

# TARTU MUINSUSKAITSEALA KAITSEKORRA EELNÕU AVALIK ARUTELU

## *protokoll*

Aeg: 17.06.2021. a, kell 16.00-18.15

Koht: Tartu Ülikooli muuseumi (Lossi 25) valge saal /veebikeskkonnas *zoom*

Osalejad: vt Lisa 1

Osalejad kaitsekorra töörühmast:

Anni Martin, Egle Tamm, Mart Hiob, Leele Välja, Indrek Ranniku (*zoomi* vahendusel), Ave Elken

### **Päevakord:**

Kaitsekorra eelnõu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste ja vastuväidete ning Muinsuskaitseameti seisukohtade tutvustus järgmistel teemadel kaupa:

- muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piir
- hoonete kaitsekategooriad
- kaitsekord (põhimõttelised küsimused)
- menetlus ja kaasamine

### **Arutelu kokkuvõte:**

Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus 29.03-29.04.2021, Tartu infokeskuses raekojas, Muinsuskaitseameti veebis ning Tartu ja Tallinna kontorites. Lisaks oli Kaarsillal avatud samal ajal kaitsekorra koostamist tutvustav näitus. Peamiselt esitati arvamusi ja vastuväiteid muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiri, hoonete kaitsekategooriate, kaitsekorra põhimõtete ning menetluse ja kaasamise läbiviimise kohta, kokku 20-lt huvipoolelt.

Avaliku väljapaneku jooksul esitatud arvamused ja vastuväited ning neile kujundatud seisukohad on lühendatult kättesaadavad koondtabelina Tartu kaitsekorra koostamise veebilehel ([www.muinsuskaitseamet.ee/tartukaitsekord](http://www.muinsuskaitseamet.ee/tartukaitsekord)). Samas asuvad ka uuendatud kaitsekorra eelnõu, seletuskiri ja seletuskirja lisa 1.

Muinsuskaitseameti ehituspärandi valdkonna juht ja Tartu kaitsekorra koostamise töörühma juht Anni Martin tutvustas avalikul väljapanekul esitatud arvamusi ja vastuväiteid ning Muinsuskaitseameti poolt neile kujundatud seisukohti grupeerituna nelja teemana:

#### ***1. Muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiri muutmise ettepanekud:***

##### **1.1. Ettepanekud muuta muinsuskaitsealal piir Poe tänava juures:**

- Jätta muinsuskaitseala koosseisu endise kaubahoovi ala Poe tänava ääres;
- Arvata kesklinna pargid tervikuna muinsuskaitsealasse kuni Uueturu tänava ja Barclay platsini

##### **A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** Ettepanekuga mitte arvestada:

- Kesklinna pargid ei ole tajutav osa ajaloolisest linnatuumikust
- linnaehituslikult on põhjendatud II maailmasõjas hävinud hoonestuse taastamise võimaldamine

- Vanemuise 1 kinnistu on osaliselt muinsuskaitsealal (keskaegse linnamüüri asukohas), selle kaitsevööndis ja mälestise “Tartu linnakindlustused” (reg nr 6884) alal ja kaitsevööndis.

*Arutelu:* A. Martin selgitas, et muinsuskaitseala piiri määramisel lähtuti põhimõttest, et muinsuskaitseala vastaks muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele ning oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna ja reguleeritud mõlemal pool tänavaruumi sarnaselt. Sel põhjusel on tehtud ettepanek korrigeerida muinsuskaitseala piire Vallikraavi tänava ümbruses (arvates muinsuskaitsealast välja Ülikooli ja Kitsa tänava kinnistud, kus linnaruumis ajaloolist keskkonda säilinud ei ole), Kitsal tänaval (võttes alasse W. Struve tn 4 kinnistu), J. Kuperjanovi ja Veski tänava nurgal (arvates muinsuskaitsealast välja kinnistud, kus linnaruumis ajaloolist keskkonda säilinud ei ole), Kroonuaia tänaval (arvates alasse paarisnumbritega külje ajaloolised kinnistud) ning Poe tänaval (jättes muinsuskaitsealasse tänavaruumi mõlemal pool Poe tänavat, määratledes Poe tänava praegu hoonestamata alal piiri keskaegse linnamüüri paiknemise järgi).

Poe tänaval on kehtiv piir markeeriva iseloomuga, ajaloolise kaubahoovi asukohas. Siin oleks olnud põhjendatud tõmmata muinsuskaitseala piir ka piki Poe tänava koridori, kuid töörühm leidis, et Poe tänava äärne ja maa sees olev linnamüür on muinsuskaitsealine väärtus, mis on muinsuskaitseala mõttes oluline ja väärrib alasse haaramist. Kogu linnakindlustuste ala muinsuskaitsealasse haarata ei oleks mõttekas ega otstarbekas, sest linnakindlustused on juba kaitstud maa-alalise üksikmälestisena (reg nr 6884), mille piirid said kaitsekorra koostamise ajal täpsustatud ja kaardile kantud.

Tartu linnakindlustused on ka praegu osaliselt topelt kaitsega ning siin on tehtud ettepanek ala piiri korrigeerida linnaruumis tajutava ajaloolise keskkonna terviku järgi. Kesklinna pargid on osaliselt muinsuskaitsealal, osaliselt linnakindlustuste mälestise alal ning muinsuskaitseala kaitsevööndis, mis ulatub Uueturu tänavani. Lisaks tehakse kaitsekorra eelnõuga (punkt 8) ettepanek määrata Tartu linnakindlustuste mälestisele kaitsevöönd. Seega on tegemist alaga, kus muinsuskaitsealade väärtuste säilimine on hästi ja mitmekordselt tagatud.

Ettepaneku tegija (M. P.) leidis, et kui mujal (näiteks Tallinnas või Pärnus) on muinsuskaitseala sees ka ajaloolised linnakindlustused, siis Poe tänava lõigus seda ei ole järgitud ega argumenteeritud muinsusväärtustest lähtuvalt, mistõttu lähtudes ettevaatuspõhimõttest tuleks jätta ala piir vanale asukohale.

Töörühma liikmed ei leidnud, et ala laiendamine on põhjendatud, sest linnakindlustuste kaitse on tagatud ning need on kaitstud ja reguleeritud ehitismälestise staatuse kaudu, ega vaja paremaks säilimiseks muinsuskaitsealasse haaramist.

A. Martin selgitas, et sarnastel alustel toimub muinsuskaitseala piiride korrigeerimine ka teistel muinsuskaitsealadel, kus kaitsekorra koostamisega on alustatud – näiteks Pärnus on tehtud ettepanek arvata muinsuskaitsealast välja Pika tänava hruštšovkad, mis samuti asuvad ajaloolisel linnakindlustuse alal. Ka seal on leitud, et maa sees olevad muinsuskaitsealased väärtused on kaitstud ja reguleeritud seeläbi, et ala asub ehitismälestisel linnakindlustused (reg nr 16677) ning asulakohal (reg nr 11793), ega vaja täiendavat kaitset läbi muinsuskaitseala regulatsioonide..

M.P. palus täpsustada, millised on need praegused teadmised, millele viidatakse eelnõu seletuskirjas, mille alusel on muinsuskaitse ala piiri Poe tänaval vähendatud.

