

Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekord

Korraldus kehtestatakse muinsuskaitseaduse § 14 lõike 1 ja § 19 lõike 3 alusel ja kooskõlas muinsuskaitseaduse § 91 lõikega 1.

I osa

Muinsuskaitseala nimetus ja piir

1. Haapsalu muinsuskaitseala on võetud ja on jätkuvalt riikliku kaitse all eesmärgiga kaitsta ja säilitada Haapsalu linna ajaloolist linnatumikut, kuna see kultuuriväärtusega maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa.
2. Muinsuskaitseala hõlmab Haapsalu piiskopilinnuse ümber ajalooliselt kujunenud linnatumikut koos mereäärse kuurordialaga.
3. Muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piir on esitatud korralduse lisas 1.

II osa

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted

4. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Haapsalu ajaloolise linnatumiku, seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutamine ja linnaruumi kestlik areng.
5. Muinsuskaitseala kaitse ja säilimise korraldusele kohaldatakse muinsuskaitseadust koos käesolevas korralduses sätestatuga.
6. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgiga seotud väärtused on:
 - 1) mitmekesine, inimõõtmeline ja kultuurimälu hoidev elu- ja puhkekeskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate etappide kaudu;
 - 2) keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas ehitised, tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja aiad (edaspidi *õuema*), haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid, katusemaastik, arheoloogiline kultuurikiht ning linnakindlustused;
 - 3) muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated, muinsuskaitsealal avanevad sisevaated ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus.
7. Keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused on:
 - 1) piiskopilinnuse varemekompleks koos toomkirikuga, linnakindlustuste ning kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurikiht;
 - 2) tänavatevõrk koos krundi- ja hoonestusstruktuuriga - II maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud (maaüksused), mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muudetud piiridega;

- 3) 18.-20. sajandist pärinev hoonestus, sealhulgas suvituslinnale iseloomuliku mahu ja ilmega saelõikeornamentidega dekoreeritud elu- ja ühiskondlikud hooned;
- 4) kultuuriväärtuslikud interjöörid ja nende osad;
- 5) linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas monumendid, väikevormid, Haapsalu valge pink, sillutised, tüüpilised piirded, sealhulgas plankaiad ja paekivist piirdemüürid jms;
- 6) ajaloolised pargid, haljasalad ja traditsiooniliselt haljastatud hoovid.

8. Muinsuskaitseala väärtuste säilitamise riiklikud põhimõtted on:

- 1) muinsuskaitseala uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmärgi ja parandades elukeskkonna kvaliteeti;
- 2) muinsuskaitseala mitmekesist kasutust hoitakse ja soodustatakse ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja kinnistute jätkuva avaliku kasutamiseks;
- 3) uue hoone ehitamisele eelistatakse võimalusel kultuuriväärtuslike hoonete kasutust;
- 4) hoone ja linnaruumi ehituslike muudatustega suurendatakse ligipääsetavust kultuuripärandile viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala ega seal asuvate hoonete kultuuriväärtust;
- 5) mulla- ja kaevetööde tegemisel lähtutakse arheoloogiapärandi kaitseks minimaalse sekkumise põhimõttest; arheoloogilises kultuurikihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul eelistatakse nende konserveerimist ja eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele;
- 6) kultuuriväärtuslike ehk A- ja B-kaitsekategooria hooned (korralduse lisa 2) säilitatakse ja hooldatakse; hoone konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid;
- 7) uusi hooned saab rajada aladele, kus ajalooliselt on olnud hoonestus, ning seejuures arvestatakse ala taashoonestamisel ümbritseva linnaruumi ja kaitsekorra eesmärkide ning väärtustega;
- 8) uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel eelistatakse tänapäevast keskkonda sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga, soovitavalt vältides ajalooliste stiilide otsesest jäljendamist;
- 9) uue ehitise kavandamisel linnaehituslikult olulisele kohale on soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus;
- 10) kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis, sealhulgas kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalises seotusest ja järjepidevusest;
- 11) avalikus ruumis säilitatakse ja võimalusel taastatakse ajalooline linnaehituslik struktuur ja linnakujunduse elemendid;
- 12) säilitatakse haljasalad ja haljastus, sealhulgas haljastatud õuemaad; võimalusel taastatakse puuridade hävinud osad;
- 13) säilitatakse vaated piki muinsuskaitseala tänavaid ja merele ning kultuuriväärtuslikele ehitistele.

III osa

Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

9. Muinsuskaitseala hooned, välja arvatud kultuurimälestiseks tunnistatud hooned, on jagatud A-, B- ja C-kaitsekategooriasse. Hoone kaitsekategooria on määratud korralduse lisas 2.
10. Juhul, kui ehitise mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse ehitist A-kaitsekategooria hoonena kuni kaitsekategooria määramiseni. Kui olemasolev hoone ei ole märgitud korralduse lisas 2, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena.
11. A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris.
12. B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone või silmapaistva mõjuga hoone, mille puhul säilitatakse või võimalusel taastatakse hoone autentsus eksterjööris.
13. C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamist ei nõuta.
14. Kui hoone ehitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena.

