

Vabariigi Valitsuse korralduse
„Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu
SELETUSKIRI

Sisukord

1. Sissejuhatus	1
2. Kuressaare muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus	2
3. Eelnõu sisu	8
4. Kaitsekorra menetluse kirjeldus	29
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele	30
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused	31
8. Korralduse jõustumine	31
9. Vaidlustamine.....	31
10. Eelnõu koostööstamine.....	32
Lisa 1 - Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast.	32

1. Sissejuhatus

Kuressaare muinsuskaitseala asub Saare maakonnas Kuressaare linnas. Kuressaare ajalooline linnasüda on olnud kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. a määrusega nr 91 võeti kaitse alla Kuressaare vanalinn. 1995. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 153 (RT I 1995, 38, 508) kehtestati Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. 2004. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 220 (RT I 2004, 50, 353) kehtestati Kuressaare muinsuskaitseala põhimäärus.

1. mail 2019. a jõustunud muinsuskaitseadusega täpsustatakse muinsuskaitse nõudeid ning nähakse ette kehtestada muinsuskaitsealadel uue seadusega kooskõlas olevad kaitsekorrad.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 91 lõikele 1 kehtib enne seaduse jõustumist kaitse alla võetud muinsuskaitseala põhimäärus *seni, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni muinsuskaitseala kaitsekord kehtestatakse seaduses sätestatud alusel ja korras.*

Korralduse eelnõu näeb ette seni kaitse all olevale alale muinsuskaitseaduse kohase kaitsekorra kinnitamise. Muinsuskaitseala laieneb olemasoleva kaitsevööndi piires, lähtuvalt kultuuriväärtuslikust hoonestusest ja ajaloolise linnakeskkonna terviklikkusest. Kehtestamisel asendab Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu (edaspidi *eelnõu*) kehtiva [Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#).

Korraldusega kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsekord, täpsustatakse kaitseala nimetust, kaitse eesmärki ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piire. Muudatused on tingitud vajadusest anda muinsuskaitsealal kehtivatesse nõuetesse juurde paindlikkust ning viia need kooskõlla 2019. a kehtima hakanud muinsuskaitseadusega (hoonete jagamine kaitsekategooriatesse, muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk jms). Piiri muutmine on vajalik, et muinsuskaitseala hõlmaks vastavaid väärtusi kandva ja selle eesmärkidele vastava linnaruumi ja hoonestuse.

Kaitsekorras kasutatavaid mõisteid hooldamine, remontimine, ilme muutmine, konserveerimine ja restaureerimine kasutatakse muinsuskaitseaduses nende omistatud tähenduses (muinsuskaitseaduse § 7). Mõisteid ümberehitamine ja ehitamine kasutatakse ehitusseadustikus nende mõistetele omistatud tähenduses (ehitusseadustiku § 4). Kui mõisteid on sisustatud erinevalt või vastuoluliselt, lähtutakse muinsuskaitseadusest kui ehitusseadustiku ja maaparandusseaduse eriseadusest. Eelnõu teksti ja lisade (kaartide) vastuolu korral lähtutakse tekstist.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu on koostanud muinsuskaitseameti peadirektori 02.12.2019 käskkirjaga nr 1.1-5/56-A moodustatud Kuressaare kaitsekorra töörühma liikmed: Kaarel Truu (Muinsuskaitseamet, vanalinnade nõunik, Kaarel.Truu@muinsuskaitseamet.ee tel 5261516) Keidi Saks, (Muinsuskaitseamet, Saaremaa nõunik), Piret Miller, (Saaremaa vallavalitsus, arhitekt), Maria Reimal (Saaremaa vallavalitsus, arhitekt), Mark Grititliht (Saaremaa vallavalitsus, arhitekt), Tõnu Sepp (ajaloolane), Toomas Paaver (arhitekt), Triin Talk (Eesti Kunstiakadeemia nooremteadur) ning muinsuskaitseameti teenistujad. Eelnõu on keeleliselt toimetanud Anni Viirmets (anni.viirmets@kul.ee).

2. Kuressaare muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus

Muinsuskaitseaduse § 9 kohaselt on muinsuskaitseala *riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik*. Kuressaare on kõrge kultuuriväärtusega ajalooline linnaline asula. Kuressaare linna ajalugu ulatub keskaega, ja algab Kuressaare piiskopilinnuse juurde tekkinud asulast.

Muinsuskaitseaduse § 9 kohaselt võib muinsuskaitseala *koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurkihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga*. Kuressaare koosneb mitmest perioodist (keskajast kuni tänapäevani) pärit hoonetest ja rajatistest ning keskaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist. Hästi on säilinud ajalooline tänavatevõrk, hoonestus- ja krundistruktuur ning piirkonda ilmestab sellele iseloomulik haljastus.

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

- 1) Euroopa maastikukonventsioon jõustus Eesti suhtes 1. juunil 2018. Konventsiooni kohaselt ei ole maastik pelgalt loodus ega lõpe linnapiiriga, vaid on hoopis laiem: inimese tajutav ala, mille omadused on tekkinud loodusliku ja/või inimtegevuse

tulemusena või nende koosmõjus. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Sellest põhimõttest on lähtunud ka kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.

- 2) Faro konventsioon, millega ühinemise kiitis Vabariigi Valitsus heaks 25. veebruaril 2021. aastal (jõustumata), rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonnale väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Faro konventsiooni oluline keskne mõte on igaühe õigus saada kultuuripärandist osa, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. Mitmekesine pärandirikas linnakeskkond annab võimaluse saada osa kultuuripärandist nii neil, kes seal elavad ja töötavad kui ka neil, kes külastavad seda turistina puhkamise. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, laiema pärandikogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtuseid ning läbi räägitud põhimõtteid ja nõudeid keskkonna hoidmisel ja arendamisel.
- 3) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon jõustus Eestis 29. oktoobril 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. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.

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

Kuressaare muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

- 1) Olulisus – Kuressaare linnasüda on mitmekesine ja omanäoline linnakeskkond, mis peegeldab Saaremaa, Eesti ja laiemalt Läänemere äärsel piirkonnal ajalugu.
- 2) Selektiivsus – Kuressaare on üks vähestest keskajal kujunenud linnalistest asulatest Eesti territooriumil. Kõik keskaegsed linnad, mis on arvestataval määral säilinud (Tallinn, Tartu, Haapsalu, Viljandi, Paide, Rakvere ja Uus-Pärnu) on võetud muinsuskaitsealadena kaitse alla. II maailmasõjas hävinud Narva ning juba 16. sajandil hävinud Vana-Pärnu linna maa all säilinud struktuurid on kaitse all arheoloogiamälestistena. Kuressaare sai linnaõigused küll alles 1563. aastal ent varasemalgi ajal oli tegu elujõulise aleviga. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad kõik keskaega ehk linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist.

Kuressaare on üks atraktiivne ajalooline Läänemere-äärne kuurortlinn. 2003. aastal tehti ettepanek arvata Kuressaare linnus UNESCO maailmapärandi nimekirja. 1982. aastal

on tunnustatud Kuressaare vanalinna restaureerimistöde tegijaid Eesti NSV riikliku preemiaga. Kuressaare vanalinn koos linnus-kindluse, seda ümbritseva pargiga on üks esinduslikumaid, paremini säilinud ja kumuleeruva väärtusega linnalisi alasid Eestis.

- 3) Originaalsubstantsi säilivus – Kuressaares on hästi säilinud linnus-kindluse kompleks, sellega koos arenenud varauusaegse linna struktuur ning osaliselt hoonestus ja samuti 19.–20. saj kuurordikihistus. Hästi on säilinud nõukogudeaegne restaureerimiskihistus ning kvaliteetne ja omanäoline originaalarhitektuur.
- 4) Tehniline seisukord – enamik Kuressaare muinsuskaitseala hoonestusest on kasutuses ja kasutatav ka nähtavas tulevikus.

Kuressaare muinsuskaitseala vastab ka määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Kuressaare muinsuskaitseala moodustavad kesk- ja uusaegne linnus-kindluse kompleks, seda ümbritsev Lossipark ja nendega külgnev vanalinna ja eeslinnade ala. Ajaloolises linnatuumikus on võimalik tunnetada linna ajaloo erinevaid etappe hoonestuse ja erinevate linnaruumi elementide kaudu.

Kuressaare linna ajalugu algab keskaegse linnuse juurde tekkinud asulast. Kuressaare piiskopilinnuse juurde tekkinud asulat on esmakordselt mainitud 1427. aastal ent selle suuruse ja ilme kohta on endiselt vähe teavet. Kuressaare sai linnaõigused 1563. aastal. 17. sajandiks oli linnasüda omandanud tänaseni äratuntava kuju, mis on ühest küljest piiratud linnus-kindluse ja merega ning mis põhjaosas Kohtu ja Garnisoni tänavate sihis kaheks hargneb. Põhjasõja ajal hävis suur osa varasemast hoonestusest ent selle järel taastati linn varasemal tänavavõrgul. 18. sajandil kui Kuressaare muutus Saaremaa kreisi keskuseks rajati hulgaliselt klassitsistliku fassaadikujundusega kivihooneid. Nende rohkus ja ilme eristavad Kuressaaret teistest ajaloolistest linnasüdametest Eestis ning moodustavad muinsuskaitseala ühe varasema ja väärtuslikuma hoonestuskihistuse. Kuressaare oli kuni 19. sajandi algupooleni väike madala hoonestusega linn, mis külgenes mere pool linnus-kindluse ja sadamaga ning oli maa pool ümbritsetud karja- ja põllumaadega. Suured muutused Kuressaare arengus tõi 19. sajandi keskpaik, kui avastati linnalähedase Suurlahe muda raviomadused. Linnus-kindlust ümbritseva endise esplanaadi alale rajati park ja puisteed, säilitades bastionid ja vallikraavi. Kuurorti arendes ehitati linnatuumiku alale hulk suvitusmajasid. Sel perioodil hoonestati Uue tn ja Uus-Roomassaare tänavate ümbrus. Tüüpiline oli lisaks tänava äärsetele elamutele ka õuemajade rajamine, et suurem maja hooajaliselt suvitajatele rentida. 1920.-30. aastatel jätkati linna äärealadel peamiselt väikeelamute rajamist ning linna keskele kerkisid üksikud suured funktsionalistlikud hooned – leivatehase hooned, ametikool ning algkool. Pärast Teist Maailmasõda jätkus individuaalelamute ehitamine varasemalt planeeritud kvartalitesse. 20. sajandi keskel ja teisel poolel rajatud üksikud stalinistlikud hooned ning modernistlikud korterelamud paigutati enamasti ajalooliste kvartalite tühjadele aladele või sõjas hävinud hoonete kohale. Varasemast arhitektuurist selgelt eristuvad ning mahult suuremad hooned paiknevad enamasti üksikute rühmadena avaldamata olulist mõju varasema hoonestusega tänavalõikudele. 1960ndatel kavandati Kuressaare linnasüdamesse ulatuslikke läbimurdeid, uusi tänavaid ja vanade tänavasihtide laiendamist. Kuressaare vanalinna kaitsetsooni loomine 1973. aastal välistas suure osa kavandatust ning edasiste muudatuste kavandamisel lähtuti vanalinna kui väärtusliku tervikstruktuuri säilitamisest. Muinsuskaitseala kehtestamise järel loodud hoonestuses annab tooni postmodernistliku arhitektuuriga kihistus, mis sobitub valutult ajaloolisse hoonestusstruktuuri. Eesti iseseisvumine taastamise järgsel ajal on

