolistel haljasaladel olemasolevaid hooneid laiendada, kuna hoone toimimise jätkumiseks võib tulevikus osutada

⁸ Näidatud lisas 3.

vajalikuks juurdeehituse rajamine. Juurdeehitus peab sel juhul olema kavandatud olemasoleva hoone ja ümbritseva keskkonnaga arvestavalt ning sobivalt. Juurdeehitamise kavatsusest tuleb loobuda, kui see on vastuolus kvaliteetse ruumi planeerimise põhimõttega (näiteks piirkonnas levinud tiheduse, täisehituse osakaalu või haljastuse osakaaluga kinnistul) ning see ei sobitu olemasoleva kultuuriväärtusliku ehitisega.

Punkt 5.4.8. on täpsustab, et väikeehitistele (alla 20 m² suurused ja alla 5 meetri kõrgused ehitised, sh teisaldatavad ja ajutised ehitised nagu kioskid, avalikud tualetid, kuurid jms) ei kehti kõik uushoonetele esitatavad nõuded, mis on loetletud eelnõu punktides 5.4.1 – 5.4.3. Need on ehitised, millele ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohalikku omavalitsust ehitisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamine muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Sellise väikeehitise puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse, kuid kõrgendatud nõuded arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati isegi võimalik. Tehes leevenduse punktist 5.4.1 on antud suunis, et väikeehitise puhul on varasema hoone kopeerimine üldjuhul aktsepteeritud tegevus (nt kunagise lihtsa puitkuuri asemele tehakse samasugune), selliste väikehoonete puhul ei eeldata tänapäevase arhitektuurikeele kasutamist.

Punktis 5.5 antakse nõuded kinnistupiiridele. Muinsuskaitseaduse § 52 lõige 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsust) kooskõlastama muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Eelnõu punkt 4.5 kehtestab nõuded neile tegevustele. Nõuete eesmärk on tagada muinsuskaitseala väärtuste säilitamine. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muudetud kujul (eelnõu punkt 3.1.2.8.).

Punktis 5.5.1. sätestatakse, et *muutmata või vähesel määral muutunud ajaloolised kinnistupiirid tuleb säilitada.* Muinsuskaitseala kontekstis on väga väärtuslikud II maailmasõja eelsed ajaloolised kinnistud. Sealhulgas on eriti kultuuriväärtuslik kinnistu, millel on säilinud sama perioodi hoonestus, nt 18. sajandist pärineval kinnistul on 18. sajandi hoone. Samuti on väärtuslikud kinnistud, mis lähtuvad kvartalis ja lähiümbruses üldiselt välja kujunenud kinnistustruktuurist – suurusest, kujust, proportsioonist jms.

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

Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud asjade, sh kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu

üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel.

Muinsuskaitseala kinnistute kujunemine ajas on ära toodud uuringus „[Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#)“. Kinnistu muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes täpselt analüüsida ja välja tuua, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte.

Nii nagu kaitseala tervikuna säilitamist ja tajumist aitavad tagada nii kultuuriväärtuslikud ehitised kui ka hooned, mis otseselt ei kanna muinsuskaitsealal väärtusi (C-kaitsekategooria hooned), aitavad muinsuskaitseala eesmärke hoida nii ajaloolised ja kultuuriväärtusega kinnistud kui need kinnistud, mis seda pole – kinnistud, mida on muudetud pärast II maailmasõda. Ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis sobituvad kvartalis väljakujunenud kinnistustruktuuriga ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekib ebakõla kinnistu suurustes, mis mõjutab ka sellel oleva või sellele kavandatava ehitise iseloomu.

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

Punkt 5.5.2. täpsustab, et kinnistupiiride muutmisel (nihutamisel, liitmisel, lahutamisel) tuleb järgida kvartalis tavaks olevat struktuuri (suurus ja kuju) ning määrata kinnistule lihtne ja selge kuju, vältides kiile ja ribasid. Kinnistu peab olema sellise kujuga, mis võimaldab hoonet hooldada ja teenindada. Viimane võib olla takistuseks ka kinnistu piiride muutmisel – juhul kui krundi piiri muutmise järgselt ei ole võimalik tagada hoonele juurdepääsu selle remontimiseks, hooldamiseks või muul viisil. Krundil asuva ehitise hooldamise, teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi krundipiiride nihutamiseks.

