

**Vabariigi Valitsuse korralduse**  
**„Pärnu muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu**  
**SELETUSKIRI**

## Sisukord

1. Sissejuhatus.....	1
2. Pärnu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus.....	2
3. Eelnõu sisu .....	8
4. Kaitsekorra menetluse kirjeldus.....	33
5. Kaitsekorra vajalikkuse põhjendus .....	37
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele .....	38
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused.....	38
8. Korralduse jõustumine .....	39
9. Vaidlustamine .....	39
10. Eelnõu kooskõlastamine.....	39
Lisa 1: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast. ....	40
Lisa 2: Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad.....	40

### 1. Sissejuhatus

Muinsuskaitseaduse § 19 lõike 3 alusel on Vabariigi Valitsusel õigus tunnistada ala muinsuskaitsealaks ja kehtestada ala kaitsekord. Pärnu muinsuskaitseala kaitsekord (edaspidi ka: *kaitsekord*) asendab senist [Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimäärust](#).

Pärnu muinsuskaitseala asub Pärnu maakonnas Pärnu linnas. Pärnu ajalooline südalinn on olnud kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. a määrusega nr 91 võeti kaitse alla Pärnu vanalinn. 1995. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 126 (RT I 1995, 37, 472) kehtestati Pärnu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. 2006. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 32 (RT I 2006, 9, 49) kehtestati Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimäärus, millega laiendati muinsuskaitseala Pärnu villade ja rannapargi alale.

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

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 91 lõikele 1 kehtib enne seaduse jõustumist kaitse alla võetud muinsuskaitseala põhimäärus seni, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni kehtestatakse kaitsekord. Korralduse eelnõu ei näe ette võtta kaitse alla uut maa-ala, vaid kinnitada varasemast kaitse all olevale alale muinsuskaitseaduse kohane kaitsekord. Kehtestamisel asendab Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu (edaspidi *eelnõu*) kehtiva [Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimääruse](#).

Korraldusega kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsekord, täpsustades kaitseala nimetust, kaitse eesmärki ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piire. Muudatused on tingitud vajadusest anda muinsuskaitsealal kehtivatesse nõuetesse juurde paindlikkust ja leevendusi ning viia need kooskõlla 2019. a kehtima hakanud muinsuskaitseadusega (hoonete jagamine kaitsekategooriatesse, nõuete ja leevenduste andmine nendest lähtuvalt jms.)

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

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu on koostanud muinsuskaitseameti peadirektori 02.12.2019 käskkirjaga nr 1.1-5/55-A moodustatud Pärnu kaitsekorra töörühma liikmed: Helle-Triin Hansumäe (Muinsuskaitseamet, Pärnumaa nõunik, [Helle-Triin.Hansumae@muinsuskaitseamet.ee](mailto:Helle-Triin.Hansumae@muinsuskaitseamet.ee) tel 51916225) Anni Martin, (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi valdkonna juht), Henri Eessalu, (Pärnu Linnavalitsus, linnaarhitekt), Kadri Karjus (Pärnu Linnavalitsus, arhitekt), Kaido Koppel (Pärnu Linnavalitsus, Planeerimisosakonna juhataja), Leele Välja (arhitektuuriajaloolane), Tiit Raev (arhitekt), Triin Talk (Eesti Kunstiakadeemia nooremteadur) ning muinsuskaitseameti teenistujad. Eelnõu on keeleliselt toimetanud Anni Viirmets ([anni.viirmets@kul.ee](mailto:anni.viirmets@kul.ee)).

## **2. Pärnu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus**

Muinsuskaitseaduse § 9 kohaselt on muinsuskaitseala *riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurimaastik*. Pärnu on väga kõrge kultuuriväärtusega ajalooline linnaline asula. Praeguse Pärnu linna (ajaloolise Uus-Pärnu) ajalugu ulatub juba keskaega, mil Pärnu ordulinnuse juurde tekkis väike müüri piiratud kaubalinn.

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

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

- 1) Euroopa maastikukonventsioon jõustus Eesti suhtes 1. juunil 2018. Konventsiooni kohaselt ei ole maastik pelgalt loodus ega lõpe linnapiiriga, vaid on hoopis laiem: inimese tajutav ala, mille omadused on tekkinud loodusliku ja/või inimtegevuse tulemusena või nende koosmõjus. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Sellest põhimõttest on lähtunud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.
- 2) Faro konventsioon, millega ühinemise kiitis Vabariigi Valitsus heaks 25. veebruaril 2021. aastal (jõustumata), rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonnale väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Faro konventsiooni oluline keskne mõte on igäihe õigus saada kultuuripärandist osa, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. 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 pärandirikkast 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.
- 3) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon jõustus Eestis 29. oktoobril 1996. Konventsioonis tõdetakse, et arheoloogiapärand on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohus 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 kultuuri arengu poliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.

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

Pärnu muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

- 1) Olulisus – Pärnu on äärmiselt mitmekihiline ning koondab mitut erineva vanuse ja iseloomuga linnalist keskkonda, mis moodustavad olulise Eesti ja laiemalt Läänemere äärsel piirkonnal ajalugu peegeldava linnamaastiku.
  - 2) Selektiivsus – Pärnu (ajalooliselt Uus-Pärnu) oli üks üheksast keskaegsest linnast, mis asusid Eesti territooriumil. Kõik keskaegsed linnad, mis on arvestataval määral säilinud (Tallinn, Tartu, Haapsalu, Viljandi, Paide, Rakvere ja Uus-Pärnu) on muinsuskaitsealadena kaitse all. II maailmasõjas hävinud Narva ning juba 16. sajandil hävinud Vana-Pärnu linna maa all säilinud struktuurid on kaitse all arheoloogiamälestistena. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad kõik keskaega ehk linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist.
- Pärnu on ka üks atraktiivsemaid ajaloolisi Läänemere-äärseid kuurortlinnu. 2003. aastal tehti isegi ettepanek arvata Pärnu Rannapark koos villade alaga UNESCO maailmapärandi nimekirja. Pärnu vanalinn koos kindlustusvööndile rajatud parkide ja glassiipuiesteede ringiga, kuurortpiirkonna ja rohke väärtusliku linnahaljastusega on üks esinduslikumaid, paremini säilinud ja kumuleeruva väärtusega linnalisi alasid Eestis.
- 3) Originaalsubstantsi säilivus – Pärnus on hästi säilinud varauusaegse linna struktuur ning osaliselt hoonestus ja linnakindlustused, samuti 19.–20. saj kuurordikihistus (nii hoonestus kui avalikud pargid ja alleed). Keskaegsed linna kihistused asuvad valdavalt hilisemate ehituskihtide all.
  - 4) Tehniline seisukord – enamik Pärnu muinsuskaitseala hoonestusest on kaasaegses kasutuses ja kasutatav ka nähtavas tulevikus.

Pärnu muinsuskaitseala vastab ka määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Pärnu muinsuskaitseala moodustavad kesk- ja uusaegne vanalinn, seda ümbritsev linnakindlustuste vöönd, rannapark ja nende vahele jääva kuurordi ja eeslinna ala. Ajaloolises linnatuumikus on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate etappide kaudu.

Pärnu linna ajalugu algab keskajast. Uus-Pärnu (Embeck) tekkis Pärnu ordulinnuse juurde, mida on esmakordselt mainitud 1265. aastal. Uus-Pärnu sai linnaõigused 1318. aastal ja see kuulus hansalinnade võrgustikku. Pärnu oli kuni 19. sajandi algupooleni väike madala hoonestusega kaubandus- ja sadamalinn, mida piiras kindlustusvöönd. Suured muutused Pärnu arengus tõi 1834. aasta, kui see kaotas oma funktsiooni kindluslinnana ning sai hakata arenema väljapoole linnakindlustusi. Endistele linnakindlustuste aladele rajati pargid ja puisteed, osaliselt siiski bastionide reljeef ja vallikraav säilitati. 1840ndatel aastatel hakati Pärnut arendama merekuurordina, 1880ndatel rajama rannaparki. Kuurortpiirkonda ehitati hulk esinduslikke suvitusvillasid. 1930ndatel lisandus kuurortpiirkonnale tugev funktsionalistliku arhitektuuriga kihistus, mis on samuti üks Pärnu visiitkaarte. Ka nõukogude perioodil jätkus linna areng suvituslinnana, tolleaegse suvituskultuuri peegeldajaks on eelkõige sanatooriumid. Linna ajalooline asustumusmuster on selgelt loetav (vanalinn, seda ümbritsev rohevöönd, ümber

vanalinna kujunenud eeslinnahoonestus ja kuurort suvitusvillade ja mereäärse pargiga). Vanalinnas on tänaseni hästi säilinud 17. sajandi lõpuks väljakujunenud tänavate ja kvartalite regulaarne struktuur, osaliselt ka keskaegseid tänavaid. Väljaspool vanalinna (eeslinna ja kuurordi alal) on säilinud põhijoontes 19. sajandi teisel poolel kujunenud tänavavõrk. Osade kruntide puhul ulatub krundipiiride järjepidevus tagasi vähemalt 17. sajandisse.<sup>1</sup>

Pärnu asustustrükk esineb katkestusi ja on esindatud kihistusi erinevatest perioodidest, mis siiski moodustavad ühtselt tervikuna tunnetatava ajaloolise keskkonna. Kõik ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (välja arvatud kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktis 3.1.2. muinsuskaitseala väärtustena.

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

Pärnu muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 50 kinnisasja. 2019.–2020. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidsid inventeerijad ja kaitsekorra koostamise töörühm, et muinsuskaitseala umbes 890 hoonest on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) üle 400 hoone. C-kaitsekategooria hooneid kaardistati üle 430 – samas suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned, elektrialajaamad jms, ning linnaruumis domineerivad kultuuriväärtuslikud hooned.<sup>2</sup> Ülevaatus näitas, et Pärnu muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

Kahe kinnismälestise puhul tegi töörühm ettepaneku asendada nende kaitse mälestisena B-kaitsekategooriaga – mõlemad hooned on üles ehitatud koopiatena ning ei oma sellist kultuuriväärtust, mida mälestise staatus eeldaks. Mälestiseks olemise lõpetamise menetlused on muinsuskaitseametis algatatud.

Muinsuskaitseala kihistustest olulisemad, kohatunnetust loovad ehitised vanalinna alal on eelkõige 17.–18. sajandi barokk- ja klassitsistlik hoonestus, sealhulgas selle nõukogudeaegne restaureerimiskihistus, samuti ajaloolised tööstus- ja laohooned, stalinistlik pärand ja hilisem hoonestusstruktuuri sobituv arhitektuur. Kuurordi ja eeslinna alal on väärtuslikud eelkõige 19.–20. sajandi eeslinnahoonestus, sealhulgas tsaariaegne historitsistlik hoonestus, Eesti esimese iseseisvusperioodi funktsionalistlik ja nõukogude perioodi modernistlik kuurordiarhitektuur ning hilisem hoonestusstruktuuri sobituv arhitektuur. Pärnu puhul on olulised väärtused ka selle ajaloolised puiesteed, pargid, linnakindlustuste säilinud osad ja linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas monumendid, väikevormid, tänavalaternad jms.