IV osa

Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded

15. Muinsuskaitsealal asuva A-kaitsekategooria hoone puhul säilitatakse väärtuslikud interjööridetallid (siseuksed, sisetrepid, piirdeliistud, ahjud jms) ja siseviimistluskihi (põrandalauad, parketid, maalingud, stukkdekoor jms), väärtuslikud sisetarindid (vahelaed, siseseinad, mantelkorstnad jms) ning üldjuhul ajalooline ruumiplaneering.
16. Muinsuskaitsealal asuva A- ja B-kaitsekategooria hoone puhul on tööde tegemisel järgmised nõuded:
 - 1) ajaloolised piirdetarindid, proportsioonid, kandekonstruktsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult algupärasena;
 - 2) hooneosade ja ehitusdetailide taastamisel lähtutakse dokumenteeritud väärtuslikest kihistustest ja käsitletakse hoonet kui tervikut;
 - 3) kasutatakse hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitusviimistlusmaterjale jälgendavate materjalide (nt plast- või komposiitlaudis, plastikaknad, kivi katust imiteeriv katuseplekk, õhekrohv) kasutamine ei ole lubatud; hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale lubatakse kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena (nt katusekattena sileplekk, rullmaterjal, eterniit);
 - 4) välispiirete soojustamine on lubatud ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslike detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid;
 - 5) säilitatakse hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (aknad, ukseid, luugid jms); välimiste avatäidete asendamisel lähtutakse üldjuhul algupärastest;
 - 6) maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet;

- 7) ventilatsiooni ehitamisel eelistatakse olemasolevaid korstnaid ja läbiviike; uued korstnad ehitatakse ajalooliste eeskujul;
- 8) elektri- või muu seade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust;
- 9) tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei kahjusta hoonet ega varja väärtuslikke fassaadidetaile, ei tekita valgushäiringut ega domineeri linnaruumis;
- 10) katuseakende paigaldus on võimalik vaid siis, kui see on sobitav hoone arhitektuuri ja fassaadi rütmiga ning ei mõjuta liigselt avalikku ruumi.

17. Muinsuskaitsealal asuva C-kaitsekategooria hoone puhul on tööde tegemisel järgmised nõuded:

- 1) lähtutakse sobivusest lähiümbruse hoonestusega ning seatakse eesmärgiks hoone terviklik välisilme;
- 2) kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale; traditsioonilisi materjale jäljendavaid materjale kasutada ei lubata;
- 3) välispiirete soojustamisel säilitatakse hoone proportsioonid;
- 4) maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet;
- 5) elektri- või muu seade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms, paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust;
- 6) tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei kahjusta hoonet, ei tekita valgushäiringut ega domineeri linnaruumis.

18. Muinsuskaitsealale uue ehitise püstitamisel kehtivad järgmised nõuded:

- 1) lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, ajaloolisest hoonestusstruktuurist ja -tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete suuruselt, kujust ja kõrgusest), liigendusest, välisviimistlusest ja katusemaastikust;
- 2) välisviimistluses kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid materjale; traditsioonilisi ehitismaterjale jäljendavaid materjale ei kasutata;
- 3) alla 20 m² ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitise (edaspidi *väikeehitis*), mis on ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline (prügimaja, elektrialajaam, autovarjualune jms), paigutatakse asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on varjestatud, kahjustamata olemasoleva hoone konstruktsioone ja viimistlust;
- 4) ajutise ja teisaldatava väikeehitise puhul ei kohaldata käesoleva punkti alapunktis 1 seatud nõudeid; sellised ehitised lahendatakse ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse;
- 5) ajaloolistele haljasaladele¹ ei püstitata uusi ehitisi; välja arvatud juhtudel, kui laiendatakse olemasoleva hoone maapealset osa sobiva mastaabi ja kujundusega või püstitatakse avaliku kasutusega väikeehitis või puhkerajatis (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms).

19. Kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisele kehtivad järgmised nõuded:

¹ Näidatud korralduse lisa 3.

- 1) muutmata või vähesel määral muutunud II maailmasõja eelsed kinnistu piirid üldjuhul säilitatakse;
- 2) käesoleva punkti alapunktis 1 nimetamata kinnistu piiride muutmisel järgitakse kvartalisisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), määratakse krundile lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist hooldada ja teenindada.

