

**Vabariigi Valitsuse korralduse
„Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu seletuskiri**

1. Sissejuhatus	2
2. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus	3
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused	8
4. Eelnõu sisu	13
5. Kaitsekorra ettevalmistamise ja menetluse kirjeldus	70
5.1. Avakoosolek	70
5.2. Alusuuringute koostamine	71
5.3. Konsultatsioonid huvirühmadega	73
5.4. Avatud menetlus	76
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele	78
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused	78
8. Korralduse jõustumine	79
9. Vaidlustamine	79
10. Eelnõu kooskõlastamine	79

1. Sissejuhatus

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

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala asub Harju maakonnas Tallinna linnas. Tallinna vanalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1966. aastast, kui see võeti Eesti NSV Ministrite Nõukogu 2. augusti määrusega nr 360 Tallinna vanalinna riikliku kaitsetsoonina kaitse alla. Vabariigi Valitsuse 27.02.1995. a määrusega nr 81 (RT I 1995, 24, 339) kehtestati Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Tallinna vanalinn kanti UNESCO maailmapärandi nimekirja 4. detsembril 1997. a. Kuni käesoleva eelnõu kehtestamiseni kehtiv Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus kehtestati Vabariigi Valitsuse 20.05.2003. a määrusega nr 55 (RT I 2003, 44, 303).

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

Korraldusega kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsekord, millega määratakse kaitseala nimetus, kaitse eesmärk ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piir, samuti muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid ja muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded. Võrreldes seni kehtinud nõuetega sätestab eelnõu muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks täpsemad ja selgemad nõuded ulatuses, mis on vajalikud eesmärgi saavutamiseks.

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

Korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Triin Talk ja Tallinna Linnaplaneerimise ameti ning Muinsuskaitseameti töötajad. Kaitsekorra koostamisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 12.01.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/3-A moodustatud ning 27.10.2022 ja 18.01.2023 käskkirjadega muudetud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise töörühm. Töörühma on selle erinevates koosseisudes kuulunud: Triin Talk (Talk.Triin@gmail.com, töörühma juht ja juurde kutsutud pärandiekspert), Kaarel Truu (Kaarel.Truu@muinsuskaitseamet.ee, Muinsuskaitseamet, vanalinnade nõunik), Kaire Tooming (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi kaitsekorralduse juht), Elo Sova (juurde kutsutud spetsialist, arhitekt), Anneli Randla (juurde kutsutud spetsialist, ajaloolane), Henry Kuningas (Tallinna Linnaplaneerimise amet, vanalinna juhtivspetsialist), Boris Dubovik (Tallinna Linnaplaneerimise amet, muinsuskaitse osakonna juhataja), Jaak-Adam Looveer

(Tallinna strateegilise planeerimise teenistus, arhitekt-linnaplaneerija), Ragnar Nurk (Tallinna Linnaplaneerimise amet, arheoloog), Urve Arukaevu (Tallinna Linnaplaneerimise Amet, reklaami ja teabekandjate peaspetsialist), Kristiina Kupper (Tallinna Kommunaalameti haljastuse osakonna juhataja), Olari Kärmas (Tallinna strateegilise planeerimise teenistus, linnaplaneerija). Kõik ametinimetused on antud töörühma liikmeks saamise seisuga, paljudel juhtudel on need hiljem muutunud.

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

Kultuuriministeriumist on eelnõu ja seletuskirja koostamisele kaasa aidanud muinsuskaitseasunik Reesi Sild (reesi.sild@kul.ee, tel 6282381) ja jurist Helen Kranich (helen.kranich@kul.ee, tel 6282231).

2. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus

MuKS § 9 lg 1 kohaselt on muinsuskaitseala riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. Tallinna vanalinn on väga kõrge kultuuriväärtusega ajalooline asula ning ühtlasi inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. Looduslikud pinnavormid on loonud tingimused kahetasandilise asula tekkeks, inimene on kasutanud Toompea kõrgendikku juba vähemalt keskaja algusest kindluste ja võimukeskuse rajamiseks ning selle alla jäävat ala kaubanduslinna arendamiseks. Inimese ja looduse koosmõjul on tekkinud ka vanalinna hoonestatud osa ümbritsev kunagiste linnakindlustuste alale rajatud mitmetasandiline rohevöönd.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga. Tallinna vanalinnas on väga hästi säilinud 13. sajandil välja kujunenud tänavavõrk ja kinnistustruktuur ning paljud keskaegsed ja varauusaegsed ehitised, sealhulgas linnamüür koos tornidega ja muldkindlustused, mis on kujunenud mitmete väärtuslike loodusobjektidega ajalooliseks pargivööndiks. Kogu alal on erakordselt rikkalik arheoloogiline kultuurikiht, mis ulatub muinasaega. Vanalinna hoonestuses on esindatud läbilõige Eesti arhitektuurialaloost gootikast 21. sajandini.

MuKS § 10 lg 1 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.

Tallinna vanalinna kaitse kohustus tuleneb ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioonist,¹ mis jõustus Eesti suhtes 27.01.1995. Konventsioon käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärsed paikkondi, sealhulgas

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

ajaloolisi linnamaastikke,² ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvetele lasub eelkõige osalisriigil.

Tallinna vanalinn on ainsana Eesti ajaloolistest linnasüdametest kantud ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsiooni alusel moodustatud UNESCO maailmapärandi nimekirja. Selleks, et maailmapärandi nimekirja pääseda, peab esitatud paigal olema erakordne ülemaailmne väärtus, mis tähendab objekti kuulumist kõige silmapaistvama kultuuripärandi hulka ülemaailmses kontekstis. Tallinna vanalinnale annavad erakordse ülemaailmse kultuurilise tähenduse rikkalik arheoloogiline pärand, hästi säilinud ajalooline hoonestus ja tänavavõrk, suures osas säilinud kindlustused ja traditsiooniline kasutus elava keskkonnana. Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsiooni järgi peab maailmapärandi säilitamine olema tagatud osalisriikide õigusaktidega.

Muinsuskaitsealade kui ajalooliste linnamaastike kaitse lähtub ja seostub lisaks järgmiste rahvusvaheliste konventsioonidega:

1) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon³ (jõustus Eesti suhtes 1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul ohtrate planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuripoliitikas. Selleks 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.

2) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon⁴ (jõustus Eesti suhtes 01.03.1997) rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tagatakse nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks rakendatakse seaduslikke abinõusid, mille eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitsealade põhimõtted peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult ja rahvusvaheliselt olulise linnalise ehituspärandi kaitse. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel lähtutud põhimõttest, et need mh toetaksid muinsuskaitseala ja sellel asuvate kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.

3) Euroopa maastikukonventsioon⁵ (jõustus Eesti suhtes 01.06.2018) käsitleb nii looduslikke kui ka linnalisi, nii silmapaistvalt väärtuslikke ja nõ igapäevamaastikke kui ka täiesti kahjustatud maastikke. Kõiki maastikke peetakse oluliseks, sest mistahes maastik kujutab

² UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus, vastu võetud 10.11.2011 UNESCO peakonverentsil

https://unesco.ee/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf.

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

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

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

endast sealsete inimeste eluruumi ja on seetõttu oluline olenemata selle seisundist. Enamus eurooplasi elab suuremates või väiksemates linnades, mille maastike kvaliteet mõjutab nende elu. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Nendest põhimõtetest on lähtunud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.

4) Kultuuripärandi väärtust ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk niinimetatud Faro konventsioon⁶ (jõustus Eesti suhtes 01.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mille inimesed pärandile omistavad. Konventsiooni keskne mõte on igaühe õigus saada osa kultuuripärandist, 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 linnakeskkonna 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 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.

Oluline on kohaldada ka Euroopa Nõukogu inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni ning selle lisaprotokoll nr 1.⁷ Viimase artikli 1 järgi on igal füüsilisel või juriidilisel isikul õigus oma omandit segamatult kasutada. Kellelki ei või võtta tema omandit muidu, kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides. Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajadusel kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks. Konventsiooni artikli 18 järgi tohib konventsioonis lubatud piiranguid temas osundatud õiguste ja vabaduste suhtes rakendada üksnes neil eesmärkidel, milleks nad on ette nähtud. Euroopa Inimõiguste Kohus on selgitanud, et protokoll nr 1 artikli 1 omane "õiglase tasakaalu" põhimõte iseenesest eeldab kogukonna üldiste huvide olemasolu. Kohus on leidnud, et selliseks üldiseks huviks on ka riigi kultuuripärandi kaitsmine. Seejuures on riigil ulatuslik kaalutusruum otsustamiseks, mis on kogukonna üldistes huvides. Küll tuleb tagada, et riik saavutaks õiglase tasakaalu kogukonna üldiste huvide ja üksikisiku põhiõiguste (omandi) kaitse vahel. Teisisõnu tuleb tagada proportsionaalsus kultuuripärandi kaitse eesmärgi ja selleks valitud vahendite (sh nõuete) vahel.⁸

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastavust riikliku kaitse eeldusele hinnati kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi *määrus nr 23*) sätestatud kriteeriumitest lähtudes. Määruse nr 23 §-s 2 on sätestatud riikliku kaitse üldised

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

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

⁸ Beyeler vs. Itaalia (33202/96), <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22appno%22:%5B%2233202/96%22%5D,%22itemid%22:%5B%22001-58832%22%5D%7D>.

kriteeriumid, milleks on selektiivsus, originaalsubstantsi säilivus ja tehniline seisukord. Määruse nr 23 §-s 9 on sätestatud muinsuskaitseala riikliku kaitse eelduse hindamise kriteeriumid, milleks on säilinud ajalooline keskkond, mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimhõljal kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist väärtavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

1) Selektiivsus:

Tallinna vanalinn on ajalooline keskkond, mis on hinnatud Eesti kõige väärtuslikumaks ajalooliseks linnamaastikuks: see on ainsana Eesti vanalinnadest kantud UNESCO maailmapärandi nimekirja. Seega on Tallinna vanalinnal mitte ainult riiklik tähtsus, vaid see on ka üks väärtuslikumaid ajalooliseid linnasüdamikke kogu maailma kontekstis.

