



MUINSUSKAITSEAMET

Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja ettepanekud ning Muinsuskaitseameti seisukohad

Muinsuskaitseamet 11.09.2023

Täname, et aitasite kaitsekorra täpsustamisele kaasa!

Esitaja	Arvamuse/ettepaneku vastuväite kokkuvõte	Muinsuskaitseameti seisukoht/selgitus
T. K. 06.07.2023	<p>Selgitustaotlus: Mis ajendil on kinnistu Paju tn 3 kavandatud laiendatava muinsuskaitseala sisse ja milline on kinnistu Paju tn 3 puutumus riigi kultuuripärandipoliitikaga?</p>	<p>Selgitus: Võru muinsuskaitseala põhiline ja teistest eristuv väärtus on 1784 loodud kreislinna linnaplaneeringute siiani säilinud ajaloolises tänavavõrgustik ning looduslikud piirid. Võrreldes kehtiva põhimäärusega tehakse kaitsekorra eelnõuga ettepanek muinsuskaitseala piiri laiendada II maailmasõja eelseks ajaks väljakujunenud linnasüdame ulatusse, haarates sisse senised kaitsevööndisse kuulunud alad ning lisades piirkonnad, mis olid seni muinsuskaitsealast ja selle kaitsevööndist väljaspool, kuid mis on osa ajaloolisest linnatuumikust ja kus on säilinud nii ajalooline tänavastruktuur kui kultuuriväärtuslikku hoonestust: kagus Paju ja Petseri tänavate äärne hoonestus, Juudi park ning end piiritusevabriku hooned F. R. Kreutzwaldi tänaval; kirdes ja põhjas Uue, Liiva, Mäe ja Väikese tänava kinnistud kuni Koreli ojani; loodes ja läänes Roos ja Karja tänava kinnistud kuni Tamula järveni, k.a Kreutzwaldi park ja selle ümber olev hoonestus. Paju tn 3 kinnistu puutumus kultuuripärandiga on põhjendatud kinnistu asetsemises ajaloolisel linnatuumikul. Kinnistul olev hoone on määratud C kategooriasse.</p> <p>C-kaitsekategooriasse on tehtud ettepanek määrata enamuse peale II maailmasõda ehitatud hooned, samuti vähemväärtuslikud abihooned ning mõned tundmatuseni ümberehitatud või vähese taastamispotentsiaaliga vanemad hooned. Hinnang „C“ ei tähenda lammutusluba, kuid need hooned ei ole kihistus, mille kaitseks muinsuskaitseala on moodustatud. Muinsuskaitseametist ei ole nende võimalikult autentsel kujul säilitamine eesmärgiks, küll aga tuleb ümberehitamisel järgida sobivust ajaloolisesse keskkonda</p> <p>Muinsuskaitseala piiride muutmise eesmärk on, et muinsuskaitseala oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna ja lähtuks linnaruumi terviklikkuse põhimõttest, st mõlemal pool tänavat asuvad ajaloolised kinnistud on hõlmatud muinsuskaitsealasse ja nende käsitlemiseks on seatud võrdsed tingimused ajaloolise ehituspärandi ning linnasüdame säilimisel.</p>
T. K. 13.07.2023	<p>Eelmise selgitustaotluse lisa: Palun selgitage eelnevale lisaks ka kaitsekategooriate sisu ja nende tähendust maaomanikule oma asja valdamisel ja käsutamisel?</p>	<p>Põhjalikult on kaitsekategooriaid kirjeldatud Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõus https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/1_v6ru_muinsuskaitseala_kaitsekorra_eelou.pdf , selle seletuskirjas https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/6_lisa_5_korralduse_pohjendused_ehk_seletuskiri.pdf ning seletuskirja lisas 1 „Inventeerimisaruanne ja kaitsekategooriad“ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/7_seletuskirja_lisa_1_inventeerimisaruanne_ja_kaitsekategooriad.pdf .</p> <p>Võru muinsuskaitseala hooned kaitsekategooriatesse määrates on lähtutud, et A- ja B kaitsekategooriates oleksid hooned, mis hoiavad muinsuskaitseala omapära ja väärtust ning mille puhul on oluline nende säilitamine ja ajaloolist substantsi austav restaureerimine.</p> <p>A-kaitsekategooria hooned eristab B-kaitsekategooriast ainult see, et A puhul on säilinud väärtuslikud interjöörid või sisekonstruktsioonid ning Muinsuskaitseameti loakohustus jääb kehtima ka siseruumides tööde tegemisel.</p>

B-kaitsekategooria hoonetel vabastatakse siseruumides ehitamine muinsuskaitseameti loakohustusest: st siseruumides konserveerimis-, restaureerimis- ja ehitustöödel jäävad kehtima vaid ehitusseadustiku nõuded.

C-kategooriasse määrati hooned, mis olulist muinsuskaitse väärtust ei oma ning mille autentsuse ja arhitektuurse ilme säilitamine muinsuskaitseala kontekstis ei ole tingimata vajalik, st neid saab lihtsamini ja üldjuhul suuremal määral ümber ehitada. C-kaitsekategooria hoonete puhul on plaanis uue kaitsekorruga loobuda muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustusest ja muinsuskaitse eritingimuste andmisest, st hoone rekonstrueerimisel annab muinsuskaitseamet oma kooskõlastuse ainult linnavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses.

Kaitsekorra eelnõu kohaselt leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ehitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud (osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1), mis toob võrreldes kehtiva põhimäärusega kaasa väga olulise menetluskoormuse vähenemise. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba.

Ehitusprojektide koostamisel lähtutakse C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 17, mis sätestab C-kaitsekategooria hoonetele nõuded tööde tegemisel) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse üksuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses.