20. Muinsuskaitseala tänavate, õuema ja haljastuse puhul kehtivad järgmised nõuded:

- 1) väärtuslikud piirdeaiad, -müürid, -postid, väravad jms säilitatakse, vajadusel taastatakse;
- 2) uued piirdeaiad, -müürid, -postid, väravad jms lahendatakse järgides lähiümbruses väljakujunenud tava (materjal, kõrgus, paiknemine jms) ja sobivust krundi hoonestuse arhitektuuriga; tõkkepuid ei paigaldata;
- 3) ajalooline kivisillutus (paeplaadid, munakivid) jm väärtuslik katend säilitatakse või taaskasutatakse ehitusprojektiga hõlmatud ala sees;
- 4) uue katendi rajamisel või vana restaureerimisel lähtutakse kvaliteetse ligipääsetava linnaruumi põhimõttest ja ajaloolisest lahendusest, näiteks tänavatel kasutatakse sillutisplaate või -kive, hoovides ja aedades eelistatult looduslikke sillutiskive, -plaate või kivisõelmeid; õuema ulatuslikku sillutamist välditakse;
- 5) tagatakse sademevee hoonetest eemale juhtimine, selleks säilitatakse või rajatakse vajalikud pinnasekalded;
- 6) tänava rekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral tänavapinda madalamale viies; välistatakse pinnasevee imbumine keldrisse ning tänava sademevee juhtimine krundile;
- 7) ajaloolised linnakujunduse elemendid ja väikevormid (monumendid, skulptuurid, tänavapostid, kaevud, pingid jms) säilitatakse ja võimaluse korral taastatakse;
- 8) uued linnakujunduse elemendid (linnamööbel, päikesevarjud, müügikohad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavapostid jms) kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ja sellesse sobituvalt ning paigaldatakse viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hooneid, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust;
- 9) tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust, sealhulgas ei soolata tänavaid hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses;
- 10) avalikud pargid ja haljasalad (*Krahviaed, Raekoja park, Rootsituru haljasala, linnuse peavärava ümbrus, promenaad ja Aafrika rand, Vaikne kallas ja Laipmani park, Mihkli park, Kodanike torni haljasala*)², nende väljakujunenud struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid säilitatakse ja vajadusel taastatakse; rekonstrueerimisel lähtutakse pargist ja haljasalast kui tervikust, arvestades muutustega linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, ehitised jms); puuderidade taastamisel ei kasutata üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastatakse terviklike lõikudena;
- 11) haljastuse taastamisel ja rajamisel nii avalikus ruumis kui ka õuemaal lähtutakse ajastuomasest haljastusviisist ja kasutatakse traditsioonilisi liike (pärn, vaher, tamm, kask, must leeder, viljapuud, sirelid, ebajasmiiidid jms), elupuuhekke ei rajata;
- 12) puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal krundil või muinsuskaitsealal; puittaimestikku võib raiuda taimede kuivamisel või ohtlikuks muutumisel ning oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks;
- 13) ehitus- ja kaevetöödega ei kahjustata väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri.

21. Muinsuskaitsealal asuva arheoloogiapärandi kaitseks kehtivad järgmised nõuded:

- 1) detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või ehitusloa menetluse käigus selgitatakse välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning

² Näidatud korralduse lisas 3.

muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid, kui plaanitavad tööd sisaldavad kaeve- ja muud pinnase teisaldamisega seotud töid. Uuringute vajaduse, täpse ulatuse, liigi ja läbi viimise aja määrab Muinsuskaitseamet;

2) põhjendatud juhul, kui on oht, et plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurikihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia, vajadusel kuni loodusliku pinnaseni;

3) väärtuslikud ajaloolised ehituskonstruksioonid ja -detailid võimalusel säilitatakse.

V osa

Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded

22. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid, merelt ja üle Väikese Viigi ning vaated muinsuskaitsealalt merele. Uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitsealaga. Piki ajalooliseid tänavaid avanevaid vaateid muinsuskaitsealale ja muinsuskaitsealalt merele ehitistega sulgeda ei lubata.

VI osa

Leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

23. Muinsuskaitsealal ei nõuta tööde tegemise luba ega sellele eelnevaid muinsuskaitse eritingimusi järgmistel juhtudel:

1) C-kaitsekategooria hoone konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ehitamiseks ning ilme muutmiseks;

2) kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödeks, mida tehakse muinsuskaitsealal olevatel õuemaadel seoses taimede kasvatamisega, v.a. kõrghaljastuse rajamisel;

3) raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga.

24. Muinsuskaitseala kaitsevööndis ei nõuta:

1) Muinsuskaitseametiga olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamist, välja arvatud maapealse osa laiendamisel;

2) Muinsuskaitseameti teavitamist ehitise ehitamisest, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatist.

VII osa

Muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid

25. Mälestise kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele.

VIII osa

Lõppsätted

26. Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

27. Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005. aasta määruse nr 181 „Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kehtivus lõpeb punktis 26 sätestatud korralduse jõustumisest.

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

Korralduse põhjendused ja selgitused on esitatud seletuskirjas, mis on kättesaadav Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

Peaminister

Riigisekretär

Lisa 1. Muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid

Lisa 2. Hoonete kaitsekategooriad

Lisa 3. Ajalooline haljastus