Eelnõu punkt 5.6 täpsustab tänavate, hoovide ja haljastuse nõuded lähtudes muinsuskaitseaduse § 52 lõikes 3 sätestatud tööde (kõrghaljastuse rajamine, raie-, kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd) tegemise loaga seotud nõudeid ning kehtestab nõuded piirete, hoovi- ja tänavaruumi säilitamiseks ning rajamiseks. Samuti muinsuskaitseaduse § 52 lõikest 1, mis seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooneid kui rajatisi (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms). Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine.

Nõuete eesmärgiks on tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas ning visuaalse- ja valgushäiringute vähendamiseks ning linnaruumi ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

Punktis 5.6.1. täpsustatakse, et linnaruumi sobituvad piirdeaiad ja nende postid ning väravad ja muu selline tuleb võimalusel säilitada. Piirdeaiad ja sellega seotud muud elemendid võivad pärineda erinevast ajastust ja siingi on oluline meeles pidada, et neist ajaloolised aitavad luua kohatunnetust ning tajuda tänavaruumi ja ajaloolist keskkonda vana ja kultuuriväärtuslikuna. Linnaruumi sobivad võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui hilisemad piirdeaiad, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse eri ajaloolisi kihistusi.

Punktis 5.6.2. on sätestatud, et juhul kui on vajalik rajada uued piirdeaiad ja väravad, siis tuleb need kavandada lähiümbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse piirdeaia materjali, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms. Piirdeaed ja -värav peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei ole lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on ajaloolises linnatuumikus võõrad elemendid. Vajadusel ja kohtades, kus see on linnaruumiliselt võimalik, võib kinnistule sissesõidu piiramiseks rajada värava, mis võib olla automaatselt avatav, kuid seadmed tuleb kavandada kinnistu, mitte linnaruumi poole. Sobivad lahendused töötatakse välja nõustamisprotsessi või eritingimuste koostamise käigus.

Punktis 5.6.3. seatakse nõue säilitada ajaloolised munakivisillutised ja muud väärtuslikud katendid. Ajaloolised katendid on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus. Juhul kui tänavatel või hoovides olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, tuleb need säilitada ja võtta uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või tänavaruumis, projektiga hõlmatava ala piires. Seega tuleb projektide puhul, mille puhul on teada, et tänav, väljaku, hoovi või muust kohas võib olla ajaloolisi katendeid, võimalusel eelnevalt uurida ja välja selgitada, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti tuleb sellistes projektides ette näha kohad, kus terviklahendusena kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid tervikuna tajutava osa.

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

Punkt 5.6.4. annab suunised uue katendi rajamiseks, sest erinevate katendite kasutus mitmekesistab ajaloolist linna- ja hooviruumi. Muinsuskaitsealal tuleb eelistada sõidutee osas ajaloolist muna- või klompkivi, kõnniteedel sillutisplaate ja hoovides sillutiskive või graniitsõelmeid.

Punktis 5.6.5. sõnastatakse, et väljaspool muinsuskaitseala vanalinna osa (piiritletud Vabaduse puistee, Poe, Ülikooli, Jakobi ja Laia tänavaga) ning Toomemäel tuleb vältida hoovide suuremahulist sillutamist ning mitte suurendada katendite või sõelmetega kaetud osa hoovist parkimise või muul otstarbel. Sellele vanalinna osale on iseloomulik, et hooviala on väike ja pigem kaetud sõelmete või sillutiskivide või -plaatidega. Sellise iseloomuga hoovid ja nendes säilinud (ka pinnase või hilisema katendi all) sillutised ja muud katendid tuleb säilitada kuna see aitab hoida ja luua muinsuskaitseala vanalinna osale omast kohatunnetust. Nende hoovide puhul tuleb säilitada katenditega või sõelmetega kaetud ala osakaal kinnistu pindalast.

Punkt 5.6.6. sätestab, et ehitise sokli ääres tuleb säilitada pinnasekalded, mis aitavad kaitsta hoonet liigniiskuse eest ja tagavad nii hoonete pikemaajalise säilimise kui ka vähem probleeme nende hooldamisel. Juhul kui krundil või linnaruumis puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee majadest eemale, tuleb need rajada. Kohtades, kus see on võimalik, tuleb vajadusel viia sademevesi hoonest eemale viimiseks tänavatasand allapoole.