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

*3) arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist vääriavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid.*

---

<sup>1</sup> Vt alusuuringut [„Pärnu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs.“](#)

<sup>2</sup> Vt alusuuringut [„Pärnu muinsuskaitseala inventeerimisaruanne.“](#)

Pärnu ajalugu algab juba keskajast, tänapäevase linna all peituvad Pärnu ordulinnuse, keskaegse Uus-Pärnu linna ja linnakindlustuste arheoloogiapärandina säilinud osad, kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurkiht.

Pärnu vanalinna alal on arheoloogiapärandi kaitseks kehtestatud arheoloogiamälestis Asulakoht (reg-nr 11793). Lisaks asulakohale eeldab arheoloogiliste meetoditega uurimist ka peamiselt maa all säilinud Pärnu linnakindlustuste ala (ehitismälestis reg-nr 16677).

Arheoloogilise kultuurikihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 3.1.2.1 muinsuskaitseala väärtusena.

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

Pärnule on iseloomulik üldiselt lame reljeef, kunagine muldkindlustuste ala on suures osas tasandatud ning sellele on rajatud glassiipuiesteede ja avalike parkide võõnd. Muldkindlustuste reljeef ja vallikraav on osaliselt säilinud Vallikäru pargis.

Pärnu kui ajaloolise kuurortlinna olulise väärtuse moodustab suur rannapark, kuhu on koondunud üksikute sümbolobjektidena linna olulisemad puhkamisfunktsiooniga hooned (mudaravila, kuursaal, rannakohvik, rannahotell). Kogu kuurortalale ja eeslinnale on iseloomulikud pikad alleed ning kõrghaljastatud hoovid. Iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad on Pärnu kui suvituslinna väga oluline väärtus.

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

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

Pärnu muinsuskaitsealana määratletud ajalooline linnakeskkond moodustab tähenduslikult seotud keskkonna ja on tervikuna tajutav kui vanalinn koos seda ümbritseva rohevööndi ning sellest väljapoole arenenud ajaloolise kuurortpiirkonnaga. Siin on hästi säilinud ja loetav ajalooline keskkond ja selle erinevad kihistused. Hoonestus ja haljastus ning selle erinevad kihistused moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö. Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 2.1 ja 3.1.2 muinsuskaitseala kaitse eesmärgi ja väärtusena.

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

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

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

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

Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt nt [RKPJKo 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 ([RKPJKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08](#), p 29). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel tuleb ühelt poolt kaaluda legitiimse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks ([RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11](#), p 42).

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

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

Omandiõigus ja ettevõtlusvabadus ei ole piiramatud õigused. Piiramatu ehitustegevuse korral on teada risk, et tegevust ei saa võimaldada juhul, kui see kahjustab kultuuripärandit või elukeskkonda. Pärnu muinsuskaitseala moodustati 1973. aastal ja kitsendused omandi vabalt kasutamiseks kehtivad sellest ajast. Kaitstavad väärtused alal on üldiselt samad, mis olid muinsuskaitseala moodustamisel.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Pärnu ajalooliselt kujunenud linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine. See on ülekaaluks huvi, mille nimel on vajaduse korral omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse mõõdukas riive proportsionaalne ja põhiseaduspärane.

Neid eesmärke aitavad saavutada abinõud – muinsuskaitseala säilitamine ja kultuuriväärtusi kahjustavatele tegevustele piirangute seadmine – millel ei ole muud alternatiivi ning puudub muu vähem koormav abinõu, mis oleks vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb iga kord kaaluda ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Maa-alal tegevustele kitsenduste (tegevustele piirangute) seadmisega on võimalik tagada, et pädevad isikud saavad osaleda kavandatavate tegevuste suunamisel ja

nõustada optimaalsete, kõiki huve arvestavate ja kestlike lahenduste leidmisel. See võimaldab säilida kultuuriväärtuslikul kooslusel ning selle puudumisel on tõenäoline, et selline väärtuslik kuid habras keskkond saab pöördumatult rikutud. Eesti ja Euroopa kultuuriväärtuste säilimine on oluline eesmärk. Alale kaitse tagamisega ja tegevustele piirangute seadmisega ala kultuuriväärtused säilivad, kultuuriväärtusi kahjustavate tegevuste elluviimisel need hävivad.

Põhiõiguse piiramise ulatuse järgi on muinsuskaitsealal paiknevad hooned jaotatud kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria) jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitseala vanalinna tsoonis hoonetele kehtinud nõuded. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa nõue. Võrreldes senise, 2006. aastal kehtestatud muinsuskaitseala põhimäärusega, leevendab käesolev kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagab muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arendamiseks soodsa seisundi ning on proportsionaalne saavutatavale efektile.

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

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

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

### **3. Eelnõu sisu**

Eelnõus on toodud muinsuskaitseala nimetus ja piir, kaitse eesmärk, muinsuskaitseala väärtused ja nende hoidmise põhimõtted, muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid, kaitse



eesmärgi saavutamiseks vajalikud nõuded, kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded, leevendused muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis. Eelnõu koosneb üheksast punktist ja sellel on kolm lisa. Lisaks .pdf formaadile on eelnõu lisad kättesaadavad ka [ArcGis veebikaardina](#), kus on võimalik vaadata erinevaid kaardikihte eraldi või koos.

**Eelnõu punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir. Eelnõu punktis 1.1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja asukoht.** Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus, „Pärnu vanalinn ja kuurordi muinsuskaitseala“ tulenes sellest, et muinsuskaitseala oli eelmise põhimäärusega jagatud erinevateks tsoonideks (vanalinn, villade ala ja rannapark – viimased kaks moodustavad kuurortpiirkonna). Uue kaitsekorraga kolm erinevat tsooni muinsuskaitseala sees kaotatakse. Erinevalt reguleeritud alade järgi ei ole enam vajadust, kuna leevendused antakse hoonete kaitsekategooriate kaupa. Nii ei ole ka muinsuskaitseala nimetuses enam vajadust nimetada vanalinn ja kuurortpiirkonda eraldi, ning nime saab lühendada sarnaselt Tartu muinsuskaitsealaga.

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

Muinsuskaitseala piiride kujunemine on toimunud järgmiselt: 1973. aastal moodustati muinsuskaitseala Pärnu bastionaalvööndiga piirneva ja rootsiaegse põhiplaaniga säilinud linnakeskusele. 1995. aastal laiendati muinsuskaitseala Pikast tänavast Pärnu jõeni ning kehtestati kaitsevöönd, mis piirnes Ringi, Muuli, Seedri, Rimmelga, Esplanaadi, Aia, Vanapargi ja Vingi tänavaga.

2006. aastal liideti muinsuskaitseala koosseisu rannapark ja villade ala. Muinsuskaitseala laiendamine lähtus 2003. aastal Riigikogu Muinsuskaitse ühenduse ning mitmete ajaloolaste, poliitikute ja ettevõtjate ettepanekutest võtta Pärnu rannapark muinsuskaitsealana või UNESCO maailmapärandi objektina kaitse alla.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega tehakse eelnõuga ettepanek muuta mõningal määral nii muinsuskaitseala kui ka selle kaitsevööndi piire. Muinsuskaitseala piiri muudatused on tehtud selleks, et kaitstav ala vastaks muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele.

Suurimaks kavandatavaks muinsuskaitseala piiri muudatuseks on Pika tänava nõukogudeaegsete hruštšovka-tüüpi kortermajade rivi ning paari uuema Pika tänava äärde jääva hoone muinsuskaitsealast välja arvamine (kokku arvatakse muinsuskaitsealast välja Pika tänava ääres 12 krunti: Hommiku 3 ja 4, Hospitali 4, Pikk tn 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja 11). Tegu ei ole kultuuriväärtusliku hoonestusega, ning nende ümberehitamisel ei ole muinsuskaitsealised kitsendused põhjendatud. Need on seni olnud muinsuskaitsealal, kuna sellele alale ulatus keskaegne Uus-Pärnu linn. Muinsuskaitsealast välja arvataval alal Pika tänava kortermajade alal jäävad endiselt kehtima arheoloogiapärandi kaitseks kehtestatud nõuded kaevetöödel ja need jäävad muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Teisalt lisatakse muinsuskaitsealasse sanatooriumi „Tervis“ II ehitusjärg, katlamaja ja nendega vahetult piirnev hoonestus Muuli tänava ääres. Sanatooriumi „Tervis“ näol on tegu Pärnu nõukogude-aegse suvitusarhitektuuri tippeostega, varasemalt on tehtud ettepanek nii sanatooriumi kui selle katlamaja mälestiseks tunnistamiseks. Kompleksi väärtustamiseks ja kaitseks on muinsuskaitseala piisav ja proportsionaalne meede, eraldi mälestiseks tunnistamine

peale muinsuskaitsealasse hõlmamist vajalik ei ole. Kokku lisatakse kaitsevööndist muinsuskaitsealasse 11 krunti: Seedri 6 läänepoolne osa ja Seedri 17, Muuli 1, 3 ja 5, Ringi 50, 52, 54, 54a, 54b ja 56).

Muus osas on muinsuskaitseala piire vaid mõnevõrra täpsustatud vastavalt väärtusliku haljastuse paiknemisele ja looduskaitsealuste parkide piiridega ühtlustatud. Pärnu muinsuskaitseala piir olid juba 2006. aasta laiendamisel määratud valdavalt selliselt, et see lähtub linnaruumi terviklikkuse põhimõttest, st mõlemal pool tänavat asuvad ajaloolised kinnistud on hõlmatud muinsuskaitsealasse ja nende käsitlemiseks on võrdsed tingimused.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jagatud kaheks osaks: vahetu kontaktala muinsuskaitseala ümber (kaitsevööndi osa 1) ja muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated (kaitsevööndi osa 2). Muinsuskaitsealaga vahetult külgnevatel aladel, kaitsevööndi osas 1, on vastavalt Muinsuskaitseaduse § 14 lõikele 3 vaja *tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses.*

Kaitsevööndit 1 on oluliselt vähendatud nn Slobodaa piirkonnas (Karusselli tänava ümbrus), kuna sealse hoonestusstruktuuri säilimine on tagatud kohaliku omavalitsuse poolt planeeringuga kehtestatud miljööväärtusliku hoonestusalana. Samas piirkonnas on kaitsevööndisse 1 lisatud ala Väike-Posti ja Karja tänavate vahel (turg ja selle lähipiirkond), mis ei jää miljööalale. Selle ala lisamisega on kaitsevööndiga kaetud kogu muinsuskaitseala ja miljööalade vaheline puhverala. Muinsuskaitseala idapiir ja miljööväärtusliku hoonestusala läänepiir kattuvad, et kahe erineva kaitserežiimiga ala vahel säilitada toetav keskkond ja vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaabis ja tiheduses.