A. Martin selgitas, et need on teadmised, mis tuginevad kaitsekorra koostamise ajal arheoloogide poolt läbi viidud arhiivandmete uuringutele (ajaloolised linnakaardid ja

*piirkonnas läbi viidud kaevamiste aruanded) Tartu linnakindlustuste mälestise ala piiri määratlemiseks.*

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

## **1.2. Ettepanek:** jätta muinsuskaitseala koosseisu **Veski ja J. Kuperjanovi tänava nurgaala**

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada:

- ala tänane omandivorm ja tulevikuperspektiiv käsitleb seda ala pigem arengualana, millel ei ole perspektiivi säilida ajaloolisena (üksikud väikesed hooned suurtel haljastatud kruntidel)
- muutunud on ka lähiümbruse linnaruum

*A. Martin selgitas, et lähtuti põhimõttest, et muinsuskaitseala vastaks muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele ning oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna ja mõlemal pool tänavaruumi.*

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

## **1.3. Ettepanek:** laiendada kaitseala **Veski ja Kastani tänava** väärtusliku hoonestusega

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada:

- kultuuriväärtused on juba üksikmälestistena kaitstud ja asuvad ka miljööaladel;
- ettepanek on ebaotstarbekas järjepidevuse ja haldusmenetluslikust aspektist;
- õigusselguse huvides on eelnõuga tehtud ettepanek vähendada muinsuskaitsealal kaitsevööndit ning mitte haarata ala kaitsevööndisse üksikmälestiste kaitsevööndit.

*A. Martin selgitas, et lähtuti põhimõttest, et muinsuskaitseala vahetusläheduses olevatel üksikmälestisena kaitse all olevatel ehitistel on väga kõrge iseseisev kultuuriväärtus – need on esinduslikum osa Eesti ehituspärandist. Sarnased on Lepiku ja Emajõe tänava mälestistega tänavalõigud.*

Arutelu ei toimunud, kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

## **1.4. Ettepanek:** eemaldada **Kroonuaia 54a garaažid** kaitsevööndist ja vabastada kõikidest muinsuskaitsealastest piirangutest

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada:

- Kroonuaia tn 54a/1-3 garaažide kinnistud on välja krunditud Kroonuaia tn 56 ajaloolisest kinnistust ning on osa muinsuskaitseala tervikust;
- kinnistu ehitised on määratud C-kaitsekategooriasse, mistõttu kaitserižiimi muutus ei too kaasa sisulisi erinevusi võrreldes tänase kaitserižiimiga (asuvad kaitsevööndis).

*Arutelu: E. L. avaldas arvamust, et garaažide kinnistute väljalõikamine ei lõikaks tervikut ära, kuna jäävad Kroonuaia ajaloolistest hoonetest tahapoole ning tegemist on siin pigem valiku küsimusega.*

A. Martin selgitas, et muinsuskaitsealapiiri määramisel lähtuti põhimõttest, et muinsuskaitseala on tervikuna tajutav ala. Kroonuaia tänava Supilinna poolsed ajaloolised kinnistud on haaratud tervenisti muinsuskaitsealasse, et seada kogu ala ulatuses ühtsed piirangud. Ajaloolistest kinnistutest moodustub muinsuskaitseala loogiline tervik. Garaažide kinnistud on ajaloolistest kinnistutest välja lõigatud ja asuvad muinsuskaitsealas ning muinsuskaitseala terviklikkuse tagamise mõttes ei saa neid kinnistud alast välja lõigata.

A. Martin selgitas, et kaitsekorraga ei muutu nõuded garaažide kinnistutele rangemaks kuna kehtiva põhimääruse järgsed nõuded kaitsevööndis on sisuliselt samaväärsed C-kaitsekategooria hoonetele seatavate nõuetega - mõlemad nõuded on minimaalsed ja seatud selleks, et tagada muinsuskaitseala väärtusi toetava ja sobiliku keskkonna säilitamine ja arendamine.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**1.5. Ettepanek:** Jätta muinsuskaitseala kaitsevööndist välja **Herne 6 ja Herne 8** hooned.

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada:

- Oa ja Herne tänavate piirkonna tänavaruumis on muinsuskaitseala toetava keskkonna tagamiseks põhjendatud muinsuskaitseala kaitsevööndi piir säilitada samas asukohas, kus see on ka seni kehtiva põhimääruse järgi olnud
- Kaitsevöönd moodustab üleminekuala muinsuskaitsealalt ning selles alas tuleb tagada sobivate mahtudega toetav keskkond

**Arutelu:** A. Martin selgitas, et lähtuti põhimõttest, et muinsuskaitseala on tervikuna tajutav ala. Mõlemad kinnistud on osa kaitsevööndist, mis moodustab üleminekuala muinsuskaitsealalt Supilinna miljöölale.

Ettepaneku tegija arutelul ei osalenud. Andry Krass Eesti Omanike Keskliidu ja Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ esindajana küsis, miks ei ole kaalutud, et mõlemad Kroonuaia tänavapooled oleksid kohaliku kaitse all, mis oleks omanikule soodsam kaitse? Muinsuskaitse on liikumas järjest enam kohaliku kaitse poole. 5 kortermaja, keda Kroonuaia tänaval esindan, ei soovi muinsuskaitseala laiendamist.

A. Martin selgitas, et muinsuskaitse seadus ei võimalda kaaluda muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis kohaliku kaitse rakendamist. Herne tn 6 ja 8 kinnistud asuvad Supilinna miljööalal ning muinsuskaitseala kaitsevööndis, kuna miljööala piir kattub muinsuskaitseala piiriga. Kaitsevööndis on muinsuskaitsealal piiranguid vähe, võrreldes ka miljööalaga. Seal tuleb tagada sobiv ja toetav keskkond muinsuskaitsealale (vältides järsked üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis) ning tagada vaated piki tänavat.

A. Martin tegi ettepaneku käsitleda muinsuskaitseala Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistute võrra järgmise ettepaneku arutelu juures, et oleks hiljem lihtsam protokollist välja lugeda erinevad ettepanekud, neile kujundatud seisukohad ja arutelul toimunud seisukohad.

A. Krass nõustus selle ettepanekuga.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**1.6. Eesti Omanike Keskliidu ettepanek: mitte laiendada muinsuskaitseala ja jätta laiendatava ala hoonetele (68 tk) väärtusklass määramata.**

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte nõustuda:

Tartu muinsuskaitseala piiride muutmise põhjalikult läbi kaalunud, need on vastavuses muinsuskaitseala eesmärkidega, linnaruumi ja omanike võrdse kohtlemise printsiipidega, avalikel koosolekutel saadud tagasisidega ning leiame, et piiride muutmine on põhjendatud.

**Arutelu:** A. Martin selgitas, et Kroonuaia tänava krundi ja hoonestus on hetkel kehtiva põhimääruse järgi ühel pool tänavat (paaris numbrid) muinsuskaitsealal ja teisel pool tänavat (paaritud numbrid) on kaitse all tänava poolsete hoonete esifassaadis. Kolm ülejäänud fassaadi on reguleeritud muinsuskaitseala kaitsevööndi ning Supilinna miljööala kaitse- ja kasutustingimustega.

Ettepanek laiendada muinsuskaitseala Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistutele tagabki ajaloolise tänavaruumi võrdsetel alustel kohtlemise ning hoone tervikliku käsitluse. Samuti õigusselguse - hoone ja ajalooline kinnistu on tervikuna edaspidi käsitletud muinsuskaitsealal põhimõtete ja nõuete kohaselt.