muinsuskaitsealale rajatud mitmeid hästi õnnestunud kaasaegseid hooneid. Siiski selle perioodi märgilisemad hooned kogu linna arengu kontekstis on suured spa-hotellid, mis rajati muinsuskaitseala vahetusse lähedusse. Nende arhitektuurne kvaliteet ja nende lähiümbrusele omane linnaruum (avarad parkimisplatsid) eristuvad selgelt vanalinna tihedalt hoonestatud kvartalitest ja ajalooliste eeslinnade aedlinlikust miljööst.

Linna ajaloolise asustumustri selgrooks on looklev tänavavõrk, milles liituvad tänavasihid moodustavad Kuressaarele iseloomulikke kolmnurkseid väljakuid. Vanalinna külje alla kujunenud eeslinnahoonestus asetub regulaarsemasse tänavavõrku.

Kuressaare asustumuster on mitmekesine ning tekkinud pika perioodi vältel moodustades siiski ühtselt tervikuna tunnetatava kultuuriväärtusliku keskkonna. Kõik vastavas määruses mainitud ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (välja arvatud kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktis 3.1.2. muinsuskaitseala väärtustena.

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

Kuressaare muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 24 kinnisasja. 2019.–2020. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidsid inventeerijad ja kaitsekorra koostamise töörühm, et muinsuskaitseala 1204 hoonest on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) 587 hoonet. C-kaitsekategooria hooneid kaardistati 617. Suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned, elektrialajaamad või nõukogudeaegsed tüüpelamud jms, ning linnaruumis domineerivad siiski kultuuriväärtuslikud hooned.¹

Kahe kinnismälestise puhul tegi töörühm ettepaneku asendada nende kaitse mälestisena B-kaitsekategooriaga. Nendeks on reg-nr 20866 Elamu Kuressaares Lossi t. 6 ja reg-nr 4110 Kuressaare linnakooli hoone. Mõlemaid hooneid on põhjalikult ümber ehitatud ning B-kategooria hoone kaitsetingimused tagavad nende kultuuriväärtuse säilimise. Mälestiseks olemise lõpetamise menetlused on muinsuskaitseametis algatatakse paralleelselt kaitsekorra menetlemisega. Mälestise reg-nr 20871 Elamu Kuressaares Suur-Sadama t. 39 osas soovitab töörühm muuta mälestise nimetust.

Muinsuskaitseala hoonestuse arhitektuuriajaloolistest kihistustest olulisemad, kohatunnetust loovad ehitised vanalinna alal on eelkõige varaseim 17.–18. sajandil rajatud baroki ja klassitsismi stiilitunnustega hoonestus, sealhulgas selle nõukogudeaegne restaureerimiskihistus, samuti ajaloolised tööstus- ja laohooned ja hilisem hoonestusstruktuuri sobituv arhitektuur. Ajalooliste eeslinnade alal on valdav 19.–20. sajandi hoonestus, sealhulgas tsariaegsed historitsistlikud hooned, 20. sajandi alguse lihtsad linnamajad ja nõukogude perioodi postmodernistlik arhitektuur. Kuressaare puhul on oluline väärtus ka ajaloolistel avalikel haljasaladel - puisteedel, ja parkidel ning mere ja linna vahel paikneval avatud ranna-alal. Lisaks on säilinud hulgaliselt linnaruumi kujundavaid elemente ja ajaloolisi taristuobjekte, nagu teadetetulbad, kaevud ja isegi üks 20. sajandi esimese poole telefoniputka jms..

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

¹ Vt alusuuringut „[Kuressaare muinsuskaitseala inventeerimisaruanne.](#)“

3) *arheoloogiline kultuurkiht ja selles säilitamist väärivad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid.*

Kuressaare ajalugu algab juba keskajast ning tänapäevase linna all peituvad Kuressaare kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurkiht.

Kuressaare vanalinna alal on arheoloogiapärandi uurimisega tegeletud aastakümneid ning nende tööde käigus on tuvastatud arheoloogilise kultuurkihiga ala, mis eeldab arheoloogiliste meetoditega uurimist.

Arheoloogilise kultuurkihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 3.1.2.6 muinsuskaitseala väärtusena.

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

Kuressaarele on iseloomulik üldiselt lame reljeef. Iseloomulikuks ja oluliseks maastikuelemendiks on rannikuala, mis toimib avaliku haljas- ja puhkealana, pakkudes hajumisruumi ka nendel perioodidel, mil linnal on märkimisväärne turismikoormus. Linnus-kindluse kompleksi kuuluvad muldvallid on hästi säilinud ning restaureeritud muutes selle dominantseks objektiks madalal ja tasasel mereäärsel alal. Maa pool ümbritseb seda Lossipark, mis katab ka osa ajaloolisest esplanaadi alast ning kuhu on rajatud kuurortiga seotud hooneid, nagu kuursaal, kõlakoda, üksikud villad ning kioskid.

Lossiparki ümbritsevate tänavate ning selle juurest alguse saavale Uus-Roomassaare tänava iseloomulikuks osaks on puiesteed. Lisaks Lossipargi lopsakale haljastusele on kogu vanalinna miljöö loomisel suur osa ja oluline väärtus hoovimaastikel: hoovides paiknevatel peenardel, viljapuudel, kõrghaljastusel ja põõsastel, mis ka üle piirdeaedade tänava kohale ulatuvad.

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktides 3.1.2.1 ja 3.1.2.5 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Kuressaare muinsuskaitsealana määratletud ajalooline linnakeskkond moodustab tähenduslikult seotud keskkonna ja on tervikuna tajutav kui vanalinn koos ajalooliste eeslinnade ja mereäärse rohealaga, sellega külgneva linnus-kindluse kompleksi ja Lossipargiga. Hoonestus ja haljastus ning selle erinevad kihistused moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö. Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 2.1 ja 3.1.2 muinsuskaitseala kaitse eesmärgi ja väärtusena.

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

Aineline kultuuripärand on taastumatu ressurss ning olulise avaliku hüvena on huvi selle säilimise vastu oluline avalik huvi. Selle olulise huviga on võimalik nii koostöö kui konflikt omandipõhiõigusega, ühelt poolt toetades pärandi ja sellega ühes ka omaniku huvi omandi väärtuse säilimises sellele sobivas keskkonnas, teisalt aga piirates omaniku tegevusi omandis oleva asja kultuuriväärtuse säilimise eesmärgil või eesmärgil säilitada kultuuriväärtuslikuna laiem keskkond. Põhiseaduse § 32 kohaselt on igal inimesel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus.

Omandiõiguse kitsendused peavad tulenema seadusest. Põhiseaduse mõttest ja sättest tuleneb, et vähem intensiivseid põhiõiguste piiranguid võib kehtestada täpse, selge ja piirangu intensiivsusega vastavuses oleva määrusega volitusnormi alusel. Omandiõiguse piiranguid võib seada üksnes formaalse seadusega või seaduses sisalduva ja eelnimetatud nõuetele vastava volitusnormi alusel,

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

Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt nt [RKPKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11](#), p 39). Riigikohus selgitas, et abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene ([RKPKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08](#), p 29). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel tuleb ühelt poolt kaaluda legitiimse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks ([RKPKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11](#), p 42).

Piirangud peavad olema vajalikud, täitma eesmärki ning olema mõõdukad kaitstava hüve säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Kaitsekorraga seatavate nõuete - piirangute - eesmärk on muinsuskaitseala kultuuriväärtusliku hüvena säilimine ja kestlik (säästev, jätkusuutlik) areng.

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

Omandiõigus ja ettevõtlusvabadus ei ole piiramatud õigused. Piiramatu ehitustegevuse korral on teada risk, et tegevust ei saa võimaldada juhul, kui see kahjustab kultuuripärandit või elukeskkonda.

Kaitse-eesmärk säilitada Kuressaare ajalooline linnatuumik on ülekaaluks huvi, mille nimel on vajaduse korral omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse mõõdukas riive proportsionaalne ja põhiseaduspärane.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Kuressaare ajalooliselt kujunenud linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine.

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

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

Põhiõiguse piiramise ulatuse järgi on muinsuskaitsealal paiknevad hooned jaotatud kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria) jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitseala hoonetele kehtinud nõuded. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa nõue. Võrreldes senise, 2004. aastal kehtestatud muinsuskaitseala põhimäärusega, leevendab käesolev kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagab muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arendamiseks soodsa seisundi ning on proportsionaalne saavutatavale efektile.

Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kehtestada planeerimisseaduse alusel miljööväärtuslike hoonestusalasid, kuid nende haldamises on kujunenud väga erinevaid praktikaid, mis sõltuvad täiel määral kohalikest omavalitsustest. Miljööväärtusliku hoonestusala puhul ei ole võimalik rakendada kultuuriväärtuste kaitseks muid meetmeid peale ehitusseadustikuga sätestatust (sh puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat restaureerimisprojekti või muinsuskaitse järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde ajal). Riiklikult olulise kultuuripärandi puhul ei saa pidada miljööväärtuslikku hoonestusala piisavaks meetmeks kultuuripärandi säilitamiseks.

