

**Vabariigi Valitsuse korralduse**  
**„Paide muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu seletuskiri**

Sisukord

1. Sissejuhatus .....	2
2. Paide muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus .....	3
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused .....	8
4. Eelnõu sisu .....	12
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele .....	50
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused.....	50
8. Korralduse jõustumine .....	51
9. Vaidlustamine.....	51
10. Eelnõu kooskõlastamine.....	51
Seletuskirja lisa 1. Kaitsekategooriate põhjendused.....	51
Seletuskirja lisa 2. Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast .....	51
Seletuskirja lisa 3. Paide muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad.....	51

## 1. Sissejuhatus

Muinsuskaitseaduse (edaspidi *MuKS*) § 19 lg 3 alusel on Vabariigi Valitsusel õigus tunnistada ala muinsuskaitsealaks ja kehtestada ala kaitsekord.

Paide muinsuskaitseala asub Järva maakonnas Paide linnas. Paide ajalooline südalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. aasta määrusega nr 91 võeti kaitse alla Paide vanalinn. 1995. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 126 (RT I 1995, 37, 472) kehtestati Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Siinse korralduse eelnõu (edaspidi *eelnõu*) ei näe ette uue maa-ala kaitse alla võtmist. Eelnõuga kehtestatakse olemasolevale kaitsealale uus kaitsekord lähtuvalt 1. mail 2019. aastal jõustunud muinsuskaitseadusest (edaspidi *MuKS*). *MuKS* § 91 lg 1 alusel kehtib enne *MuKS*-i jõustumist kehtestatud muinsuskaitseala põhimäärus ajani, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni muinsuskaitseala kaitsekord kehtestatakse *MuKS*-es sätestatud alusel ja korras. Kehtestamisel asendab Paide muinsuskaitseala kaitsekord seni kehtinud Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse ning viimane muutub kehtetuks.

Korraldusega kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsekord, millega määratakse kaitseala nimetus, kaitse eesmärk ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piir, samuti muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid ja muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded. Võrreldes seni kehtinud nõuetega näeb eelnõu ette suuremat paindlikkust ja leevendusi.

Kaitsekorras kasutatavaid mõisteid *hooldamine*, *remontimine*, *ilme muutmine*, *konserveerimine* ja *restaureerimine* kasutatakse neile *MuKS* §-s 7 omistatud tähenduses. Mõisteid *ümberehitamine* ja *ehitamine* kasutatakse ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) §-s 4 antud tähenduses. Kinnistuna käsitletakse maatükki/maauksust, mis on vajalik ehitise teenindamiseks ja määratud kinnistusregistris. Kui mõisteid on sisustatud erinevalt või vastuoluliselt, lähtutakse *MuKS*-est kui *EhS*-u ja maaparandusseaduse eriseadusest. Eelnõu teksti ja lisade (kaartide) vastuolu korral lähtutakse korralduse tekstist.

Korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti vanalinnade nõunik Kaarel Truu, Järvamaa nõunik Maarja Tomps (käesoleval hetkel ei tööta Muinsuskaitseametis) ja kinnismälestiste inspektor Keidi Saks.

Kaitsekorra koostamisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 13.12.2019 käskkirja nr 1.1-5/59-A ja 06.12.2021 käskkirja nr 1.1-5/74-A alusel moodustatud Paide kaitsekorra töörühm, koosseisus: Muinsuskaitseametist vanalinnade nõunik Kaarel Truu ([kaarel.truu@muinsuskaitseamet.ee](mailto:kaarel.truu@muinsuskaitseamet.ee), töörühma juht), Järvamaa nõunik Karen Klandorf (käesoleval hetkel ei tööta Muinsuskaitseametis). Muinsuskaitseametist väljastpoolt kaasati Andry Krass (Eesti Omanike Keskliidu esindaja), Elo Kiiwet (Paide Linnavalitsus, linnaarhitekt), Epi Tohvri (juurde kutsutud ekspert, arhitektuuriajaloolane), Gerli Reiman (Paide Linnavalitsus, linnaarhitekt), Karl Jakobson (Paide Linnavalitsus, abilinnapea), Maarja Tomps (Muinsuskaitseamet, Järvamaa nõunik, käesoleval hetkel ei tööta Muinsuskaitseametis), Rainer Eidemiller (juurde kutsutud ekspert, pärandikogukonna esindaja) ja Siret Pihelgas (Paide Linnavalitsus, abilinnapea). Töörühma juhi eemaloleku ajal täitis alates 03.10.2022 töörühma juhi ülesandeid kinnismälestiste inspektor Keidi Saks ([keidi.saks@muinsuskaitseamet.ee](mailto:keidi.saks@muinsuskaitseamet.ee))

Muinsuskaitseametist olid kaitsekorra eelnõu, seletuskirja ja lisade koostamisse kaasatud ameti teenistujad ehituspärandi, arheoloogiapärandi, pärandihalduse ja õigusosakonnast. Avatud menetluse korraldamisse olid kaasatud kommunikatsiooni osakonna teenistujad.

Kultuuriministeriumist on eelnõu ja seletuskirja koostamisele kaasa aidanud muinsuskaitsealade nõunik Reesi Sild ([reesi.sild@kul.ee](mailto:reesi.sild@kul.ee); tel 6282381), personali- ja õigusosakonna

juhataja Merle Pöld (merle.pold@kul.ee; tel 6282347) ja jurist Helen Kranich ([helen.kranich@kul.ee](mailto:helen.kranich@kul.ee), tel 628 2231). Eelnõu on keeleliselt toimetanud Kultuuriministeeriumi personali- ja õigusosakonna sekretär-keeletoimetaja Anni Viirmets.

## 2. Paide muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus

MuKS § 9 lg 1 kohaselt on muinsuskaitseala riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurimaastik. Paide ajalooline linnasüda on väga kõrge kultuuriväärtusega. Praeguse Paide linna ajalugu ulatub juba keskaega, mil Paide ordulinnuse juurde tekkis linnaline asula.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga. Paide muinsuskaitseala koosneb mitmest perioodist (keskajast kuni tänapäevani) pärit hoonetest ja rajatistest, keskaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist ja haljastusest. Hästi on säilinud ajalooline tänavatevõrk ja hoonestusstruktuur.

MuKS § 10 lg1 kohaselt on riikliku kaitse alla võtmise eeldus, 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 kui ajalooliste linnamaastike kaitse lähtub ja seostub järgmiste rahvusvaheliste konventsioonidega:

- 1) Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon<sup>1</sup> (jõustus Eesti suhtes 27.01.1995) käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärsed paikkondi, sealhulgas ajaloolisi linnamaastikke<sup>2</sup> ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvetele lasub eelkõige osalisriigil.
- 2) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon<sup>3</sup> (jõustus Eesti suhtes 1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul ohtrate 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 kultuuripoliitikas. Selleks võetakse keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasatakse arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.
- 3) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon<sup>4</sup> (jõustus Eesti suhtes 01.03.1997) rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tagatakse nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks rakendatakse seaduslikke abinõusid, mille eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitsealad peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama

<sup>1</sup> Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/13118943>.

<sup>2</sup> UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus, vastu võetud 10.11.2011 UNESCO peakonverentsil [https://unesco.org/public/Recommendation\\_on\\_Historic\\_Urban\\_Landscape\\_tolge\\_EST.pdf](https://unesco.org/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf).

<sup>3</sup> Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/13089481>.

<sup>4</sup> Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/13089076>.

ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Paide muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult olulise linnalise ehituspärandi kaitse. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel lähtutud põhimõttest, et need mh toetaksid muinsuskaitseala ja sellel asuvate kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.

- 4) Euroopa maastikukonventsioon<sup>5</sup> (jõustus Eesti suhtes 01.06.2018) käsitleb nii looduslikke kui ka linnalisi, nii silmapaistvalt väärtuslikke ja nõ igapäevamaastikke kui ka täiesti kahjustatud maastikke. Kõiki maastikke peetakse oluliseks, sest mis tahes maastik kujutab endast sealsete inimeste eluruumi ja on seetõttu oluline olenemata selle seisundist. Enamus eurooplasi elab suuremates või väiksemates linnades, mille maastike kvaliteet mõjutab nende elu. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega arvestatakse ruumilise planeerimise otsuste tegemisel. Nendest põhimõtetest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.
- 5) Kultuuripärandi väärtuse kohta ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk niinimetatud Faro konventsioon<sup>6</sup> (jõustus Eesti suhtes 01.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Konventsiooni keskne mõte on igäihe õigus saada osa kultuuripärandist, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatuumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. Kultuuriajaloolise linna keskkonna hoidmine ja mitmekesine kasutus annab võimaluse saada osa kultuuripärandist nii neil, kelle jaoks on see argikeskkond elamiseks ja töötamiseks kui ka neil, kes külastavad seda turistina puhkamise ja pärandirikast linnaruumist osa saamise eesmärgil. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, laiema pärandikogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtuseid ning läbi räägitud kaitseala eesmärk ning põhimõtteid ja nõuded kultuuriväärtusliku keskkonna hoidmisel ja arendamisel.

Oluline on kohaldada ka Euroopa Nõukogu inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni ning selle lisaprotokoll nr 1.<sup>7</sup> Viimase artikli 1 järgi on igal füüsilisel või juriidilisel isikul õigus oma omandit segamatult kasutada. Kellelki ei või võtta tema omandit muidu, kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides. Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajadusel kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks. Konventsiooni artikli 18 järgi tohib konventsioonis lubatud piiranguid temas osundatud õiguste ja vabaduste suhtes rakendada üksnes neil eesmärkidel, milleks nad on ette nähtud. Euroopa Inimõiguste Kohus on selgitanud, et protokoll nr 1 artiklile 1 omane “õiglase tasakaalu” põhimõte iseenesest eeldab kogukonna üldiste huvide olemasolu. Kohus on leidnud, et selliseks üldiseks huviks on ka riigi kultuuripärandi kaitsmine. Seejuures on riigil ulatuslik kaalutlusruum otsustamiseks, mis on kogukonna üldistes huvides. Küll tuleb tagada, et riik saavutaks õiglase tasakaalu kogukonna üldiste huvide ja üksikisiku põhiõiguste (omandi) kaitse vahel Teisisõnu tuleb tagada proportsionaalsus kultuuripärandi kaitse eesmärgi ja selleks valitud vahendite (sh nõuete) vahel.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Euroopa maastikukonventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/228022018001>.

<sup>6</sup> Kultuuripärandi väärtust ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu raamkonventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/218052021003>.

<sup>7</sup> Euroopa Nõukogu inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon, <https://www.riigiteataja.ee/akt/13073654>.

<sup>8</sup> Beyeler vs. Itaalia (33202/96).

[https://hudoc.echr.coe.int/eng#f{%22appno%22:\[%2233202/96%22\],\[%22itemid%22:\[%22001-58832%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#f{%22appno%22:[%2233202/96%22],[%22itemid%22:[%22001-58832%22]}).

Paide muinsuskaitseala vastavust riikliku kaitse eeldusele hinnati kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi *määrus nr 23*) sätestatud kriteeriumitest lähtudes. Määruse nr 23 §-s 2 on sätestatud riikliku kaitse üldised kriteeriumid, milleks on selektiivsus, originaalsubstantsi säilivus ja tehniline seisukord. Määruse nr 23 §-s 9 on sätestatud muinsuskaitseala riikliku kaitse eelduse hindamise kriteeriumid: säilinud on ajalooline keskkond, mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimõjul kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurkiht ja selles säilitamist vääriavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

Paide muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

1) Selektiivsus;

Paide koondab mitut erineva vanuse ja iseloomuga linnalist keskkonda, mis moodustavad väga väärtusliku Eesti ja laiemalt Läänemere-äärse piirkonna ajalugu peegeldava linnamaastiku. Paide on üks üheksast Eesti linnast, mis said alguse keskajal. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad need linnakeskused linnalise asustuse vanimasse kihistusse ehk kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist ning on riigi kaitse all vastavalt säilivusele, kas muinsuskaitsealade või kinnismälestistena: keskaegsed arvestataval määral säilinud linnatuumikud (Haapsalu, Paide, Rakvere, Tallinn, Tartu, Uus-Pärnu ja Viljandi) on kaitse all muinsuskaitsealadena; Teises maailmasõjas hävinud Narva ning juba 16. sajandil hävinud Vana-Pärnu linna maapinnas säilinud struktuurid on kaitse all arheoloogiamälestistena. Paide linnaline areng jätkus ka varauusajal ja uusajal. Sealjuures on varasematel, 17. sajandist pärit ajaloolistel kaartidel kujutatud linnastruktuur – tänavatevõrk ja suured krundid – suuresti säilinud tänapäevani, mistõttu on ajalooline linnakeskkond linnamaastikus siiani tajutav. Lisaks keskaega ulatuvale ajaloole on Paide kompaktse hoonestusega ja omanäolise hästi säilinud pärandiga väikelinn. Paide vanalinn koos linnuse varemetele ja bastionaalkindlustustele rajatud pargi, eri ajastutest pärineva linnahaljastuse ja kultuuriväärtusliku hoonestusega on kõnekas ja terviklik linnakeskkond. Paide vanalinna alal säilinud keskaegne, varauusaegne ja uusaegne arheoloogiline kultuurkiht ja selles olevad ehituskonstruksioonide jäänused, matused ja arheoloogilised esemed on väärtuslik materiaalne tunnistus Paide linna arenguloost.

2) Originaalsubstantsi säilivus;

Paides on hästi säilinud varauusaegse linna struktuur ning osaliselt hoonestus koos Paide linnuse varemete ja bastionaalkindlustustega, samuti 18.–20. sajandi linnahoonestus ja selle juurde kuuluv haljastus. Kesk- ja varauusaegsed linnakihistused asuvad valdavalt hilisemate ehituskihtide all. 20. sajandi keskpaigas rajatud korterelamud on varasemast hoonestusest selgelt erinevad, ent on oma mastaabilt ja paiknemiselt sellised, et ei kahjusta valdavalt varasema hoonestusega ilmekat kultuuriväärtuslikku keskkonda. Seetõttu on need nõukogude perioodil ehitatud hooned märkimisväärsed ka Eesti ja Paide linnaehituse ajaloo kontekstis.

3) Tehniline seisukord;

Enamik Paide muinsuskaitseala hoonestusest on praegu kasutuses ja kasutatav ka tulevikus.

Paide muinsuskaitseala vastab samuti määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Paide muinsuskaitsealal on säilinud keskaegse ordulinnuse varemed ja selle juurde kuuluvad muldkindlustused ning nende ümber kujunenud keskaegsest linnast alguse saanud vanalinn. Samuti on säilinud linna tänavavõrk ja hoonestusstruktuur, osaliselt ka kinnistustruktuur. Linna keskmeks on peaväljak, mille ääres paikneb kirik, raekoda, ning hulk elu- ja ärihooneid. Teise maailmasõja järel toimunud muudatused – lisandunud hooned – on paigutatud ajaloolise asula kvartalitesse üldist struktuuri muutmata. Säilinud on linnaelamud koos nende juurde kuuluvate abihoonetega ja hulk ühiskondlikke hooneid, mis enim piirkonda ilmestavad. Lisaks iseloomustavad 20. sajandi eri kümnenditest pärit üksikud hooned või mõnel juhul ka terved ansamblid sel ajal toimunud muudatusi linnaehituslikes põhimõtetes ning piirkonna arengus. Kesk- ja uusaegne arheoloogiline kultuurkiht paikneb laiemal alal kui on säilinud terviklik kultuuriväärtusliku hoonestusega linnakeskkond. Seetõttu on arheoloogilise kultuurikihi kaitseks tunnistatud kultuurimälestiseks arheoloogiamälestis Asulakoht (kultuurimälestiste registri number 31140). Paide linna ajalugu algab keskajast. Asula tekkis Liivi ordu linnuse juurde, mida on esmakordselt mainitud 1265. aastal. Paide sai linnaõigused 1291. aastal. Keskaegse linna hoonestus hävis esmalt Liivi sõjas ning sajandeid hiljem uuesti Põhjasõjas. Nagu teistegi sarnase saatusega linnade puhul, taastati hoonestus iga kord uuesti vanale keskaegsele tänavavõrgule, mis omakorda on arvatavasti kujunenud vastavalt juba varasematele liikumisteedele. Paide arengus suurt rolli mänginud linnus kaotas oma sõjalise tähtsuse 17. sajandi alguses kui see 1608. aastal Poola-Rootsi sõjas oluliselt kahjustada sai. Pärast seda kaotas Paide linnaõigused ning läks Mäo mõisa omandusse, mis linna arengut tugevalt piiras. Paide linnaõigused taastati 1789. aastal, mille järel hakkas linn hoogsalt arenema ning laienema. Sellest perioodist on säilinud ka hulgaliselt hooneid. Linn laiienes väljapoole senistest piiridest – rajati Suur-Aia ja Tallinna tänavad jne. 19. sajandil ja 20. sajandi esimesel poolel jäi linn kõrvale suurtest raudtee ja tööstusega seotud arengutest, seetõttu jäi linnas valdavaks ühekorruselistest puitelamutest koosnev hoonestus. Teises maailmasõjas sai ajalooline linnasüda suhteliselt vähe kannatada – olulisemaks võib pidada ordulinnuse torni hävimist. Rohkem on linnapilti muutnud 20. sajandi teise poole linnaehituslikud otsused – vanalinna alale ehitati kohatult suured hoonemahud, näiteks kauplus-söökla-restorani hoone keskväljaku servas, apteegitarvikute kesklaos hoone Rüütli tänaval ning korterelamu ja administratiivhoone Vainu ja Rüütli tänavate vahelises kvartalis. Osa varasemaid hooneid hävis 20. sajandil tulekahjudes. Sellele vaatamata on Paide linn terviklik keskkond, mis koondab enam kui 700 aasta vältel toimunud linnaruumilised arengud loetavaks tervikuks. Vanalinnas on tänaseni hästi säilinud, osaliselt keskaegsete tänavate, kuid 18. sajandi lõpuks väljakujunenud tänavate ja kvartalite struktuur. Ajaloolised kinnistud on enamasti tükeldatud seoses linna tihendamise ja 20. sajandi teisel poolel (näiteks Rüütli tänavale korterelamud Pika tänavale hoonete tagahoovides ja Vahe tänavale individuaalelamud, mis on rajatud ajalooliste Rüütli tänavale kinnistute idaserva). Kõik ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (välja arvatud kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 6 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Paide muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 15 ehitist. Aastail 2019–2020 läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidsid kaitsekorra koostamise töörühma liikmed, et muinsuskaitseala umbes 322 hoonest on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) 168. Töörühma liige Andry Krass jäi eriarvamusele kõigi A-kaitsekategooriasse määratud hoonete osas, pidades neid B- või C-kaitsekategooria väärilisteks. C-kaitsekategooria hooneid kaardistati 167. Suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned, garaažid või

linnaruumi sobimatu mahuga uuemad ehitised jms. Ajaloolise linnasüdame miljööd kujundavad ja hoiavad kultuuriväärtuslikud hooned. Ülevaatus näitas, et Paide muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge. A-kaitsekategooria hoonete suhtelist vähesust (13) saab selgitada rohkete 20. sajandil toimunud remontide ja ümberehitustega vanemates hoonetes ning tõsiasjaga, et praeguste teadmiste ja uurimisseisu kohaselt ongi Paide elamud olnud suhteliselt tagasihoidliku kujundusega siseruumidega. Muinsuskaitseala kihistustest olulisimad ehk kohatunnetust loovad ehitised vanalinna alal on eelkõige 18. sajandi avalikud hooned ning 19.–20. sajandi linnaelamud. Võrreldes paljude teiste Eesti linnadega, on just linnaelamute juures kasutatud pikka aega suhteliselt arhailisi ehitusvõtteid – näiteks mantelkorstnad või pähikud palkhoonete nurkades (mis on vertikaalselt paigaldatud laudadega ümbritsetud). Lisaks on muinsuskaitsealal üksikuid 20. sajandi esimestest kümnenditest pärit elamuid ja ühiskondlikke hooneid, mis ilmestavad tolaeagseid arenguid. 1950. aastate generaalplaani järgi rajatud korterelamud ning avalikud hooned on suhteliselt valutult paigutatud ajaloolistesse kvartalitesse seni hoonestamata aladele ning sobituvad mastaabilt ja vormilt vanemate hoonete vahele. Lisaks on Paide ajaloolise linnasüdame väärtuslikuks osaks haljastus, sealhulgas Tallinna tänava ridaistutus, nõukogude perioodil ehitatud korterelamute juurde kuuluvad ridaistutused ja hekid, keskväljakut ääristav haljastus ning Paide linnuse varemetele ja bastionaalkindlustustele rajatud park. Väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 7 muinsuskaitseala väärtuslikumate kihistustena.

3) *arheoloogiline kultuurkiht ja selles säilitamist vääriavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid;*

Paide linna ajalugu algab keskajast. Tänapäevase linna all peituvad Paide ordulinnuse, keskaegse Paide linna ja vallikraavide arheoloogiapärandina maa all säilinud osad, kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurkiht, mis võib sisaldada ehitusjäänuseid, vrakke, inim- ja loomaluid, arheoloogilisi leide, sealhulgas töö- ja tarbeesemeid, tootmisjääke ja muud sellist.