Tallinna vanalinn on kõige paremini säilinud keskaegne linnasüda Eestis. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad kõik keskaega ehk linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist ning on riigi kaitse all vastavalt säilivusele kas muinsuskaitsealade või arheoloogiamälestistena.

2) Originaalsubstantsi säilivus:

Tallinna vanalinnas on erakordselt hästi säilinud linna kesk- ja varauusaega ulatuv maastikuline ja linnaehituslik tervik, sealhulgas arheoloogiline kultuurikiht, linnakindlustused, haljastus, teede- ja tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja läbikäigud, hoonestus ja katusemaastik. Vanalinna hoonestuses on säilinud palju väga väärtuslikke ajalooliseid kihistusi erinevatest ajastutest ning see pakub hoolimata korduvatest ümberehitamistest rikkalikke leide ka tänapäeval.

3) Tehniline seisukord:

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala hoonestus on võrreldes teiste Eesti ja paljude maailma vanalinnadega suhteliselt heas tehnilises seisukorras. Hoonestust on viimastel aastakümnetel jõudsalt restaureeritud, päris korrastamata ja avariohtlikke hooneid on jäänud vaid mõned üksikud. Probleemsem on vanalinna varustatus kaasaegsete tehnosüsteemidega (nt osadesse piirkondadesse pole jõudnud isegi keskküte) ning tänavate seisukord (enamuse on rekonstrueeritud viimati Nõukogude ajal).

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vastab samuti määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Tallinna vanalinna erakordne ülemaailmne väärtus, mille säilitamiseks kaitsekord on loodud, väljendub viies põhitunnuses:

- 1) rikkalik arheoloogiline kultuurikiht niihästi 800-aastasest linnalisest ajaloost kui ka sellele eelnenud inimasustusest 5000 aasta vältel;
- 2) hästi säilinud, tugeva keskaegse komponendiga mitmekihilised elu-, avalikud ja sakraalhooned;
- 3) algpärasesena säilinud keskaegne tänavavõrk;

- 4) suures osas säilinud ringmüür ja haljastatud muldkindlustuste vöönd;
- 5) traditsiooniline kasutus elava keskkonnana.

Tallinna vanalinn on terviklik ja hästi säilinud keskaegne Põhja-Euroopa kaubalinn Läänemere kaldal. Linn kujunes välja Hansa Liidu õitseajal 13.–16. sajandil ja oli selle suure kaubandusorganisatsiooni oluline keskus. Kõrgel paeklindil paiknev ülalinn ja selle jalamil laiuv arvukate kirikutornidega all-linn moodustavad muljetavaldava silueti, mis paistab kaugelt nii merel kui ka maal. Ülalinn Toompea, kus asuvad loss ja toomkirik, on alati olnud riigivõimu keskus. All-linnas on väga hästi säilinud keskaegne tänavavõrk ning praegugi on paljudel kitsastel ja käänulistel tänavatel keskajal saadud nimed. Alles on palju uhkeid avalikke ja linnakodanikele kuulunud ehitisi, nagu linnamüür, raekoda, apteek, kirikud, kloostrid, kaupmeeste ja käsitöölise gildide hooned ning kaupmeeste elumajad. Kinnistute piirid pole 13.–14. sajandist saadik kuigivõrd muutunud.⁹

Kõik ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (välja arvatud kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 6 muinsuskaitseala väärtustena.

2) mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimõjul 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.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala territooriumil asub 190 ehitise-, ajaloo- ja kunstimälestist, sh katab suurt osa muinsuskaitsealast pindalaline mälestis All-linna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.-18.saj, (kultuurimälestiste registri nr 3015). Ala on erakordselt tiheda kultuurimälestiste kontsentratsiooniga, kuna Tallinna vanalinna kui regiooni tähtsaimasse kaubanduse, kultuuri ja võimukeskusesse on koondunud ehitus- ja kunstiajaloo tippteosed läbi sajandite.

Vanalinna hoonestuse inventeerimisega (vt seletuskirja lisa 1) on tehtud ettepanek määrata Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal A-kaitsekategooriasse üle poole hoonetest, mis ei ole mälestised. Valdav osa vanalinna hoonestusest, samuti muud inimõjul kujunenud ehitised ja objektid (linnakindlustused, tänavad, platsid, pargid, väikevormid) on väga kõrge kultuuriväärtusega – maa-alal domineerivad väljakujunenud arhitektuuritraditsioonid. Väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 7 muinsuskaitseala väärtuslikumate kihistustena.

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

Tallinna vanalinna rikkaliku arheoloogiapärandi kaitseks on kogu vanalinn, valdavalt muinsuskaitsealaga kattuvates piirides, tunnistatud arheoloogiamälestiseks Tallinna vanalinn, I-II a-tuh. (kultuurimälestiste registri nr 31172). Ajalooliseid ehituskonstruksioone ning muid arheoloogilisi leide leidub kõikjal kogu muinsuskaitseala territooriumil (sh hoonete keldrites, tänavate ja platside all, hoovialadel, kindlustusvööndis). Arheoloogilise kultuurikihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 7.8 muinsuskaitseala väärtusena.

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

⁹ Tallinna vanalinna arengukava 2014-2021, <https://www.riigiteataja.ee/aktiis/4170/6201/4022/1110128699.attachment.pdf#>

Tallinna vanalinn on ka ajalooliste haljasalade poolest erakordselt rikas. Esimene vanalinna haljasala rajati 19. sajandil keskaegsele kalaturule, mis nimetati ümber Roheliseks turuks, sest seal kaubeldi põhiliselt puu- ja juurviljadega. Vanalinnas asuvad veel Toompea aadlilinn ja all-linna piiril Taani Kuninga aed ning Kitse- ehk Nunne haljasala, mis on rajatud 20. sajandil. Pärast Tallinna kustumist kindluslinnade nimekirjast anti bastionid 1857.–1858. aastal linnale üle ning algas bastionivööndi ümberkorraldamine avaliku kasutusega pargivööndiks, mille tänapäeval moodustavad Tammsaare park, Jaani kiriku kõrval asuvad haljasalad, Harjumägi, Lindamägi, Hirvepark, Toompark, Tornide väljak, Rannamägi, Margareeta aed, Kanuti aed ja Virumägi ehk Musumägi. Kirjeldatud pargivööndi lõpetas ringpuiestee ehk glassiipuiestee, mis on säilinud osaliselt. Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktides 6.2 ja 7.7 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Tallinna vanalinna muinsuskaitsealana on määratletud ala, mis on tähenduslikult seotud ja on tajutav tervikuna – Toompea, all-linn ja neid ümbritsev kindlustusvöönd. Ajalooline keskkond on hästi säilinud, selle erinevad kihistused linnaruumis nähtavad ja moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö. Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktides 4 ja 6.2 muinsuskaitseala väärtusena.

3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

Aineline kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ja taastumatu ressurss ning oluline avalik hüve. Põhiseaduse preambulist tulenevalt on riigi huvi ja tahe kindlustada ja arendada riiki, mis peab tagama lisaks rahvusele ja keelele ka kultuuri säilimise läbi aegade. Seega on kultuuripärandi säilimine põhiseaduslikult kaitstav Eesti kodanike ühine avalik hüvi, mille tagamiseks on MuKS-ga sätestatud avalik-õiguslikud piirangud. Muinsuskaitsealad piirangud mõjutavad eelkõige Põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust, mille kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole absoluutne ja piiramatult õigus, vaid piiranguid saab seada seadusega või selle alusel. Omandiõiguse kasutamisele piirangute loomiseks peab olema olemas õigustatud eesmärk ning piirangud peavad olema sisult õiglased (proportsionaalsed). Kitsendused ei tohi seada kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist ega olla omanikke ebaproportsionaalselt piiravad. Riiklikult olulistele kultuuripärandi objektidele näeb kitsenduste seadmise ette muinsuskaitsealade seadus, mis lähtub eeldusest, et kultuuripärandi säilimine on selgelt väljendunud avalik hüvi, mis on üleriiklikult oluline. See lubab seada mälestistega ja muinsuskaitsealadega seotud tegevustele ja töödele kõrgendatud nõudmiseid, mis peavad tagama kultuuripärandi säilimise.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on tagada Tallinna vanalinna kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, uurimine ja esiletoomine, selle mitmekesisuses kasutuses hoidmine atraktiivse elukeskkonna ja kesklinna osana ning linnaruumi kestlik areng. Tegemist on ülekaaluka avaliku huviga, mis annab riigile õiguse seada omandile kitsendusi ning omandiõigust õiglases ulatuses piirata.

Muinsuskaitsealade avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad

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

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

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

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

Abinõu sobivuse hindamisel tuleb hinnata, kas see soodustab piirangu eesmärgi saavutamist ning kaitseb riigipoolse ebamõistliku sekkumise eest. Muinsuskaitseala suhtes riikliku kaitse kehtestamine ja tegevustele kitsenduste seadmine aitab muinsuskaitseala kui kultuuriväärtuslikku keskkonda säilitada. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks.

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

Miljööala ja muinsuskaitseala erinev kaitse lähtub kohaliku ja riikliku tasandi kaitse vajaduse erinevusest. Lähtudes MuKS § 10 lg 1: *Riikliku kaitse alla võtmise eelduseks on, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust.* Muinsuskaitseamet on hinnanud kaitsekorra eelnõu seletuskirjas peatükis 2 Tallinna vanalinna riikliku kaitse eelduseid ning on seisukohal, et 1966. aastal muinsuskaitsealaks tunnistatud alal on jätkuvalt riikliku kaitse eeldused täidetud. Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole põhjendatud. Riigikohus on samuti selgitanud, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused ([RKHKo 30.05.2019, 3-17-563, p9](#)). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Tallinna vanalinna muinsuskaitseala puhul on

tuvastatud vastavus (üle)riikliku kaitse eeldusele ning see on tunnistatud ka ülemaailmse kultuuripärandi hulka kuuluvaks alaks, ei saa riiklikult ja rahvusvaheliselt olulise kultuuripärandi puhul pidada selle kaitsmist üksnes läbi kohalikuks miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramise piisavaks meetmeks, kuna see ei pruugi tagada kultuuripärandi säilimist. Muinsuskaitseametil ei ole õigust teha järelevalvet kohaliku tasandi ajaloo- ja kultuuriväärtuste säilimise üle (nt keelata väärtuslikku hoonet lammutada või peatada töid). Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. Tallinna linnavalitsus saab jätkuvalt Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingu alusel tegeleda muinsuskaitseala kaitse ja haldamisega (riikliku järelevalve korraldamine, dokumentide ja taotluste menetlemine jms).

Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse iga kord ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad mõningad kitsendused omandiõigusele, millega seatakse omandi kasutamisele piirangud. Samas arvestatakse, et Tallinna vanalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1966. aastast. Praegu kehtib alale 2003. aastal kehtestatud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millest on seni tulenenud piirangud kinnisasjade kasutamisele. Piirangud ei muuda kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseks. Samuti olid alal kinnisasju omavad isikud kaasatud kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis andis neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne kaitsekorra kehtestamist. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele seadmata samas isikutele senisest intensiivsemaid piiranguid. Kaitsekorra koostamisel hinnati iga muinsuskaitsealal asuva hoone väärtust eraldi ja kaaluti sellele sobiva kaitse määramisel nii avalikku kui ka erahuvi.

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

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

Proportsionaalsusele lisaks on kaalutud kitsenduste ulatust ja nende leevendamise võimalikkust. Eelnõu koostamisel seati eesmärgiks vähendada seniseid kitsendusi omandiõigusele. Ühe nõudena tuleb seni kehtiva põhimääruse järgi taotleda Muinsuskaitseametilt (st halduslepingu alusel Tallinna linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnalt) luba kõigi muinsuskaitsealal asuvate hoonete siseruumides ehitamiseks. Lähtudes hoonetes säilinud väärtustest tehakse kaitsekorraga hoonetele seatavates kitsendustes leevendusi. Selleks jagatakse muinsuskaitsealal paiknevad hooned kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Vastavalt määratud kaitsekategooriale vähendatakse omandipõhiõiguse piiranguid võrreldes senise korraga. Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria), jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitsealal asuvatele hoonetele kehtinud nõuded. B-kaitsekategooria hooned

vabastatakse Muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa taotlemise nõue (välja arvatud keldrite osas). Võrreldes senise muinsuskaitseala põhimäärusega (kehtestatud 2003. aastal) leevendab uus kaitsekord piiranguid ligi poolte vanalinna hoonete osas.

Samuti on leevendavad täpsustused tehtud kaitsevööndi osas. Kaitsevööndi osa 2 ala küll laieneb võrreldes senisega (sellesse lisatakse seni linna erinevate planeeringute tasandil kaitstud vaatesektorid ning vaadete tagaplaanid), kuid samas Muinsuskaitseametiga kooskõlastamise kohustus sellel alal väheneb oluliselt. Senine põhimäärus sätestas, et *Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud ehitiste, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala siluetti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale, püstitamine kaitsevööndi vaatesektoritesse või vaatekoridoridesse.* Samas polnud määratletud, millisest kõrgusest alates hakkab ehitised vaateid häirima, ja seetõttu tuli seda igakordselt analüüsida ning kaitsevööndis igasugust ehitamist Muinsuskaitseametiga kooskõlastada. Kaitsekorruga on kaitsevööndi osas 2 (nn vaatesektorites ja -koridorides) antud kõrgusmärgid, millest alates vaatesektoris kavandatav ehitised vaadete mõjutab. Igasuguse ehitamise osas, mis jääb nendest kõrgusmärkidest madalamale, on antud kaitsekorruga leevendus, et seda Muinsuskaitseametiga kooskõlastama ei pea. Seega, kuigi kaitsevööndi osa 2 pindala suureneb, siis tegelikkuses väheneb oluliselt Muinsuskaitseameti kooskõlastuskohustusega ehitiste hulk, kuna valdav enamus olemasolevaid ja kavandatavaid ehitisi on nendest kõrgusmärkidest madalamad (vt eelnõu lisad 6-17).

Kaitsekorruga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagavad muinsuskaitsealal asuva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arenguks soodsa seisundi ning on proportsionaalne kaitse eesmärgiga.

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

4. Eelnõu sisu

Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on seitseteist lisa. Eelnõuga sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded (IV osa); muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded (V osa); leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja lõppsätted (VIII osa). Eelnõu lisades visualiseeritakse kaardil muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid (lisa 1), muinsuskaitseala piirkonnad, hoonete kaitsekategooriad ja mälestised (lisa 2), haljastus (lisa

3), kinnistupiirid (lisa 4), linnakindlustused (lisa 5), vaated 1-12 kõrgusmärkidega (lisad 6-17). Eelnõu lisad on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina.¹⁰

Kaitsekorra põhjendused ja selgitused on antud seletuskirjas, mille lisadeks on kaitsekategooriate põhjendused (seletuskirja lisa 1), muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 2), ning Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad (seletuskirja lisa 3).

Kogu eelnõud lugedes tuleb silmas pidada, et Muinsuskaitseameti ülesandeid täidab Tallinnas halduslepingu alusel Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakond, st “kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga” tähendab kooskõlastamist Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga. Eelnõus on läbivalt viidatud “Muinsuskaitseametile,” kuna riikliku muinsuskaitse ülesannet täidab Muinsuskaitseamet, mis on selle halduslepinguga Tallinna linnale delegeerinud. Eelnõus ei ole võimalik Tallinna muinsuskaitse osakonnale viidata, kuna juhul kui haldusleping peaks tulevikus lõppema, ei saa jätta kaitsekorraga kehtima Tallinna linna õigust täita riigi ülesandeid.

Eelnõu I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir

Eelnõu punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala kehtestamine, selle järjepidevus ja nimetus. *Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (edaspidi muinsuskaitseala) on võetud riikliku kaitse alla ja UNESCO maailmapärandi nimekirja eesmärgiga kaitsta ja säilitada Tallinna vanalinna, sest see kultuuriväärtusega maa-ala esindab Eesti ja maailma ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa.*

Muinsuskaitseala on riikliku kaitse all eesmärgiga kaitsta ja säilitada Tallinna vanalinna, mis on kantud ka UNESCO maailmapärandi nimekirja. Muinsuskaitseala nimetus jääb endiseks. Nimetust ei ole põhjust muuta, kuna muinsuskaitseala hõlmab jätkuvalt ala, mida tuntakse nii Eestis kui rahvusvaheliselt Tallinna vanalinnana (Toompea, all-linn ning neid ümbritsevad linnakindlustused).

Eelnõu punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala sisuline määratlus ning defineeritakse muinsuskaitseala kaks piirkonda. *Muinsuskaitseala hõlmab Tallinna ajaloolist linnatumikut (linnamüüri ümbritsetud ala ja selle laiendused) ning seda ümbritsevat kindlustusvööndit koos hoonestatud kvartalitega. Linnatumik koos kindlustusvööndi hoonestatud kvartalitega moodustab muinsuskaitseala piirkonna 1, ülejäänud kindlustusvöönd on muinsuskaitseala piirkond 2. Muinsuskaitseala piirkonnad on näidatud kaitsekorra lisas 2.*

Ka senine põhimäärus andis linnatumikus ja muldkindlustuste vööndis erinevaid nõudeid ning kuna tegu on ajalooliselt ja ruumiliselt väga erinevate keskkondadega, on põhjendatud vanalinna kahe eraldi piirkonnana käsitlemise jätkamine. Võrreldes senise põhimäärusega on ala kaheks jaotamine konkreetsem ja nende paiknemine kaardil (lisa 2) nähtav. Samuti on selgelt välja toodud, et linnatumikuga sarnaste hoonestusaladena vaadeldakse ka kahte kvartalit kindlustusvööndis, mis on juba perimetraalselt hoonestatud (Toompuiestee - Kaarli pst - Toompea tn - Wismari tn vaheline kvartal ning Pärnu mnt - Estonia pst - G. Otsa tn

¹⁰

<https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=8d43b285394c455fa87077a87db4e173>

vaheline kvartal). Ka senise põhimääruse kaardil olid “muldkindlustusvööndi hoonestusalad” eraldi välja toodud muust kindlustusvööndist eristuvate aladena, kuid põhimääruses ei olnud selgitatud, kuidas nende alade hoonestamise tingimused erinevad ülejäänud kindlustusvööndist. Praktikas on “muldkindlustusvööndi hoonestusalasid” aastakümneid käsitletud aladena, mida võib lõpuni hoonestada, samas kui ülejäänud muldkindlustusvööndit üldiselt edasi ei hoonestata. Eelnõuga on antud senisest palju selgemad suunised ehitustegevuseks ja avaliku ruumi planeerimiseks kahes erinevas piirkonnas (P 18 ja 19).

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

Senise põhimäärusega kehtestatud muinsuskaitseala piir jääb üldjoontes kehtima, kuna muinsuskaitsealal alates 1966. aastast kaitstavad väärtused on endiselt säilinud samal territooriumil. Vähesel määral täpsustatakse muinsuskaitseala piiri paiknemist muinsuskaitsealaga piirnevatel tänavatel. Senises põhimääruses oli muinsuskaitseala piiri kirjeldatud järgmiselt: *muinsuskaitseala piiriks on plaanil muinsuskaitseala piirina tähistatud tänavate muinsuskaitsealast kaugemale jäävate tänaväärsete hoonete esiseinad*. See on tekitanud ebaselgust, kas muinsuskaitseala piiril olevate hoonete esifassaadid on samamoodi kaitse all nagu muinsuskaitseala hooned või mitte. Sellisest määratlusest on kaitsekorra eelnõus loobutud. Tallinna puhul on vanalinna ümbritsevate tänavate vastaskülje hoonestus täiesti teisest ajastust ja iseloomuga, valdavalt ka laia rohevööndiga vanalinna hoonestusest eraldatud. Seetõttu ei ole põhjendatud muinsuskaitseala piiril tänavate mõlema külje võrdne käsitlemine, nagu on eesmärgiks seatud enamasti teiste muinsuskaitsealade piiride uuendamisel. Muinsuskaitseala piir on tõmmatud kaardil piki tänavate transpordimaa kruntide välispiiri ning vanalinna ümbritsevate tänavate vastasküljel olevad hooned on jäetud kaitsekorraga selgelt muinsuskaitsealast välja, selle kaitsevööndisse.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd jaguneb kaheks osaks: kaitsevööndi osa 1 on muinsuskaitseala ümbritsev kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki vanalinnasuunalisi tänavaid ja teisi sisenemisteid ning vaatepunktidest. Senise põhimäärusega kehtestatud kaitsevööndi osa 1 piir jääb kehtima.