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

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

3. Eelnõu sisu

Eelnõus on toodud muinsuskaitseala nimetus ja piir, kaitse eesmärk, muinsuskaitseala väärtused ja nende hoidmise põhimõtted, muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid, kaitse eesmärgi saavutamiseks vajalikud nõuded, kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded, leevendused muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis. Eelnõu koosneb üheksast punktist ja sellel on kolm lisa.

Eelnõu punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir.

Eelnõu punktis 1.1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja asukoht. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja täpsemaks. Senine nimetus, „Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala“ ei ole korrektne kuna ala hõlmab ka linnatuumikkuse kuuluvaid ajaloolisi eeslinna – Toriküla ja Uus-Roomassaare tänava ümbrust.

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

Muinsuskaitseala piiride kujunemine on toimunud järgmiselt: 1973. aastal moodustati Kuressaare vanalinna kaitsetsoon, mis hõlmas linnus-kindluse kompleksi ning selle osa vanalinnast, kus on valdav kivihoonestus. Muinsuskaitseala, ehk toonase nimetusega kaitsetsooni ümbritses ehitustegevuse reguleerimistsoon, ehk tänases mõistes kaitsevöönd, millesse kuulus Kitsa ja Uue tänava vaheline ala, Suur-Põllu ja Väike-Sadama tänavate ümbrus ning Pika ja Kohtu tänavate ümbrus Komandandi tänava joonest põhjapool. Võib eeldada, et ala sellise kuju ja ulatuse taga oli vähemalt osaliselt ajastule omane veendumus, et ajalooline puithoonestus linnakeskkonnas on perspektiivitu.

1995. aastal laiendati muinsuskaitseala kogu perimeetri ulatuses ühe majareala võrra ning liites sellele Kauba tn alguse hoonestuse.

2004. aasta põhimääruse kehtestamisega liideti muinsuskaitsealaga kogu Pika ja Kohtu tänava ala, mis varem oli kaitsevööndis. Samuti said muinsuskaitsealasse Suur-Põllu – Väike-Põllu piirkoonna puitmajad, lisaks Allee tänava äärsed kinnistud. Kogu ajalooline Toriküla ning Uus- ja Vana-Roomassaare tänavate piirkond haarati kaitsevööndisse.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega tehakse eelnõuga ettepanek muuta muinsuskaitseala piire ning lisada kaitsevööndile kaugvaateid hõlmavad osad. Muinsuskaitseala piiri muudatused on tehtud selleks, et kaitstav ala vastaks muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele ning hõlmaks terviklikult säilinud kultuuriväärtuslikule linnakeskkonnale. Kaitsevööndi täiendamine on oluline pidades silmas kaitsevööndi eesmärke.

Suurimaks kavandatavaks muinsuskaitseala piiri muudatuseks on ajaloolise Toriküla ja Uus-Roomassaare tn piirkondade – praegu kaitsevööndis asuvate alade – osaline liitmine muinsuskaitsealaga. Mainitud piirkondade hoonestus on ajalooliselt ja arhitektuuriliselt sarnane seni muinsuskaitsealal asuva kultuuriväärtusliku hoonestusega. Eesmärgiks on muinsuskaitseala piiri muutmine selliselt, et see vastaks olukorrale linnaruumis.

Muinsuskaitsealaga liidetakse Kuressaare sadama piirkond, Tori abajas ning Ujula abajas kuna need on seotud linnus-kindluse kompleksi ning kogu linna vaadeldavuse ning ajaloolise arenguga ning seal aset leidvad muudatused võivad oluliselt mõjutada mälestiste ning kultuuriväärtuslike hoonete jaoks sobivat ja toetavat keskkonda.

Lähtudes põhimõttest, et sarnane kultuuriväärtuslik linnaruum peaks olema sarnaselt reguleeritud on kavandatud muinsuskaitseala laiendamine Uue tn idakülje kinnistute ulatuses. Praegune piir hõlmab Uue tn läänekülje hoonestuse, mis koosneb lõiguti ainult suurtest nõukogudeaegsetest korterelamutest, samal ajal kui kultuuriväärtuslik 20. sajandi alguse puithoonestus (tänavade idaküljel) paikneb muinsuskaitsealast väljas.

Väiksemad piiri muutmised on kavandatud Vaikse tänava lääneküljel, Vete ja Vahtra tänavate ristmiku läheduses ja Vete, Kopli ja Töökoja tänavate vahelises kvartalis.

Muinsuskaitsealast on kavandatud välja arvata osa Ojassoo ja Garnisoni tn vahelisest kvartalist, mis on hoonestatud vaid nõukogudeaegsete hruštšovka-tüüpi kortermajadega. Tegu ei ole

Kuressaare kontekstis kultuuriväärtusliku hoonestusega, ning nende ümberehitamisel ei ole muinsuskaitseks kitsendused põhjendatud.

Samuti on muinsuskaitsealast kavandatud välja jätta M.Körberi tn lõik, kus puudub muinsuskaitsealale omane terviklik kultuuriväärtuslik keskkond ning üksikud kinnistud Veski ja Aia tänava nurgal, Vallimaa, Rohu ja Kohtu tänavate vahelises kvartalis ning nn Slupi platsiga külgnevad kinnistud J.Smuuli tn ääres.

Lisaks arvatakse muinsuskaitsealast välja nõukogude ajal tekkinud ja tollaegse hoonestusega Kase tn äärsed kinnistud.

Muinsuskaitseala piir kulgeb üldjuhul mööda kinnistupiire. Kokku lisatakse kaitsevööndist muinsuskaitsealasse 200 krunti.

Muinsuskaitsealast arvatakse välja 58 krunti, mis edaspidi jäävad endiselt muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jagatud kaheks osaks, et eristada erinevate eesmärkidega kaitsevööndi alad. Muinsuskaitsealaga vahetult külgnevatel aladel on kaitsevööndi osa 1, kus on vastavalt Muinsuskaitseaduse § 14 lõikele 3 vaja *tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses.*

Kuressaare muinsuskaitseala kaitsevöönd ei ole seni olnud jaotatud osadeks. Muinsuskaitseala kaitsekorruga on kavandatud oluliste kaugvaadete säilitamiseks vajalike vaatesektorite lisamine kaitsevööndile. Kaitsevööndi senist piiri ei ole põhjust muuta ning see jääb kehtima kaitsevööndi osana 1. Kaitsevööndi osa 2, ehk vaatesektorite eesmärgiks on seatud Kuressaare linnuse tornide *vaadeldavus olulistest vaatepunktidest*. Kaitsevööndi osa 2 olulised vaated on loetletud eelnõu punktis 6.4 ja kujutatud eelnõu lisas nr 1 oleval kaardil. Muinsuskaitsealale avanevad vaated on määratletud lähtudes linnuse tornide vaadeldavuse analüüsi tulemustest.² Muinsuskaitseala vaadeldavuse tagamine kaitsevööndi osas 2 tähendab vaate säilitamist linnuse tornidele, kusjuures oluline on ka linna madal siluett nende läheduses. Üks olulisi vaateid avaneb piki Tallinna tänavat suunaga Smuuli tn ristmikult Transvaali ja Tallinna tn ristmikule, kus tänavakoridor muutub järsult kitsamaks ning muutub hoonestuse iseloom, markeerides vanalinna ja muinsuskaitseala algust. See koht on ajalooliselt olnud linna sissesõiduks ning on kunagise Riia värava asukoht. Kaitsevööndi osas 2 on kehtivaid detailplaneeringuid, mis on täielikult või osaliselt realiseerimata. Nendel aladel ehitusprojekte koostades on eesmärgiks jõuda arhitektuursete lahendusteni, mis ei kahjustaks olulistest vaatepunktidest avanevaid vaateid.

Eelnõu punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk.

Kehtivas põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina juttu ainult väärtuste *säilitamisest*, eelnõuga on lisatud, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutus ning kestlik arendamine. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi).

Säästva arendamise all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, kus olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Kohatunnetuse loomise all mõistetakse Kuressaarele unikaalse arhitektuurse ja haljastuse koosluse kaudu linna identiteedi hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida

² Vt alusuuringut [„Kuressaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs.“](#)

linna sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega (linna külastades on ära tuntavad nt selle keskaegsed ning barokki ulatuvad juured ja hilisem kuurortlinnale tüüpiline areng).

Eelnõu punktis 3 loetletakse muinsuskaitseala väärtused ja nende hoidmise põhimõtted.

Muinsuskaitseala kaitse väärtused ja põhimõtted on sisuliselt üldjoontes sarnased senise Kuressaare muinsuskaitseala põhimääruse eesmärkidele, kuigi sõnastatud oluliselt põhjalikumalt ja täpsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, projekterijatele kui ametnikele. Eesmärkide seast on välja jäetud punktid, mis käsitlesid muinsuskaitsealal sobimatute kasutusviiside väljatõrjumist, keskkonda risustavate väikeehitiste ja sobimatute rajatiste väljaviimist. Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitse tavaks nõuda olemasolevate väikeehitiste ja rajatiste lammutamist või keelata „sobimatuid“ kasutusviise. Eraomandit puudutavatel juhtudel on sellised eesmärgipüstitused ebarealistlikud. Välja tõrjumise ja lammutamise asemel on tänapäeval otstarbekam seada tingimused ümberehitamiseks, mille abil saab ka sobimatute ehitiste uuendamisel nende välisilmet parandada.

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

Eelnõu punktis 3.1.1 on erinevalt kehtivast põhimäärusest on eelnõus väärtusena välja toodud Kuressaare kui elu- ja puhke-keskkonna *mitmekesisus, inimõõtmelisuus ja kultuurimälu hoidja* roll. See tähendab, et lisaks materiaalsetele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia on muinsuskaitseala oluline ka elava linnaruumina, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Kuressaares on peale kohalikule linnaelule pikkade traditsioonidega ka toimimine suvituslinnana. Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Inimõõtmelist ruumi mõistetakse eelnõus samas tähenduses kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes (rahandusministeerium, 2018)³: see on väliruum, mis lähtub inimese mõõtkavast ja on tema liikumise kiirusel hästi tajutav.

Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo ja ühiste juurte kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada linna ja selle elanike ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu, mis võimaldabki tajuda ajaloolist keskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

Eelnõu punktis 3.1.2 on loetletud Kuressaare muinsuskaitseala väärtused: keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas tänavavõrk kolmnurksete väljakutega, avalikud haljasalad ja ranna-ala, krundi- ja hoonestusstruktuur, ehitusjooned, hoovid, haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid ja hooned, linnus-kindlus ja arheoloogiapärand. Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel tuleb eelistada neid muudele väärtustele ning hoiduda nende rikkumisest ja hävitamisest.