Muinsuskaitseala põhjaküljel, Pärnu jõe ääres, on kaitsevööndi osa 1 samuti oluliselt vähendatud, kuna sellel alal ei ole muinsuskaitseala toetavat ajaloolist keskkonda säilinud ning uushoonestuse puhul on kaitsevööndis kehtestatud jäik kõrguspiirang seni pigem toetanud tiheda ühekõrguse uushoonete „müüri“ tekkimist muinsuskaitseala ja jõe vahele. Ülejõelt vanalinnaga visuaalse sideme hoidmiseks ja taastamiseks on asjakohasem piirduda konkreetsete vaatesektorite määramisega (kaitsevööndi osa 2), kus on eesmärgiks seatud *muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.*

Kaitsevööndi osa 2 olulised vaated on loetletud eelnõu punktis 5.4 ja kujutatud eelnõu lisa nr 1 oleval kaardil. Muinsuskaitsealale avanevad vaated on määratletud lähtudes Pärnu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes ja Pärnu linna üldplaneeringus vastu võetud vaatesektoritest ja Eliisabeti kirikutorni vaadeldavuse analüüsi tulemustest.<sup>3</sup> Muinsuskaitseala vaadeldavuse tagamine kaitsevööndi osas 2 tähendab vaate säilitamist vanalinna dominantidele (Eliisabeti ja Katariina kiriku tornid), samuti säilinud bastionide ja vallikraavi osaga maastikule üle jõe ning rannapargile koos selle sümbolhoonetega merelt.

## **Eelnõu punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk.**

Kehtivas põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina juttu ainult väärtuste *säilitamisest*, eelnõuga on lisatud, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutus ning kestlik arendamine. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid

---

<sup>3</sup> Vt alusuuringut „[Pärnu Eliisabeti kiriku torni vaadeldavuse analüüs.](#)“

rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arendamise all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, kus olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Ajastu- ja kohatunnetuse loomise all mõistetakse Pärnule unikaalse arhitektuurse ja haljastuse koosluse kaudu linna identiteedi hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida linna sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega (linna külastades on ära tuntavad nt selle keskaegsed ning barokki ulatuvad juured ja hilisem Euroopa kuurortlinnale tüüpiline eeslinnade ja avalike haljasalade areng).

**Eelnõu punktis 2.2. sätestatakse**, et muinsuskaitseala regulatsioonidele kohaldatakse lisaks kaitsekorrale ka muinsuskaitseadusest tulenevad sätteid. Seetõttu ei ole kaitsekorras korratud mälestiste esitatavaid nõudeid ega menetlusnõudeid.

### **Eelnõu punktis 3 loetletakse muinsuskaitseala väärtused ja nende hoidmise põhimõtted.**

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

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

**Eelnõu punktis 3.1.1** on erinevalt kehtivast põhimäärusest on eelnõus väärtusena välja toodud Pärnu kui elu- ja puhke-keskkonna *mitmekesisus, inimhõõtmelisuus ja kultuurimälu hoidja* roll. See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Pärnu puhul on peale kohaliku linnaelu pikkade traditsioonidega ja eriliselt olulisel kohal ka selle toimimine suvituslinnana. Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Inimmõõtmelist ruumi mõistetakse eelnõus samas tähenduses kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes (rahandusministeerium, 2018)<sup>4</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 linna ja selle elanike ajalugu

---

<sup>4</sup> Vt [Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks](#)

selle erinevate kihistuste kaudu, mis võimaldabki tajuda ajaloolist keskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

**Eelnõu punktis 3.1.2** on loetletud Pärnu muinsuskaitseala väärtused: *keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid, haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid ja hoonestus, katusemaastik, arheoloogiapäränd ning linnakindlustused*. Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel tuleb eelistada neid muudele väärtustele ning hoiduda nende rikkumisest ja hävitamisest.

**Eelnõu alapunktides 3.1.2.1–3.1.2.6** on täpsustatud ja sisustatud p 3.1.2 loetelu väärtuslikumad kihistused tuginedes aruteludele töögrupis.

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

Pärnule eripärasena on p 3.1.2.2. välja toodud väärtusliku kihistusena ka nõukogude-aegne restaureerimiskihistus. Pärnu vanalinnas on nõukogude perioodil väga palju hooneid restaureeritud-rekonstrueeritud „baroksemateks,“ kui need originaalis olid. Kuigi kaitsekorra kehtestamisel ajal ei ole sarnane rekonstrueerimine enam soovitud, on viimase aja muinsuskaitsepraktikas ka neid rekonstruktsioone väärtustatud ning vanalinna taastamise egiidi all teostatud restaureerimise tulemusi, isegi kui need on mõnevõrra fantaasiale tuginevad, ei ole lubatud lammutada. 1970-80ndate restaureerimiskihistus on muutunud osaks vanalinna ajaloost ning üheks kihistuseks selle arhitektuurses ilmes.

Üheks oluliseks mittemateriaalseks väärtuseks muinsuskaitsealal on ajalooline kinnistustruktuur, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu läbi aastasade. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Pärnu kinnistustruktuuri analüüs<sup>5</sup> näitas, et Pärnu muinsuskaitseala 557 krundist umbes kolmandik pärinevad Teise maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute kultuuriväärtus on muinsuskaitseala kontekstis oluline, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja linnaehitusliku arengu järjepidevust.

**Eelnõu punktis 3.1.3.** on lisaks toodud väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated ja muinsuskaitsealal avanevad sisevaated*. Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid nagu näiteks kirik või raekoda, mille tornid on läbi ajaloo olnud maastikul visuaalseks orientiiriks. Ka linnamaastikul võib kirikutornile avanev vaatesiht, vanalinna silueti vaade merelt või muu iseloomulik vaade olla iseseisev kvaliteet lisaks ala enese väärtusele. Pärnule on iseloomulik kuurortlik, ühtlaselt madal hoonestus ja roheline mattuv siluett üksikute kirikutornidega. Olulised vaated on kirjeldatud eelnõu punktis 6.4 ning määratletud kaardil lisas 1. Muinsuskaitsealal avanevaid sisevaateid välja joonistatud ei ole, nendeks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid (p. 3.2.13).

---

<sup>5</sup> Vt [https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/parnu\\_krundipiiride\\_analuus\\_01\\_11\\_2020.pdf](https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/parnu_krundipiiride_analuus_01_11_2020.pdf)

**Eelnõu punktis 3.2 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted.** Põhimõtted annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on olulised nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest praktikast ja juhendmaterjalidest, sh UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlev soovitus (2011), ICOMOSi Washingtoni harta (1987) ning Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon (1995). Põhimõtted lähtuvad vajadusest säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ja on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ning muinsuskaitseametile plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need täiendavad muinsuskaitseaduse §-s 3 kehtestatud üldiseid muinsuskaitse põhimõtteid.

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

**Punktis 3.2.2.** tuuakse välja, et *linnaehituslikku tervikut ja selle osasid säilitatakse ja arendatakse kestlikult, toetades muinsuskaitseala eesmäärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti.* Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) arendamine rahuldab praeguste põlvkondade vajadused kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja nautida. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevaid kulusid. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks tühjaks.

**Punktis 3.2.3.** täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga erakinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on avalik huvi hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja alade (nt avalikud haljasalad, rannahoone, ajaloolised koolihooned) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elava kuurordi ning toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

**Punktis 3.2.4.** rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutust või uuesti kasutuselevõttu, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine, tühjaks jäävad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja linnapilti risustama. Hoonete kasutuses hoidmine ja taaskasutusse võtmine ei ole praktikas muinsuskaitseameti võimuses, vaid lähtub paljude asutuste ja hooneomanike üksikotsusest, mida muinsuskaitseametil on võimalik mõjutada osutades sellele põhimõttele.

**Punktis 3.2.5.** mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja sellel paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega. Sellega antakse juhiseid, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust ühetasapinnaliste tänavate, kaldteede, invatõstukite jms abil suurendada, mis võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erinevate kasutajate poolt. Samas peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused

ligipääsetavuse suurendamiseks ei ole võimalikud kultuuripärandit kahjustades. Iga võimaliku lahenduse sobivust kaalutakse, arvestades hoone kultuuriväärtust ja lahenduse mõju sellele.

**Punkt 3.2.6.** tähendab, et maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurikihiga alal (st linnakindlustuste välispiiriga piiratud alal) tuleb valida projektlahendus, mille teostamine on võimalik võimalikult väikese sekkumise põhimõttest lähtudes. See tagab arheoloogiapärandile stabiilse keskkonna ja võimaldab eksponeerimist tulevikus.

Sekkumise väiksus ei sõltu otseselt sellest, kui väiksel alal tehakse pinnasesse minevaid töid (näiteks vaiamine mikrovaiadega), vaid sellest, kui suur on kogumõju käsitletava ala arheoloogilisele kultuurikihile. Näiteks võib vundamendivaiade rajamine kaasa tuua orgaanikarikaste kihtide, aga ka parvvundamentide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise. Juhul, kui vaiamine toimub ilma eelneva uurimiseta, pole teada sügavamal kultuurikihis peidus olevate hoonejäänuste asukoht. Seetõttu purustatakse teadmatult vaiamisel ajaloolisi müüre, kuigi eelneva uuringu alusel oleks olnud võimalik kavandada vaiad müüride vahele pehmesse pinnasesse. Vaiadega purustatud müüride puhul väheneb nende väärtus ajaloo allikana, samuti nende eksponeerimisvõimalus tulevikus.

Suuremate hoonete alla rajatakse vaiad vundamenti jaoks sageli umbes 2-meetrise sammuga ning vaiade ümber pressitakse betoon kultuurikihi pehmematesse ladestustesse tihedamate ladestuste vahele, deformeerides ka kaugemale jäävaid ladestusi. Tulemuseks on rikutud ja moonutatud kultuurikiht, mistõttu kahaneb selle väärtus ajaloo allikana, selle uurimine on tulevikus keerulisem ning aeganõudvam, sealt on võimalik välja lugeda vähem informatsiooni. Arheoloogiapärandi kaitsmisel on väga oluline mõtestada ja sõnastada vähima sekkumise põhimõtte juba ehitusõigust määrates ning enne ruumiotsuste tegemist viia läbi optimaalse teabe saamiseks vajalikud uuringud. See tähendab, et tagatud peab olema ka uurimise võimalikkus – liiga kitsas ja sügavas kraavis ei ole võimalik kihte, objekte ja struktuure dokumenteerida, samuti kaevisse põhjana kindlat kõrgusmärki järgides ei ole alati võimalik adekvaatset dokumentatsiooni koostada: paljanduvaid kihte, objekte ja struktuure peab olema võimalik avada sedavõrd, et saaks dokumenteerida nende põhiolemuse (kuju, ulatuse) ning stratigraafilised suhted, samuti koguda piisavalt andmeid kihtide, objektide või struktuuride dateerimiseks.

