

Vabariigi Valitsuse korralduse

„Sillamäe muinsuskaitseala kaitsekord kehtestamine“ eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1 Sisukokkuvõte

Käesoleva korraldusega määratakse [muinsuskaitseaduse](#) (edaspidi MuKS) § 19 lg 3 alusel Sillamäe muinsuskaitseala kaitsekord (edaspidi kaitsekord), mis on Ida-Virumaal Sillamäe linnas asuva 1940.–50. aastatel rajatud linnaehitusliku terviku muinsuskaitsealaks tunnistamise aluseks.

Muinsuskaitsealaks tunnistamise eesmärk on tagada kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku ja selle väärtuslike osade säilimine soodustades kohalikku arengut kultuuripärandi kaudu. Eesmärgi tagamiseks sätestatakse kaitsekorras vajalikud põhimõtted, nõuded ja leevendused.

Vastavalt MuKS § 19 lg 5 märgitakse kaitsekorras muinsuskaitseala nimetus, muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piir, kaitse-eesmärk, muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid (kaitsekategooriad), kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded ja leevendused.

Kaitsekorras kasutatavaid mõisteid nagu *hooldamine*, *remontimine*, *ilme muutmine*, *konserveerimine* ja *restaureerimine* kasutatakse MuKS § 7 omistatud tähenduses. Mõisteid *ümberehitamine* ja *ehitamine* kasutatakse ehitusseadustikus (edaspidi EhS) nendele omistatud tähenduses (EhS § 4). Kinnistuna käsitletakse kinnisasja ehk maatükki/maaüksust, mis on määratud kinnistusregistris. Kui mõisteid on sisustatud erinevalt või vastuoluliselt, lähtutakse muinsuskaitseadusest kui ehitusseadustiku ja maaparandusseaduse eriseadusest. Eelnõu teksti ja lisade (kaartide) vastuolu korral lähtutakse tekstist.

1.2 Eelnõu ettevalmistajad

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu on koostanud muinsuskaitseameti peadirektori 18.06.2020 käskkirjaga nr 1.1-5/61-A moodustatud Sillamäe kaitsekorra töörühm, mille liikmed on Anita Staub (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi nõunik), Kersti Siim (Muinsuskaitseamet, kaitsekorralduse peaspetsialist), Kalle Merilai (Muinsuskaitseamet, Ida-Virumaa nõunik), Tõnis Kalberg (Sillamäe Linnavalitsus, linnapea), Anatoli Špakovs (Sillamäe Linnavalitsus, arhitekt), Madis Tuuder (arhitektuuriajaloolane, Narva Linnavalitsuse muinsuskaitse inspektor) ning Muinsuskaitseameti teenistujad. Eelnõu juriidilist kvaliteeti on kontrollinud Muinsuskaitseameti õigusosakonna juhataja Külli Siim.

Eelnõu on keeleliselt toimetanud Anu Lepp (anu.lepp@muinsuskaitseamet.ee).

2. Eelnõu sisu kokkuvõte

Vastavalt MuKS § 9 on muinsuskaitseala riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. MuKS § 9 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavavõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga. MuKS § 10 kohaselt on riikliku kaitse alla

võtmise eelduseks, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust. MuKS eesmärk on kultuuripärandi säilimise ja mitmekesisuse tagamine, mis hõlmab mh muinsuskaitsealade ning neid ümbritsevate kultuuriväärtusega keskkondade säilitamist ja kaitset. Muinsuskaitsealad moodustavad olulise osa Eesti kultuuripärandist, mille säilitamine ja teadvustamine hoiab alal riigi ning tema piirkondade identiteeti ja eripära ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvedele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna.

Sillamäe muinsuskaitseala on kõrge kultuuriväärtusega linnaline asula, mis esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa omades mh suurt ajaloolist ja arhitektuurset väärtust. Sillamäe rajati 1940.–50. aastatel uraani rikastamise tehase juurde kuulunud linnana, mis oli koos tehasega Eesti üheks salajasemaks asustatud kohaks kuni Nõukogude Liidu kokkuvarisemiseni. Mitmes etapis rajatud, kuid terviku moodustav linnaruum esindab kõige terviklikumalt väljaehitatud ja originaalsel kujul säilinud neoklassitsistlikus stiilis linna Eestis. Seal on hästi säilinud linna ehitusajal valitsenud (maastiku)arhitektuuri- ja linnaplaneerimise põhimõtteid peegeldav hoonestus- ja plaanistruktuur, neoklassitsistlikud hooned, linnakujunduse elemendid ja haljasalad koos iseloomuliku kõrg- ja madalhaljastusega.

Lisaks MuKS-i eesmärgi täitmisele on muinsuskaitsealade kaitse seotud erinevate rahvusvaheliste konventsioonidega, millega Eesti Vabariik on ühinenud või mida ratifitseerinud:

- 1) Euroopa maastikukonventsioon. Jõustus Eestis 01.05.2018. Konventsiooni kohaselt ei ole maastik pelgalt loodus ega lõpe linnapiiriga, vaid omab laiemat tähendust: see on inimese tajutav ala, mis on tekkinud inimese ja looduse koosmõju tulemusena. Konventsiooni artiklis 3 toodud eesmärgiks on mh edendada maastike kaitset ja korraldust ning seega aitab muinsuskaitseala kehtestamine kaasa konventsiooni üldise eesmärgi täitmisele. Lisaks rõhutab konventsioon, et maastik on tervik ja see on väärtus, millega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada.

Sillamäe muinsuskaitseala paikneb maastikuliselt silmapaistvas kohas, mistõttu on maastikul muinsuskaitsealale omase ilme kujundamisel suur roll. Sillamäe asub ordoviitsiumi platool, kujutades endast lauget ja lainjat tasandikku. Linn on rajatud tasandiku põhjaosas asuvale paekalda jalamile, kust on nähtav astanguline merekallas. Muinsuskaitseala ilmestavad erinevad maastiku- ja pinnavormid: nt linnale iseloomulikku reljeefi kujundav Balti klint, Sõtke jõgi, meri ja selle kaldaala. Muinsuskaitseala kujundavad maastiku- ja pinnavormid on kaitsekorras tõstetud esile kui linnaehituslikku tervikut kujundav väärtus, mis tuleb säilitada ning millega tuleb ruumilisel planeerimisel arvestada.

- 2) Faro konventsioon. Eesti Vabariigi Valitsus kiitis konventsiooniga ühinemise heaks 25.02.2021 (jõustumata). Konventsioonis on rõhutatud, et kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ressurs, mis on osa säästvast arengust. Faro konventsiooni keskne mõte on igapäevase õiguse saada osa kultuuripärandist, mis tähendab, et sellega kaasneb individuaalne ja kollektiivne vastutus kultuuripärandi säilimise ees. Samuti näeb konventsioon ette kohustuse suurendada kultuuripärandi

väärtust selle määramise, uurimise, tõlgendamise, kaitse, säilitamise ja esitlemise kaudu. Sillamäe muinsuskaitseala määramine aitab tagada kultuuripärandi kaitset ja sellest osa saamist, mis omakorda aitab täita viia konventsiooni eesmärgi.

Sillamäe muinsuskaitseala aitab tõsta kultuuriväärtusliku keskkonnana inimeste elukvaliteeti, mitmekesistab elukeskkonda ning selle kasutuses hoidmine aitab tagada säästva arengu printsiipe. Muinsuskaitseala 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.

Muinsuskaitseala kaitsekorra koostamine toimus dialoogis avalikkusega kohaliku kogukonda ja huvitatud isikuid kaasates. Ühiselt määratleti muinsuskaitseala väärtuseid ning lepiti kokku muinsuskaitseala hoidmiseks ja säästva arengu tagamiseks vajalikes põhimõtetes ja nõuetes.

- 3) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon. Ratifitseeritud 23.10.1996. Konventsioon rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tuleb tagada nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks tuleb rakendada seaduslikke abinõusid, mille eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitsealised põhimõtted peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse.

Sillamäe muinsuskaitseala loomine toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna selle käigus tagatakse riiklikult olulise ainelise kultuuripärandi kaitse, mis on kultuuriväärtusega asjade ja maa-alade väljaselgitamise, uurimise ja dokumenteerimise tulemus. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel jälgitud, et need toetaksid muinsuskaitseala ja kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.

- 4) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon. Ratifitseeritud 23.10.1996. Konventsioonis tõdetakse, et arheoloogiapärand on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul 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. Kuna Sillamäe muinsuskaitseala koosneb 1940.–50. aastate linnaehituslikust tervikust, ei ole muinsuskaitseala kaudu arheoloogiapärandi reguleerimine asjakohane ja põhjendatud. Seda tehakse MuKS alusel mälestiseks või arheoloogiliseks leiukohaks tunnistamise kaudu, mis tagab mh konventsioonist tulenevate põhimõtetega arvestamise.

- 5) Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon. Ratifitseeritud 05.04.1995. Konventsioonis on käsitletud kogu kultuuripärandit (sh mälestisi, ansambleid ja vaatamisväärsuseid) ning seal on rõhutatud, et igal riigil lasub kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvedele. Sillamäe muinsuskaitseala loomine ja muinsuskaitseala kaitsekord arvestab konventsioonist tulenevate põhimõtetega.

3. Vastavus riikliku kaitse eeldusele

Riikliku kaitse alla võtmise eelduseks on, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti-ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus (MuKS § 10 lg 1). Riikliku kaitse eelduse hindamisel lähtutakse kultuuriministri 15.05.2019. a määruses nr 23 „[Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid](#)“ sätestatud kriteeriumitest.

Muinsuskaitseamet tegi Sillamäe muinsuskaitsealaks tunnistamiseks ettevalmistusi juba alates 2012. aastast, mil kehtis eelmine MuKS (kehtis kuni 30.04.2019). See tähendab, et muinsuskaitsealaks tunnistamise ettevalmistamisel lähtuti algselt mõnevõrra erinevatest alustest kui sätestab seda 01.05.2019 kehtima hakanud muinsuskaitseadus. Näiteks hinnati ala vastavust mälestise tunnustele ([L. Hansar, Sillamäe kesklinna muinsuskaitseala eksperdihinnang mälestise tunnustele vastavuse kohta, 2012](#)), mis 2019. aastal asendus riikliku kaitse eelduse väljaselgitamisega kriteeriumite hindamise kaudu. Uue MuKS-i jõustumisel hinnati Sillamäe muinsuskaitsealaks tunnistamise asjaolude vastavust ka uue seadusega sätestatud alustele.

Sillamäe muinsuskaitseala vastab kõigile kultuuriministri määruses nr 23 kehtestatud üldistele kriteeriumitele ja enamustele muinsuskaitseala kriteeriumitele.

3.1 Vastavus riikliku kaitse üldistele kriteeriumitele

1. *Selektiivsus*. Eestis on 12 riiklikku muinsuskaitseala, millest 11 (Tallinn, Haapsalu, Pärnu, Kuressaare, Paide, Rakvere, Lihula, Tartu, Viljandi, Valga, Võru) asuvad ajaloolistes linnasüdametes ning üks Jõelähtme vallas (Rebala muinsuskaitseala). Enamik muinsuskaitsealaks tunnistatud linnasüdameid iseloomustab linnaehitusajalugu alates keskajast kuni 20. sajandi I pooleni, andes kujuka ülevaate selles ajavahemikus toimunud asustus-, arhitektuuri- ja kultuuriajaloolistest protsessidest. 20. sajandil rajatud linnu muinsuskaitsealade nimekirjas ei ole, mistõttu pole muinsuskaitsealade hulgas esindatud terviklik läbilõige Eesti linnaehituslikust ajaloost. Eesti 20. sajandil rajatud linnad leidsid käsitlust aastatel 2007–2012 projektis ”Eesti 20. sajandi (1870–1991) väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs” (tellija Kultuuriministeerium). Selle raames analüüsiti mh ka Ida-Virumaal 20. sajandi keskel rajatud nõukogudeaegsete linnade väärtusi. Kaardistatud objektide seast valis ekspertidest koosnev nõukogu välja kõige väärtuslikumad 20. sajandi ehituspärandit iseloomustavamad objektid. Nende hulka arvati ka Sillamäe 1940.–50. aastatel rajatud linnaehituslik tervik. Sillamäe muinsuskaitseala (linnatuumik ja tööstuspiirkonda jääv

haldushoonete ansambli ala) esindab Eestis kõige terviklikumalt väljaehitatud ja originaalsel kujul säilinud nõukogudeaegset 1940.–50. aastate linna. Lisaks linnaehituslikele ja arhitektuuriajaloolistele väärtustele on Sillamäel märgiline tähtsus kogu Eesti 20. sajandi ajaloos. Linn ehitati Eesti ühe kõige salajasema asustatud punktina, kuna sinna rajati Nõukogude Liidu tuumaprogrammiga seotud uraani rikastamise tehas. Sillamäe kuulus Nõukogude Liidu salajaste ja suletud aatomilinnade võrgustikku. Seotus salajase sõjatööstusega andis linnale eristaatuse ning selle nõõ privilegeeritud seisund oli peamiseks põhjuseks, miks Sillamäe projekteerimisel rakendati kõige eeskujulikumal moel 20. sajandi keskpaigas Nõukogude Liidus valitsenud ideaallinna kontseptsiooni.

2. *Originaalsubstantsi säilivus.* Sillamäe muinsuskaitsealal on terviklikult säilinud rajamisaegne hoonestus- ja plaanistruktuur. Valdavalt on alles rajamisaegsed neoklassitsistliku arhitektuuriga hooned, nende paigutus ja mahud, linnaehituslikud elemendid, linnakujunduse elemendid, haljasalad koos haljastatud tänavate ja kvartalisestse õuemaadega. 20. sajandi II poole linnaehituslikud muudatused ja teostatud remonttööd on jätnud kindlasti oma jälje. Näiteks lõhuti 1960. aastatel hoonetelt mõnel juhul maha „liigseid kaunistusi“. Samuti on 20. sajandi II pooles, sh taasiseseisvumisperioodil lammutatud üksikuid 1940.–50. aastate kihistusse kuuluvaid hooneid (nt Sõtke tn ääres asunud hoonekompleks, puidust baraki-tüüpi elamud Kesk, Kajaka ja Veski tn ääres, samuti ka haldushoonete ansambli lähiümbruses paiknenud kaks hoonet). Muutustele vaatamata on muinsuskaitsealal säilinud arhitektuurne ja linnaruumiline terviklikkus.
3. *Tehniline seisukord.* Enamik Sillamäe muinsuskaitseala hoonestusest ja avalikust linnaruumist on praegu kasutuses ja on kasutatav ka tulevikus. Kuid Sillamäel on ka hooneid, mille piirdekonstruktsioonid, kommunikatsioonid ja sisetarindid on halvas seisukorras. Mitmed taolistest hoonetest on käesolevaks hetkeks jäänud kasutuseta (nt algupäraselt avalikus kasutuses olnud hooned nt Mere pst 3, mis toimis koolihoonena), seevastu korterelamud on suures osas endiselt kasutuses. Peamised probleemid on seotud hoonete fassaadidega, mis on mitmetel juhtudel vananemisest ja pikaajalisest remontimata jätmisest halvas seisukorras (fassaadikrohvi lagunemine ja sellest johtuvad veekahjustused, rõdude varisemisoht kaitsmata kandekonstruktsioonide läbiroostetamise tõttu jne). Viimastel aastakümnetel on olukord siiski paranenud, vahetatud on katuseid ning korrastatud fassaade. Sillamäe linna puhul on sarnaselt paljude teiste Eesti väikelinnade ja maapiirkondade linnaliste asulatega tegemist nn kahaneva piirkonnaga, mille elanikkond on aja jooksul vähenenud ning rahvastikumustrite prognoosid näitavad, et senine tendents jätkub ka tulevikus. Sellegipoolest on Sillamäe linnal olemas kõik eeldused olla Ida-Virumaa üks tõmbekeskuseid, millel on suur potentsiaal kultuuriväärtusliku elu- ja puhkekeskkonnana, mistõttu on muinsuskaitsealal ja selle hoonestusel suur kasutusperspektiiv. Seda toetavad mh ka viimaste aastate linnaplaneerimisalased otsused (nt Mere pst uuendamine, 1940.–50. aastate linnatuumikuga seotud mereäärsele alale promenaadi rajamine), mis on tõstnud Sillamäe linnaruumilist atraktiivsust.

3.2 Vastavus muinsuskaitseala kriteeriumitele

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

Sillamäe muinsuskaitseala hõlmab Sillamäe linna 1940.–50. aastatel ehitatud neoklassitsistlikku linnatuumikut ja tööstuspiirkonnas asuvat haldushoonete ansamblit.

Sillamäe ajalugu ulatub juba 1502. aastasse, mil on teada esimesed teated piirkonnas paiknenud asustusest. 2018. aastal Sillamäe kesklinnas Kesk tänavalt avastatud varauusaegne kalmistu viitab aga sellele, et ala on olnud asustatud juba palju varasemast ajaperioodist. Alates 1849. aastast kuulusid praeguse linna alad Sillamäe mõisamajandi koosseisu ning 19. sajandi II poolest kujunes looduskaunist piirkonnast Peterburi haritlaskonna hulgas tunnustatud kuurort. 1920. aastatel andsid piirkonna arengus tooni praeguse linna aladele rajatud Eesti õlikonsortsium koos põlevkivitöötlemise tehase, elektrijaama ja sadamaga. Ida-Virumaal, kus toimus II maailmasõja ajal eriti aktiivne sõjategevus, mõjutas sõjaperiood oluliselt ka Sillamäe arengut: varasem hoonestus ja põlevkivitöötlemise tehas koos elektrijaama ja sadamaga hävisid.