Kaitsevööndi osa 2 eesmärk on tagada muinsuskaitseala ja selle silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Selle moodustavad vanalinnale avanevad olulised kaugvaated (senise põhimääruse sõnastuses vaatekoridorid ja -sektorid). Senise põhimäärusega oli kaitstud neli vaatesektorit ja viis vaatekoridori. Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome osakonna tehtud vaadete analüüsi¹¹ tulemusel on lisatud kaitsekorra eelnõusse järgmised kaugvaated:

- 1) Katariina kaitl vanalinna siluutile, sh Oleviste kirikule ja Toompea kõrgendikule (vt korralduse lisa 10). See on kehtestatud 2004. aastal Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringuga ning on väga hästi säilinud kaugvaade vanalinnale Paljassaarest.
- 2) Kopli tänavalt ja Kopli kaubajaamast vanalinna siluutile, sh Toompea kõrgendikule ja Niguliste kirikule (vt korralduse lisa 11). See on kavandatud menetluses oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringuga ning on väga oluline ning perspektiivikas kaugvaade, mis avaneb avalikkusele veelgi rohkem, kui Kopli kaubajaama ala muutub suures osas avalikuks haljasalaks.
- 3) Majaka tänava otsast Oleviste kiriku tornile (vt korralduse lisa 17). See on kehtestatud laiemana Tallinna kõrghoonete teemaplaneeringuga 2009. aastal ning hoiab olulist

¹¹ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

visuaalsed sidet Lasnamäe ja vanalinna vahel. Hoolimata planeeringuga sätestatud vaatesektorist oli vaatesse ehitatud kõrgeid hooneid, vaate säilitamiseks selle säilinud ulatuses on põhjendatud ka riikliku kaitse kehtestamine.

Kaaluti ka suurema hulga kaugvaadete lisamist kaitsekorda (avalikul väljapanekul oli kakskümmend kaugvaadet), kuid edasiste arutelude käigus otsustati kaugvaated, mis jäävad kaitsevööndi 1. osa sisse, defineerida kaitsevööndi 1 sees olevate vaatepunktidenä, ning mõni vähem oluline kaugvaade jäeti riiklikult kehtestatava kaitsevööndi koosseisust välja, et riiklike piirangutega oleks kaetud ainult alad, mille puhul see on vältimatult vajalik.

Kokku koosneb kaitsekorraga kavandatav kaitsevööndi osa 2 kaheteistkümnest kaugvaatest. Seni erinevates planeerimisdokumentides laiali olnud olulised vaatekoridorid ja -sektorid lisatakse kaitsekorra koosseisu. Vaadete alale jäävate kinnistute omanikele lisandub alates teatud kõrgusest nõue kooskõlastada ehitamine Muinsuskaitseametiga (Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnaga), kuid sisuliselt kehtib nõue vaadet säilitada ka planeeringute tasandil kehtestatud vaadete puhul.

Vaadete analüüsiga selgus seegi, et vaateid vanalinna siluetele mõjutavad oluliselt mitte ainult vanalinna ees paiknevad ehitised, vaid ka vaates selle taha jäävad kõrghooned. Seetõttu on vaadete esiplaani pikendusena määratletud vaadete tagaplaanid, kuhu kõrgemate hoonete kavandamisel tuleb samuti hakata kaaluma mõju vanalinna vaatele. Tagaplaanide kõrgusmärgid, millest alates tuleb kooskõlastada ehitamine Muinsuskaitseametiga (Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnaga) jäävad vahemikku 38-245 m abs ning mõjutavad enamasti ainult kõrghoonete kavandamist.

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

Eelnõu punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk: *Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Tallinna vanalinna kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, uurimine ja esiletoomine, selle mitmekesises kasutuses hoidmine atraktiivse elukeskkonna ja kesklinna osana ning linnaruumi kestlik areng.* Senises, 2003. aastal kehtestatud põhimääruses on muinsuskaitseala peamise eesmärgina käsitletud ainult vanalinna väärtuste säilitamist. Eelnõuga see eesmärk säilib, samas tuuakse välja, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna kestlik areng ja mitmekesises kasutuses hoidmine. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi).

Tallinna vanalinna puhul on eesmärkide seas toodud esile ka uurimine. Senises põhimääruses on uurimine samuti eesmärgina nimetatud (*vanalinna ja selle elementide tekke- ja arengulugu käsitlevate teaduslike uuringute jätkamine ja süvendamine*). Tallinna vanalinna hoonestus ulatub suures osas samasse ajastusse nagu teiste Eesti linnade puhul vaid arheoloogiline kultuurikiht. Kesk- ja varauusaja ajaloo (eriti kunsti- ja arhitektuuriajaloo) kohta on kirjalikke andmeid vähe, teadmisi toonaste inimeste elamise viiside ja materiaalse kultuuri kohta saame peamiselt läbi säilinud arheoloogia- ja ehituspärandi uurimise. Tallinna kui Eesti ja kogu Euroopa kontekstis erakordselt hästi säilinud kesk- ja varauusaegse linna puhul väärib esile toomist ka selle väärtus uurimisallikana: nii vana hoonestust võib võrrelda palimpsestiga, millel on loetavad varasemate ajalooetappide jäljed.

Kestliku arengu 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 Tallinna vanalinnale unikaalse arhitektuurse ja haljastusliku koosluse kaudu linna identiteedi hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida linna sidet Euroopa kultuuriruumis äratuntavate arhitektuuriajalooliste kihistustega (linna külastades on ära tuntavad näiteks selle keskaegsed ning uusaegsed kihistused ja hilisem areng, sealhulgas 20. sajandi linnaehituslikud protsessid).

Kohatunnetusena mõistetakse *genius loci*'t, iga paiga eripärast identiteeti, mis tähistab koha tähendust ja sümboolset tajumist. Läbi selle mõiste rõhutatakse, et ajaloolise linnasüdame juures ei ole oluline vaid vanad kivid ja värvikihid (originaalsubstants), vaid erinevate ajastute kultuuripärandi kaitsmine ja jätkusuutlik arendamine on selle teenistuses, et nii tänapäeva kui ka tuleviku inimesed saaksid läbi kohatunnetuse luua oma suhteid ja kogemusi selle unikaalse keskkonnaga.

Tallinna vanalinna puhul on rõhutatud, et oluline on selle kasutuses hoidmine atraktiivse elukeskkonnana ja kesklinna osana, kuna vanalinna hoidmiseks elava pärandruumina on esmatähtis, et siin säiliks püsielanikkond ja mitmekesisele kesklinnale iseloomulikud kasutused (st peale turismi ja meelelahutuse ka haldushooned, kultuuri- ja haridusasutused, kaubandus, teenindus). Vanalinnas elamisvõimaluste ning sobivate funktsioonide säilitamine on ka senise ja varasemate põhimääruste eesmärkide seas (*ajaloolises linnatuumikus elamisvõimaluste maksimaalne säilitamine; muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumine*). Käesoleva eelnõuga on "sobimatute kasutusviiside tõrjumisest" loobutud, praktikas ei ole see eraomandi tingimustes rakendatav ning selle tõlgendusvõimalused on liiga laiad. Vanalinna kui atraktiivse elukeskkonna ja toimiva kesklinna osa arengu eesmärged täpsustavad põhimõtted eelnõu punktides 8.1 ja 8.2.

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

Eelnõu punktis 6 loetletakse muinsuskaitsealal kaitstavad väärtused. Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja 2. peatükis seoses muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hindamisega.

Eelnõu punktis 6.1 tuuakse väärtusena välja *mitmekesine, inimhõõtmeline ja kultuurimälu hoidev elu-, ettevõtlus- ja kultuurikeskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu*. See seostub Tallinna vanalinna kui maailmapärandi paiga ülemaailmse väärtusega traditsioonilises kasutuses elava keskkonnana – väärtus pole ainult ehitistes, vaid ka sajanditepikkuses linnaelu jätkumises nende ehitiste sees ja vahel. Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise. Vanalinna traditsiooniline kasutus hõlmab eelkõige kasutust elu- ja ettevõtluspiirkonna ning kultuurielu keskusena, seetõttu on neid funktsioone ka kaitsekorras esile tõstetud.

Inimmõõtmelist ruumi mõistetakse eelnõus samas tähenduses kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes¹²: see on ruum, mis lähtub inimese mõõtkavast ja on tema liikumise kiirusel hästi tajutav. Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo ja ühiste juurte kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada selle elanike panust linnaruumi ja linnas toimunud arenguid selle erinevate arheoloogiliste ja arhitektuursete kihistuste kaudu, mis võimaldab tajuda ajaloolist linnakeskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

Eelnõu punktis 6.2 loetletakse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *läbi ajastute kujunenud ja säilinud maastikuline ja linnaehituslik tervik, sealhulgas ehitised ja rajatised, teede- ja tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja läbikäigud, haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid, ehitusjooned, katusemaastik, all-linna ja Toompea kindlustused (edaspidi linnakindlustused) ning arheoloogiline kultuurikiht.*

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

Maastikulise ja linnaehitusliku terviku all mõistetakse kogu ajalooliselt kujunenud linnaruumi, mille moodustavad looduslik maastik ja inimtekkeline keskkond ning mida iseloomustavad nii konkreetset elemendid kui ka nendevahelised suhted. Tallinna vanalinn on alates 13. sajandist kujunenud linnaehituslik tervik, mille kujunemise aluseks on olnud spetsiifiline looduskeskkond (merelaht, Toompea kõrgendik, paeastang) ja varasemad ühendusteel. Tallinnas on ulatuslikult säilinud keskaegse linna struktuur, komponendid ja kehand, sealhulgas nii maa peal nähtav mahuline osa kui ka arheoloogiline kultuurikiht. Uusajal on vanalinna lisandunud uusi väärtuslikke kihistusi, mis annavad tunnistust linna kestlikust arendamisest läbi ajastute. Oluline pole mitte ainult vanalinna hoonestus, vaid kogu ajalooline linnaruum, mis hõlmab muuhulgas tänavavõrku, väljakuid, hoove, läbikäike, krundi- ja hoonestusstruktuuri ning haljastust. Täpsemalt on muinsuskaitseala füüsilised väärtused kirjeldatud eelnõu punktis 7.