**Punktis 3.2.7.** kirjeldatud põhimõtte kohaselt on kultuuriväärtuslike hoonete osas oluline säilitada ka nende interjööre ja nende osasid. Eelnõu koostamise raames on teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele antud A-kaitsekategooria. B-kaitsekategooria hoonel teadaolevalt väärtuslikku interjööri ei ole, kuid kultuuriväärtuslik interjäär või selle osad (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid, ajaloolised parketid jms) võivad välja tulla sisetööde käigus, kui eemaldatakse hilisemad viimistluskihid. Sel juhul tuleb neist leidudest muinsuskaitseametile teada anda (muinsuskaitseaduse § 60) ja teha edasised otsused teabest ning võimalustest lähtuvalt. Näiteks andes leidude säilitamiseks restaureerimistoetust, tõsta omaniku teadlikkust leitud väärtuste osas või võtta ehitise ajutise kaitse alla. Seetõttu on eelnõu põhimõtete osas peetud vajalikuks rääkida kõikide kultuuriväärtuslike hoonete, sh B-kaitsekategooria hoonete interjööride säilitamisest.

Samas punktis (2.3.7) selgitatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) ehitustööde korral lähtutakse olemasolevast hoonest – säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks kas tegemist on kõrge või madala viilkatusega hoonega,

kas fassaad on klassitsistlik või historitsistlik jne. Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varasemalt ümber ehitatud.

Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui B-kaitsekategooria hoonetele koostatakse enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse konkreetse hoone väärtuseid arvestades välja, millised kihistused ja detailid tuleks säilitada ning milliseid võib eemaldada.

**Punktis 3.2.8** on ära toodud põhimõtte, mille kohaselt *uue hoone ja olemasolevale hoonele suuremahulise juurdeehituse ehitamisel tuleb eelistada tänapäevast keskkonda sulanduvat lahendust*. Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitust (vastavalt ehitusseadustikule olemasolevast hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga.)

Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul pigem tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on ausalt uue ilmega, lasevad need vanadel selgemalt kõneleda oma ajaloost nendega konkureerimata. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, alandavad vanade majade väärtust, andes võimaluse ka ajalooliste hoonete puhul kahelda nende vanuseväärtuses ja autentsuses. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, vaid see peab ka *keskkonda sulanduma*. Pärnu kontekstis, kus piirkonniti on arhitektuuritraditsioonid väga erinevad (barokist modernismi ja stalinismini) võib see tähendada sisuliselt väga varieeruvaid tulemusi. See, mida soovitakse muinsuskaitsealadel vältida, pole mitte erinevate vanemate arhitektuurstiilide elementide kasutamine ja tänapäevases võtmes interpreteerimine, vaid tervete hoonete *otsene* kopeerimine.

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

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

Ajaloolise hoonestuse all mõistetakse eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonestust, st kui lähialal on osaliselt säilinud sõjaeelne hoonestus ning nende vahele on kerkinud hiljem palju suurema mastaabiga hoone, siis uute hoonete kavandamisel lähtutakse üldjuhul vanemate, muinsuskaitsealal väärtustatud ja sellele iseloomu andvate hoonete mastaabist, et luua neile toetavat keskkonda. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik (vt eelnõu punkt 3.2.10). Võrreldes kehtiva põhimäärusega on loobutud muinsuskaitsealal uushoonetele kindla kõrguspiirangu seadmisest kaitsekorruga (senises põhimääruses on villade alal kõrguspiirang 11m), mis mõnes kohas olemasolevate kõrgemate hoonete vahel oli liiga madal ning mõnes kohas oluliselt madalamate 1-2 korruseliste hoonete vahel tekitas ootuse keskkonda sobimatult kõrge hoone püstitamiseks. Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames.

**Punktis 3.2.9** antakse soovitus avalikus funktsioonis või linnaehituslikult olulisele kohale planeeritava uue hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga.

**Punktis 3.2.10** on sõnastatud suunis, mille kohaselt *eelistatakse varem hoonestatud aladel hoonestuse taastamist, arvestades vahetut linnaruumi ja hea ruumiloome põhimõtteid*, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik tihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist, kui II maailmasõjast tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, kui see on linnaehituslikult mõistlik ja avalike huvidega kooskõlas. Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga (hoonete taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetega võimalikult sarnasena), kuna praktikas on olnud selle järgimine võimalik harva.

Pärnu kesklinnas on üks suurem teisest maailmasõjast hoonestamata jäänud kvartal, kus praegu on Jakobsoni park. Punkti 3.2.10 alusel muinsuskaitsealist takistust selle kvartali taashoonestamiseks ei ole. Mõnede teiste peale sõda hoonestamata jäetud aladega (nt Vaasa park, Keskväljak) on olukord keerulisem, kuna tänapäeva linnaruum on täiesti uute struktuuridega kui ennesõjaaegne ning hoonestuse taastamine endistes asukohtades või mahtudes ei ole enam võimalik. Selliste alade hoonestamise soovi korral tuleb eriti hoolikalt kaaluda olemasolevasse ruumisituatsiooni sobivaid lahendusi – kaitsekorraga ühest juhust selliste unikaalsete olukordade lahendamiseks ei ole võimalik anda.

Varem hoonestatud alade taashoonestamisel on siiski 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 põhimõttena käsitleme kaasaegset keskkonda väärtustavaid ruumilise planeerimise põhimõtteid nagu väljendatud nt 2018. a valminud Ruumiloome tööühma lõpparuandes<sup>6</sup> ja 2020. a. avaldatud Planeerimise rohelises raamatus.<sup>7</sup>

**Punktis 3.2.11** antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ja elemente. Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskusprobleeme külgnevale hoonestusele. Samas on avaliku ruumi uuendamine eriti jalakäijasõbralikkuse suurendamise suunas võimalik ja oodatud. Jalakäijasõbralikkus kui osa inimõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhke-keskkonnana, kus liikudes on võimalik vaadelda ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit.

**Punktis 3.2.12** on antud suunis haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisiga jätkamiseks ning hävinud osade taastamiseks. Haljastus, nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui haljastus kinnistute hoovides on Pärnu

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

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



muinsuskaitsealal olulised kuurortliku miljöö kujundajad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone, eriti väljapool kunagisi linnamüüre – kuurortpiirkonnas.

**Punktis 3.2.13** määratletakse, et säilitada tuleb sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldiselt lubatud. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms paigaldamine tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornidele vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadetekks. Seatakse ka kaugem eesmärk võimalusel taastada katkestatud ajaloolisi tänavasihte, mis eksisteerisid enne Teist maailmasõda (nt Pärnu jõe suunaliste tänavate ja Uue tänava jätkamine).

**Eelnõu punktis 4 on selgitatud muinsuskaitseala hoonetele antud väärtusklasside tähendust.** Vastavalt muinsuskaitseaduse § 19 lõike 5 punktile 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lõike 1 järgi. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega (A-, B- ja C-kaitsekategooria), et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks maja on arhitektuuriselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused.

Hoonete üksteisest eristamisel lähtuti üldiselt hoonetele antud ETAK-koodidest. Mõningatel juhtudel tuli eristada ühe ETAK-koodiga hoone juurdeehitus põhimahust, et anda hilisemale juurdeehitusele ajaloolisest hoonest erinev kaitsekategooria. Sellistel juhtudel on ka ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoonel kaardil lisa 2 näidatud mitu erinevates kaitsekategooriates osa.

**Eelnõu punktis 4.1.** selgitatakse, et muinsuskaitseala hooned on jagatud kolme väärtusklassi: A-, B- ja C- kaitsekategooria.

Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) 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. C-kaitsekategooria hooned ei kannu muinsuskaitsealal väärtusi (kirjeldatud eelnõu punktides 3.1.2.1. – 3.1.2.6.) ning nende puhul ei ole sellepärast nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes. Küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega (A- ja B-kaitsekategooria) ning hoone enda arhitektuurse lahendusega.

Kultuuriväärtuslike (A- ja B- kaitsekategooria) hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel – A-kaitsekategooria hoone puhul säilib muinsuskaitseameti tööde loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte. Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ja nende väärtus autentsusena mõistetav ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas muudetud. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks enne II maailmasõja-aegseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda seda rikastades.

Pärnu muinsuskaitsealal jäi peale avalikku arutelu eelnõusse ettepanek määrata A-kaitsekategooriasse 26 hoonet, sh 12 hoonet endisel villade ja rannapargi alal, kus varem tööd siseruumides reguleeritud ei olnud. 14 A-kaitsekategooria hoonet asuvad senise põhimääruse järgsel vanalinna alal, st nende puhul jäävad nõuded võrreldes senisega samaks. Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal olevad hooned käsitletavad A-kaitsekategooria hoonena, st muinsuskaitseameti luba oli tarvis töödeks nii välis- kui sisetöödeks.

B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud üle 380 hoone või hooneosa – see on valdav osa muinsuskaitseala teise maailmasõja eelsetest hoonetest ning lisaks mõned ajaloolise keskkonda sobituvad uuemad hooned. C-kaitsekategooriasse määrati üle 430 hoone või hooneosa. Valdav osa nendest on mitmesugused väiksed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms) – st hoonete arv on küll suurem kui A- ja B kaitsekategooria hoonetel kokku, kuid nende mõju linnapildis pigem väike.

Võrreldes seni kehtinud regulatsiooniga leevendatakse piiranguid kõikide vanalinna ala hoonete puhul, välja arvatud 14 hoonet, mis jäävad A-kategooriasse. Senisel villade ja rannapargi alal laienevad muinsuskaitsealised nõuded siseruumidesse 12 hoone puhul, ülejäänute puhul jäävad nõuded senisega samaks (B-kaitsekategooria) või leevenevad (C-kaitsekategooria). Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud inventeerimisaruandena Muinsuskaitseameti kodulehel.<sup>8</sup>

Hoonete kaitsekategooriad on näidatud kaardil eelnõu lisas 2. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Pärnu muinsuskaitsealal 50 kinnismälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ja neid käesoleva eelnõuga ei kehtestata ega leevendata.

Lisaks täpsustatakse eelnõu punktis 4.1., et juhul kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud mõnele olemasolevale hoonele kaitsekategooria määramata, kehtivad sellel teostatavatele tegevustele automaatselt B-kaitsekategooria nõuded. Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone tabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihooone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood. Samuti võib ette tulla vajadus asendada mõne ehitise mälestise staatus B-kaitsekategooriaga. Töörühm on teinud kahe mälestise osas ettepaneku nende mälestiseks olemine lõpetada. Eelnõu ajakavas on arvestatud, et menetlused mälestiseks olemise lõpetamiseks saaks tehtud enne kaitsekorra kehtestamist. Kuid juhuks, kui mälestiseks olemise lõpetamise menetlused võtavad kauem aega kui kaitsekorra kehtestamine, on võimalik neid käsitleda peale kaitsekorra kehtestamist automaatselt B-kaitsekategooria hoonetena ja rakendada vastavaid menetlusnorme.

**Eelnõu punktis 4.2.** sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris.* See lähtub kultuuriministri määruse nr 23 A-kaitsekategooria definitsioonist, kuid on lühidalt toodud ka kaitsekorra teksti, et selgitada lugejale kaitsekategooriate tähendust. Autentsuse mõiste tuleneb

---

<sup>8</sup> Vt alusuuringut „[Pärnu muinsuskaitseala inventeerimisaruanne](#).“

Muinsuskaitseaduse § 43 lg 1, mille järgi *muinsuskaitsealal töid kavandades ning tehes lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest, pidades oluliseks eri ajastute väärtuslikke kihistusi, ning tagatakse tegevuse ohutus mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimisele*. Seega – A-kaitsekategooria hoone puhul tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda nii hoone eksterjööris kui interjööris, ning tööd nii eksterjööris kui interjööris eeldavad muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

**Eelnõu punktis 4.3.** sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris*. 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 tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda hoone eksterjööris, ning tööd eksterjööris eeldavad muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Juhul kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides ehitustöid tehakse ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks vanad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised pörandad vms), siis tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse § 60 tööd peatada ja ühendust võtta muinsuskaitseametiga.