Olulised muutused Sillamäe edasises arengus toimusid 1940. aastate II poolel, mil Nõukogude Liidu võimuinstantsides otsustati Sillamäele rajada uraani rikastamisega tegelev tööstus. Sellega seotud otsus ehitada Sillamäele töölisasula võeti vastu 1949. aastal. Eesti alal ühe kõige salajasema asustatud punktina kavandatud linn valmis enneolematu kiirusega: vaid paari aastaga kerkisid II maailmasõjas purustatud asula kohale sajad elamud, tööstushooned, lasteaiad, kool, kinohoone, kultuurimaja.

1940.–50. aastatel rajatud linnasüdames on eristatavad kaks ehitusperioodi, mida visualiseerivad kujukalt 1946.–47. aastate ja 1949. aasta generaalplaanid. Samuti ka 1948. aastast pärinev detailplaneerimise projekt.

Linna esimene generaalplaan nägi ette sõjas purustatud asula asemel regulaarse ja sümmeetrilise põhimõtteid järgiva tänavavõrgu rajamise, samuti esimesed hooned, mille ehitamist alustati linna merepoolselt alalt ühes haldushoonete ansambliga. Linna tänavavõrgu rajamisel arvestati sõjas purustatud asula teesihtidega ja kunagisse metsaparki hakati kujundama linnaparki. 1949. aasta generaalplaani võib pidada varasema generaalplaani üsna orgaaniliseks jätkuks. Siiski nägi uus planeering ette linna kirdeossa suuremate kortermajade ehitamise, eelmainitud Mere puistee ja varasemast erineva paiknemisega tänavate rajamise Linnapargi ja mere vahelises osas.

Oluliseks allikaks 1950. aastate lõpuks väljaehitatud linna mastaabi hindamiseks on linna üldplaneeringu joonis 1958. aastast. Võrreldes seda praeguse Sillamäe linnaruumilise situatsiooniga, on selge, et linna ei jõutud generaalplaanide alusel lõpuni välja ehitada. Peamiseks põhjuseks oli Nõukogude Liidus aset leidnud ehitus- ja arhitektuuripoliitika muutus. Nimelt toimus 1954. aastal Moskvast üleliiduline ehitajate, arhitektide ja ehitusmaterjalitootjate nõupidamine, mille käigus tunnustati senine valitsenud neoklassitsistlik arhitektuuripraktika valeks suunaks, kuna oldi seisukohal, et see ei teeninud ühiskonna tegelikke vajadusi. Ajalukku tagasivaatava

arhitektuurikeele asemel võeti pärast 1955. aastat suund ratsionaalse modernismi suunas. Üleliidulise koosoleku käigus vormunud ideed koondati 1955. aasta määrusesse „Liialduse likvideerimisest projekteerimise alal ja ehitustegevuses“, mis kujunes uue arhitektuuripoliitika baasdokumendiks. Modernistlik vormikeel sai valdavaks alles küll 1960. aastatel, mistõttu jätkus nn vanas stiilis hoonete ehitus veel mitmeid aastaid. Neoklassitsistliku perioodi üleminekut modernismiajatule omastele linnaplaneerimise ja arhitektuuripõhimõtetele ilmestab kujukalt Ranna ja Kalda tänavate vahelise kvartali idapoolne korterelamutega ala, mida hakati ehitama juba 1959. aastal. Piirkonda jäävad hooned kannavad osaliselt veel neoklassitsistlikule arhitektuurile omaseid jooni (üldkuju, kelpkatus, korstnate paigutus ja proportsioonid, avatäidete paiknemine ja kuju jms), kuid hoonetel puudub varasemal perioodil ehitatud neoklassitsistlikele hoonetele omane krohviviimistlus ja neoklassitsistlik dekoor. Samuti eristab piirkonda ülejäänud linnatumistikust hoonete paigutus, mis järgib juba modernistlikule linnaehitusele omast võttestikku st lisaks perimetraalselt paiknevatele korterelamutele on hooned paigutatud ka kvartali sisemusse, mis erineb oluliselt ülejäänud linnast, kus kvartalite sisemus on kujundatud rohealadena. Seega nii 1950. aastate lõpp kui ka 1960. aastad markeerivad Sillamäel uut linnaehituslikku etappi, mis tähistab vabaplaneeringuliste elamurajoonide rajamise algust, seda eelkõike linnatumiku äärealadel. 1970. aastatel laienes linn veelgi ning perioodil rajati Sillamäe mikrorajoon ehk nn punaste majadega linnaosa, mis paistab samuti silma arhitektuurilise terviklikkusega, kuid mille arhitektuuriajalooline väärtus vajab teiste samalaadsete Eesti linnades rajatud mikrorajoonidega põhjalikku analüüsi.

Kuigi linna ei jõutud neoklassitsistlike linnaplaneerimis- ja arhitektuuripõhimõtete alusel lõpuni välja ehitada, on Sillamäe puhul sellegipoolest tegemist Eesti kontekstis arhitektuurselt kõige terviklikuma ja autentsemal kujul säilinud 1940.–50. aastate linnaplaneerimise printsiipe järgiva linnasüdamega.

Lisaks arhitektuuriloolistele aspektidele on tähelepanuväärne Sillamäe roll 20. sajandi keskpaiga ühiskondlike protsesside monumendina. Sillamäed arendati salajase, sõjatööstusele orienteeritud suletud tehaseasulana. See on ehe näide Nõukogude Liidu kolonialistlikust ambitsioonist ja praktikast II maailmasõja käigus okupeeritud aladel. Linna rajamine iseloomustab võõrvõimu jõulist enesekehtestamist ja allutamispoliitikat, mis väljendus nii üldistes ühiskondlikes ümberkorraldustes kui ka kitsamates elusfäärides, sh elukeskkonna kujundamisel, millele seati võõrvõimule sobivad ideoloogilised ja esteetilised raamid.

Uraanitehase administratiivhoonete ja tehase juurde kuuluva asula rajamine pomposse neoklassitsistliku ansamblina on ajastule äärmiselt iseloomulik ja toonase võõrvõimu ideoloogiale igati ootuspärane tegevus. Selle traagika ja märgilisus seisneb tõsiasi, et linna rajamise ajal olid mujal Eesti linnades veel püsti Nõukogude armee poolt puruks pommitatud hoonete varemed ning valitses terav elamispinna puudus. Samal ajal kui eestlastest, lätlastest ja leedulastest sõjavangid pandi ehitama Sillamäe tehast ja asulat, toimusid kolmes Balti riigis Nõukogude Liidu võimude korraldatud ulatuslikud repressioonid, mh Eesti elanike massiline vägivaldne ümberasustamine.

Sillamäe muinsuskaitseala on eelkõige väärtuslik arhitektuuripärandina, ent samavõrra tähenduslik külma sõja ning Nõukogude kolonialismi ühe sümbolobjektina, mis esindab vastuolulist ja keerukat etappi Eesti ajaloos. Sillamäel muinsuskaitseala loomise eesmärk on väärtustada Eesti kultuuripärandi eri tahke, nendest olulisi (ka ühiskondlikult valulikke) etappe kultuurimälust kustutamata.

Kõik ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (v.a kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 6 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Sillamäe muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud kaks ehitist (Sillamäe kino, [reg-nr 24655](#); Sillamäe kultuurimaja, [reg-nr 24654](#)), arheoloogiamälestiseks tunnistamise ootel on Sillamäe kalmistu ([reg-nr 31113](#)). Võrreldes teiste muinsuskaitsealadega ja seal asuvate kinnismälestistega, jääb Sillamäe puhul silma suhteliselt vähene kultuurimälestiste hulk. Asjaolu ei ole tingitud siiski väärtuslike ehitiste või muude inimõjul kujunenud objektide vähesusest. Pärast projekti "Eesti 20. sajandi (1870–1991) väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs" valmimist asuti seisukohale, et Sillamäe linnatuumikut ja linna tööstuspiirkonda jäävat haldushoonete ansambli ala käsitletakse ühtse kultuuriväärtusliku tervikuna, mida on põhjendatud kaitsta muinsuskaitsealaks tunnistamise kaudu. See on üks põhjustest, miks Sillamäel pole kultuuriväärtuslikke hooneid eraldi üksikmälestisteks tunnistatud.

Kaitsekorra koostamise töörühm leidis, et muinsuskaitseala 159 hoonest on kultuuriväärtuslikud (A- ja B-kaitsekategooria) 90 hoonet. C-kaitsekategooria hooneid kaardistati 67 – suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned, elektrialajaamad jms ning linnaruumis domineerivad kultuuriväärtuslikud hooned. Ülevaatus näitas, et Sillamäe muinsuskaitsealal on väärtuslike hoonete kontsentratsioon kõrge.¹

Kriteeriumile vastavuse analüüsist lähtuvalt on sisustatud kaitsekorra eelnõu punkt 6, milles on toodud välja muinsuskaitseala väärtused ja linnaehitusliku terviku väärtuslikumad osad.

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

Sillamäe linna piirkonna ajalugu ulatub tõenäoliselt tagasi muinasaega – sellele viitavad ühtaegu nii muinasaegsed juhuleiud kui ka kivikalmed. Täpsemad teated Sillamäe asustusest on pärit 16. sajandist – kirjalikes allikates mainitakse piirkonnas sel ajal olnud kõrtsikohta ja Sõtke jõe vana ületuskohta. Ühtlasi tõendab ka 2020. aastal avastatud

¹[Sillamäele kavandataval muinsuskaitseala asuvate hoonete kaitsekategooriate aruanne. 2022. Koostaja: Muinsuskaitseamet. A. Staub. Aruande lisa 1. Kaitsekategooriate tabel](#)

16.–18. sajandil kasutatud kalmistu varauusaegse asustuse olemasolu Sillamäel. Muinsuskaitseamet on algatanud kalmistu kultuurimälestiseks tunnistamise menetluse.

Muinas-, kesk- ja varauusaegse asustuse avastamine Sillamäe linnas on oodatav, arvestades koha soodsat geograafilist asupaika – klindipealne piirkond, mere, jõe ja käidava tee lähedus. Sellest tulenevalt on suur tõenäosus, et linna alalt võib suure tõenäosusega leida arheoloogiapärandit. Kuna Sillamäe oli nõukogude perioodil suletud linn, ei olnud arheoloogidel võimalik piirkonda uurida. Samuti puuduvad ametlikud teated sellel perioodil toimunud pinnase- ja kaevetööde käigus välja tulnud arheoloogilistest leidudest.

Kuna Sillamäe muinsuskaitseala eesmärk on kaitsta linna 1940.–50. aastatel rajatud arhitektuurilist tervikut, siis ei ole arheoloogilise kultuurikihi kaitsmine läbi muinsuskaitseala asjakohane ja põhjendatud. Seetõttu ei kehtestata Sillamäe muinsuskaitsealas arheoloogilise kultuurikihiga ala. Muinsuskaitsealas asuvate arheoloogiliste leiukohtade alal ning arheoloogiamälestistel, samuti nende kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitseadusest tulenevad nõuded ja vastavas õigusaktis fikseeritud leevendused.

4. *Traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid.*

Sillamäe linn asub Sõtke paisjärvede läheduses, Sõtke jõe suudmeala ja Soome lahe ääres. Linnale iseloomuliku üldilme kujundamisel on oluline roll nii looduslikel rohealadel kui ka inimtekkelistel haljasaladel. Sillamäe haljastust võimendab mitmekesise reljeefiga maastik ning linnale loovad iseloomuliku fooni seda läbiv klindiasang, Sõtke, Ülemine ja Alumine paisjärv, Sõtke jõe alamjooks ja selle kaldaalad ning Soome lahe rannaala.

Haljasaladel ja haljastusel on Sillamäe linna kujundamisel oluline roll. Linna rajamise aluseks olevatelt planeeringutelt nähtub, et lisaks hoonestusele ja muudele linnaruumi elementidele pöörati samaväärselt tähelepanu ka haljasalade ja haljastuse kavandamisele. Linna rajati mitmeid rohealasisid (pargid ja haljasalad, haljastud), suurt rõhku pandi terviklikule tänavahaljastusele, et toetada ja tuua esile neoklassitsistlikke arhitektuuri- ja linnaplaneerimise põhimõtteid järgivat linnaruumi.²

Muinsuskaitseala olulisemateks haljasaladeks on linnapark, keskväljak ja tehase haldushoonete ansambli haljasala. Linna paraadseimaks rohealaks on linnaväljakult mere suunas kulgev Mere puiestee, mis on kavandatud samuti 1940.–50. aastatele omaselt sümmeetrilisena. Linna suurimaks eripäraks on terviklik tänavahaljastus, mis koosneb tänavaid liigendavatest ja nendele iseloomulikku ristlõiget kujundavatest alleedest ja haljasribadest. Tänavate äärde istutatud puud rõhutavad sümmeetrilist tänavavõrku ja perspektiivvaatega teesihte, luues nõnda linna ehitusaja linnaplaneerimise ideaale kandva avaliku ruumi. Lisaks tänavahaljastusele on linnaeripäraks kvartalite südames paiknevad haljastatud õuemaad.

² [Sillamäe 1940.-50. aastatel rajatud linnasüdame väärtuslike rohealade eksperdi hinnang. 2022. Koostaja: Muinsuskaitseamet, A. Staub.](#)

Terviklik haljastuslahendus on Sillamäe linna oluline muinsuskaitsealine väärtus. Muinsuskaitseala vastab haljastuse ja maastikuelementide kriteeriumile ja see on täpsemalt sisustatud kaitsekorra eelnõu punktides 6.3 6.6 ja 6.7

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

Sillamäe muinsuskaitseala (linnatuumik ja tööstuspiirkonda jääv haldushoonete ansambli ala) esindab Eestis kõige terviklikumalt väljaehitatud ja originaalsel kujul säilinud nõukogudeaegset 1940.–50. aastate linna. Sillamäe muinsuskaitsealal on säilinud terviklikult selle rajamisega hoonestus- ja plaanistruktuur, suures osas on alles neoklassitsistliku arhitektuuriga hooned, nende paigutus ja mahud, linnaehituslikud elemendid, linnakujunduse elemendid, haljasalad koos haljastatud tänavate ja kvartalisiseste õuemaadega.

Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja täpsemalt sisustatud kaitsekorra eelnõu punktides 5.2 6.1 ja 6.4 muinsuskaitseala kaitse eesmärgi ja väärtusena.

4. Muinsuskaitsealaks tunnistamise kaalutlused

Eeltoodud riikliku kaitse kriteeriumitele vastavuse analüüs kinnitab, et Sillamäe 1940.–50. aastatel rajatud linn vastab riikliku kaitse eeldusele kuuludes Eesti kultuuripärandi väärtuslikumasse ossa. Üldistest kriteeriumitest on Sillamäe muinsuskaitsealaks tunnistamisel kõrge kaaluga nii *selektiivsuse, originaalsubstantsi säilivuse* kui ka *tehnilise seisukorra* kriteeriumid. Muinsuskaitseala kriteeriumitest tõusevad Sillamäe puhul kõige enam esile *ajaloolise keskkonna säilivuse* ja *ala terviklikkuse* kriteeriumid. Samas on olulise kaaluga ka alale *iseloomulikkude haljastusviisi* ja *haljasaladid ning väärtuslike ehitiste ja muude inimõhjul kujunenud objektide kontsentratsiooni* käsitlevad kriteeriumid.

Sillamäe muinsuskaitseala esindab Eestis kõige terviklikumalt väljaehitatud ja originaalsel kujul säilinud 1940.–50. aastate linnaplaneerimise printsiipe järgivat linna, mis on oluline Eesti arhitektuuriajaloo ja ruumilise keskkonna arengu tähistaja ning mitmekesise elukeskkonna hoidja. Seetõttu on põhjendatud Sillamäe 1940.–1950. aastatel rajatud linna (linnatuumiku ja tööstuspiirkonda jääva haldushoonete ansambli lahustüki) muinsuskaitsealaks tunnistamine.

4.1 Kitsendused

Muinsuskaitsealaks tunnistamine seab kitsendused omandiõigusele. Muinsuskaitsealaks tunnistamise puhul on tegemist kultuuripärandi kaitset tagava tegevusega, mis on kooskõlas Põhiseaduse (edaspidi PS) preambulis seatud Eesti Vabariigi eesmärgiga tagada eesti rahvuse, keele ja kultuuri säilimine läbi aegade. Elu- ja looduskeskkonna säästmise kohustus tuleneb PS § 53. Ainealine kultuuripärand on taastumatu vara ning sellise hüve säilimise tagamine on oluline avalik huvi. Avalik huvi võib olla kooskõlas kui ka vastuolus omandi põhiõigusega, sest ühelt poolt langevad kokku era ja avalik huvi asja säilimise toetamisel, teisalt aga piiratakse omanike kavatsusi juhul kui need ei toeta väärtuse säilimist või eesmärki säilitada kultuuriväärtuslikuna laiem keskkond.

Tulenevalt PS § 32 on igal ajal õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole

piiramatu õigus, kuid piiranguid saab seada üksnes formaalse seadusega või seaduses sisalduva ja piirangu intensiivsusega vastavuses oleva määrusega volitusnormi alusel. Kitsendused ei tohi seada kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist ega olla omanikke ebaproportsionaalselt piiravad.

Riiklikult olulistele kultuuripärandi objektidele näeb kitsenduste seadmise ette MuKS, mis lähtub eeldusest, et kultuuripärandi säilimine on selgelt väljendunud avalik huvi. See lubab seada mälestistega ja muinsuskaitsealadega seotud tegevustele ja töödele kõrgendatud nõudmiseid, mis peavad tagama kultuuripärandiobjektide säilimise.