Eelnõu punkti 17 kohaselt kehtivad nõuded olemasolevatele hoonemahtudele ja kavandatavatele juurdeehitistele. Nõuded kehtivad samuti juhul, kui tegu on EhS § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitisega, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue. Muinsuskaitse eritingimused <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/muinsuskaitse-eritingimused> väljastab Muinsuskaitseamet ning need ei ole taotlejale tasulised va üld- ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Viimaste vajadust hinnatakse planeeringu lähteülesandest.

C-kaitsekategooria puhul on oluline anda nõuded hoone välisilme muutmiseks, sealhulgas laiendamiseks ja ümberehitamiseks, et tagada muinsuskaitseala kaitse-eesmärk ja väärtuste säilimine. Kuna Võru muinsuskaitsealal asuvast hoonestusest on üle poole C-kaitsekategooriasse määratud hooned, on oluline, et nende ümberehitamisel välditaks lahendusi, mis ei arvesta muinsuskaitseala kui Võru linnasüdame iseloomuliku miljööga. Nõuded kehtivad nii olemasolevale hoonetele kui ka selle juurdeehitusele.

Tööde tegemise luba asendab C-kaitsekategooriasse määratud hoonetele ehitisregistris ehitusloa juures olevale ehitusprojektile ameti poolt antav kooskõlastus. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetlusest – näiteks juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Sellisteks erandjuhtumiteks võib olla näiteks hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

Kokkuvõtvalt C-kategooria hoone omanik lähtub eelkõige ehitusseadustikust ning linnaruumi üldpildile oluliste muude muutuste planeerimisel konsulteerib eelnevalt Muinsuskaitseameti maakonnanõunikuga, kes koostööd linnavalitsusega hindab ja annab soovitusi planeeritavatele tegevustele.

M. K. 19.07.2023	Täpsustus: Tartu tn 31 garaažikompleks on lammutatud.	Seisukoht: Teeme kaitsekorra eelnõu andmetesse vastava paranduse.
J. K. 20.08.2023	Arvamus: Kinnistu omanik ei nõustu tõenäoliselt Jüri tn 17 kinnistu muutmiselega A kategooria kaitseobjektiks ning pigem oleme nõus B kategooria kaitseobjekti muinsuskaitsealaliste piirangutega antud kinnistule.	<p>Töögrupi liikmed kohtusid arvamuse esitajaga hoones koha peal ja selgitasid A-kaitsekategooria põhjendusi ning sellega kaasnevaid piiranguid. Samuti vastasime omaniku tekkinud küsimustele seoses planeeritavate laiendus- ja remonttöödega hoones.</p> <p>Kirjalik seisukoht ja selgitus:</p> <p>Kaitsekorra eelnõus on hoonele A-kategooria määramise ettepanekul järgmised põhjendused: <i>Muinsuskaitseala ehitustraditsioone järgiv eklektilises stiilivõtmes pika mansardkorrusega puitmaja 19. saj II veerandist on mitmetele ümberehitustele vaatamata üks huvitavamaid hooneid Võru vanalinnas. Interjööri on säilinud I korruse saalis peegelvõlvilagi koos laerosetiga; üks terviklik ning kasutatav kahhelkividest klassitsistlikus stiilivõtmes ahi ning teise samasuguse ahju kehand. 1933. aasta projektdokumentatsioonis juures olevalt hoone põhiplaanilt on ahjude asukohad tuvastatavad. Teadaolevalt on analoogne ahi originaalina säilinud muinsuskaitsealale jäävas ajaloomälestises reg nr 5744 Hoonete kompleks, kus aastail 1833-1877 elas ja töötas Friedrich Reinhold Kreutzwald.</i></p> <p>A-kategooria määramisega kaasneb eelnimetatud interjööri detailide säilitamiskohustus.</p> <p>28.08.2023 toimunud kohtumisel Jüri 17 hoones, kus osalesid lisaks Teile ka Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise töögrupi liikmed Tiina Pettai ja Anu Lepp, arutasime veelkord hoone võimaliku määramisega A-kategooriasse kaasnevad piirangud ja võimalused ning viisime läbi ka Jüri tn 17 hoone tervikliku ülevaatuse, mille käigus kinnitasid kõik osapooled üksmeelselt eelnimetatud interjööridetailide väärtuslikkust ning tahet neid säilitada.</p> <p>Kohtumisel leidsime vastused Esseni Maja OÜ küsimusele köögiroomide laienduse kohta vastavalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud eskiisile. Hoonele A-kaitsekategooria määramine ei ole takistus laienduse rajamisele. Laiendus on ehitusseadustiku mõistes teatisekohustuslik; tegevust saab jätkata, kui esitatakse läbi ehitisregistri (EHR) eelprojekt. Eelprojekti peab olema muinsuskaitse peatükk, kus tuleb mh viidata eelnevale eskiisi kooskõlastusele. Välised projekti kooskõlastused (Päästeamet, Linnavalitsus, Muinsuskaitseamet) toimuvad EHR-i põhiselt.</p> <p>Hoones teise korruse majutusruumide remondi plaanide osas leidsime, et planeeritavad remont- ja parendustööd ei ole loakohustuslikud.</p>
A. K. 20.08.2023	Arvamus: Mäe tn. 11 hoone ei vääri muinsuskaitsealast erikaitset. Hoone on ehitatud Nõukogude Eesti tüüpprojekti järgi ning ehitajateks olid suuremas osas Nõukogude Armeed ajateenijad, mistõttu on ehituskvaliteet kohutav. Seega ei ole ei silmanähtavat arhitektuurset kvaliteeti ega	Seisukoht ja selgitus: Muinsuskaitseamet seisukohal, et Mäe tn 11 asuv hoone väärrib B-kategooriat ja sellest tulenevaid kaitsemeetmeid.