Põhjus, miks otsustati teha ettepanek laiendada muinsuskaitseala Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistute võrra tuleneb, lisaks õigusselgusele ja samaväärse linnaruumi sarnaselt kohtlemisele, ka 2019. aastal toimunud kaitsekorra avakoosolekult, mil sõnastasime omanike ja kogukonnaga ühiselt Tartu muinsuskaitseala väärtusi. Üheks jõuliseks esile kerkinud märksõnaks ja vääruks kujunes „puitarhitektuur“ ja Kroonuaia tänav on väga hea näide puitarhitektuuriga tänavast, mille tervikuna muinsuskaitsealasse haaramine väärtustab nii muinsuskaitseala kui Kroonuaia ajaloolist puithoonetega hoonestatud tänavat.

Arutelul küsiti, kui paljusid hooneid muinsuskaitseala laiendamine puudutab ja kui paljud omanikud on sellele ettepanekule vastu olnud?

A. Martin vastas, et muinsuskaitsealal laienes 68 kinnistu võrra, millest enamuse moodustasid Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistud, mille puhul on praeguse põhimääruse kohaselt tänavaäärsete hoonete esifassaadid reguleeritud muinsuskaitseala nõuete kohaselt.

A. Martin selgitas, et peale Eesti Omanike Keskliidu ja Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ, on muinsuskaitseala laiendamise vastu olnud Kroonuaia tn 54 a kinnistu (garaažide) omanik. Laiendatavate alade kinnistu omanike ja Supilinna seltsi esindajatega oleme 2021. aasta jaanuaris eraldi kohtunud, et läbi rääkida need küsimused, kuidas muinsuskaitseala piiri muuta või mitte muuta. Arutelul osalenud omanikud ja Supilinna Selts leidsid, et see on arukas ettepanek, sh ka õigusselguse mõttes – ei pea arvestame kolme erineva piiranguvööndi nõuete, vaid on selge, millised piirangud kinnistul on.

A. Krass, Kroonuaia tänava osade korteriühistute haldajatena, tõi välja asjaolu, et omanikule on leebemad kohaliku omavalitsuse poolt miljööaladel seatud kaitse- ja kasutustingimused kui muinsuskaitsealal seatud nõuded.

Leele Välja Tartu töörihma liikmena selgitas, et see ei pruugi nii olla, näiteks Tallinnas kehtivad miljööaladel kohati rangemad nõuded kui muinsuskaitsealustele hoonetele.

Anni Martin selgitas, et kaitsekorra eelnõuga nähakse, senise põhimäärusega võrreldes, ette ca 2/3 ehitiste osas nõuete leevenemine. Praegu on kõik muinsuskaitseala ehitised A-kaitsekategooria nõuete järgi, st loakohustuslikud on nii sise- kui välistööd, edaspidi on sisetööd loakohustuslikud ca 30 hoone puhul ning välistööd ca 195 hoone puhul, C-kaitsekategooriasse, mis on kõige leebemate muinsuskaitse piirangutega, on määratud üle 200 hoone.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**Muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piiri muutmise ettepanekute arutelu lõpetuseks küsiti täiendavalt, miks on muinsuskaitsealal Ülikooli tänava 4, 6 ja 6a kinnistud muinsuskaitsealal, kuna tegemist on uute hoonetega ja see ei ole tajutav ajaloolise keskkonnana.**

A. Martin selgitas, et sel põhjusel ongi nende kinnistute osas tehtud kaitsekorra eelnõuga ettepanek need kinnistud muinsuskaitsealast välja arvata.

## **2. Ettepanekud hoonete kaitsekategooria muutmiseks:**

### **2.1. Kaitsekategooria muutmise ettepanekud, mida Muinsuskaitseamet arvestas:**

avalikul väljapanekul > tehtud ettepanek => avalikul arutelul

**Kompanii 6:**  $A > B \Rightarrow B$

**Oru 4:**  $A > B \Rightarrow B$

**Magasini 12:**  $A > B \Rightarrow B$

**Lossi 24:**  $C > B \Rightarrow B$

A. Martin selgitas, et paikvaatluse ja täiendava analüüsimise tulemusena oli põhjendatud kaitsekategooria langetamine Kompanii tn 6, Oru tn 4 ja Magasini tn 12 hoonetel.

Lossi tn 24 puhul tehti ettepanek kategooriat tõsta kolmanda isiku (arhitekt-ajaloolane) poolt ning Muinsuskaitseamet otsustas, tööühma ettepaneku, sellega nõustuda. Kaitsekategooria tõstmise ettepaneku kohta küsisime arvamust ka omanikult, kes ei ole selle ettepanekule vastu olnud.

Arutelu ei toimunud, kuna ettepaneku esitaja ega omanik ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde ja arvestas ettepanekuid muuta hoonete kaitsekategooriaid.

### **2.2. Kaitsekategooria muutmise ettepanekud, mida Muinsuskaitseamet ei arvestanud:**

avalikul väljapanekul > tehtud ettepanek => avalikul arutelul

**K. E. v Baeri 1:**  $A > B \Rightarrow A$

**Munga 7:**  $B > C \Rightarrow B$

**Lai 32a:**  $B > C \Rightarrow B$

**Veski 16:**  $B > C \Rightarrow B$

**Munga 4:**  $B > C \Rightarrow B$

**Kroonuaia 30:**  $C > B \Rightarrow C$

**Arutelu:** A. Martin selgitas, et K. E. v Baeri 1 hoonele on põhjendatud anda A-kaitsekategooria, kuna hoone trepikojas ja osades korterites on tuvastatud ajaloolised interjööri elemendid. Muinsuskaitse eritingimuste andmise käigus saab paikvaatluse või vastava uuringu määramise tulemusena tuvastada ajalooliste interjööride/nende detailide olemasolu või puudumine ka nendes korterites kus seni ajaloolisi interjöörielemente leitud ei ole ja anda leevendused nendel juhtudel kui korteris ajaloolisi interööre ei tuvastata.

Lai tn 32a eksterjäär on samuti muinsuskaitse ala mõttes väärtuslik ehitis (iseloosulik abihoone), kuid alajaam funktsiooni on võimalik asendada ning hoonet sobivalt ümber ehitada.

*Veski tn 16 ja Munga tn 4 hooned on muinsuskaitsealale iseloomulikud ning väärivad Tartu muinsuskaitseala säilitamist. A. Martin selgitas, et B-kaitsekategooria hoone on Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu kohaselt kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris, kuid samas on eelnõuga lubatud hoone ning selle lähiümbrusega sobiva mahu, proportsiooni ja materjalikasutusega, vajadusel arhitektuuritavaga ka juurdeehitused.*

*Kroonuaia tn 30 hoone on halvas tehnilises seisukorras ja hoone on ekspertiisi alusel lubatud lammutada, seetõttu ei olnud võimalik selle hoone kaitsekategooriat tõsta, ehkki tegemist on huvitava ja omapärase hoonega. Teada on, et hoonel on uus omanik ja kui uus omanik leiab võimaluse hoone säilitamiseks ja võtab selle uuesti kasutusele, siis on võimalik hoone säilitada ja ka kaitsekategooriat tõsta. C-kaitsekategooria nõuded võimaldavad hoone säilitamist kui omanikul selleks soov on.*