Eelnõu punktis 6.3 tuuakse väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale kaitsevööndist avanevad olulised vaated, muinsuskaitsealal avanevad olulised sisevaated ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus.*

Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid, nagu näiteks kirik või raekoda, mille tornid on maastikul visuaalseks orientiiriks. Linnamaastikul võib kirikutornile avanev vaatesiht, vaade vanalinna siluutile või muu iseloomulik vaade olla iseseisev väärtus lisaks ala enese väärtustele. Tallinna vanalinna puhul on selle ikooniline kaugele paistev siluett kirikutornide ja Toompea kõrgendikuga oluline osa vanalinna väärtusest ja Tallinna kuvandist. Kaugvaadete säilitamist vanalinnale on Tallinna linnaplaneerimises oluliseks peetud juba Nõukogude perioodist, see on olnud üks olulisi kaalutlusi Tallinna mereääre hoonestamise kõrguspiirangute seadmisel ning linna kõrghoonete alade määramisel. Eelnõuga kehtestavad olulised kaugvaated (12 vaadet, kaitsevööndi osa 2) on kirjeldatud eelnõu punktis 24, need on kantud lisas 1 toodud kaardile ning illustreeritud ükshaaval lisades 6-17. Muinsuskaitsealale

¹² Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks, https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2021/05/uldplaneeringu_juhis_final-2.pdf

avanevate oluliste vaadete säilitamine on ka üks kaitsevööndi osa 1 eesmärkidest (vt eelnõu punkt 23).

Muinsuskaitsealal avanevad sisevaated on täpsustatud punktis 8.15, vaateid vanalinna katusemaastikule avalikest vaatekohtadest on käsitletud ka vaadete analüüsis,¹³ kantud Tallinna 3D rakendusse¹⁴ ja selle alusel tehtud veebikaardile.¹⁵

Kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, linnakindlustuste maapealsed osad jm ajaloolised ehitised peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud reklaamikandjate vms taha. Kultuuriväärtuslike hoonetena mõistetakse kultuurimälestisi ning eelnõu punktides 10 ja 11 defineeritud A- ja B-kaitsekategooria hooneid, st ehitisi, mille autentsena säilitamine on nõutav.

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

Punktis 7.1 loetakse kohaliku eripärana väärtuslikumate kihistuste hulka *looduslikult reljeefne maastik, sealhulgas Toompea kõrgendik ja all-linna läbiv astring*. Suurepäraste looduslike kaitse-eeldustega Toompea paeplatool paiknes enamiku uurijate arvates juba eestlaste muinaslinnus ning võimukeskuseks on see jäänud läbi kogu järgneva ajaloo. Toompea on tänapäeval oluline ka vanalinna vaadete seisukohast: sellel asuvatelt vaateplatvormidelt avanevad head vaated all-linnale, ning Toompea kõrgendik domineerib enamikes kaugvaadetes. Madalam, all-linna läbiv liivakiviastang kulgeb edela-kirde suunaliselt Niguliste kiriku piirkonnast kuni Suure Rannaväravani.

Punktis 7.2 loetakse vanalinna väärtuslikumate kihistuste hulka *linnakindlustuste nii maa peal kui maa all säilinud osad, sealhulgas keskaegsed Toompea linnused, all-linna linnamüür ning uusaegsed muldkindlustused*. Tallinna linnakindlustused on kultuurimälestised, praeguse nimetusega All-linna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.-18.saj. (reg nr 3015) ja Stuarti reduudi säilinud fass, 17. saj. (reg nr 8196). Paralleelselt muinsuskaitseala kaitsekorra koostamisega toimub menetlus Tallinna

¹³ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

¹⁴ <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaated/?page=Koondkaart-2&views=Sisevaated>

¹⁵

<https://tallinn.gis.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=f93b16edef6945f5a6a941b675feb9a6>

linnakindlustuste koondamiseks ühe mälestise nimetuse alla (uus nimetus on “Tallinna linnakindlustused”), selle piiri kehtestamiseks ja arheoloogiamälestise liigi lisamiseks.¹⁶

Kuna linnakindlustused on mälestis, tulenevad selle nõuded Muinsuskaitseadusest ja kaitsekorraga täpsemaid nõudeid ei anta, nagu ka teiste ehitismälestiste kohta, mis alal asuvad. Üldised põhimõtted linnakindlustuste käsitlemiseks on antud punktis 8.12.

Punktis 7.3 loetakse väärtuslikumate kihistuste hulka Tallinna vanalinnale iseloomulikud linnaehituslikud elemendid: *kesk- ja uusaegne tänavavõrk, kinnistustruktuur ja hoonestustavad, sealhulgas hoonestuse mastaap ja paiknemine, hoovid, väljakud, trepistikud ja tänavatevahelised läbikäigud*. Tallinna vanalinna tuumiku tänavavõrk on kujunenud juba 13. sajandil, sellele on lisandunud üksikud väiksemad tänavad keskaja jooksul ja uued tänavad uusajal pärast linna laiendamist väljapoole esialgseid kindlustusi. Tänavavõrguga on seotud väljakud, trepistikud ja tänavatevahelised läbikäigud, mis moodustavad linna ajaloolise avaliku ruumi. Ulatuslikult on säilinud keskaegne kinnistustruktuur: kinnistute suurus ja kuju ning paiknemine tänavate ja linnamüüri suhtes, samuti kinnistute hoonestustavad ehk vanalinnale iseloomulik hoonestuse mastaap ja hoonete paiknemine kinnistul, hoovide kuju ja suurus. Kõik need linnaehituslikud elemendid ja nende vahelised seosed on olulised ajaloolise linna ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamiseks ja esiletoomiseks.

Punktis 7.4 loetakse väärtuslikuks vanalinna *kesk- ja uusaegne hoonestus, sealhulgas ajaloolised ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuursed detailid, samuti 19.-20. saj linnauuendused, sh restaureerimiskihistused ja vanalinna sobituv või kultuuriväärtuslik arhitektuur*. Seejuures on väärtuslikud hoonete ajaloolised ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning iseloomulikud arhitektuursed detailid nii hoonete tarindites, siseruumides, fassaadidel kui ka katusemaastikus. Oluline on hoonete ajalooline mitmekihilisus, väärtuslikud võivad olla nii algsed kui ka järgnevate sajandite kihistused. Ajaloolised ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuursed detailid on väärtuslikud nii siis, kui need on esile toodud ja restaureeritud, kui ka siis, kui need hoonete hilisemate kihistuste all või sees.

Samuti on väärtustatud hilisem (19-20. sajandist pärit) vanalinna sobituv või kultuuriväärtuslik arhitektuur: sh pärast II maailmasõda rajatud unikaalhoonestus, vanalinnaga arvestavad ja iseseisvat kultuuriväärtust evivad ehitised.

Tallinna vanalinna ehitisi on restaureeritud üle poole sajandi ja tihti on ka läbi aastakümnete akumulunud restaureerimiskihistused säilitamisväärsed ja kõnelevad hoone ajaloost. Samas see ei tähenda, et iga nõukogude-aegne vahesein või viimistluskiht peaks säilima - varasemate restaureerimiskihistuste kultuuriväärtus ja säilitamise võimalused kaalutakse igal üksikjuhul läbi muinsuskaitse eritingimuste andmisel ja uue restaureerimiskontseptsiooni välja töötamisel.

Punktis 7.5 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud hoonete interjööre. Sõnastus *kultuuriväärtuslikud interjöörid* viitab eelnõu punktis 10 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele.

Vastavalt 2019. aastal jõustunud MuKS-i § 91 lg 2 on Muinsuskaitsealal asuva ehitise siseruumides konserveerimis-, restaureerimis- ja ehitamistöde tegemise luba nõutav, kui ehitis:

- 1) asub maailmapärandi objektil;
- 2) on hinnatud muinsuskaitseala kaitsekorras väga väärtuslikuks.

Tallinna vanalinn on ainus Eesti muinsuskaitseala, mis on maailmapärandi objekt ja kõik sellel asuvad ehitised asuvad maailmapärandi objektil.

¹⁶ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/linnakindlustused>

Seega on seaduse tasandil kõik Tallinna muinsuskaitseala hooned võrdsustatud A-kaitsekategooria hoonetega teistel muinsuskaitsealadel. Tallinna vanalinna hoonestuse uurimisel ja restaureerimisel viimase poole sajandi vältel on ilmnud väga väärtuslikke ajaloolisi kihistusi pea igas ajaloolises hoones ning vanema hoonestuse sisruumide suhteliselt ulatuslikku kaitset on põhjust pidada ka edaspidi proportsionaalseks ning määrata A-kaitsekategooriasse kõik hooned, milles on teadaolevalt säilinud kesk- või varauusaegseid kihistusi. Hoonete maapealsetes osades on tehtud siiski võrreldes senise põhimäärusega ning kehtiva seadusega leevendusi määraates neid B- ja C-kaitsekategooriasse, juhul kui nende siseruumides teadaolevalt väärtuslikke kihistusi (säilinud) ei ole.