Kaitsekord kehtib koostöös MuKS-iga ning selles sisalduvate omandiõigust kitsendavate piirangute eesmärk on tagada Sillamäe muinsuskaitseala kui olulise avaliku huviga ala säilimine. Samuti on kitsenduste eesmärgiks maandada riske, mis võivad omada negatiivset mõju riiklikult olulisele kultuuripärandile ja selle säilimisele. Nt on piiramatu ehitustegevuse korral teada risk, et tegevust ei saa võimaldada juhul, kui see kahjustab kultuuripärandit või elukeskkonda. Kaitse-eeskirjaga alale seatud eesmärk kaalub üles omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse riive.

Kaitsekord on alus muinsuskaitsealal tegevuste kavandamiseks, nende lubatavuse hindamiseks ja erinevate huvide kaalumiseks. Seatavad nõuded kohustavad omanikke kaasama Muinsuskaitseametit planeeringud, projekteerimistingimused jms ehk tegevustesse, mis võivad omada mõju kaitstavale väärtusele, sh seada ohtu objekti säilimise sellele omasena või muuta säilimiseks sobivaid tingimusi. Lisaks kaasneb nõue loakohustuslike tegevuste kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametiga, st kaitsekorras seatavad nõuded kohustavad kõiki muinsuskaitsealaga seotud erinevaid osapooli kaasama Muinsuskaitseametit juhul, kui kavandatav tegevus võib omada mõju muinsuskaitsealale, sh seada ohtu selle säilimise või muuta selle säilimiseks sobivaid tingimusi.

4.2 Kitsenduste proportsionaalsus

Muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on tagada Sillamäe 1940.–50. aastatel rajatud neoklassitsistliku linna kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilimine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning säästev areng. See on ülekaalukas avalik huvi, mille nimel on vajaduse korral omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse riive proportsionaalne ja põhiseaduspärane.

Kitsenduste proportsionaalsuse hindamisel tuleb hinnata selle sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu eesmärgi saavutamist, kuid kaitseb riigipoolse tarbetu sekkumise eest. Vajalikkuse hindamisel tuleb hinnata, kas sama eesmärki on võimalik saavutada sama efektiivse kuid vähem põhiõigusi riivava alternatiivse lahendusega. Mõõdukus üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust ning teiselt poolt piirangu eesmärgi tähtsust.

Riigikohus on rõhutanud, et kitsendused on proportsionaalsed, kui need on saavutatava eesmärgi suhtes sobivad, vajalikud ja mõõdukad (vt nt [RKPKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11](#), p 39) ning kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, isikut vähem koormava, kuid vähemalt sama efektiivse abinõuga ([RKPKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08](#), p 29). Kitsenduste 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 sobivad, vajalikud ning olema mõõdukad kaitstava hüve säilimise ehk eesmärgi saavutamisel.

Abinõu sobivuse hindamisel tuleb hinnata, kas see soodustab piirangu eesmärgi saavutamist ning kaitseb riigipoolse ebamõistliku sekkumise eest. Muinsuskaitsealal tegevustele kitsenduste seadmisega on võimalik tagada, et pädevad isikud saavad osaleda kavandatavate tegevuste suunamisel ja nõustada optimaalsete, kõiki huve arvestavate ja kestlike lahenduste leidmisel. See võimaldab säilida muinsuskaitsealal kui kultuuriväärtuslikul keskkonnal ning juhul, kui pädevad isikud protsessis ei osale on väga tõenäoline, et väärtuslik, kuid habras keskkond saab pöördumatult rikutud. Seega muinsuskaitsealaks tunnistamine ja kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa saab eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks. 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. Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kehtestada planeerimisseaduse alusel miljööväärtuslike alasid, mille eesmärgiks on tagada piirkonna kohaliku ajaloo ja arengu seisukohalt väärtuslike alade kaitse, mis hõlmab peamiselt eriilmelisi elu- ja tööstuspiirkondi. Sellised piirkonnad omavad nii kultuurilisajaloolisi kui sotsiaalseid väärtusi ning nende säilitamine aitab hoida kohalikku identiteeti, omades mh tihti ka suurt kogukondlikku tähtsust. Samas on ala miljööväärtuslikuks tunnistamise õigus vaid kohalikul omavalitsusel ning seega sõltub miljööväärtuslike alade väärtustamine, kaitse sisustamine, st kitsenduste kehtestamine ja ala haldamine, täielikult kohalikust omavalitsusest. Kuigi miljööalade kaitse lähtutakse üldjoontes samadest põhimõtetest, on senine miljööväärtuslike alade kaitse praktika kujunenud ebaefektiivseks ning suurte era- ja ärihuvide puhul kohati ka ebaefektiivseks.³ Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole hädavajalik ja mis ei pruugi olla otseselt klassikalise muinsuskaitse objektid. Samuti nähtub Riigikohtu praktikast, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused ([RKHKo 30.05.2019. 3-17-563](#), p 9).

Seega ei saa riiklikult olulise kultuuripärandi puhul pidada selle kaitsmist läbi miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramise piisavaks meetmeks, kuna see ei pruugi tagada kultuuripärandi säilimist.

Samuti näitab senine praktika, et riigil on pärandi säilimise ja kaitse tagamiseks suuremad ressursid kui kohalikel omavalitsustel. See puudutab nii rahalisi toetuseid kui ka vastavat pädevust omavate valdkonna spetsialistide olemasolu.

Riiklikult oluliste kultuuripärandi objektide kaitsmine läbi miljööalade taga ka rahvusvahelistest konventsioonidest tulenevate ülesannete täitmist, mille hulka kuulub mh kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvedele.

³[Sabina Kaukis, Pärandihaldus kohalikul tasandil. Pärandikorraldus Muhu valla näitel ning soovitused pärandihoiu meetmete osas. 2020. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia.](#)

Seega muinsuskaitsealaks tunnistamine ja kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa saab eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada vajalikuks.

Abinõu mõõdukuse hindamisel tuleb kaaluda põhiõigusesse sekkumise ulatust ja selle intensiivsust. Samuti tuleb kaaluda selle mõju kohaliku omavalitsuse põhiseaduslikele garantiidele.

Muinsuskaitseala määramise ja kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad kitsendused omandiõigusele ehk omandi kasutamisele seatakse piirangud. Samas ei muuda seatavad piirangud kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks. Samuti on alal kinnisasju omavad isikud kaasatud muinsuskaitseala määramise ja kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis annab neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne korralduse kehtestamist.

Sillamäe Linnavalitsus on teadvustanud 1940.–50. aastatel rajatud hoonestusala kultuuriväärtusliku tervikuna, mis vajab säilitamist ja kaitset ning on asunud muinsuskaitseala ja miljööväärtusliku hoonestusala kaitse erisusi arvestades seisukohale, et Sillamäe 1940.–50. aastate hoonestusala puhul on eelistatud ala muinsuskaitsealaks tunnistamine. Sillamäe Linnavalitsuse ja Muinsuskaitseameti vahel on kujunenud juba enne 1940.–50. aastate hoonestusala muinsuskaitsealaks tunnistamist tihe koostöö, mille käigus on kohalik omavalitsus küsinud ameti seisukohta neoklassitsistlikku linnaehituslikku tervikut puudutavates küsimustes ning koostöö tulemusel on selgitatud välja kultuuripärandit vääripärandid lahendused. Eeltoodust tulenevalt ja arvestades, et Sillamäe Linnavalitsus on sarnaselt omanikega igakülgse eelnõu koostamisse kaasatud, saab kaitsekorraga seatavaid piiranguid pidada ka mõõdukaks.

5. Eelnõu sisu

Eelnõu sisu lähtub MukS § 19 lg-st 5, mis näeb ette, mida kaitsekord peab sisaldama. Kaitsekorras on toodud muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); kaitse-eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded (IV osa); muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja nõuded selle tagamiseks (V osa); leevendused tööde tegemise loa- ja teavitamise kohustusele muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja korralduse jõustumine (VIII osa). Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on kolm lisa. Lisaks pdf-vormingule on eelnõu lisad kättesaadavad ka [ArcGis veebikaardina](#).

Eelnõu I osas sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir.

Punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja asukoht.

Punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piirid. Piirid on esitatud graafiliselt lisa 1 toodud kaardil.

Piiride määramisel on lähtutud järgmistest alusmaterjalidest:

- [2010. aastal koostatud Sillamäe 1940.–50. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering](#) (tellija: Sillamäe Linnavalitsus, koostaja: OÜ E-Konsult, vastu võtmata);
- [2012. aastal koostatud eksperdihinnang Sillamäe kesklinna muinsuskaitseala mälestise tunnustele vastavuse kohta](#) (tellija: EKA muinsuskaitse ja konserveerimise osakond, koostaja: Lilian Hansar);
- [2017. aastal koostatud Sillamäele loodava muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimisaruanne](#) (tellija: Muinsuskaitseamet, koostaja: Kristo Kooskora);
- [2022. aastal koostatud Sillamäe 1940.–50. aastatel rajatud linnasüdame väärtuslike rohealade eksperdihinnang](#) (koostaja: Muinsuskaitseamet, Anita Staub).

Alusmaterjalid sisaldavad mh ettepanekuid muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi ulatuse kohta.

Muinsuskaitseala hõlmab 1940.–50. aastatel rajatud linnaehituslikku tervikut, kus on säilinud linna rajamisaegne hoonestus- ja plaanistruktuur, linnaehituslikud ja -kujunduslikud elemendid, neoklassitsistlikus stiilis hooned ja hoonete ansamblid, haljasalad koos tänavahaljastuse ja haljastatud õuemaadega.

Muinsuskaitseala koosneb kahest lahustükist: linnatuumiku alast ja tööstuspiirkonnas asuvast haldushoonete ansamblist. Mõlemad alad on 1940.–50. aastatel rajatud linnaehitusliku terviku osad ning neil on oluline roll linna ajaloo seisukohalt.

Linnatuumiku alal paiknevad valdavalt neoklassitsistlikus stiilis korterelamud ja ühiskondlikud hooned ning abihooned. Siiski võib sealt leida ka hilisemat, 20. sajandi teises pooles rajatud hoonestust, nt garaaže ja korterelamuid. Hilisemasse ehitusperioodi kuuluvad hooned ei kannaküll muinsuskaitseala väärtuseid, kuid neid pole võimalik muinsuskaitsealalt välja arvata, kuna muinsuskaitseala piiride määramisel peeti silmas, et see hõlmaks tervikliku kultuuriväärtusliku keskkonda. Alale jäävad hilisemad hooned paiknevad linnaruumiliselt tundlikes piirkondades ja need omavad mõju ka ümbritsevale kultuuriväärtuslikule keskkonnale, mistõttu on põhjendatud antud hoonete arvamine muinsuskaitseala koosseisu. Hooned on määratud C-kaitsekategooriasse, mille nõudeid käsitletakse kaitsekorra punktis 12.

Haldushoonete ansambli alale jäävad viis kunagise uraanirikastamise tehasega seotud neoklassitsistlikus stiilis hoonet ja kompleksi keskel asuv haljasala.

Muinsuskaitseala piirid on jäänud võrreldes varasemalt koostatud alusmaterjalides sisalduvate piiriettepanekutega üldjoontest samaks. Täpsustused puudutavad alleedega tänavaid, kus on piire korrigeeritud nõnda, et alleed jääksid tervikuna muinsuskaitseala koosseisu. Lisaks on suurem muudatus tehtud Veski ja Kajaka tänavate vahelisel alal, kus on muinsuskaitseala piiridest jäetud välja varasemalt hoonestatud, kuid tänaseks tühi kinnistu (Kajaka tn 16a).

Haldushoonete ansambli lahustüki piiride määramisel oli algselt plaanis muinsuskaitseala koosseisu haarata ka Kesk tn 2 (ETAK 310317), mille puhul on tegemist 1940.–50. aastatel rajatud sööklahoonega. Kuna kaitsekorra eelnõu koostamisel selgus, et hoone paikneb tehase suletud territooriumil ja antud asukohta on plaanis rajada tehase töötajatele mõeldud hoone ning

kompleksi seisukohalt pole tegemist ruumiliselt ja arhitektuurselt kõige suuremat mõju omava hoonega, otsustati jätta see muinsuskaitseala piiridest välja.

Kaitsevöönd hõlmab muinsuskaitseala kontaktala, millel on muinsuskaitsealale vahetu linnaruumiline mõju. Vastavalt MuKS § 14 lg-st 3 tulenevalt on kaitsevööndi eesmärgiks tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses.

Kaitsevööndi määramisel kaaluti selle pikendamist merre, kuid seda ei peetud põhjendatuks, kuna muinsuskaitseala vaadeldavus merelt ei ole niivõrd oluline (nt puudub piirkonnas, kus võiks muinsuskaitseala olla vaadeldav laevatee vms, mis oleks olnud võimalik asjaolu kaitsevööndi määramisel merre vms). Samuti ei ole Sillamäe Linnavalitsusel plaanis muinsuskaitsealaga külgneval mereäärsel alal teha muudatusi, mis tooksid kaasa meresuunalistelt tänavatelt vaate sulgemise või muinsuskaitseala lähedusse sobimatute ehitiste/rajatiste püstitamise. 2021. aastal avati mere ääres promenaad, mis soodustab piirkonnale sobivat kasutust puhkealana. Muinsuskaitseala lähiümbrusele sobiva miljöö hoidmisel teevad amet ja Sillamäe Linnavalitsus koostööd Sillamäe linna üldplaneeringu koostamisel.

Kaitsevööndi piirides on võrreldes varasemate ettepanekutega tehtud olulisi muudatusi. Suurim muudatus on seotud Alumise paisjärve ida- ja läänepoolse kaldaalaga. Ala otsustati arvata kaitsevööndist välja, kuna tegemist on piirkonnaga, mille linnaruumiline seos muinsuskaitsealaga on väike, kuna see jääb kaitsevööndis asuva hoonestuse ja kõrghaljastuse varju. Alal paiknes kuni 2016. aastani 1940. aastatel rajatud Sõtke tänava hoonestus, mis on tänaseks lammutatud ning piirkonda kujundavad 20. sajandi teises pooles ehitatud tööstushooned.

Samuti korrigeeriti kaitsevööndi ulatust haldushoonete ansambli lahustüki lähiümbruses, mille tulemusel lähtuti kaitsevööndi määramisel osaliselt ka hoonete omanike ettepanekutest. Kaitsevöönd määrati muinsuskaitsealast kirde- ja edelapoolsele alale, mis omab haldushoonete ansamblile suurimat visuaalset ja linnaruumilist mõju ning kus on põhjendatud ja oluline tagada muinsuskaitsealale sobiva ja toetava keskkonna hoidmine. Kaitsevööndit ei määratud tehase suletud territooriumi alale, kuna tegemist on piirkonnaga, mis on ümbritsevast keskkonnast eraldatud ning selle ruumiline seos haldushoonete kompleksiga on pigem väike.

Lisaks vähendati kaitsevööndit linnatuumikust kirdesse jääval ranna-alal, mis jääb muinsuskaitsealast kaugele ega ole sellega linnaruumilises seoses.

Kaitsevööndi määramisel kaalus kaitsekorra koostamise töörühm alale mh ka kaitsevööndi osa määramist, mille eesmärgiks on vastavalt MuKS § 14 lg 3 p 2 muinsuskaitseala vaadeldavuse tagamine olulistest vaatepunktidest ehk vaatekoridoride määramine. Töörühm leidis, et see ei ole Sillamäe muinsuskaitseala ruumilisi iseärasusi arvestades põhjendatud. Muinsuskaitsealal on ruumiliselt kõige vaadeldavamaks hooneks on Sillamäe Linnavalitsuse Kesk tn 27 hoone, mille tornile avanevad nii muinsuskaitsealalt kui ka kaitsevööndist kaugvaated. Hoone torni tipp on osaliselt (eriti talvisel perioodil) vaadeldav ka väljaspool kaitsevööndit Tallinn-Narva maanteelt. Siiski on hoone torni tipp kõrghaljastuse poolt valdavalt varjestatud, mistõttu ei ole tegemist vaatesihiga, mis omaks piirkonna miljöö kujundamise seisukohalt olulist ruumilist

rolli. Ülejäänud muinsuskaitseala on Tallinn-Narva maanteelt avanevates kaugvaadetes hilisema hoonestuse ja kõrghaljastuse poolt varjatud. Samuti ei peetud põhjendatuks vaatekoridori määramist merre - seda samadel põhjustel nagu muinsuskaitseala ümbritseva kaitsevööndi piiri määramisel (vt lk 15).

Eelnõu II osas sätestatakse muinsuskaitseala kaitse-eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted.

Punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse-eesmärk, milleks on Sillamäe kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, esiletoomine ja hoonete kasutuses hoidmine. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärk tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata. Lisaks on eraldi eesmärgina nimetatud ala säästev areng, mille all peetakse silmas muinsuskaitseala arendamist viisil, kus olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Kohatunnetust loovate väärtuste all mõistetakse Sillamäe muinsuskaitsealale omaseid unikaalseid linnaruumilisi, arhitektuurseid, haljastuslikke ja maastikulisi eripärasid, mis loovad linnale iseloomuliku ilme ja identiteedi.