*Munga tn 7 ehitise madal maht ja viilkatus on vanalinnale ja kvartalile omane ja eksterjööri mõttes väärtuslik – hoone on 150 aasta jooksul säilitanud oma mahu, katuse kuju, räästakarniisi ja avade asukoha.*

*Munga tn 7 esindaja täpsustas, et kaitsekorra eelnõu kohaselt on hoonel väärtuslikud maht, välisilme ja eksterjöorielemendid, kuid hoonele on aknaid juurde tehtud, ka katuse kalle on muutunud, st peale mahu suurt midagi ei ole. St jääme kaitsekategooria osas eriarvamusele. A. Martin selgitas, et muinsuskaitseala kultuuriväärtuslikud ehitised on enamasti vanad ja ajas vähemal või rohkemal määral muutunud. See ongi ehituspärandi võlu – see on olnud pidevas kasutuses ja muutumises, aga see ei tähenda seda, et tänasel päeval peame nägema ette drastilisi muutusi. Vastupidi, muinsuskaitseala eesmärk on säilitada seda vana, mis on väärtuslik ning ala miljööd ja kohatunnetust alles hoiavad. Hoone avad (uks ja aknad) on ajaloolised, avatäited mitte. Hoone fassaad on praeguse lahenduse saanud juba 19. saj lõpus. Ükski hoone pole meieni tõenäoliselt tänaseni algsena säilinud, erinevate kihistuste lisamine ongi ajalooliste linnatuumikute puhul omane ja väärtuslik. See, et maja on aja jooksul ümber ehitatud, ei kahanda automaatselt hoone muinsuskaitse väärtust. Munga tn 7 hoone puhul on säilinud nii vanalinlik maht kui detailikäsitus.*

*Munga tn 7 esindaja leidis, et amet ei peaks oma hinnangutes ilustama. Tegelikult pole aknaid ja uksi säilinud.*

*A. Martin selgitas, et B-kaitsekategooria ei tähenda ehituskeeldu. Kompromissi, millises mahus hoone ümberehitamine, ka näiteks katusekorruse väljaehitamine, on võimalik, saab otsida muinsuskaitse eritingimuste käigus. Selleks pole tarvis oodata kaitsekorra kehtestamist. Hoone ümberehitamise võimaluste välja selgitamiseks saab juba praegu pöörduda Tartu linna kultuuriväärtuste teenistuse peaspetsialisti Egle Tamme poole, selgitada oma soove ja täpsustada hoonete sobivaid ja linnaruumi arvestavaid võimalusi ning taotleda muinsuskaitse eritingimused.*

*Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde ja ei arvestanud esitatud ettepanekutega muuta hoonete kaitsekategooriaid.*

**2.3. Ettepanek: XXI sajandil ehitatud majadele** Ülikooli tn 14 (Lydia hotell), Lutsu tn 12, ja Kroonuaia tn 7 määrata **B-kaitsekategooria** asemele **C-kaitsekategooria** kuna nii uute hoonete puhul ei ole veel selge nende arhitektuurne kvaliteeti.

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte nõustuda, kuna nimetatud hoonete puhul on tegemist kõrge arhitektuuriväärtusega kaasaegse arhitektuuriga, mis rikastavad Tartu muinsuskaitseala miljööd ja näitavad, et ajaloolises keskkonnas on võimalik ka tänapäevast arhitektuuri luua ajaloolist keskkonda väärtustavalt. XXI sajandil muinsuskaitsealale rajatud hooned, mille osas on tehtud ettepanek need B-

kaitsekategooriasse määrata, on väga vähe – need on hooned, mis sulanduvad hästi ajaloolisesse keskkonda ja B-kaitsekategooria on õigustatud. Peale 1940. aastat ehitatud hoonetele kaitsekategooria määramisel konsulteerisime ka Eesti Arhitektide Liiduga, kes nõustusid neile hoonetele B-määramisega.

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**2.4. Eesti Omanike Keskliidu ettepanek:** anda kõigile hoonetele kohalik kaitsekategooria (miljööväärtuslik)

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada, kuna see ei ole muinsuskaitseadusega kooskõlas.

*Arutelu:* A. Martin tänas EOKLi põhjaliku töö eest kaitsekorra eelnõule ettepanekute esitamisel ja kõigi hoonete läbianalüüsimisel. Alati on hea kui läbivaatajad on mitu, siis on eksimisevõimalusi vähem. Kaitsekategooriate määramisel konsulteerisime peale 1940. aastat ehittaud hoonete osas Eesti Arhitektide liiduga ning oma ettepanekuid esitas ka ICOMOS Eesti. Nii oleme tõesti kaalunud päris põhjalikult kaitsekategooria määramisi.

A. Martin selgitas, et muinsuskaitseadus ei võimalda rakendada muinsuskaitsealadel planeerimisseadusest tulenevat kohalikku, st miljööalade kaitset. Muinsuskaitseadus võimaldab meil muinsuskaitsealal asuvaid hooneid määrata A-, B- ja C-kaitsekategooriasse. Lisaks on alal ka mälestisi.

Toimus ühine arutelu järgmise päevakorra punktiga.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**2.5. Eesti Omanike Keskliidu ettepanek:** määrata kõik A-kaitsekategooria hooned B-hooneteks.

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:**

- nõustume Oru tn 4 ja Magasini tn 12 osas, kuna avaliku väljapaneku järgselt läbi viidud paikvaatlused kinnitasid, et neile on põhjendatud B-kaitsekategooria määramine;
- ei nõustu Lai tn 7 hoonetele antud A-kategooria muutmisega C-ks, kuna Lai tn 7 omanik ei soovinud kaitsekorra koostamise käigus väärtuslike interjööride tuvastamiseks/mitte tuvastamiseks hoone paikvaatluse teostamisega ning nõustus A-kategooria määramisega;
- ei nõustu Lutsu tn 12, Vallikraavi tn 16a ning Kroonuaia tn 7 B-kategooria muutmisega C-ks kuna tegemist on kõrgetasemeliste kaasaegsete ehitistega, mis rikastavad ajaloolist linnatuumikut.

*Arutelu:* Andry Krass EOKL esindajana leidis, et Lai tn 7 hoone omanik kurnatakse A-kategooriaga nõuetega ära. Ei peaks subjektiivselt arvama, et väärtuslike kihistusi on olemas. Kaitsekorra eelnõus on kirjeldatud, et vääruslik siseviimistlus on ruumiplaneering, sisetarindid, interjööridetailid ja siseviimistluskihid. Uuemate hoonete puhul on B andmine vaid kiirtee omanike õiguste kitsendamiseks.

A. Martin selgitas, et Lai tn 7 ehitisele A-kaitsekategooria andmisel on rakendatud muinsuskaitseaduse kohast ettevaatusprintsipi – tegemist on ajaloolise hoonega, mille



kohta on arhiivianimeid, et seal võib olla säilinud ajaloolisi interjööri detaile. Kui omanikul tekib plaan hetkel kasutuseta hoone kasutusse võtta, siis lahendame interjööride küsimuse muinsuskaitse eritingimuste andmise käigus, määrates vajadusel ka interjööri/selle detailide uuringud.

A. Krass täpsustas, et A-kaitsekategooria andmiseks peaks ametil olema kindel veendumus, et hoones on väärtuslikud kihistused. Tagantjärele lahendades on omanik juba ametniku meelevaldas ja peab dokumente koostama, et A-st lahti saada.