	<p>autentseid detaile, mis vajaks üldse mingit tähelepanu.</p> <p>Palun Mäe tn. 11 hoonele kaitsekategooriat mitte määrata; ei nõustu Teie ettepanekuga.</p>	<p>23 § 10 lõike 1 sisunõuete järgi. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega (A-, B- ja C-kaitsekategooria), et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks maja on arhitektuuriselt väärtuslikum kui teine.</p> <p>B-kaitsekategooriasse kuuluv ehitus on muinsuskaitseala iseloomustav ja/või selle ehitustraditsiooni kujundanud ja/või selle arengut mõjutanud ja/või silmapaistva mõjuga ehitus. Kaitsekategooria määramisel on arvestatud arhitektuuriväärtust, linnaehituslikku mõju, vanust, haruldust, tüüpilisust, autentsust ja sümboolset tähendust.</p> <p>Mäe tn 11 hoonele B-kaitsekategooria määramise põhjendus:</p> <p><i>1950. aastate lõpus valminud saunahoone on Võrus väheesineva stalinistliku arhitektuuriga ühiskondlik hoone, mis järgib üleliidulist tüüpprojekti. Omab kohaidentiteedi kandjana ajaloolist väärtust.</i></p> <p>Hoone on ehitatud üleliidulise tüüpprojekti järgi ja lisatud XX sajandi väärtusliku arhitektuuri nimekirja (https://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture), kus on arvele võetud kui väärtuslik ja säilitamisele kuuluv.</p>
<p>Eesti Omanike Keskliit 20.08.2021</p>	<p>1) hinnata uuesti kaitsekorra kehtestamise proportsionaalsust, analüüsid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Kas kaitsekorra kehtestamine olemasoleval kujul ja ulatuses on jätkuvalt põhjendatud ning proportsionaalne sellel asuvate kinnisasjade omanike õigustega; 1.2. Kas omandile seatavad kitsendused ja nende ulatus on proportsionaalsed kaitstava väärtusega; 1.3. Kas Muinsuskaitseametil oleks võimalik näha ette vähemriivavamaid meetmeid, et tagada samaväärne kaitse. Väga intensiivsete kaitsemeetmete rakendamine, nt täiendava loakohustuse sätestamine siseruumides (A-kategooria hooned) peaks olema igal üksikul juhul nõuete kaupa selgitatud ning põhjendatud, võttes arvesse nõude rakendamise eesmärki ning selle sobivust, vajalikkust ja mõõdukust; 	<p>Olete esitanud Muinsuskaitseametile arvamuse Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu kohta ja ettepanekud selle täpsustamiseks ja täiendamiseks.</p> <p>Eesti Omanike Keskliit esitas samasisulised ettepanekud Muinsuskaitseametile ka Paide muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames 05.12.2022, millele Muinsuskaitseamet vastas 03.01.2023 kirjaga nr 1.1-7/1933-1, Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames 01.03.2023, millele Muinsuskaitseamet vastas 10.04.2023 kirjaga nr 1.1-7/2083-208 ja Rebala muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames 28.04.23, millele Muinsuskaitseamet vastas 26.05.2023 kirjaga nr 1.1-7/791-1 ja Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames millele Muinsuskaitseamet vastas 05.06.2023 kirjaga nr 1.1-7/733-8.</p> <p>Samuti oleme eelnevalt vastanud mitmele allpool toodud küsimusele seoses Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamisega kirjaga 20.01.2023 nr 1.1-7/2048-1.</p> <p>Muinsuskaitseameti vastused Võru kaitsekorra eelnõu kohta tehtud ettepanekutele ja arvamustele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teete ettepaneku uuesti hinnata kaitsekorra kehtestamise proportsionaalsust ja olete seisukohal, et kaitsekorra eelnõus ei ole selle hindamisel analüüsitud ega põhjendatud: 1.1. kas kaitsekorra kehtestamine olemasoleval kujul ja ulatuses on jätkuvalt põhjendatud ning proportsionaalne sellel asuvate kinnisasjade omanike õigustega; 1.2. kas omandile seatavad kitsendused ja nende ulatus on proportsionaalsed kaitstava väärtusega. <p>Muinsuskaitseamet vastas Teie esitatud samasisulistele küsimustele kirjaga 20.01.2023 nr 1.1-7/2048-1, kuid lisame mõningad täiendused.</p> <p>Võru muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on ajalooliselt väljakujunenud linnatuumiku ja selle alal oleva arheoloogilise kultuurikihi säilitamine, ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning linnaruumi kestlik areng.</p>

2) leevendada muinsuskaitsealal kehtivaid nõudeid seoses uue ehitise püstimisega, kinnistu piiride muutmisega ja õuemaaga, kuivõrd nende nõuete näol on tegemist intensiivse omandipõhiõiguse;

3) Hinnata uuesti A-kaitsekategooriasse määratud hoonete väärtusklassi nende hoonete interjööri kohapeal tutvudes ning sellest tulenevalt muuta A-kaitsekategooriasse määratud hoonete nimekirja ja kaitsekorra eelnõu lisaks 2 olevat joonist;

4) ühildada kaitsekorra eelnõus sätestatud teatisevõi loamenetlusi ehitusseadustikus (edaspidi EhS) või maaparandusseaduses (edaspidi MaaPS) ettenähtud teatise- või loamenetlusega, et vähendada halduskoormust ning aja- ja ressursikulu;