Paide vanalinna alal on arheoloogiapärandi kaitseks tunnistatud arheoloogiamälestiseks Asulakoht (kultuurimälestiste registri nr 31140). Lisaks paiknevad muinsuskaitsealal kultuurimälestised Paide linnuse varemmed (kultuurimälestiste registri nr 15065) ning Paide linnuse bastionid ja vallikraavid (kultuurimälestiste registri nr 15066). Tegu on ehitismälestistega, mille maa-alustes osades on säilinud ordulinnusega seotud struktuurid, arheoloogiline kultuurkiht ning arheoloogilised leiud.

Paide keskaegse linna arheoloogiline kultuurkiht on säilinud peamiselt hoonestatud kvartalite alal, vähesed jäljed jäävad ka tänavamaa alla. Arheoloogiline kultuurkiht ulatub laiemale alale kui senised muinsuskaitseala piirid. Sellest tulenevalt planeeritakse muinsuskaitsealalt kaugemale ulatuval asulakoha alal teha leevendus tänavatel tehtavatele kaevetöödele. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on tervikliku keskkonna hoidmine, kuid tänavate ilme muutmine võib seda muinsuskaitsealal mõjutada. Seetõttu muinsuskaitsealaga kattuvosas kaevetöödel uuringute ja loa kohustusest leevendust ei tehta.

Muinsuskaitseala põhjaservas on ala, kus ei ole tuvastatud arheoloogilist kultuurkihti ning selle osas ei ole kaevetöödega seotud piiranguid.

Arheoloogilise kultuurkihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 7. 1 muinsuskaitseala väärtusena.

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

Paidele on iseloomulik üldiselt tasane reljeef. Ordulinnus ja Paide ajalooline linnasüda on rajatud põllumaaga ümbritsetud looduslikule kõrgendikule. Pärnu jõgi juhiti oma ajaloolisest süngist linna idaserval uude süngi 20. sajandi keskel. Seda sammu on kirjeldatud kui kaotust linnakeskkonnale. Ordulinnust ümbritsevate muldkindlustuste järsud nõlvad ja vallikraav on inimtekkelised, samas kunagise jõesängi suunas langev looduslik reljeef on jälgitav kogu muinsuskaitseala idakülje ulatuses. Paide linnuse varemetele ja bastionaalkindlustustele rajatud park on üks silmapaistvamaid osi Paide ajaloolise linnasüdame kultuuriväärtuslikust haljastusest. Lisaks sellele avaldab tänavaruumile olulist mõju ajalooline ridaistutus Tallinna tänaval. Paide vanalinna miljöö loomisel on suur mõju kultuuriväärtusliku 18.–20. sajandi alguse hoonestusega kinnistute hoovide haljastusviisidel: hoonete vahel või tagahoovides murualal paikneval kõrghaljastusel, põõsastel, viljapuudel ja peenardel. Lisaks eelnevale on märkimisväärne nõukogude perioodil ehitatud kortermajade juurde kuuluv iseloomulik haljastusviis – ridaistutused Vainu ja Suur-Aia tänavate ääres, mida täiendavad kujunduselemendina tänavajoonel piirdeaedu asendavad hekid.

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktides 6.2 ja 7.7 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Paide muinsuskaitsealana on määratletud ala, mis on tähenduslikult seotud ja tajutav kompaktsel linnaruumilisel tervikuna. Alal on säilinud keskaegne ja 18. sajandil kujunenud tänavavõrk ning vastav kultuuriväärtuslik hoonestus. Ajalooline keskkond on hästi säilinud, selle erinevad kihistused linnaruumis on nähtavad ja moodustavad tervikliku linnaehitusliku keskkonna. Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 4. ja 6.2 muinsuskaitseala kaitse eesmärgi ja väärtusena.

### **3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused**

Aineline kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ja taastumatu ressurss ning oluline avalik hüve. Põhiseaduse preambulist tulenevalt on riigi huvi ja tahe kindlustada ja arendada riiki, mis peab tagama lisaks rahvusele ja keelele ka kultuuri säilimise läbi aegade. Seega on kultuuripärandi säilimine põhiseaduslikult kaitstav Eesti kodanike ühine avalik hüve, mille tagamiseks on MuKS-ga sätestatud avalik-õiguslikud piirangud. Muinsuskaitsealadest piirangud mõjutavad eelkõige Põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust, mille kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole absoluutne ja piiramatult õigus, vaid piiranguid saab seada seadusega või selle alusel. Omandiõiguse kasutamisele piirangute loomiseks peab olema olemas õigustatud eesmärk ning piirangud peavad olema sisult õiglased (proportsionaalsed). Kitsendused ei tohi seada kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist ega olla omanikke ebaproportsionaalselt piiravad. Riiklikult olulistele kultuuripärandi objektidele näeb kitsenduste seadmise ette muinsuskaitsealade seadus, mis lähtub eeldusest, et kultuuripärandi säilimine on selgelt väljendunud avalik hüve, mis on üleriiklikult oluline. See lubab seada mälestistega ja muinsuskaitsealadega seotud tegevustele ja töödele kõrgendatud nõudmisi, mis peavad tagama kultuuripärandi säilimise. Muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on tagada Paide linnasüdame kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilimine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning säästev areng. Tegemist on ülekaaluka avaliku huviga, mis annab riigile õiguse seada omandile kitsendusi ning omandiõigust õiglases ulatuses piirata. Muinsuskaitsealade avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad kitsendused. Muinsuskaitsealadel



piirangutel võib omaniku õigustele olla ka soodne mõju, olles suunatud kinnisasjade ja neil paiknevate ehitiste kaitsmisele ja säilitamisele, sealhulgas säilitades omandi väärtused sellele sobivas keskkonnas. MuKS § 3 lg 8 alusel lähtutakse MuKS alusel mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igäihe õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest. Kaitsekorra kehtestamisega püütakse leida õiglane tasakaal omandiõiguse riive ja kultuuripärandi kaitse tagamise vahel.

Kitsenduste ehk piirangute proportsionaalsuse hindamisel määratletakse esiteks neid õigustav eesmärk – kaitsta põhiseaduse preambulis nimetatud kultuuri osaks olevat ajaloo- ja kultuuripärandit. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Paide ajaloolise linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng. See on ülekaalukas avalik huvi, mis on legitiimne eesmärk omandipõhiõiguse ja ettevõtlusvabaduse piiramiseks. Teiseks hinnatakse nõuete sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Sobiv on abinõu, mis soodustab eesmärgi saavutamist, kuid kaitseb riigipoolse tarbetu sekkumise eest. Vajalikkuse hindamisel hinnatakse, kas sama eesmärki on võimalik saavutada sama efektiivse, kuid vähem põhiõigusi riivava alternatiivse lahendusega. Mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust ning teiselt poolt piirangu eesmärgi tähtsust. Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt näiteks [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 kaalutakse ühelt poolt 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 ja piirangute eesmärk on muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja muinsuskaitseala kestlik (säästev, jätkusuutlik) areng.

Kaitsekord kehtib koostoimes muinsuskaitseadusega. Kaitsekorraga määratakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded, mis on aluseks kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ning omanike huvide väärtuslikku keskkonda sobitamisel. Seatavad nõuded kohustavad kaasama kavandatavasse tegevusse Muinsuskaitseametit juhul, kui see tegevus võib omada mõju kaitstavale väärtusele, sealhulgas seada ohtu selle säilimise või muuta säilimiseks soodsaid tingimusi.

Kaitsekord on olemuselt üldkorraldusena eelhaldusakt kõikide edasiste üksikjuhtumite lahendamisel. Kuigi kõik kaitsekorra kui üldkorralduse üksikküsimused tuleb lahendada maksimaalselt teada oleva teabe alusel ja uurimiskohustust parimal moel rakendades, jäetakse kaitsekorra normid erinevaid tulevikuvajadusi silmas pidades piisaval määral paindlikuks. Edasised üksikjuhu kontekstipõhised elulised asjaolud ja vajadused selgitatakse välja ning kaitseks vajalikud nõuded määratakse kindlaks nii muinsuskaitse eritingimustes, lubades vm konkreetsetes otsustustes. Just need määratlevad ühtlasi ka omandiõiguse proportsionaalseteks kitsendusteks olevad tegevused, mis on vajalikud kultuuriväärtuse säilimiseks. Sellel hetkel kaalutakse uuesti ja täiendavalt üldise huvi ja üksikisiku huvi proportsionaalset tasakaalu. Nii saab jõuda tulemuseni, et kõik kehtestatud piirangud ja kohustused oleksid konkreetsele isikule õiglased.

Abinõu sobivuse hindamisel tuleb hinnata, kas see soodustab piirangu eesmärgi saavutamist ning kaitseb riigipoolse ebamõistliku sekkumise eest. Muinsuskaitseala suhtes riikliku kaitse kehtestamine ja tegevustele kitsenduste seadmine aitab muinsuskaitseala kui

kultuuriväärtuslikku keskkonda säilitada. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks.

Muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa rahvusvahelistest lepingutest ja põhiseadusest tulenevate eesmärkide saavutamisele. Kuna Paide vanalinn vastab riikliku kaitse eeldustele, saab ala kaitsmist muinsuskaitsealana pidada põhjendatuks. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt samaeesmärki kandvaid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kohaliku omavalitsuse üksusel kehtestada planeerimisseaduse alusel üld- ja detailplaneeringuga miljööväärtuslike hoonestusalasid, mille eesmärk on tagada piirkonna kohaliku ajaloo ja arengu seisukohalt väärtuslike alade kaitse, mis hõlmab peamiselt eriilmelisi elu- ja tööstuspiirkondi. Ala miljööväärtuslikuks tunnistamise õigus on vaid kohaliku omavalitsuse üksusel. Seega sõltub miljööväärtuslike alade väärtustamine ja kaitse sisustamine, st kitsenduste kehtestamine ning ala haldamine, täielikult kohaliku omavalitsuse üksuse kaalutusotsusest. Iga linna ja valla tehtav lahendus lähtub selle kogukonna hinnangust, mis on või ei ole miljööväärtuslik, sh ajalooliselt või kultuuriväärtuslik. Samuti see, milliseid ja millise rangusega nõudeid kehtestada. Seetõttu ongi miljööalade haldamises väga erinevaid praktikaid, sh selliseid, mille nõuded on rangemad kui on kaitsekordades. Miljööalal kehtestatakse kaitse- ja kasutustingimused, mis hõlmavad samuti terviklikku miljööd või keskkonda, millel on ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrk, haljastus, ühtne ja omanäoline arhitektuur või muu avaliku huvi objekt. Ehitusseadustikus puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või eritingimustega võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat põhiprojekti või muinsuskaitsealase järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde tegemise ajal. Seetõttu ei ole alternatiivne valik loobuda kaitsekorraga nõuete kehtestamisest ning jätta see iga valla ja linna vabaks hindamis- ja kaalutusotsuseks, olemuslikult sama tõhus meede üleriikliku ajaloo- ja kultuuripärandi kaitsmiseks kui seda on kohase kaitse kehtestamine kaitsekorraga. Pidades silmas PS §i 32 omandiõiguse kaitset, näeb MuKS riikliku kaitse kehtestamisel omandiõiguse piiramiseks ette põhjalikuma regulatsiooni ja rohkem tingimusi, kui selleks on võrdlusena kohaliku kaitse reeglid planeerimisseaduses (nt PlanS § 74 lg 3: „Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.“). Lisaks konkreetsetele materiaalõigusnormidele on kaitsekorra kehtestamiseks eriline menetlus, mille kohustuslikuks osaks on ulatuslik ja avalik kaasamine, seisukohtade ja vastuväidete ära kuulamine, kooskõlastamisring ja kehtestamine Vabariigi Valitsuses.

Miljööala ja muinsuskaitseala erinev kaitse lähtub kohaliku ja riikliku tasandi kaitse vajaduse erinevusest. Lähtudes MuKS § 10 lg 1: *Riikliku kaitse alla võtmise eelduseks on, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust.* Muinsuskaitseamet on hinnanud kaitsekorra eelnõu seletuskirjas peatükis 2 Paide vanalinna riikliku kaitse eelduseid ning on seisukohal, et 1973. aastal muinsuskaitsealaks tunnistatud alal on jätkuvalt riikliku kaitse eeldused täidetud.

Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole põhjendatud. Riigikohus on samuti selgitanud, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused ([RKHKo 30.05.2019, 3-17-563, p9](#)). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Paide muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus (üle)riikliku kaitse eeldusele, ei saa riiklikult olulise kultuuripärandi puhul pidada selle kaitsmist üksnes läbi kohalikuks miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramise piisavaks meetmeks, kuna see ei pruugi tagada kultuuripärandi säilimist. Muinsuskaitseametil ei ole

õigust teha järelevalvet kohaliku tasandi ajaloo- ja kultuuriväärtuste säilimise üle (nt keelata väärtuslikku hoonet lammutada või peatada töid).

Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. Kui riik peab otstarbekaks ning vald või linn on sellest huvitatud ja sellega nõus, siis on kohaliku omavalitsuse üksusel võimalus halduslepingu alusel Muinsuskaitseametilt üle võtta muinsuskaitsealal riikliku kaitse tagamine (riiklik järelevalve, dokumentide ja taotluste menetlemine jmt). Sellisel juhul peab kohalik omavalitsus tagama oma koosseisus vastava pädevusega pärandispetsialisti olemasolu, et riikliku kultuuripärandi säilimine oleks tagatud. Seni ei ole Paide Linnavalitsus avaldanud soovi muinsuskaitseala pärandi riikliku kaitsega ise halduslepingu alusel tegelema asuda.

Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse iga kord ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad mõningad kitsendused omandiõigusele, millega seatakse omandi kasutamisele piirangud. Samas arvestatakse, et Paide ajalooline linnatuumik on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast. Praegu kehtib alale 2005. aastal kehtestatud Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millest on seni tulenenud piirangud kinnisasjade kasutamisele. Piirangud ei muuda kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks. Samuti olid alal kinnisasju omavad isikud kaasatud kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis andis neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne kaitsekorra kehtestamist. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele seadmata samas isikutele senisest intensiivsemaid piiranguid. Kaitsekorra koostamisel hinnati iga muinsuskaitsealal asuva hoone väärtust eraldi ja kaaluti sellele sobiva kaitse määramisel nii avalikku kui ka erahuvi.

Kultuuripärandi säilimine on oluline avalik huvi, mille üheks tähtsamaks eelduseks on järjepidevus. Kultuuripärandi säilimisest kasusaajaks on kõik alal kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui elukeskkonna väärtuste säilimisest. Lisaks kinnisvara omanikele on kasusaajateks ka teised linnaelanikud, ettevõtjad ja linna külastajad, kelle jaoks on hästi säilinud linn oluliseks külastamise sihtkohaks.

Muinsuskaitseala kehtestamise asemel teiste õiguslike võimaluste kasutamine eeldaks, et muinsuskaitsealaks olemise eeldused on lõppenud. Riikliku kaitse eeldusele vastavuse hindamine näitas, et muinsuskaitseala vastab kõigile eeldustele. Seetõttu arvestades MuKS-st tulenevat regulatsiooni ja senist järjepidevust kultuuripärandi säilitamisel, saab kaitsekorra kehtestamist pidada igakülgsest põhjendatuks ja proportsionaalselt vajalikuks valikuks.

Proportsionaalsusele lisaks on kaalutud kitsenduste ulatust ja nende leevendamise võimalikkust. Eelnõu koostamisel seati eesmärgiks vähendada seniseid kitsendusi omandiõigusele. Ühe nõudena taotletakse seni kehtiva põhimääruse järgi Muinsuskaitseametilt luba kõigi muinsuskaitsealal asuvate hoonete siseruumides ehitamiseks. Lähtudes hoonetes säilinud väärtustest tehakse hoonetele seatavates kitsendustes leevendused. Selleks jagatakse muinsuskaitsealal paiknevad hooned kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Vastavalt määratud väärtusklassile vähendatakse omandipõhiõiguse piiranguid võrreldes senise korraga. Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria), jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitsealal asuvatele hoonetele kehtinud nõuded. A- ja B-kaitsekategooria kultuuriväärtuslikele hoonetele jääb kehtima muinsuskaitse eritingimuste vajalikkuse nõue. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse Muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa taotlemise nõue. Võrreldes senise muinsuskaitseala põhimäärusega (kehtestatud 2005. aastal) leevendab uus kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagavad muinsuskaitsealal

asuva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arenguks soodsa seisundi ning on proportsionaalne kaitse eesmärgiga.

Kaitsekorra nõuded on sõnastatud nii konkreetselt kui võimalik, kuid jättes neisse siiski sisse vajalikul määral paindlikkust edasiste otsuste jaoks. Edaspidi saab näiteks muinsuskaitse eritingimusi andes või töödeks luba andes lähtuda ühelt poolt MuKSist ja kaitsekorrast ning teisalt iga konkreetse elulise juhtumi kontekstipõhistest vajadustest. Sellisel kujul saab tasakaalustatult arvestada avalikuks huviks oleva ajaloo- ja kultuuripärandi kaitsega kui ka erahuviga ning leida nende õiglane tasakaal – teha üksikjuhu õiglane otsustus. Seega ei määra omandiõiguse kitsenduse proportsionaalsust kindlaks kaitsekord, vaid see määratakse kindlaks MuKSi, kaitsekorra ja taotluse lahendamise oluliste asjaolude koostoimes.

#### 4. Eelnõu sisu

Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on neli lisa. Eelnõuga sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded (IV osa); muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded (V osa); leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja korralduse jõustumine (VIII osa). Eelnõu lisades visualiseeritakse kaardil muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid (Lisa 1); hoonete kaitsekategooriad ja mälestised (Lisa 2) ning haljastus ja leevendused (Lisa 3). Eelnõu lisad on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina.<sup>9</sup> [Kaitsekorra põhjendused ja selgitused on antud seletuskirjas, mille lisadeks on kaitsekategooriate põhjendused \(seletuskirja lisa 1\), muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast \(seletuskirja lisa 2\), ning Paide muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad \(seletuskirja lisa 3\).](#)

#### Eelnõu I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir

**Eelnõu punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse kehtestamine, selle järjepidevus ja nimetus.** *Paide muinsuskaitseala (edaspidi muinsuskaitseala) on võetud riikliku kaitse alla eesmärgiga kaitsta ja säilitada Paide linna ajaloolist linnatuumikut, sest see kultuuriväärtusega maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa.*

Muinsuskaitseala on riikliku kaitse all eesmärgiga kaitsta ja säilitada Paide linna ajaloolist linnatuumikut. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus „Paide vanalinna muinsuskaitseala“ ei peegelda tegelikku muinsuskaitsealaga hõlmatud piirkonda. Paides hõlmab linna ajalooline linnatuumik kesk- ja varauusaegset vanalinna osa, ordulinnust ning sellega seotud ehitisi ja rajatisi koos pargialaga. Seetõttu on korrektne ala nimetus *Paide muinsuskaitseala*. Selline nimemuutus on kooskõlas teiste muinsuskaitsealade nimede muutmise ja kaitsekordade koostamise käigus.

**Eelnõu punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala sisuline määratlus.** Paide muinsuskaitseala hõlmab ajaloolist linnatuumikut, mille moodustavad kesk- ja varauusaegne vanalinn, ordulinnus ning nendega seotud ehitised ja rajatised koos pargialaga.

**Eelnõu punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piir.** Piirid on kujutatud eelnõu lisa 1 toodud kaardil.

Muinsuskaitseala piirid on alates nende esmakordsest kehtestamisest kujunenud järgmiselt:

<sup>9</sup> Paide muinsuskaitseala kaitsekorra kaart

<https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=c8497c860dcf426981634c010bd2b584>.

- 1) 1973. aastal moodustati muinsuskaitseala, mis hõlmas Paide ordulinnuse, sellega ligikaudu kohakuti oleva Tallinna tänava lõigu, Keskväljaku, Pika tänava lõigu kuni ristumiseni Rüütli tänavaga, Rüütli tänava lõigu Posti tänavast Vainu tänavani.
- 2) 1995. aastal laiendati muinsuskaitseala Kaevu, Laia, Parkali, Pika, Rüütli, Tallinna, Suur-Aia, Vainu, Vee ja Väike-Aia tänavate kultuuriväärtusliku hoonestusega lõikudele. Muinsuskaitsealale kehtestati kaitsevöönd, mis piirnes Kaevu, Laia, Parkali, Pika, Rohelise, Rüütli, Tallinna, Suur-Aia, Vee ja Väike-Aia tänavatega.
- 3) 2005. aastal liideti muinsuskaitseala koosseisu Karja, Pika ja Rüütli tänavate ristmike äärsed kinnistud ning täpsustati muinsuskaitseala piiri kogu ulatuses. Kaitsevööndiks määrati Paide linnuse varemetele ja bastionaalkindlustustele avanevast kaugvaatest lähtuv ala Tallinna tänava ja Järve tee vahel.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse eelnõuga vähesel määral muinsuskaitseala piire. Muinsuskaitseala kehtivad piirid vaadati üle tervikuna, analüüsidis alas sees ja sellest väljaspool asuva kultuuriväärtusliku hoonestuse ja linnaruumi elementide säilimist, et kaitstavate väärtustega ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala kaitse eesmärkidele ja kriteeriumitele. Analüüsi tulemusena leiti, et muinsuskaitseala senistes piirides on muinsuskaitseala väärtused säilinud ja seetõttu ei ole piiride vähendamine põhjendatud.