A. Martin selgitas, et hoonetele kaitsekategooria määramisel tuvastati kaitsekorra eelnõu koostamise raames muinsuskaitseala ehitiste väärtuslikud interjöörid teadaolevale infole tuginedes - varasemad arhiivianimeid, töörühma liikmete pikaajaline töökogemus, kahtluse korral teostasime paikvaatlused ning juhul kui paikvaatlust ei olnud võimalik teha, lähtusime A-kaitsekategooria määramisel ettevaatusprintsipi. Määramine ei toimunud subjektiivselt, vaid teadaoleva info baasilt.

Avaliku väljapaneku järgselt on Tartu muinsuskaitsealal tehtud ettepanek määrata A-kaitsekategooria 36 ehitisele. Alal on üle 500 ehitise. A-hoonete osas säilib loakohustus nii sise- kui välistöödele, ehk säilivad ka praegu kehtivad kitsendused. Lai tn 7 hoone omanik, ehkki me andsime talle teada, et soovime kategooria määramisel interjööridega tutvuda, ei soovinud seda.

Kui omanik soovib hoonet kasutusse võtta, siis ta ei pea koostama dokumente, et A-kaitsekategooriast lahti saad, vaid Muinsuskaitseametil koos omanikuga, tuleb välja selgitada väärtuslike interjööride/selle detailide olemasolu. Kui neid ei ole, siis saab loobuda loakohustuse nõudest leevendusena ka muinsuskaitse eritingimuste raames. A-kategooria hoones on eesmärk säilitada interjööris seda, mis seal olemas on. Kui selgub, et Lai tn 7 hoones ei ole stukkdekoori, maalinguid, parketti vms, siis seda seal säilitada ei saagi.

A. Krass jäi oma arvamuse juurde, et Lai tn 7 omanik jääb edaspidi ametnike meelevalda.

A. Martin kinnitas, et ametnik ei saa öelda, et hoones on säilinud väärtuslikud parketid, ahjud vm kui selles hoones neid tegelikult säilinud ei ole. Ametnik saab, ka muinsuskaitse eritingimusi andes, koostada loetelu, mis on selles hoones väärtuslikud detailid, mis tuleb säilitada nii interjööris kui eksterjööris, ning anda nõuded.

A. Martin selgitas ka, et kui on vajalik hoonetele määratud kaitsekategooriat muuta, siis seda saab teha, viies muudatuse Vabariigi Valitsusele otsustamiseks. Selline praktika toimub keskkonna valdkonnas tavapraktina, kus looduskaitsealal mõne uue liigu ilmnedes muudetakse kaitsekorda.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

## **2.6. Eesti Omanike Keskliidu ettepanek: lõpetada 99 mälestise osas riiklik kaitse**

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada. Kaitsekorra koostamise raames oleme hinnanud mälestisi ka võrdluses muinsuskaitseala ehitiste kaitsekategooriatega ja töörühm on teinud ettepaneku kaaluda kaheksal juhul mälestiseks olemise lõpetamist. Nende osas oleme alustanud eraldi menetlusi riikliku kaitse eelduste välja selgitamiseks ja mälestiseks olemise lõpetamise osas.

**Arutelu:** A. Krass juhtis tähelepanu, et töörühm ei ole omanike kohelnud selles küsimuses võrdselt, sest määras linnavalitsuse ja muinsuskaitseameti majadele mälestise asemel B-kaitsekategooria.

A. Martin selgitas, et töörühma eesmärk oli võrrelda mälestisi muinsuskaitsealal hoonetele antud kaitsekategooriatega, analüüsides neid muinsuskaitsealastest väärtustest, mitte

omandivormist, lähtuvalt. Mälestiseks olemise lõpetamise ettepanekute tegemise sidumine linnavalitsuse ja ametiga seotud töörühma liikmetega on meelevaldne. Linnavalitsuse ja ametiga seotud mälestised (Küüni 5, Raekoja pl 3, Rüütli 21 ja Rüütli 23) on erandlikult kaitse all fassaadidena, sh nende mälestiste puhul on tehtud ettepanek asendada mälestise staatus B-kaitsekategooriaga seetõttu, et nende hoonete puhul on kaitse all vaid esifassaad, mitte hoone tervikuna. Mälestiseks olemist ei lõpeta töörühm, vaid iga hoone kohta viiakse läbi muinsuskaitseaduse kohane eraldi menetlus. Menetluse tulemuseks võib olla ka, et mälestiseks olemist laiendatakse kogu hoonele või mälestiseks olemist ei lõpetata.

A. Martin juhib tähelepanu, et kaitsekorra avaliku väljapaneku eelnõus toodi teadlikult välja ettepanekud, mis töörühma poolt tehti mälestiste osas, et julgustada omanike ja kogukonna liikmeid sel teemal arvamust avaldama – kas tehtud ettepanekud on päevad ning kas nende ettepanekute valguses on põhjust teha ka teistsuguseid ettepanekuid. Peale ICOMOS Eesti ja EOKL selliseid ettepanekuid ei tehtud.

A. Martin juhtis samuti tähelepanu asjaolule, et Tartu muinsuskaitseala kinnisvara suuromanikud on Tartu Ülikool ja Tartu linn. See on olnud mõlema asutuse teadlik valik ja avaliku funktsiooni jätkumine on muinsuskaitseala funktsiooni mitmekesistamise osas oluline ja vajalik. Muinsuskaitseamet üürib Rüütli tn 21 hoones võrdlemisi väikest kontoripinda. Töörühma kuuluvad Tartu linna ametnikud ei tegele linna vara haldamisega. Võimalik huvide konflikt linna ja ametiga seotud hoonete osas, on olnud maandatud laiapõhjalise töörühma moodustamisega, kelle ülesanne ja pädevus on olnud tegeleda muinsuskaitsealaste väärtuste välja selgitamise ja säilitamise ja arendamise küsimustega.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

## **2.7. Eesti Omanike Keskliidu ettepanekud:**

- teostada Veski 13, Raekoja plats 1a, Jaani 5 ja Magasini 1a mälestise osas täiendav hindamine, et välja selgitada nende vastavus riikliku kaitse eeldustele;
- vabastada Kroonuaia 20, Kroonuaia 62 (uks) ja Kroonuaia 76 riiklikest piirangutest ja jätta väärtusklass määramata.

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada. Tegemist on oluliste ja tähenduslike ehitistega Tartu muinsuskaitsealal, millel on olemas riikliku kaitse eeldused, sh ka võrdluses A-kaitsekategooria hoonetega muinsuskaitsealal.

**Arutelu:** A. Krass: Oluline on, et mälestise omanike koheldaks võrdselt, seetõttu tegime mh ettepaneku ka raekoja kohta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

## **Hoonete kaitsekategooria muutmise ettepanekute arutelu jooksul arutati täiendavalt:**

- A. Krass palus täpsustada, miks on kinnistu piires antud hoonetele erinevaid kategooriaid?

A. Martin selgitas, et erinevaid kaitsekategooriaid on antud, kui see on olnud vajalik, ka sama hoone erinevatele osadele. Eesmärk on olnud määrata hoonetele, sh selle erinevatele osadele, kaitsekategooria lähtudes muinsuskaitseala väärtustest ja eesmärkidest. Ühel kinnistul olevad ehitised või ka ühe hoone erinevad osad ei pruugi kanda samu väärtusi. Näiteks võib kinnistu põhihoone olla ajalooline elamu, aga hoovis asuda nõukogudeaegne garaaž. Kroonuaia koolil on 3 ehitusjärku, kõige esimene on mälestis, nõukogude aegne on C-kaitsekategoorias ning tänapäevane B-kaitsekategoorias.