Punktis 4 sätestatakse, et muinsuskaitseala regulatsioonidele kohaldatakse lisaks kaitsekorrale ka muinsuskaitseseadusest tulenevaid sätteid. Seetõttu ei ole kaitsekorras korratud muinsuskaitsealale esitatavaid nõudeid ega tehtavatele töödele kehtivaid menetlusnõudeid.

Punktis 5 loetletakse muinsuskaitsealal kaitstavad väärtused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita Sillamäe muinsuskaitseala kaitse-eesmärki. Väärtuste määratlemisel on lähtutud muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hinnangust, mis on esitatud seletuskirja sissejuhatuses.

Punktis 5.1 on välja toodud muinsuskaitseala roll kultuurimälu hoidva elu- ja puhkekeskkonnana. See tähendab, et lisaks riiklikult olulisele kultuuriväärtuslikule keskkonnale on muinsuskaitseala puhul tegemist elava linnaruumiga, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Sillamäe muinsuskaitseala puhul on peamiselt tegemist elukeskkonnaga, kus asub oluline osa linna elamufondist. Lisaks on Sillamäe muinsuskaitseala puhul tegemist piirkonnaga, millel on suur potentsiaal kultuuriväärtusliku puhkekeskkonnana. Puhkekeskkond on mõistetav ennekõike turismi ja ettevõtluse kontekstis. Sillamäe populaarsus siseturismi sihtkohana on viimastel aastatel kasvanud ning inimesed käivad seal veetmas oma puhkehetki, et mh avastada linna rikkalikku kultuuripärandit. Puhkekeskkonna kujunemisele on aidanud kaasa ka viimaste aastate linnaplaneerimisalased otsused (nt Mere pst uuendamine, 1940.–50. aastate linnatuumikuga seotud mereäärsele alale promenaadi rajamine), mis on tõstnud Sillamäe linnaruumilist atraktiivsust. Erinevad kasutusviisid aitavad hoida muinsuskaitseala elavana ja kasutuses, mis omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada asustuse ja selle elanike ajalugu linna erinevate osade ja elementide kaudu, mis võimaldabki tajuda kultuuriväärtuslikku keskkonda ka kui kultuurimälu hoidjat.

Punktis 5.2 on toodud muinsuskaitseala väärtusena esile 1940.–50. aastatel rajatud linnaehituslik tervik. Tegemist on muinsuskaitseala linnaehituslikke, arhitektuurseid, haljastuslikke ja maastikulisi eripärasid kujundavate füüsiliste väärtustega, mis kujundavad muinsuskaitsealale iseloomuliku ilme ning mille puhul on oluline tagada nende säilimine ja esiletoomine. Linnaehituslikku tervikut moodustavad osad on toodud välja eelnõu punktis 6.

Punktis 5.3 on toodud väärtusena esile piki tänavaid avanevad sise- ja merevaated; kultuuriväärtuslike hoonete, linnakujunduse elementide ja haljastuse vaadeldavus.

Iseloomulikud vaated on Sillamäe muinsuskaitseala oluline väärtus. Sillamäe muinsuskaitseala üheks eripäraks on linnaruumis tekkivad vaated nii merele kui ka erinevatele linnaehituslikku tervikut moodustavatele osadele. Alal avanevad kaugvaated on tekkinud muinsuskaitseala kujundavate 1940.–50. aastatele omaste linnaehituslike, arhitektuursete, haljastuslike võtete koosmõjul, mida võimendavad maapinna reljeefist ja mereäärsest paiknemisest tulenevad maastikulised iseärasused. Muinsuskaitsealale on iseloomulikud sirgesihilised, avarad ja valdavalt telgsümmeetrilise ristlõikega tänavad, mis tagavad kaugvaadete tekkimise nii piki tänavaid, linnapilti kujundavale regulaarselt paiknevale ansambliolulisele hoonestusele, väärtuslikule haljastusele, linnakujunduse elementidele kui ka merele. Muinsuskaitseala üheks olulisemaks ruumiliseks dominandiks on keskväljak koos selle ääres paikneva hoonestuse, väljakult alguse saava ja mere poole laskuva laia trepi ja Mere puisteelega. Tegemist on linna sümbolalaga, mis illustreerib 1940.–50. aastatele iseloomulikke linnaplaneeringulisi ja arhitektuurseid ambitsioone kõige suursugusemal moel. Sealt avanevad linna kõige tunnuslikumad kaugvaated. Linnaruumiliselt märgiline on ka haldushoonete ansambli alale avanev vaade Kesk tänavalt avanevast vaatesihist, mis toob esile linna ajaloo seisukohalt olulise piirkonna ning tagab selle ruumilise seose linnatuumiku alaga.

Lisaks tänavaruumile tekivad muinsuskaitsealale iseloomulikud vaated ka perimetraalse hoonestusega kvartalite sisehoovides (õuemaa), mis olid juba algselt mõeldud ühisalana (osalt ka avaliku ruumina – läbikäiguteed jms) kasutamiseks. Sisehoovid on kavandatud ruumilise tervikuna haljastatud ja piireteta aladena, kus on tagatud ümbritseva hoonestuse vaadeldavus.

Muinsuskaitseala eesmärk on tagada linnaruumiliste muudatuste ja uuenduste tegemisel iseloomulike sise- ja merevaadete, kultuuriväärtuslike hoonete, linnakujunduse elementide ja haljastuse vaadeldavuse säilimine (nt ei paigaldata alale reklaamkandjaid, mis sulgevad iseloomulikke vaateid vms). Muinsuskaitsealal avanevaid sisevaateid lisadena vormistatud kaartidel välja joonistatud ei ole, nendeks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala tänavaid.

Punktis 6 on sisustatud punktis 5.2 nimetatud väärtust, milleks on 1940.–50. aastatel rajatud linnaehitusliku tervik ning on toodud välja seda moodustavad iseloomulikud osad. Nende määramisel on tuginetud riikliku kaitse kriteeriumitele vastavuse hinnangule, aruteludele töögrupis ja kaasamiskoosolekutel ning L. Hansari poolt 2012. aastal koostatud eksperdihinnangule. Alapunktides on toodud välja need osad, millel on Sillamäe muinsuskaitseala kui linnaehitusliku terviku ja seda ilmestavate arhitektuuri ja ehitustraditsioonide seisukohalt kõige olulisem roll ning mis loovad alale iseloomuliku kohatunnetuse. Alapunktides nimetatu ei ole ammendav loetelu ning on seotud eelkõige linnaehituslike ja arhitektuursete eripäradega.

Punktis 6.1 on toodud välja hoonestusstruktuur ehk linnaehitusliku terviku mahuline kompositsioon, mille moodustab alal asuvate hoonete paiknemine, maht ja hoonestuslaad. Sillamäe muinsuskaitsealale on iseloomulik nii tänaväärne kui ka kvartalite sisehoovides (õuemaal) paiknev hoonestus. Tänavate ääres asuvad neoklassitsistlikus stiilis kivihooned, hoovides tehno- ja abihooned. Tänaväärsele hoonestusfrondile on iseloomulik regulaarne ja mõningates tänavalõikudes ka sümmeetriline hoonestuslaad. Hooned (v.a 20. sajandi teises pooles ehitatud) paiknevad kõikidel muinsuskaitseala tänavatel 1940.–50. aastate planeeringuga kindlaks määratud ehitusjoonel ning moodustavad ühtse hoonestusfrondi. Hoonete vahel asuvad pääsud õuemaale. Valdav osa tänaväärsetest neoklassitsistlikest hoonetest on kahekorruselised, muinsuskaitseala kirdeosas leiab ka kolme- ja neljakorruselisi hooned. Iseloomulikud on tänavate ristmikel paiknevad üldisest tänaväärsest hoonestusest dominantsema mahu ja detailrikkama vormikeelega hooned.

Kvartalite sisehoovides annavad tooni linna rajamisaegsed puidust abihooned, mille puhul väärtustatakse nende paiknemist, kuna need loovad sisehoovidele iseloomuliku ruumilise ülesehituse ja ilme.

Punktis 6.2 on toodud välja plaanstruktuur, mis moodustub linna ülesehituslikest eripäradest – tänavavõrgust, kvartalitest ja nende sees paiknevatest sisehoovidest (õuemaa). Sillamäe muinsuskaitseala läbib neoklassitsistlikest planeerimisprintsipiidest lähtuv regulaarne tänavavõrk, millele on iseloomulikud nii täisnurkselt kui ka diagonaalselt ristuvad sirgesihilised tänavad. Regulaarsed tänavad loovad muinsuskaitsealale reeglipärased perimetraalse hoonestusega kvartalid, mis on valdavalt ristküliku- või kolmnurgakujulised. Kvartalite sügavusse jäävad tervikliku avatud alana kujundatud haljastatud sisehoovid (õuemaa).

Punktis 6.3 on toodud välja Sillamäe muinsuskaitsealale iseloomulikud linnaehituslikud elemendid, milleks on linna kompositsioonilise ülesehitust ilmestavad tuumikalad. Nendest üks olulisemaid on keskväljak koos Mere puisteega, millel on oluline roll linnatuumiku ja mere vahelise ruumilise seose loomisel. Linnaehituslike elementidena annavad linnale omase ilme ka neoklassitsistlikest linnakujunduse printsipiidest lähtuvad tänavad, mida iseloomustavad valdavalt telgsümmeetriline ristlõige ja lai profiil. Tänavaid liigendavad sõiduteedega paralleelselt kulgevad ja sõidutee keskpunkti suhtes sümmeetriliselt paiknevad kõnniteed ning nende vahel ja ääres paiknev tänavahaljastus alleede ja mururibadega. Kvartalinurkadele tekivad linnaruumi kujundavad platsid (nt M. Rumjantsevi, Tškalovi ja Gorki tn ristumiskohas), mis toetavad alale iseloomulike sise- ja merevaadete tekkimist ning tagavad kultuuriväärtusliku hoonestuse, haljastuse ja linnakujunduse elementide vaadeldavuse.

Punktis 6.4 on toodud välja neoklassitsistlikus stiilis hooned ja hoonete ansamblid. Kuna muinsuskaitseala hoonestus rajati ühtsete planeeringudokumentide ja tüüpprojektide järgi, on hoonetel sarnane mahuline lahendus, materjalikasutus, fassaadikujundus ning ehituslikud ja arhitektuursed detailid. Muinsuskaitseala hooned on valdavalt 2–4 korruselised ning neil on regulaarne põhiplaan. Kivihoonetele on iseloomulik pastelsete värvilahendustega krohviviimistlus ning valdavalt eterniidi või valtsplekiga kaetud kaldkatused (peamiselt viil- ja kelpkatused). Hoonete välisilmes annavad tooni sümmeetriline avatäidete paigutus ning ehituslikud ja arhitektuursed detailid, nt karniisid, frontoonid, pilastrid, nurgarustika, konsolid, rõdud, rõdupiirded, korstnapitsid, vihmaveesüsteemid, uugid jms, millel on oluline roll hoonete

eripärase ilme kujunemisel ning mille säilitamine, hooldamine ja restaureerimine aitab hoida hoonete arhitektuuriväärtust. Muinsuskaitseala hoonestus on säilinud arhitektuuriliselt tervikliku ansambli kogumina, omades kõrget linnaehituslikku ja arhitektuurset väärtust.

Punktis 6.5 on nimetatud linnakujunduse elemente, millel on Sillamäe linnaehitusliku terviku stiiliühitsuse kujundamisel oluline roll. Sillamäe muinsuskaitsealalt võib leida väga erinevaid linnakujunduse elemente, milleks on peamiselt arhitektuursed väikevormid ja linnamööbel. Suursugusemateks elementideks on linna läbivale klindiastringule kavandatud vaaside ja balustraadidega trepistikud nii Mere puiestee alguses kui ka Kajaka tänaval. Ainulaadseks objektiks on kultuurimaja vahetus läheduses paiknev neoklassitsistliku ornamentikaga autahvel. Muinsuskaitsealalt võib endiselt leida linna rajamisaegset linnamööblit, milleks on peamiselt pingid, vähemal määral ka nende läheduses paiknevad prügikastid. Tänavatele iseloomuliku miljöö kujundajatenä tuleb välja tuua ka metallist postidel tänavavalgustid, mis esindavad linna rajamisajal levinud tüüptoodangut. Olulise osa linnakujunduse elementidest moodustavad linna rajamisajast pärit metallist ja betoonist dekoratiivse lahendusega piirded, mis paiknevad ainult korterelamute vahelisel alal kinnistute tänavapoolses ääres. Piiretega ei eraldatud kvartalite keskele jäävaid hoove, mis olid kavandatud ühiskasutatavate terviklikult kujundatud haljasaladena. Rajamisaegsed piirded on säilinud peamiselt M. Rumjantsevi, M. Gorki ja Kesk tänavate erinevates lõikudes.

Linnakujunduse elementide puhul väärtustatakse ka nende paiknemise põhimõtteid (nt piirete paiknemine hoonete vahel tänavajoonel, pingid väljakutel ja haljasaladel jms), millega tuleb taastamisel või muudatuste tegemisel arvestada.

Punktis 6.6 on toodud esile linna rajamisaegsed haljasalad koos madal- ja kõrghaljastusega ning linnakujunduse elementidega. Nende hulka arvatakse muinsuskaitsealal asuvad avalikud haljasalad: linnapark, keskväljak ja tänaseks suletud tööstusterritooriumile jääv haldushoonete ansambli haljasala (koos Kesk tn 2/1, Kesk tn 4 ja Kesk tn 1b hoonete ees paikneva kõrg- ja madalhaljastuse ja haljasribadega), Mere puiestee, metsane ala klindiastringul. Linna suurimaks eripäraks on selle terviklik tänavahaljastus, mis koosneb tänavaid liigendavatest ja nendele iseloomulikku ristlõiget kujundavatest alleedest ja haljasribadest. Lisaks tänavahaljastusele on linna üheks erisuseks kvartalite südames paiknevad õuemaad, millele on iseloomulik suur haljastuse osakaal. Eelkirjeldatud haljastuslikud eripärad esindavad 1940.–50. aastatele iseloomulikke üldiseid haljastusviise, mis on linnaehitusliku terviku oluliseks väärtuseks ja millega tuleb haljasalade ja haljastuse taastamisel ja muutmisel arvestada.

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

Eelnõu punktis 7 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on vajalikud nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtunud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sh UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlevast soovitusel (2011), ICOMOS Veneetsia hartast (1964) ja ICOMOS Washingtoni hartast (1987). Põhimõtted lähtuvad vajadusest säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ja on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ning plaanitavate muudatuste

lubatavuse kaalumisel. Need toetavad MuKS § 3 kehtestatud üldiseid muinsuskaitse põhimõtteid.

Punktis 7.1 rõhutatakse, et muinsuskaitseala väärtused (loetletud punktis 5) säilitatakse ja uuendused muinsuskaitsealal tuleb sobitada kultuuriväärtusliku keskkonnaga – st ehituslikud muudatused muinsuskaitsealal on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb hinnata, kas need vääringdavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, uuenduste tegemisel tuleb seda arvesse võtta. Säästev areng (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) rahuldab praeguste põlvkondade vajadused kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja nautida. Keskkonna seisukohast on kõige säästvam kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks tühjaks.

Punktis 7.2 täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal on oluliseks avalikuks huviks tagada juba linna rajamisajal avalikus kasutuses olnud hoonete ja alade (nt avalikud haljasalad, koolid, haldus- ja ühiskondlikud hooned jms) jätkuv toimimine avalikus funktsioonis. Kuna suure osa muinsuskaitseala hoonestuses moodustab kultuuriväärtuslik elamuhoonestus, on oluline, et linna arendamisel tagataks nende hoonete kasutuses hoidmine ning muudatuste tegemisel tagataks piirkonna atraktiivsus elukeskkonnana. See aitab säilitada linna elava ja toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

Punktis 7.3 rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate kultuuriväärtuslike hoonete jätkuvat kasutust või uuesti kasutuselevõttu, kui need on tühjaks jäänud. Õuemaal peetakse oluliseks linna rajamisaegsete puidust abihoonete kasutuses hoidmist vajadusel neid kaasaja nõuetele kohandades, eesmärgiga hoida muinsuskaitsealale iseloomulikku hoonestusstruktuuri ja õuemaale iseloomulikku ilmet. Puidust abihoonete amortiseerumisel eelistatakse uute abihoonete rajamise asemel olemasolevate hoonete samas mahus ja asukohas rekonstrueerimist.

Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada selle kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja linnapilti rikkuma. Hoonete kasutuses hoidmine ja taaskasutusse võtmine ei ole Muinsuskaitseameti võimuses, vaid tuleneb hoonete omanike ja kohalike asutuste otsustest, mida Muinsuskaitseametil on võimalik mõjutada sellele põhimõttele osutades.

Punktis 7.4 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, kaldteede, invatõstukite jms abil suurendada, mis võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erinevate kasutajate poolt. Samas peab silmas pidama, et muudatused ligipääsetavuse

suurendamiseks ei tohi kultuuripärandit kahjustada. Iga võimaliku lahenduse sobivust kaalutakse, arvestades hoone kultuuriväärtust ja lahenduse mõju sellele.

Punktis 7.5 selgitatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) puhul lähtutakse selle konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel olemasolevast hoonest – säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – Sillamäe muinsuskaitseala kultuuriväärtuslik hoonestus on rajatud neoklassitsistlikus stiilis, sellele on iseloomulikud valdavalt 2–4 korruselised mahud, kaldkatused jne. Hoonetele iseloomulikud ehitus- ja viimistlusmaterjalid peegeldavad ajastul levinud suundumusi ja illustreerivad 1940.–50. aastatele omaseid ehitustraditsioone. Kultuuriväärtuslike hoonete hoidmisel on oluline roll nende hooldamisel. Eesmärk on tagada nende pikaajaline säilimine eelkõige läbi järjepideva hoolduse. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada (see on osa säilitamiskohustusest vastavalt MuKS § 33 lg-le 3). Hooldustööd ei ole loakohustuslikud, kuid Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamist toetada.