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

A-kaitsekategooria on antud hoonetele, milles on säilinud väärtuslikke interjööre või väärtuslikud interjöörikihitudused võivad tõenäoliselt ilmneda hilisemate kihistuste alt. A-kaitsekategooriasse määratud hoonetes on säilinud väärtuslikud interjöörid või interjöörielementid, mis on osa Eestis säilinud kultuuripärandist. Need peegeldavad nii ajaloolises linnas pika ajaperioodi vältel avalike hoonete ja elamute kasutamist, linnaelanike eluolu kui ka hoonete konstruktiivseid ehitusvõtteid, interjööris kasutatud viimistlusmaterjale ja ruumikujundusvõtteid. Lähtudes MuKS § 3 on kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine ühiskonna ühine kohustus. Samuti hoiab kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine alal riigi ning tema piirkondade identiteeti ja eripära. Samuti kindlustab kultuuripärandi säilitamine, hoidmine ja teadvustamine praegustele ja tulevastele põlvedele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna. A-kaitsekategooria määratlemiseks on kultuuriministri määruses nr 23 "Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid" seatud tingimused. Nende kultuuriväärtuslike hoonete määratlemisel, mille sisemuses säilinud teadaolevaid väärtuseid ei olnud võimalik füüsiliselt kontrollida, lähtuti juba olemasolevast teabest ning määruse § 10 lg 2 p 2 toodust: Läbi uurimata, minimaalsete varasemate sekkumistega ning vähese olemasoleva teabega ajalooline ehitus, mille muude väärtuste kumulatiivsus võimaldab eeldada interjööri väärtuslikkust.

A-kaitsekategooriasse määramine ei tähenda, et siseruumides edaspidi muudatusi üldse teha ei saa. Siseruumides ehitusprojekti või -teatist nõudvate ümberehituste tegemiseks annab Muinsuskaitseamet omanikule eritingimused, arvestades tema soove hoone kasutamisel ja muudatuste tegemisel selliselt, et tagatud oleks väärtuste säilimine. Hoonete peamised väärtused on lühidalt välja toodud ka kaitsekategooriate määramise tabelis seletuskirja lisa 1. Ameti antavate eritingimustega täpsustatakse projekteerimisele eelnevalt võimalikke restaureerimis-, konserveerimis- või ehitustegevusi. Tööde puhul, mis ehitusteatist ega -luba ei nõua, annab Muinsuskaitseamet tööde tegemise loa nii eksterjööris kui interjööris tegevuskava alusel (vt seletuskirja lisa 2). Loakohustuslikeks töödeks interjööris ei loeta töid, mis hoone ehituslikku substantsi ega väärtuslikesse detailidesse ja viimistluskihtidesse ei sekku (mööbli, valgustite, kardinade jms paigaldamine, tänapäevaste viimistluskihtide peale täiendavate kihtide lisamine, nt olemasolevate kipsseinte ülevärvimine, tapetseerimine jms).

Teistel, B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt väärtuslikku interjööri tervikuna või piisaval määral säilinud ei ole ning muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus interjöörides neile ei laiene (va keldrite osas). Kuna paljudes neis hoonetes ei ole tehtud viimistlusuuringuid ja varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, võib tulevikus kultuuriväärtuslike interjööride osi tulla välja sisetööde käigus ka mõnedes B-kaitsekategooria hoonetes. Sel juhul teavitatakse neist leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametit. Amet nõustab omanikku ja annab soovitusi väärtuste säilitamiseks ning vajadusel määrab uuringud (omanikule MuKS-es toodud määral hüvitatavad, kui amet on need määranud).

Punktis 7.6 loetakse linnaehitusliku terviku väärtusliku kihistuse hulka *linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas piirdemüürid, monumendid, väikevormid, sillutised, tänavalaternad jms*. Sellega rõhutatakse, et muinsuskaitsealal ei ole kaitstavad ainult suured linnastruktuurid ja hoonestus, vaid ka väiksemad ajaloolist miljööd kujundavad elemendid linnaruumis nagu näiteks Tallinna vanalinna üheks sümboliks saanud munakivisillutised, samuti ajaloolised tänav- ja pargivalgustid, erinevad tänavapostid, paviljonid, purskkaevud, skulptuurid, pingid, piirdemüürid ja -aiad, väravad jne. Iga sellise elemendi muutmine või teisaldamine muudab muinsuskaitseala ilmet ning peab olema muinsuskaitsealalt läbikaalutud otsus.

Punktis 7.7 loetakse linnaehitusliku terviku väärtusliku kihistuse hulka kogu *linnahaljastus, sealhulgas ajaloolised haljasalad ja puiesteed, puud tänavaruumis ja hoovides*. Ajaloolised haljasalad ja puiesteed on loetletud punktis 21.1 ja 21.3 ning kantud kaardile lisa 3. Muu linnahaljastus (nt hoovide haljastus, üksikud puud tänavaruumis, parkideks kujundamata rohealad kindlustusvööndis) ei ole kaardile kantud, kuid on siiski vanalinna oluline väärtus, ning iga kavandatava töö puhul tuleb kaaluda, kuidas olemasolevat linnahaljastust parimal viisil säilitada ja täiendada. Konkreetset hoovides nõutavat haljastusprotsenti vms ei ole võimalik vanalinna puhul seada, kuna paljud hoovid on juba ajalooliselt üleni sillutatud. Seda enam on väärtuslikud ja head elukeskkonda toetavad need vähesed puud-põõsad, mis on hoovides olemas.

Punktis 7.8 loetakse linnaehitusliku terviku väärtusliku kihistuse hulka *Tallinna tekke- ja arengulugu ning selle elanike eluolu peegeldav arheoloogiline kultuurikiht (sh ehituskonstruksioonid) muinas-, kesk- ja uusaja perioodist, mis on säilinud maa all ja hoonete keldrites, samuti matmispaigad kirikutes ja kirikaedades*. Tallinna vanalinna alal asuv rikkalik arheoloogiapärand on eraldi kaitse all arheoloogiamälestisena (Tallinna vanalinn, I-II a-tuh, reg-nr 31172). Tallinna vanalinna puhul on oluline rõhutada, et maa peal säilinud (kaitse)ehitised ja arheoloogiline kultuurikiht, sh samade ehitiste maa sees säilinud osad, moodustavad ühe tervikliku (uurimis)objekti.

Punktis 7.9 loetakse linnaehitusliku terviku väärtusliku kihistuse hulka *II maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud (maaüksused), mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muutunud piiridega*. Ajalooline kinnistustruktuur on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu läbi aastasadade. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Tallinna kinnistustruktuuri analüüs¹⁷ näitas, et linnatuumikus on II maailmasõja eelne kinnistustruktuur üldiselt väga hästi säilinud, kuigi kohati on 1990ndatel tekkinud ka uusi kinnistupiire (peamiselt on need seotud Nõukogude-aegse hoonestusega, sh elektrialajaamadega). Ajalooliste kinnistute säilitamine

¹⁷ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tln_vanalinna_1944-2022_kinnistute_piirid_tervikfail_03.02.23.pdf

on muinsuskaitseala kontekstis oluline, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja linnaehitusliku arengu järjepidevust.

Eelnõu punktis 8 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste säilitamise riiklikud põhimõtted, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning abistavad nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtunud Eestis ja Tallinnas väljakujunenud muinsuskaitse praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sh ICOMOSi Veneetsia hartast (1964),¹⁸ ICOMOSi Firenze hartast (1982),¹⁹ ICOMOSi Washingtoni hartast (1987),²⁰ ICOMOSi Nara dokumendist (1994),²¹ ja UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlevast soovitusel (2011).²² Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ning on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid, milleks on muuhulgas ettevaatuspõhimõte, kultuuripärandi ja -mälu hoidmine ja edasikandmine järgmistele põlvetele, piirkondade identiteet ja eripära, mitmekesine ning kultuurimälu kandev elukeskkond, ligipääsetavus kõikidele inimestele, autentsuse säilitamine ning selle potentsiaalse terviklikkuse taastamine, algupäraste materjalide ning traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine, kõigi ulatuslik koostöö ning avalike huvide ning igaühe õiguste ja vabaduste tasakaalustatus ning proportsionaalsus.

Punktis 8.1 rõhutatakse, et *muinsuskaitseala väärtusi säilitatakse, uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmäärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti, et soodustada püsielanikkonna säilimist ja suurenemist*. Sellega rõhutatakse, et ehituslikud uuendused muinsuskaitsealal on võimalikud, kuid nende kavandamisel kaalutakse, kas need väärindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala on väljakujunenud keskkond, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esiletoomine ning uuenduste võetakse seda arvesse. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks selle kasutajatest tühjaks.

Punktis 8.2 täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: *jätkatakse avalikus kasutuses olevate hoonete ja kinnistute avalikku kasutust ning hoonete kasutust eluruumidena. Elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa ega üldkasutatava maa sihtotstarbeid üldjuhul ei muudeta, välditakse majutusteenuste ja müra tekitavate asutuste levikut*.

Sellega on seatud eesmärgiks vanalinna kasutuse jätkamine Tallinna mitmekesise linnasüdame osana. Muinsuskaitsealal on vajalik hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud

¹⁸ ICOMOS-i Veneetsia harta,

https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/Venice_Charter_EN_2023.pdf

¹⁹ ICOMOSi Firenze harta, http://files.voog.com/0000/0018/2050/files/Firenze%20harta_web.pdf

²⁰ ICOMOSi Washingtoni harta, https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/towns_e.pdf

²¹ ICOMOSi Nara dokument, <https://www.icomos.org/en/charters-and-texts/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/386-the-nara-document-on-authenticity-1994>

²² UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlev soovitus

https://unesco.ee/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf

hoonete ja alade (näiteks avalikud haljasalad, ajaloolised kooli- ja administratiivhooned) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elava ning toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest. Vanalinna mitmekesise kasutuse säilitamiseks on oluline, et vanalinna avalikus omandis hooned pakuksid teenuseid eelkõige kohalikele elanikele ja lisaksid vanalinna selliseid kasutusi, mida erasektor ei paku. Linnale ja riigile kuuluvate ruumide teadlik kohalikele (vanalinlastele, tallinlastele) suunatud kasutus aitab hoida mitmekesist, elatavat ja funktsioonitihedat kesklinna. Avalikus kasutuses hoonete ja kinnistute all mõeldakse nii avalikke parke ja rekreatsioonialasid kui hooned, kus on sees nt muuseumid, teatrid, õppeasutused, haldusasutused, sotsiaalteenused jms. Mõne avalikus kasutuses hoone funktsiooni kadumisel tuleb eelistada sellele muu linnakeskmes vajaliku avaliku kasutuse andmist (mitte müümist ning muutumist hotelliks, külaliskorteriteks vms.)