Samaaegselt ilmnes Paides ulatuslikult säilinud arheoloogiline kultuurkiht, mis ulatub kehtivatest muinsuskaitseala piiridest suuremale alale. Kultuurikihi kaitsmiseks kaaluti võimalust muinsuskaitseala laiendamiseks nimetatud osas. Kuna kaitset vajav arheoloogiline kultuurkiht nimetatud aladel paikneb maapinnas, vaadati üle ka maapealses osas ehitatud keskkonna hoonestus. Hoonete ülevaatusel selgus, et väljaspool kehtivaid muinsuskaitseala piire ei ole üldjuhul säilinud kompaktsel alal muinsuskaitseala hoonestusega olemuslikult ja vanuselt sarnaseid kultuuriväärtuslikke hooneid. Sellest asjaolust lähtudes ei ole muinsuskaitseala hoonestust kaitsva ala laiendamine suures mahus põhjendatud ja eesmärgipärane. Muinsuskaitsealast suuremale alale ulatuva arheoloogilise kultuurikihi kaitseks tunnistati kaitsekorra koostamise menetlusega paralleelselt kultuurimälestiseks Asulakoht (kultuurimälestiste registrinr 31140).

Analüüsi tulemusena on põhjendatud seniseid muinsuskaitseala piire laiendada kahes kohas väga vähesel määral: muinsuskaitsealaga liita otsustati vaid alaga külgnevad kinnistud Vainu tn 14/16, 23 ja 25. Mainitud kinnistutel asuvad kultuuriväärtuslikud hooned, mis toetavad muinsuskaitseala kaitse-eesmärkide säilimist ja mis on muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste arhitektuuriga sarnased ning millel on säilinud välisilmes algsed fassaadi kujunduselemendid. Kuna hooned on olemuslikult sarnased muinsuskaitseala hoonestusega, on põhjendatud nende kinnistute muinsuskaitsealaga liitmine. Kõnealune tänavalõik külgneb vahetult muinsuskaitsealaga ning eristub muinsuskaitsealast eemale jäävast linnaruumist hoonestuse vanuse poolest. Lisaks laiendatakse muinsuskaitseala Suur-Aia tänava servas selliselt, et ala piiridesse oleks hõlmatud ka tänava äärne ridaistutus, mis moodustab olulise osa kõrval asuva kvartali hoonetele iseloomulikust ja sobivast keskkonnast.

Muus osas täpsustatakse muinsuskaitseala piire vähesel määral, et viia need vastavusse kehtivate katastripiiridega.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitsealale ja linnuse tornile avanevate kaugvaadete säilimine ja vaadeldavus Järve teelt, aga ka Tallinna tänavalt ja mujalt kaitsevööndi alalt. Kaitsevööndi eesmärgist lähtudes on analüüsitud kaugvaateid muinsuskaitsealale ja linnuse tornile erinevatest vaatesuundadest. Vaadeldi, kas muinsuskaitsealast väljapoole kaitsevööndi laiendamisel võib uute ehitiste püstitamisel või maapealse osa laiendamisel tekkida oht muinsuskaitseala objektide säilimisele ja vaadeldavusele. Analüüsi tulemusel leiti, et täiendava

kaitsevööndi lisamine muinsuskaitseala ümber ei ole vajalik ning muinsuskaitseala väärtuste kaitse tagab olemasolev kaitsevöönd muinsuskaitseala kirdeküljel. Kaitsevööndi alal uue ehitise püstitamisel ja olemasoleva maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga. Muinsuskaitseala kaitsevööndi piir säilib.

## **Eelnõu II osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted**

**Eelnõu punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk.** Kehtivas, 2005. aastal vastu võetud põhimääruses, on muinsuskaitseala eesmärgina käsitletud ainult väärtuste säilitamist. Eelnõuga see eesmärk säilib, samas tuuakse välja, et oluline ei ole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutamine ning kestlik areng. Seejuures on eesmärgiks hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel olemasolevate kultuuriväärtuste esile toomine, mitte neid rikkudes või varjates (sealhulgas peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arengu all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, mil olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sealhulgas olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Ajastu- ja kohatunnetuse loomise all mõistetakse Paidele unikaalse arhitektuurse ja haljastusliku koosluse kaudu linna identiteedi hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida linna sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega (linna küllastades on ära tuntavad näiteks selle keskaegsed ning uusaegsed kihistused ja hilisem areng, sealhulgas 20. sajandi linnaehituslikud protsessid).

**Eelnõu punktis 5 sätestatakse, et muinsuskaitsealale kohaldatakse lisaks kaitsekorrale ka MuKS-st tulenevaid sätteid.** Seetõttu ei ole kaitsekorras korratud muinsuskaitsealal asuvatele mälestistele esitatavaid nõudeid ega tehtavatele töödele kehtivaid nõudeid. See tähendab, et muinsuskaitsealade ja kaitsekorda tuleb rakendada koos. Mälestiste reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esemesse ning see tuleneb otse MuKS-st.

**Eelnõu punktis 6 loetletakse muinsuskaitsealal kaitstavad väärtused.** Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita Paide muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja sissejuhatuses seoses muinsuskaitseala kriteeriumitele vastavuse hindamisega.

Muinsuskaitseala väärtused on üldjoontes sarnased senises Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses sõnastatud eesmärkidega, kuid uues kaitsekorras sõnastatakse need põhjalikumalt ja täpsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, valdajatele, valdkonnas tegutsevatele ettevõtjatele kui ametiasutustele. Seniste eesmärkide hulgast on välja jäetud sõnastus, mis käsitles muinsuskaitsealal „sobimatute kasutusviiside väljatõrjumist, keskkonda risustavate väikeehitiste ja sobimatute rajatiste väljaviimist.“ Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitsealal tavaks nõuda olemasolevate väikeehitiste ja rajatiste lammutamist või keelata „sobimatuid“ kasutusviise. Eraomandi tingimustes on sellised eesmärgipüstitused kohatud. Välja tõrjumise ja lammutamise asemel on tänapäeval otstarbekam seada tingimused ümberehitamiseks, mille abil saab ka sobimatute ehitiste uuendamisel nende välisilmet parandada.

**Punktis 6.1** tuuakse väärtusena välja Paide muinsuskaitseala kui elu-, töö-, õppe- ja puhke keskkonna *mitmekesisuse, inimhõõtmelisuse ja kultuurimälu hoidja* roll. See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia, on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Inimmõõtmelist ruumi mõistetakse eelnõus samas tähenduses kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes<sup>10</sup>: 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 selle elanike panust linnaruumi ja linnas toimunud arenguid selle erinevate arheoloogiliste ja arhitektuursete kihistuste kaudu, mis võimaldab tajuda ajaloolist linnakeskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

**Punktis 6.2** loetletakse Paide muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas ehitised, tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljak, hoovid (edaspidi õuemaa), avalikud haljasalad, ajaloolised linnaruumi elemendid, ehitusjooned, katusemaastik, ordulinnus ning sellega seotud ehitised ja rajatised ning arheoloogiline kultuurikiht.*

Need väärtused säilitatakse kaitsekorra kohaselt. Linnaruumis muudatuste tegemise kaalumisel eelistatakse neid teistele väärtustele ning hoidutakse nende rikkumisest ja hävitamisest.

**Punktis 6.3** tuuakse väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated ja muinsuskaitsealal avanevad olulised sisevaated ning kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus.* Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid, nagu näiteks kirik või raekoda, mille tornid on maastikul visuaalseteks orientiirideks. Paidele on iseloomulik ühtlaselt madal hoonestus, haljastatud hoovid, mille kõrval tõusevad esile ordulinnuse varemed koos torniga ning linnuse alale rajatud pargiga. Olulise kaugvaatena on käsitletud kaitsevööndist Järve teelt avanevat vaadet muinsuskaitsealale ja linnuse tornile. Vaadete tagamist ja kaitsevööndi eesmärki on kirjeldatud eelnõu punktis 23. Kaitsevöönd on kantud Lisas 1 toodud kaardile. Muinsuskaitsealal avanevateks sisevaadeteks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid (eelnõu punkt 23), mille ääres paiknevad kultuuriväärtuslikud hooned, samuti on olulised vaated linnuse tornile, kirikule ja raekojale, kui olulistele maamärkidele linnaruumis. Kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, ordulinnuse ja seda ümbritsevate muldkehandite maapealsed osad jm ajaloolised ehitised peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud uusehitiste ja reklaamikandjate vms taha. Kultuuriväärtuslike hoonetena mõistetakse eelnõu punktides 11 ja 12 defineeritud A- ja B-kaitsekategooria hooneid, st hooneid, mille autentsena säilitamine on nõutav.

**Eelnõu punktis 7 täpsustatakse punktis 6.2 toodud väärtuseid, loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused.** Väärtuslike kihistuste määratlemisel on tuginetud aruteludele töögrupis ning kaasamiskoosolekutel tehtud ettepanekutele. Alapunktides 1–9 nimetatu ei ole ammendav loetelu Paide muinsuskaitseala väärtustest. See toob esile, millised ehitised jt linnaruumi osad Paide ajaloolist linnatuumikut enim iseloomustavad ja moodustavad selles domineeriva ja kohatunnetust loova osa. Alal leidub ka väärtuslikke ehitisi jt objekte, mis loetelus nimetatud arhitektuuristiilide või kihistuste tüüpide alla ei mahu, kuid mis on samuti osa muinsuskaitseala tervikust.

**Punktis 7.1** loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *ordulinnus ning sellega seotud ehitised ja rajatised, sealhulgas muldkindlustused, vallikraavid, kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurikiht.*

---

<sup>10</sup> Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks, [https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2021/05/uldplaneeringu\\_juhis\\_final-2.pdf](https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2021/05/uldplaneeringu_juhis_final-2.pdf).

**Punktis 7.2** loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *vanalinna alal ajaloolisesse linnatuumikusse sobivat ja seda rikastavat eelkõige 18.–20. sajandil rajatud kultuuriväärtuslikku hoonestust.*

**Punktis 7.3** loetakse kohaliku eripärana väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *hoonestusstruktuuri sobituvaid 20. sajandi keskel rajatud korterelamuid ja ühiskondlikke hooneid.* Paide vanalinnas on nõukogude perioodil kavandatud ja ehitatud piirkond korterelamutest, mis on omavahel ansamblilises seoses ning suhestuvad traditsioonilise vormi ja suhteliselt tagasihoidliku mastaabiga ka varasema hoonestusega. Väärtuslikumat osa nõukogudeaegsest arhitektuurist Paide muinsuskaitsealal on käsitletud vastavas alusuuringus, mille on koostanud Epi Tohvri<sup>11</sup> 2021. aastal.

**Punktis 7.4** loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *keskväljakut koos haljastuse ja hoonestusega.*

**Punktis 7.5** on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud hoonete interjööre. Sõnastus *kultuuriväärtuslikud interjöörid* viitab eelnõu punktis 11 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele, mida säilitatakse autentsena nii eksterjööris kui ka interjööris.

Muinsuskaitsealal töid kavandades tuleb lähtuda ettevaatuspõhimõttest, mille kohaselt peavad muinsuskaitsealale suunatud tegevused vähendama mälestiste ja muinsuskaitsealade hävimise ohtu ning toetama väärtuste säilimist. Sealjuures lähtutakse hoonete autentsusest, pidades oluliseks ajastute vältel lisandunud väärtuslikke kihistusi. Nii nagu hoone väliskujunduse väärtuslikke kihistusi, tuleb arvestada ka hoone siseruumis säilinud elemente, mida ei saa muinsuskaitseala tervikliku keskkonna osast lahutada. Muinsuskaitseala ehitisel töid kavandades tuleb üldpõhimõttena pidada silmas kultuuriväärtusliku terviku säilimist, sealhulgas arvestada hoonete osade, tarindite ja detailide säilimisega või seisundi parandamisega. Seetõttu antakse muinsuskaitsealadest lähtudes muinsuskaitse eritingimusi koostades hoonetele nii arhitektuurilised, ehituslikud kui kujunduslikud tingimused, mis arvestavad säilinud väärtustega ja tagavad nende säilimise nii interjööris kui eksterjööris.

A-kaitsekategooria on antud eelnõu koostamise käigus teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele. Teistel, B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt sama väärtuslikku interjööri tervikuna või piisaval määral säilinud ei ole. Kuna paljudes neis hoonetes ei ole tehtud viimistlusuuringuid ja varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, võib tulevikus kultuuriväärtuslike interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid, ajaloolised põrandad jms) tulla välja sisetööde käigus ka neis hoonetes. Sel juhul teavitatakse neist leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametit. Amet nõustab omanikku ja annab soovitusi väärtuste säilitamiseks ning vajadusel määrab uuringud (omanikule MuKS-es toodud määral hüvitatavad, kui amet on need määranud). Kuna terviklike või hoone ehitusaegseid interjööre on säilinud pigem vähe, väärtustatakse lisaks terviklikele kultuuriväärtuslikele interjööridele (A-kaitsekategooria hooned) ka selliseid, kus on säilinud kunagiste interjööride fragmente või detaile.

A-kaitsekategooriasse määratud hoonetes on säilinud väärtuslikud interjöörid või interjöörielemendid, mis on osa Eestis säilinud kultuuripärandist. Need peegeldavad ajaloolises linnas pika ajaperioodi vältel avalike hoonete ja elamute kasutamist, linnaelanike eluolu kui ka hoonete konstruktiivseid ehitusvõtteid, interjööris kasutatud viimistlusmaterjale ja ruumikujundusvõtteid. Lähtudes MuKS § 3 on kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine ühiskonna ühine kohustus. Samuti hoiab kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine alal riigi ning tema piirkondade identiteeti ja eripära. Samuti kindlustab kultuuripärandi säilitamine,

---

<sup>11</sup> Ekspertarvamus Paide vanalinna muinsuskaitseala territooriumil asuvate nõukogude perioodil ehitatud hoonete kohta, [https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/paide\\_ekspertarvamus\\_epi\\_tohvri.pdf](https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/paide_ekspertarvamus_epi_tohvri.pdf).



hoidmine ja teadvustamine praegustele ja tulevastele põlvetele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna.

Tuginedes 2019. aastal jõustunud MuKS-i rakendussättele § 91 lg-le 3, loetakse kuni muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamiseni kehtiva MuKS-e § 52 lõike 2 punkti 2 tähenduses väga väärtuslikuks ehitiseks enne 1940. aastat ehitatud või püstitatud ehitisi, kui muinsuskaitseala *põhimääruses on kaitse eesmärgina sätestatud arhitektuurselt väärtuslike interjööride säilitamine*. Paide vanalinna muinsuskaitseala kehtiv põhimäärus § 6 lg 2 p 6 seab üheks muinsuskaitseala kaitse-eesmärgiks, millest juhendatakse: *arhitektuurselt väärtuslike interjööride, detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruksioonide säilitamine ja eksponeerimine*. Eeltoodust lähtudes on proportsionaalne pidada ka edaspidi oluliseks, väärtuslikuks ja säilitamisväärseks kultuuripärandi osaks interjööre ning nende säilimiseks seada tingimusi.

Enne uue muinsuskaitseaduse (2019. a) kehtima hakkamist ja selle alusel kaitsekategooriate määramist on peetud kõiki Paide muinsuskaitseala hooneid üksteisest eristamata oluliseks, sh nende interjööre. Uue kaitsekorra koostamiseks on neist välja selekteeritud vaid kõige väärtuslikum teadaolev osa. See tähendab, et kõigist Paide 322-st hoonest vaid 13 hoonel säilib olemasolev interjöörides säilinud väärtuste säilitamise ja hoidmise kohustus. A-kaitsekategooriasse määramine ei tähenda, et siseruumides edaspidi muudatusi üldse teha ei saa. Siseruumides ehitusprojekti või -teatist nõudvate ümberehituste tegemiseks annab Muinsuskaitseamet omanikule eritingimused, arvestades tema soove hoone kasutamisel ja muudatuste tegemisel selliselt, et tagatud oleks teadaolevate väärtuste säilimine. Hoonete peamised väärtused on välja toodud ka kaitsekategooriate määramise tabelis, et anda omanikele teave ja põhjendused ehitise väärtuste säilimiseks. Need on näha seletuskirja lisa 1. Ameti antavate eritingimustega täpsustatakse projekteerimisele eelnevalt võimalikke restaureerimis-, konserveerimis- või ehitustegevusi.

A-kaitsekategooria määratlemiseks on kultuuriministri määruses nr 23 “Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid” seatud tingimused. Nende kahe kultuuriväärtuslike hoonete määratlemisel, mille sisemuses säilinud teadaolevaid väärtuseid ei olnud võimalik füüsiliselt kontrollida, lähtuti juba olemasolevast teabest ning määruse § 10 lg 2 p 2 toodust: *Läbi uurimata, minimaalsete varasemate sekkumistega ning vähesel olemasoleva teabega ajalooline ehitis, mille muude väärtuste kumulatiivsus võimaldab eeldada interjööri väärtuslikkust*.

**Punktis 7.6** loetakse väärtusliku kihistuse hulka *linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas tänavapinna liigendamise erinevate sillutistega jms*. Lisaks loetelus toodule on linnaruumist hävinud veel mitmed iseloomulikud elemendid (nt piirdeaiad, tänavamööbel, kaevud). Kinnistute tänaväärsed piirdeaiad ja väravad on oluline linnaruumiline element, olles samaväärne linnakeskkonda kujundav osa hoonete vahel. Samuti on hoovialadel paiknenud kaevud, mille maapealsed osad on hävinud, kuid mille asukohad võivad ilmneda kaevetööde käigus. Neid leides tuleb leidudest viivitamatult teavitada Muinsuskaitseametit.

**Punktis 7.7** loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka *maastiku ja traditsioonilise haljastusviisi koosmõjul tekkinud keskkond, sealhulgas kõrghaljastatud õuemaad, ajaloolised avalikud haljasalad ja ridaistutused*, mis on hoonete kõrval üheks oluliseks Paide linna miljööde kujundavaks elementiks.

**Punktis 7.8** loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka *arheoloogiline kultuurikiht ja sellest leitud ehituskonstruksioonid, -detailid või muud elemendid*. Arheoloogiline kultuurikiht võib sisaldada ehitusjäänuseid, inim- ja loomaluid, arheoloogilisi leide, sealhulgas töö- ja tarbeesemeid, tootmisjääke ja muud sellist. Samuti võib see sisaldada hävinud, kuid linnaruumile iseloomulike elementide jäänuseid.

**Punktis 7.9** käsitletakse ühe muinsuskaitseala olulise väärtusena ajaloolist kinnistustruktuuri, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu läbi aastasade. Eelnõu koostamise käigus alusuuringuna läbi viidud Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs (M. Veldi, 2021)<sup>12</sup> näitas, et Paide muinsuskaitseala kinnistutest vaid üksikud pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute säilitamine on muinsuskaitseala kontekstis oluline, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja linnaehitusliku arengu järjepidevust.

**Eelnõu punktis 8 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste säilitamise riiklikud põhimõtted**, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on vajalikud nõuete sisustamisel. Sõnatamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud muinsuskaitse praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sealhulgas UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlevast soovituselt (2011)<sup>13</sup>, ICOMOS-i Veneetsia hartast (1964)<sup>14</sup> ja ICOMOS-i Washingtoni hartast (1987)<sup>15</sup>. Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ning on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja kavandatavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid, milleks on muuhulgas ettevaatuspõhimõte, kultuuripärandi ja -mälu hoidmine ja edasikandmine järgmistele põlvvedele, piirkondade identiteet ja eripära, mitmekesine ning kultuurimälu kandev elukeskkond, ligipääsetavus kõikidele inimestele, autentsuse säilitamine ning selle potentsiaalse terviklikkuse taastamine, algupäraste materjalide ning traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine, kõigi ulatuslik koostöö ning avalike huvide ning igapäevaste õiguste ja vabaduste tasakaalustatus ning proportsionaalsus.

**Punktis 8.1** rõhutatakse, et *muinsuskaitseala uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmärgi ja parandades elukeskkonna kvaliteeti*. St ehituslikud muudatused muinsuskaitsealal on võimalikud, kuid nende kavandamisel kaalutakse, kas need vääripärandi või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala on väljakujunenud keskkond, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine ning uuenduste tegemisel võetakse seda arvesse. Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) arendamine rahuldab praeguste põlvkondade vajadused, kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja sellest osa saada. 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 selle kasutajatest tühjaks.

**Punktis 8.2** täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte üksnes iga kinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on vajalik hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja alade (näiteks avalikud haljasalad, ajaloolised kooli- ja administratiivhooned) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elava ning toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

**Punktis 8.3** rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutamist või taas kasutuselevõtmist, kui need on näiteks tühjaks jäänud.

---

<sup>12</sup> Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs, [https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz5659lx/Paide\\_krundipiiride\\_anal%C3%BC%C3%BCs\\_30032021.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz5659lx/Paide_krundipiiride_anal%C3%BC%C3%BCs_30032021.pdf?dl=0).

<sup>13</sup> UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlev soovitus, [https://unesco.org/public/Recommendation\\_on\\_Historic\\_Urban\\_Landscape\\_tolge\\_EST.pdf](https://unesco.org/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf).

<sup>14</sup> ICOMOS-i Veneetsia harta, [https://www.icomos.org/charters/venice\\_e.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf).

<sup>15</sup> ICOMOS-i Washingtoni harta, [https://www.icomos.org/charters/towns\\_e.pdf](https://www.icomos.org/charters/towns_e.pdf).

Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja nende kultuuriväärtuse säilimine on ohus. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Riik saab hoonete kasutuses hoidmist soodustada, eraldades selleks riiklikke toetusi, samuti on võimalik teha menetluste läbiviimisel leevendusi vastavalt MuKS-es ettenähtule. Uushoonestuse rajamisel arvestatakse kogukulu ühiskonnale, sealhulgas kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid. Muinsuskaitsealal on oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks või avalikes funktsioonides kasutamiseks.

**Punktis 8.4** mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega, sealhulgas puudega inimeste erivajadustega<sup>16</sup>, laste ja eakate, ratastooliga ja lapsevankriga liikujate, vaegnägijate ja -kuuljate iseseisva, turvalise ja mugava liikumisega, et neile vajalikud teenused oleksid kättesaadavad<sup>17</sup>. Selle punktiga antakse suunised ligipääsetavuse suurendamiseks, kus seda on vajalik rakendada. Kus võimalik, parandatakse ligipääsetavust teekatendite ühte tasapinda viimisega, liikumisvõimaluste parandamisega erineva pinnaviimistlusega teekatenditega, kasutades kõrvuti erineva siledusega sillutisi. Ligipääsetavuse suurendamine näiteks kaldtee, invatõstuki jms lisamisega võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Samas peetakse silmas, et ehituslike muudatustega ligipääsetavuse suurendamiseks ei tohi kahjustada kultuuripärandit. Lahenduse sobivust ja alternatiivseid võimalusi kultuuriväärtusliku hoone juures muudatuste tegemisel kaalutakse igakordselt, arvestades asukohta ja mõju linnaruumile.

**Punktis 8.5** selgitatakse, et kultuuriväärtuslikke ehk A- ja B-kaitsekategooria hooned säilitatakse ja hooldatakse eesmärgiga tagada nende pikaajaline säilimine eelkõige läbi järjepideva hooldamise. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada. Säilitamiskohustus tuleneb MuKS § 33 lg-st 3. Hooldustööd ei ole loakohustuslikud, kuid Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamiseks nõu anda, võimalusel rahaliselt toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44).

Kultuuriväärtuslike hoonete konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel lähtutakse olemasolevast hoonest – säilitatakse ja vajaduse korral taastatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning detailid. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja arhitektuurstiil – näiteks kas tegu on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on klassitsistlikus või historitsistlikus stiilis jne.

Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanemad hooned, mida on tõenäoliselt ka varem 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 ka B- kaitsekategooria hoonetele koostatakse enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse välja konkreetse hoone väärtused, arvestades, millised kihistused ja detailid säilitatakse ning millised võib eemaldada. A-kaitsekategooriasse määratud hoonete siseruumidele seatakse muinsuskaitse eritingimustega nõuded ka siseruumides säilitatavate osade kohta, kuid B-kaitsekategooria hoonete puhul mitte. Viimaste puhul ei rakendu siseruumides tehtavatele töödele loakohustus, st Muinsuskaitseamet võib anda nende tööde tegemiseks vaid soovitusi.

---

<sup>16</sup> Ehitusseadustiku § 11 lg 4 alusel vastu võetud määrus nr 28, „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele“.

<sup>17</sup> Ligipääsetavuse rakkerühm. Riikliku korralduse töögrupp. Lõpparuanne.

Muinsuskaitse eritingimuste andmisel määratakse ehitus-, konserveerimis- ja restaureerimistöödeks vajalik ehitusprojekti staadium, lähtudes kultuuriväärtusliku objekti väärtuste säilitamise vajalikkusest, kavandatavate tööde keerukusest ja tööde sisust. Alati ei ole vähese täpsusastmega eelprojekti alusel ehitamisel tagatud väärtuste säilimine põhiprojektiga võrreldaval määral. Seega on põhiprojekti nõudmise võimalus põhjendatud ning seda vajadust hinnatakse iga üksikjuhtumi kontekstis.

Juhul, kui kultuuriväärtuslikus B-kaitsekategooria hoones avastatakse väärtuslikke interjööridetaile, nt maalinguid vms, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit (MuKS § 60). B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Muinsuskaitseametiga, vajadusel restaureerimist toetades. Samuti on võimalik lahendus, kus Muinsuskaitseamet määrab hoonele ajutise kaitse või siis algatatakse kaitsekorra muutmise menetlus muutmaks hoone B-kategooria A-kategooriaks.

B-kaitsekategooria hoonete hulgas on ka selliseid, millel on oluline mõju linnaruumile: need on osa arhitektuursest ansamblist, silmapaistvalt suure mahuga või linnaehituslikult olulises kohas.

**Punktis 8.6** on ära toodud põhimõte, mille kohaselt uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel eelistatakse tänapäevase arhitektuurikeelega ümbritsevaga arvestavat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihelist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga ning tõsta esile ajaloolist hoonestust. Lähtutakse lähiümbruse linnaruumist, sealhulgas ajaloolise hoonestuse paiknemisest, tihedusest, mahust, materjalikasutusest, katusemaastikust ja värvilahendusest. Suuremahulise juurdeehitise all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-ile 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 kaasaegse arhitektuuriga, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, kahandavad vanade majade väärtust, tekitades ka ajalooliste hoonete puhul kahtluse nende vanuseväärtuses ja autentsuses. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, vaid see peab ka keskkonda sulanduma. See, mida soovitakse muinsuskaitsealal vältida, pole mitte erinevate vanemate arhitektuuri stiilide elementide kasutamine ja tänapäevases võtmes interpreteerimine, vaid tervete hoonete otsene kopeerimine. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolise keskkonda, mitte domineerima selle üle, kuid see peab olema ka vanast hoonestusest eristatav. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused), kuid arhitektuuri stiil võib olla kaasaegne.

Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kõrge kultuuriväärtusega hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist hävimiseelisel moel.

Eelnõus ei anta eraldi suunist väiksemahuliste juurdeehitiste (kuni 33%-lise laienduse) arhitektuurse lahenduse kohta (näiteks veranda, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on olenevalt olukorrast mõeldav nii olemasoleva hoone ajaloolise arhitektuurikeelega jätkamine kui ka kaasaegsed lahendused.

Lähiümbruse arhitektuuritavade all mõistetakse konkreetses kvartalis ja tänavalõigus 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 struktuurist ja üldisest mastaabist (maht ja kõrgus) lähtumisega.

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 punkt 8.9). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames.

**Punktis 8.7** antakse soovitus *avalikus kasutuses või linnaruumiliselt tuntava mõjuga uue ehitise või suuremahulise juurdehitise kavandamise puhul eelistatakse arhitektuurse lahenduse läbikaalumist arhitektuurivõistluse tulemuse alusel*. Üldjuhul on tuntava mõjuga ehitiseks peetud sellised, mille ehitise alune pind ületab 100 m<sup>2</sup>, kuid arvestada tuleb ka kontekstiga, kuhu hoonet kavandatakse. Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist kvaliteetset uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga. Ka Paide linna üldplaneeringuga on antud suunis kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist muuhulgas olulise ruumilise mõjuga, olulise avaliku huviga kohtades, samuti avalike haljasalade rekonstrueerimisel.

**Punktis 8.8** on sõnastatud suunis, mille kohaselt *uusi hooneid rajatakse üldjuhul aladele, kus ajalooliselt on olnud hoonestus ning seejuures arvestatakse ala taashoonestamisel ümbritseva linnaruumi ning kaitsekorra eesmärkide ja ala väärtustega*, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik ehitustihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist kui ka 20. sajandil tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, juhul 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 ja ehitusjoone taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetelt võimalikult sarnasena), kuna praktikas on olnud selle järgimine harva võimalik. Seejuures ei taotleta hoonestuse taastamist II maailmasõja eelses mahus, vaid arvesse tuleb võtta lähiümbruse linnaruumi arenguid ning kavandada hoonestus kooskõlas ümbritseva linnaruumiga.

Varem hoonestatud alade taashoonestamisel on oluline silmas pidada, et uusi väärtusi ei loodaks olemasolevate kultuuriväärtuste arvelt. Taashoonestamine eeldab läbimõeldud lahendust, mis võimaldab maksimaalselt uurida, säilitada, konserveerida ja eksponeerida ka maa sees olevaid ajalooliste ehituskonstruksioonide jm jäänuseid.

Hea ruumiloome põhimõtetena käsitletakse kaasaegset keskkonda väärtustavaid ruumilise planeerimise põhimõtteid nagu on kirjeldatud näiteks 2018. aastal valminud Ruumiloome töörühma lõpparuandes<sup>18</sup> ja 2020. aastal avaldatud Ruumilise planeerimise roheline raamatus.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Ruumiloome töörühma lõpparuanne, <https://planeerimine.ee/2020/02/ruumiloome-ja-kvaliteetse-ruumi-pohialused/>.

<sup>19</sup> Ruumilise planeerimise roheline raamat, <https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>.

**Punktis 8.9** antakse lähtekohad kinnistu (maaüksuse) piiride muutmiseks. MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalik omavalitsuse üksust) 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 maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud (maaüksused), mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muudetud piiridega (eelnõu punkt 7.9).

Kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs (M. Veldi, 2021)<sup>20</sup>. Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes kinnistut, selle lähiümbrust ja hoonestust analüüsides kaaluda, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud 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. Kõrgemat kultuuriväärtust kannavad need kinnistupiirid, mis on vanemad ning seotud krundil tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega, näiteks eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiride paiknemisega (näiteks tänaväärne elamu ja piki krundi piiri paiknevad abihooned).

**Punktis 8.10** antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku ruumi (tänavate, platside, avalike haljasalade) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslike kihistusi ja uuendamisel kasutada sellele iseloomulikke elemente (näiteks tänavalaternad, kuulutustetulbad, kaevuluugid). Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seotud selle kõrguse säilitamine, sest tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskusprobleeme külgnevale hoonestusele. Samas on avaliku ruumi uuendamine, eriti jalakäijasõbralikkuse suurendamise suunas, võimalik ja oodatud. Jalakäijasõbralikkus kui osa inimhõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhke-keskkonnana, kus liikudes on võimalik kogeda ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit.

**Punktis 8.11** antakse suunis haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisiga jätkamiseks ning hävinud osade taastamiseks. Haljastus, sealhulgas nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, ridaistutuste kulgemine kui ka haljastus kinnistute õuemaal, on Paide muinsuskaitsealal olulised miljöö kujundajad ning kohatunnetuse loojad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone – kõrg- ja madalhaljastust, taimestikku, ridaistutusi ja murualasid.

**Punktis 8.12** sõnastatakse, et maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurikihiga alal (näidatud kaardil eelnõu lisa 3) valitakse projektlahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

Minimaalse sekkumise põhimõte tähendab, et arheoloogilise kultuurikihiga alal planeeritakse kaevetöid arheoloogilist kultuurikihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurikihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafiline<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs, [https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz56591x/Paide\\_krundipiiride\\_anal%C3%BC%C3%BCs\\_30032021.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz56591x/Paide_krundipiiride_anal%C3%BC%C3%BCs_30032021.pdf?dl=0).

<sup>21</sup> Vanuselise järjestuse ja moodustumise protsessi ning nende suhtelise vanuse määramine.

ladestumine ja dokumenteeritakse arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Arheoloogilise uuringu käigus uuritakse ja dokumenteeritakse pinnasekihte reeglina alates praegusest maapinnast ülalt alla. Ka pealmise, sageli segatud kihi dokumenteerimine on vajalik, sest selle lasumise viisis või selles endas võib olla elemente, mis aitavad mõista varasemate ladestuste stratigraafiat.

Arheoloogilise uuringu võimaldamiseks arvestatakse trassikraavide laiuse ja sügavuse puhul sellega, et arheoloogil oleks võimalik kihte, objekte ja struktuure dokumenteerida. Samuti ei ole kindlat projektikohast kõrgusmärki järgides alati võimalik adekvaatset dokumentatsiooni arheoloogilise kultuurikihi elementide kohta koostada: paljanduvaid kihte, objekte ja struktuure saadakse avada sedavõrd, mis võimaldab dokumenteerida nende põhiolemuse (kuju ja ulatuse) ning stratigraafilised suhted, samuti koguda piisavalt andmeid kihtide, objektide või struktuuride dateerimiseks. Vastasel korral on takistatud arheoloogilise uurimise põhieesmärk (selgitada välja kultuurikihi elementide tekkimise järjekord) ja kaevetööd ei lähtu mitte minimaalsest sekkumisest, vaid on arheoloogilist kultuurikihti kahjustavad.

Sekkumist ei saa pidada minimaalseks juhul, kui füüsiline sekkumine toimub küll väikesel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurkihile suuremal alal. Näiteks vaivundamentide rajamisel võib vaiade paigaldamine tuua kaasa orgaanikarikaste kihtide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise oluliselt laiemal alal, kui vaia paigaldamisega arheoloogilist kultuurikihti füüsiliselt segati. Lisaks sellele rajatakse vaiad vundamenti jaoks sageli umbes kahemeetrise sammuga ning nende ümber valgub betoon kultuurikihi tühemikesse. Sellisel viisil tekitatud katkestuste tõttu kahjustatakse kultuurikihi stratigraafiat ja edaspidi on selles kohas arheoloogiapärandi uurimine raskendatud. Kui vaiamine toimub ilma eelneva piisava uurimiseta, siis ei ole võimalik arvesse võtta ka sügavamal kultuurikihis olevaid hoonestuse jäänuseid ning võidakse vaiata läbi ajalooliste müüritiste. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keeruline või võimatu.

Arheoloogilise kultuurikihi elemendid on ehitusjäänused, vrakid, inim- ja loomaluud ning arheoloogilised leiud, sealhulgas töö- ja tarbeesemed, tootmisjäädgid jm inimtegevuse jäljed. Arheoloogilise kultuurikihi olulisema osa moodustavad ehitusjäänused ja matused ning nende loomisel, kasutamisel ja lagunemisel/lammutamisel nende alla, vahele ja peale tekkinud pinnaseladestused, mis on rajatiste suhtelise vanuselise järjestuse info peamised kandjad. Arheoloogilise kultuurikihi paksus praeguse maapinna all võib ka lähestikku asuvatel kinnistutel varieeruda, olles mõnel pool vaid mõnikümmend sentimeetrit, mujal mitu meetrit.

**Punktis 8.13** sõnastatakse, et arheoloogilises kultuurikihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul, st peamiselt kesk- ja varauusaegse hoonestuse tarindite jäänused, eelistatakse nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit. Nimetatud nõuded on kooskõlas arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni põhimõtetega arheoloogiapärandi terviklikust konserveerimisest ja *in situ* säilitamisest. Samuti aitab originaalmaterjali eksponeerimine kaasa avalikkuse teadlikkuse tõstmisele teadusliku informatsiooni levitamise kaudu. Läbi nende põhimõtete on võimalik arheoloogiapärandit kaitsta ja väärtustada kui Eesti ja laiemalt Euroopa kollektiivse mälu allikat.

**Punktis 8.14** määratletakse, et säilitatakse muinsuskaitseala sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid, samuti vaated kultuuriväärtuslikele, st A- ja B-kaitsekategooria ehitistele. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldjuhul lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel arvestatakse kultuuriväärtuslike hoonete ja rajatiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms paigaldamiseks taotletakse Muinsuskaitseameti luba vastavalt MuKS § 52 lg 1.

Muinsuskaitseala sees üle kvartalite või läbi hoonestatavate kinnistute avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornile vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadeteks.

### **Eelnõu III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid**

**Eelnõu punktis 9 jagatakse muinsuskaitseala hooned** (välja arvatud kultuurimälestiseks tunnistatud hooned) **väärtusklassidesse, ehk A-, B- ja C-kaitsekategooriasse** ning selgitatakse vastava kategooria tähendust. Vastavalt MuKS-e § 19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lg 1 sisunõuete järgi. Väärtusklasside on kolm: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega, et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks hoone on arhitektuurselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused lähtudes hoonete erinevast kultuuriväärtusest ja rollist muinsuskaitseala eesmärkide täitmisel. Samuti annab klassifitseerimine võimaluse teha leevendusi, sealhulgas loakohustusest.

Kaitsekorra koostamisel hinnati kõikide muinsuskaitsealal olevate hoonete ajaloo- ja kultuuriväärtust eraldi. Hoonetele kaitsekategooria andmisel lähtuti üldjuhul hoonete/hooneosade funktsioonist ja hoonele antud Eesti topograafia andmekogu (ETAK) universaalsetest koodidest. Mõningatel juhtudel oli oluline anda kinnistul asuva ehitise eri ajastul ehitatud osadele erinev kaitsekategooria, kuna hoone ei ole terviklikult ühe või teise kaitsekategooria esindaja. Samuti oli vajadus määrata eraldi kaitsekategooria mälestise hilisematele juurdeehitistele, sest õiguslikult ei ole need mälestise osad. Sellistel juhtudel on kaardil lisas 2 ka ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoonel eristatud hooneosad ja neile antud erinevad kaitsekategooriad.

Lisaks täpsustatakse samas punktis, et juhul, kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud mõnele olemasolevale hoonele kategooria määramata, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni automaatselt B-kaitsekategooria hoonena. Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone inventeerimistabelisse 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.

Kultuuriväärtuslike hoonete all mõistetakse eelnõus ja seletuskirjas siin ja edaspidi A- ja B-kaitsekategooria hooneid. Need on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Seda väärtust ja autentsust, mida need erinevate kihistustena endas kannavad, on vajalik säilitada meieni jõudnud kujul nii eksterjööris kui ka A-kaitsekategooria hoonete interjööris. C-kaitsekategooria hooned ei kannu muinsuskaitsealal väärtusi ning seetõttu ei ole nende puhul nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes. Küll aga tagatakse nende ümberehitamisel sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega ning hoone enda arhitektuurse lahendusega ehk terviklikkus.

Kultuuriväärtuslike hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel: A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus ka sisetöödele, B-kaitsekategooria puhul mitte, ehk senise korraga võrreldes leevendatakse suures mahus seniseid kitsendusi.

Paide muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõuga määratakse A-kaitsekategooriasse 13 hoonet või hooneosa. A-kaitsekategooria hooned asuvad senise põhimääruse järgi vanalinna alal, st nende puhul jäävad nõuded senisega võrreldes samaks. Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna



alal paiknevad hooned käsitletavat sisuliselt A-kaitsekategooria hoonetena, mil nii interjööris kui eksterjööris tehtavateks töödeks oli tarvis Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Võrreldes seni kehtinud põhimäärusega leevendatakse piiranguid enamike vanalinna hoonete puhul (välja arvatud eelnimetatud 13 A-kaitsekategooriasse määratud hoonet).

Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on väärtuslikud ja nende väärtus on autentsusena mõistetav ka siis, kui hoone eksterjööri või interjööri on ajas mingil määral muudetud. Ajaloolises keskkonnas ja seda keskkonda kujundavate hoonete puhul on väärtuslikud kõik kihistused ning vanade majade puhul on iseloomulik, et neid on läbi aegade muudetud kas sõltuvalt parasjagu moes olnust, tehnoloogilistest uuendustest lähtuvalt (näiteks akende suurendamine, kui algas tööstuslik klaasitootmine), kasutus- ja elamismugavuse suurendamiseks või muudel põhjustel. Ka need muudatused on jälg varasemate inimeste ja meistrite eluolust ning nende jälgede ja erinevate kihistuste säilitamine aitavad tajuda ajaloolise keskkonna ja vanade majade mitmekesisust ning erinevaid ajastuid. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks II maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda seda rikastades. Väärtuslikud ei ole ajaloolisi hooned rikkuvad või lihtsustatud muudatused, mis moonutavad hoone välisilmet

B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud 156 hoonet või hooneosa. See on valdav osa muinsuskaitseala II maailmasõja eelsest hoonestusest, millele lisanduvad mõned ajaloolisse keskkonda sobimatud uuemad hooned. C-kaitsekategooriasse on määratud 141 hoonet või hooneosa. Valdav osa nendest on mitmesugused väiksed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms) – st nende mõju linnaruumis on pigem väike.

Hoonete kaitsekategooriate inventeerimistabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekorra seletuskirja lisana ning Muinsuskaitseameti kodulehel. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamiseega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Paide muinsuskaitsealal 14 kinnismälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning mälestisena kaitse alla võtmise kultuuriministri käskkirjast. Nende sisu siinse eelnõuga ei muudeta.

**Eelnõu punktis 10** sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris*. See lähtub kultuuriministri määruses nr 23 antud A-kaitsekategooria hoone definitsioonist, kuid on lühidalt toodud ka kaitsekorra teksti, et selgitada kaitsekategooriate tähendust.

Autentsuse mõiste tuleneb MuKS § 43 lõikest 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 lähtutakse A-kaitsekategooria hoone puhul autentsuse säilitamise põhimõttest nii hoone eksterjööris kui ka interjööris. Samuti eeldavad restaureerimis-, konserveerimis ja ehitustööd eksterjööris ja interjööris Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

**Eelnõu punktis 11** 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). B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslikke interjööre või nende osasid tuvastatud ning neil on seetõttu oluline hoida alles meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-kaitsekategooria hoone puhul lähtutakse seega autentsuse säilitamise põhimõttest hoone

eksterjööris. Tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, siseruumides tööde tegemiseks Muinsuskaitseameti luba ei ole vaja.

Juhul, kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides tehakse ehitustöid ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks kultuuriväärtuslikud tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis tuleb vastavalt MuKS §-le 60 viivitamatult peatada tööd ja teavitada sellest Muinsuskaitseameti. B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Muinsuskaitseametiga, kes nõustab omanikku ning saab vajadusel restaureerimist toetada. Põhjendatud juhul on võimalik võtta hoone interjäär MuKS alusel ka ajutise kaitse alla, et teha kindlaks leitu täpsem kultuuriväärtus või algatada hoone kaitsekategooria muutmine läbi kaitsekorra muutmise.