Nii A- kui ka B-kaitsekategooria hoonetele koostatakse enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse konkreetse hoone väärtuseid arvestades välja, millised kihistused ja detailid tuleks säilitada ning milliseid võib eemaldada. A-kaitsekategooria hoonete puhul seatakse muinsuskaitse eritingimustega nõuded ka siseruumides säilitatavate osade kohta, B-kaitsekategooria puhul on siseruumid loakohustuseta ja Muinsuskaitseamet saab nende osas anda soovitusi.

Punktis 7.6 sätestatakse, et tänavate hooldamisel ei tohi kahjustada külgnevat hoonestust ega haljastust. Sel põhjusel ei ole soovitatav nt tänavate soolatamine hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Soovitatav on kasutada nt sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonetele ja kõrghaljastusele.

Punktis 7.7 on ära toodud põhimõte, mille kohaselt uue ehitise ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel ning taristu rajamisel tuleb eelistada tänapäevast, kuid kultuuriväärtuslikku keskkonda sulanduvat lahendust. Vältida tuleb ajalooliste stiilide otsest kopeerimist. Suuremahulise juurdeehitise all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist (vastavalt ehitusseadustikule olemasolevast hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga). See põhimõte on sõnastatud eelistusena ning iga juhtumi puhul tuleb lahenduse sobivust eraldi kaaluda.

Eelnõus ei anta eraldi suunist väiksemahuliste juurdeehitiste (ehk laiendamise alla 33%) arhitektuurse lahenduse kohta (nt vintskapid jms), sest nende kavandamisel on olenevalt olukorrast mõeldav nii olemasoleva hoone arhitektuurikeelega jätkamine kui ka kaasaegsed lahendused.

Uue hoone, kultuuriväärtusliku hoonega liituva uue suure hoonemahu ja taristu uuendamise ja rajamise puhul on üldjuhul soovitus kasutada pigem tänapäevaseid arhitektuurseid lahendusi, et need jääksid linnapildis 1940.–50. aastate kihistustest visuaalselt eristatavad. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, vähendavad vanade majade väärtust, andes võimaluse ka ajalooliste hoonete puhul kahelda nende vanuseväärtuses ja autentsuses. Samas ei tohi

tänapäevane arhitektuur luua teravat kontrasti kultuuriväärtusliku keskkonnaga, kuna selliste lahendustega on oht linnaruumilist terviklikkust pigem lõhkuda kui siduda. Muudatuste tegemisel tuleb arvestada linnaehitusliku terviku eripäradega, mis aitab tagada uue sulandumise ümbritsevasse kultuuriväärtuslikku keskkonda. Hoonete puhul on oluliseim jätkata muinsuskaitsealale iseloomulikku hoonestusstruktuuri (mahud sh katusemaastik, paiknemine, regulaarne hoonestuslaad), arvestades mh ka kultuuriväärtuslikele hoonetele iseloomulike arhitektuursete ja ehituslike iseärasustega.

Põhimõttes esile toodud taristu puhul mõistetakse eelkõige transpordi infrastruktuuri, mille hulka kuuluvad erinevad teed, liiklusmärgid, teemärgistused, bussipeatused jne. Taristu uuendamisel, mis omab mõju kultuuriväärtuslikule keskkonnale, tuleb eelistada lahendusi, mis toetavad ja aitavad tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid. Nt eelistatakse tänavaruumi uuendamisel arhitektuurset terviklikke ja kvaliteetseid lahendusi, mis tõstavad piirkonna atraktiivsust elu- ja puhkealana, arvestades seejuures alale iseloomulike ehitusvõtete, materjalide ja linnakujunduselementidega.

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

Punktis 7.9 on sõnastatud suunis hoonestuse taastamiseks ja uute hoonete rajamiseks. Põhimõtte eesmärgiks on toetada algupärasele linnaruumile iseloomuliku hoonestustiheduse taastamist ja uushoonestuse rajamisel linnaehituslikule tervikule iseloomuliku hoonestusstruktuuri jätkamist. Muinsuskaitsealal on lammutatud mitmeid 1940.–50. aastate hooneid (nt Kajaka tänaval), mille tõttu on linnaruumi tekkinud tühimikke, mis lõhuvad regulaarse hoonestusega linnaehituslikku tervikut. Kuna linna ei jõutud algse plaani kohaselt lõpuni välja ehitada, leidub alal ka selliseid piirkondi, mis jäid hoonestamata või kuhu rajati hoonestus alles 20. sajandi teisel poolel, kui 1940.–50. aastatele omaseid linnaplaneerimise põhimõtteid enam ei järgitud. Seetõttu on soovitatav nimetatud aladele uushoonestuse kavandamisel lähtuda algsest planeeringust või ajalooliste, kuid tänaseks lammutatud hoonete paiknemisest. Sealjuures tuleb tagada uute hoonete kõrge arhitektuurne kvaliteet ning arvestada muinsuskaitseala väärtuste ja vahetu lähiümbrusega.

Punktis 7.10 antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, keskväljaku jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada kultuuriväärtuslikku linnaehituslikku tervikut. Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, kuna tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskusprobleeme külgnevale hoonestusele. Oluline kriteerium avaliku linnaruumi arendamiseks on jalakäijasõbralikkus, mis aitab suurendada liikumismugavust, turvalisust ning mis toetab muinsuskaitseala toimimist atraktiivse elu- ja puhkekeskkonnana, kus on mh võimalik nautida rikkalikku kultuuripärandit.

Punktis 7.11 on antud suunis haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisi jätkamiseks ning hävinud haljastuse taastamiseks. Haljastus, sh nii haljasalade algupärane

planeering, alleede kulgemine kui ka haljastus õuemaal, on Sillamäe muinsuskaitsealal oluline miljöö kujundaja. Eesmärk on hoida linna üldist rohelist ja haljastusviisi.

Punktis 7.12 on esitatud põhimõtte, mille kohaselt tuleb muinsuskaitseala linnaehituslikku tervikut ja selle miljöölist eripära kujundavad maastiku- ja pinnavormid säilitada. Linnaruumis muudatuste tegemisel tuleb tagada, et ei kavandata töid, mis muudavad maastikule omast ilmet vms. Muudatuste tegemisel tagatakse maastiku- ja pinnavormide vaadeldavus.

Punktis 7.13 on toodud välja, et säilitada tuleb vaated muinsuskaitsealalt merele, piki muinsuskaitseala tänavaid, kultuuriväärtuslikele hoonetele, linnakujunduse elementidele ja haljastusele. Nt tähendab see, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldjuhul lubatud, ning tänavaruumis uute elementide lisamisel tuleb arvestada kultuuriväärtuslike hoonete, linnakujunduse elementide ja väärtusliku haljastuse vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms paigaldamine tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Eelnõu III osas sätestatakse muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid.

Punktis 8 on selgitatud muinsuskaitseala hoonetele antud väärtusklasside tähendust. Vastavalt MuKS §19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (kaitsekategooriad). Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lg 1 järgi. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega (A-, B- ja C-kaitsekategooria), et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks maja on arhitektuurselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused.

Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad, 1940.–50. aastate arhitektuurilisse ja linnaehituslikku tervikusse kuuluvad neoklassitsistlikud hooned (sh alajaamahooned), millel on muinsuskaitseala seisukohalt silmapaistev mõju. Nendel hoonetel on oluline roll muinsuskaitseala väärtuste hoidmisel, mistõttu on neid hooneid vaja säilitada. Kultuuriväärtuslike (A- ja B- kaitsekategooria) hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel: A-kaitsekategooria hoone puhul on Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa taotlemise kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte. Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas muudetud.

C-kaitsekategooria hooned ei kannu muinsuskaitseala väärtusi ning nende puhul ei ole seetõttu nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmega. Küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna, kultuuriväärtuslike hoonete (A- ja B-kaitsekategooria) ja hoone enda arhitektuurse lahendusega. Tegemist on valdavalt 20. sajandi teisel poolel ehitatud (silikaat)telistest korterelamute, abi-, tehno- ja garaažihoonetega. Samuti määrati töörühma pikkade diskussioonide tulemusel C-kaitsekategooriasse linna rajamisaegsed õuemaal paiknevad puidust abihooned. Nende puhul on igal juhul tegemist muinsuskaitseala kohatunnetust loova hoonestuskihistusega, mis omab olulist rolli neoklassitsistlikule linnale iseloomuliku hoonestusstruktuuri ja kvartalite sees asuvate õuemaade ilme kujundamisel. Valdavalt on need abihooned praeguseks halvas tehnilises seisukorras (nt on hoonete

puitmaterjal suuremal või vähemal määral pehastunud) ja nende ehituslike iseärasuste (tegemist on utilitaarsete abihoonetega, mille ehituslahenduses annavad tooni ajastul levinud käepärased lihtsad ehitusvõtted, mis ei oma riiklikku muinsuskaitselist väärtust) tõttu ei peetud põhjendatuks nende määramist B-kaitsekategooriasse. Töörühm pidas oluliseks, et õuemaale uushoonestuse rajamise asemel eelistataks olemasolevate abihoonete kasutamist, võimalusel remontimist või rekonstrueerimist olemasolevas asukohas ja mahus, mis aitab säilitada iseloomulikku hoonestusstruktuuri. Sellest lähtuv suunis on sõnastatud eelnõu punktis 7.4.

Sillamäe muinsuskaitsealal on tehtud ettepanek määrata A-kaitsekategooriasse 2 hoonet, B-kaitsekategooriasse 88 hoonet ja C-kaitsekategooriasse 67 hoonet. A-kaitsekategooria määramine vaid kahele hoonele on seotud alusuuringutest tulenevate ettepanekutega, milles on peetud oluliseks Sillamäe 1940.–50. aastate linnaehitusliku terviku kaitsmist. Kuna alal asuvate hoonete puhul on valdavalt tegemist korterelamutega, otsustati loobuda sealsete interjööride riiklikust kaitses, kuna korterelamutes säilinud väärtuslike interjööride väljaselgitamine oleks eeldanud ulatuslikku ja ressursimahukat alusuuringut, mille koostamist ei peetud ala muinsuskaitselist väärtust silmas pidades põhjendatuks. A-kaitsekategooria määrati kahele avalikule hoonele (Kesk tn 23 ja Kesk tn 27), kus on säilinud autentsed interjöörid.

Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekategooriate määramise aruande koosseisus Muinsuskaitseameti kodulehel.⁴

Hoonete kaitsekategooriad on näidatud eelnõu lisa 2 toodud kaardil. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamiseks.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Sillamäe muinsuskaitsealal 2 kinnismälestist (ootel on Sillamäe kalmistu). Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ja neid käesoleva eelnõuga ei muudeta.

Eelnõu punktis 8.1 sätestatakse, et A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris. See lähtub kultuuriministri määruse nr 23 A-kaitsekategooria definitsioonist, kuid on lühidalt toodud ka kaitsekorra teksti, et selgitada lugejale kaitsekategooriate tähendust. Autentsuse mõiste tuleneb MuKS § 43 lg-st 1, mille järgi muinsuskaitsealal töid kavandades ning tehes lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest, pidades oluliseks eri ajastute väärtuslike kihistusi, ning tagatakse tegevuse ohutus mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimisele. Seega – A-kaitsekategooria hoone puhul tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda nii hoone eksterjööris kui interjööris ning tööd nii eksterjööris kui interjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Kaitsekorraga hoonele loakohustusest leevendusi ei tehta.

Punktis 8.2 sätestatakse, et B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris ning seetõttu on oluline hoida alles selle hoone säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-kaitsekategooria hoone puhul tuleb autentsuse

⁴ [Sillamäele kavandataval muinsuskaitseala asuvate hoonete kaitsekategooriate aruanne. 2022. Koostaja: Muinsuskaitseamet. A. Staub.](#)
[Aruande lisa 1. Kaitsekategooriate tabel](#)

säilitamise põhimõttest lähtuda hoone eksterjööris ning tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. B-kaitsekategooria hoonete puhul kehtib loakohustuse leevendus hoone siseruumides tehtavate tööde ulatuses.

Punktis 8.3 sätestatakse, et C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsuse säilitamine ei ole nõutav. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone ei kanna endas muinsuskaitseala väärtusi ja seetõttu pole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna tegemist ei ole kultuuriväärtusliku hoonega, pole muinsuskaitseelised erimenetlused põhjendatud (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine ning sellega seoses muinsuskaitsele järelevalve määramine, tööde aruande koostamine jms). C-kaitsekategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse vaid kohaliku omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (nt katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis tuleb hoone ilme muutmiseks taotleda siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmine ei ole leevendatud. C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis väga suure visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobitumine ajaloolise keskkonda tuleb tagada ka siis, kui tööd ehitusloa või -teatist ei eelda.

Punktis 9 täpsustatakse, et kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena, st sellele kehtivad C-kaitsekategooria hoone nõuded ja menetlusnormid. Kaitsekorra hoonete kaitsekategooriate kaart vananeb paratamatult niipea kui see kehtestatakse, kuna see ei käsitle hooneid, mis ehitatakse pärast kaitsekorra kehtestamist. Selleks, et uued hooned ei jääks õiguslikult määratlemata, ongi täpsustatud, et kuni järgmise inventeerimise ning kaitsekorra uuendamiseni käsitletakse neid menetluslikult C-kaitsekategooria hoonetena. See ei ole hinnang nende arhitektuursele väärtusele või sobivusele linnaruumis.

Eelnõu IV osas sätestatakse muinsuskaitseala kaitse-eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded.

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

MuKS §-s 7 määratletud tegevuste – konserveerimise, restaureerimise ja ilme muutmise – puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. EhS on vastavad tegevused, välja arvatud konserveerimine, reguleeritud ehitise ümberehitamisena (§ 4 lg 3). Ehitamisena käsitletakse eelnõus EhS § 4 lg 1 kohaseid tegevusi – ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitisele tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevatele keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega.

Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tuleb kõigi ehitiste puhul tagada hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus (EhS § 8), sh kultuuriväärtuste kaitse. Näiteks tähendab

see, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel tuleb säilitada sisetarindid, mis on otseselt seotud välistarindite säilimisega (vahelaed, kandvad siseseinad jms).

Nõuded erinevatele kaitsekategooria hoonetele on esitatud kategooriate kaupa, seejuures kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kattuvad, v.a sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoone puhul tuleb tööde tegemise luba taotleda ka töödeks siseruumides. B-kaitsekategooriasse kuuluval hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti luba ei vaja. C-kaitsekategooria hoone puhul Muinsuskaitseamet eraldi tööde tegemise luba ei väljasta, v.a juhul, kui C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta, mille puhul tuleb Muinsuskaitseametilt siiski tööde tegemise luba taotleda. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 1.

Punktis 10 täpsustatakse ainult A-kaitsekategooria hoonetele kehtiv nõue interjööride osas: säilitada väärtuslik ruumiplaneering, sisetarindid (vahelaed, siseseinad jms) ja interjööridetailid (siseuksed ja -trepid, piirdeliistud, parkett- ja laudpõrandad, stukkdekoor jms).

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

Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed ja -trepid, piirdeliistud, parkett- ja laudpõrandad ning stukkdekoor nt lae- ja seina karniisid, rosetid ja muud väärtuslikud detailid hoone ehitusajast. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. See, mida ja kuidas eksponeerida, sõltub omaniku võimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest nõuetest ja juhistest.

Punktis 11 nimetatakse A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad ühised nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad olemasolevatele kultuuriväärtuslikele hoonetele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitustele. Nõuded täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega, kaitsekorra tulenevad nõuded loovad raamistiku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

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

Mõningatel juhtudel on ajaloolise hoone autentsus rikutud ja välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine algupärase või muu hoone ehituslike ja arhitektuursete eripäradega arvestava lahendusega on lubatud. Eelnõu punkt ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi täielikult välistavana. Täiend *võimalikult* annab kaalumise ruumi hoone mingil

määral muutmiseks, nt katusealuste väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks, kui see ei muuda oluliselt hoone ilmet ja proportsioone.

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

Punkt 11.2 täpsustab, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks algupärase lahenduse (ehitusprojekt, ajalooline foto jms). Alusmaterjali puudumisel tuleb muudatuste tegemisel lähtuda hoonest kui tervikust ja arvestada hoone ehitusajale iseloomulike ehitus- ja arhitektuuritraditsioonidega. Näiteks kui hoonel on olnud dekoorielemendid, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik neid uuesti rajada algupärase eeskujul. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoone mõned detailid on asendatud, siis peaks üldjuhul maja ilmet ühtlustama taastades detaile säilinud originaaleeskujude põhjal.

Punktis 11.3 täpsustatakse, et kasutada tuleb hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ja sobilikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid.

Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on algselt olnud eterniitkatuse, tuleb katusekatte vahetuse korral samuti kasutada eterniiti, silikaattelistest korstnate puhul silikaattelliseid jne. Viimistlusmaterjalina tuleb kasutada hoonete ehitusajal levinud viimistlusmaterjale. Samas pole ehitus- ja viimistlusmaterjalide puhul välistatud ka tänapäevased alternatiivsed materjalid, mis on oma kvaliteeti ajas tõestanud ja mille omadused tagavad kultuuriväärtuslike hoonete, nende piirdetarindite ja väärtuslike detailide säilimise ning hooldatavuse nt seinakonstruktsioonide kahjustunud osade asendamine ehitusplokkidest konstruktsiooniga vms. Traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate all mõistetakse nt pleki valtsimist, pintsliga värvimist jms. Üldjuhul on kultuuriväärtusliku hoone restaureerimise puhul põhjendatud traditsiooniliste töövõtete kasutamine, uue juurdeehituse puhul on põhjendatud ka kaasaegsed töövõtted.