Kinnistu hoonetele või hoone erinevatele osadele erineva kategooria määramise eesmärk on olnud seada rangemad nõuded nendel juhtudel kui see on kaitseala eesmärke silmas pidades olnud põhjendatud ja leevendada nõudeid, kus see on, muinsuskaitseala eesmärke silmas pidades, olnud võimalik.

- A. Krass tõi välja, et peale 1990. aastat ehitatud ehitiste puhul ei ole õige nende A- või B-kaitsekategooriasse määramine, sest nii minnakse mööda omaniku kaasamisest menetlusse – rangemad nõuded kehtestatakse avatud menetluses muinsuskaitseala kaitsekorra menetlemise raames, kuid omanike sellest personaalselt ja otse ei teavitata. Kui hilisematest hoonestest on midagi väärtuslikku, tuleks nende puhul läbi siia eraldi kaitse alla võtmise menetlused, mitte teha seda muinsuskaitseala kaitsekorra menetlemise raames.

A. Martin vastas, et Muinsuskaitseamet ei jaga selles küsimuses EOKL seisukohta ning leiab, et kaasamine ja menetlemine, ka selles küsimuses, on olnud eesmärgipärane, proportsionaalne ning muinsuskaitseaduse ja haldusmenetluse seaduse kohane.

Muinsuskaitsealale on peale 1990. aastat ehitatud väga vähe hooned – tegemist on ajalooliselt hoonestatud alaga ning võimalusi uute hoonete rajamiseks on võrdlemisi kesiselt. Kui uuemad hooned on ehitatud ajaloolist keskkonda rikastuvalt, sinna sulades, siis see on osa muinsuskaitseala väärtuslikust tervikust.

Väga vähestele peale 1990. aastat ehitatud hoonetele on määratud A- või B-kaitsekategooria. Nende hoonete puhul on ka praeguse põhimääruse kohaselt loakohustuslikud nii sise- kui välistööd, st kehtivad A-hoonega sarnased nõuded. Nendele hoonetele B-kaitsekategooria määramine toob senise põhimäärusega võrreldes leevendused loakohustusest sisetöödel. Ainus peale 1990.aastat ehitatud ehitis, millel on määratud A-kategooria, on Tartu Ülikooli Lossi tänava õppehoone (Lossi tn 3), kus tegemist on 20. saj postmodernistliku õppehoone esindusliku ja ainulaadse näitega, mille arhitektuur lähtub ülikooli peahoone ja Jakobi 2 õppehoonest, st on inspireeritud otseselt muinsuskaitseala hoonestusstruktuurist ja -laadist. Hoone kaitsekategooria on läbi räägitud ka hoone omaniku, Tartu Ülikooliga, kes nõustus A-kategooria määramisega. Avalikus funktsioonis hooned tahetakse ehitada väarikana, keskkonda sobituvalt ja ajas püsivana. Nii on kõrgem kaitsekategooria nende puhul põhjendatud.

A. Martin selgitas, et peale 1990. aastat ehitatud hoonete puhul, mis rikastavad ajaloolist linnatuumikut ja sulanduvad sellesse, ei ole otstarbekas alustada nende mälestiseks võtmist – erinevate kihistuste väärtused on välja toodud muinsuskaitseala väärtuste loetelus (eelnõu p 3.1.2.5., avalikul väljapanekul olnud versioonis p 2.2.2.5.) ja põhimõtted ja nõuded nende säilimiseks on seatud kaitsekorraga. Lisaks on muinsuskaitseala ehitistele, võrreldes mälestistega, muinsuskaitseadusega ette nähtud leevendused pädevustunnistusega projekteerija ja ehitaja osas, st nende hoonete mälestiseks tunnistamine, oleks omanikule koormavam.

### **3. Kaitsekorraga seotud põhimõttelised küsimused, vastuväited ja ettepanekud:**

**3.1. Ettepanek:** korrastada ja struktureerida Tartu muinsuskaitsealal kaitseväärtused, lähtuda muinsuskaitseaduses määratletud terminitest ja definitsioonidest ja need Tartu kontekstis lahti kirjutada ja täpsemalt määratleda ning defineerida eelnõu põhimõistest ka eelnõu tekstis endas

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** arvestada ettepanekuga osaliselt:

- struktureerisime ja koondasime eelnõu punkti 2 ning täpsustasime ja korrastasime läbivalt eelnõu teksti
- mõistete osas leiame, et nende selgitamine eelnõu seletuskirjas on piisav ja nende lisamine eelnõu enda teksti koormaks eelnõud ennast. Seos eelnõu ja seletuskirja vahel on loodud eelnõu punktis 2.3. (avaliku väljapaneku versioonis 2.4.).

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde ja arvestas ettepanekuga osaliselt.

**3.2. Ettepanek:** kajastada eelnõu seletuskirjas kohaseid ajaloolisi linnasüdameid käsitlevaid rahvusvahelisi alus- ja normdokumente

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** arvestame ettepanekuga ja täiendame eelnõu seletuskirja ettepaneku tegija poolt kirjeldatud viisil

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde ja arvestas ettepanekuga.

**3.3. Ettepanek:** määratleda A-kaitsekategooria määramise kord, sh kategooria muutmise/tõstmise, sh olukorras, kus B-kaitsekategooria hoone puhul leitakse väärtuslikud interjöörid

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada kuna sellist paindlikkust kaitsekategooria määramisel, ega muutmisel ei näe ette muinsuskaitseeadus. Juhul kui B-kaitsekategooria hoones avastatakse tööde käigus väärtusliku interjööri elemendid, siis on võimalik tagada nende säilimine mitmel viisil.

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**3.4. Ettepanek:** sõnastada eelnõus selgelt ja üheselt konserveerimise printsiibid ja loakohustus kõigi hoonetüüpide ja tegevuste puhul, mida reguleeritakse.

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** arvestame ettepanekuga osaliselt:

- konserveerimine on kirjeldatud A- ja B-hoonete nõuetes;
- loakohustus tuleneb seadusest, selle kordamine kaitsekorras ei ole kooskõlas hea õigusloomega;
- täiendame seletuskirja tabeliga (seletuskirja lisa 1), mis selgitab loakohustuste printsiipe ning koostame kaitsekorra kehtestamise järgselt juhendmaterjali.

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde ja arvestas ettepanekuga osaliselt.

**3.5. Arvamus:** kaitsekategooria määramine on tihtipeale piisava teadusliku kinnitusega ja piisavad uuringud on tegemata

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta** ja selgitas, et oleme kaitsekategooriad määranud seadusega koosõlas: ehitiste väärtuslikud interjöörid või nende osad on tuvastatud varasemalt teada oleva info (arhiiviallikad: uuringud, ehitusprojektid, tööde load jms), töörühma liikmete pikaajalise töökogemuse ning paikvaatluste alusel neil juhtudel, mille puhul oli arhiivandmete ja varasemat kogemuse alusel kahtlus, et neis ei pruugi olla säilinud väärtuslikke interjöörielemente, ehkki arhiiviallikad on sellele viidanud.