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

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

### **Eelnõu punktis 5 antakse nõuded muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks.**

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

Muinsuskaitseaduse § 7 määratletud tegevuste, *konserveerimise, restaureerimise ja ilme muutmise*, puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. Ehitusseadustikus on vastavad tegevused, välja arvatud konserveerimine, reguleeritud ehitise ümberehitamisena (§ 4 lg 3). Ehitamisena käsitletakse eelnõus ehitusseadustiku § 4 lõike 1 ja 2 kohaseid tegevusi – *ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine, ümbritsevale keskkonnale olulise ja püsiva*

*mõjuga pinnase või katendite ümberpaigutamine ja muid tegevusi, mille tulemusena ehitised tekivad või muutuvad selle omadused.*

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

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

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

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

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

**Punktis 5.2.1** täpsustatakse, et kultuuriväärtusliku hoone piirdetarindid (vundament, sein- ja katustetarindid jms), proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Piirdetarinditena mõistetakse hoone piirdekonstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga).

Mõningatel juhtudel on ajaloolise hoone autentsus rikutud ja välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks

pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Eelnõu punkt ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi täielikult välistavana. Täiend „võimalikult“ annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks, nt katusealuste väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks, kui see ei muuda oluliselt hoone proportsioone.

**Punkt 5.2.2** täpsustab, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, siis seda saab teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. Näiteks kui hoonel on olnud veranda, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoone mõned aknad vm detailid on asendatud, siis peaks üldjuhul maja ilmet ühtlustama taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaaleeskujude põhjal (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud).

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

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

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

**Punktis 5.2.4** rõhutatakse, et *kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamist võib kaaluda juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile, ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid.* Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning nende puhul on välispiirde soojustamine pigem välistatud. Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda, kui kogu hoone laudis vajab niikuinii välja vahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, räästas jms) proportsioonid. Kultuuriväärtusliku hoone välisseinte soojustamist väljastpoolt ei saa kaaluda, kui tegemist on rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus ja detailid on osa hoone väärtusest. Puithoonete puhul on väärtusliku siseviimistluse puudumisel võimalik kaaluda ka seinte soojustamist seestpoolt.

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

**Punktis 5.2.6** selgitatakse, et juurdeehitus tuleb lahendada hoone ja selle lähiümbrusega sobiva mahu, proportsiooni ja materjalikasutusega. Nagu punktis 3.2.8. põhimõttena välja toodud, peaks suuremahulised juurdeehitused olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda vms väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist tuleb valida ka juurdeehituse ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehituse puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid).

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

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

**Punkt 5.2.8** sätestab, et tehnoseadme hooneväline osa tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Tehnoseadmena mõistetakse päiksepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama, jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päiksepaneelina mõistetakse ka kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need on avalikust ruumist (tänavalt, platsidelt) võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldada need hoone tagaküljele või hoonest eraldi.

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

**Punktis 5.2.9** 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 tohi olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises

keskkonnas domineerima. Paljudel Pärnu kaubanduspindadega hoonetel on suured vitriinaknad, mille puhul on soovitatav kasutada neid algses funktsioonis (st reklaamida oma kaupu vitriinaknal kujundatud väljapanekuga).

**Punktis 5.2.10** antakse suunised kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakna paigaldamise kaalumiseks: *katuseaknad, eriti kui need jäävad tänavalt vaadeldavad, tuleb paigutada hoonega arhitektuurselt sobivalt ja arvestada hoone fassaadi rütmiga*. Katuseaknaid on Pärnu hoonetele paigaldatud juba üle saja aasta, ning nende paigaldamist ei ole põhjust keelata. Küll aga tuleb arvestada katuseakende puhul hoone fassaadide akende rütmiga ja sümmeetriaga, eriti tänavapoolsetel külgedel jälgida, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ja domineerivalt.

**Eelnõu punktis 5.3** antakse nõuded **C-kaitsekategooria hoonetele**. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja ka kavandatavatele juurdeehitustele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegemist on hoone ehitusseadustiku (§ 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 (punktid 3.2.8. ja 5.4), sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue.

**Punkt 5.3.1** sõnastab, et *hoone ilme muutmisel, välimiste avatäidete vahetamisel ning välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse valikul tuleb lähtuda hoone ehitusaegsest või terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega*. C-kaitsekategooria hoone puhul tuleb lähtuda ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes lähtuda hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada, kuid tulemus peab siiski olema terviklik ja keskkonda sobiv, sh materjalikasutuselt. Nende asendamine on lubatud ja hävimine korral nende taastamine endisel kujul ei ole nõutav.

**Punktis 5.3.2** tuuakse välja, et *hoone ümberehitamisel tuleb kasutada ajaloolisse keskkonda sobituvaid ehitus- ja viimistlusmaterjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale (plastlaudis, plastaknad, laineplekk jms) kasutada ei tohi*. Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine ajaloolise keskkonna üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada keskkonnale omaseid, järelikul ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavate materjalide kasutamine ei ole lubatud samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hoonegi puhul.

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

lahenduse kooskõlastab muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

**Punktis 5.3.3** sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine lubatud, kuid säilitada või taastada tuleb hoone ja selle osade proportsioonid ja vajadusel ka hoonele iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel tuleb üldjuhul taastada hooneosade proportsioonid – pikendada räästast, tõsta aknad seina suhtes sellisele kaugusele, nagu need on olnud jne. C-kategooria hoonetelgi võib olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida soojustuse peale tõsta või markeerida (nt mõni bareljeef, supergraafika).

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

**Punktis 5.4** antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele antakse üldjuhul kinnistu detailplaneeringu ja selle muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku detailplaneeringu või uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning kvaliteetse ruumi põhialustega.<sup>9</sup>

**Punktis 5.4.1** sõnastatakse põhimõte, et uut hoonet ei ole otstarbekas kavandada kopeerides otseselt ajaloolisi hooneid. Uushoonestuse puhul on oluline selle sobivus ajaloolisse keskkonda ning selge eristumine tänapäevase arhitektuurilaadi kaudu. See põhimõte hoiab elus Veneetsia harta kohast põhimõtet, et lisanduv uus peab vanast eristuma. Kui uuega kopeeritakse vana hoonet või vana stiili, siis luuakse alus kahtluseks ka vana autentsuse osas, mis kahandab ajalooliste hoonete väärtust. Nõude eesmärk on soodustada uushoonestuse puhul tänapäevaseid lahendusi viisil, mis tõstavad esile ajaloolist hoonestust. Seda on võimalik lahendada mitmel viisil, millest kontrastiprintsiip on ainult üheks võimaluseks, mitte kohustuseks.

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

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

Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistute tänava-äärsetes osades ja hoovis. Juhul kui hoovis asuva C-kaitsekategooria asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartali hoovihoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänavaäärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

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

---

<sup>9</sup> Vt <https://planeerimine.ee/2020/02/ruumiloome-ja-kvaliteetse-ruumi-pohialused/>



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

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

**Punktis 5.4.6** selgitatakse, et ajaloolistes avalikes parkides<sup>10</sup> ei ole uue ehitise püstitamine lubatud, välja arvatud sobiva mastaabi ja kujundusega juurdeehitus olemasolevale hoonele ning väikeehitise ja puhkerajatisse püstitamine (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms). Keelatud pole ka mittemahulised rajatised (trassid, teerajad jms) – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda „püstitamiseks“.

Ajaloolised avalikud pargid on oluline osa Pärnu linna kuurortlikust miljööst ja väärtusest elu- ja puhke-keskkonnana, parkide säilitamise eesmärgil ei ole lubatav nende täis ehitamine. Samas erinevad pargi puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised on parkides alati olnud ja neid võib edaspidigi muinsuskaitseametiga kooskõlastatult rajada. Seejuures hooajalise rannainventari paigaldamist Rannaparki ei loeta muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks – selle hulka loetakse nt ajutised batuudid-trampoliinid, kohtkindlalt kinnitamata istmed, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms (sellist hooajalist inventari ei kooskõlastata ka erakruntidel). Samas kui nt parki hakatakse rajama suuremaid atraksioone nagu karussellid või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spordirajatisi nagu discgolfi rajad, siis sellised rajatised on juba parki muutvad ja vajavad muinsuskaitseameti heakskiitu.

Rannapargi alale jääb mõningaid olemasolevaid hooneid, sh kuurordi sümbolhooned nagu mudaravila, kursaal, rannahotell ja rannakohvik. Kaitsekorruga jäetakse põhimõtteline võimalus parkides olemasolevate hoonete laiendamiseks – st keeld parkides uusi hooneid rajada olemasolevatele ei laiene, kuna hoone toimimise jätkumiseks võib tulevikus osutada vajalikuks juurdeehituse rajamine, nii nagu mudaravilale juba tehtud.

**Punktis 5.4.7** on täpsustatud, et väikeehitistele (alla 20 m<sup>2</sup> suurused ja alla 5 meetri kõrgused ehitised, sh teisaldatavad ja ajutised ehitised nagu kioskid, avalikud tualetid, kuurid jms) ei kehti kõik uushoonetele esitatavad nõuded, mis on loetletud eelnõu punktides 5.4.1–5.4.3. Need on ehitised, millele ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohalikku omavalitsust ehitisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamine muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Sellise väikeehitise puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse, kuid kõrgendatud nõuded

---

<sup>10</sup> Näidatud lisas 3.

arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati isegi võimalik. Tehes leevenduse punktist 5.4.1 on antud indikatsioon, et väikeehitise puhul on varasema hoone kopeerimine üldjuhul aktsepteeritud tegevus (nt kunagise lihtsa puitkuuri asemele tehakse samasugune), selliste väikehoonete puhul ei eeldata tänapäevase arhitektuurikeele kasutamist.

**Punktis 5.5 antakse nõuded kinnistupiiridele.** Muinsuskaitseaduse § 52 lõige 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsust) kooskõlastama muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muudetud kujul (eelnõu punkt 3.1.2.6).

**Punktis 5.5.1** sätestatakse, et muutmata või vähesel määral muutunud ajaloolised kinnistupiirid tuleb üldjuhul säilitada. Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määratud sinna püstitatavate ehitiste paiknemise. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris tuleb kaaluda konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga.

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

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

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.

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

**Eelnõu punkt 5.6 täpsustab tänavate, hoovide ja haljastuse nõuded** lähtudes muinsuskaitseaduse § 52 lõikest 3, mis seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-,

kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal, samuti muinsuskaitseaduse § 52 lõikest 1, mis seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooned kui rajatisi (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms).