**Eelnõu punktis 12** sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamist ei nõuta*. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitus, mis ei kannu endas muinsuskaitseala olulisi väärtusi ja seetõttu ei ole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned või nõukogudeaegsed 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 iseseisva muinsuskaitsealine väärtusega ega ala tervikut toetav, on võimalik muinsuskaitseadusest tulenevaid erimenetlusi mitte nõuda (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine, muinsuskaitsealine järelevalve määramine, tööde aruande koostamine jms). C-kategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma koostööstuse vaid kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (näiteks katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis taotletakse hoone ilme muutmiseks siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmise ei ole leevendatud. Seda põhjusel, et C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis väga suure visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobimine ajaloolisesse keskkonda on tarvis tagada ka siis, kui tööd ehitusloa või -teatist ei eelda.

C-kaitsekategooria hoonetele kehtivad üldnõuded on toodud punktis 17.

**Eelnõu punktis 13** sätestatakse, et juhul, kui muinsuskaitsealal asuva mälestise mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse sellist hoonet muinsuskaitsealal edaspidi A-kaitsekategooria hoonena. Seda niikaua kuni kaitsekategooria määramiseni kaitsekorra muutmisel. Samuti reguleeritakse olukorda, kui olemasolev hoone kaitsekorra lisas 2 märgitud ei ole. Sellisel juhul käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena.

Selline säte on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone tabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood.

**Eelnõu punktis 14** sätestatakse, et kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena, st sellele kehtivad C-kaitsekategooria hoonetele seatavad nõuded ja menetlusnormid. Kaitsekorraga koos koostatud hoonete kaitsekategooriate kaart vananeb paratamatult niipea kui see kehtestatakse, kuna see ei käsitle hooneid, mis ehitatakse pärast kaitsekorra kehtestamist. Selleks, et uued hooned ei jääks õiguslikult määratlemata, on täpsustatud, et kuni järgmise inventeerimise ning kaitsekorra muutmiseni käsitletakse neid menetluslikult C-kaitsekategooria hoonetena. See ei ole hinnang nende arhitektuursele väärtusele või sobivusele linnaruumis.

#### **Eelnõu IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded**

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

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

Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tagatakse kõigi ehitiste puhul hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sealhulgas kultuuriväärtuste kaitse (EhS § 8 ja 9). Näiteks võib see tähendada, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel säilitatakse sisetarindid, mis on otseselt seotud välistarindite, väliste dekoorielementide või kogu hoone säilimisega (näiteks kandvad ja siduvad vaheseinad, võlvlaed, laetalad, mantelkorstnad jms).

Eelnõus on nõuded erinevatele kaitsekategooria hoonetele esitatud kaitsekategooriate kaupa, sealhulgas kultuuriväärtuslikele hoonetele esitatavad nõuded kattuvad täiel määral, välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel taotletakse tööde tegemise luba ka töödeks siseruumides, kuna neis on väärtuslikud interjöörid. B-kaitsekategooria hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja, kuid juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on selle säilitamine ja leiust Muinsuskaitseameti teavitamine kohustuslik (MuKS § 60). Sellisel juhul on kultuuriväärtuslike interjööride või selle osade säilimist võimalik tagada mitmel viisil. Näiteks andes nende leidude säilitamiseks restaureerimistoetust, tõsta omaniku teadlikkust leitud väärtuste osas või võtta ehitise ajutise kaitse alla. C-kaitsekategooria hoone puhul ei väljasta Muinsuskaitseamet eraldi tööde tegemise luba, vaid annab arvamuse kohaliku omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 2.

**Eelnõu punktis 15 sätestatakse A-kaitsekategooria hoonetele nõuded interjööride kohta:** säilitatakse *väärtuslik ruumiplaneering, kultuuriväärtuslikud sisetarindid (vahelaed, siseseinad, mantelkorstnad jms), interjööridetailid (siseuksed, sisetrepid, piirdeliistud, ahjud jms) ja siseviimistluskihid (põrandalauad, parketid, maalingud, tapeedid, stukk- ja puitdekoor, peegellaed jms).* Väärtuslik ruumiplaneering ja sisetarindid hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sealhulgas mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumiplaneeringus ja sisetarindite muutmise võimalused kaalutakse muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi, säilitamisnõue ei ole üldjuhul absoluutne. Ruumiplaneeringu muutmisel on eelistatud tagasipööratavad lahendused (näiteks kergvaheseinte lisamine olemasolevaid konstruktsioone muutmata) ning ajaloolise substantsi võimalikult vähene lõhkumine (näiteks olemasolevate läbiviigukohtade ja avade kasutamine).

Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed, siseaknad, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad kultuuriväärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla näiteks 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 soovidest ja võimalustest, hoone

kasutusvõimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsetest nõuetest ja juhistest.

Oluline on silmas pidada, et A-kaitsekategooria hoone väärtuslik interjäär või selle detailid ei ole ainult hoone ehitusaegsed interjöörid ja selle detailid, vaid ka hilisemate perioodide kihistused. Samuti on oluline silmas pidada, et ajaloolised interjöörid on harva säilinud terviklikult, seega kultuuriväärtuslikud on kõik varasemalt loodud interjööri detailid ja siseviimistluskihid.

A-kaitsekategooria ruumiplaneeringus võib teha muudatusi, kui planeering ei ole algne või kui selleks on tungiv vajadus ning see protsess on tagasipööratav. Näiteks ehitatakse vannituba või muu elementaarse funktsiooniga ruum, mida varasemalt hoonel pole olnud, või kui on vajadus laiendada kööki mõne toa arvelt, või kui eemaldatakse või lisatakse mittekandev vahesein, säilitades võimaluse hiljem algse ruumiplaneeringu taastamiseks.

**Eelnõu punktis 16 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 juurdeehitistele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded on üldised nõuded, mis kehtivad kõigi A- ja B kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõudeid täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega, kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

**Punktis 16.1** sätestatakse, et kultuuriväärtuslike hoonete piirdetarindid (näiteks vundament, sein- ja katustetarindid jms), proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult autentsena. Piirdetarinditena mõistetakse hoone piirdekonstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga).

Autentsena mõistetakse siinkohal nii ehitusaegseid kui hilisemaid väärtuslikke kihistusi, sest ajalooliste hoonete puhul on väärtuslikud kõik varasemad kihistused. On juhtumeid, kus ajaloolise hoone autentsus on rikutud ja välisilme algsega võrreldes hilisemate ehitustöödega 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 autentsena* säilitamise kohta annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks ja 21. sajandi vajadustele kohandamiseks, näiteks tehnosüsteemide lisamiseks või uuendamiseks, katusealuse väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks vms, kui see ei muuda oluliselt hoone ajaloolist välisilmet ja proportsioone.

Samuti tagatakse kogu hoone kande- ja jäigastavate konstruktsioonide säilimine, kuna hoone on konstruktiivselt tervik ning oluliste seosmiste kandvate ja siduvate konstruktsioonide lammutamine võib kaasa tuua kogu hoone deformeerumise või varisemise, mis ei võimalda säilitada ka selle välimisi piirdetarindeid ja välisilmet autentsena. St hoone ümberehitamisel, isegi kui see on B-kaitsekategooriasse määratud, ei ole lubatud selle seosmiste kandekonstruktsioonide lammutamine ega ümberehitamine viisil, mis seab ohtu kogu hoone säilimisele. Ehitise kandvate välis- ja sisekonstruktsioonide ümberehitamisel lähtutakse EhS-s sätestatud regulatsioonist.

**Punktis 16.2** sätestatakse, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. Samuti saab ajaloolise dokumenteeritud lahendusena käsitleda fassaadil üksikuid või osaliselt säilinud detaile, mille järgi ülejäänud osad taastada. See punkt reguleerib ka näiteks olukorda, kus hoone välisviimistlus on asendatud hilisema

lihtsama lahendusega ning omanikul on soov ja tahe hoone kapitaalse remondi käigus taastada algne hoonele omane välisviimistlus – laiem profiiliga laudis ja profiilidega akna- ja välisukse piirdelauad vms. Hoone terviklikkust on võimalik taastada ka mahuliselt. Näiteks kui hoonel on olnud veranda või juurdeehitis, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti ajaloolise eeskujul rajada. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoonet on muudetud viisil, mis ei ole tagasipööratav (näiteks on lisatud korruseid või mõned aknad vm detailid on asendatud vms), siis peaks üldjuhul hoone ilmet ühtlustama hilisemaid muudatusi arvestades, näiteks taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaaleeskujude põhjal (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud). Akende osas võib dokumenteerimise aluseks olla ka mõne teise samast perioodist pärit hoone säilinud aknad või nende joonised, kui hoone enda kohta vastavaid dokumente või originaalosi säilinud pole.

**Punktis 16.3** sätestatakse, et kasutatakse hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid.

Näiteks hoone katuse vahetamisel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, kasutatakse katusekatte vahetuse korral samuti käsitsi valtsitud plekki. Kandekonstruktsioonide proteesimisel või asendamisel kasutatakse samaväärset materjali – puitseina parandamisel puitu, paekivi asendamisel paekivi ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina kasutatakse end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, näiteks katuse puhul käsitsi valtsitud plekki või keraamilisi katusekive, seinaviimistluses lubikrohve ning linaõlivärve (ajaloolisse keskkonda sobivate murtud toonidena). Laudise asendamisel kasutatakse paigaldamisel naelu, mitte kruvisid.

Traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate all mõistetakse näiteks pleki valtsimist, kelluga krohvimist, pintsliga värvimist, takutamist, tappimist jms. Üldjuhul hoone restaureerimise puhul on traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehitise puhul mitte.

Punktis täpsustatakse, et muinsuskaitsealal *traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei lubata*. Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastaken, puitvoodrit jälgendav plastikvoodrilaud, lubikrohvi jälgendav õhekrohv, kivist jälgendav laineline katuseplekk, valtsplekki jälgendav sileplekk jms. Enamasti on jälgendavate materjalide eluiga kordades lühem traditsioonilisest materjalist (näiteks valtsplekk kestab 80–100 aastat, sileplekk 20–30 aastat; lateksvärviga värvitud puitpindu tuleb üle värvida iga paari aasta järel, samas kui linaõli püsib ka 10 aastat või rohkemgi), seega ei ole nende materjalide kasutamine kestlik. Ajaloolises keskkonnas on ausus materjalide olemuse osas üks eeldusi, mis laseb tajuda paika ajaloolise ja kultuuriväärtuslikuna ning seetõttu alandavad vanu materjale matkivad materjalid ka ajalooliste materjalide ja keskkonna enda väärtust.

Punktis tuuakse välja ka see, et *hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena*. Materjalid, mis ei ole hoonele kõige sobivad, kuid mida võib Muinsuskaitseameti loal erandkorras hoone päästmiseks kasutada ajutise lahendusena, on näiteks eterniit, rullmaterjal või sileplekk, kui need asendavad varasemat traditsioonilist valtsplekk- või kivist. Samas arvestatakse, et osade uuemate hoonete puhul võib eterniit olla algne ja igati eelistatud katusekattematerjal. Materjalide valikul lähtutakse eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest (algsest) lahendusest ning kõik materjalid, mida algses lahenduses polnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

Hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid on näiteks eterniit, kui see asendab varasemat rullmaterjalist või valtsplekist katust. Paljud kinnistutel asuvad abihooned on rajatud nõukogude perioodil ja nende juures on kasutatud eterniiti või rullmaterjali. Nende materjalide kasutamine hoonetel, mis ehitamise ajal on olnud selle materjaliga, on jätkuvalt lubatud. Kuid

eterniidi, silepleki või muu materjali kasutamine ei ole õigustatud hoonete puhul, mis on ehitatud teise materjaliga, sest materjal on oluline hoone välisilme ja kestlikkuse seisukohalt.

Ühest küljest on need esteetilised nõuded, mis aitavad hoida ja taasluua vanadele majadele iseloomulikku välimust ning ümbritsevate ehitiste suhtes toetavat keskkonda. Teisalt on traditsiooniliste ehitusmaterjalide toimivus ja kestvus end praktikas tõestanud, võrreldes tänapäevaste materjalidega. Näiteks linaõlivärv ei kooru puitpindadelt suurte tükkidena nagu lateks- või alküüdvärvid, vaid iseloomuliku krobeda pinnana. Samuti vananeb linaõlivärv väärilt, laseb puidul värvi all kuivada ja seeläbi kaitseb puitu pikaajaliselt. Fassaadilaudise paigaldamisel kruvidega kipuvad kruvipead roostetades nn värvist läbi sööma, kuna kruvipinna õnarustesse koguneb sadevesi, mis puitu pehastab. Samuti lüheneb laudise eluiga oluliselt kui naelapea lüüakse valede töövõtetega voodrilaua sisse liialt sügavale (mitte laudise pealispinnaga tasa) ning õnarusse sattuv vesi hakkab puitu kahjustama.

Traditsiooniliste töövõtete, ehitus- ja viimistlusmaterjalide ning tehnoloogiate kasutamine ja algsete hoone detailide säilitamine aitab elus hoida varasemate ehitusmeistrite pärandit, mis võimaldab linnasüdameid tajuda ajaloolise keskkonnana. Samuti hoiavad need elus muinsuskaitseala vaimset kultuuripärandit: käsitööoskuste tava, esitlus- ja väljendusvormide ning teadmiste ja oskuste kultuuripärandi osana elavana hoidmine ja elujõulisuse tagamine. Seega on muinsuskaitsealal võimaluse korral traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine põhjendatud (MuKS § 3 lg 6).

**Punktis 16.4** sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone välispiirdeid võib soojustada ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile, ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning selle välispiirete soojustamine on pigem välistatud. Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui näiteks horisontaalne soojustamine (näiteks keldri hüdroisoleerimine maapinnast, keldri- või pööninglae soojustamine). Soojustamist tuleb alati käsitleda hoone kui terviku kontekstis. Kultuuriväärtusliku hoone välist soojustamist tuleb pigem vältida, kuna soojustamisega muutuvad hoone või selle osade proportsioonid. Kulutused, mida hooneosade proportsioonide taastamiseks ja soojustuse paigaldamiseks teha tuleb, ei pruugi pikas perspektiivis end ära tasuda. Seega ei ole tegemist kestliku arendamisega.

Kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamist võib kaaluda juhul, kui tehnilistel põhjustel vajab vahetamist kogu hoone laudis ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, ukсед, karniisid, räästas jms) proportsioonid või kasutatakse võimalikult õhukesi soojustus- või tuuletõkkematerjale (näiteks tuuletõkkekangas, tuuletõkkeplaat voodrilaua alla, palkhoone kuni 5 cm soojustamine märgpuistel tselluvillaga). Kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamist 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 piirete soojustamist seestpoolt.

See, milles seisneb hoone kultuuriväärtus, on üldjoontes kirjeldatud näiteks kaitsekategooria põhjenduse tabelis. Konkreetsemalt loetletakse põhjendused muinsuskaitse eritingimuste koosseisus, tööde ettevalmistava faasi alguses.

**Punktis 16.5** seatakse 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. Ajaloolised aknad on üldjuhul puidust ja kahekordse raamiga. Ajaloolisse keskkonda sulandumiseks tuleb ka uued aknad kavandada sellistena. Metallraamidega aknad on reeglina lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist

või muust materjalist ukсед on lubatud näiteks juhul, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.

Muinsuskaitsealal asuval hoonel võivad olla väärtuslikud kõik ehitusajaloolised kihistused, mitte ainult ehitusaegsed. Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Avatäidete vahetamine ilma Muinsuskaitseameti loata muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Näiteks võib olla hoone ehitatud ühel perioodil, aga fassaad on hiljem terviklikult ümber kujundatud ja aknad ning välisüks pärinevad uuemast kihistusest. Samas kui hoone on nõukogude aegse kapitaalremondi käigus saanud aknad või välisukse, mille kujundus ei vääri ajaloolist hoonet, on lubatud aknad asendada puidust avatäidetega, mis lähtuvad hoone ehitusaegsest lahendusest.

Hoone ehitusaegsed või hilisemad arhitektuurse ilmega sobivad avatäited tuleb säilitada, välja arvatud juhul, kui see ei ole võimalik nende väga halva seisukorra tõttu. Avatäidete täpne seisukord ning korrastamise tehnilised võimalused selguvad sageli alles restaureerimisprotsessi käigus. Restaureerimismetoodika ning hinnangu akende seisukorrale peab andma vastava tegevusala pädevustunnistusega spetsialist.

Ajaloolises keskkonnas on üheks kõige suuremaks hoone välimuse mõjutajaks aknad, ukсед, luugid jms. Muinsuskaitsealal on hoone sissepääs tavaliselt hoone kõige enam viimistletud detail – omamoodi visiitkaart, mis näitab ära hoonesse sisenemise koha, aga peegeldab ka hoone ehituslugu ja selle looja ja tellija maitset ning jõukust. Vanade välisuste säilitamine ja ajastutruu korrastamine on oluline, et hoida nii kultuuriloolise hoone kui muinsuskaitseala miljööd.

Väga oluline on mõista, et vanad puitaknad on osa hoone loomulikust ventilatsioonisüsteemist ning akna kaudu ongi tagatud vajalik õhuvahetus. Akende asendamine uute õhutihedate akendega võib halvendada hoone sisekliimat ning elukvaliteeti kui sellega ei kaasne ventilatsioonisüsteemi uuendamine. Vanade akende soojapidavuse tõstmiseks saab sisemistele raamidele lisada tihendeid.

Aknad on osa ka hoone fassaadi terviklahendusest, seega ei ole reeglina õigustatud akende asendamine osade, näiteks korterite kaupa, kuna erineval ajal eri meistrite poolt valmistatud aknad näevad välja erinevad ning hoone välisilme saab sellega kahjustatud.

Teisalt peegeldub just vanades akendes, ustes ja muudes puittarindites toonaste meistrite vilumus, alates õigeaegselt langetatud ja kuivatatud puidu kasutamisest, igale tarindile sobiliku puiduosa valimisest peene käsitööoskuseni, mis ilmeksimatult laseb eristada vanad aknad uutest.

**Punktis 16.6** selgitatakse, et ehitise maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ning vajadusel, sõltuvalt juurdeehitise iseloomust, asetusest, suurusest jms võetakse arvesse ka olemasoleva hoone arhitektuurset ilmet (katuse kallet ja kuju, räästa- või karniisjoont, korruse kõrgust vms), et juurdeehitis sobituks olemasoleva hoonega ning sulanduks ümbritsevasse keskkonda.

Nagu eelnõu punktis 8.7 on põhimõttena välja toodud, peaksid suuremahulised juurdeehitised (üle 33% hoone mahust) olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda vms väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist lahendust kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest

kontseptsioonist, valitakse ka juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid).

Hoone olemasoleva katuse- või keldrikorruse kasutuselevõtt koos minimaalsete täiendustega on üldjuhul iga hoone puhul võimalik. Kuid kui soov on hoonele kavandada peale või külge ehitamist, mis lisab nii visuaalselt kui realselt brutopinda, siis see eeldab nii olemasoleva hoone kui ka vahetu lähiümbruse (kvartali ja tänava vastasküljel oleva linnaruumi) hoonete ehitusaluse pindala, ehitiste brutopindala, kinnistute täisehitusprotsendi ja tiheduse analüüsimist. Tihedusena mõistetakse siinjuures hoone brutopinna suhet kinnistu pindalasse. Juurdeehitise proportsioonid peavad olema sobilikud nii hoone, millele juurde ehitatakse, kui ka naaberhoonestuse suhtes.

**Punktis 16.7** antakse suunised ventilatsiooni ehitamisele, et võimalusel kasutataks ventilatsiooni tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigud, mis hoones juba olemas on, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda ja uute kaasaegsete ventilatsioonikorstnatega visuaalselt risustada. Juhul kui see võimalik ei ole, rajatakse uued ventilatsioonikorstnad ajalooliste eeskujul.

**Punktis 16.8** sätestatakse, et elektri- või muu seade, eelkõige selle hooneväline osa paigaldatakse avalikust ruumist vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Elektri- või muu seadmena mõistetakse eelnõus päiksepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama, gaasikatla välisosa jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse siin 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 jms olulistest vaatekohtadest) vaadeldes võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldada need hoone tagaküljele või hoonest eraldi.

Hoone konstruktsioonide ja viimistluse kahjustamise all on mõeldud näiteks õhksoojuspumba välisseadme paigaldamist seinale. Seade tekitab vibratsiooni, mis võib kahjustada hoone konstruktsiooni, ja kondensatsioonivett, mis võib valguda hoone seinale ning niiskena hoidmise ja külmumis-sulamistsükli tõttu kahjustada konstruktsioone. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoonest eraldiseisvale alusele.