Hoonete kasutust eluruumidena soodustaks eelkõige öise müra ja külaliskorterite vähendamine – vastavalt 2020. a läbi viidud vanalinlaste küsitlusele on need kõige häirivamad aspektid vanalinnas kui elukeskkonnas.²³ Lühiajalise rendi suur levik vähendab ka otseselt eluruumide kättesaadavust ja püsielanike osakaalu. Euroopa riikides on tavapärane, et lühiajalist renti litsentseeritakse ja piiratakse, ning linnakeskustes hoitakse ka odavamaid (sh munitsipaal-) elupindu, et säilitada mitmekesist püsielanikkonda. Vältimaks vanalinna (ja laiemalt kesklinna) kujunemist elitaarseks piirkonnaks, võiks ka Tallinna vanalinnas hakata looma üürimaju keskmise ja madalama sissetulekuga elanikele. Mitteeluruumide kohandamisel eluruumideks tuleb rakendada insolatsiooni- ja parkimisnõudeid võimalikult paindlikult, tänapäeva standardid ole tihedalt hoonestatud vanalinnas tihti rakendatavad ning võivad takistada hoonete kohandamist eluruumideks.

Muinsuskaitsealal asuvate kinnistute sihtotstarbe muutmine on vastavalt MuKS-e § 52 lg 5 Muinsuskaitseametiga kooskõlastatav tegevus. Tallinna vanalinna puhul seatakse eesmärgiks olemasolevate elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa kruntide sihtotstarbe säilitamine, et selle kaudu soosida hoonete kasutust elamutena ning avalikus funktsioonis. Nende sihtotstarvete vahetamist omavahel (nt ühiskondliku ehitise maa elamumaaks) lubatakse põhjendatud juhul, kui see toetab muinsuskaitseala üldiseid eesmärke (nt tühjaks jäänud ministeeriumihoone muutmine sotsiaalelamuks).

Kaitsekord ei anna mitmekesise kasutuse hoidmiseks edaspidi konkreetsemaid nõudeid, kuna see on juba pigem ruumilise planeerimise valdkond. Vastavalt MuKS-e § 3 (7) *arvestavad riik ja kohaliku omavalitsuse üksused oma ülesannete täitmisel kultuuripärandi kui avaliku väärtusega ning teevad omavahel koostööd, et toetada kultuuripärandi säilimist ja kasutuses hoidmist*. Kaitsekord annab asumi kasutuse ja arenguvõimaluste kohta üldised suunised, täpsemad tööriistad saab nende alusel luua kohalik omavalitsus.

Punktiga 8.3 rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutamist või taas kasutuselevõtmist, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja nende kultuuriväärtuse säilimine on ohus. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba

²³ K. Paadam, L. Ojamäe, Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn 2021.
https://digiteek.artun.ee/static/files/076/vanalinna_elanike_omanike_uuring_lisaga.pdf

ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Riik saab hoonete kasutuses hoidmist soodustada, eraldades selleks riiklikke toetusi, samuti on võimalik teha menetluste läbiviimisel leevendusi vastavalt MuKS-es ettenähtule. Uushoonestuse rajamisel arvestatakse kogukulu ühiskonnale, sealhulgas kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevaid kulusid.

Punktiga 8.4 seatakse eesmärgiks, et *hoonet ja linnaruumi kohandatakse kaasaegsete nõuete järgi (ligipääsetavus, kliimakindlus, energiatõhusus, mürapidavus jms) viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala ega seal asuvate ehitiste kultuuriväärtust.*

Ligipääsetavuse all mõistetakse muinsuskaitseala ja seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega, sealhulgas puudega inimeste erivajaduste,²⁴ laste ja eakate, ratastooliga ja lapsevankriga liikujate, vaegnägijate ja -kuuljate iseseisva, turvalise ja mugava liikumisega, et neile vajalikud teenused oleksid kättesaadavad.²⁵ Selle punktiga antakse suunised ligipääsetavuse suurendamise võimaldamiseks, kus seda on vajalik rakendada. Kus võimalik, parandatakse ligipääsetavust teekatendite ühte tasapinda viimisega, liikumisvõimaluste parandamisega erineva pinnaviimistlusega teekatenditel, kasutades kõrvuti erineva siledusega sillutisi. Ligipääsetavuse suurendamine näiteks kaldtee, invatõstuki jms lisamisega võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Samas peetakse silmas, et ehituslike muudatustega ligipääsetavuse suurendamiseks ei kahjustataks kultuuripärandit. Lahenduse sobivust ja alternatiivseid võimalusi kultuuriväärtusliku hoone juures muudatuste tegemisel kaalutakse igakordselt, arvestades asukohta ja mõju hoonele või linnaruumile. Ligipääsetavuse tõstmine on vajalik nii linnaruumi kui ka hoonete tasandil. Ruumiliselt on oluline näiteks bastionaalvööndis ühenduste tagamine seal, kus hetkel on katkestused (luues nt Falgi tee ja Toompea tänava alt täiendavad läbipääsud). Peamiselt on võimalik suurendada vanalinnas ligipääsetavust tänava tasandil selle disaini ajaloolisse keskkonda sobivalt kaasajastades (P 18.7) ning hoonete tasandil (P 16.9).

Lisaks ligipääsetavusele seatakse eesmärgiks ka vanalinna hoonestuse kohandamine teistele kaasaja nõuetele nagu kliimakindlus, energiatõhusus ja mürapidavus nii palju kui võimalik, et säilitada piirkonna kasutatavus ja atraktiivsus. Samas ei saa hooneid kaasajastades kaotada nende ajaloolist ilmet ega kahjustada arhitektuuriväärtust (nt hoone helikindluse ja energiatõhususe parandamiseks ei saa üldjuhul välja vahetada väärtuslikke ajaloolisi aknaid ja ukse, küll aga lisada pakettklaase sisemisele raamile, tihendeid, vajadusel akendele lisaraame ja uste taha sisemisi tuulekodasid.)

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

Kultuuriväärtuslike hoonete konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel lähtutakse olemasolevast hoonest – säilitatakse selle kultuuriväärtuslikud ehitus- ja viimistlusmaterjalid, arhitektuuridetailid ja arhitektuurilaad. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks kas tegu on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on klassitsistlik või historitsistlik jne.

²⁴ Ehitusseadustiku § 11 lg 4 alusel vastu võetud määrus nr 28, „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele](#)“.

²⁵ Ligipääsetavuse rakkerühm. Riikliku korralduse töögrupp. Lõpparuanne. <https://www.sm.ee/ligipaasetavuse-uuringu-lopparuanne>

Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on ka varem korduvalt ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui ka B- kaitsekategooria hoonetele koostatakse enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse välja konkreetse hoone väärtused, arvestades, millised kihistused ja detailid säilitatakse ning millised võib eemaldada. A-kaitsekategooriasse määratud hoonete siseruumidele seatakse muinsuskaitse eritingimustega nõuded ka siseruumides säilitatavate osade kohta, kuid B-kaitsekategooria hoonete puhul mitte. Viimaste puhul ei rakendu siseruumides tehtavatele töödele loakohustus, st Muinsuskaitseamet võib anda nende tööde tegemiseks vaid soovitusi.

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

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

Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal on B-kaitsekategoorias ka hooned, mille lammutamine ja uue hoonega asendamine võib olla erandkorras võimalik, kuid need võimalused vajavad igal üksikjuhul läbi analüüsimist muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Näiteks korduvalt ümber ehitatud Kalevi ujula või Vene tänava hruštšovka asemel võiks perspektiivis olla ka uus hoone, mis sobitub ajaloolisesse keskkonda paremini. Samas arvestades, et neid hooned soovitakse tõenäoliselt ka edaspidi säilitada ja rekonstrueerida, on antud neile keskkonnas silmapaistvatele ja suure ruumimõjuga hoonetena B-kategooria, et enne ümberehitamist oleks võimalik anda täpsed suunised hoonete fassaadide ja mahtude kohta muinsuskaitse eritingimuste näol. C-kategooria ei sobiks sellistele hoonetele ka sel põhjusel, et P 17.2 on antud nõue, et C-kategooria hooned võib rekonstrueerida ainult olemasolevas mahus või lammutada: B-kategooria annab seega laiemad võimalused hoonete ümberehitamisel ning laiendamine ei ole kaitsekorraga välistatud.

Punktis 8.6 seatakse põhimõte, et *uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel eelistatakse tänapäevase arhitektuurikeelega, ümbritsevat keskkonda arvestavat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda konteksti arvestava kvaliteetse arhitektuuriga.*

Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-le hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga (alates 33% on seatud hoone laiendamise kõrgemad nõuded). Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. See põhimõte on sõnastatud eelistusena ning iga juhtumi puhul tuleb lahenduse sobivust eraldi kaaluda.

Kui uued hooned on tänapäevase ilmega, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, vaid see peab ka keskkonda sulanduma. See, mida soovitakse muinsuskaitsealal vältida, pole mitte erinevate vanemate arhitektuurstiilide elementide

kasutamine ja tänapäevases võtmes interpreteerimine, vaid tervete hoonete otsene kopeerimine. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle, kuid see peab olema ka vanast hoonestusest eristatav. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused), kuid arhitektuuristiil võib olla tänapäevane.

Tallinna vanalinnas ei ole kaitsekorruga välistatud ka koopiahooned. Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kõrge kultuuriväärtusega hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist hävimiseelsel moel. Uute hoonete või juurdeehituste püstitamisel varem eksisteerinud hoonete asukohal on mõeldav nende hoonete ajaloolise ilme taastamine juhul, kui ajaloolistele andmetele tuginedes saab ehitada ligilähedase rekonstruktsiooni.

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

Punktis 8.7 seatakse põhimõte, et *uued ehitised ehitatakse avaliku arhitektuurivõistluse tulemuse alusel, välja arvatud ajutised ehitised ja vähese ruumimõjuga ehitised nagu tehnilised rajatised ja abihooned.*

Arhitektuurivõistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Vastavalt MuKS-e § 76 lg 4 võib Muinsuskaitseamet nõuda maailmapärandi objektidel arhitektuurivõistluse korraldamist. Kaitsekorruga on täpsustatud, et võistlus on nõutud kõikide uute ehitiste puhul, sh nii uued hooned kui rajatised (tänavad, väljakud, pargid, monumendid). Võistluse-nõude alla ei kuulu olemasolevate hoonete ega rajatiste rekonstrueerimine.