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

**Punktis 5.6.1** täpsustatakse, et väärtuslikud piirdeaiad, nende postid, väravad jms tuleb võimalusel säilitada. Ajaloolised piirdeaiad aitavad tajuda tänavaruumi vana ja kultuuriväärtuslikuna. Kultuuriväärtuslikud võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui hilisemad piirdeaiad, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse eri ajaloolisi kihistusi.

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

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

**Punktis 5.6.4** antakse suunised uute katendite rajamiseks, mille järgi *tuleb eelistada asfaltkattele sillutiskivilahendusi, sealhulgas vanalinnas munakivilahendusi, hoovides sillutiskivilahendusi ja sõelmeid*. Erinevate katendite kasutus mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmest. Eriti vanalinna alal on oluline taastada munakivisillutisi. Eriti väljaspool vanalinna (kuurortpiirkonnas) on oluline säilitada hoovides haljastus, st vältida hoovide suuremahulist sillutamist. Hoovide parklatega muutmise vältimiseks on soovitatav parkimiskohti rajada pigem tänavate äärde liiklust rahustaval viisil.

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

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

**Punkt 5.6.7** kohustab säilitama ja võimalusel taaskasutama ajaloolisi linnaruumi elemente. Need on näiteks monumendid, skulptuurid, tänavavalgustuspostid, laternad, kaevud, pingid jm ajaloolist linnatuumikut ilmestavad elemendid. Tegemist on liigutatavate elementidega, mida eelistatult säilitada olemasolevas asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada, kui seda näeb ette tänav, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

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

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

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

**Punktis 5.6.11** on loetletud ajaloolised (teise maailmasõja eelsed) pargid Pärnu muinsuskaitsealal, millel on oluline osa linna 19. sajandil kujunenud kuurortlikust iseloomust, ning mis tuleb säilitada. Ajaloolised haljasalad on tähistatud kaardil eelnõu lisas 3. Hilisemate parkide osas on muinsuskaitse seisukohast kaalumisruum suurem, kas neid säilitada olemasoleval kujul või mitte. Ajalooliste haljasalade osas vajab säilitamist nende struktuur, planeering, iseloomulikud vaated, väärtuslik haljastus (puud, põõsad jm) ja ajaloolised väikevormid – piirdepostid, pargimööbel ja muu selline. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised pargistruktuurid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline, selgitatakse välja uuringute ja eritingimuste koostamise käigus. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Ka haljastuse puhul on olulised erinevate aegade iseloomulikud kihistused.

**Punktis 5.6.12** on loetletud ajaloolised (teise maailmasõja eelsed) alleed, mis tuleb säilitada ja vajadusel taastada; alleede taastamisel mitte teha üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastada alleeosad terviklike lõikudena. Alleede juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas

sama suurusega puud tänavalõigus. Tänavate ja trasside kavandamisel tuleb alati arvestada alleeputudele piisava kasvuruumi jätmise vajadusega nii maa peal kui maa all.

**Punkt 5.6.13** täpsustab haljastuse nõudeid hoovides ning avalikus ruumis, mis ei ole kaitsekorras piiritletud väärtuslike parkide ja alleedena. Hoovides ja kogu muinsuskaitseala avalikus ruumis on oluline säilitada võimalikult palju haljastust, sh kõrghaljastust, et säilitada iseloomulik kuurortlik miljöö. Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel tuleb lähtuda piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutada traditsioonilisi liike: pärn, vaher, tamm, kask, hobukastan, künnapuu, erinevad viljapuud, sirelid, ebajasmiinid, kibuvitsad jms. Arheoloogilise kultuurkihiga alal tähendab kõrghaljastuse rajamine kaevetöid, milleks on vaja muinsuskaitseameti luba. Hoovides väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala võib kõrghaljastust rajada muinsuskaitseameti loata.

**Punkt 5.6.14** täpsustab puude raiumise nõuded. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puud ning puude raiumisel tuleb üldjuhul näha ette asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis (nt samal tänaval või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas). Samuti on lubatud puude raiumine oluliste vaadete avamiseks ning isetekkeliste puude raie. Muinsuskaitsealal loetakse väärtuslikuks ka viljapuud, kuna need on olulised miljöö kujundajad. Viljapuude puhul ei tule säilitada iga konkreetset viljapuud, vaid oluline on säilitada viljapuude tava hoovide ja aedade haljastamisel. Juhul, kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal igal krundil, siis tuleb viljapuid lugeda kõrghaljastuse osaks.

**Punktis 5.6.15** sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitustööde käigus ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, tehnoliinide uuendamine või hoonete püstitsemine.

### **Punktis 5.7 on seatud nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.**

**Punkt 5.7.1** sätestab, et arheoloogilise kultuurkihiga alal<sup>11</sup>, mis hõlmab pindalalisi mälestisi „Asulakoht“ (reg nr 11793) ja „Pärnu linnakindlustused“ (reg nr 16677) ning nende vahelist ala mistahes kaevetööde tegemisel tuleb tagada arheoloogiline uurimine. Uurimise eesmärk on hankida olulist teavet, mis võimaldab töid edasi kavandada arheoloogiapärandi vähima sekkumise põhimõttest lähtuvalt.

**Punkt 5.7.2** sätestab, et suurema kui 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ehitise kavandamisel arheoloogilise kultuurkihiga alal tuleb enne ruumiotsuse tegemist teha arhiivi- ja bibliograafiauuringutega kesk- ning varauusaegse linnaruumi analüüs ja vajadusel ka arheoloogilised eeluuringud, et planeerimisel ja projekteerimisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta maa sees säilinud väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detaile. Ruumiotsused tehakse detailplaneeringu või ehitise püstitamiseks antavate projekteerimistingimustega ning enne ehitusõiguse määramist tuleb uurida maa-alust arheoloogiapärandit piisavalt, et oleks võimalik kaaluda arheoloogiapärandi kaitseks vähima sekkumise põhimõtet. Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uusehitise kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitsemine või olemasoleva hoone keldri süvendamine, samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnoliinide kavandamine. Tehnoliinide ja taristu puhul on

---

<sup>11</sup> Kantud kaardile lisa 3

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

**Punktis 5.7.3.** täpsustatakse, et kui ehitustöid kavandatakse keskajal linnamüüri piiratud alal (arheoloogiamälestisel „Asulakoht,“ reg nr 11793)<sup>12</sup> tuleb post- ja vaivundamendile ehitatava hoone alal eelistada arheoloogilise kultuurkihi terviklikku uurimist kuni inimtegevusest puutumata loodusliku pinnaseni.

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

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

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

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

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

**Punktis 6.2** on välja toodud, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva kaitsevööndi osa 1 eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas. Kontrastide vältimise all hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega

---

<sup>12</sup> Kantud kaardile lisa 2

sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestusmustrit jätkamist. Muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas hõlmab ka muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete säilitamist, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette.

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

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

**Punktis 6.4** on loetletud muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated, mis on kokku pandud Pärnu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes ja üldplaneeringus määratud olulistest vaadetest ja Eliisabeti kiriku vaadeldavuse analüüsi tulemustest. Sama vaadete loetelu ja nende ulatus kaardil on näidatud lisa 1.

Avalikul väljapanekul olnud eelnõuga oli kavandatud kaks vaadet rohkem: vaade Ülejõe kallasrajalt Ringi tänava läbimurdekohale ja vaade Raba tänavalt Eliisabeti kiriku tornile. Raba tänava vaatekoridori eemaldamise ettepanek tehti avatud väljapaneku ajal (Rumer Arendus OÜ, kiri nr 1.1-7/2083-62.) Ettepanekut kaaluti töörühmas ja muinsuskaitseametis uuesti ning tutvuti olukorraga kohapeal. Alusuuringuna koostatud vaadete analüüsis arvestati maastiku reljeefi, olemasolevaid ja kavandatavaid hoonestusmahte, haljastust mitte. Jõe ääres kasvava kõrghaljastuse tõttu paistab kirikutorn väga väiksel Raba tänava kaugemast otsast, tänava jõe poolses osas jääb see kõrghaljastuse taha, kehtiva detailplaneeringu realiseerimisel suures osas ka hoonestuse taha. Seetõttu otsustati, et Raba tänava vaatekoridor võib jääda kaitstuks üldplaneeringu tasandil, mitte riiklikul tasandil. Analüüsides täiendavalt vaatekoridoride riikliku kaitse vajadust otsustati ühtlasi eemaldada muinsuskaitseala kaitsevööndist perspektiivne vaade Ülejõe kallasrajalt Ringi tänava läbimurdekohale. Tegu on hea kavaga tulevikus Ringi tänav jõeni pikendada, ja siis tekivad ilmselt teiselt poolt jõge vaated tänavakoridorile ja vastupidi, aga see pigem ei ole muinsuskaitseväärne, sest midagi kultuuriväärtuslikku selles vaates ei paista. Ka see vaade võib jääda märgituks ainult üldplaneeringu tasandil.

Kahe vaatekoridori eemaldamist eelnõu avatud menetluse käigus ei loeta nii suureks muudatuseks eelnõus, et peaks korraldama uue avatud väljapaneku – vaatekoridoride ära jätmise ei loo kellelegi kitsendusi juurde, vaid vähendab neid riiklikul tasandil. Samas jäävad need vaatekoridorid endiselt kehtima üldplaneeringu tasandil, mis võimaldab kohalikul omavalitsusel neid ka edaspidi avada ja hoida.

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

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

**Punktis 7.1.1** leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel, ilme muutmisel ja ehitamisel. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 5.3), muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetlustes. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – nt juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, saab muinsuskaitseamet anda välja oma tööde tegemise loa. Sellisteks erandjuhtumiteks võib olla nt hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

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

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

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

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

**Punktiga 7.2.2** leevendatakse omaniku või valdaja muinsuskaitseaduse § 58 lg 2 tulenevat kohustust teavitada muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatise või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavasti muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

**Eelnõu punktis 8 määratakse muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid.** Muinsuskaitseaduse § 14 lg 5 järgi ei kehtestata mälestisele kaitsevööndit, kui see asub muinsuskaitsealal, kui muinsuskaitseala kaitsekorras ei ole määratud teisiti.



**Punktiga 8.1** määratakse, et muinsuskaitsealal paikevatele kinnismälestistele ei kehtestata kaitsevööndit. Erandiks on pindalalised mälestised, arheoloogiamälestis „Asulakoht“ (reg nr 11793) ja ehitismälestis „Pärnu linnakindlustused“ (reg nr 16677). Tegemist on maa-alaliste mälestistega, mis ei ole täielikult muinsuskaitsealal, vaid ulatuvad ka muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja väljapoole seda. Mälestiste kaitse alla võtmisel kehtinud muinsuskaitseaduse alusel kehtestati mälestistele 50-meetrine kaitsevöönd, kui kaitse alla võtmise käskkirjas polnud määratud teisiti. Pindalalistel mälestistel jääb kehtiv 50-meetrine kaitsevöönd kehtima. Kaitsevöönd on vajalik selleks, et ka linnakindlustuste vahetus läheduses saaks arheoloogiapärandid uurida, väljaspool linnakindlustuste kaitsevööndit on tehtud kaitsekorraga kaevetööde osas leevendused.