Ühtlasi täpsustatakse, et muinsuskaitsealal ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale. Jäljendav on näiteks kivikatust jäljendav laineline katuseplekk, valtsplekki jäljendav sileplekk jms. Samuti kuuluvad loetellu ka plastikust aknad, mis pole sobiva kujunduse korral Sillamäe muinsuskaitsealal keelatud, kuid mille kasutamisele soovitatakse eelistada siiski võimalikult originaalilähedasi lahendusi (sh materjali). Ajaloolises keskkonnas on nn ausate materjalide kasutamine üks olulisi eeldusi, mis laseb tajuda paika ajaloolise ja väärtuslikuna. Punktis ei tehta konserveerivate lahenduste osas erisust, kuna hoonete ehitusajale iseloomulikud materjalid võimaldavad leida mh ka keskkonda sobivaid konserveerivaid lahendusi nt eterniidi kasutamine katusel, kuna tegemist on hoonete ehitusajal levinud ja seega igati eelistatud katusekattematerjaliga.

Punktis 11.4 rõhutatakse, et kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamine on lubatud ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile, ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning nende puhul on välispiirete soojustamine pigem välistatud. Kultuuriväärtusliku hoone välisseinte soojustamist väljastpoolt ei saa kaaluda, kui tegemist on rikkaliku dekooriga A-kaitsekategooria hoonega, kus algupärane viimistlus ja detailid on osa hoone väärtusest. Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda, kui tegemist on lihtsa välisilmega hoonega, mida ilmestab mõni üksik eksterjööridetail nt räästakarniis. Selliste hoonete puhul tuleb taastada fassaadi ilmestavad detailid ja kõikide hooneosade (sokkel, aknad, räästas jms) proportsioonid.

Punktis 11.5 tuuakse välja, et värvilahenduse valikul tuleb lähtuda hoone algupärasest või selle ehitusajal levinud lahendusest ja arvestada sobivusest lähiümbruse hoonestusega. Värvilahendustel on neoklassitsistlike arhitektuuriprintsiipide alusel kavandatud ansambliises linnaruumis oluline roll, mis aitab luua visuaalselt ühtset ja ajatutruud miljööd. Seetõttu on viimistlemisel oluline järgida hoonete teadaolevaid algupäraseid värvilahendusi või võtta eeskujul ajastul levinud analoogiatest. Neoklassitsistlike hoonete värvilahendustele on iseloomulik kindel võttestik, mille kohaselt värviti dekoorielemendid valgeks ning seinapinnad üldjuhul heledates toonides nt helekollaseks, -rohelineks, halliks jne.

Punktis 11.6 rõhutatakse, et hoonete algsete avade (aknad, välisüksed, lodžad) suurus ja paiknemine tuleb säilitada. Avade paiknemine moodustab olulise osa neoklassitsistlike hoonete iseloomulikust välisilmest, andes neile iseloomuliku sümmeetrilise fassaadirütmi. Seetõttu on oluline, et remonttööde kavandamisel ei muudetaks hoonete akna- ja ukseavade paiknemist nt ei müüritaks neid lähtuvalt hoone siseruumide muutunud funktsioonist kinni vms. Samuti on oluline, et tööde tegemisel ei ehitataks kinni lodžasid (osalt või üleni hoone välisseina pinnast seespool asetsev lahtine rõdu ehk taandrõdu), mis annavad hoonete fassaadidele iseloomuliku mahulise liigendatuse. Tänapäevaks ümberehitatud avad tuleb võimalusel taastada algsel kujul, kuna see aitab kaasa hoone tervikliku välisilme taastamisele.

Originaalina säilinud rahuldavas seisukorras avatäited (aknad, välisüksed) on soovitatav võimalusel restaureerida, kuna ajaloolised avatäited aitavad hoida hoonete autentset välisilmet. Avatäidete restaureerimine toetab mh ka säästva arengu põhimõtteid, mille eesmärgiks ehitusvaldkonnas on hoonete olemasolevate detailide taaskasutus. Juhul kui algupärase avatäidete restaureerimine ei ole võimalik (nt on need amortiseerunud) või neid pole enam säilinud, tuleb uued avatäited valmistada algsete avatäidete eeskujul, st akendele tuleb kavandada hoonetele iseloomulik raamijaotus (Sillamäe muinsuskaitseala hoonete akendele on omane nn T-kujuline raamijaotus) ja need tuleb kavandada võimaluse korral kaheraamsetena. Välisuste kujunduses tuleb lähtuda algupärasele tahveustele omastest lahendustest st valmistada need tahvlite ja klaaspindadega liigendatult. Uute avatäidete valmistamisel eelistada puitmaterjali. Avatäidete asendamisel tuleb lähtuda hoone terviklikust välisilmest, st nende vahetamisel tuleb tagada hoonete ühtne välisilme. Väliste avatäidete asendamine on hoone ilme muutmine ning nõuab Muinsuskaitseametiga kooskõlastamist.

Punktis 11.7 antakse suunised kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakende paigaldamiseks ja katuseväljaehitiste kavandamiseks: need tuleb paigutada hoone arhitektuuriga sobivalt ja

arvestada avatäidete rütmiga, mis tagab visuaalse tervikkuse. Eelistatud on katuseakende paigaldamine kohtadesse, mis on ümbritsevast linnaruumist võimalikult vähe vaadeldavad nt hoovipoolsetele külgedele. Seda eriti nt Mere pst ääres paiknevate hoonete osas, mille katusemaastik on kultuurimaja ees asuvalt trepistikult hästi vaadeldav. Tänavaja- ja hoovipoolsetel külgedel jälgida, et katuseaknad ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ja domineerivalt.

Punktis 11.8 antakse suuniseid ventilatsiooni ehitamisele, et võimalusel kasutataks ventilatsiooni tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigud, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda. Juhul kui on vajalik uute korstnate ja läbiviikude rajamine, tuleb arvestada hoonele iseloomuliku välisilmega (nt olemasolevate korstnapitside paiknemise põhimõtted vms) ja kavandada need vähese vaadeldavusega kohta. Uute korstnate puhul ei ole välistatud kaasaegsed lahendused eesmärgiga tagada katusemaastikul nende visuaalne eristumine.

Punkt 11.9 sätestab, et tehnoseadme hooneväline osa tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Tehnoseadmena mõistetakse päiksepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama, jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päiksepaneelina mõistetakse ka 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, platsidelt) võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldada need hoone tagaküljele või hoonest eraldi.

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

Punktis 11.10 antakse juhised erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähistele lahendamiseks. Oluline on kavandada need ümbritsevasse linnaruumi kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut või linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei 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.

Punktis 11.11 selgitatakse, et juurdeehitis tuleb lahendada hoone ja selle lähiümbrusega sobiva mahu, proportsiooni, arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega.

Nagu punktis 7.7 on põhimõttena välja toodud, peaks suuremahulised juurdeehitised olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist tuleb valida ka juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid).

Hoone olemasoleva katuse- või keldrikorruse kasutuselevõtt koos minimaalsete täiendustega on üldjuhul iga hoone puhul võimalik. Kuid kui soov on hoonele kavandada peale või külge ehitamist, mis hoone mahtu visuaalselt suurendab, siis see eeldab nii olemasoleva hoone kui ka vahetu lähiümbruse (kvartali ja tänava vastasküljel oleva linnaruumi) hoonete ehitusaluse pindala, ehitiste brutopindala, kinnistute täisehitusprotsendi ja tiheduse analüüsimist.

Tihedusena mõistetakse siinjuures hoone brutopinna suhet kinnistu pindalasse. Juurdeehitise proportsioonid peavad olema sobilikud nii hoone, millele juurde ehitatakse, kui ka naaberhoonestuse suhtes.

Eelnõu punktis 12 antakse nõuded C-kaitsekategooria hoonetele. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonetele ja ka kavandatavatele juurdeehitustele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegemist on EhS (§ 4 lg 3 p 6) 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 ehitise, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue.

Punktis 12.1 sõnastatakse, et lähtuda tuleb hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega. C-kaitsekategooria hoone puhul tuleb tööde tegemisel arvestada ehitusaegse lahendusega ja lähiümbruses asuva hoonestusega. Kuna C-kaitsekategooriasse kuuluvat hoonet ei pea autentsena säilitama, võib seda olemasolevas mahus ümber ehitada, kuid tulemus peab siiski olema terviklik, arhitektuurselt kvaliteetne ja keskkonda sobiv (sh materjalikasutuselt).

Punktis 12.2 tuuakse välja, et kasutada tuleb keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale; traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale kasutada ei tohi. Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine linnaehitusliku tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada muinsuskaitsealale omaseid, järelikult ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavate materjalide kasutamine ei ole lubatud samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hoonegi puhul. Nõue ei kehti avatäidetele, mille võib kavandada ka kaasaegsetest materjalidest, hoone üldilmega sobivalt.

Punktis 12.3–5 antakse nõuded tehnoseadmete, reklaamide ja juurdeehitiste osas, mis on samad, kui kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest tehnoseadmed, reklaamid ja juurdeehitiste osad mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

Punktis 13 antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uute hoonete püstitamisele antakse detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel, millele tuleb eelnevalt üldjuhul koostada muinsuskaitse eritingimused (nõuded muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks tulenevad MuKS § 50 lg-st 1 ja 2, § 61 lg-st 2 ja 3 ning kultuuriministri 24.04.2019 määrusest nr 15: [Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord](#)). Kaitsekorraast tulenevad nõuded loovad raamistiku uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning kvaliteetse ruumi põhialustega.

Punktis 13.1 sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel ja planeerimisel tuleb lähtuda lähiümbruses väljakujunenud hoonestus- ja plaanistruktuurist, sealhulgas ehitusjoonest, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, liigendusest, värvilahendusest ja katusemaastikust.

Lähiümbrusena mõistetakse üldjuhul kvartalit, krundiga seotud tänavalõiku ja selle hoonestust ning naaberkinnistuid. Lähiümbruse kui ruumilise määratluse tõlgendus sõltub sellest, millises ruumilises seoses on kavandatava hoone asukoht ümbritseva keskkonnaga.

Lähtumine lähiümbruse ehitusjoonest ning hoonestus- ja plaanistruktuurist tähendab mh lähtumist hoonemahtude ja nende paiknemise erinevusest kinnistute tänava-äärsetes osades ja hoovis. Juhul kui õuemaal asuva C-kaitsekategooriasse määratud abihoonete asemele soovitakse rajada uus hoone, tuleb lähtuda mitte tänava-äärsetele, kinnistu põhihoonetele, vaid abihoonetele iseloomulikest mahtudest ja kõrgustest ning õuemaale iseloomulikust hoonestusstruktuurist.

1940.–50. aastatel rajatud puidust abihoonete asendamisel tuleb eelistada nende rekonstrueerimist samas asukohas ja mahus, et hoida muinsuskaitsealale iseloomulikku hoonestusstruktuuri. Hilisemate C-kaitsekategooriasse määratud abihoonete (silikaattellistest laotud garaažid, kuurid jms) puhul võib kaaluda nende asendamist ka mõnes teises asukohas, juhul kui lahendus arvestab 1940.–50. aastate linnaehitusliku terviku eripäradega.

Kultuuriväärtuslike hoonete mahtude all mõistetakse 1940.–50. aastate ehituskihistusse kuuluvate A- ja B-kaitsekategooriasse määratud hoonete mahtusid. Kui lähialal paikneb hilisem hoone, mis ei arvesta linnaehitusliku terviku ja linna rajamisaegse hoonestuse eripäradega, siis uue hoone rajamisel lähtutakse üldjuhul kultuuriväärtuslike hoonete mastaabist, et luua neile toetavat keskkonda. Erandlikel juhtudel võib uue hoone kavandamisel olla põhjendatud ka hilisema hoonestuse mastaabist lähtumine – juhul, kui lähiümbruses domineerib hilisem ja mastaapsem hoonestus. Seega tuleb hoonestamisel arvestada ka tänapäevast linnaruumi (p 7.10).

Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud, mis toovad kaasa märkimisväärse muudatuse olemasolevas linnaruumis, kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul tuleb arvestada olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade traditsioonilise paiknemisega. Värvilahenduse valimisel tuleb samuti ümbritseva keskkonnaga arvestada, st vältida tuleb teravaid kontraste (nt erksates toonides uus hoone pastelsetes toonides hoonetega keskkonnas). Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna hoonestusele iseloomuliku katusekuju- ja kaldega: viil- ja kelpkatuste piirkonnas on uue hoone puhul eelistatud kaldkatust.

Punktis 13.2 sõnastatakse, et välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid kvaliteetseid materjale, sealhulgas krohvi, looduskivi, eterniiti, katuseplekki; abihoonete puhul puitu jms; traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei tohi. Välisviimistluse materjalikasutuse reguleerimist on peetud oluliseks kõikide muinsuskaitsealal paiknevate hoonete puhul, kuna traditsiooniline materjalikasutus aitab

säilitada muinsuskaitseala terviklikkust ja visuaalset ühtlust. Seetõttu on oluline, et ka uute hoonete välisviimistlus haakuks ümbritsevale keskkonnale iseloomulike lahendustega. Siiski ei tähenda see, et uusi hooned peaks viimistlema ainult krohviga ja katuseid katma muinsuskaitseala hoonestusele iseloomulikult eterniitplaatidega, vaid lubatud on ka piirkonnas levinud traditsiooniliste viimistlusmaterjalide tänapäevaste kvaliteetsete analoogide loominguline kasutamine, mis aitab samuti uushooneid paremini keskkonda integreerida.

Punktis 13.3 täpsustatakse, et alla 20 m² ehitusaluse pindala ja kuni 5 meetri kõrgusega ehitise (edaspidi väikeehitis) ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata käesoleva punkti alapunktis 1 seatud nõudeid; sellised ehitised tuleb lahendada ümbritsevasse keskkonda sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrg- ja madalhaljastuse, tänavate läbitavuse ning ligipääsetavuse.

Punktis on käsitletud ehitisi, mille püstitamisest ei ole EhS-i kohaselt vajalik kohalikkude omavalitsuse üksust teavitada ega taotleda ehitisluba. Kuna väikeehitised mõjutavad oluliselt muinsuskaitseala iseloomulikku ilmet, tuleb muinsuskaitsealal selliste ehitiste püstitamiseks saada Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba. Väikeehitiste puhul on oluline kavandada need keskkonda sobivalt, arvestades 1940.–50. aastatel rajatud väikeehitiste (nt alajaamade) paiknemise loogikaga, ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja ligipääsetavuse (tänavate läbitavuse, ligipääsu hoonetele jms). Sellistele utilitaarsetele väikeehitistele pole kõrgendatud nõuded arhitektuursele ilmele üldjuhul vajalikud.

Punktis 13.4 on täpsustatud, et linnaehituslikule tervikule ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, autovarjualune jms) tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole tänavalt nähtav, ei kahjusta kultuuriväärtusliku hoone konstruktsiooni ja viimistlust ning arvestab õuema eripäradega. Ebatüüpiliste väikeehitiste paigutamine selliselt, et need ei jääks tänavalt nähtavad, tähendab üldjuhul nende kavandamist õuemaale. Kuna kvartalite hooivid (õuema) on linnaehitusliku terviku üks väärtuseid, tuleb ebatüüpiliste väikeehitiste rajamisel tagada õuema ruumiline terviklikkus ja haljastuse säilimine. Väikeehitis peab olema kavandatud selliselt, et see ei domineeriks kultuuriväärtusliku hoone üle ning oleks paigutatud sellest eemale. Nõue mitte kahjustada kultuuriväärtusliku hoone konstruktsiooni ja viimistlust tähendab seda, et väikeehitis tuleb paigutada asukohta, mis ei ohusta kultuuriväärtuslikke hooned (nt tagada väikehoonelt valguva sadevee juhtimine hoonetest eemale).

Punktis 13.5 selgitatakse, et linna rajamisaegsetele avalikele haljasaladele ei ole uue ehitise püstitamine lubatud välja arvatud haljasala kujundusliku eripära ja haljastusega arvestava väikeehitise (paviljon, tualett jms) ja rajatise (taristuobjekt, spordirajatis, mänguväljak jms) püstitamine; linnapargi alal ka sobiva mastaabi ja kujundusega juurdeehitise lisamine olemasolevale hoonetele. Avalikud haljasalad (keskväljak, haldushoonete ansambli haljasala koos hoonete ees paikneva kõrghaljastusega, Kalda tänava metsane ala) on oluline osa Sillamäe 1940.–50. aastate linnaehitusliku terviku miljööst, mistõttu ei ole lubatud nende täisehitamine. Küll aga võib Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult haljasaladele püstitada väikeehitisi ja rajatise, kui need tagavad väärtusliku haljasala kujundusliku eripära ja haljastuse säilimise. Linnapargi alal võib lisaks eelnimetatutele kavandada ka sobiva mastaabi ja kujundusega juurdeehitise olemasolevatele hoonetele.

Eelnõu punktis 14 sätestatakse, et kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisel tuleb määrata kinnistule lihtne ja selge kuju, mis võimaldab seal asuvaid ehitist hooldada ja teenindada.