³ Vt [Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks](#)

Eelnõu alapunktides 3.1.2.1–3.1.2.6 on täpsustatud ja sisustatud p 3.1.2 loetelu väärtuslikumad kihistused tuginedes kaasamisüritustelt saadud sisendile ning aruteludele tööühmas.

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

Kuressaarele eripärasena on p 3.1.2.2. ja 3.1.2.3. välja toodud väärtusliku kihistusena ka nõukogude-aegne restaureerimiskihistus. Kuressaare vanalinnas on nõukogude perioodil väga palju hooned restaureeritud-rekonstrueeritud ajastule omasel moel ning hea kvaliteediga. Tervikliku lähenemise ja järjepideva töö eest said Kuressaare restauraatorid 1982. aastal riikliku preemia. Ehkki restaureerimisprintsipiibid on aja vältel muutunud ning kõiki 1970-80. aastate lahendusi tänapäeval eeskujuks võtta ei saa on need siiski väärtuslikud osad Kuressaare ja Eesti muinsuskaitse ajaloos. Märkimisväärne osa pärast muinsuskaitseala kehtestamist rajatud uutest hoonetest on postmodernistlikus arhitektuuristiilis. Kohaliku ehituspärandi motiive kasutades rajatud hooned, mis enamasti järgivad piirkonnale omast paigutust kinnistul ning mitmed neist on eesti tipparhitektide looming, mis lähtub kohalikust arhitektuuripärandist ning hetkel kehtinud muinsuskaitsealistest piirangutest.

Eelnõu punktis 3.1.3 on ühe olulise mittemateriaalse väärtusena muinsuskaitsealal mainitud ajalooline kinnistustruktuur, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu varasematel aastasadel ja mille säilitamine kannab olulist kultuuriväärtust. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Kuressaare kinnistustruktuuri analüüs⁴ näitab, et osad Kuressaare muinsuskaitseala kruntidest pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute kultuuriväärtus on oluline muinsuskaitseala väärtuste kontekstis, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja järjepidevust. Kinnistupiiride vanus annab teadmisi eri ajastute elukorraldusest ning on otseseks muinsuskaitseala hoonestuse mitmekesisuse põhjuseks. Krundi suurus ja kuju on sageli määranud sellel asuvate hoonete suuruse tänavajoonel ja nii viisi tänavaruumis eriilmeliste, samas omavahel sobituvate ehitiste rajamise.

Eelnõu punktis 3.1.4. on lisaks toodud väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated ja muinsuskaitsealal avanevad sisevaated*. Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid. Linnuse tornid on ajalooliselt olnud maastikul visuaalseks dominandiks ja orientiiriks.

Kuressaarele on iseloomulik madal hoonestus ning tasasel maastikul paikneva linna siluett on enamasti rohelsusse mattunud. Oluliseks erandiks on Kuressaare linnus, mida võib pidada üheks linna sümbolhooneks, mille tornid on nähtavad lähenedes linnale maanteedelt ja merelt ning isegi Kuressaare lennujaamast. Muinsuskaitsealale iseloomulik terviklik kultuuriväärtuslik keskkond eristub ümbritsevast hilisemal ajal hoonestatud linnast selgelt mastaabi, tiheduse ja hoonestuslaadi poolest. Seda näitlikustab ilmekalt Tallinna tänava vaatekoridor muinsuskaitseala kirdeosas: Transvaali ja Tallinna tn ristmik markeerib vanalinna algust, kus tänav muutub oluliselt kitsamaks, hoonestus tihedamaks ning ehitusjoon liigub tänava äärde. Olulised vaated on kirjeldatud eelnõu punktis 6.4 ning määratletud kaardil lisa 1. Muinsuskaitsealal avanevaid sisevaateid välja joonistatud ei ole, nendeks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid (p. 3.2.12).

⁴ Vt [Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#)

Eelnõu punktis 3.2 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted. Põhimõtted annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on olulised nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtunud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest praktikast. Põhimõtted lähtuvad vajadusest säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ja on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ning muinsuskaitseametile plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel.

Punktis 3.2.1. rõhutatakse, et kõik uuendused muinsuskaitsealal tuleb sobitada kultuuriväärtusliku keskkonnaga – st ehituslikud muudatused on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need väärindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine ning uuenduste tegemisel tuleb seda arvesse võtta.

Punktis 3.2.2. täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga erakinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on avalik huvi hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja alade (nt avalikud haljasalad, ajaloolised koolihooned, administratiivhooned) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

Punktis 3.2.3. rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutust või uuesti kasutuselevõttu, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine, tühjaks jäävad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja linnapilti risustama. Hoonete kasutuses hoidmine ja taaskasutusse võtmine ei ole praktikas muinsuskaitseameti võimuses, vaid lähtub paljude asutuste ja hooneomanike üksikotsusest, mida muinsuskaitseametil on võimalik mõjutada osutades sellele eesmärgile. Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevaid kulusid. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks tühjaks.

Punktis 3.2.4. mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja sellel paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega. Sellega antakse juhiseid, 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 ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei ole võimalikud kultuuripärandit kahjustades. Iga võimaliku lahenduse sobivust kaalutakse, arvestades hoone kultuuriväärtust ja lahenduse mõju sellele.

Punkt 3.2.5. tähendab, et maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurikihiga alal⁵ tuleb valida projektlahendus, mille teostamine on võimalik võimalikult väikese sekkumise põhimõtetest lähtudes. See tagab arheoloogiapärandile stabiilse keskkonna ja võimaldab eksponeerimist tulevikus.

Sekkumise väiksus ei sõltu otseselt sellest, kui väiksel alal tehakse pinnasesse minevaid töid (näiteks vaiamine mikroviaidega), vaid sellest, kui suur on kogumõju käsitletava ala arheoloogilisele kultuurikihile. Näiteks võib vundamendivaiade rajamine kaasa tuua

⁵ Vt. kaitsekorra lisa 3

orgaanikarikaste kihtide, aga ka parvvundamentide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise. Juhul, kui vaiamine toimub ilma eelneva uurimiseta, pole teada sügavamal kultuurkihis peidus olevate hoonejäänuste asukoht. Seetõttu purustatakse teadmatult vaiamisel ajaloolisi müüre, kuigi eelneva uuringu alusel oleks olnud võimalik kavandada vaiad müüride vahele pehmesse pinnasesse. Vaiadega purustatud müüride puhul väheneb nende väärtus ajaloo allikana, samuti nende eksponeerimisvõimalus tulevikus.

Suuremate hoonete alla rajatakse vaiad vundamendi jaoks sageli umbes 2-meetrise sammuga ning vaiade ümber pressitakse betoon kultuurkihi pehmematesse ladestustesse tihedamate ladestuste vahele, deformeerides ka kaugemale jäävaid ladestusi. Tulemuseks on rikutud ja moonutatud kultuurkiht, mistõttu kahaneb selle väärtus ajaloo allikana, selle uurimine on tulevikus keerulisem ning aeganõudvam, sealt on võimalik välja lugeda vähem informatsiooni.

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

Punktis 3.2.6. kirjeldatud põhimõtte kohaselt on kultuuriväärtuslike hoonete osas oluline säilitada ka nende interjööre ja nende osasid. Eelnõu koostamise raames on teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele antud A-kaitsekategooria. B-kaitsekategooria hoonel teadaolevalt terviklikku väärtuslikku interjööri ei ole, kuid kultuuriväärtuslik interjäär või selle osad (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid, ajaloolised parketid või laudpõrandad jms) võivad välja tulla sisetööde käigus, kui eemaldatakse hilisemad viimistluskihid. Sel juhul tuleb neist leidudest muinsuskaitseametile teada anda (muinsuskaitseaduse § 60) ja teha edasised otsused teabest ning võimalustest lähtuvalt. Seetõttu on eelnõu põhimõtete osas peetud vajalikuks rääkida kõikide kultuuriväärtuslike hoonete, sh B-kaitsekategooria hoonete interjööride säilitamisest.

Samas punktis (2.3.6) selgitatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) ehitustööde korral lähtutakse olemasolevast hoonest – säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks kas tegemist on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on klassitsistlik või historitsistlik jne. Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varasemalt ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui 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.

Punktis 3.2.7 on ära toodud põhimõte, mille kohaselt *uue hoone ja olemasolevale hoonele suuremahulise juurdeehituse ehitamisel tuleb eelistada tänapäevase arhitektuurikeelela lahendust*. Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitust (vastavalt ehitusseadustikule olemasolevast hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga).

See põhimõte on sõnastatud eelistusena ning iga juhtumi puhul tuleb lahenduse sobivust eraldi kaaluda.

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

Eelnõus ei anta eraldi suunist väiksemahuliste juurdeehituste arhitektuurse lahenduse kohta (näiteks veranda, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on olenevalt olukorrast mõeldav nii olemasoleva hoone arhitektuurikeelega jätkamine kui ka kaasaegsed lahendused.

Lähiümbruse arhitektuuritavade all mõistetakse konkreetsetes kvartalis ja tänavaldõigus domineeriva ajaloolise hoonestuse paiknemist, suurust, materjalikasutust jms. See ei tähenda, et uue hoone puhul peaks ajaloolist hoonestust kopeerima, vaid pigem seda kaasaegses võtmes interpreteerima. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle. Peamine on jätkata hoonestuse struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus).

Ajaloolise hoonestuse all mõistetakse eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonestust, st kui lähialal on osaliselt säilinud sõjaeelne hoonestus ning nende vahele on kerkinud hiljem palju suurema mastaabiga hoone, siis uute hoonete kavandamisel lähtutakse üldjuhul vanemate, muinsuskaitsealal väärtustatud ja sellele iseloomu andvate hoonete mastaabist, et luua neile toetavat keskkonda. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik (vt eelnõu punkt 3.2.9). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames.

Punktis 3.2.8 antakse soovitus avalikus funktsioonis või linnaehituslikult olulisele kohale planeeritava tuntava mõjuga uue hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Üldjuhul on tuntava mõjuga hooneks peetud sellised, mille ehitise alune pind ületab 100m². Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga.