**Punktis 16.9** antakse juhised erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähistele lahendamiseks. 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 ole esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jms sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Valgushäiringu all mõeldakse ülevalgustatud tegevuskoha tähiseid või reklaame, samuti värvilist valgust. Paljudel Paide kaubanduspindadega hoonetel on suured vitriinaknad, mille puhul on soovitatav kasutada neid algses funktsioonis, st reklaamida oma kaupu vitriinaknal kujundatud väljapanekuga. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

**Punktis 16.10** antakse nõuded kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakende paigaldamise kohta: *katuseaknaid võib paigaldada vähese vaadeldavusega kohta, eelistatult hoovipoolsele küljele, juhul, kui need ei kahjusta hoone kultuuriväärtuslikku ilmet, on katusega samas tasapinnas ning paigutatud hoone üldise arhitektuurse tervikuga sobivalt ja hoone fassaadi rütmiga arvestavalt.* Ajalooliste hoonete kasutuses hoidmiseks võib katuseaken selge tänapäevase lisandusena olla vajalik katusealuse täiendava pinna kasutusele võtmiseks



köetavate ruumidena. Pööningule valguse saamiseks on katuseaknad üks võimalus, mille kasutamist kaaluda. Katuseakende puhul arvestatakse hoone fassaadi rütmi ja sümmeetriaga ning jälgides, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ega domineerivalt. Katuseakende kavandamisel eelistatakse nende paigutamist kohtadesse, mis on võimalikult vähe vaadeldavad, näiteks hoovipoolsele küljele, et säilitada kultuuriväärtuslike hoonete tänavapoolse külje autentne välimus. Vähese vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest – nähtavad. Näiteks nii ühe- kui kahekordsete hoonete puhul, mis jäävad otsaviiluga tänava poole, on katus enamasti tänavalt nähtav ja katusemaastik vaadeldav.

**Eelnõu punktis 17 sätestatakse nõuded tööde tegemisele C-kaitsekategooria hoonetel.** Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja kavandatavatele juurdeehitistele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegemist on EhS-i § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitisega, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sealhulgas detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue (lähtudes MuKS § 50 lg-st 2 ja § 61 lg-test 3 ja 4).

Selle kaitsekategooria puhul on oluline anda nõuded hoone välisilme muutmiseks, sealhulgas laiendamiseks ja ümber ehitamiseks. Nõuded kehtivad nii olemasolevale hoonetele kui ka selle juurdeehitisele.

**Punktis 17.1** sätestatakse, et hoone ilme muutmisel *lähtutakse hoone ehitusaegsest või terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega.* C-kaitsekategooria hoone puhul lähtutakse ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes lähtutakse hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada. Tagatud peab olema tulemuse terviklikkus ja muinsuskaitsealale sobivus, sealhulgas materjalikasutuselt. C-kaitsekategooria hoonete asendamine on lubatud ja hävimise korral nende taastamine endisel kujul ei ole nõutav.

Hoone terviklikust välisilmest tuleb lähtuda ja iseloomulikud detailid säilitada nendel juhtudel, kui C-kaitsekategooria hoone on iseseisvat arhitektuurset väärtust omav ehitis, kuid millel puudub ansambli või linnaruumi konteksti väärtus muinsuskaitseala mõttes – see ei kanna muinsuskaitsealal väärtusi ja seetõttu ei loo ega hoiu muinsuskaitseala kohatunnetust. Iseseisvat arhitektuurset väärtust ei oma kinnistul C-kaitsekategooriasse määratud abihooned.

**Punktis 17.2** tuuakse välja, et *kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale; traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei lubata.* Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine ajaloolise keskkonnaga üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada ajaloolisele keskkonnale omaseid, järelikult ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale ei kasutata samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hoone puhul. Ajaloolisse linnatuumikusse mittetüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena.

Ka C-kaitsekategooria hoone puhul ei saa muinsuskaitsealal kasutada mistahes lahendusi, kuid peale hoone ehitusaegsete materjalide kasutamise on siin võimaluste ulatus laiem. Näiteks tüüpilise silikaattellistest nõukogudeaegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel kas säilitada algse välisilme ja materjalikasutuse (eterniit, tellisfassaadid) või anda hoonetele tervikliku uue välisilme (näiteks plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviga kujundatud fassaadidel üldjuhul kasutada ei lubata, on C-kaitsekategooria 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-

kaitsekategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga hooned. Konkreetsele hoonel sobiva lahenduse kooskõlastab Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

**Punktis 17.3** sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine üldjuhul lubatud, kui säilitatakse hoone ja selle osade proportsioonid ja vajadusel ka hoonel iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel taastatakse üldjuhul hoonesade proportsioonid – pikendatakse räästast, tõstetakse aknad seina suhtes sellisele kaugusele, nagu need enne soojustamist olid jne. C-kaitsekategooria hoonetelgi võib olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida soojustuse peale tõsta või markeerida (näiteks mõni bareljeef, supergraafika). Iseseisvat arhitektuurset väärtust omavate C-kaitsekategooria hoonete puhul tuleb välisseinte soojustamisest loobuda, kui selle tulemusena ei säilitata ega eksponeerita hoonet ilmestavaid väärtuslikke fassaadidetaile.

**Punktides 17.4–17.6** seatakse nõuded C-kaitsekategooria hoone laiendamise, tehnoseadmete või teabekandjate paigaldamisele. Neile kehtivad sarnased nõuded nagu kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

**Eelnõu punktis 18 antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale.**

Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele tulenevad üldjuhul eelkõige linna üldplaneeringust (ja selle muinsuskaitse eritingimustest), kinnistu detailplaneeringust või projekteerimistingimustest (ja nende juurde koostatavatest detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest). Kui ehitise püstitamiseks ja rajamiseks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ja ehitise püstitatakse või rajatakse projekteerimistingimuste alusel, koostatakse muinsuskaitse eritingimused, lähtudes käesolevas paragrahvis detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohta sätestatust.

Eelnõu punktis tuuakse välja kaitsekorrast tulenevad üldnõuded, mis loovad raamistiku detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste või detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades kvaliteetse ruumi põhialustega.<sup>22</sup>

MuKS-i §-st 61 lähtudes tuleb uue ehitise püstitamiseks hoonestuseta krundile koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Sealhulgas peab vastava analüüsi ja lähtekohad detailplaneeringu koostamiseks andma pädevustunnistusega spetsialist, kellel on pädevus hinnata ja põhjendada väärtuslike elementide säilitamise ja vaadeldavuse tagamist, sealhulgas määrata muinsuskaitseala ja kohaspetsiifiliselt ehituskeelualad, ehitusjooned, kõrguspiirangud, krundi täisehitusprotsent, lubatud suurimad ehitismahud ja võimalikud ehitusalad, tingimused uute hoonemahtude välisviimistlusmaterjalile, katusekujule ja piiretele ning vajadusel tingimused arheoloogilise kultuurikihi uurimiseks ja säilitamiseks. Eelnimetatud analüüsi ja tingimuste sõnastamise eesmärk on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavate muudatuste tegemise tulemusel tagatakse muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid. Kohalik omavalitsus võib otsustada uue ehitise püstitamise detailplaneeringuga või selle asemel anda projekteerimistingimused. Mõlemal juhul on muinsuskaitsealaste tingimuste andmise aluseks detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Uue ehitise püstitamiseks kooskõlastab omavalitsus Muinsuskaitseametiga ehitusloa. Kuna uue ehitise püstitamisel ei pea ehitaja omama muinsuskaitsealist pädevustunnistust ja ehitustöödel ei pea olema muinsuskaitsealist järelevalvet, ei kohusta amet üldjuhul omanikku topelt tööde tegemise luba taotlema.

---

<sup>22</sup>Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted:

<https://planeerimine.ee/dp/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted/>.

Kuna uute ehitiste püstitamisel on linnaehitusliku terviku säilimisele suur mõju, siis on mõistlik ja vajalik näha ette nõuded, et uue ehitise mõju toetaks, mitte ei kahjustaks alal säilinud väärtuseid. Nõuete fikseerimine kaitsekorras on kasulik lisaks kinnistuomanikele ka arendajale, kes muinsuskaitsealal ehitada soovivad. Kaitsekord annab ette õigusliku raamistiku, mis võimaldavad ehitise kavandamise protsessi optimeerida.

**Punktis 18.1** sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel *lähtutakse lähiümbruse linnaruumist, sealhulgas lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest ja kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahust, kujust ja kõrgusest), liigendusest, materjalikasutusest, värvilahendusest ja katusemaastikust; katus kavandatakse üldjuhul kaldkatusena*. Lähiümbrusena on mõistetav kvartal, kus hoonestatav krunt asub, ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Suured erinevused vahetute naaberhoonete ja üle tee paikneva hoonestuse vahel ei anna enamasti head ruumiloomet. Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistute tänaväärsetes osades ja õuemaal. Juhul kui õuemaal asuva C-kaitsekategooria hoone asemele soovitakse rajada uus hoone, siis lähtutakse kvartalis olevatel kinnistutel asuvate hoovialal paiknevate hoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänaväärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud A- ja B-kaitsekategooria hoonete mahtudest, mis iseloomustavad muinsuskaitseala hoonestust kõige rohkem ning hoiavad selle ajaloolist ilmet. Kui hoonestatava krundi lähiümbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooneid, siis neid lähtekohana ei kasutata, kuna need ei ole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama iseloomulikud. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik ning arvestatakse ka tänapäevast linnaruumi (punktis 8.7). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise raames.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul arvestatakse olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Värvilahenduse valimisel arvestatakse samuti keskkonnaga, välditakse üldjuhul teravaid kontraste ümbritsevaga (näiteks erelilla uushoone beežikas-hallikas keskkonnas). Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajaloolise hoonestuse katusemaastikuga: piirkonnas, kus esinevad viil- ja kelpkatused, on eelistatud ka uue hoone puhul kaldkatus, lamekatustega piirkonnas lamekatus jne.

**Punktis 18.2** sõnastatakse nõue, et *mitut varasemat krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel liigendatakse see mahuliselt ja arhitektuurselt, järgides ajaloolist (eelõige II maailmasõja eelset) hoonestusstruktuuri*. See nõue tagab, et ajaloolisse keskkonda ei kavandataks ebatüüpiliselt suuri, monotoonseid ja sellega ajaloolisele hoonestusele vastanduvaid või sellest eristuvaid ehitisi.

**Punktis 18.3** sõnastatakse, et uue hoone välisviimistluses *kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid materjale, sealhulgas krohvi, looduskivi, tellist, katusekivi, betooni, puitlaudist, valtsplekki jms; traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei lubata*. 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, punasest tellisest

ja lubjakivist, aga piirkonnas levinud ajalooliste materjalide või nende tänapäevaste analoogide loominguks kasutamine aitab uushooneid paremini keskkonda integreerida.

**Punktis 18.4** sätestatakse, et *alla 20 ruutmeetrise ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitise (edaspidi väikeehitis), sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul tehakse leevendused siinse punkti alapunktides 1 ja 2 seatud nõuetest*. Need on ehitised (kioskid, avalikud tualetid, kuurid jms), mille puhul ei ole ehitusseadustiku kohaselt vajalik kohaliku omavalitsuse üksust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka sellise ehitise püstitamiseks saada Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Selliste väikeehitiste puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljustuse ja tänavate läbitavuse ega kahjusta olulisi vaateid, kuid kõrgendatud nõuded arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati isegi võimalik. Väikeehitise puhul on varasema hoone kopeerimine üldjuhul aktsepteeritud tegevus (näiteks kunagise lihtsa puitkuuri asemele tehakse samasugune), selliste väikehoonete puhul ei eeldata tänapäevase arhitektuurikeele kasutamist.

**Punktis 18.5** sätestatakse, et *ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, alajaam, autovarjualune jms), paigutatakse eelistatult asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on mittedomineerival viisil võimalikult varjestatud, kahjustamata olemasolevate kultuuriväärtuslike hoonete konstruktsioone, viimistlust ja vaadeldavust*. See tähendab, et sellised ehitised tuleks üldjuhul paigutada hoone taha hoovi nii, et need ei ole tänavalt nähtavad. Juhul kui seda ei ole võimalik tagada, siis on väikeehitis kujundatud selliselt, et see ei häiriks ega domineeriks ajaloolises keskkonnas või olemasoleva hoone suhtes või oleks võimalikult varjestatud (näiteks sõreda puidust restiga kaetud vms).

Nõue mitte kahjustada kultuuriväärtusliku hoone konstruktsioone ja viimistlust tähendab näiteks seda, et autovarjualune vms väikeehitis ei paikne ajaloolise hoone küljes selliselt, et see tekitab oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi selle seintele või näiteks kogub oma katusele vihmavett ajaloolise hoone seina vastas, tekitades ohu, et niiskus satub konstruktsioonidesse.

**Punktis 18.6** sätestatakse, et *ajaloolistele avalikele haljasaladele ei ole uue ehitise püstitamine lubatud; välja arvatud sobiva mastaabi ja kujundusega väikeehitise ja rajatise püstitamine (taristuobjektid, spordirajatised ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms)*. Lubatud on ka mittemahulised rajatised nagu trassid, teerajad jms – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda „püstitamiseks“. Ajaloolised avalikud haljasalad on oluline osa Paide linna miljööst ja väärtusest elu- ja puhke-keskkonnana. Lähtudes haljasalade säilitamise eesmärgist, ei ole nende täis ehitamine lubatud.

Samas on haljasaladel alati olnud erinevad puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised ja neid võib sel otstarbel edaspidigi Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ajaloolisse keskkonda sobiva suuruse ja kujuga kavandada ja rajada. Näiteks on Vallimäel olnud kohvik, mille taastamine mingil kujul oleks muinsuskaitsealases mõttes põhjendatud. Seejuures hooajalise inventari paigaldamist ei loeta Muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks – selle hulka loetakse näiteks ajutised batuudid-trampoliinid, kohtkindlalt kinnitamata istmed, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms (sellist hooajalist inventari ei kooskõlastata ka erakinnistutel). Samas kui näiteks parki hakatakse rajama suuremaid atraktsioone nagu näiteks karussellid, või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spordirajatisi nagu näiteks kettagolfi rajad, siis sellised rajatised on pargi ilmet muutvad ja vajavad Muinsuskaitseameti kaasamist otsustusprotsessi.

Kaitsekorruga jäetakse ka põhimõtteline võimalus ajaloolistel haljasaladel olevaid hooneid laiendada – st keeld ajaloolistel haljasaladel uusi hooneid rajada ei laiene olemasolevatele hoonetele, kuna hoone toimimise jätkamiseks võib tulevikus osutada vajalikuks juurdeehitise

rajamine. Juurdeehitis peab sel juhul olema kavandatud olemasoleva hoone ja ümbritseva keskkonnaga arvestavalt ning sobivalt. Juurdeehitamise kavatsusest tuleb loobuda, kui see on vastuolus kvaliteetse ruumi planeerimise põhimõttega (näiteks piirkonnas levinud tiheduse, täisehituse osakaalu või haljastuse osakaaluga kinnistul) ning see ei sobitu olemasoleva kultuuriväärtusliku ehitisega.

**Eelnõu punktis 19 antakse nõuded kinnistu (maaiüksuse) piiride muutmisele.** Lähtuvalt MuKS § 52 lg-st 5 kohustab pädevat asutust (kohaliku omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise taotluse. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaiüksuste piire, mitte muude kinnistute nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Nõuete eesmärk on tagada muinsuskaitseala väärtuste säilitamine. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muudetud kujul.

Muinsuskaitseala üheks kaitse eesmärgiga seotud väärtuseks on krundi- ja hoonestusstruktuur. Muudatuste lubatavuse üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest – arvestatakse selle vanust ja terviklikuna püsimise järjepidevust. Kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel arvestatakse hoonestuse olemasolevat või tulevast paiknemist ja potentsiaalseid ligipääsu võimalusi. Sõnastatud väärtused ja põhimõtted annavad kinnistupiiride muutmise võimalikkuse üle otsuste tegemiseks lähtekohad nii Muinsuskaitseametile kui ka kohaliku omavalitsuse üksusele.

**Punktis 19.1** sätestatakse, et *muutmata või vähesel määral muutunud ajaloolised kinnistu piirid üldjuhul säilitatakse*. Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määranud sinna püstitatavate ehitiste suuruse, paiknemise ja kasutamisevõimalused. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris kaalutakse konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga.

Ajalooliste kinnistute säilimine kannab muinsuskaitseala kui terviku säilitamise põhimõtteid. Muinsuskaitseala kontekstis loetakse väärtuslikuks eelkõige II maailmasõja eelset kinnistustruktuuri. Eriti väärtuslikud on ajaloolised kinnistud, kus on säilinud sama vanusega algsed kinnistupiirid ja kultuuriväärtuslik hoonestus (näiteks 18. sajandist pärineval kinnistul on 18. sajandist pärinev hoone).

Ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis sobituvad kvartalis ja lähiümbruses välja kujunenud kinnistustruktuuriga (suurus, kuju, proportsioon jms) ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekiks ebakõla kinnistute suurustes, mis võib hakata mõjutama ka sellel oleva või sellele kavandatava ehitise iseloomu. Kinnistute liitmisest keeldumine võib olla põhjendatud ka vajadusega vältida muinsuskaitsealale sobimatult suurte hoonete ehitamist.

Muinsuskaitseala kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus „Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs“<sup>23</sup>. Kinnistupiiride muutmise taotluse menetlemisel tuginetakse uuringule ja analüüsitakse konkreetset kinnistut, et välja selgitada selle ajaloo- või kultuuriväärtuse olemasolu. Samas tuleb silmas pidada, et kinnistu piiride kaardile kandmise tehnoloogia on ajas muutunud täpsemaks. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu täielikult tänapäevaste kaardiandmetega. Ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, mille proportsiooni sarnasus eri ajastu kaartidel on loetav.

---

<sup>23</sup> Paide vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs, [https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz5659lx/Paide\\_krundiipiiride\\_anal%C3%BC%C3%BCs\\_30032021.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/q5fhncbsz5659lx/Paide_krundiipiiride_anal%C3%BC%C3%BCs_30032021.pdf?dl=0).

Kinnistu piiride nihutamine seal paiknevate ehitiste teenindamiseks või omandisuhte täpsustamiseks on kaalutav nii kultuuriväärtust kandvate kui ka teiste kinnistute puhul. Näiteks võib olla vajadus nihutada naaberkinnistute piiri selliselt, et kinnistul asuv abihoone oleks tervikuna ühel kinnistul.

**Punktis 19.2** sätestatakse, et *kinnistu piiride muutmisel järgitakse kvartalisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), määratakse krundile lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist takistamatult hooldada ja teenindada; kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis (sealhulgas kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalisest seotusest ja järjepidevusest).*

Juurdepääsu tagamise vajadus võib olla takistuseks ka kinnistu piiride muutmisel – juhul kui krundi piiri muutmise järgselt ei ole võimalik tagada hoonele juurdepääsu selle remontimiseks, hooldamiseks või muul viisil. Krundil asuva ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi krundipiiride nihutamiseks. Kinnistupiiride muutmisel on oluline järgida ajaloolist struktuuri, vältida ajaloolises keskkonnas ebaloomulikult väikeste või suurte kinnistute tekkimist, samuti kitsaid kiile ja ribasid ning kinnistute moodustamist, millel puudub ligipääs avalikule tänavale. Kuigi kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist ja seda, kuhu paigutatakse piirdeaiaid, hooned ja haljastus.

**Eelnõu punktis 20** sätestatakse nõuded tänavate, õuemaal, haljastuse ja linnakujunduse elementidega seotud tööde tegemisele. MuKS § 52 lg-st 1 seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise ja rajatise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooned kui rajatisi (tänavad, platsid, piirdeaiaid, pargid jms).

MuKS-i § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal. Nimetatud tööd on jäetud muinsuskaitsealal üksikasjalikult sisustamata ning seetõttu on need määratlemata õigusmõisted, mida tuleb sisustada õiguse tõlgendamise erinevate viiside kaasabil. Kui õigusakt ise määratlemata õigusmõiste sisu ei määratle, tuleb eelistatult lähtuda sõnade üleüldiselt levinud või nende tavatähendusest. Määratlemata mõiste sisu määratlemisel saab arvestada ka rakenduspraktikaga. Kaevetööd on Muinsuskaitseameti senises tegevuspraktikas olnud suuremahulised tööd, näiteks ehitamise või trasside rajamisega seotud kaevetööd, ulatuslikum pinnase koorimine, puurimine. Loakohustusega ei ole Muinsuskaitseameti praktikas kunagi olnud hõlmatud ega ole seda ka praegu väikesemahulised haljastustööd (istutustööd, peenarde rajamine jm taimede kasvatamise ja aiapidamisega seotud kaevetööd) ja maaharimine. Sellised tööd on piisavalt väikesemahulised ning ei kahjusta arheoloogilist kultuurikihti ning seetõttu ei ole nende tööde jaoks tööde tegemise luba vaja taotleda. Kõrghaljastuse rajamine, st puude istutamine, on loakohustuslik, kuna nimetatud tööga kaasnevad mahukad kaevetööd, mis võivad rikkuda või hävitada pinnases olevat arheoloogilist kultuurikihti, samuti on kõrghaljastuse rajamisel oluline kaaluda selle sobivust ajaloolisse keskkonda.

Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Nõuete eesmärgiks on tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas, visuaalse- ja valgushäiringute vähendamine ning ajaloolise linnaruumi ja kultuurivääruslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

Siinses punktis on loetletud õuemaal ja avalikus ruumis eelistatud traditsioonilised kujundusvõtted ja põhimõtted, mis lähtuvad ajaloolisest teabest ja nende kasutamise järjepidevusest.