5) esitada täiendavad põhjendused kohaliku kaitsemeetmete rakendamise osas ning põhjendada, miks kohaliku omavalitsuse autonoomiasse sekkumine on käsitletud ulatuses põhjendatud;

6) viia kaitsekorra eelnõu suhtes läbi majanduslike ja sotsiaalsete mõjude analüüs, et selgitada välja kaitsekorraga kehtestavate nõuete mõjud ja muinsuskaitsealal asuvate kinnistute omanike toetamiseks sobivate meetmete sisu ja ulatus. Mõjude hindamisel tuleks hinnata ka hüvitamiskohustusest tulenevaid mõjusid riigile ja kohalikele omavalitsustele ning kaaluda, kas meetmed nendest kuldudest tulenevalt on proportsionaalsed;

7) näha ette kaitsekorra eelnõus muinsuskaitsealal asuvate hoonete puhul nende omanikele hoonete kõrgemate korrashoiu- ja remondikulude hüvitamise regulatsioon, mille konkreetne sisu ja

Muinsuskaitseala vastavust riikliku kaitse eeldusele hinnati kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ sätestatud kriteeriumitest lähtudes (kaitsekorra eelnõu seletuskirja punkt 2). Analüüs näitas, et Võru muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse kriteeriumitele ning omab riikliku tähtsusega kultuuriväärtust, mistõttu on tegemist ülekaaluka avaliku huviga, mis annab riigile õiguse seada omandile kitsendusi ning omandiõigust piirata. Muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamisega püütakse leida tasakaal omandiõiguse riive ja kultuuripärandi kaitse tagamise vahel.

Uue kaitsekorra eesmärk on vähendada seniseid omandipiiranguid ning jätta kultuuriväärtuste kaitseks alles vaid need lahendused, mis säilitavad olulise ajaloo- ja kultuuripärandi, kuid riivavad omandiõiguseid võimalikult minimaalsel määral.

Hetkel kehtivas põhimääruses on muinsuskaitseala piirides asuvaid ehitisi seni käsitletud võrdväärselt, st sisuliselt A-kaitsekategooria hoonetena, kus tuleb kaitsta nii eksterjööri kui ka interjööri. Käesoleval hetkel kehtib kõigile ehitistele muinsuskaitse eritingimuste taotlemise ja muudatuste tegemiseks kooskõlastamise kohustus ning interjööris ja eksterjööris tööde tegemiseks loa saamise kohustus. Muinsuskaitseala kaitsekorraga leevendatakse enamiku muinsuskaitseala hoonete puhul kohustust taotleda interjööris tehtavate restaureerimis-, konserveerimis- ja ehitustööde tegemisel kooskõlastust või tööde luba (sh muinsuskaitse eritingimusi). Vaid 13 hoonel (1,4% kõigist muinsuskaitsealal paiknevatest ehitistest, v.a mälestised), mille interjöörides on säilinud väärtuslikke elemente ja mis on kaitsekorra eelnõuga määratud A-kaitsekategooriasse, säilivad seni kehtivad nõuded. Lisaks sellele leevendatakse praegu kehtival muinsuskaitsealal B-kaitsekategooriasse määratud hoonete nõudeid, kuna interjööris tehtavatele töödele enam Muinsuskaitseameti loakohustus ei kehti, ja märkimisväärselt C-kaitsekategooriasse määratud hoonete nõudeid, kuna nende hoonete puhul puudub edaspidi tööde kavandamisel muinsuskaitse eritingimuste saamise kohustus ning loobutakse täiendavalt tööde tegemise loa taotlemise vajadusest.

Võru muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on eelkõige tagada linnasüdame kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilimine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning säästev areng. Kaitsekorras määratud nõuded ja leevendused kehtestatakse ulatuses, mis on vajalikud muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arendamiseks ning mille mõjud on proportsionaalsed eesmärgi saavutamiseks.

2. Leiate, et Muinsuskaitseametil oleks võimalik näha ette vähemriivavamaid meetmeid, et tagada samaväärne kaitse.

Lähtudes MuKS § 10 lg 1: *Riikliku kaitse alla võtmise eelduseks on, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust.* Muinsuskaitseamet on hinnanud kaitsekorra eelnõu seletuskirjas Võru vanalinna riikliku kaitse eelduseid ning on seisukohal, et 1973. aastal muinsuskaitsealaks tunnistatud alal on jätkuvalt riikliku kaitse eeldused täidetud (analüüs on leitav kaitsekorra seletuskirja eelnõu punktis 2).

ulatus on võimalik välja selgitada majanduslike ja sotsiaalsete mõjude analüüsiga;
8) Näha kaitsekorra eelnõus ette rakendussäte, mille kohaselt ei saa kinnistuste omanikelt nõuda kaitsekorra eelnõu tingimustele mittevastavate ehitustööde muutmist.

Muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa rahvusvahelistest lepingutest ja põhiseadusest tulenevate eesmärkide saavutamisele. Kuna Võru ajalooline linnatuumik vastab riikliku kaitse eeldusele, saab ala kaitsmist muinsuskaitsealana pidada põhjendatuks. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne.

Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kohalikel omavalitsustel kehtestada planeerimiseseaduse alusel üld- ja detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikke alasid, mille eesmärgiks on tagada piirkonna kohaliku ajaloo ja arengu seisukohalt väärtuslike alade kaitse, mis hõlmab peamiselt eriilmelisi elu- ja tööstuspiirkondi. Alal kehtestatakse kaitse- ja kasutustingimused, mis hõlmavad samuti terviklikku miljööd või keskkonda, millel on ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrk, haljastus, ühtne ja omanäoline arhitektuur või muu avaliku huvi. Miljööalal kehtivad vaid ehitusseadustikust tulenevad nõuded ehitamisele. Seejuures hoonete väärtuslike osade säilitamiseks või taastamiseks ehitusseadustik nõudeid ei sea. Samuti puudub ehitusseadustikus alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat restaureerimisprojekti või muinsuskaitsele järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde tegemise ajal. Toome välja, et miljööala ja muinsuskaitseala erinev kaitse lähtub kohaliku ja riikliku tasandi kaitse vajaduse erinevusest ning kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama eesmärki kandvaid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid.

3. Leiate, et väga intensiivsete kaitsemeetmete rakendamine, nt täiendava loakohustuse sätestamine siseruumides (A-kategooria hooned) peaks olema igal üksikul juhul nõuete kaupa selgitatud ning põhjendatud, võttes arvesse nõude rakendamise eesmärki ning selle sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Palute uuesti hinnata A-kaitsekategooriasse määratud hoonete väärtusklassi nende hoonete interjööri kohapeal tutvudes ning sellest tulenevalt muuta A-kaitsekategooriasse määratud hoonete nimekirja ja kaitsekorra eelnõu lisaks 2 olevat joonist;

Võru muinsuskaitsealal määrati kaitsekorra eelnõus A-kaitsekategooriasse 13 hoonet (1,4 % kõigist muinsuskaitseala hoonetest), kõigi hoonete puhul on otsuse põhjendus toodud kaitsekorra eelnõu lisas 2 ja seletuskirja lisas 1.

Teie väide, et A-kaitsekategooriasse määratud hoonete interjööri säilivuse osas on otsustatud peamiselt projektdokumentatsiooni ja uuringute põhjal ning kõikide A-kaitsekategooriasse määratud hoonete interjööri osas ei ole realselt tutvutud, ei vasta täiel määral tõele. Otsused kaitsekategooriate osas tegi kaitsekorra koostamise töörühm, mille liikmetest üks või mitu on A-kaitsekategooriasse määratud 13-st hoonest 12 puhul interjööri kohapeal tutvunud, ühe puhul on saadud teave väärtuslikust interjööri osast omanikult. Lisaks on enamike hoonete kohta olemas põhjalik arhiivmaterjal või juba koostatud muinsuskaitse eritingimused koos fotomaterjaliga. Seetõttu võime kinnitada, et kõikide A-kaitsekategooriasse määratud hoonete osas on olemas piisavad alusteadmised ja oleme seisukohal, et töörühma poolt hoonetele tehtud kaitsekategooriate ettepanekud on põhjendatud ja vastavuses nii muinsuskaitseeseaduse kui kultuuriministri määrusega nr 23 ning Muinsuskaitseamet ei pea vajalikuks A-kaitsekategooria hoonete väärtusklassi uuesti hindamist ja sellega seondvalt kaitsekategooriaid kajastava kaardi korrigeerimist.

Lisaks rõhutame, et A-kaitsekategooriasse määramine ei tähenda, et siseruumides edaspidi muudatuse üldse teha ei saa. Siseruumides ümberehituste tegemiseks (sh näiteks ka sanitaartingimuste parandamiseks) annab Muinsuskaitseamet omanikule eritingimused, arvestades tema soove hoone kasutamiseks ja muudatuste tegemisel selliselt, et tagatud oleks teadaolevate väärtuste säilimine. Hoonete peamised väärtused on välja toodud ka kaitsekategooriate määramise kaardil ja inventeerimisaruande tabelis (kaitsekorra eelnõu lisa 2 ja seletuskirja lisa 1), et anda omanikele esmased lähtekohad ja põhjendused ehitise väärtuste säilimiseks. Ameti antavate eritingimustega täpsustatakse hiljem võimalikke restaureerimis-, konserveerimis- või ehitustevõvusi.

- 4. Teete ettepaneku leevendada muinsuskaitsealal kehtivaid nõudeid seoses uue ehitise püstitamisega, kinnistu piiride muutmise ja õuemaaga. Leiate, et nende nõuete näol on tegemist intensiivse omandipõhiõiguse riivega kaitsekorra eelnõu eesmärgiga võrreldes, mistõttu on need nõuded ebaproportsionaalsed.**

Muinsuskaitseamet vastas samale Teie poolt esitatud ettepanekule kirjaga 03.01.2023 nr 1.1-7/1933-1, kus esitatud seisukohad vastavad ka Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu raames esitatud ettepanekule.

Kaitsekorra eelnõu kohaselt on muinsuskaitseala kaitse eesmärk tagada Võru ajaloolise linnatuumiku kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, esiletoomine, kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng.

Omandiõiguse piiramine on lubatav juhul, kui see on vajalik ja mõõdukas avalikes huvides vajaliku eesmärgi saavutamiseks. Muinsuskaitse seadus ja koostatav muinsuskaitseala kaitsekord, nii nagu ka kehtiv Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, seavad eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilimise muinsuskaitsealal. Rõhutame, et muinsuskaitseala on terviklik ajalooline avalik linnakeskkond, mille väärtuste säilimiseks on paratamatult vajalikud kitsendavad nõuded. Ajaloolise linnaruumi terviklikkust mõjutavad uute ehitiste püstitamine, kinnistu piiride muutmine ja muud linnalise elukeskkonnaga seotud tegevused (sh haljastus-, raie-, kaevetööd). Muutuste planeerimine ja ajaloolisse keskkonda sobitamine peab toimuma koostöös Muinsuskaitseameti ja kohaliku omavalitsusega.