Punktis 3.2.9 on sõnastatud suunis, mille kohaselt *eelistatakse varem hoonestatud aladel hoonestuse taastamist, arvestades vahetut linnaruumi ja hea ruumiloome põhimõtteid*, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik tihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist, kui II maailmasõjast tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, kui see on linnaehituslikult mõistlik ja avalike huvidega kooskõlas. Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga (hoonete taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetega võimalikult sarnasena), kuna praktikas on olnud selle järgimine võimalik harva.

Kuressaare kesklinnas on teisest maailmasõjast hoonestamata jäänud maatükke. Sellised on näiteks Kohtu tn 26 staadioni ala, ajaloolise elektriijaama vastas olev haljak Tolli tn 18.

Hea ruumiloome põhimõtetena käsitleme kaasaegset keskkonda väärtustavaid ruumilise planeerimise põhimõtteid nagu väljendatud nt 2018. a valminud Ruumiloome töörühma lõpparuandes⁶ ja 2020. a avaldatud Planeerimise rohelises raamatus.⁷

⁶ Vt <https://planeerimine.ee/2020/02/ruumiloome-ja-kvaliteetse-ruumi-pohialused/>

⁷ Vt <https://planeerimine.ee/static/sites/2/ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>

Punktis 3.2.10 antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ja elemente. Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskuspõhise külgnevale hoonestusele. Samas on avaliku ruumi uuendamine eriti jalakäijasobralikkuse suurendamise suunas võimalik ja oodatud. Jalakäijasobralikkus kui osa inimhõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhke-keskkonnana, kus liikudes on võimalik vaadelda ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit.

Punktis 3.2.11 on antud suunis haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisiga jätkamiseks ning hävinud osade taastamiseks. Haljastus, nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui haljastus kinnistute hoovides on Kuressaare muinsuskaitsealal olulised miljöö kujundajad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone.

Punktis 3.2.12 määratletakse, et säilitada tuleb sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldiselt lubatud. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms paigaldamine tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornidele vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadetekks.

Eelnõu punktis 4 on selgitatud muinsuskaitseala hoonetele antud väärtusklasside tähendust. Vastavalt muinsuskaitseala § 19 lõike 5 punktile 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lõike 1 järgi. Väärtusklasside on kolm: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused lähtudes hoonete erinevast kultuuriväärtusest ja rollist muinsuskaitseala eesmärkide täitmisel.

Kuressaare muinsuskaitsealal tehti ettepanek määrata A-kaitsekategooriasse 82 hoonet. B-kaitsekategooriasse määrati 505 hoonet – see on valdav osa muinsuskaitseala teise maailmasõja eelsetest hoonetest ning lisaks mõned ajaloolisse keskkonda sobituvad uuemad hooned. C-kaitsekategooriasse määrati 617 hoonet. Valdav osa nendest on mitmesugused väiksed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms) – st hoonete arv on küll suurem kui A- ja B kaitsekategooria hoonetel kokku, kuid nende mõju linnapildis pigem väike.

Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal olevad hooned käsitletavad sisuliselt A-kaitsekategooria hoonena, st muinsuskaitseameti luba oli tarvis töödeks nii eksterjööris kui interjööris. Võrreldes seni kehtinud regulatsiooniga leevendatakse piiranguid kõikide vanalinna ala hoonete puhul, välja arvatud 14 hoonet, mis jäävad A-kategooriasse. Ülejäänute puhul jäävad nõuded senisega samaks (B-kaitsekategooria) või leevenevad (C-kaitsekategooria).

Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud inventeerimisaruandena Muinsuskaitseameti kodulehel.⁸ Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamisega.

Eelnõu punktis 4.1. täpsustatakse, et juhul, kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud mõnele olemasolevale hoonetele kaitsekategooria määramata, kehtivad sellel teostatavatele tegevustele automaatselt B-kaitsekategooria nõuded. Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise

⁸ Vt alusuuringut [„Kuressaare muinsuskaitseala inventeerimisaruanne.“](#)

käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone tabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood. Samuti võib ette tulla vajadus asendada mõne ehitise mälestise staatus B-kaitsekategooriaga. Töörühm on teinud kahe mälestise osas ettepaneku nende mälestiseks olemine lõpetada. Eelnõu ajakavas on arvestatud, et menetlused mälestiseks olemise lõpetamiseks saaks tehtud enne kaitsekorra kehtestamist. Kuid juhuks, kui mälestiseks olemise lõpetamise menetlused võtavad kauem aega kui kaitsekorra kehtestamine, on võimalik neid käsitleda peale kaitsekorra kehtestamist automaatselt B-kaitsekategooria hoonetena ja rakendada vastavaid menetlusnorme.

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

Eelnõu punktis 4.3. sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris*. A- ja B- kaitsekategooria erinevus seisneb vaid interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel (A-kaitsekategooria puhul säilib muinsuskaitseameti tööde loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte).

Oluline on silmas pida, et kõik kultuuriväärtuslikud hooned (nii A- kui B-kaitsekategooria) on väärtuslikud, ja nende väärtus autentsusena mõistetak ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas mingil määral muudetud. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks teise maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need hooned, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda seda rikastades.

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

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

Eelnõu punktis 5 antakse nõuded muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks.

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

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

Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tuleb kõigi ehitiste puhul tagada hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sh kultuuriväärtuste kaitse (ehitusseadustiku § 8 ja 9). Näiteks võib see tähendada, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel tuleb säilitada sisetarindeid, mis on otseselt seotud välistarindite või kogu hoone säilimisega.

Nõuded erinevatele kaitsekategooria hoonetele on esitatud kategooriate kaupa, sealhulgas kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kattuvad kõiges, välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel tuleb tööde tegemise luba taotleda ka töödeks siseruumides. B-hoonel sisetööd muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja, kuid juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on sellest teavitamine kohustuslik (muinsuskaitseadus § 60). C-kaitsekategooria hoone puhul eraldi tööde tegemise luba muinsuskaitseamet ei väljasta. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 1.

Punktis 5.1 täpsustatakse ainult A-kaitsekategooria hoonetele kehtiv nõue interjööri osas: säilitada väärtuslikud siseruumi elemendid – väärtuslik ruumijaotus, sisetarindid, interjööridetailid ja siseviimistluskihid. Väärtuslik ruumijaotus ja sisetarindid hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sh mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumijaotuses ja sisetarindite muutmise võimalused tuleb muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi kaaluda, säilitamismõue ei ole absoluutne. Ruumijaotuse muutmisel on eelistatud tagasipööratavad lahendused (nt kergvaheseinte lisamine olemasolevaid konstruktsioone muutmata), ning ajaloolise substantsi võimalikult vähene lõhkumine (nt kasutada olemasolevaid läbiviigukohti ja avasid).

Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed, siseaknad, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad kultuuriväärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla nt ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, seina või põrandamaalingud, ajaloolised tapeedid, stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku võimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsematest nõuetest ja juhistest.

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

Punktis 5.2.1 täpsustatakse, et kultuuriväärtusliku hoone piirdetarindid (vundament, seina- ja katuseetarindid 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 välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama 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 proportsioone.

Punkt 5.2.2 täpsustab, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, siis seda saab teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. Näiteks kui hoonel on olnud veranda, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoonet on muudetud viisil, mis ei ole tagasipööratav (näiteks on lisatud korruseid vmt), siis peaks üldjuhul maja ilmet ühtlustama arvestades hilisemaid muudatusi.

Punktis 5.2.3. täpsustatakse, et *kultuuriväärtusliku hoone puhul tuleb kasutada hoone tüübile ja ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid.* Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, tuleb katusekatte vahetuse korral samuti kasutada käsitsi valtsitud plekki; puitseina parandamisel puitu ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina tuleb kasutada end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, sh lubikrohve ning linaõlivärve. Traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate all mõistetakse nt pleki valtsimist, kelluga krohvimist, pintsliga värvimist, takutamist, tappimist jms. Üldjuhul hoone restaureerimise puhul on traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehituse puhul mitte.

Punktis täpsustatakse, et muinsuskaitsealal *ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale.* Jäljendav on näiteks puitakent jäljendav plastaken, puitvoodrit jäljendav plastikvoodrilaud, õhekrohv, kivikatust jäljendav laineline katuseplekk, valtsplekki jäljendav sileplekk jms. Ajaloolises keskkonnas on ausus materjalide olemuse osas üks eeldusi, mis laseb tajuda paika ajaloolise ja väärtuslikuna.

Punktis täpsustatakse ka see, et *hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena.* Materjalid, mis ei ole hoonele kõige sobivamad, kuid mida võib hoone päästmiseks konserveeriva lahendusena muinsuskaitseameti loal kasutada, on näiteks eterniit või rullmaterjal, kui need asendavad varasemat traditsioonilist valtsplekk- või kivikatust. Samas osade uuemate hoonete puhul võib eterniit olla algne, sobiv ja eelistatud katusekattematerjal. Materjalide valikul tuleb lähtuda eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest (algsest) lahendusest, ning kõik materjalid, mida alguses lahenduses polnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

Punktis 5.2.4 rõhutatakse, et kultuuriväärtusliku hoone *välispiirete soojustamist võib kaaluda juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslike detaile, ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid.* Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda, kui kogu hoone laudis vajab niikuinii välja vahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, räästas jms) proportsioonid. Kultuuriväärtusliku hoone välisseinte soojustamist väljastpoolt ei saa kaaluda, kui tegemist on rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus ja detailid on osa hoone väärtusest.

Puithoonete puhul on väärtusliku siseviimistluse puudumisel võimalik kaaluda ka seinte soojustamist seestpoolt.

Punkt 5.2.5 seab nõudeks säilitada ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited – aknad, ukсед, luugid jms, rõhutades samas, et väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Kas tegemist on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus – omavoliline avatäidete vahetamine muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Punktis 5.2.6 selgitatakse, et juurdeehitus tuleb lahendada hoone ja selle lähikümbrusega sobiva mahu, proportsiooni ja materjalikasutusega. Nagu punktis 3.2.8. põhimõttena välja toodud, peaks suuremahulised juurdeehitused olema üldjuhul tänapäevase arhitektuuri keelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda vms väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist tuleb valida ka juurdeehituse ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehituse 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 lähikümbruse (kvartal ja tänava vastasküljel oleva linnaruumi) hoonete ehitusaluse pindala, ehitiste brutopindala, kinnistute täisehitusprotsendi ja tiheduse analüüsimist. Tihedusena mõistetakse siinjuures hoone brutopinna suhet kinnistu pindalasse. Juurdeehitise proportsioonid peavad olema sobilikud nii hoone, millele juurde ehitatakse, kui ka naaberhoonestuse suhtes.