Punkt 5.6.7. määratleb, et tänava rekonstrueerimisel tuleb eelistada tänava tasandi allapoole viimist, eesmärgiga taastada kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) ehitiste sokli proportsioon ning tagada hoone säilimiseks parimad tingimused. Tänavarekonstrueerimiseks loetakse need tööd, mis on ehitusloakohustuslik ja hõlmavad suure osa – vähemalt kolmandiku – käsitletavast tänavast ning millele tulemusel muutub tänava kujundus. Samuti juhul kui rekonstrueeritakse tervikuna tänava all olevaid kommunikatsiooni tehniiline, millega koos oleks mõistlik lahendada ka tänava kujunduse küsimused, sh tänavatasandi allapoole toomine ja sademevee juhtimine. Teekatte katendi uuendamine või taastamine, mille käigus tänava pind ei tõuse, ei loeta rekonstrueerimiseks, vaid hoolduseks või remondiks.

Punkt 5.6.8. kohustab säilitama ja võimalusel taaskasutama ajaloolisi linnaruumi elemente. Need on näiteks monumendid, skulptuurid, tänavavalgustuspostid, laternad, kaevud, pingid jm ajaloolist linnatuumikut ilmestavad ja selle kohatunnetust hoidvad elemendid. Tegemist on liigutatavate elementidega, mida eelistatult säilitada olemasolevas asukohas, kuid, mida võib ka teisaldada ja taaskasutada kui seda näeb ette tänava, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Punkt 5.6.9. sätestab, et uued avaliku ruumi kujundavad elemendid – linnamööbel, hooajalised kohvikuterrassid, päikesevarjud, müügikohad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavavalgustuspostid, tänavapostid jms ning väikevormid tuleb kavandada ümbritsevat keskkonda arvestavalt. Need tuleb paigaldada selliselt, et need ei kahjusta kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) hooneid, arheoloogilist kultuurikihti või kõrghaljastust. Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures ajaloolist keskkonda, mis hõlmab nii hoonestuse, kõrghaljastuse kui linnaruumi tervikkikkuse. Lahendused võivad olla tänapäevased.

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

Punkt 5.6.10. annab suuniseid hooajaliste tänavakohviku, kauplemiskoha jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohviku jaoks eraldi kõrgemat tasapinda, vaid inventar (toolid, lauad jms) pannakse kõnniteele või sõiduteele. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud jms ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist

tänavatel, samuti juurdepääsu tänavakohvikule, sealhulgas erivajadusega liikleja puhul. Samal põhjusel – vähendamaks füüsilisi ja visuaalseid takistusi – tuleb eelistada hooajaliste tänavakohvikute jms puhul täispiireteta lahendusi. Paremaid tulemusi annab hooajalise tänavakohviku jms ala tagasihoidlik ja osaline eraldamine seda ümbritsevast linnaruumist.

Punktis 5.6.11. sätestatakse, et tänavate hooldamisel ei tohi kahjustada külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust ning sel põhjusel ei ole lubatud tänavate soolatamine hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Lubatud on kasutada sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele. Nende nõuetega tuleb täiendada linna heakorra eeskirja, jälgida, et tänavakoristuse hangete ning lepingute tingimustes oleks muinsuskaitseala need nõuded olemas. Samuti tuleb tõsta muinsuskaitseala omanike teadlikkust nendes küsimustes.

Punktis 5.6.12. antakse nõuded ajalooliste haljasalade säilitamiseks. Ajaloolised haljasalad on tähistatud kaardil eelnõu lisas 3. Ajaloolised haljasalad on: Toomamäe park (kaardil tähistatud numbriga 1), Barcklay plats (2), Peeter Põllu plats (3), Tartu Ülikooli Botaanikaaed (4), Vabaduse puiestik (5), Gustav Adolphi plats (6), Jaani kiriku tagune haljak (7), Uspenski kirikuaed (8), Kroonuaia tn 7 krundil linnamüüri asukohas olev haljak (9), Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 kinnistul olev haljasala linnamüüri ees (10) ja Emajõe tänava allee (11).

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

Punktis 5.6.13. antakse suunised ajalooliste haljasalade ja alleede taastamiseks. Erinevalt hoonetest ei saa elus loodust restaureerida. Kui vanad puud või põõsad oma eluea lõppu jõuavad või need ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada – rekonstrueerida. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasala ajaloolisest struktuurist, planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamisajast, stilistikast ning puude ning taimestiku liikidest. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Haljastuse taastamisel võib 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. Ka haljasalade puhul on olulised erinevate aegade kihistused ja väärtuslikud on kõik kihistused. Alleede või puuderea taastamisel tuleb seda teha terviklike lõikudena, mitte üksikute puude vaheleistutusega. Alleede ja puuderea juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puude olemasolu rivis, alleel.