Täiendavat arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning kohalolijatega oli teemad läbi arutatud päevakorra punkti 2.5 arutelu juures.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**3.6. Ettepanek:** määratleda üheselt uute hoonete ehitamise mahulised ja arhitektuursed põhimõtted C-kategooria hoonete lammutamisel, peljates tänapäevase arhitektuuri domineerima hakkamist muinsuskaitsealal

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada. Oleme seisukohal, et uute hoonete mahulised ja arhitektuursed põhimõtted on kaitsekorra eelnõus piisavalt sõnastatud ja eelnõu seletuskirjas põhjendatud, sh C-hoonete asendamise korral. Võimalusi uushoonestuseks, ka C-hoonete asendamisel, on muinsuskaitsealal siiski võrdlemisi vähe.

Kui C-hoone lammutamisel soovitakse see asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitisega, rakenduvad sellele uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue. Hoone maht, materjalikasutus ja arhitektuursed tingimused seatakse sel juhul juba eritingimustes ning detailplaneeringuga ja projekteerimistingimustega.

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**3.7. Ettepanek:** seada kaitsekorra eelnõuga uue hoonestuse püstitamisele kindlad põhimõtted ja mahupiirangud, mis jätavad ajaloolise hoonestuse dominantseks.

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada kuna kaitsekorra põhimõtted ja nõuded tagavad seda juba praegu.

Eelnõuga on ette nähtud A- ja B-hoonete säilitamine ja kasutuses hoidmine.

Tartu muinsuskaitsealal on üksikuid tühje, taashoonestamiseks sobivaid krunte. Nende puhul on õigustatud mahupiirangud seada ümbritsevast ajaloolisest hoonestusest lähtuvalt (eelnõu punkt 5.4.1, varasemas versioonis p 4.4.2), sõltuvalt ka omaniku soovidest. Konkreetseid kõrguse või mahupiiranguid kaitsekorra raames ei ole mõistlik anda, sest see ei võtaks arvesse iga konkreetse kvartali mitmekesisust ja selliste üldiste piirangute seadmine võib pigem viia linnaruumi vaesestumiseni.

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**3.8. Ettepanek:** eelnõus toodud uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste ehitamisel põhimõtted ja nõuded kitsendavad loomevabadust ja soodustavad kontrasti printsiibi kasutamist.

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** arvestada ettepanekut osaliselt ja täiendada eelnõu punkti 3.2.8. järgmiselt (avalikul väljapanekul punkt 2.3.8, lisatud kaldkirjas): uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehituse ehitamisel eelistatakse tänapäevast, *keskkonda sulanduvat*, lahendust, /.../.

A. Martin selgitas, et kaitsekorra eelnõuga soovitakse soodustada uushoonestuse puhul tänapäevaseid lahendusi viisil, mis tõstavad esile ajaloolist hoonestust. Seda on võimalik lahendada mitmel viisil, millest kontrastiprintsiip on ainult üheks võimaluseks, mitte kohustuseks.

Arutelu ei toimunud kuna ettepaneku esitaja ei viibinud kohal ning teised ei soovinud sel teemal sõna võtta.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

#### **4. Kaitsekorra eelnõu menetluse ja kaasamisega seotud vastuväited, ettepanekud ja arvamused:**

**4.1. Ettepanek:** lõpetada Tartu muinsuskaitseala riiklik kaitse ja asendada see kohaliku kaitsega kuna riiklik kaitse seab omanikele liigseid kitsendusi

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** ettepanekuga mitte arvestada:

- Tartu ajaloolisel linnatuumik vastab kõigile muinsuskaitseala riikliku kaitse eeldustele
- Eesti riik on ühinenud rahvusvaheliste lepingutega ja võtnud endale kohustuse tagada kultuuripärandi säilimine
- Põhiseadus seab riigile kohustuse tagada kultuuripärandi säilimine
- Riikliku kaitse lausalist lõpetamist ei ole kaitsekorra koostamise ja avaliku väljapaneku ega varasema kaasamise ajal teinud ei omanikud, laiem avalikkus, Tartu Majaomanike Ühingu, Tartu Korteriühistute Liidu ega Tartu linn
- kitsendused omandile tulenevad seadusest ja on proportsionaalsed.

Täpsustasime eelnõu seletuskirjas omanike õigustele seatud piirangute proportsionaalsuse põhimõtet ja täiendame eelnõu seletuskirja ning lisame kaalutlused omandiõigusele seatud kitsenduste osas.

**Arutelu:** A. Krass tõi välja, et EOKL tegi ettepaneku kaasata omanikud väärtusklasside määramisse, aga seda ei tehtud. Ei ole piirangute üks-ühele ülevõtmine, vaid oluline muudatus, mistõttu oleks tulnud EOKL kaasata töörühma liikmena.

A. Martin selgitas, et kaitsekord ei käsitle hooneid omandist sõltuvalt, see ei ole kaitsekategooria määramisel kriteeriumiks. Oleme disaininud iga linna kaitsekorra töörühma vastavalt kohalikule eripärale. Võimalikke töörühma liikmeid ja huvipooli kaaludes ei leitud, et EOKL on Tartus aktiivne omanike esindaja. Oleme kaasanud Teid EOKL esindajana Paide töörühma kohaliku eksperdina ning kaasanud EOKL Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorra koostamisel, kuna seal on EOKL aktiivsed kohaliku. Tartus oleme kutsunud omanike esindajana kaitsekorra koostamise koosolekutele nii Tartu

Korterühistute Liitu kui Tartu Majaomanike Ühingut. Omanike kaasasime avalike koosolekute formaadis, et ühiselt välja selgitada muinsuskaitsealal väärtused (veebruaris 2020) ning tutvustada hoonete kaitsekategooriatest tulenevaid põhimõtteid ja nõudeid (septembris 2020). Samuti oleme arutanud muinsuskaitseala väärtusi, eesmärke, põhimõtteid ja nõudeid suuromanike ja arendajate ümarlauas (septembris 2020) ning ala laiendamise ettepanekuid ja põhimõtteid Tartu linna, volikogu ja laiendatavate alade omanikega (detsember 2020 a jaanuar 2021).

Uuema (peale 1940. aastat ehitatud) ehitistele kaitsekategooriate määramisel konsulteerisime kategooriate osas Eesti Arhitektide Liiduga.

Igal omanikul on olnud võimalus esitada vastuväiteid, ettepanekuid ja arvamusi avaliku väljapaneku jooksul.

A. Krass täpsustas, et omanike huvi on, et piirangud kehtestatakse võimalikult lähedal, st linnavalitsuse poolt, mitte Vabariigi Valitsuse poolt. Eelnõus ei olnud muinsuskaitseala vajadust ka põhjendatud. Kohalik kaitse on parem, kui riiklik. Leian, et kaitsekord on vastuolus muinsuskaitseaduse § 1 lg 2, mille kohaselt tuleb, võimaluse korral, ühildada muinsuskaitseaduses sätestatud teatise- või loakohustus ehituseadustikus või maaparandusseaduses ette nähtud teatise- või loakohustusega. Omanikele on hoonetel majanduslik, sotsiaalne väärtus, amet vaatab ainult kultuuriväärtust.