Sillamäe muinsuskaitseala kinnistu piiride puhul ei ole tegemist muinsuskaitseväärusega, mida peab ilmtingimata säilitama. Sillamäe rajamisel 1940.–50. aastatel kinnistutele piire ei määratud ning praegused kinnistud on tekkinud Eesti taasiseseisvumise perioodil hoonete ja maaüksuste erastamise tulemusel. Seetõttu puudub praegustel kinnistu piiridel ajalooline järjepidevus. Kuna krundil asuva ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi krundipiiride nihutamiseks, on oluline, et kinnistu piiride muutmisel määrataks krundile lihtne ja selge kuju. Vältida tuleb ebaloomulikult väikeste või suurte kruntide tekkimist, samuti kitsaid kiile ning selliste kinnistute moodustamist, millel puudub väljapääs avalikule tänavale. Kuigi kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist: kuhu paigutatakse hooned, piirded ja haljastus. Eriti oluline on see õuemaal puhul, kus tuleb vältida hoovide (õuemaal) kui algupäraselt ruumilise tervikuna loodud alade rikkumist nt ala eraldamisel piiretega vms.

Eelnõu punktis 15 täpsustatakse tänavate, õuemaal, linnakujunduse elementide ja haljastuse nõuded lähtudes MuKS § 52 lg-st 3, mis seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal, samuti MuKS § 52 lg-st 1, mis seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt EhS-ile nii hooneid kui rajatisi (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms).

Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kõigi linnaehituslike väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Kitsenduste eesmärgiks on tagada muudatuste tegemisel nende väärtustega arvestamine ja nende sobivus kultuuriväärtusliku keskkonnaga.

Punktis 15.1 on täpsustatud, et tänavate ja õuemaal rekonstrueerimisel tuleb säilitada algupärane lahendus, taastamisel lähtuda nende algupärasest struktuurist, planeeringust, tänavate ristlõikest sh algupärasest sõidu- ja jalgteede laiuselt jms. Sillamäe muinsuskaitsealal on suures osas säilinud algupärane tänavate lahendus, millele on iseloomulik avar profiil, valdavalt telgsümmeetriline ristlõige (mõlemal pool autoteed kulgevad sellega paralleelsed ja sõidutee suhtes ühel kaugusjoonel paiknevad jalgteed), tänavaid liigendavad alleed (millest on mõnikord alles vaid tänavaga ühel küljel asuvad ridaistutused, nt Kalda tänaval) ning hoonete-, kõnni- ja sõiduteede vahel asuvad haljasribad. Kvartalite hoovides (õuemaal) on seevastu kohati aset leidnud suuremad ruumilised muudatused, mille on kaasa toonud peamiselt parkimisalade laiendamised ja mis on tingitud hoovide haljastuse osakaalu vähenemise. Siiski on säilinud hoovide algupärane iseloom kvartalisestest rohealadena.

Nii tänavate kui ka õuemaal puhul tuleb rekonstrueerimisel tagada nende algupärase lahenduse säilimine. Juhul kui algupärasest lahendust on muudetud või see on hävinud, tuleb rekonstrueerimisel lähtuda algupärasest struktuurist, planeeringust, tänavate ristlõikest (nt sõidutee, jalg- ja kergliiklusteede vahelistest proportsioonidest), samuti haljastusest (käsitatud punktides 14.6 ja 14.7), nt taastada teetööde käigus hävinud haljasribad vms.

Samas ei tähenda algsest lahendusest lähtumine alati üks-ühele taastamise kohustust, võimalikud on põhjendatud muudatused, mis selgitatakse välja kaalutusotsuse tulemusel.

Algsest lahendusest erineva lahenduse kavandamist on võimalik kaaluda suure avaliku huvi korral eelkõige nt tänava kapitaalsel uuendamisel kvaliteetse ja tervikliku linnaruumilise kontseptsiooni alusel.

Punktis 15.2 on täpsustatud, et tänavate ja õuema rekonstrueerimisel tuleb säilitada või taastada kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral tee- või maapinda madalamale viies; vältida pinnasevee imbustumist keldrisse ning sademevee juhtimist kinnistule. Tänavate ja õuema rekonstrueerimisel tuleb analüüsida, kas külgnevate kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonide taastamiseks on vajalik tee- või maapinna allapoole viimine või mitte. Kui ehitisega külgnev tee- või maapind on oluliselt tõusnud, tuleks kavandada rekonstrueerimisprojekti selle madalamale viimine eesmärgiga taastada ehitisele iseloomulik ilme. Hoonete lähiümbruse rekonstrueerimisel tuleb järgida, et kavandatav lahendus tagaks sademevee juhtimise hoonest eemale, et vältida selle imbustumist keldritesse ning kogunemist kinnistule.

Punktis 15.3 on täpsustatud, et ehitist liigniiskuse eest kaitsvad pinnasekalded tuleb säilitada või need rajada. Soklite ääres tuleb säilitada pinnasekalded suunaga ehitisest eemale, mis aitavad kaitsta seda liigniiskuse eest ja tagavad ehitise pikemaajalise säilimise. Juhul, kui kinnistul või tänaval puuduvad pinnasekalded sademevee eemale juhtimiseks, tuleb need rekonstrueerimisel rajada, arvestades algupärase lahendustega, milleks on nt kultuuriväärtuslikele A- ja B-kategooriasse kuuluvatele hoonetele iseloomulikud hoonete välisperimeetritel paiknevad betoonäärised (nende eesmärgiks on tagada sademevee juhtimine hoonest eemale).

Punktis 15.4 on toodud välja, et uue katendi rajamisel tuleb arvestada linna rajamisajale omaste lahendustega ja valida keskkonda sobiv lahendus; vältida tuleb õuema ulatuslikku sillutamist ja asfalteerimist, eelkõige õuemaal eelistada vett läbilaskvaid katendeid (nt graniitõelmed). Katenditel on muinsuskaitsealale iseloomuliku autentse ilme kujundamisel oluline roll, kuna piirkonna eripäraga arvestavad lahendused aitavad tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid. Samuti tagavad läbimõeldud ja erinevate linnaruumi kasutajate vajadusi arvestavad katendid kvaliteetse ja jalakäijasõbraliku linnaruumi, mis toetab muinsuskaitseala kasutamist atraktiivse elu- ja puhkekeskkonnana. Sillamäe muinsuskaitsealal tuleb uue katendi rajamisel arvestada küll linna rajamisajale omaste lahendustega (sõidu- ja jalgteedel kasutati algupäraselt peamiselt asfaldi ja betooni), kuid välistatud pole ka alternatiivsed lahendused nt kivisillutise kasutamine, mida on muinsuskaitseala osade tänavate rekonstrueerimisel juba tehtud (nt Mere pst) ja mis on andnud kvaliteetseid linnaruumi eripäradega arvestavaid tulemusi. Õuema rekonstrueerimisel tuleb vältida selle ulatuslikku sillutamist ja asfalteerimist, kuna see ei toeta hoovide kui kvartalisestest rohealade säilimist. Õuemaal on eelistatud parkimisalade ja käiguteede katmine vett läbilaskvate katenditega, mis võimaldab sademevee imbustumist pinnasesse.

Punktis 15.5 on toodud välja, et linna rajamisaegsed linnakujunduse elemendid tuleb säilitada, võimalusel tuleb taastada dokumenteeritud ajalooline lahendus. Linnakujunduse elementideks on peamiselt erinevad arhitektuursed väikevormid ja linnamööbel (vt täpsem loetelu ja iseloomustus p 6.5), millel on oluline roll muinsuskaitseala autentse linnaruumi kujundamisel. Seetõttu tuleb linna rajamisaegseid kujunduselemente säilitada. Säilimise tagamisel on mh

oluline panna rõhku nende hooldamisele. Kuna Sillamäe muinsuskaitseala linnakujunduse elemendid moodustavad olulise osa linnaehtuslikust tervikust, millel on ühtne kujundus ja paigutusloogika, tuleb võimaluse korral taastada dokumenteeritud ajalooline lahendus (nt taastada eluhoonete vahel paiknenud piirded kinnistutel, mis paiknevad tänavatel, kus need on suures osas tänaseni säilinud vms).

Punktis 15.6 on toodud välja, et uued linnakujunduse elemendid ja liikluskorraldusvahendid tuleb kavandada linna rajamisaegseid ehitus- ja arhitektuuritraditsioone (materjal, kõrgus, paiknemine jms) arvestavalt ning paigaldada viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hoonete, tänavate ja õuema ruumilist terviklikust ega haljastust. Uute linnakujunduse elementide ja liikluskorraldusvahendite (nt liiklusmärgid jms) puhul tuleb tagada nende sobitumine 1940.–50. aastatel rajatud linnaehtuslikku tervikusse ning nende kavandamisel tuleb arvestada muinsuskaitsealale iseloomulike ehitus- ja arhitektuuritraditsioonidega. Nt on alal eelistatud algupäraselt levinud lahenduste eeskujul pigem metallist ja betoonist piirded, kuna need jätkavad muinsuskaitsealale iseloomuliku materjalikasutust. Samuti on oluline, et uute linnakujunduse elementide kavandamisel ja paigaldamisel arvestataks algupäraste linnakujunduse elementide paiknemise eripäradega, nt tänavavalgustuspostid kavandatakse teede äärde korrapäraste ridadena jms. Uute linnakujunduse elementide paigaldamisel ei tohi olla negatiivset mõju ümbritsevale linnaruumile, hoonetele ja haljastusele.

Punktis 15.7 on toodud välja, et linna rajamisaegsete haljasalade, sealhulgas haljastatud tänavate ja õuema algupärane struktuur, planeering, vaadeldavus, väärtuslik haljastus, haljastatud pindade osakaal, rajamisaegsed elemendid jms tuleb säilitada võimalikult autentselt; rekonstrueerimisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes taastamise korral aluseks algupärase lahenduse või rajamisajale iseloomuliku haljastusviisi, arvestades seejuures ka muutustega linnaruumis (hilisem haljastus, ehitised jms). Linna rajamisaegsete haljasalade hulka kuuluvad keskväljaku ja haldushoonete ansambli haljasalad (koos hoonete ees paikneva kõrghaljastusega), piki Kalda tänavat kulgev metsane roheala ja linnapark. Lisaks haljasaladele kujundavad muinsuskaitsealale omase ilme tänavate ja õuema haljastus. Linna rajamisaegsed haljasalad on tähistatud kaardil eelnõu lisas 3. Haljasalade, haljastatud tänavate ja õuema osas vajab säilitamist nende haljastuslahenduse struktuur, planeering, iseloomulikud vaated, väärtuslik haljastus (puud, põõsad jm) ja originaalsed elemendid – piirdeaiad, pargimööbel jms. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised struktuurid, elemendid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline või hilisemast perioodist pärinev, selgitatakse välja uuringute ja eritingimuste koostamise käigus. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda konkreetse haljasala, tänavaga või õuema haljastuse terviklahendusest, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) või rajamisajale iseloomuliku haljastusviisi (nt juhul kui puudub alusmaterjal lahenduse taastamiseks). Oluline on arvestada ka muutunud linnaruumiga, sh hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega, mille puhul on põhjendatud hilisemate kihistuse säilitamine. Väärtusliku haljastuse väljaselgitamisel teha koostööd dendroloogiga.

Punktis 15.8 on toodud välja, et linna rajamisaegsed alleed tuleb säilitada; uuendamisel tuleb lähtuda algupärasest lahendusest; alleede taastamisel mitte teha üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastada alleeosad terviklike lõikudena; hävinud alleed tuleb võimaluse korral taastada.

Muinsuskaitsealal on säilinud suur osa linna rajamisaegseid alleesid. Alleed on säilinud Kesk, Ranna, M. Gorki, M. Rumjantsevi, V. Tškalovi ja V. Majakovski (Kesk ja Ranna tn vahelises lõigus) tänaval. Osa linna rajamisaegsest alleest on säilinud ka Kesk tänava ristmikust põhjapoolisel Kajaka tänava lõigul. Alleena käsitletakse ka Mere puiesteed, mis eristub teistest alleedest neljarealise puude ridaistutuse poolest, olles nõnda määratletav ka bulvarina. Linna rajamisaegsed ja tänaseni säilinud alleed on tähistatud kaardil eelnõu lisas 3.

Linna rajamisaegsed alleed tuleb säilitada ning nende uuendamisel tuleb lähtuda algupärasest lahendusest, eesmärgiga tagada alleede terviklikkus, sh pannes rõhku nende esteetilisele lahendusele (nt kasutades ühes tänavalõigus sama suurusega puud). Alleede puhul ei ole soovitatav teha üksikpuudega vahele istutusi, vaid taastada hävinud alleeosad terviklike lõikudena, mis tagab nende ühtse ilme. Puude istutamisel tagada juurtele ja võradele piisav kasvuruum.

Alleepuudele on vajalik teostada korrapärasest hoolduslõikust. Vajadusel tuleb pöörata rõhku puude tüveümbruse kaitsmisele (nt tänavate rekonstrueerimisel).

Linnaruumilise terviklikkuse seisukohalt tuleb võimaluse korral taastada tänaseks hävinud alleed Kajaka, Majakovski (V. Tškalovi ja Kesk tänavate vahelises lõigus) ja Kalda tänaval.

Punktis 15.9 on toodud välja, et uue haljastuse rajamisel tuleb lähtuda linna rajamisaegsest haljastusviisist ja kasutada ajastuomaseid taimestiku liike. Uue haljastuse rajamisel on tuleb tagada selle sobivus linnaehitusliku tervikuga, mistõttu on oluline, et arvestataks muinsuskaitsealale iseloomulike haljastusviisidega ja kasutatakse ajastuomaseid taimeliike. Nõue ei tähenda, et uus haljastuslahendus peab olema kujundatud 1940.–50. aastatele omaseid lahendusi üks-ühele kopeerides. Oluline on, et kavandatavad haljastusviisid ei oleks vastuolus alale iseloomulike põhimõtteliste haljastuslahendustega, mida iseloomustab sümmeetrilisus ja regulaarsus. Muinsuskaitsealal tuleb haljastuse rajamiseks taotleda Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba.

Punktis 15.10 on toodud välja, et puude raiumisel tuleb üldjuhul ette näha asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis; puittaimestikku võib raiuda taimede kuivamisel või ohtlikuks muutumisel ning oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puud, samuti oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks. Puude raiumisel tuleb üldjuhul näha ette asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis (nt samal tänaval või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas) va vaadete avamiseks eemaldatud puude puhul.

Punktis 15.11 sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitus- ja kaevetööde käigus ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, trasside uuendamine või hoonete püstitamine.

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

Punktis 16 on selgitatud, et kaitsevöönd on kantud kaardile eelnõu lisas 1.

Punktis 17 on välja toodud, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas. Kontrastide vältimise all hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestumustri jätkamist. Muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas hõlmab ka muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete säilitamist, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette.

Eelnõu VI osas on loetletud leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis.

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

Punktis 18 antakse leevendused teatud juhtudel muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks. Loakohustusest loobumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi.

Punktis 18.1 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (osaline leevendus muinsuskaitseaduse § 52 lg-st 1). 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 (p 12), Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetlustes. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – nt juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, saab Muinsuskaitseamet anda välja oma tööde tegemise loa. Selliseks erandjuhtumiks võib olla nt hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis tuntuvalt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusloa- või teatise kohustusega tööks.

Punktis 18.2 leevendatakse tööde tegemise loakohustust kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks linnatuumiku õuemaal (hoovides) ja tööstuspiirkonda jääval haldushoonete ansambli lahustükil väljaspool haljasala, mis hõlmab ka Kesk tn 2/1, Kesk tn 4 ja Kesk tn 1b hoonete ees paiknevat kõrg- ja madalhaljastust. Leevendus ei kehti arheoloogiamälestise ja selle kaitsevööndi alal või arheoloogilise leiukoha alal juhul kui mälestiseks tunnistamise või arheoloogiliseks leiukohaks määramise õigusaktis ei ole märgitud teisiti.

Töid ei leevendata lisa nr 3 märgitud haljasaladel (sh alleed ja haljastatud õuemaad) ja tanavaruumis, kuna kaeve- ja muud pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud tööd mõjutavad oluliselt haljasalade ja tänavate ning nende iseloomuliku ilme säilimist, mistõttu on põhjendatud eelnimetatud tööde määramine loakohustuslikuks.

Vastavalt MuKS § 26 lg-le 1 tehakse arheoloogilisel leiukohal enne ehitamist, teede, kraavide ja trasside rajamist ning muid mulla- ja kaevetöid uuring. Muinsuskaitsealal asuval arheoloogiamälestisel ja sellele kaitsevööndi alal on vastavalt MuKS § 52 lg 3 p-le 1 ja § 58 lg-le 5 vaja esitada tööde tegemise luba kõrghaljastuse rajamiseks, raie-, kaeve- ja muudeks

pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödeks. Kuna iga arheoloogiamälestis ja arheoloogiline leiukoht on omapärane ja arheoloogilise kultuurikihi paiknemise sügavus tänapäevases maapinnas on erinev, mistõttu ei ole asjakohane teha lausalist leevendust loataotluse kohustusest eelnimetatud tööde tegemisel.

Punktis 18.3 sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul, kui kohalik omavalitsus on kooskõlastanud Muinsuskaitseametiga raieloa või hooajalise ehitise püstitamise loa. See on osaline leevendus muinsuskaitseaduse § 52 lg 3 p-st 1 ning § 52 lg-st 1. See tähendab, et kui kohalik omavalitsus kaasab Muinsuskaitseameti raielubade ja ajutise ehitiste (kohvikuterrassid, suvised müügikohad jms) lubade menetlusse, siis ei pea edaspidi taotlema sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta, st juhul, kui ajutise ehitise ehitamiseks või puu raiumiseks kohaliku omavalitsuse luba nõutav ei ole, tuleb tööde tegemise luba taotleda Muinsuskaitseametilt.