#### 4. Kaitsekorra menetluse kirjeldus

Kaitsekorra koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast muinsuskaitseaduse jõustumist. 2019. aastal moodustati selleks muinsuskaitseameti peadirektori 02.12.2019 käskkirjaga nr 1.1-5/55-A Pärnu kaitsekorra töörühm, algselt muinsuskaitseameti ehituspärandi valdkonna juhi Anni Martini juhtimisel. Alates 2020. a kevadest juhtis töörühma tööd Triin Talk.

Töörühm käis koos 18 korda, koosolekutel arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega.

Paralleelselt töörühma koosolekutega toimus Pärnu muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimine, mille viis läbi muinsuskaitseamet ja osaliselt Kunstiakadeemia tudengid. Töörühm vaatas Pärnu muinsuskaitseala inventeerimise tulemused hoonekaupa läbi ning viis inventeerijate pakutud kaitsekategooriate ettepanekutesse sisse mitmeid muudatusi. Töörühma protokollid ning [inventeerimisaruanne koos kaitsekategooriate ettepanekute tabeliga](#), millesse on töörühma ja avalikul väljapanekul tehtud ettepanekud sisse viidud, on kättesaadavad muinsuskaitseameti kodulehel [Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel](#).

Eelnõu väljatöötamise käigus koostati peale inventeerimise veel kaks alusuuringut: [Pärnu krundipiiride analüüs](#) (Martti Veldi, Muinsuskaitseameti arheoloogianõunik, 2020) ja [Pärnu Eliisabeti kiriku torni vaadeldavuse analüüs](#) (Raul Kalvo, arhitekt, 2020). Krundipiiride analüüsist lähtuti kaitsekorras kinnistupiiride väärtuse ja nõuete määratlemisel. Eliisabeti torni vaadeldavuse analüüsi abil täpsustati olulised vaated, mis avanevad Eliisabeti kiriku tornile (kaitsevööndi osa 2). Samuti arvestati eelnõu väljatöötamisel Pärnu üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste (Liina Hansen, 2012) ja Pärnu üldplaneeringuga.

Lisaks kaasati ettevalmistusprotsessi Keskkonnaamet (arutelu 05.02.2020), muinsuskaitseala suurkinnisvaraomanikud ja arendajad (laiendatud töörühma arutelu 18.08.2020), Pärnu linnavalitsusega (laiendatud töörühma arutelu 09.09.2020), linnavalitsuse ametkondadega (laiendatud töörühma arutelu 23.09.2020), muinsuskaitseameti ehitismälestiste eksperdinõukogu (28.09.2020), maastikuarhitektuuri eksperdinõukogu (16.11.2020), arheoloogia-, ehitismälestiste ja maastikuarhitektuuri ühiselt (08.02.2021).

Kaitsekategooriate ettepanekud vaatasid läbi Arhitektide liidu esindajad. Nendega toimus arutelu 26.03.2021, enamuse arhitektide muudatusettepanekutest viidi töörühma otsusega kaitsekategooriate tabelisse sisse. Kaitsekorra teksti arutati 05.05.2021 ICOMOSi esindajatega

Tartu kaitsekorra teksti näitel, ICOMOSi ettepanekud viidi Pärnu kaitsekorda sisse juba enne avatud menetlust.

Väärtusliku haljastuse kaardistamise kaasati 2021 kevadel maastikuarhitekt Kristiina Kupper, kes aitas määratleda, millised Pärnu pargid ja alleed on ajaloolised, ja millised mitte.

Ehkki MuKS § 16 lg 2 kohaselt ei pidanud amet avatud menetluse eelses etapis küsima omanike arvamusi, kaasati omanikke ja kohalikku kogukonda teabepäevade kaudu (21.08.2019, 02.02.2020 ja 13.12.2020). Avalike teabepäevade kohta avaldati info Pärnu Postimehes, muinsuskaitseameti kodulehel ning samuti edastati info muinsuskaitseala kinnisvaraomanike e-posti aadressidele.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt ning HMS § 5 lõike kohaselt on haldusorganil õigus valida menetlustoimingute vorm, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Võttes arvesse, et Pärnu muinsuskaitsealal on tuhandeid omanikke ning asjaolu, et algatatud menetlusega muinsuskaitsealale jäävate kinnistute omanike õigusi ei ole piirata suuremal määral kui hetkel kehtivast põhimäärusest tuleneb, ning eesmärk on kehtivaid nõudeid leevendada, siis oli teavitamine toodud viisil kohane.

21.08.2019 toimunud teabepäeval muinsuskaitseala inventeerimist tutvustav ringkäik ja arutelu, kus tutvustati Kunstiakadeemia tudengite esmaseid inventeerimistulemusi ja arutleti erinevate hoonete väärtuse üle. Enne inventeerimist jagati piirkonna postkastidesse ka postkaarte infoga inventeerimise ja kaitsekorra koostamise kohta.

02.02.2020 toimus Pärnu Vanalinna põhikoolis kaitsekorra koostamise avakoosolek, kus vestlusringis ning laudkonniti arutleti Pärnu väärtuste ja kaitse tuleviku üle. Ettekanded ja ürituse kokkuvõte on kättesaadavad [muinsuskaitseameti kodulehel](#).

13.12.2020 tutvustati avalikult kahte erinevat muinsuskaitseala piiride varianti, läbiviidud alusuuringuid ning hoonete kaitsekategooriate ettepanekuid. Muinsuskaitseala piiride osas ei olnud töörühmas konsensust, kuna 09.09.2020 arutelul linnavalitsusega oli linnavalitsuse poolt tulnud ettepanek arvata Rannapark (või suur osa sellest) muinsuskaitsealast välja, et vähendada topeltmenetlusi, mis tulenevad sellest, et park on ka looduskaitse all. Kaks piiride varianti ning 13.12.2020 peetud ettekanded on kättesaadavad [muinsuskaitseameti kodulehel](#).

Rannapargi piiride küsimus oligi kõige pikemalt arutatud teema kaitsekorra koostamise käigus. Linnavalitsuse ettepanekut piiri vähendada arutati ka 16.11.2020 muinsuskaitseameti maastikuarhitektuuri eksperdinõukogus. Maastikuarhitektuuri eksperdinõukogu ei toetanud pargi osalist väljaarvamist muinsuskaitsealast ning andis seisukoha, et kogu Rannapark tuleks jätta muinsuskaitsealasse, kuna ajaloolist parki tuleb käsitleda tervikliku arhitektuurse ja aiakunstilise kompositsioonina.

Mõlema variandi tutvustamisel Pärnus 13.12.2020 anti Rannapargi muinsuskaitsealast osalise väljaarvamise poolt anti kohapeal paberil 10 häält, kogu Rannapargi muinsuskaitsealas hoidmise poolt 19 häält. Lisaks Facebookis toimunud väikesel hääletusel anti 3 häält vähendamise ja 15 samades piirides säilitamise poolt. Tegu polnud suuremahulise küsitlusega, kuid näitas siiski, et olulist survet kaasatud linlaste poolt muinsuskaitseala piiride vähendamiseks Rannapargi osas ei olnud.

28.01.2021 toimunud töörühma koosolekul otsustati linnavalitsuse esindajate ettepanekul esitleda kahte piiride varianti Pärnu linnavolikogu planeerimiskomisjonile ning linnavolikogule, ning alles seejärel otsustada variant, millega minna avatud menetlusse. Kahe piiride variandi volikokku suunamiseks tutvustati neid esmalt 15.02.2021 linnavalitsuse nõupidamisel. 08.03.2021 tutvustati küsimust Pärnu linnavolikogu planeerimiskomisjonis, 18.03.2021 volikogus ja 31.03.2021 volikogu piirkondliku arengu komisjonis. Pärnu linnavolikogu muinsuskaitseala piiride osas seisukohta ei võtnud. Sellest järeldus, et ka poliitilisel tasandil ei ole olulist survet muinsuskaitseala vähendamiseks Rannapargi osas ning arvestades maastikuarhitektuuri ekspertide arvamusega on põhjendatud jätta piirid nii nagu on, st jätta kogu Rannapark muinsuskaitsealasse.

Arvestades linnavalitsuse sooviga võimalikult vähendada topeltmenetlusi on antud kaitsekorraga leevendus, et muinsuskaitseamet loobub eraldi raielubade ja hooajaliste ehitiste lubade väljastamisest, kui linnavalitsus kaasab ameti kooskõlastajana oma vastavatesse menetlustesse (p. 7.1.3.). Lisaks on kaitsekorras täpsustatud, et hooajalise rannainventari paigaldamist Rannaparki ei loeta muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks (p. 5.4.6.). (Viimast poleks pidanud ka senise põhimääruse järgi muinsuskaitseametiga kooskõlastama, kuid praktikas seda tihti siiski tehti.) Nende leevenduste ja täpsustustega väheneb oluliselt halduskoormus Pärnu muinsuskaitseala haldamisel nii raietöödel, hooajaliste ehitiste paigaldamisel kui rannainventari lisamisel.

Kokkuvõttes kaasati enne avatud menetlust eelnõu ettevalmistusprotsessi kohalik kogukond (21.08.2019, 02.02.2020 ja 13.12.2020), Keskkonnaamet (05.02.2020), muinsuskaitseala suurkinnisvaraomanikud ja arendajad (18.08.2020), Pärnu linnavalitsus (09.09.2020), linnavalitsuse ametkonnad (23.09.2020), muinsuskaitseameti ehitismälestiste eksperdinõukogu (28.09.2020), maastikuarhitektuuri eksperdinõukogu (16.11.2020), arheoloogia-, ehitismälestiste ja maastikuarhitektuuri eksperdinõukogud ühiselt (08.02.2021), Arhitektide liit (26.03.2021), Pärnu linnavolikogu planeerimiskomisjon (08.03.2021), Pärnu linnavolikogu (18.03.2021), Pärnu linnavolikogu piirkondliku arengu komisjon (31.03.2021) ja Icomos (05.05.2021).

Kaitsekorra avatud menetluse algusest teavitati ajalehes Pärnu Postimees, muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis) ja Pärnu linna veebilehel. Teates avaldati lühidalt kaitse alla võtmise õigusakti eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

E-posti kaudu teavitati avalikust väljapanekust menetlusse kaasatud asutusi ja ühinguid, kaasamisüritustel oma huvi väljendanud isikuid ja muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnistute omanikke.

E-kiri Pärnu kehtiva muinsuskaitseala kinnisvaraomanikele saadeti 1693le kontaktile, e-kiri kaitsevööndi elanikele läks 858le kontaktile, e-kiri Pärnu kaitsekorra huvilistele läks 35le kontaktile.

Täiendavalt teavitati tähitud kirjadega kõikide kinnistute omanikke, kelle suhtes piirangud suurenesid. Isikud, kelle suhtes piirangud suurenesid ja keda teavitati tähitud kirjadega, jagunesid järgnevalt:

Krundid, mis jäävad muinsuskaitseala laienduse sisse – 23 eraisikut ja 7 juriidilist.