Punkt 5.6.14. täpsustab haljastuse nõudeid hoovides ja aedades, kus on nõutav haljastus, sealhulgas kõrghaljastus ning nende osakaal säilitada. Hoovide ja aedade iseloom on erinev muinsuskaitseala vanalinna tuumikala osas (Poe, Jakobi, Lai tänavate ja Vabaduse pst vaheline

ala, kus hoovid on pigem väikesed ja ilma haljastuseta. Esineda võib üksikuid haljastatud lappe või puid). Väljaspool vanalinna tuumikala on valdav pigem haljastus, sh nii muru, põõsad kui ka kõrghaljastus. Oluline on säilitada haljastus ja haljastatud, ka kõrghaljastatud, ala osakaal krundi pindalast, et säiliks iseloomulik miljöö. Haljastatud hoovid ja aiad asuvad ka Toomemäel. Toomemäe hoonete hoovid on enamasti orgaaniline osa Toomemäe haljasalast ning tavaliselt on krundid piirdeaiaga piiramata.

Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel tuleb lähtuda piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutada traditsioonilisi liike – pärnad, vaher, tamm, hobukastan, künnapuu, viljapuud, sirelid, ebajasmiiid, kibuvitsad jms. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste – eelpool nimetatud liikidega. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

Punkt 5.6.15. annab tingimused puude raiumiseks ja asendamiseks. Raiumisel tuleb ette näha asendusistutus. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puid ning puude raiumisel tuleb näha ette asendusistutus samal asukohal või krundil või samas kohas linnaruumis. Samuti on lubatud puude võrade kärpimine vaadete avamiseks ning isetekkeliste puude raie. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

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

Punktis 5.6.16. sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitustööde käigus ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, tehnoliinide uuendamine või hoonete püstitamise või ehitisele juurdeehitise kavandamine.

Punktis 5.7. on seatud nõuded arheoloogiapärandi kaitseks. Tartu muinsuskaitseala peidab endas varasemate inimasustuste jälgi alates I aastatuhande teisest poolest.

Punkt 5.7.1. sätestab, et ükskõik milliste kaevetööde tegemisel tuleb tagada arheoloogiline uurimine. Uurimist peab tegema, et hankida oluline teave, mis võimaldab edasi töid kavandada arheoloogiapärandi vähima sekkumise põhimõttest lähtuvalt. Samuti siis, kui ruumiotsus on tehtud ning uue ehitise rajamiseks tuleb teha arheoloogilise kultuurkihiga alal kaevetöid. Punkt on kooskõlas eelnõu eesmärgiga: säilitada kultuuripärand.

Punkt 5.7.2. sätestab, et suurema kui 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ehitise kavandamisel tuleb enne ruumiotsuse tegemist teha arhiivi- ja bibliograafiauuringutega muinas- ja keskaegse ning varauusaegse linnaruumi analüüs ja vajadusel ka arheoloogilised eeluuringud, et planeerimisel ja projekteerimisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta maa sees säilinud väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detaile.

Ruumiotsused tehakse detailplaneeringu või ehitise püstitamiseks antavate projekteerimistingimuste alusel ning enne ehitusõiguse määramist tuleb uurida maa-alust arheoloogiapärandid piisavalt, et kaaluda arheoloogiapärandi kaitseks vähima sekkumise põhimõtet.

Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uusehitise kavandamine hetkel hoonestamata alale või olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamisel, samuti mahukate kõrvalhoonete ning parklate või vundamendi kavandamine. Samuti tehniiliste vajalikud koridorid, et leida neile teekonnad, kus kultuurkiht on juba läbi kaevatud, müürides on juba augud või on võimalik minna kultuurkihi alt. Vältida tuleb tehniiliste koridoride minekut piki müüre või diagonaalis läbi müüride, sest nii seatakse suuremasse ohtu arheoloogiapärandi säilitamine, ka tulevikus uurimine. 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 5.7.3. täpsustatakse, et kui kavandatakse ehitustöid keskajal linnamüüri piiratud alal ja Toomemäel (ala on tähistatud kaardil lisas 3) tuleb post- ja vaivundamendile ehitatava hoone alal eelistada arheoloogilise kultuurkihi terviklikku uurimist kuni inimtegevusest puutumata loodusliku pinnaseni.