Punktis 18.4 sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohalik omavalitsus on kooskõlastanud lahenduse Muinsuskaitseametiga. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta, st juhul, kui omavalitsuse luba nõutav ei ole.

Punktis 19 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis teatud juhtudel tööde kooskõlastamisest või teavitusest loobumiseks.

Punktis 19.1 leevendatakse olemasoleva hoone ümberehitamise, välisilme muutmise ja laiendamise kooskõlastamine, välja arvatud juhul, kui laiendamine hõlmab mahulist (üle 33%) laiendamist (leevendus MuKS § 58 lg-st 1. See näeb ette, et pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise). Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt.

Laiendamine on vastavalt EhS § 4 lg-le 2 ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega. Leevendusega loobutakse seega kooskõlastusnõudest hoone alla 33% laiendamisel. Üle 33% laiendamisel on nõutav Muinsuskaitseameti kooskõlastus. olemasolevas mahus juurdeehitise tegemisel (nt katuse- või keldrikorruse väljaehitamisel), kooskõlastatavaks jääb ainult mahuline külge- või pealeehitamine, st igasugused uued ehitismahud, mis kaitsevööndis kõrguseid ja hoonestusstruktuure muudavad.

Juhul, kui muinsuskaitseala kaitsevööndi ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi lisandeid, tuleb ehitusprojekt jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punktiga 19.2 leevendatakse omaniku või valdaja muinsuskaitseaduse § 58 lg-st 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatisel või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised. Linnalises keskkonnas nii väikesed

ehitised kaitsevööndis eeldatavasti muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

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

Punktis 20 on toodud välja, et kaitsevööndi võib määrata kinnismälestisele.

Punktis 21 määratakse kaitsevöönd arheoloogiamälestisele „Kalmistu“ (reg-nr 31113) Kalmistu kaitse alla võtmisel kehtestatakse mälestisele kaitsevöönd, mis kehtib ka muinsuskaitsealal. Kaitsevöönd on vajalik seetõttu, et tagada seal kaitse võimalikule arheoloogilisele kultuurkihile.

Eelnõu VIII osa käsitleb korralduse jõustumist.

Punktis 22 sätestatakse, et korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist ning seda on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ehk 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest arvates

6. Muinsuskaitsealaks tunnistamise asjaolud ja menetluse läbiviimine

Ettepanek võtta Sillamäe linn muinsuskaitsealana riikliku kaitse alla tehti esmakordselt 2008. aastal uurimisprojekti „Eesti 20. sajandi (1870–1991) väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs“ raames.

Laiulatusliku uurimisprojekti eesmärk oli üle-eestiline ajavahemikust 1870–1991 pärineva arhitektuuripärandi inventeerimine. Ajendatuna soovist tasakaalustada ja kaasajastada riiklikku mälestiste nimekirja selliselt, et see hõlmaks parimaid näiteid ka uuemast arhitektuurist, kaardistati esmalt üle 3000 arhitektuurse objekti ning koostati neli temaatilist alusuuringut. Kaardistatud objektide seast valis ekspertidest koosnev nõukogu välja 130 objekti, mis iseloomustavad hästi 20. sajandi ehituspärandit, ja neile koostati eksperdihinnangud. Mälestise tunnustele vastavuse hindamise tulemusena peeti mälestise staatuse vääriliseks 114 objekti. Nende hulka arvati ka Sillamäe 1940.–50. aastatel rajatud neoklassitsistlik linnaosa, mille puhul leiti, et see on Eesti kontekstis unikaalne ja terviklikult säilinud 20. sajandi keskpaigale omaseid linnaehituslikke ja arhitektuurseid printsiipe esindav linnaehituslik tervik, mis väärib riiklikku kaitset. Eksperdihinnangu Sillamäe kesklinna muinsuskaitseala mälestise tunnustele vastavuse kohta koostas 2012. aastal Lilian Hansar.

Muinsuskaitsealaks tunnistamise ettevalmistavas etapis viidi läbi täiendavad uuringud ning 2017. aastal koostas Kristo Kooskora Sillamäe kavandatava muinsuskaitseala inventeerimise [aruande](#), millest sai peamine alusmaterjal hoonete kaitsekategooriate määramisel. Eesti Kunstiakadeemia muinsuskaitse- ja konserveerimise osakonna tudengite abiga kaardistati neoklassitsistliku linnaosa arhitektuuriajaloolised väärtused, dokumenteeriti ehitiste ja linnaruumi hetkeseis ning täpsustati vanemas linnaosas paiknevate hoonete kaasaegne funktsioon ja seisukord.

Inventeerimise tulemustele tuginedes pöördus Muinsuskaitseamet Sillamäe Linnavalitsuse poole muinsuskaitsealaks tunnistamise kohta seisukoha saamiseks. 2017. aasta sügisel esitas linnavalitsus arvamuse, milles muuhulgas nõustus, et Sillamäe 1940.–50. aastate hoonestusala

moodustab kultuuriväärtusliku terviku, mis vajab säilitamist ja kaitset. Lisaks, arvestades muinsuskaitseala ja miljööväärtusliku hoonestusala kaitse erisusi, asus Sillamäe Linnavalitsus seisukohale, et Sillamäe 1940.–50. aastate hoonestusala kaitse puhul on eelistatud ala muinsuskaitsealaks tunnistamine.

Seoses 2019. aasta 1. maist kehtima hakanud muinsuskaitseaduse ettevalmistamisega peatus ajutiselt Sillamäe muinsuskaitsealaks tunnistamise menetlus ning Muinsuskaitseamet jätkas sellega 2019. aasta lõpus.

2019. aasta juunis moodustati Sillamäe kaitsekorra töörühm⁵, kelle ülesandeks sai Sillamäe muinsuskaitseala kaitsekorra koostamine. Kokkuvõtted töörühma protokollidest, hoonete kaitsekategooriate ettepanekute tabel ning erinevad alusuuringud on avatud menetlusele eelneval perioodil ja selle ajal koondatud Muinsuskaitseameti kodulehele. Edaspidi on võimalik materjalidega tutvuda Muinsuskaitseametis.

Töörühm käis koos kümme korda, koosolekutel arutati kõiki erinevaid muinsuskaitsealaks tunnistamise aspekte, alates selle väärtustest ja lõpetades võimalike leevenduste ning piiriettepanekuga. Muuhulgas vaatas töörühm läbi Sillamäe muinsuskaitseala inventeerimise tulemused ning määras hoonetele kaitsekategooriad.

Eelnõu väljatöötamise käigus viidi 2021. aastal täiendavalt läbi väärtusliku haljastuse kaardistamine (koostaja: Muinsuskaitseamet, Anita Staub), milles määratleti Sillamäel praeguseks säilinud linna rajamisaegsed alleed, pargid ja haljasalad.

Muinsuskaitsealaks tunnistamise ettevalmistavasse protsessi kaasati lisaks Sillamäe Linnavalitsusele ka Keskkonnaamet (pöördumine arvamuse saamiseks 8.03.2022) Transpordiamet (pöördumine arvamuse saamiseks 8.03.2022), Muinsuskaitseameti ehitismälestiste eksperdinõukogu (3.03.2022), Muinsuskaitseameti maastikuarhitektuuri eksperdinõukogu (7.03.2022), tööstuspiirkonnas asuva lahustüki omanikud (arutelu 24.01.2022) ning kõik planeeritavale muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndisse jäävate kinnistute omanikud (avalike teabepäevade kaudu 26.08.2020 ja 21.10.2021).

MuKS § 16 lg 2 kohaselt võib Muinsuskaitseamet enne muinsuskaitsealaks tunnistamise menetluse algatamist maa-ala piiresse jäävate kinnisasja omanike arvamuse jätta küsimata, kui omanike arv on suurem kui 100. Arvestades, et alale jääb sadu omanikke, otsustas Muinsuskaitseamet kaasata omanikke ja kohalikku kogukonda teabepäevade kaudu. Avalike teabepäevade kohta avaldati teated 21.08.2020 ja 21.10.2021 kohalikus ajalehes Силламяэский Вестник. Samuti edastati info Muinsuskaitseameti kodulehel ning 18.08.2020 ilmus teemakohane artikkel ajalehes Põhjarannik. 26.08.2020 toimunud teabepäeval peatuti Sillamäe linna kujunemislool ning vestlusingis arutleti Sillamäe väärtuste ning kaitse tuleviku üle. 21.10.2021 toimunud teabepäeval tutvustati hoonete kaitsekategooriate ettepanekuid ja planeeritava ala ning selle kaitsevööndi ulatust ning küsiti ettepanekutele tagasisidet. Ürituste kokkuvõtted on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel ([I avalik arutelu](#) ja [II avalik](#)

⁵ Sillamäe kaitsekorra töörühm, 18.06.2020 Muinsuskaitseameti peadirektori käskkiri nr 1.1-5/61-A. Töörühma mille liikmed: Anita Staub (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi nõunik), Kersti Siim (Muinsuskaitseamet, kaitsekorralduse peaspetsialist), Kalle Merilai (Muinsuskaitseamet, Ida-Virumaa nõunik), Tõnis Kalberg (Sillamäe Linnavalitsus, linnapea), Anatoli Špakovs (Sillamäe Linnavalitsus, arhitekt), Madis Tuuder (arhitektuuriajaloolane, Narva Linnavalitsuse muinsuskaitse inspektor).

[arutelu](#)). Eesmärk oli omanike ja kohaliku kogukonna võimalikult varajane kaasamine juba enne muinsuskaitsealaks tunnistamise menetluse algatamist.

25.03.2022 esitas Transpordiamet arvamuse muinsuskaitsealaks tunnistamise kohta, milles vastuväiteid ei esitanud. Ühtlasi anti ülevaade Sillamäe linna haldusterritooriumil kavandatud ja planeeritavatest suurematest ehitusprojektidest, mis muinsuskaitseala eesmärkidega vastuollu ei lähe. 05.04.2022 saatis arvamuse Keskkonnaamet, milles samuti vastuväiteid ei esitatud.

Riikliku kaitse eeldustele, esitatud arvamustele ning avalikel kaasamisüritustel kõlama jäänud arvamustele tuginedes otsustas Muinsuskaitseamet 29. märtsil 2022 toimunud menetluskomisjoni koosolekul algatada Sillamäe muinsuskaitsealaks tunnistamise menetluse.

7. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Korraldus on seotud mitmete rahvusvaheliste konventsioonidega (vt seletuskirja ptk 2 Muinsuskaitsealaks tunnistamise alus, lk 3–4) ja aitab kaasa nende rakendamisele ehk läbi korralduse viib Eesti ellu konventsioonidega võetud kohustusi.

8. Korralduse mõjud

Muinsuskaitseala loomise ja kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad olulisemad mõjud on järgmised.

8.1 Aitab kaasa riikliku tähtsusega kultuuripärandi säilimisele, esile toomisele, kasutuses hoidmisele ja säästva arengu tagamisele. Kaitsekord aitab tagada muinsuskaitseala kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku ja seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste kaitset. Kehtestatav kaitsekord arvestab muinsuskaitseala eesmärgiks olevate väärtuste kaitse vajadusi ja selle rakendamine aitab tagada nende säilimise. Kaitsekorra kehtestamine on vahendiks, mis aitab saavutada muinsuskaitseaduse eesmärki, milleks on tagada kultuuripärandi säilimine ja mitmekesisus. Samuti aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa rahvusvahelistest konventsioonidest tulenevate kohustuste täitmisele, millega on Eesti Vabariik ühinenud või mille on riik ratifitseerinud (vt seletuskirja ptk 2 Muinsuskaitsealaks tunnistamise alus).

8.2 Mõjutab Muinsuskaitseameti töökorraldust ning kasvatab ameti halduskoormust. Muinsuskaitseametil lasub kohustus tagada uuel muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis MuKS-ist tulenevate ülesannete täitmine, kusjuures uue muinsuskaitseala puhul on suure kaaluga riigipoolne professionaalne teavitus- ja nõustamistöö. Kohaliku omavalitsuse, omanike ja teiste muinsuskaitsealaga seotud osapoolte nõustamine aitab kaasa uue muinsuskaitsealaga seotud teadlikkuse tõstmisele, mis on oluline samm teadvustamiseks muinsuskaitseala väärtuseid ja nendega seotud kitsendusi ning leevendusi. See eeldab Muinsuskaitseameti poolseid samme nõustamisel, juhendmaterjalide koostamisel ja täiendaval teavitustöö organiseerimisel (teabepäevad jms). Ka Riigikantselei Säästva Arengu Komisjoni tellitud uuringu „Eraomandis oleva kinnismälestise hoidmine“ lõpparuandes⁶ on välja toodud, et omanikel on ootus kompetentsele nõustamisele ja teavitamisele ning teema on uuel muinsuskaitsealal aktuaalne,

⁶ [Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut ja Eesti Kunstiakadeemia muinsuskaitse ja konserveerimise osakond. Eraomandis oleva kinnismälestise hoidmine .2014. Tellija: Riigikantselei Säästva Arengu komisjon.](#)

mis nõuab Muinsuskaitseameti tähelepanu. Muinsuskaitsealaks tunnistamise ja selle kaitsekorra kehtestamisega ei kaasne ametisse uute ametikohtade loomist, mistõttu tuleb lisanduvad ülesanded täita olemasolevate ressursidega.

8.3 Kaasnevad kultuuriväärtusliku keskkonna säilimise ja hoidmise tagamiseks vajalikud nõuded (sh kitsendused) erinevatele muinsuskaitsealaga seotud osapooltele, sh riigi haldusorganitele, kelle pädevus seondub muinsuskaitsealaga; kohalikule omavalitsusele, kelle territooriumile muinsuskaitseala jääb ja muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis asuvate kinnisasjade omanikele. Kaitsekord toob kaasa kõigile osapooltele nõude loakohustuslike tegevuste kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametiga (vt Seletuskirja Lisa 1), st kaitsekorras seatavad nõuded kohustavad muinsuskaitsealaga seotud erinevaid osapooli kaasama Muinsuskaitseameti juhul, kui kavandatav tegevus võib omada mõju muinsuskaitsealale, sh seada ohtu selle säilimise või muuta selle säilimiseks sobivaid tingimusi. Kaitsekorrast tulenevad nõuded toovad muinsuskaitseala omanikele senise KOV-i ehitusloa taotlemise või ehitusteatises esitamise kõrval kaasa mõningase täiendava koormuse muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise või teisaldamise ehitusprojekti koostamiseks vajalike muinsuskaitse eritingimuste taotlemisel.

Samuti tuleb kultuuriväärtuslike hoonete (A- ja B- kaitsekategooria hooned) puhul säilitada ja võimalusel taastada nende väärtuslikud eksterjööridetailid, mis võib tuua kaasa omanikule mõningaid lisakulusid, kuna tegemist võib (kuid ei pruugi) olla tavapärastest ehitustöödest keerukamate ja ajamahukamate töödega. Nimetatud kohustuste täitmist kompenseeritakse võimalusega saada restaureerimiseks riiklikku toetust ning töödele esitatavad täiendavad nõuded (eelnevad uuringud, muinsuskaitsealine järelevalve) on osaliselt hüvitatavad. Kuna kaasnevaid kitsendusi aitab leevendada võimalus riikliku toetuse saamiseks, samuti arvestades, et seatavad piirangud ei muuda seal paiknevate kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, ei ole korraldusega kehtestatavate kitsenduste puhul tegemist omandiõiguse intensiivse riivega.

8.4 Kaasneb kaudne positiivne mõju keskkonnahoiule ja elukeskkonnale. Kaitsekorras sõnastatud põhimõtted (nt 7.3 uue hoone ehitamisele eelistatakse kultuuriväärtuslike hoonete kasutust, õuemaal eelistatakse olemasolevate puidust abihoonete kasutust või rekonstrueerimist) haakuvad keskkonnahoiu eesmärkidega, soodustades ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat funktsioneerimist ning keskkonnasäästlike lahenduste (nt keskkonda vähem koormavate traditsiooniliste ehitusmaterjalide) kasutamist. Muinsuskaitseala väärtuste teadvustamine, esiletoomine ja hoidmine aitab luua mitmekesist ja kultuurimälu tugevdavat elukeskkonda. Samuti annab muinsuskaitseala kui unikaalne kultuuriväärtuslik keskkond kohalikule omavalitsusele võimaluse eristumiseks ning konkurentsivõimelise piirkonna arengu suunamisel. Korrastatud ja hoitud kultuuriväärtused loovad parema ja atraktiivsema elukeskkonna, mis aitab kaasa elukvaliteedi tõusule, loob töökohti, elavdab majandust, soodustab turismi, kasvatab piirkonna konkurentsivõimet, andes nõnda positiivse panuse ka regionaalarengusse.

9. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Korralduse koostamine viiakse läbi avatud menetlusena, mille käigus saavad kõik asjast huvitatud, samuti laiem avalikkuse eelnõus koostamises osaleda esitades eelnõu kohta arvamusi ja ettepanekuid. Eelnõu koostamise käigus on viidud läbi kohtumisi huvitatud osapooltega ka väiksemas ringis. Enne eelnõu esitamist Vabariigi Valitsuse istungile esitatakse eelnõude infosüsteemi kaudu kooskõlastusringile.