- 5. Teete ettepaneku ühildada kaitsekorra eelnõus sätestatud teatise- või loamenetlusi ehitusseadustikus (edaspidi EhS) või maaparandusseaduses (edaspidi MaaPS) ettenähtud teatise- või loamenetlusega, et vähendada halduskoormust ning aja- ja ressursikulu.**

Muinsuskaitseamet vastas samale Teie poolt esitatud ettepanekule kirjaga 03.01.2023 nr 1.1-7/1933-1, kus esitatud seisukohad vastavad ka Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu raames esitatud ettepanekule.

- 6. Teete ettepaneku esitada täiendavad põhjendused, miks kohaliku tasandi kaitse ei ole asjakohane ning põhjendada, miks kohaliku omavalitsuse autonoomiasse sekkumine on käsitletud ulatuses põhjendatud.**

Muinsuskaitseamet vastas samale Teie poolt esitatud ettepanekule kirjaga 03.01.2023 nr 1.1-7/1933-1, kus esitatud seisukohad vastavad ka Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu raames esitatud ettepanekule. Samuti on kaitsekorra kehtestamise kaalutlusi põhjalikult käsitletud kaitsekorra eelnõu seletuskirja punktis 3.

Kordame veelkord, et Võru muinsuskaitsealal on riikliku tähtsusega kultuuriväärtus, mistõttu on asjakohane ka ala reguleerimine riiklikul tasandil. Riiklik kaitse on ette nähtud muinsuskaitseaduses (MuKS) ning selle tagamine on Muinsuskaitseametile, Kultuuriministeriumile ja Vabariigi Valitsusele seadusega pandud kohustus. Riigikogu määras kindlaks, et kultuuripärandi üle-riiklik kaitse määratakse muinsuskaitseaduse alusel ning kohalik kaitse planeerimisseaduse (PlanS) alusel. Kui on täidetud muinsuskaitseaduse ja selle alusel kehtestatud riikliku kaitse eeldused, siis kohustab MuKS andma ajaloo- ja kultuuripärandile riikliku kaitse. MuKS ei näe ette võimalust delegeerida selliste otsuste tegemist kohalikule omavalitsusele.

Põhiseaduse preambulis on välja toodud tahe kindlustada ja arendada riiki, mis peab tagama lisaks rahvusele ja keelele ka kultuuri säilimise läbi aegade. Seega on kultuuripärandi säilimine põhiseaduslikult kaitstav Eesti riigi, ühiskonna, omanike ja kõigi ühine avalik huvi. Seejuures on põhiseaduse järgi ajaloo- ja kultuuripärandi kaitse just MuKSi ehk riigi keskvoimu ülesanne. Sellele osale tuleb luua sobilik kaitse, mille tulemusel säilib ajaloo- ja kultuuripärand järgmistele põlvetele.

Juhime tähelepanu asjaolule, et omaniku õiguseid kaitsevad MuKSi normid on märkimisväärselt kõrgemad kui PlanSi normid. MuKSi § 3 lg 8 järgi tuleb mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes lähtuda avalike huvide ning igäihe õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest. Seadusega on piiritletud riikliku kaitse eeldused, millega on lõplik otsus seotud ega saa seaduse piiridest väljuda. Kaitsekord koostatakse avalikkusega koos ja kõiki, sh kohalikku omavalitsust kaasates. Kõigil on võimalik kaasa rääkida, sh õiglaste omandipiirangute sisustamisel. Kaitsekorra eelnõu arutab Muinsuskaitse Nõukogu, selle sisu vaatab üle ja vajadusel muudab Kultuuriministerium, kes viib selle lõpuks vastuvõtmiseks Vabariigi Valitsusse. Seal on otsuse juures nii õiguskantsler kui ka riigikontrolör, kellel on sõnaõigus ja võimalus õiglase lahenduse leidmiseks kaasa rääkida.

PlanS § 74 lg 3 järgi võib üldplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi. Sama seaduse § 75 lg 1 punktide 16 ja 17 alusel on valla ja linna üldplaneeringu ülesanne nii miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine kui ka kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine. Sarnane norm on §-des 124 ja 126 detailplaneeringu kohta.

Nagu näha, on kohalikul omavalitsusel PlanSi alusel palju ulatuslikumad volitused kehtestada *kinnisomandile kitsendusi* kui on Vabariigi Valitsusel MuKSi alusel. Kui võrrelda koostatavaid muinsuskaitsealade kaitsekordade eelnõusid erinevate valdade ja linnade miljööalade nõuetega, siis on viimased kohati märkimisväärselt nõudlikumad ning sisaldavad ulatuslikumaid omandiõiguse piiranguid.

Kultuuripärandi säilimise nimel teeb Muinsuskaitseamet koostööd pidevalt ja jätkuvalt erinevate omavalitsustega kui ka teiste riigiasutustega. Võru linna arengusuundade üle otsustab kohalik omavalitsus üldplaneeringu ja detailplaneeringute alusel. Seda nii praegu kui ka edaspidi. Seejuures tuleb omavalitsusel arvestada, et juhul kui planeeritaval alal paikneb muinsuskaitseala, tuleb tagada muudatuste tegemisel muinsuskaitseala väärtuste säilimine. See kohustus tuleneb muinsuskaitseadusest, mitte ei kaasne kaitsekorraga. Uute planeeringute koostamisel või muude keskkonda mõjutavate ruumiliste muutuste kavandamisel tuleb kohalikel omavalitsustel lähtuda muinsuskaitsealal väljakujunenud väärtustest ja nende hoidmise põhimõtetest (tingimused antakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustega, MuKS § 61). Maakasutuse sihtotstarbe muutmisel Muinsuskaitseameti kaasamine otsustamisse tuleneb muinsuskaitseadusest (MuKS § 52 lg 5). Amet ei takista muinsuskaitsealal maa sihtotstarbe muutmist, kui sellega tagatakse kultuuriväärtuslike linnaehituslike struktuuride säilimine. Amet

kooskõlastab sellisel juhul sihtotstarbe muutmise taotluse. Koostatav kaitsekord ei sea täiendavaid piiranguid maa sihtotstarbe muutmisele.

Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole hädavajalik. Samuti nähtub Riigikohtu praktikast, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused (RKHKo 30.05.2019. 3-17-563, 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.

Juhime tähelepanu, et kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel ei ole välistatud.

Kohalikul omavalitsusel on jätkuvalt võimalus muinsuskaitsealal riiklik järelevalve, dokumentide ja taotluste menetlemine Muinsuskaitseametilt üle võtta halduslepinguga (näiteks Tartu linnas on osa riiklikke muinsuskaitse kohustusi halduslepinguga üle antud Tartu linnale ning koostöö toimib). Sellisel juhul peab kohalik omavalitsus tagama oma koosseisus vastava pädevusega pärandispetsialisti olemasolu. Võru linnavalitsus ei ole seni avaldanud soovi muinsuskaitseala pärandi riikliku kaitsega ise halduslepingu alusel tegelema asuda.

Muinsuskaitseadus ei näe kaitsekorra koostamisel ülesandena ette kohalikele kaitsele üle mineku kaalumist.

Samuti ei reguleeri muinsuskaitseadus riikliku kaitse lõpetamisel miljööalana kaitse kehtestamist.

Muinsuskaitseamet teeb pärandi hoidmisel kohalike omavalitsustega pidevat koostööd, seahulgas anname seisukohti ja suuniseid nii riikliku kaitse alla kuuluva kui ka mitte kuuluva kultuuripärandi säilimiseks. Amet annab ekspertteadmisi olemasolevate muinsuskaitseala hoonete ja mälestiste projekteerimistingimuste menetlusest muinsuskaitse eritingimustega haldusakti andmise käigus, samuti ehitusprojekti kooskõlastamisel ning raie, reklaami ja kaevelubade kooskõlastamisel. Samuti kooskõlastame muinsuskaitse eritingimusi, mis on ekspertteadmistena aluseks üld- ja detailplaneeringutele. Teeme koostööd omavalitsustega üld- ja detailplaneeringute koostamisel. Siiski tuleb rõhutada, et kui ala on kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud üldplaneeringuga miljööalaks tunnistatud, ei anna Muinsuskaitseamet iga alal paikneva üksikhoone kohta kohalikele omavalitsusele miljööalal ekspertteadmisi ega kooskõlastada kavandatavat ehitustegevust.

Tahame rõhutada, et Võru linnavalitsuse koostöö Muinsuskaitseametiga on olnud väga tihe ja konstruktiivne.

Linnavalitsuse esindajad kuuluvad kaitsekorra koostamise töögruppi ning kaitsekorra koostamise ajal toimusid ka mitmed kohtumised ülejäänud linnavalitsuse asjassepuutuvate ametnikega.

7. Teete ettepaneku viia kaitsekorra eelnõu suhtes läbi majanduslike ja sotsiaalsete mõjude analüüs. Mõjude hindamisel tuleks hinnata ka hüvitamiskohustusest tulenevaid mõjusid riigile ja kohalikele omavalitsustele ning kaaluda, kas meetmed nendest kuludest tulenevalt on proportsionaalsed

Majanduslike ja sotsiaalsete mõjude analüüsi läbiviimise ettepanekut uutes kaitsekordades on põhjalikumalt arutatud ka Paide muinsuskaitseala kaitsekorra avalikul arutelul 13.01.2023 ja Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra avalikul arutelul 25.04.2023.

HMS § 3 üks põhimõtteid on õiguste kaitse. HMS § 51 kohaselt on kaitsekord haldusaktina suunatud avalikõiguslike suhte üksikjuhtumite reguleerimiseks ning sellega isiku õiguste või kohustuste tekitamisele - kaitsekorra koostamine ei ole tegevuskava ega arengukava, mille rakendamisele peab kaasnema sotsiaalmajanduslike mõjude analüüs. Kaitsekorra seletuskirjas käsitletakse haldusakti mõju isiku õiguste kaitsele. Muinsuskaitseamet on kaitsekorra eelnõu seletuskirjas kaalunud kaitsekorraga kaasnevate mõjude

õiguslikke ja haldusmenetluslikke aspekte, kus tuuakse välja erinevus kehtiva põhimääruse ja kaitsekorra vahel, samuti alal kehtima hakkavad leevendused (eelnõu seletuskiri, ptk 7).

8. Teete ettepaneku näha ette kaitsekorra eelnõus muinsuskaitsealal asuvate hoonete puhul nende omanikele hoonete kõrgemate korrashoiu- ja remondikulude hüvitamise regulatsioon, mille konkreetne sisu ja ulatus on võimalik välja selgitada majanduslike ja sotsiaalsete mõjude analüüsi

Muinsuskaitseamet vastas samasisulisele Teie poolt esitatud ettepanekule seoses Paide muinsuskaitseala kaitsekorra koostamisega kirjaga 03.01.2023 nr 1.1-7/1933-1. Kõrgemate korrashoiu- ja remondikulude hüvitamise regulatsiooni ettepanekut on ka põhjalikumalt arutatud Paide muinsuskaitseala kaitsekorra avalikul arutelul 13.01.2023 ja Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra avalikul arutelul 25.04.2023.