Arvestades kultuurkihi sügavust, on vajalik kavandataval hoonestuse alal läbi viia terviklik kultuurkihi uurimine, mitte piirduda vundamendi jaoks kavandatavate vaiade ala läbi uurimisega. Ainult vaiade ala läbiuurimine on tehniliselt keeruline ja aeganõudev, samuti raskendab selline kaevamisviis kultuurkihi stratigraafiast aru saamist ja õiget tõlgendamist: lõpuks on kultuurkiht lõhutud, kuid arheoloogilise kultuurkihi dokumenteerimine nõrk. Kompromissina on suuremate hoonete puhul võimalik teha otsus, et vaialiinid uuritakse tranšeedena läbi ja liinide-vahelised alad jäävad kaevamata kuid parim lahendus leitakse iga projekti puhul eraldi. Uuringuga välja selgitatud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb säilitada maksimaalses ulatuses ja nendega vaiade projekteerimisel arvestada. Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

Punkt on kooskõlas eelnõu eesmärgiga esile tuua ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamise ja esiletoomisega.

Punktis 5.7.4. rõhutatakse, et väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb maksimaalselt säilitada ning, originaali kahjustamata, eelistada nende konserveerimist ja eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid on muinasaegsed puitrajatised ning kesk- ja varauusaegse hoonestuse kivist tarindite jäänused. Kivist tarind hõlmab terviklikult kivihoonestuse ning samuti puit- ja vahvärkhoonete soklikorrust ja selle säilinud osasid.

Markeerimisel on oluline teha seda viisil, mis ei kahjusta originaali. Maa peale ehituskonstruksiooni markeerimisest tuleb loobuda, kui seda plaanitakse näiteks massiivse müüritisena, mis seab ohtu maa sees säilinud konstruksiooni edasise säilimise. Sel juhul tuleb eelistada originaalkonstruksiooni säilitamist ilma markeerimiseta või leida markeerimiseks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist.

Punkt on kooskõlas eelnõu eesmärgiga säilitada ja tuua esile ajastu- ja kohataju loovad väärtused.

Punktis 6 on sätestatud muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded lähtudes muinsuskaitseaduse § 14 lõigetest 1, 3 ja 4.

Eelnõu punktis 6.1. on täpsustatud, et muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb kahest osast. Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud eelnõu lisa 1 kaardile.

Eelnõu punktis 6.2. on välja toodud, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva kaitsevööndi osa 1 eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning tagada muinsuskaitseala vaadeldavus piki tänavaid, Emajõelt ja selle kaldalt. Selles kaitsevööndi osas tuleb uue ehitise püstitamisel ja olemasolevale juurde ehitamisel, võrreldes muinsuskaitsealal asuva hoonestusega, vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis. Nendel aladel ei ole lubatud vaadete sulgemine piki tänavaid.

Eelnõu punktis 6.3. on ära toodud kaitsevööndi osa 2 olemus ja eesmärk – tagada muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest alale suunduvatelt teedelt ja tänavatelt. Olulised vaated avanevad ennekõike kirikutornidele ja -katustele, raekoja tornile ja katusele ning tähetornile.

Vaadete sulgemine ehitistega ei ole lubatud. Lubatud on vaadete avamiseks puude võrade kärpimine ja isetekkeliste puude raie.

Hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena lähtudes kaitsevööndi eesmärgist konkreetses kohas.

Eelnõu punktis 6.4. on ära toodud muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated. Samu numbreid kasutatakse ka lisa 1 vaadete tähistamiseks ja eristamiseks.

Punktis 7 on antud leevendused muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis. Muinsuskaitseaduse § 19 lõike 5 punkti 6 kohaselt saab muinsuskaitseala kaitsekorras teha leevendused seaduse §-s 33 sätestatud säilitamiskohustusest, § 52 lõigetes 1–3 sätestatud tööde tegemise loa kohustusest ning § 58 lõigetes 1–3 sätestatud kooskõlastamise või teavitamise kohustusest. Eelnõu punktis 6 on need leevendused loetletud ja kirjeldatud.

Eelnõu punktis 7.1. antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks.