A. Martin vastas, et kaitsekorra eelnõu seletuskirjas on välja toodud Tartu muinsuskaitseala riikliku kaitse eelduste vastavuse analüüs ning Muinsuskaitseamet ei saa nõustuda, et seda ei ole kaitsekorra koostamise käigus analüüsitud. A. Martin tõi välja, et tartlased saavadki oma muinsuskaitsealade küsimused lahendada linnas, kuna ametil on Tartu linnaga haldusleping. Seni toimunud arutelud näitavad, et kogukonnad on teadlikud muinsuskaitseala ja seal asuvate kultuuriväärtuslike (A- ja B-hooned) hoonete väärtustest ning ettepanekut asendada muinsuskaitseala Tartus miljöölalaga ei ole kaitsekorra koostamise raames tehtud. Seega saab eeldada, et omanikud ja kohalik kogukond on rahul sellega, et Tartu ajalooline linnsüda on muinsuskaitsealana riikliku kaitse all. A. Martin rõhutas veelkordselt, et kaitsekorraga nähakse, senisega võrreldes, ette leevendused 2/3 hoonetele, seega loomegi kaitsekorda selleks, et omanikel oleks kergem.

A. Martin täpsustas, et muinsuskaitseaduse § 1 lõikega 2 ettenähtud menetluste ühildamine on kaitsekorras seaduse kohaselt läbi analüüsitud ning eelnõuga on ette nähtud ehitusteatiste ja -lubade ühildamine ehitusseadustikuga C-kaitsekategooria hoonete menetluste puhul. Samuti kõrghaljastuse rajamiseks, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks väljaspool vanalinna ja Toomemäe asuvates hoovides ning Tartu Botaanikaaia, samuti raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul kui kohalik omavalitsus on vastava loa kooskõlastanud Muinsuskaitseametiga.

*Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.*

**4.2. Kaitsekorra eelnõu menetlemise puudusele osutamine:** Eesti Omanike Keskliidu hinnangul on eelnõu ettevalmistamisel oluliselt rikutud muinsuskaitseaduses sätestatud menetluskorda ja jäetud omanikud menetlusest teavitamata.

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta** ja selgitas, et oleme omanikud kaasanud eelnõu koostamisse muinsuskaitseaduse ja haldusmenetluse seaduse kohaselt, sh kaasates omanikud eelnõu ettevalmistamise protsessi nii erinevate koosolekute kui ümarlaudade raames.

Võttes arvesse Tartu kehtiva muinsuskaitseala elanike rohkust, menetlusetappi ning asjaolu, et muinsuskaitsealale jäävate kinnistute omanike õigusi ei olnud kavas mitte täiendavalt piirata, vaid valdavalt leevendada, tehti valik toodud kaasamislahenduse kasuks.

*Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde, et eelnõu menetlemine on toimunud muinsuskaitseaduse ja haldusmenetluse seaduse kohaselt.*

**4.3. Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ vastuväide:** korterite omanikke ei ole muinsuskaitseala riikliku kaitse alla võtmise menetlusest teavitatud ja menetlusse kaastatud ning arvamust vähemalt korterühistutelt küsitud

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** omanike teavitamine ja kaasamine on toimunud muinsuskaitseaduse (*MuKS*), haldusmenetluse seaduse (*HMS*) ja kaasamise hea tava kohaselt:

- *MuKS-i § 16 lg 2 sätestab, et juhul kui arvamuse küsimisega kaasneks ülemäärane halduskoormus, võib asja või maa-ala piiresse jääva kinnisasja omaniku arvamuse jätta küsimata, kui omanike arv on suurem kui 100.*
- *Oleme siiski teavitanud ja kaasanud muinsuskaitseala kehtivatesse piiridesse jäävate kinnistute omanikke eelnõu koostamisse teabepäevade vormis 18.02.2020 ja 16.09.2020. Lisaks korraldasime kohtumised Tartu muinsuskaitseala kinnisvara suuromanikega ja kinnisvaraarendajatega (17.09.2020, 28.09.2020) ning eraldi laiendatavate kinnistute omanikele (21.01.2021). Avalike teabepäevade kohta avaldati info vastavalt 11.02.2020 ja 15.09.2020 Tartu Postimehes ning edastati info omanike e-posti aadressidele. 17.09.2020 kohtumise kutsed saatsime ka Tartu Majaomanike Ühingule ning Tartu Korterühistute Liidule.*
- *Tartu muinsuskaitseala on moodustatud 1973. aastal ning uue kaitsekorra menetlusega ei moodustata uut kaitseala.*
- *Kaitsekorraga leevendatakse senise põhimäärusega võrreldes 2/3 omanikele seatud piiranguid hoonete B- ja C-kaitsekategooriasse määramisega.*
- *Uute piirangutega on tegemist vaid nende omanike puhul, kelle omand jääb alale, mille võrra on tehtud ettepanek muinsuskaitseala laiendada. Nende omanikega oleme kohtunud 21.02.2021 ning saatnud teated (koos eelnõuga) avaliku väljapaneku toimumisest tähtsusega kirjadena 07.04.2021.*

*Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.*

**4.4. Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ vastuväide: Jakobi tn 38 KÜ ja korteriühistu Jaani 20 Tartu** on kaitsekorra kehtestamise vastu kuna eelnõust ei nähtu ühtegi sellist asjaolu, mis õigustaks korteriomanike tavapärasest suurema halduskoormuse

**A. Martin tutvustas Muinsuskaitseameti seisukohta:** vastuväitega mitte arvestada. Kultuuriväärtuslike objektide ning keskkondade säilimise tagamine on oluline avalik huvi ning kitsenduste eesmärk on vajalik ja eesmärgipärane. Tartu muinsuskaitseala kaitse eesmärgid ei ole ajas muutunud, nende säilimiseks seatavaid põhimõtteid ja nõudeid on, *MuKS*-ist tulenevalt, aja jooksul täpsustatud, nii ka menetluses oleva kaitsekorra eelnõuga. Põhjendused Tartu muinsuskaitseala riikliku kaitse jätkamiseks on välja toodud eelnõu muinsuskaitseala kaitse eesmärgi ja väärtuste osas samuti eelnõu seletuskirjas, kus on välja toodud Tartu muinsuskaitseala vastavus riiklike kaitse eeldustele ning selgitatud



muinsuskaitseala olemasolevate väärtuste olemasolu ja olemust ning nende kaitsmiseks vajalikke põhimõtteid.

Jaani tn 20 on ehitismälestis. Jakobi 38 C-hoone. Kuna muinsuskaitseala kaitsekorra ülesannete hulka ei kuulu mälestiste muutmine, mälestisele esitatavaid nõuded eelnõuga ei muudeta. Kummagi eelnimetatud hoone puhul halduskoormus, võrreldes täna kehtivate kitsendustega, ei suurene.

Ettepaneku tegija nõustus selgitustega ja ei soovinud täiendavat arutelu.

Kokkuvõte: Muinsuskaitseamet jäi oma seisukoha juurde.

**Kaitsekorra eelnõu edasine menetlus:**

Järgmise etapina edastatakse kaitsekorra eelnõu Kultuuriministerruumisse, kes korraldab järgmised menetlusetapid, et eelnõu saaks Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud.

Lisainfo on kättesaadav kaitsekorra kodulehel: [www.muinsuskaitseamet.ee/tartukaitsekord](http://www.muinsuskaitseamet.ee/tartukaitsekord)

Täname kaasa mõtlemast!

Juhatas:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Anni Martin

Protokollis:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ave Elken