Krundid, mis jäävad kaitsevööndi laienduste (sh vaatekoridoride) sisse – 112 eraisikut ja 20 juriidilist.

Hooned endisel villade alal, millele määrati A-kaitsekategooria – 8 eraisikut ja 18 juriidilist.

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus 24.05-30.06.2021. aastal [muinsuskaitseameti veebilehel](#). Lisaks veebilehele oli kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja lisad kättesaadavad muinsuskaitseameti Pärnu kontoris (Pikk tn 16b). Samal ajal oli avatud kaitsekorda tutvustav välinäitus Pärnus Rüütli tänaval, et juhtida tähelepanu avaliku väljapaneku toimumisele.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid 13 osapoolelt. Esitatud vastuväidetele, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas muinsuskaitseamet koos Pärnu kaitsekorra koostamise töörühmaga seisukoha ja edastas selle enne avalikku arutelu vastuväite/arvamuse/ettepaneku saatjale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekud ja vastuväited ning muinsuskaitseameti poolt võetud seisukohad on antud seletuskirja lisas 2.

Arvestades avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid, muudeti vähesel määral eelnõu ja seletuskirja sõnastust, täiendati mõne hoone kirjeldusi mälestiste registris, eemaldati kaks vaatekoridori ning muudeti kuue hoone/hooneosa kaitsekategooriat.

Avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati ajalehes Pärnu Postimees, muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused, huvilised, olemasoleva ja kavandatava muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnisvaraomanikud, samuti vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute tegijad.) Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 18.08.2021 Pärnu raamatukogus (Akadeemia tn 3). Kohapeal osales 19 inimest, lisaks toimus veebiülekanne. Avaliku arutelu videosalvestus on järelvaadatav [Youtube's](#).

Arutelu käigus tutvustati esitatud arvamusi ja vastuväiteid ning muinsuskaitseameti seisukohti nende. Arutelu protokoll on muinsuskaitseameti kodulehel: [2021.08.18\\_parnu\\_mka\\_kaitsekord\\_avalik\\_arutelu\\_protokoll1.pdf \(muinsuskaitseamet.ee\)](#)

Pärast avalikku arutelu on õigusakti eelnõu täiendatud vaid seletuskirja osas (täiendatud menetluse kirjelduse peatükki, selgitatud kahe vaatekoridori väljajätmist, kirjutatud teksti selgemaks jms). Avaliku arutelu ajaks oli eelnõu muinsuskaitseameti kodulehel väljas sellisena, et avatud menetluse käigus tehtud ettepanekud, mis otsustati sisse viia, olid juba sisse viidud.

Avalikul arutelul otsustati, et muinsuskaitseamet peab täiendavalt kaaluma kahte küsimust: Raba ja Ringi tänavate vaatekoridoride mittekehtestamist ning kahe hoone kaitsekategooria tõstmise võimalust (Lootsi 2 ja Sadama 3), kuna osad avalikul arutelul osalenud kodanikud ei olnud otsustega rahul ning soovisid muinsuskaitsealade piirangute suurendamist võrreldes eelnõuga. Raba ja Ringi tänavate vaatekoridoride kehtestamise põhjendatust kaaluti täiendavalt muinsuskaitseameti menetluskomisjonis 21.09.2021 ning jäädi seisukohale, et nende kehtestamine ei ole oluline riiklik huvi ning need võivad jääda kaitstuks üldplaneeringu tasandil.

Lootsi 2 ja Sadama 3 hoonete küsimust (varem lammutada lubatud hoonete C-kategooriast B-kategooriasse tõstmist) arutati ettepaneku tegija, teiste piirkonna elanike, hoonete omanike,

töörühma liikmete ja muinsuskaitseameti esindajatega täiendavalt 01.10.2021 muinsuskaitseameti Pärnu kontoris. Täiendava arutelu kokkuvõte on kättesaadav muinsuskaitseameti [kodulehel: https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/01.10.2021\\_koosoleku\\_kokkuvote.pdf](https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/01.10.2021_koosoleku_kokkuvote.pdf) .

Muinsuskaitseamet jäi, arvestades täiendava arutelu tulemustega, oma 5.10.2021 menetluskomisjonis seisukohale, et hoonete jätmine C-kaitsekategooriasse on põhjendatud.

Seega täiendavate arutelude tulemusel kaitsekorda võrreldes avalikul arutelul näidatud versiooniga ei muudetud.

## 5. Kaitsekorra vajalikkuse põhjendus

Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagavad muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimise ja kestlikuks arendamiseks soodsa seisundi ning on proportsionaalne saavutatavale efektile. Muinsuskaitseala kaitsekord seab kitsendused omandiõigusele (põhiseaduse § 32).

Kultuuripärandit mõjutava tegevuse õigusliku regulatsiooni aluseks on põhiseaduse preambulis seatud Eesti vabariigi eesmärk tagada eesti rahvuse, keele ja kultuuri säilimine läbi aegade. Elu- ja looduskeskkonna säästmise kohustus tuleneb põhiseaduse §-st 53. Tulenevalt põhiseaduse § 32 ja 53 ning muinsuskaitsealaseaduse alusel võib omandiõigust piirata. Omandiõiguse põhiõlemuse säilimiseks peavad seadusest tulenevad piirangud olema proportsionaalsed ehk piirangu eesmärgi saavutamiseks sobivad, vajalikud ja mõõdukad. Kaitsekorraga piirangute seadmise eesmärk on muinsuskaitsealal leiduvate kultuuriväärtuste säilimine ja kestlik areng.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Pärnu ajalooliselt kujunenud linnatuumiku terviku – vanalinn koos seda ümbritseva bastionaalvööndi, eeslinna ja kuurordi aladega – ning seda kujundavate iseloomulike ja kohataju loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine. Neid eesmärke saab lugeda õiguspäraseks, kuna abinõud, mis soodustavad eesmärgi saavutamist, on õiguslikult sobivad: muinsuskaitseala moodustamine ja kultuuriväärtusi kahjustavatele tegevustele piirangute seadmine aitab kaasa kaitseala eesmärkide täitmisele. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Eesti ja Euroopa kultuuriväärtuste säilimine on oluline eesmärk. Alale kaitse tagamisega ja tegevustele piirangute seadmisega ala kultuuriväärtused säilivad, kultuuriväärtusi kahjustavate tegevuste elluviimisel need hävivad.

Kultuuripärand on oluline avalik huvi, mille puhul on järjepidevus üheks oluliseks eelduseks selle säilimiseks. Pärnu muinsuskaitsealal on seatud alates 1973. aastast, muinsuskaitseala moodustamisest, omandiõigusele ja kultuuriväärtusliku keskkonna säilitamisele piiranguid. See on kooskõlas põhiseaduse § 32 mõttega. Igapähe on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning kitsendused sätestatakse seaduses, kuid omandit ei tohi kasutada üldiste huvide

vastaselt. Muude regulatsioonide eelistamine eeldaks, et muinsuskaitsealaks olemise eeldused on lõppenud, kuid kuna see nii ei ole, siis muinsuskaitseaduse ja järjepidevuse alusel on õigustatud ala reguleerimine jätkuvalt läbi muinsuskaitseaduse ja selles sätestatud muinsuskaitseala regulatsiooni läbi.

Piiranguid seadmata on olemas risk, et tegevust ei saa võimaldada juhul, kui see kahjustab kultuuripärandit või elukeskkonda. Omandiõigus ja ettevõtlusvabadus ei ole piiramatud õigused. Kaitsekorraga alale seatud eesmärk kaalub üles omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse riive.

Vastavalt ehitustegevuse piiramise astmele on muinsuskaitsealal paiknevad hooned jaotatud kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Lisaks on Pärnu muinsuskaitsealal ka 50 üksikmälestist, mida jätkuvalt reguleerib muinsuskaitseadus. Kaitsekorraga on kaitsekorra töörühm teinud ettepaneku kaaluda kahe ehitise osas mälestiseks olemise lõpetamist ja nendele mälestistele B-kaitsekategooria määramist.

Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria) jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitseala vanalinna tsooni hoonetele laienenud nõuded, st muinsuskaitseameti loakohustus nii interjööri kui eksterjööri töödele. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamise osas ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kogu senisest muinsuskaitse eritingimuste ja tööde loa menetlusest.

Riik on endale pärandikaitsja rolli võtnud rahvusvaheliste lepingutega ning vaieldamatult on riigil suuremad ressursid pärandi säilimise ja kaitse tagamiseks. Seni on parim vorm kohaliku omavalitsuse ja riigi koostöö.

Muinsuskaitseadus näeb ette muinsuskaitsealade riikliku kaitse ning riikliku ülesandena tagada kaitse, sh teostada järelevalvet. Pärnu muinsuskaitseala vastab riikliku kaitse eeldustele. Seda vastavust on analüüsitud eelnõu seletuskirja punktis 2 (lk 2-9). Seadusest tulenevalt saa riikliku pärandi kaitset ainult kohalik omavalitsus korraldada ning seda küsimust ei saa lahendada käsil oleva kaitsekorra menetluses.

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

Seos puudub.

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

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

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kategooriasse ja loakohustuse ulatuse sõltuvus kaitsekategooriast. Selle eesmärk on teha

leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigad reeglid ei ole põhjendatud. Muudatuse tulemusena väheneb muinsuskaitseameti loakohustus enamike muinsuskaitsealal asuvate hoonete suhtes. Kuna senise määrusega olid tööd interjööriks reguleeritud vanalinna alal kõikide hoonete puhul, siis leevenevad nõuded vanalinna alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul ning jäävad endiseks ainult 14 hoone puhul. Endise villade ja rannapargi alal ei olnud sisetööd juba senise põhimäärusega reguleeritud, seega seal tähendab B-kategooria endise loakohustuse säilimist ja A-kategooria (12 hoone puhul) loakohustuse laienemist siseruumidesse. Kõikide C-kategooria hoonete puhul endisel villade ja rannapargi alal toob kaitsekord kaasa olulise leevenduse loakohustuse osas.

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

Muinsuskaitseala piiri muutmiselega seoses jääb muinsuskaitsealalt välja 14 krunti suurte kortermajadega, mis tähendab muinsuskaitsealale jääva kinnisvaraomanike hulga vähenemist. Kaitsevööndi muutmiselega väheneb samuti riivatute hulk oluliselt (kaitsevööndist jääb välja mitu kvartalit Slobodaa piirkonnas ja jõeäärsel alal.) Lisanduvad vaatesektorid (kaitsevööndi osa 2) asuvad peamiselt tänavakoridorides, jõel ja merel, ning aladel, kus senise põhimääruse järgi oli seni suuremate nõuetega kaitsevöönd (kaitsevööndi osa 1).

Omanikele väheneb bürokraatia ja ametnikel halduskoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametiga ei ole vaja kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitust, ega teavitada alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamisest (leevendused p 7.2.)

Kaitsekorra loomine ei nõua uue ametikoha loomist.

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

## **8. Korralduse jõustumine**

Korraldus jõustub x päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

## **9. Vaidlustamine**

## **10. Eelnõu kooskõlastamine**

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

**Lisa 2: Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad.**