**Punktis 20.1** sätestatakse, et juhul, kui on vajalik rajada uued piirdeaiaid, -postid, väravad jms, siis kavandatakse need lähtudes lähiümbruses väljakujunenud traditsioonilistest ehitusvõtetest,

materjalikasutusest, kõrgusest, paiknemisest tänavajoone suhtes ja sobivusest kinnistul paikneva hoonestuse arhitektuuriga. Ajaloolises linnatuumikus ei ole reeglina lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on ajaloolises linnatuumikus võõrad elemendid. Vajadusel ja kohtades, kus see on linnaruumiliselt võimalik, võib kinnistule sissesõidu piiramiseks rajada värava, mis võib olla automaatselt avatav, kuid seadmed tuleb kavandada kinnistu, mitte linnaruumi poole. Sobivad lahendused selgitatakse välja nõustamisprotsessi või eritingimuste koostamise käigus.

**Punktis 20.2** seatakse nõue säilitada või taaskasutada ajaloolised sillutised jm väärtuslikud katendimaterjalid (munakivid, paeplaadid jms). Ajaloolised katendid on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus.

Projektide puhul, mille puhul on teada, et tänava, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, uuritakse seda võimalusel eelnevalt ja selgitatakse välja, kas ajaloolisi katendeid leidub. Sellistes projektides tuleb ette näha kohad, kus terviklahendusena (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektlahendusse sobiva osa.

Juhul, kui tänavatel või õuemaal olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, tuleb need säilitada ja võtta uuesti kasutusele eelistatult olemasolevas asukohas või mujal samal kinnistul või rekonstrueerimisprojektiga hõlmatava ala piires. Erandjuhul lubatakse avastatud või teada olevate ajalooliste sillutiskivide või katendite kasutamist sillutisena põhjendatud juhul ka mujal samal kinnistul või muinsuskaitseala linnaruumis. Erandi tegemist kaalutakse igal korral eraldi.

**Punktis 20.3** antakse nõuded uute katendite rajamiseks, mille järgi lähtutakse uue katendi rajamisel ajaloolisest lahendusest, näiteks sõiduteel eelistatakse asfaltkattele sillutiskivilahendusi (näiteks muna- või ajaloolist klompkivi, kõnniteel sillutisplaate, hoovides sillutiskivi ja/või graniitsõelmeid). Sillutise kavandamisel lähtutakse piirkonnale iseloomulikust hoonestuse, haljastuse ja sillutatud ala vahekorra ning välditakse õuema ulatuslikku sillutamist. Erinevate katendite kasutamine mitmekesisstab ajaloolist linna- ja hooviruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmast.

Piirkonniti, erineb sillutatud ala suurus ning ka katendi materjal. Muinsuskaitseala keskosas, näiteks keskväljaku ümbruses on olnud valdav munakivisillutis ning selle taastamine on ootuspärane ja põhjendatud. Muinsuskaitseala aedlinliku ilmega äärealadel on traditsiooniliselt suurem haljastuse osakaal ning seal tuleb vältida hoovide (õuema) suuremahulist sillutamist ning mitte oluliselt suurendada katendite või sõelmetega kaetud osa hoovist parkimise või muul otstarbel. Haljastuse ja sillutise kavandamisel piirkonnale iseloomulikku lahendust välja selgitades tuleks analüüsida olukorda vähemalt konkreetses kvartalis ja vajadusel ka tänavalõigu vastasküljel. Hoovide parklateks muutmist haljastatud ala arvelt tuleb vältida. Eelistada alternatiivseid parkimislahendusi, näiteks uute hoonete aluseid parkimiskorused vms. Parkimiskoormuse suurenemine on vanalinna keskkonnale ohtlik ja kurnav ning seda peab silmas pidama linnakeskuse tihendamisega seotud otsuste tegemisel.

**Punktis 20.4** sätestatakse, et *tagatakse hoonest ja rajatisest pinnasevee eemale juhtimine, selleks taastatakse, säilitatakse või rajatakse pinnasekalded, vajaduse korral maapinda madalamale viies*. Hoonete soklite ääres säilitatakse pinnasekalded suunaga hoonest eemale. Need aitavad kaitsta hoone konstruktsioone liigniiskuse eest ja tagavad sellega nii hoonete pikemaajalise säilimise kui ka vähem probleeme nende hooldamisel. Juhul, kui kinnistul või linnaruumis puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee ehitisest eemale, rajatakse need pinnase planeerimise käigus.

**Punktis 20.5** määratletakse, et *tänavarekonstrueerimise korral säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral tänava pinda madalamale viies;*

välistatakse pinnasevee imbumine hoonesse ning tänava sademevee juhtimine kinnistule; vajaduse korral kasutatakse lahendusi, millega juhitakse pinnase- ja sademevesi hoonest eemale. Seega analüüsitakse tänava rekonstrueerimise projekteerimisel, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänava pinda allapoole viia, ja vajadusel see tänava rekonstrueerimisprojekti kavandada.

Tänava rekonstrueerimiseks loetakse need tööd, mis on ehitusloakohustuslikud ja hõlmavad suure osa – vähemalt kolmandiku – käsitletavast tänavast ning millele tulemusel muutub tänava kujundus. Samuti juhul kui rekonstrueeritakse tervikuna tänava all olevaid kommunikatsiooni tehniiline, millega koos oleks mõistlik lahendada ka tänava kujunduse küsimused, sealhulgas tänavatasandi allapoole toomine ja sademevee juhtimine. Teekatte katendi uuendamine või taastamine, mille käigus tänava pind ei tõuse, ei loeta rekonstrueerimiseks, vaid hoolduseks või remondiks.

**Punktis 20.6** kohustatakse säilitama ja võimaluse korral taaskasutama *kultuuriväärtuslikke linnaruumile iseloomulikke elemente*. Need on näiteks skulptuurid, kaevud jms ajaloolist linnatuumikut ilmestavad ja selle kohatunnetust hoidvad elemendid. Tegemist on üldjuhul liigutatavate elementidega, mida eelistatult säilitatakse ja eksponeeritakse ajaloolises asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada mujal muinsuskaitsealal, kui seda näeb ette hoovi, tänava, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

**Punktis 20.7** sätestatakse, et *uued linnakujunduse elemendid (monumendid, skulptuurid, linnamööbel, päikesevarjud, müügikohad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, tänavapostid jms) ja liikluskorraldusvahendid kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ning paigaldatakse viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hooned, vaateid, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust*. Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures ajaloolist keskkonda, mis hõlmab nii kultuuriväärtuslikku hoonestust, kõrghaljastust kui avalikku linnaruumi. Lahendused võivad olla nii tänapäevase kujundusega kui ka ajaloolistest linnaruumi elementidest lähtuvad.

Tänavaruumi ajastumiljööd loovad ja hoiavad lisaks kultuuriväärtuslikele hoonetele ja vanale sillutisele ka linnakujunduselemendid. Nende kaudu on tajutav linnaruumi terviklikkus.

**Punktis 20.8** antakse suuniseid hooajaliste tänavakohvikute, müügikioskite jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohvikute jaoks eraldi kõrgemat piiratud tasapinda, vaid inventar (toolid, laudad jms) pannakse tänavapinnale. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist tänavatel, samuti juurdepääsu tänavakohvikule, sealhulgas erivajadusega liikleja puhul. Samal põhjusel – vähendamaks füüsilisi ja visuaalseid takistusi – tuleb eelistada hooajaliste tänavakohvikute jms puhul täispiireteta lahendusi. Paremaid tulemusi annab hooajalise tänavakohviku jms ala tagasihoidlik ja osaline eraldamine seda ümbritsevast linnaruumist. Paremad võimalused selleks annavad tänavad, kus sõidu- ja kõnnitee on viidud ühele tasapinnale, tänavapinna liigendatuse korral on eraldi terrassialus tihti siiski vajalik.

**Punktis 20.9** sätestatakse, et *tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust*. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Soovitav on kasutada näiteks sõelmeid ja liivatamist, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

**Punktis 20.10** käsitletakse ajalooliseid avalikke haljasalasid, mille ajalooline struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid (piirded, pargimööbel jms) säilitatakse võimalikult autentselt ja vajaduse korral taastatakse.



Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised pargistruktuurid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline, selgitatakse välja nõustamise, uuringute ja eritingimuste koostamise käigus.

Erinevalt hoonetest ei saa elus loodust restaureerida. Kui vanad puud või põõsad oma eluea lõppu jõuavad või need ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada – rekonstrueerida. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasala ajaloolisest struktuurist, planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamisaegsest stilistikast ning puude ning taimestiku liikidest. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Nende asemele saab valida mõne teise, ajaloolisele haljasalale tüüpilise ja vastupidavama liigi. 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 ja väärtuslikud on kõik kihistused.

Alleeosad taastatakse terviklike lõikudena, mitte üksikuid puud sinna vahele istutades. Ridaistutuste juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puud tänavalõigis. Tänavate ja trasside kavandamisel arvestatakse alati puudele piisava kasvuruumi jätmise vajadusega nii maa peal kui maa all.

**Punktis 20.11** seatakse haljastuse nõuded nii avalikus ruumis kui ka õuemaal, mis ei ole kaitsekorras määratletud väärtuslike ajalooliste avalike haljasaladena. Muinsuskaitseala kinnistutel moodustab hooviala kujundus järgnevatest elementidest: murualad, peenramaad, kinnistusised teekatendid, madal- ja kõrghaljastus, piirdeaiad, kaevud jm väikeelemendid. Avaliku linnakeskkonna lahutamatuks osaks hoonestuse kõrval on õuemaal asuvad hooviala kujunduselemendid, mis toetavad ja aitavad esile tuua ajaloolist hoonestust. Selleks, et linnaruumis säiliks kinnistute kasutamise traditsioonid ja selle olulised kihistused, on vajalik hooviala kujundamise võttestiku suunamine. Õuemaal ja kogu muinsuskaitseala avalikus ruumis on oluline säilitada haljastust ja haljastatud, sealhulgas kõrghaljastatud, ala osakaal kinnistu pindalast, et säilitada muinsuskaitsealale iseloomulik keskkond. Oluline on säilitada ja võimaluse korral taastada erinevaid haljastuse kihistusi, mis loovad ajaloolisest linnaruumist terviku. Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel lähtutakse piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutatakse peamiselt traditsioonilisi liike: pärn, vaher, tamm, kask, hobukastan, künnapuu, erinevad viljapuud, sirel, ebajasmiin, kibuvits jms.

Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste – eelpool nimetatud liikidega. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

Lisaks loetletule on õuemaaga seotud arheoloogiline kultuurkiht. Paide linnas läbi viidud arheoloogilised uuringud tõendavad, et arheoloogilisest kultuurkihist leitud esemete jm leidude vanus ulatub keskaega. Arvestades asjaolu, et kultuurkiht algab kohati juba umbes 10 cm sügavusel maapinnast, on vajalik kaevetöödel arheoloogiliste uuringute tegemine, et teave Paide linna kujunemisest ei häviks.

Arheoloogilise kultuurkihiga alal tähendab kõrghaljastuse rajamine tegevust, milleks on vaja Muinsuskaitseameti luba. Hoovides väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala (näidatud eelnõu lisas 3) võib kõrghaljastust rajada Muinsuskaitseameti loata.

**Punktis 20.12** täpsustatakse puude raiumise ja asendamise nõudeid. Lubatud on raiuda kuivanud, ohtlikuks muutunud või isetekkelisi puid. Samuti on lubatud puude võrade kärpimine või raiumine oluliste vaadete avamiseks. Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samas asukohas krundil või samas kohas linnaruumis (näiteks samal tänaval, õuemaal või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas väljaspool muinsuskaitseala). Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

Muinsuskaitsealal loetakse ajaloolise linnaruumi haljastuse oluliseks väärtuslikuks komponendiks ka viljapuud, mis on osaks linnaruumi mitmekihilisest haljastusest ja toetavad linnaruumi terviklikkust, samuti on need kõrghaljastuse kõrval olulised linna miljöö kujundajad ja loojad. Viljapuude raiumisel ei nähta ette igal konkreetsel juhul asendusistutuse tegemist. Punktiga 20.11 koostoimes on oluline säilitada viljapuude kasvatamise tava õuemaal hoovide ja aedade haljastamisel.

Juhul, kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal krundil, loetakse viljapuid kõrghaljastuse osaks.

**Punktis 20.13** sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitus- ja kaevetööde käigus ei või väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri kahjustada. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, tehnooliinide uuendamine, hoonete püstitamine või ehitisele juurdeehitise kavandamine. Kahjustamise vältimine ei tähenda siiski kaevetööde keeldu. Uute trasside ja muude kaevetööde kavandamisel tuleb silmas pidada, et olemasolev haljastus ei saaks kahjustada ning taastataks ehitusele eelnenud või projektiga ette nähtud olukord.

#### **Eelnõu punktis 21 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.**

**Punktis 21.1** sätestatakse, et arheoloogilise kultuurkihiga alal<sup>24</sup>, mis hõlmab ka mälestisi „Asulakoht“ (kultuurimälestiste register nr 31140), „Paide linnuse bastionid ja vallikraavid“ (kultuurimälestiste register nr 15066) ja „Paide linnuse varemed“ (kultuurimälestiste register nr 15065), *enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste või ehitusloa, millega kaasnevad kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, andmist selgitatakse vajaduse korral välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurikihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia vajaduse korral kuni loodusliku pinnaseni;*

Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks selgitatakse arheoloogilise kultuurikihi elemendid planeeritaval alal välja võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) kogutakse piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: arhiivi- ja bibliograafiauuringu abil analüüsitakse keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel tehakse arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detaile, ja muid arheoloogilise kultuurikihi elemente, sealhulgas matmispaiku.

Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uus- ja juurdeehitiste kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine, samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnovõrkude kavandamine. Tehnovõrkude jm taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurikiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides on juba augud

---

<sup>24</sup> Kantud kaardile lisas 3.

või on võimalik minna müüri või kultuurkihi alt. Välditakse tehnovõrkude koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandit suuremas mahus kui minimaalne sekkumine lubaks. 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.

Arvestades ehitiste ja rajatiste kapitaalsust ja eluiga ja nende mõju sügavamatele pinnasekihtidele, on vajalik kavandatavate kaevetööde alal läbi viia arhiivi-, bibliograafia ja/või arheoloogiliste uuringutega terviklik kultuurkihi uurimine, et sellest koguda võimalikult palju teavet kihtide stratigraafilise ladestumise kohta. Seeläbi on võimalik tööde varastes etappides arvestada ajalooliste struktuuridega, vajadusel neid säilitada ja paremini planeerida tööde edasisi etappe. Näiteks vaivundamentide kavandamisel on arheoloogilist kihti kõige rohkem kahjustav, kui piirduakse ainult vaiade ala läbiuurimisega, sest see on kultuurkihi sügavust arvestades tehniliselt keeruline ning selline kaevamisviis raskendab kultuurkihi stratigraafiast aru saamist ja tõlgendamist: lõpuks on kultuurkiht lõhutatud, saadud info puudulik ega 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 liinide-vahelised alad jäävad kaevamata ja säilitatakse uushoone all. Uuringuga välja selgitatud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid säilitatakse maksimaalses ulatuses ja nendega tuleb vundamendi projekteerimisel arvestada. Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

**Punktis 21.2** nõutakse, et *väärtuslikud ajaloolised ehituskonstruksioonid ja -detailid säilitatakse*. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja detailid on peamiselt kesk- ja varauusaegsed ehitised ning rajatised ja nende jäänused.

Maa-aluste konstruksioonide markeerimisel on oluline teha seda viisil, mis ei kahjusta originaalsubstantsi. Maa peale ehituskonstruksiooni markeerimisest loobutakse, kui seda plaanitakse näiteks massiivse müüritisena, mis seab ohtu maa sees säilinud konstruksiooni edasise säilimise. Sel juhul eelistatakse originaalkonstruksiooni säilitamist ilma markeerimiseta või leida markeerimiseks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist.

## **V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded.**

Peatükk lähtub MuKS § 14 lõigetest 1, 3 ja 4.

**Eelnõu punktis 22 on sätestatud, et muinsuskaitsealal on kaitsevöönd**, mis on esitatud kaitsekorra eelnõu lisas 1. Hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetses kohas.

**Eelnõu punktis 23 tuuakse välja muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva kaitsevööndi eesmärk:** *muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärgid on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala ja ordulinnuse torni vaadeldavus Järve teelt.*

**Eelnõu punktis 24 tuuakse välja, et kaitsevööndisse uue ehitise püstitamisel kehtivad järgmised nõuded:** *1) uue ehitise püstitamisel või olemasoleva maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga; 2) piki ajaloolisi tänavaid avanevaid vaateid ei või ehitistega sulgeda.*

Kontrastide vältimise all hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestusmustrit jätkamist. Tornitornide vaadeldavus tähendab Järve teelt muinsuskaitsealale avanevate vaadete säilitamist, st visuaalsete tõkete rajamise vältimist muinsuskaitseala ette. Oluline ei ole vaid linnuse torni nähtavus vaid selle säilimine domineeriva elemendina linna siluetis. Vaadete sulgemine ehitistega ei ole lubatud. Lubatud on vaadete avamiseks puude võrade kärpimine ja isetekkeliste puude raie. Kaitsevööndi alal ei ole ehitustegevus välistatud, oluline on, et säiliks ala üldine iseloom, ilme ja maastik: muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas.

## **VI osa. Leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis**

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

Eelnõus nimetatud leevendustega on võimalik saavutada proportsioon kaitse vajaduse ja piirangute vahel. Need leevendused vähendavad halduskoormust ning piiranguid omanikule ning samas ei kaasne sellega muinsuskaitseala väärtuste hävimise oht. Kaaludes võimalusi leevendusteks, jõuti järeldusele, et suuremad leevendused ei pruugi toetada ala väärtuste säilimist, mis on MuKS § 3 lg 4 järgi üks muinsuskaitse olulisi põhimõtteid. Kultuuriväärtuslike A- ja B- kaitsekategooriasse määratud hoonete (vastavalt 13 ja 155) konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel ei ole võimalik tööde tegemise loa menetlusi ehitusseadustikuga täielikult ühitada, kuna see seaks ohtu kultuuriväärtuse säilimisele. Muinsuskaitseamet teeb riiklikku ja haldusjärelevalvet muinsuskaitsealade ja selle alusel kehtestatud haldusaktide nõuete täitmisel. Sealjuures jälgitakse uuringu ja tööde tegemise nõuete täitmist, mis tulenevad muinsuskaitse eritingimustest, ehitusprojektidest, tööde või uuringu tegevuskavadest ja tööde tegemise loal toodust. Tööde sisust ja kasutatavate materjalide eripärast ning ajalooliste hoonete detailitundlikkusest lähtudes on loa taotlemise kohustus kultuuriväärtuslike hoonete puhul vajalik, sest selliselt on võimalik teada, kes on tööde tegemise eest vastutavad isikud - muinsuskaitsealade järelevalve teostaja (vajalik pädevustunnistus), tööde teostaja, vajadusel uuringute tegemise tagamine (vajalik pädevustunnistus). Lisaks sellele on võimalik vajadusel täiendavate asjaolude ilmnemisel tööde tegemise loal täpsustada tööde tegemise tingimusi. Omavalitsuse antava ehitusloaga ei ole teada eeltoodud asjaolud ja seega ei ole tagatud kultuuriväärtuslike hoonete piisav kaitse.

**Eelnõu punktis 25 antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks.** Loakohustusest loobumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi. Leevenduste tegemisel lähtutakse asjaolust, et ehitusseadustik ja MuKS on harmoneeritud (Vt MuKS § 1 lg 2). See võimaldab omavalitsustel hõlmata Muinsuskaitseametit ühe menetluse raames. Muinsuskaitseamet osaleb kooskõlastuse andjana Ehitusregistri kaudu projekteerimistingimuste eelnõu koostamisel ja kooskõlastamisel (EhS § 31 lg 3), ehitusloa või -teatisemenetluses (EhS § 42 lg 7). Nendes menetlustes on Muinsuskaitseametil MuKS § 52 lg 7 p 4 tulenev võimalus loobuda tööde tegemise loa nõudest, *kui amet on teisele haldusorganile antud kooskõlastuses seda märkinud*. Nimetatud leevenduste tegemine märgitakse haldusorganile antava kooskõlastuse juures B-kaitsekategooria hoonete siseruumides ehitamisel ja C-kaitsekategooria hoonete ümberehitamisel.

**Punktis 25.1** leevendatakse tööde tegemise loa nõuet olemasoleva C-kaitsekategooria hoone konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1), mis toob võrreldes kehtiva põhimäärusega kaasa väga olulise menetluskoormuse vähenemise. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi

ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel lähtutakse C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 17) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse üksuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses. Tööde tegemise luba asendab C-kaitsekategooriasse määratud hoonetele Ehitusregistris ehitusloa juures olevale ehitusprojektile ameti poolt antav kooskõlastus. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta – näiteks juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Sellisteks erandjuhtumiteks võib olla näiteks hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

**Punktis 25.2** leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *kõrghaljastuse rajamiseks ning, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks õuemaal, väljaspool arheoloogilise kultuurkihi ala* (näidatud kaardil eelnõu lisa 3). See on osaline leevendus MuKS-e § 52 lg 3 p-st 1. Leevendus kehtib ainult õuemaal ja see ei kehti avalikele haljasaladele, kus tööde loa nõue kaeve- ja haljastustöödel jääb kehtima haljastuse ja kultuuriväärtuste kaitseks, mis asuvad avalikus ruumis.