Punkt 7.1.1. leevendab tööde loa nõuet C-kaitsekategooria hoone konserveerimise, restaureerimise, ilma muutmise ja ehitamise töödel. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punktid 5.3.) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse

poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetlustes. Leevendused ei kehti kohaliku omavalitsuse menetlusteta – nt juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, saab muinsuskaitseamet anda välja oma tööde tegemise loa. Sellisteks erandjuhtumiteks võib olla nt hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

Punkt 7.1.2. leevendab tööde loa nõuet kõrghaljastuse rajamiseks kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks väljaspool vanalinna ja Toomemäel (ala on näidatud kaardil lisas 3) asuvates hoovides. Leevendus ei kehti avalikele haljasaladele, kus tööde loa nõue on jätkuvalt õigustatud. Erandiks on siis Tartu Ülikooli Botaanikaaed, kui poolavalikus kasutuses õueala, kus kõrghaljastuse rajamine ja pinnasetööde tegemine ulatuses, mis ei kahjusta maa-alust arheoloogiapärändit, on lubatud ilma muinsuskaitseameti tööde loata. Hoovides ehk õuealal kõrghaljastuse rajamise ning kaeve- ja pinnasetöödega seotud tegevused on leevendatavad tavapärase hoovala kasutuse korral. Tavapärased tööd hoovides, lisaks kõrghaljastuse rajamisele on lillepeenarde või aiamaa peenarde rajamine, mille käigus ei ohustata maa sees olevat arheoloogiapärändit, ega seata ohtu kõrghaljastuse säilimist. Juhul kui need tööd kahjustavad arheoloogiapärändit või olemasolevat kõrghaljastust (näiteks pinnase kuhjamine puu juurtele), siis tuleb siiski tööde luba muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punkt 7.1.3. sätestab, et muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul kui kohalik omavalitsus on kooskõlastanud muinsuskaitseametiga raieloa või hooajalise ehitise püstitamise ehitusloa. See tähendab, et kui kohalik omavalitsus kaasab muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (kohvikuterrassid, suvised müügikohad jms) lubade menetlusse, siis ei pea edaspidi väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetlusteta, st juhul, kui linnavalitsus hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (nt kuna loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), siis saab muinsuskaitseamet väljastada oma tööde tegemise loa.

Eelnõu punktis 7.2. antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis tööde tegemise loast loobumiseks.

Punktiga 7.2.1. leevendatakse olemasoleva ehitise ümberehitise projektid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist. Mahulise juurdeehitamisenäi 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 katusepinna väljaehitisi, siis tuleb need projektid muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punkt 7.2.2. leevendab omaniku või valdaja muinsuskaitseaduse § 58 lg 2 tulenevat kohustust teavitada muinsuskaitseametit muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatise või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised.

Eelnõu punktis 8 määratakse muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid. Muinsuskaitseaduse § 14 lg 5 järgi ei kehtestata mälestisele kaitsevööndit, kui see asub muinsuskaitsealal, kui muinsuskaitseala kaitsekorras ei ole määratud teisiti.

Tartu muinsuskaitsealal asub kokku 116 kinnismälestist. Eelnõu punkt 7 sätestab, et muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele ei kehtestata eraldi kaitsevööndit, välja arvatud ehitismälestisele/kinnismälestisele nr 6884 Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.–18. saj. Tegemist on maa-alalise mälestisega, mis ei ole täielikult muinsuskaitsealal, vaid ulatub ka muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja väljapoole seda. Sellele mälestisele tuleb ette näha kaitsevööndi seadmine eraldi haldusotsusena, tuginedes kaitsekorra eelnõus sätestatule.

4. Kaitsekorra menetluse kirjeldus

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

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

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

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

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

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

Ehkki MuKS § 16 lg 2 kohaselt ei pidanud amet avatud menetluse eelses etapis küsima omanike arvamusi, kaasati omanikke ja kohalikku kogukonda teabepäevade kaudu (18.02.2020, 16.09.2020). Avalike teabepäevade kohta avaldati info vastavalt 11.02.2020 ja 15.09.2020 Tartu Postimehes ning samuti edastati info omanike e-posti aadressidele. Vastavalt haldusmenetluse seadusele tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt ning HMS § 5 lõike kohaselt on haldusorganil õigus valida menetlustoimingute vorm, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Võttes arvesse, et Tartu muinsuskaitsealal on rohkelt omanikke, menetlusetappi ning asjaolu, et algatatud menetlusega muinsuskaitsealale jäävate kinnistute omanike õigusi ei ole piirata suuremal määral kui hetkel kehtivast põhimäärusest tuleneb ning eesmärk on kehtivaid nõudeid leevendada, siis oli teavitamine toodud viisil kohane.

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

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

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

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

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

Avalikust arutelust toimumise ajast ja kohast teavitati 07.06.2021 ajalehes Postimehes, ameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused ja kinnistute omanikud), kirja teel vastuväidete, arvamuste ja ettepaneku tegijaid. Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 17.06.2021 kl 16.00-18.00 Tartu Ülikooli muuseumi (Lossi 25) valges saalis. Arutelu käigus tutvustati esitatud arvamusi ja vastuväiteid teemade kaupa grupeeritult ning Muinsuskaitseamet selgitas võetud seisukohti ja kaitsekorra koostamise põhimõtteid. Arutelu käigus ei peetud põhjendatuks seisukohti muuta. Arutelu protokoll on leitav:

https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/2021.06.17_tartu_mka_kaitsekord_avalik_arutelu_protokoll.pdf.