Punktis 5.2.7 antakse suuniseid ventilatsiooni ehitamisele, et võimalusel kasutataks ventilatsiooni tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigid, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda.

Punkt 5.2.8 sätestab, et tehnoeadme hooneväline osa tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Tehnoeadmena 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 võib valguda hoone seinale. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoonest eraldi alusele.

Punktis 5.2.9 antakse juhised erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähistamiseks. Oluline on kavandada need ajaloolisse keskkonda 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. Paljudel Kuressaare kaubanduspindadega hoonetel on suured

vitriinaknad, mille puhul on soovitatav kasutada neid algses funktsioonis (st reklaamida oma kaupu vitriinaknal kujundatud väljapanekuga).

Punktis 5.2.10 antakse suunised kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakna paigaldamise kaalumiseks: *katuseaknad, eriti kui need jäävad tänavalt vaadeldavad, tuleb paigutada hoonega arhitektuurselt sobivalt ja arvestada hoone fassaadi rütmiga*. Ajalooliste hoonete kasutuses hoidmiseks võib olla vajalik katusealuse pinna kasutusele võtmine köetavate ruumidena. Pööningule valguse saamiseks on katuseaknad üks võimalus, mille kasutamist kaaluda. Küll aga tuleb arvestada katuseakende puhul hoone fassaadide akende rütmiga ja sümmeetriaga, eriti tänavapoolsetel külgedel jälgida, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ja domineerivalt. Eelistatud on katuseakende paigaldamine kohtadesse, mis on võimalikult vähe vaadeldavad.

Eelnõu punktis 5.3 antakse nõuded C-kaitsekategooria hoonetele. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja ka kavandatavatele juurdeehitustele.

Punkt 5.3.1 sõnastab, et *hoone ilme muutmisel, välimiste avatäidete vahetamisel ning välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse valikul tuleb lähtuda hoone ehitusaegsest või terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega*. C-kaitsekategooria hoone puhul ei räägita autentsusest, säilitamisest ega restaureerimisest – kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada, kuid tulemus peab siiski olema terviklik ja keskkonda sobiv.

Punktis 5.3.2 tuuakse välja, et *hoone ümberehitamisel tuleb kasutada ajaloolisse keskkonda sobituvaid ehitus- ja viimistlusmaterjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale (plastlaudis, plastaknad, laineplekk jms)*. Nendegi hoonete puhul on oluline nende sobitumine ajaloolise keskkonna üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada keskkonnale omaseid, järelikult ka sinna sobivaid materjale.

Ka C-kategooria hoone puhul ei saa muinsuskaitsealal mistahes lahendusi, kuid peale hoone ehitusaegsete materjalide kasutamise on siin võimaluste amplituud üldiselt laiem. Näiteks ühe tüüpilise silikaattelistest nõukogude-aegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel säilitada algset välisilmet ja materjalikasutust (eterniit, tellisfassaadid) või anda hoonele ka tervikliku uue välisilme (nt plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviga kujundatud fassaadidele üldjuhul kasutada ei saa, on C-kategooria hoonete puhul üldjuhul võimalik lahendus. Tüüpilise silikaattellis-fassaadiga korterelamu puhul ei eeldata, et selle soojustamisel peaks taastama soojustuse peal algse eeskujul silikaatvoodri või ajalooliste hoonete eeskujul lubikrohvi. C-kategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga maju, konkreetsele hoonele sobiv lahenduse kooskõlastab muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

Punktis 5.3.3 sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine lubatud, kuid säilitada või taastada tuleb hoone ja selle osade proportsioonid ja vajadusel ka hoonele iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel tuleb üldjuhul taastada hooneosade proportsioonid – pikendada räästast, tõsta aknad seinas suhtes sellisele kaugusele, nagu need on olnud jne.

Punktis 5.3.4 -5.3.6 antakse suunised juurdeehitiste, tehnoseadmete ja reklaamide osas, mis on samad kui kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta, sest mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

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

Punktis 5.4.1 sõnastatakse põhimõte, et uut hoonet ei ole üldjuhul otstarbekas kavandada kopeerides ajaloolisi hooneid või nende stiile. Uushoonestuse puhul on oluline selle sobivus ajaloolisse keskkonda ning selge eristumine tänapäevase arhitektuurilaadi kaudu. See põhimõte hoiab elus Veneetsia harta kohast põhimõtet, et lisanduv uus peab vanast eristuma. Kui uuega kopeeritakse vana hoonet või vana stiili, siis luuakse alus kahtluseks ka vana autentsuse osas, mis kahandab ajalooliste hoonete väärtust. Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kultuuriväärtuslik hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist hävimiseelsel või algsel moel.

Punktis 5.4.2 sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda *lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist ja kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahust, kujust ja kõrgusest*. Lähiümbrusena on mõistetav kvartal ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises.

Punktis 5.4.3 sõnastatakse põhimõte, et *mitut varasemat krunti hõlmava hoonestuse kavandamisel tuleb hoone mahuliselt ja arhitektuuriselt liigendada, võttes aluseks ajaloolise, eelkõige II maailmasõja eelse krundistruktuuri*. See nõue tagab, et ajaloolisse keskkonda ei kavandataks ebatüüpilisi monotoonseid ja sellega ajaloolisele hoonestusele vastanduvaid ehitisi.

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

Punktis 5.4.5 täpsustatakse, et ajaloolises keskkonnas mittetüüpiline väikeehitis – prügimaja, elektrialajaam, autovarjualune jms – tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole avalikust ruumist nähtav. Juhul kui seda ei ole võimalik tagada, siis peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see ei häiriks ega domineeriks või on varjestatud (näiteks puidust restiga kaetud).

Punktis 5.4.6 selgitatakse, et ajaloolistel avalikel haljasaladel⁹ ei ole uue ehitise püstitamine lubatud, välja arvatud sobiva mastaabi ja kujundusega j väikeehitise ja puhkerajatise püstitamine (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms). Ajaloolised avalikud pargid on oluline osa Kuressaare linna miljööst ja väärtusest elu- ja puhke-keskkonnana, parkide säilitamise eesmärgil ei ole lubatav nende täis ehitamine. Samas erinevad pargi puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised on parkides alati olnud ja neid võib edaspidigi muinsuskaitseametiga kooskõlastatult rajada. See puudutab ka suuremaid atraksioone nagu karussellid või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spordirajatise nagu discgolfi rajad, mis vajavad muinsuskaitseameti heakskiitu.

⁹ Näidatud kaitsekorra lisan 3.

Punktis 5.4.7 on täpsustatud, et väikeehitistele (alla 20 m² suurused ja alla 5 meetri kõrgused ehitised, sh teisaldatavad ja ajutised ehitised nagu kioskid, avalikud tualetid, kuurid jms) ei kehti kõik uushoonetele esitatavad nõuded, mis on loetletud eelnõu punktides 5.4.1–5.4.3. Sellise väikeehitise puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse, kuid kõrgendatud nõuded arhitektursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati isegi võimalik. Tehes leevenduse punktist 5.4.1 on antud indikatsioon, et väikeehitise puhul on varasema hoone kopeerimine üldjuhul aktsepteeritud tegevus (nt kunagise lihtsa puitkuuri asemele tehakse samasugune), selliste väikehoonete puhul ei eeldata tänapäevase arhitektuurikeele kasutamist.

Punktis 5.5 antakse nõuded kinnistupiiridele. Muinsuskaitseaduse § 52 lõige 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsust) kooskõlastama muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muudetud kujul (eelnõu punkt 2.2.2.6).

Punktis 4.5.1 sätestatakse, et ajaloolised kinnistupiirid tuleb üldjuhul säilitada. Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määranud sinna püstitatavate ehitiste paiknemise. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris tuleb kaaluda konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga.

Muinsuskaitseala kontekstis loetakse väärtuslikuks eelkõige II maailmasõja eelset kinnistustruktuuri, eriti kui ajalooline kinnistu ja kultuuriväärtuslik hoonestus on mõlemad säilinud. Samas ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis sobituvad kvartalis väljakujunenud kinnistustruktuuriga ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekiks ebakõla kinnistu suurustes, mis võib hakata mõjutama ka kavandatavate ehitiste paiknemist ja ilmet.

Kinnistute kujunemist ajas analüüsitud alusuuringus „[Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#).“ Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes kinnistut ja selle lähiümbrust analüüsides kaaluda, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud asjade, sh kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel.

Punkt 5.5.2 täpsustab, et kinnistupiiride muutmisel (nihutamisel, liitmisel, lahutamisel) tuleb järgida kvartalis tavaks olevat krundistruktuuri ning määrata kinnistule lihtne ja selge kuju, vältides kiile ja ribasid. Kinnistu peab olema sellise kujuga, mis võimaldab hoonet hooldada ja teenindada. Krundil asuva ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi krundipiiride nihutamiseks.

Eelnõu punkt 5.6 täpsustab tänavate, hoovide ja haljastuse nõuded lähtudes muinsuskaitseaduse § 52 lõikest 3, mis seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal, samuti muinsuskaitseaduse § 52 lõikest 1, mis seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse

vastavalt ehitusseadustikule nii hooneid kui rajatise (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms). Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine.

Punktis 5.6.1 täpsustatakse, et väärtuslikud piirdeaiad, nende postid, väravad jms tuleb võimalusel säilitada. Ajaloolised piirdeaiad aitavad tajuda tänavaruumi tervikliku ja kultuuriväärtuslikuna. Kultuuriväärtuslikud võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui hilisemad piirdeaiad, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse eri ajaloolisi kihistusi. Hekid ei ole traditsiooniline piire ning üldjuhul tuleks nende kavandamist vältida.

Punktis 5.6.2 on sätestatud, et juhul kui on vajalik rajada uued piirdeaiad ja väravad, siis tuleb need kavandada lähiümbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse traditsioonilist materjali, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms. Piirdeaed peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei ole reeglina lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on ajaloolises linnatuumikus võõrad elemendid. Samuti on hekid piirdena reeglina välistatud.