Muinsuskaitseamet on võtnud Teie ettepaneku teadmiseks, kuid muinsuskaitseala omanikele hoonete kõrgemate korrashoiu- ja remondikulude hüvitamise regulatsiooni muutmist ei ole võimalik Võru muinsuskaitseala kaitsekorraga lahendada.

9. Teete ettepaneku lisada kaitsekorra eelnõusse rakendussäte, mille kohaselt ei saa kinnistute omanikelt nõuda kaitsekorra eelnõu tingimustele mittevastavate ehitustööde muutmist.

Kui te peate oma ettepanekus silmas varem kooskõlastatud või pooleliolevate tööde puhul tingimuste muutmist kaitsekorra kehtestamisel, siis rõhutame, et Muinsuskaitseamet peab vajalikuks omanikele õiguskindluse tagamist.

Pooleliolevate tööde ajal ei muutu uus kaitsekord võrreldes praegu kehtiva põhimäärusega praegusel muinsuskaitsealal rangemaks. Vastupidi - üldjuhul leevenevad oluliselt hoonetele kehtestatavad kitsendused Võru muinsuskaitseala kaitsekorra kehtima hakates, võrreldes vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega.

Tegevuste kohta, mis eeldavad Muinsuskaitseameti luba või nõusolekut, väljastab Muinsuskaitseamet haldusakti. Haldusakt jääb kehtima ka pärast kaitsekorra kehtestamist ning sellest tulenevalt saab tegevused lõpetada vastavalt haldusakti tingimustele. Kui kaitsekord on leebem, kui haldusaktiga antud nõuded, siis on puudutatud isikul õigus esitada taotlus haldusakti muutmiseks HMS § 44 ja 64 alusel.

Kui töid tehakse varem kooskõlastatud ehitusprojekti ja tööde tegemise loal toodud tingimuste alusel, mis lähtuvad muinsuskaitsealal säilinud väärtustest, kuid kaitsekord näeks ette samaväärsete tööde puhul võrreldes põhimäärusega leevendusi, siis on põhjendatud ka nende leevenduste tegemine.

Hoonete puhul, millel projektdokumentatsioon puudub, tuleb tööde tegemisel lähtuda hetkel kehtivast regulatsioonist.

Lisame vastavad sätted selgemalt kaitsekorra eelnõusse.

<p>J. K. 20.08.2023</p>	<p>Arvamus: Kinnistu omanik ei ole nõus Vee tn 6 kinnistu muutmiselega B kategooria kaitseobjektiks ja samuti laiendatud muinsuskaitsealaliste piirangutega antud kinnistule.</p>	<p>Seisukoht ja selgitus: Muinsuskaitseamet, tuginedes muinsuskaitseadusele, otsustas: nõustuda ettepanekuga ja määrata Vee tn 6 hoone C-kaitsekategooriasse.</p> <p>Muinsuskaitseameti menetluskomisjon arutas Võru muinsuskaitseala eelnõu avalikul väljapanekul Vee tn 6 hoone kaitsekategooriale esitatud arvamust 29. augustil 2023 (protokoll nr 503).</p> <p>Muinsuskaitseamet on seisukohal, et Vee tn 6 endine kohvik-söökla on nõukogudeaegse hoonestuskihistuse ilmekas näide, peegeldades 1960. aastate Soome-mõjulist karniisiarhitektuuri, kus katuse äärde kavandatud karniisist on saanud hoone dominantseim arhitektuuriline element. Hinnates aga hoonet Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõus sõnastatud kaitse eesmärgi ja väärtuslike kihistuste alusel, pole siiski tegemist vanalinna kohatunnetust loova hoonega. Hoone paikneb muinsuskaitseala tuumikust eemal, rannaalal ega ole ajaloolise linnaruumiga seotud, mistõttu ei saa seda pidada Võru vanalinna üheks oluliseks kihistuseks.</p>
<p>D.-A. S. 22.08.2023</p>	<p>Arvamus: Vee tn 6, end kohvik-söökla Rannatare. Kehtiv detailplaneering lubab hoone lammutada ja selle asemele ehitada kuni 5 kordse hoone. Muinsuskaitse planeeritud kaitsekord on vastuvõetamatu, kuna hoone taastamine on kulukam kui uue ehitamine. Omanikud pole nõus planeeritava kaitsekorra märgistusega B.</p>	<p>Seisukoht ja selgitus: Muinsuskaitseamet, tuginedes muinsuskaitseadusele, otsustas: nõustuda ettepanekuga ja määrata Vee tn 6 hoone C-kaitsekategooriasse.</p> <p>Muinsuskaitseameti menetluskomisjon arutas Võru muinsuskaitseala eelnõu avalikul väljapanekul Vee tn 6 hoone kaitsekategooriale esitatud arvamust 29. augustil 2023 (protokoll nr 503).</p> <p>Muinsuskaitseamet on seisukohal, et Vee tn 6 endine kohvik-söökla on nõukogudeaegse hoonestuskihistuse ilmekas näide, peegeldades 1960. aastate Soome-mõjulist karniisiarhitektuuri, kus katuse äärde kavandatud karniisist on saanud hoone dominantseim arhitektuuriline element. Hinnates aga hoonet Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõus sõnastatud kaitse eesmärgi ja väärtuslike kihistuste alusel, pole siiski tegemist vanalinna kohatunnetust loova hoonega. Hoone paikneb muinsuskaitseala tuumikust eemal, rannaalal ega ole ajaloolise linnaruumiga seotud, mistõttu ei saa seda pidada Võru vanalinna üheks oluliseks kihistuseks.</p>