Pärast avalikku arutelu on muinsuskaitsealaks tunnistamise õigusakti eelnõu täiendatud vaid seletuskirja osas (lisatud käesolev menetluse kirjelduse peatükk, kirjutatud teksti selgemaks jms).

5. Kaitsekorra vajalikkuse põhjendus

Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagavad muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimise ja kestlikuks arendamiseks soodsa seisundi ning on proportsionaalne saavutatavale efektile. Muinsuskaitseala kaitsekord seab kitsendused omandiõigusele (põhiseaduse § 32).

Kultuuripärandit mõjutava tegevuse õigusliku regulatsiooni aluseks on põhiseaduse preambulis seatud Eesti vabariigi eesmärk tagada eesti rahvuse, keele ja kultuuri säilimine läbi aegade. Elu- ja looduskeskkonna säästmise kohustus tuleneb põhiseaduse §-st 53. Tulenevalt põhiseaduse § 32 ja 53 ning muinsuskaitseaduse alusel võib omandiõigust piirata. Omandiõiguse põhiollemuse säilimiseks peavad seadusest tulenevad piirangud olema proportsionaalsed ehk piirangu eesmärgi saavutamiseks sobivad, vajalikud ja mõõdukad. Kaitsekorraga piirangute seadmise eesmärk on muinsuskaitsealal leiduvate kultuuriväärtuste säilimine ja kestlik areng.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Tartu ajalooliselt kujunenud linnatuumiku terviku – vanalinn koos seda ümbritseva Toomemäe ning bastionaalvööndi ja eeslinna aladega – ning seda kujundavate iseloomulike ja kohataju loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine. Neid eesmärke saab lugeda õiguspäraseks, kuna abinõud, mis soodustavad eesmärgi saavutamist, on õiguslikult sobivad: muinsuskaitseala moodustamine ja kultuuriväärtusi kahjustavatele tegevustele piirangute seadmine aitab kaasa kaitseala eesmärkide täitmisele. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Eesti ja Euroopa kultuuriväärtuste säilimine on oluline eesmärk. Alale kaitse tagamisega ja tegevustele piirangute seadmisega ala kultuuriväärtused säilivad, kultuuriväärtusi kahjustavate tegevuste elluviimisel need hävivad.

Kultuuripärand on oluline avalik huvi, mille puhul on järjepidevus üheks oluliseks eelduseks selle säilimiseks. Tartu muinsuskaitsealal on seatud alates 1973. aastast, muinsuskaitseala moodustamisest, omandiõigusele ja kultuuriväärtusliku keskkonna säilitamisele piiranguid. See on kooskõlas põhiseaduse § 32 mõttega. Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning kitsendused sätestatakse seaduses, kuid omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Muude regulatsioonide eelistamine eeldaks, et muinsuskaitsealaks olemise eeldused on lõppenud, kuid kuna see nii ei ole, siis muinsuskaitsealade ja järjepidevuse alusel on õigustatud ala reguleerimine jätkuvalt läbi muinsuskaitsealade ja selles sätestatud muinsuskaitseala regulatsiooni läbi.

Piiranguid seadmata on olemas risk, et tegevust ei saa võimaldada juhul, kui see kahjustab kultuuripärandit või elukeskkonda. Omandiõigus ja ettevõtlusvabadus ei ole piiramatud õigused. Kaitsekorraga alale seatud eesmärk kaalub üles omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse riive.

Vastavalt ehitustegevuse piiramise astmele on muinsuskaitsealal paiknevad hooned jaotatud kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Lisaks on Tartu muinsuskaitsealal ka 116 üksikmälestist, mida jätkuvalt reguleerib muinsuskaitsealade seadus. Kaitsekorraga on kaitsekorra töörühm teinud ettepaneku kaaluda üheksa ehitise osas mälestiseks olemise lõpetamist ja nendele mälestistele B-kaitsekategooria määramist. Kaitsekorra eelnõu Kultuuriministeriumisse esitamise ajal on Muinsuskaitseamet esitanud Kultuuriministeriumisse eelnõud seitsme ehitise mälestiseks olemise lõpetamiseks.

Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria) jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitseala hoonetele laienenud nõuded, st muinsuskaitseameti loakohustus nii interjööri kui eksterjööri töödele. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamise osas ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kogu senisest muinsuskaitse eritingimuste ja tööde loa menetlusest.

Riik on endale pärandikaitsja rolli võtnud rahvusvaheliste lepingutega ning vaieldamatult on riigil suuremad ressursid pärandi säilimise ja kaitse tagamiseks. Seni on parim vorm kohaliku omavalitsuse ja riigi koostöö.

Muinsuskaitseeadus näeb ette muinsuskaitsealade riikliku kaitse ning riikliku ülesandena tagada kaitse, sh teostada järelevalvet. Tartu muinsuskaitseala vastab riikliku kaitse eeldustele. Seda vastavust on analüüsitud eelnõu seletuskirja punktis 2 (lk 2-9). Seadusest tulenevalt saa riikliku pärandi kaitset ainult kohalik omavalitsus korraldada ning seda küsimust ei saa lahendada käsil oleva kaitsekorra menetluses.

6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Seos puudub.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

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

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kategooriasse ja nõuete rakendamine johtuvalt kaitsekategooriast. Selle eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele ja töödele, mille osas senised jäigad ja ranged reeglid ei ole põhjendatud. Muudatuse tulemusena leevenevad senisega võrreldes 64% hoonele või hooneosale seatud kitsendused ning väheneb bürokraatia ja halduskoormus. Senised nõuded ja kitsendused jäävad kehtima 24% hoone või hooneosa suhtes.

Muinsuskaitseala piiri muutmisega seoses leevenevad senised nõuded 6 hoonel või hooneosal seoses muinsuskaitsealalt ja 22 hoone või hooneosal kaitsevööndist välja arvamise tõttu. Muinsuskaitsealal piiri laiendamisega seoses kaasnevad uued piirangud 64-l hoonele või hoone osale ja neljale hoonele, mis haaratakse kaitsevööndisse. Muinsuskaitseala kõige suurema ja olulisema mõjuga laiendamise ettepanek hõlmab Kroonuaia tänava paariskülje kinnistute muinsuskaitsealasse haaramise. Selles alas ei ole seatavad piirangud kõigi hoonete jaoks uued või esmakordsed. Kõik laiendatavasse muinsuskaitsealasse haaratud hooned on kas B- või C-kaitsekategooria hooned, st sisetööd on loakohustusest vabad. Kroonuaia tänava paariskülje hooned (u 15 põhihoonet, u 18 kinnistut) on seni olnud kolmekordse kaitse all - tänava põhihoonete esifassaadid on olnud reguleeritud muinsuskaitseala põhimõtete kohaselt, ülejäänud hoone fassaadid ja kinnistu koos sellele asuvate hoonetega on olnud reguleeritud nii muinsuskaitseala kaitsevööndi nõuetega kui Supilinna miljööala kaitse- ja kasutustingimustega. Nende hoonete ja hooneosade osas on positiivne, et tekib juriidiline selgus, millised põhimõtted, nõuded ja leevendused hoonele, kinnistule ja töödele kehtivad.

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

Lisaks sellele, et eelnõuga väheneb omanikele bürokraatia maht, toob see kaasa ka väiksema halduskoormuse ametnike jaoks. Senisel määral sekkumist, ka erinevate lubade andmist ja taotluste läbivaatust, eeldab senisega võrreldes veerand hoonetest või hoone osadest. Peaaegu poole võrra väheneb muinsuskaitse eritingimuste andmine projekteerimisele eelnevalt. Kaitsekorra kehtestamiseni tuleb anda eritingimused kõigi hoonete puhul. Edaspidi ainult 230-le A- ja B-kaitsekategooria hoonele, ning eritingimuste andmine ei ole enam vajalik 206-le C-kaitsekategooria hoonele. Sellega väheneb märgatavalt ka omaniku projekteerimisele eelnevale ettevalmistavatele tegevustele kuluv aeg.

Omanikele väheneb bürokraatia ja ametnikel halduskoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametit ei ole vaja teavitada ehitustöödest, mis ei hõlma mahulist juurdeehitust ning alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamist.

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

Kuna tegemist ei ole uue muinsuskaitseala moodustamisega, vaid kinnitatakse kaitse all olevale alale muinsuskaitseaduse kohane kaitsekord, siis selles osas rakendamiseks vajalik kulu puudub.

8. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub x päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

9. Vaidlustamine

10. Eelnõu kooskõlastamine

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

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