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

Punktis 5.6.4 antakse uute katendite rajamisel suunised, mille järgi *tuleb eelistada asfaltkattele sillutiskivilahendusi, sealhulgas munakivilahendusi, hoovides ka sõelmeid. Sillutise kavandamisel lähtuda piirkonnale iseloomulikust hoonestuse, haljastuse ja sillutatud ala vahekorrast.* Erinevate katendite kasutus mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmast. Piirkonniti, erineb sillutatud ala suurus ning ka katendi materjal. Muinsuskaitseala keskosas, näiteks Keskväljaku ümbruses on olnud valdav munakivisillutus ning selle taastamine on ootuspärane ja põhjendatud. Eeslinnades ning muinsuskaitseala aedlinliku ilmega äärealadel on traditsiooniliselt suurem haljastuse osakaal ning seal tuleb vältida hoovide suuremahulist sillutamist. Haljastuse ja sillutise kavandamisel piirkonnale iseloomulikku lahendust välja selgitades tuleks analüüsida olukorda vähemalt konkreetse kvartalis ja vajadusel ka tänavalõigu vastasküljel. Hoovide parklateks muutmise vältimiseks on soovitatav parkimiskohti rajada pigem tänavate äärde liiklust rahustaval viisil.

Punkt 5.6.5 sätestab, et hoone sokli ääres tuleb säilitada pinnasekalded, mis aitavad kaitsta hoonet liigniiskuse eest ja tagavad nii hoonete pikemaajalise säilimise kui ka vähem probleeme nende hooldamisel. Juhul, kui krundil või linnaruumis puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee majadest eemale, tuleb need rajada.

Punkt 5.6.6 määratleb, et tänavate rekonstrueerimisel tuleb eelistada tänavat tasandi allapoole viimist, eesmärgiga taastada kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) ehitiste sokli proportsioon ning tagada tingimused, mis parandavad hoonete seisukorda. Seega tuleb tänavat rekonstrueerimise projekteerimisel analüüsida, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia, ja vajadusel see kavandada.

Punkt 5.6.7 kohustab säilitama ja võimalusel taaskasutama ajaloolisi linnaruumi elemente. Need on näiteks monumendid, skulptuurid, tänavavalgustuspostid, laternad, kaevud, pingid jm ajaloolist linnatuumikut ilmestavad elemendid. Tegemist on liigutatavate elementidega, mida

eelistatult säilitada olemasolevas asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada, kui seda näeb ette tänava, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Punkt 5.6.8 sätestab, et uued avaliku ruumi elemendid (*linnamööbel, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid hooajalised kohvikuterrassid, päikesevarjud, müügikohad, tänavapostid jms*) tuleb kavandada ümbritsevat keskkonda arvestavalt ning paigaldada viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hooneid, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust. Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures ajaloolist keskkonda, mis hõlmab nii hoonestust, kõrghaljastust kui avalikku ruumi. Lahendused võivad olla nii tänapäevase disainiga kui ajaloolistest linnaruumi elementidest lähtuvad.

Punkt 5.6.9 annab suuniseid hooajaliste tänavakohvikute, müügiputkade jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohvikute jaoks eraldi kõrgemat tasapinda, vaid inventar (toolid, lauad jms) pannakse tänavapinnale. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist tänavatel, sealhulgas erivajadusega liikleja puhul. Paremad võimalused selleks annavad tänavad, kus sõidu- ja kõnnitee on viidud ühele tasapinnale.

Punktis 5.6.10 sätestatakse, et tänavate hooldamisel ei tohi kahjustada külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust ning sel põhjusel ei ole lubatud tänavate soolamine hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Lubatud on kasutada sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

Punktis 5.6.11 on loetletud olulised avalikud haljasalad, millel on oluline osa linna miljöö hoidmisel ja kujundamisel. Ajalooliste haljasalade osas vajab säilitamist nende struktuur, planeering, iseloomulikud vaated, väärtuslik haljastus (puud, põõsad jm) ja ajaloolised väikevormid – piirded, pargimööbel ja muu selline. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised pargistruktuurid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline, selgitatakse välja uuringute ja eritingimuste koostamise käigus.

Kesklinna mänguväljak suure vana kinnistu hoonestamata osana on käsitletud ajaloolise hoovimaastikuna.

Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Ka haljastuse puhul on olulised erinevate aegade iseloomulikud kihistused.

Punktis 5.6.12 on loetletud alleed, mis tuleb säilitada ja vajadusel taastada; alleede taastamisel mitte teha üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastada alleeosad terviklike lõikudena. Alleede juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puud tänavalõigus. Tänavate ja trasside kavandamisel tuleb alati arvestada alleepuudele piisava kasvuruumi jätmise vajadusega nii maa peal kui maa all.

Punkt 5.6.13 on peetud silmas Kuressaare tänavavõrgule iseloomulike kolmnurksete väljakute, aga ka muude ristmike ääres, enamasti tänavamaal paiknevat haljastust, mis on loetletud maastikuarhitektuurses eksperdihinnangus¹⁰. Need on sageli silmapaistva

¹⁰ Vt alusuuringut [Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevööndi hajastus ja maastikulised elemendid](#)

maastikuarhitektuurse kujunduseta haljasalad, millel on siiski oluline roll tänavamiljöö loomisel ning need peavad säilima.

Punkt 5.6.14 täpsustab haljastuse nõudeid hoovides ning avalikus ruumis, mis ei ole kaitsekorras piiritletud väärtuslike parkide ja alleedena. Hoovides ja kogu muinsuskaitseala avalikus ruumis on oluline säilitada võimalikult palju haljastust, sh kõrghaljastust, et säilitada iseloomulik kuurortlik miljöö. Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel tuleb lähtuda piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutada traditsioonilisi liike: pärn, vaher, tamm, kask, hobukastan, künnapuu, erinevad viljapuud, sirelid, ebajasmiinid, kibuvitsad jms. Arheoloogilise kultuurkihiga alal tähendab kõrghaljastuse rajamine kaevetöid, milleks on vaja muinsuskaitseameti luba. Väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala võib kõrghaljastust rajada muinsuskaitseameti loata.

Punkt 5.6.15 täpsustab puude raiumise nõuded. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puid ning puude raiumisel tuleb üldjuhul näha ette asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis (nt samal tänaval, hoovis või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas). Samuti on lubatud puude raiumine oluliste vaadete avamiseks ning isetekkeliste puude raie. Muinsuskaitsealal loetakse väärtuslikuks ka viljapuud, kuna need on olulised miljöö kujundajad. Viljapuude puhul ei tule säilitada iga konkreetset viljapuud, vaid oluline on säilitada viljapuude roll hoovide ja aedade haljastuses. Juhul, kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal igal krundil, siis tuleb viljapuid lugeda kõrghaljastuse osaks.

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

Punktis 5.7 on seatud nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.

Punkt 5.7.1 sätestab, et arheoloogilise kultuurkihiga alal¹¹, mis hõlmab pindalalist mälestist „Kuressaare linnuse bastionid, raveliinid ja vallikraav (reg. nr 20869) mistahes kaevetööde tegemisel tuleb tagada arheoloogiline uurimine. Uurimise eesmärk on hankida olulist teavet, mis võimaldab töid edasi kavandada arheoloogiapärandi vähima sekkumise põhimõttel lähtuvalt.

Punkt 5.7.2 sätestab, et suurema kui 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ehitise kavandamisel arheoloogilise kultuurkihiga alal tuleb enne ruumiotsuse tegemist teha arhiivi- ja bibliograafiauringutega kesk- ning varauusaegse linnaruumi analüüs ja vajadusel ka arheoloogilised eeluuringud, et planeerimisel ja projekteerimisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta maa sees säilinud väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detalle. Ruumiotsused tehakse detailplaneeringu või ehitise püstitamiseks antavate projekteerimistingimustega ning enne ehitusõiguse määramist tuleb uurida maa-alust arheoloogiapärandit piisavalt, et oleks võimalik kaaluda arheoloogiapärandi kaitseks vähima sekkumise põhimõtet. Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uusehitise kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine või olemasoleva hoone keldri süvendamine, samuti parklate

¹¹ Kantud kaardile Lisa 3. Informatiivse kihina on kaardil ka eeldatava arheoloogilise kultuurkihiga alad väljaspool muinsuskaitseala, millega ei kaasne piiranguid. Eeldatava arheoloogilise kultuurkihiga alad on kuvatud selleks, et nendes piirkondades töid kavandades oleks omanikud ning vallavalitsus teadlikud kultuuriväärtuslike leidude ilmsiks tuleku tõenäosusest. Eeldatava kultuurkihiga alade markeerimisel ja valikul on lähtutud Garel Püüa koostatud [Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala arheoloogiapärandi eksperdi hinnangust](#).

jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnoliinide kavandamine. Tehnoliinide ja taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurkiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurkihi alt. Vältida tuleb tehnoliinide koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandit suuremas mahus kui optimaalne. Ruumiotsuse tegemisel eelnevaga arvestamine annab võimaluse asjaolusid arvesse võtta, vajadusel olemasolevat teavet täiendada ning jõuda tulemusele, mis sekkub arheoloogiapärandisse vähimal võimalikul viisil ja säilitab seda maksimaalselt.

Punktis 5.7.3. täpsustatakse, et kui ehitustööd kavandatakse arheoloogilise kultuurkihiga alal¹² tuleb post- ja vaivundamendile ehitatava hoone alal eelistada arheoloogilise kultuurkihi terviklikku uurimist kuni inimtegevusest puutumata loodusliku pinnaseni.

Arvestades kultuurkihi sügavust, on üldjuhul vajalik kavandataval hoonestuse alal läbi viia terviklik kultuurkihi uurimine, mitte piirduda vundamendi jaoks kavandatavate vaiade ala läbi uurimisega. Ainult vaiade ala läbiuurimine on tehniliselt keeruline ja aeganõudev, samuti raskendab selline kaevamisviis kultuurkihi stratigraafiast aru saamist ja tõlgendamist: lõpuks on kultuurkiht lõhutud, saadud info puudulik ning ei säili ka võimalust tulevikus ulatuslikumal arheoloogilisel uurimisel saada kätte seda infot, mis vaiamisel hävis. Kompromissina on suuremate hoonete puhul võimalik teha otsus, et vaialiinid uuritakse tranšeedena läbi ja liinidevahelised alad jäävad kaevamata, kuid parim lahendus leitakse iga projekti puhul eraldi lähtudes konkreetse krundi ja hoone suuruselt, kujust ning asukohast ajaloolises linnaruumis. Uuringuga välja selgitatud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb säilitada maksimaalses ulatuses ja nendega vundamendi projekteerimisel arvestada. Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

Punktis 5.7.4. rõhutatakse, et väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb maksimaalselt säilitada ning eelistada originaali kahjustamata nende konserveerimist ja eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid on peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuse kivist tarindite jäänused.