Õuemaal kõrghaljastuse rajamise ning kaeve- ja pinnasetöödega seotud tegevused on leevendatavad tavapärase hooviala kasutuse korral. Tavapärased tööd hoovides, lisaks kõrghaljastuse rajamisele on lillepeenarde või aiamaa peenarde rajamine, mille käigus ei ohustata maa sees olevat arheoloogiapärandit, ega seata ohtu olemasoleva kõrghaljastuse säilimist. Juhul kui need tööd kahjustavad arheoloogiapärandit või olemasolevat kõrghaljastust (näiteks pinnase kuhjamine puu juurtele), tuleb siiski tööde luba Muinsuskaitseametilt taotleda.

Kõrghaljastuse moodustavad üldjuhul leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m kõrguseks kasvavad) põõsad. Kaevetöö on üldjuhul sügavamal kui 30 cm pinnases tehtav töö või pinnase planeerimise käigus maapinna kõrguse muutmise üle 30 cm, tagasitäidetavate süvendite kaevamine ja tagasitäitmine või pinnase koorimine sügavamale kui 30 cm maapinnast; süvendi kaevamine ja puurimine sügavamale kui 30 cm algsest maapinnast. Pinnase teisaldamine on pinnase kaevamine, selle teisaldamine ja muldrajatistesse paigaldamine. Pinnase juurdeveona on silmas peetud suuremahulist pinnasevedu maapinna tasandamiseks ja täitmiseks.

**Punktis 25.3** sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *raietöök* ja *hooajalise ajutise ehitise püstitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga*. See on osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1 ja § 52 lg 3 p-st 1. See tähendab, et kui kohaliku omavalitsuse üksus kaasab Muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (kohvikuterrassid, suvised müügikohad jms) lubade menetluse, siis ei pea edaspidi väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (näiteks kuna kohaliku omavalitsuse üksuse loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), saab Muinsuskaitseamet väljastada oma tööde tegemise loa.

**Punktis 25.4** sätestatakse, et muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *tegevuskoha tähise, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud*. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel info- või reklaamikandja paigaldamiseks luba ei väljasta.

**Eelnõu punktis 26** antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis määratud juhtudel tööde kooskõlastamise või teavitamise nõudest.

**Punktis 26.1** leevendatakse kaitsevööndis olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga, välja arvatud juhul kui see hõlmab maapealse osa mahulist juurdeehitamist. See on leevendus MuKS-i § 58 lg-st 1, mis näeb ette, et *pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatiselise kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise.* Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmise on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt.

Laiendamine on vastavalt EhS § 4 lg-le 2 *ehitamise, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamise*ga. Leevendusega loobutakse seega hoone olemasolevas mahus juurdeehitamise kooskõlastusnõudest (näiteks katusekorruse või keldrikorruse väljaehitamine), kooskõlastatavaks jääb ainult mahuline külge- või pealeehitamine, st igasugused uued ehitismahud, mis muudavad kaitsevööndis hoonete kõrguseid ja hoonestusstruktuure.

Mahulise juurdeehitamisenäe mõistetakse siin ehitise suletud brutopinna suurendamist, välja arvatud ehitise välispiirete soojustamine, mida ei loeta ehitise mahuliseks suurendamiseks muinsuskaitsealises mõttes, sest selline ehitustegevus ei mõjuta oluliselt muinsuskaitseala vaadeldavust. Samuti ei loeta ehitise mahuliseks juurdeehitamiseks ehitise olemasoleva katusealuse väljaehitamist juhul, kui hoonele ei lisandu katusest väljaehitisi (valgustus lahendatakse näiteks katuseakendega). Juhul kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi juurdeehitisi, siis tuleb need projektid muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

**Punktis 26.2** leevendatakse omaniku või valdaja MuKS-i § 58 lg 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitusseadustikust tuleneva ehitisteatiselise või ehitusloakohustuse puudumise korral. Seega ei ole ka näiteks ehitus- ja remonttöödest ameti teavitamine nõutav, kui ehitusluba- või ehitusteatis ei ole nõutav. Samuti ei nõuta alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 meetri kõrguste ehitiste ehitamisest teavitamist. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavalt muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

**Eelnõu punktis 26.3** leevendatakse kaitsevööndi alal ehitiste lammutamise kooskõlastamist Muinsuskaitseametiga.

## **VII osa. Muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid**

MuKS-e § 14 lg 5 p 1 järgi ei kehtestata mälestisele kaitsevööndit, kui see asub muinsuskaitsealal, kui muinsuskaitseala kaitsekorras ei ole määratud teisiti. Kaitsekorras määratakse, millest lähtutakse mälestisele kaitsevööndi määramisel ning eelhinnatakse kaitsevööndi vajadust. Kaitsevöönd määratakse eraldi kultuuriministri käskkirjaga.

**Eelnõu punktis 27** määratakse, et kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele. Kaitsevööndi määramise vajadus on selliste maa-alaliste kinnismälestiste puhul, mille läheduses on oodata arheoloogilise kultuurikihi, sh matuste või ajalooliste ehitusstruktuuride ilmumist. Kaitsevööndi määramise vajadust ja selle ulatust hinnatakse iga kinnismälestise puhul eraldi. Näiteks võib kaitsevööndi määrata mälestisele, mille piirid on suuremad kui muinsuskaitseala piirid. Selliste mälestiste puhul võib kaitsevöönd olla vajalik, kuna muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ei ole kaitsta konkreetse mälestise ümbrust, sh arheoloogiamälestise kaitsevööndis leiduvat võimalikku arheoloogilist kultuurikihti. Kaitsevöönd on määratud mälestisele „Asulakoht“ (kultuurimälestiste registri nr 31140) 18.12.2022 kultuuriministri käskkirjaga nr 206.

## VIII osa. Lõppsätetes käsitletakse korralduse jõustumist.

**Eelnõu punktis 28** sätestatakse, et korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

**Eelnõu punktis 29** sätestatakse, et vastavalt MuKS § 91 lõike 1 kohaselt lõpeb Vabariigi Valitsuse 14.05.2005 määruse nr 182 „Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ (RT I 2005, 42, 341) kehtivus punktis 27 sätestatud korralduse jõustumisel.

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

Kaitsekorra põhjendused ja selgitused esitatakse seletuskirjas, mis on kättesaadav Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

### 5. Kaitsekorra ette valmistamise ja menetluse kirjeldus

Kaitsekorra eelnõu koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast MuKS-e jõustumist ning seda kajastati muuhulgas ka Muinsuskaitseameti kodulehel 29.08.2019 ilmunud teates. 13.12.2019 moodustati Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga nr 1.1-5/59-A Paide kaitsekorra koostamiseks töörühm Muinsuskaitseameti vanalinnade nõuniku Kaarel Truu juhtimisel. Seda kajastas 05.09.2019 ka kohalik ajaleht Järva Teataja.

Töörühma koosolekud toimusid kümme korda ning neil arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorras kajastamist vajavaid aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Töörühm vaatas Paide muinsuskaitseala inventeerimise tulemused hoonete kaupa läbi ning tegi kaitsekategooriate ettepanekud. Töörühma protokollid ning [Paide muinsuskaitseala hoonete kaitsekategooriate määramise aruanne](#) on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Paide muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise [lehel](#).

Eelnõu väljatöötamise käigus koostati peale inventeerimise veel kaks alusuuringut: Paide [krundipiiride analüüs](#) (Martti Veldi, Muinsuskaitseameti kartograafianõunik, 2021) ja ekspertarvamus [Paide vanalinna muinsuskaitseala territooriumil asuvate nõukogude perioodil ehitatud hoonete kohta](#) (Epi Tohvri, arhitektuuriajaloolane, 2021). Krundipiiride analüüsist lähtuti kaitsekorras kinnistupiiride väärtuse ja nõuete määramisel. Samuti arvestati eelnõu väljatöötamisel 10.10.2002 kehtestatud Paide linna üldplaneeringuga. Ühtlasi tegi 18.02.2022 Arheoloogiapärandi eksperdinõukogu ettepaneku muuta Paide linna idaosas kaitse alla võetava asulakoha mälestise ala ja kaitsevööndi ulatust. Asulakoha ala kattub osaliselt Paide muinsuskaitsealaga ning eelnõu koostamisel arvestati asulakoha ulatusega. Asulakoht tunnistati kultuurimälestiseks 18.12.2022 [kultuuriministri käskkirjaga nr 206](#) (kultuurimälestise registri number 31140).

12.11.2019 toimus Paides, Keskväljak 12 asuvas Wabakohvikus kogukonnaõhtusöök, kus arutati Paide vanalinna ja muinsuskaitse teemadel ning sõnastati, mille poolest erineb Paide vanalinn teistest Eesti vanalinnadest, mida just seal tuleks kaitsta, mis on senises korras olnud head ning mis pole seni toimunud ja vajaks muutmist.

17.06.2020 toimus Paides, Tallinna tn 4 haljasalal muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise avakoosolek, kus vestlusingis arutati Paide väärtuste ja kaitse tuleviku üle. Enne avakoosoleku toimumist jagati muinsuskaitseala elanike postkastidesse ka kirjalikku infomaterjali kaitsekorra koostamise kohta. Artiklid avaürituse toimumise kohta ilmusid 17.06.2020 ja 18.06.2020 kohalikus ajalehes Järva Teataja.

Ajavahemikul 16.07.2021–16.08.2021 oli Paide keskväljakul avatud Paide vanalinna uue kaitsekorra koostamist tutvustav välinäitus, mis andis ülevaate seni tehtud töödest ja läbi viidud uuringutest. Info näituse toimumise kohta ilmus kohalikus ajalehes Järva Teataja. Näituse ajal toimus 04.08.2021 Paide keskväljakul ka samasisuline kaitsekorra koostamisest ülevaadet andev üritus, kus räägiti Paide muinsuskaitseala tulevikust ja tutvustati uuringuid.

2021. aastal kaardistati väärtuslikku muinsuskaitseala haljastust. Kaardistamist viisid läbi Muinsuskaitseametis vanalinnade nõunik ja kaitsekorra töörühma juht Kaarel Truu, ajaloomälestiste nõunik Ilme Mäesalu ja Järvamaa nõunik Maarja Tomps (hetkel ei tööta Muinsuskaitseametis). Paide Linnavalitsusest kaasati linnamajandusosakonna juhataja Mait Grigorjev ja keskkonna peaspetsialist Tiina Kivila, kes aitasid määratleda, milline osa Paide haljastusest on kultuuriväärtuslik.

Arvestades linnavalitsuse sooviga võimalikult vähendada topeltmenetlusi, on tehtud kaitsekorras leevendus, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav eraldi raielubade ja hooajaliste ehitiste lubade väljastamiseks, kui linnavalitsus kaasab ameti kooskõlastajana oma vastavatesse menetlustesse. Lisaks on kaitsekorra seletuskirjas selgitatud, et hooajalise maaga kohtkindlalt ühendamata inventari paigaldamist kogu muinsuskaitsealal ei loeta Muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks. Viimast ei oleks pidanud ka senise põhimääruse järgi Muinsuskaitseametiga kooskõlastama, kuid praktikas seda tihti siiski tehti. Nende leevendustega väheneb oluliselt haldus- ja töökoormus Paide muinsuskaitseala haldamisel nii raietöödel kui hooajaliste ehitiste paigaldamisel. Lisaks kaasati kaitsekorra eelnõu ettevalmistusprotsessi Muinsuskaitseameti menetluskomisjon (18.10.2022, protokoll nr 484), kus Muinsuskaitseamet otsustas Paide muinsuskaitseala uue kaitsekorra menetluse algatamise.

Kaitsekorra avatud menetlus algatati ja selle algusest teavitati 03.11.2022 ajalehes Järva Teatajas ja 04.11.2022 Eesti Päevalehes, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis) ja Paide linna veebilehel. Teates avaldati lühidalt kaitse alla võtmise õigusakti eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

E-posti ja selle puudumisel tähitud kirja kaudu teavitati kaitsekorra eelnõu avalikust väljapanekust muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnistute omanikke ja alaga seotud asutusi ja ühinguid. E-kiri Paide kehtiva muinsuskaitseala kinnisvaraomanikele ja valdajatele saadeti 686-le era- ja juriidilisele isikule, e-kiri kaitsevööndi kinnisvaraomanikele ja valdajatele läks 11-le era- ja juriidilisele isikule, kaasatavatele asutustele saadeti 14 kirja. Tähitud kirju e-posti puudumisel saadeti 68. Samuti saadeti eraldi teavitus neile kinnistu omanikele, kelle suhtes kavandatavad piirangud suurenesid – 6 eraisikut teavitati e-posti teel, ühele eraisikule saadeti teave tähitud kirjaga.

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 04.11–04.12.2022, eelnõuga seotud materjalid olid kättesaadavad [Muinsuskaitseameti kodulehel](#). Lisaks veebilehele olid kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja lisad kättesaadavad Muinsuskaitseameti kontorites (Paide kontoris aadressil Rüütli tn 25).

Avaliku väljapaneku jooksul laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid 29 isikult. Esitatud vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas Muinsuskaitseamet seisukoha ja edastas selle enne avalikku arutelu toimumist arvamuse saatjale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekud ja vastuväited ning Muinsuskaitseameti võetud seisukohad on toodud seletuskirja lisa 3.

Arvestades avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid, muudeti vähesel määral eelnõu ja täiendati seletuskirja sõnastust.



Avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati ajalehes Järva Teataja, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused, huvigrupid, olemasoleva ja kavandatava muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnisvaraomanikud, samuti vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute tegijad). Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 13.01.2023 Paide raekoja Purfeldti saalis.<sup>25</sup> Kohapeal osales 27 inimest, lisaks toimus veebiülekanne, kus osales ca 20 inimest. Avaliku arutelu videosalvestus on järelevaadatav Muinsuskaitseameti *Facebooki* lehel<sup>26</sup>

Arutelu käigus tutvustati esitatud arvamusi ja vastuväiteid ning nendele Muinsuskaitseameti poolt kujundatud seisukohti.

Pärast avalikku arutelu on täiendatud õigusakti eelnõu ja seletuskirja sõnastust minimaalselt, kuid see ei ole kaasa toonud sisulisi muudatusi. Avaliku arutelu toimumise ajaks oli eelnõu Muinsuskaitseameti kodulehel väljas sellisena, et avatud menetluse käigus avaliku väljapaneku kestel esitatud ettepanekutest lähtuvad täiendused, mis otsustati sisse viia, olid juba sisse viidud.

Lisaks sellele tekitas kohalolijates rahulolematust asjaolu, et Paide kaitsekorra kehtestamisega ei kaasne täiendavaid hüvitis- või toetusmeetmeid. Ameti esindajad selgitasid, et konkreetselt Paide kaitsekorraga ei saa amet ette näha täiendavaid toetusmeetmeid ja toetuste-hüvitiste eelarve suurenemine sõltub riigieelarveliste vahendite suurenemisest.

Pärast arutelu lõppu esitati suuliselt 3 täiendavat ettepanekut hoonete kaitsekategooria muutmiseks. Muinsuskaitseamet ettepanekutega ei nõustunud, põhjendades seisukohti järgnevalt:

- 1) Veski tn 10 kuur-pesukööök – ettepanek määrata B-kaitsekategooria asemel C-kaitsekategooriasse, lähtudes hoone seisukorrast.  
**Muinsuskaitseameti seisukoht:** Kuur-pesuköögi puhul on tegemist ajaloolise abihoonega, milliseid Paides on säilinud vähe. Ajaloolised abihooned on üldjuhul määratud B-kaitsekategooriasse kui kultuuriväärtuslikud, linnamiljööd rikastavad ajaloolised ehitised.
- 2) Veski tn 16a ajalooline õllevabrik – ettepanek määrata B-kaitsekategooria asemel C-kaitsekategooriasse.  
**Muinsuskaitseameti seisukoht:** Veski tn 16a on 19. sajandi lõpus paekivist ehitatud ajalooline õllevabrik, mis on Paide kontekstis ainulaadse ja sümbolse tähendusega ehitis. Säilinud on algupärane ehitusmaht ja põhikonstruktsioonid. Kaitsekorra eelnõu kohaselt on Paide linna üks väärtuslikke kihistusi 18.-20. sajandil rajatud kultuuriväärtuslik hoonestus. Veski tn 16a hoone on määratud B-kaitsekategooriasse, kuna see kuulub Paide kultuuriväärtuslike hoonete kihistusse.
- 3) Tallinna tn 37 elamu – ettepanek määrata A-kaitsekategooria asemel B-kaitsekategooriasse.  
**Muinsuskaitseameti seisukoht:** Muinsuskaitseameti andmeil on hoones säilinud hulgaliselt ajaloolisi interjöörielemente. nt klaasidega kahepoolsed tahveluksed, trepp jmt. Tulevikus hoone ümberehitamise või remonttööde tegemisel antakse täpsemad nõuded muinsuskaitse eritingimustega.

Täiendavate arutelude tulemusel kaitsekorda võrreldes avaliku arutelu ajaks avalikustatud versiooniga sisu osa märkimisväärselt ei muudetud. Hilisemalt on tehtud sõnastuslikke parandusi või punktide järjestuse muudatusi, mis eelnõu ja seletuskirja sisu ei muuda. Pärast avaliku arutelu toimumist täiendati seletuskirja punkti 20 selgitusega, et loakohustusega ei ole Muinsuskaitseameti praktikas kunagi olnud hõlmatud ega ole seda ka praegu väikesemahulised

---

<sup>25</sup> Avaliku arutelu protokoll on kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel:

<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/ameti-tegevus/muinsuskaitsealade-kaitsekorralduskavade-koostamine/paide-muinsuskaitseala-kaitsekorra>

<sup>26</sup> Vt [https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch\\_permalink&v=2814336265364834](https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch_permalink&v=2814336265364834)

haljastustööd (istutustööd, peenarde rajamine jm taimede kasvatamise ja aiapidamisega seotud kaevetööd) ja maaharimine. Väärtusklasse käsitleva punkti juurest tõsteti eraldi 13. punktiks põhimõtte, mis ütleb, et kui korralduse lisas 2 ei ole märgitud kaitsekategooriat, käsitletakse seda kategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena. Seletuskirja lisati punktile 13 ka vastav selgitus.

Eelnõud tutvustati 17.05.2023 toimunud Kultuuriministeeriumi juures tegutsevale Muinsuskaitse Nõukogule, kus sõna said ka omanike esindajad Andry Krass ja Eimar Veldre. Nõukogu otsustas eelnõud toetada. Eelnõu esitati kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule eelnõude infosüsteemi EIS kaudu (tagasiside tähtaeg 23.08.2023) ning arvamuse avaldamiseks Paide Linnavalitsusele. Täiendavaid ettepanekuid ei tehtud ja Paide Linnavalitsus nõustus eelnõuga.

## **6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

## **7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused**

Uus kaitsekord loob senisest suurema paindlikkuse ja selguse muinsuskaitseala väärtustes, põhimõtetes, nõuetes ja leevendustes. Selle koostamisse on panustanud erakordselt lai spetsialistide ning kogukonna esindajate ring, mis annab aluse tänapäeval oluliste väärtuste kaitseks Paide muinsuskaitsealal.

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kaitsekategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. Eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigad reeglid ei ole põhjendatud. Seni kehtinud muinsuskaitseala põhimääruse järgi olid kõik hooned ühtviisi kõrge kaitse ning sellest tulenevate intensiivsete omandikitsendustega. Edaspidi on selliseid A-kategooria hooned vaid 13. Loakohustuse vähendamisel väheneb kodanike jaoks halduskoormus ja ametnike jaoks töökoormus oluliselt. Leevenduste tegemise tulemusena väheneb Muinsuskaitseameti loakohustus enamike muinsuskaitsealal asuvate hoonete suhtes. Senise põhimäärusega oli tööde tegemine hoonete interjöörides reguleeritud vanalinna alal kõikide hoonete puhul võrdselt. Uue kaitsekorra kehtima hakates leevenevad nõuded vanalinna alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul, endised nõuded jäävad kehtima vaid 13 hoone puhul. C-kaitsekategooria hoonetele ei anta enam muinsuskaitse eritingimusi ega Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, vaid ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse üksuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse (leevendus 24. 1). B-kategooria hoonetele ei anta enam siseruumides tehtavateks töödeks eritingimusi ega tööde tegemise lube. Samuti väheneb halduskoormus ka raie- ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas, kuna Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksuse loamenetluses ja ei pea tööde tegemiseks eraldi luba väljastama. Lisaks eeltoodule väheneb halduskoormus kaitsevööndi hoonete puhul. Ametiga ei ole vaja muinsuskaitseala kaitsevööndis kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist. Samuti ei pea kaitsevööndis teavitama alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindala ja alla viie meetri kõrguse ehitise püstitamisest.

Muinsuskaitsealadele koostatakse uued kaitsekorrad eesmärgiga lähtuda alal säilinud väärtustest. Arvestades muinsuskaitseala kaitse-eesmärke ja säilinud väärtuseid, on uue kaitsekorraga tehtavad leevendused, nende vajalikkus ja võimalikkus, võrreldes kehtiva põhimäärusega eelnõu seletuskirjas põhjalikult kirjeldatud.

Muinsuskaitseala kaitsekorra sisu on sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt ja väärtustekesksemalt, mis võimaldab Muinsuskaitseametil tagada Paide linnasüdame väärtuste säilimise ja esiletoomise.

## **8. Korralduse jõustumine**

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

## **9. Vaidlustamine**

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

## **10. Eelnõu kooskõlastamine**

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Paide Linnale.

### **Seletuskirja lisa 1. Kaitsekategooriate põhjendused**

**Seletuskirja lisa 2. Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast**

**Seletuskirja lisa 3. Paide muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad.**