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

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

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

Punktis 6.2 on välja toodud, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva kaitsevööndi osa 1 eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas. Kontrastide vältimise all hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestusmustrit jätkamist. Muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas hõlmab ka muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete

¹² Kantud kaardile Lisa 3

säilitamist, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette.

Punktis 6.3 on ära toodud kaitsevööndi osa 2 olemus ja eesmärk – tagada muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Vaadete sulgemine ehitistega ei ole lubatud. Lubatud on vaadete avamiseks puude raiumine.

Hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis (nii osa 1 kui 2) määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetses kohas.

Punktis 6.4 alapunktides on loetletud muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated, mis lähtuvad Kuressaare linnus-kindluse tornide vaadeldavuse analüüsi¹³ ning tööühma töö tulemustest. Oluline ei ole vaid linnuse tornide nähtavus vaid nende säilimine domineerivate elementidena linna siluetis. Sama vaadete loetelu ja nende ulatus kaardil on näidatud lisa 1.

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

Punktis 7.1 antakse leevendused teatud juhtudel muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks.

Punktis 7.1.1 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel, ilme muutmisel ja ehitamisel. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 5.3), 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. Sellisteks erandjuhtumiteks võib olla nt hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

Punktis 7.1.2 leevendatakse tööde loa nõuet kõrghaljastuse rajamiseks kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks väljaspool arheoloogilise kultuurikihiga ala asuvates hoovides (näidatud kaardil lisa 3). Leevendus kehtib ainult hoovides (õuealadel, aedades) ja see ei kehti avalikele parkidele ega tänavaruumile, kus tööde loa nõue kaeve- ja haljastustöödel jääb kehtima haljastuse ja avaliku ruumi kultuuriväärtuste kaitseks.

Punktis 7.1.3 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 tähendab, et kui kohalik omavalitsus kaasab muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (kohvikuterrassid, suvised müügikohad jms) lubade menetlusse, siis ei pea edaspidi väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta, st juhul, kui vallavalitsus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (nt kuna loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), siis saab muinsuskaitseamet väljastada oma tööde tegemise loa.

¹³ Vt alusuuringut [Kuressaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs](#).

Punktis 7.1.4 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 vallavalitsus mingil põhjusel info- või reklaamikandja luba ei väljasta.

Punktis 7.2 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis teatud juhtudel tööde kooskõlastamisest või teavitusest loobumiseks

Punktiga 7.2.1 leevendatakse olemasoleva ehitise ümberehitamise kooskõlastamine kaitsevööndis, juhul kui see ei hõlma mahulist juurdeehitamist. Mahulise juurdeehitamisenä mõistetakse siin kaitsevööndi hoonele juurde või peale ehitamist. Ehitise mahuliseks juurdeehitamiseks ei loeta ehitise olemasoleva katusealuse väljaehitamist uusi mahte lisamata või hoone soojustamist. Juhul, kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi juurdeehitisi, siis tuleb need projektid muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punktiga 7.2.2 leevendatakse omaniku või valdaja muinsuskaitseaduse § 58 lg 2 tulenevat kohustust teavitada muinsuskaitseameti ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteaetise 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 punktis 8 määratakse muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid. Muinsuskaitseaduse § 14 lg 5 järgi ei kehtestata mälestisele kaitsevööndit, kui see asub muinsuskaitsealal, kui muinsuskaitseala kaitsekorras ei ole määratud teisiti.

4. Kaitsekorra menetluse kirjeldus

Kaitsekorra koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast muinsuskaitseaduse jõustumist. 2019. aastal moodustati selleks muinsuskaitseameti peadirektori 02.12.2019 käskkirjaga nr 1.1-5/56-A Kuressaare kaitsekorra töörühm, algselt muinsuskaitseameti ehituspärandi valdkonna juhi Kaarel Truu juhtimisel.

Töörühm käis koos 20 korda, koosolekutel arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Paralleelselt töörühma koosolekutega toimus Kuressaare muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimine, mille viisid läbi Muinsuskaitseameti lepingulised partnerid. Senise kaitsevööndi ala inventeerimise viisid läbi Muinsuskaitseameti töötajad.

Töörühm vaatas Kuressaare muinsuskaitseala inventeerimise tulemused hoonekaupa läbi ning viis inventeerijate pakutud kaitsekategooriate ettepanekutesse sisse mitmeid muudatusi. Töörühma protokollid ning [inventeerimisaruanne koos kaitsekategooriate ettepanekute tabeliga](#), millesse on töörühma ettepanekud sisse viidud, on kättesaadavad muinsuskaitseameti kodulehel [Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise alamlehel](#).

Eelnõu väljatöötamise käigus koostati peale inventeerimise veel kaks alusuuringut: [Kuressaare krundipiiride analüüs](#) (Martti Veldi, Muinsuskaitseameti arheoloogianõunik, 2020) ja [Kuressaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs](#) (Raul Kalvo, arhitekt, 2020). Lisaks oli

töörühmal kasutada [eksperdi hinnang Kuressaare vanalinna haljastuse kohta](#) (Liis Koppel 2021). Krundipiiride analüüsist lähtuti kaitsekorras kinnistupiiride väärtuse ja nõuete määratlemisel. Linnuse tornide vaadeldavuse analüüsi abil analüüsiti muinsuskaitseala kaitsevööndi osa 2 perspektiivikust ja põhjendatust.

Lisaks kaasati ettevalmistusprotsessi Kuressaare ajaloolise linnasüdamega tegelenud ja asjast huvitatud erialaspetsialistid, sh mitmed endised linnaarhitektid (laiendatud töörühma arutelu 17.12.2020), Saaremaa vallavalitsuse ametkondadega (arutelu 22.10.2021), muinsuskaitseameti ehitismälestiste eksperdinõukogu (23.08.2021), maastikuarhitektuuri eksperdinõukogu (30.08.2021), arheoloogia-, ehitismälestiste ja maastikuarhitektuuri ühiselt (30.08.2021).

Kaitsekategooriate ettepanekud vaatasid läbi Arhitektide liidu esindajad. Nendega toimus arutelu 07.04.2021, enamik arhitektide muudatusettepanekutest viidi töörühma otsusega kaitsekategooriate tabelisse sisse.

Väärtusliku haljastuse kaardistamise kaasati 2021 kevadel maastikuarhitekt Liis Koppel, kes aitas määratleda, millised Kuressaare pargid ja alleed on ajaloolised, ja millised mitte.

Kaitsekorra koostamise protsessi tutvustamiseks toimus kaks avalikku üritust (16.01.2020 ja 29.11.2020), et kaasata diskussioonidesse kohalikku kogukonda laiemalt.

20.08.2019 toimus muinsuskaitseala inventeerimist tutvustav [ringkäik ja arutelu](#), kus tutvustati esmaseid inventeerimistulemusi ja arutleti erinevate hoonete väärtuse üle.

16.01.2020 toimus Keskkonnaameti saalis kaitsekorra koostamise avakoosolek, kus vestlusringis ning laudkonniti arutleti Kuressaare väärtuste ja kaitse tuleviku üle. Ettekanded ja ürituse kokkuvõte on kättesaadavad [muinsuskaitseameti kodulehel](#).

29.11.2020 tutvustati avalikult muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiride muutmise ettepanekuid, läbiviidud alusuuringuid ning hoonete kaitsekategooriate ettepanekuid. Üritus toimus pandeemia tõttu hübriidsena, st Kuressaare kultuurikeskuse saalis toimunud ettekandeid sai jälgida otseülekandena interneti vahendusel ning sellele järgnes arutelu Kuressaare raamatukogu esisel tänaval, kus oli võimalik tutvuda kõigi ettepanekute ja materjalidega. Üritusele järgnes ringkäik piirkondadesse, mida kavandati muinsuskaitsealaga liita. Ettekanded ja ürituse kokkuvõte on kättesaadavad [muinsuskaitseameti kodulehel](#).

6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Seos puudub.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

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

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kategooriasse ja loakohustuse ulatuse sõltuvus kaitsekategooriast. Selle eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigid reeglid ei ole põhjendatud. Muudatuse tulemusena väheneb muinsuskaitseameti loakohustus enamike muinsuskaitsealal asuvate hoonete suhtes. Kuna senise määrusega olid tööd interjöörides reguleeritud vanalinna alal kõikide hoonete puhul, siis leevenevad nõuded vanalinna alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul.

Loakohustuse vähendamisel väheneb kodanike jaoks bürokraatia ja ametnike jaoks halduskoormus oluliselt. C-kategooria hoonetele ei anta enam muinsuskaitse eritingimusi ega muinsuskaitseameti tööde luba, vaid ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse ehitusloast või -teatisest, millele muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse (leevendus p 7.1.1) B-kategooria hoonetele ei anta enam eritingimusi ega tööde tegemise lube sisetöödeks. Vastavalt p 7.1.3 väheneb bürokraatia ka raietööde ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas, kuna muinsuskaitseamet saab anda oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse loamenetluses ja ei pea eraldi luba väljastama.

Muinsuskaitseala piiri muutmiselega seoses suureneb muinsuskaitsealale jääv kinnisvaraomanike hulk. Ka kaitsevööndi muutmiselega suureneb riivatute hulk oluliselt. Lisanduvad vaatesektorid (kaitsevööndi osa 2) asuvad küll peamiselt mere ja hoonestamata alade kohal ning tänavakoridoris, ent lennujaama suunalt avanev vaatesektor katab ka elamukvartaleid, kus seni muinsuskaitsealasi piiranguid pole olnud.

Seni muinsuskaitsealal asunud hoonete omanike valdavale osale väheneb bürokraatia ja ametnikel halduskoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametiga ei ole vaja kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitust, ega teavitada alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamisest (leevendused p 7.2.) suhteliselt suur hulk C kategooria hooneid ja nendega seotud asjaajamise lihtsam korraldus ja selle arvelt vabanev ajaressurss võimaldab eeldada, et A ja B kategooria hoonete omanikele muutub asjaajamine kiiremaks ja ladusamaks.

Kaitsekorra loomine ei nõua uue ametikoha loomist.

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

8. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub x päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

9. Vaidlustamine

10. Eelnõu kooskõlastamine

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