Päris uute hoonete või rajatiste rajamine väljakujunenud ajaloolises keskkonnas on pigem erandlik, enamasti toimub hoonete ja rajatiste kaasajastamine nende rekonstrueerimise teel. Iga uus hoone, park või plats on selles keskkonnas suure ruumimõjuga ja oluline on leida parim arhitektuurne lahendus võistlusega. Uued vähese ruumimõjuga ehitised ja tehnilised rajatised (nt alajaamad, erinevad trassid, bussiootepaviljonid, wc-d jms) ning abihooned (nt puukuurid, rattamajad, prügimajad, garaažid) võib lahendada ilma võistlusega. Samas on aruteludes Arhitektide Liiduga toodud esile, et ka nt bastionaalvööndisse paigaldatavad paviljonid-kioskid jms väikeehitised võiksid olla ideaalis lahendatud komplektina arhitektuurivõistlusega, et saada terviklikum lahendus.

Avaliku arhitektuurivõistluse all on mõeldud Eesti Arhitektide Liidu arhitektuurivõistluste juhendile²⁶ vastavat võistlust. Võistluse läbiviimisel on soovitatav kaasata žüriisse vähemalt üks muinsuskaitse spetsialist (muinsuskaitse pädevustunnistusega isik või muinsuskaitseametnik) ning lisada võistlusülesandes muinsuskaitse lähtekohad.

Seda ei ole määratletud, kas muinsuskaitse eritingimused tuleks koostada enne või pärast arhitektuurivõistlust, põhimõtteliselt on võimalikud mõlemad tööde järjekorrad. Üldiselt on soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus enne ning koostada kas detailplaneeringu või projekti muinsuskaitse eritingimused peale võistlustulemuse saamist. Eritingimuste andmisel peale võistlust on võimalik anda projekteerimiseks või planeeringu koostamiseks täpseid nõudeid. Enne võistlust on määramatus väga suur ning eritingimuste nõuded võivad tahtmatult jätta avatuks sobimatuid lahendusvõimalusi või välistada häid potentsiaalseid lahendusi.

Punktis 8.8 seatakse põhimõte, et *ehitamisel kasutatakse ehitustehnoloogiaid ja transpordivahendeid, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslikke hooneid ega tänavakatendeid.* See tähendab, et väga tihedas ja kõrge kultuuriväärtusega keskkonnas ehitades tuleb valida

²⁶ <http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/>

selleks sobiv tehnoloogia: võimalikult vähe vibratsiooni tekitavad masinad ja töövõtted, et mitte tekitada rekonstrueeritavas ehitises või sellega külgnevates hoonetes pragusid ja vajumisi. Kui ligipääs ehitusplatsile on üle kitsaste munakivitänavate või väärtuslike haljasalade, tuleb teatud juhtudel kasutada tänapäeval tavapärasest väiksemad transpordivahendid, et vältida sillutiste rikkumist, läbitavatel tänavatel rõdude, hoonete nurkade jms kahjustamist betooniautode ja teiste ehitusel vajalike sõidukitega.

Tegu on põhimõttega, mida teiste vanalinnade kaitsekordades ei ole, kuid Tallinnas on vajalik selle erakordse hoonestustiheduse tõttu. Praktika on näidanud, et suuremate ehitustööde käigus kahjustatakse kõrvalhoonestust ja tänavaid tihti. Edaspidi tuleb sellele aspektile rohkem tähelepanu pöörata ja seada vähemalt suuremates ehitushangetes nõuded kasutatavate ehitustehnoloogiate ning -transpordivahendite kohta.

Punktis 8.9 seatakse põhimõtte, et *kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis, sealhulgas kinnistu ja sellele asuva hoonestuse ajalise seotusest ja järjepidevusest.*

MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute, nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist.

Vanalinna linnamüüri piiratud tuumikus kujunes tänav- ja krundistruktuur välja valdavalt keskajal, määrates vanalinnale iseloomuliku hoonestusstruktuuri. Kuigi järgnevate sajandite vältel on mitmeid kinnistuid liidetud ning lahutatud, on tänaseni keskaegne kinnistustruktuur ja selle najal arenenud hoonestuse iseloom paljuski säilinud ja loetav. Ajalooline kinnistupiir on oluline osa vanalinna mittemateriaalselt pärandist. Kõrgemat kultuuriväärtust kannavad need kinnistupiirid, mis on vanemad ning seotud krundil tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega, näiteks eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiride paiknemisega (näiteks tänaväärne elamu ja piki krundi piiri paiknevad abihooned).

Tallinna vanalinna kinnistupiiride säilivust on hinnanud dr Villu Kadakas alusuuringus „Tallinna vanalinna elamukvartalite 1944.-2022. aastani säilinud kinnistute piirid.”²⁷ Nende kinnistute puhul, mille hoonestus II maailmasõjas säilis, paiknevad praegused piirid üldjuhul põhimõtteliselt ajaloolisel joonel. Tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Uuringu järgi on paljudel põhimõtteliselt keskaega tagasi ulatuvatel kinnistutel toimunud kas pärast sõda või juba varasematel sajanditel piirides vaid mõni pisimuudatus, nii et kinnistu põhiolemus on jäänud samaks.

Kuna kinnistupiiride muutmise on muinsuskaitsealal oluline küsimus eelkõige linnamüüri piiratud alal, mitte bastionaalvööndis, on eelnõus antud nõuded kinnistupiiride muutmisele ainult piirkonnas 1 (punkt 18.4 ja 18.5). Piirkonnas 2 ei ole eelnõuga kinnistupiiride muutmisele nõudeid seatud.

Ajalooliste kinnistupiiride muutmise kaasneb üldjuhul ka hoovi kasutuskorra muutus ning soov kinnistuid eraldada piiretega, mis moonutab ajalooliste hoovide ilmet. Kinnistupiiride muutmise võib linnamüüri piiratud alal olla põhjendatud juhul, kui ajaloolist kinnistut on muudetud pärast 1940. aastat ja/või II maailmasõja tulemusena on muutunud olulisel määral kinnistu hoonestusstruktuur. Tüüpiline näide on nõukogude ajal rajatud alajaamad, mille jaoks on 1990. aastatel loodud vaid alajaama suurused väikesed kinnistud. Alajaamade likvideerimisel tuleks uute piiride kehtestamisel lähtuda ajaloolistest, 1944. aastal kehtinud piiridest, st mitte erastada alajaama kinnistut vaid ühe külgneva kinnistu omanikule, vaid taastada ajalooline piir.

²⁷ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tln_vanalinna_1944-2022_kinnistute_piirid_tervikfail_03.02.23.pdf

Punktis 8.10 antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku ruumi, (st avalikult ligipääsetava väliruumi nagu tänavate, platside ja avalike haljasalade) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ning uuendamisel kasutada sellele iseloomulikke elemente (näiteks sillutiste ja valgustite traditsiooniline paiknemine, kuulutustetulbad, kaevuluugid). Samas on avaliku ruumi uuendamine, eriti jalakäijasõbralikkuse suurendamise suunas, võimalik ja oodatud. Jalakäijasõbralikkus kui osa inimhõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhke-keskkonnana, kus liikudes on võimalik kogeda ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit.

Linnaehituslike struktuuride säilitamine ja taastamine tähendab, et olemasolevaid linnaehituslikke struktuure säilitatakse (sh tänavatevõrk, läbipääsud, trepistikud, kitsad hoovid, tihe paljudest erinevatest ajastutest pärinevatest hoonetest koosnev hoonestusstruktuur). Juhul, kui ajaloolised struktuurid maa peal on hävinud, on põhjendatud vajadusel võimalik nende taastamine maa sees olevat ajaloolist substantsi maksimaalselt säilitades.

Liikluse küsimused olid eelnõu menetlemisel vanalinna elanike ja asutuste esindajate jaoks väga olulised, seetõttu on teemat vähemalt põhimõtte tasandil käsitletud: *avalikus ruumis tähtsustatakse rahustatud liiklust (õueala) ning arvestatakse sõidukiga juurdepääsemise vajadust kodudele ja asutustele*. Algselt palju rohkem jalakäijasõbralikkuse poole kaldu olnud kaitsekorra eelnõu on kohalike elanike ning arhitektide-linnaplaneerijate seisukohti tasakaalustades kujunenud selliseks, et esile on tõstetud just elamutele ja asutustele ligipääsu tagamine sõidukiga (sh jalgrattaga, autoga, taksoga, kullerite sõidukitega). Aruteludes on esile toodud, et vanalinna tuumikus on oluline säilitada sõidukite juurdepääsuvõimalused, mitte muuta kogu ala jalakäijate alaks, mis võib mõjutada negatiivselt piirkonna funktsioneerimist elupiirkonnana ning vähendada selles erinevat tüüpi asutuste toimimise võimalusi. Juurdepääs sõidukiga ei tähenda samas parkimisvõimalust samal tänaval, kuna see võtaks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse teistelt inimestelt, kes seda vajavad. Õueala on vanalinna hoonestatud tuumikus juba kehtestatud, rahustatud ja jalakäijale prioriteeti andvat liikluslahendust on oluline ka edaspidi hoida.

Punktis 8.11 antakse suunis väärtuslike haljasalade ja muu linnahaljastuse säilitamiseks ning puiesteede ja haljasalade hävinud osade taastamiseks. Haljastus, sealhulgas nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui ka haljastus kinnistute õuemaal ja tänavaruumis, on Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal olulised miljöö kujundajad ning kohatunnetuse loojad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone – kõrg- ja madalhaljastust, taimestikku, ridaistutusi ja murualasid. Taastamisele kuuluvad näiteks puiesteede hävinud osad, sh kindlustusvööndit ümbritseva glassiipuiestee puuduvad lõigud.

Punktis 8.12 seatakse põhimõte, et *linnakindlustusi säilitatakse ja eksponeeritakse ning tuuakse neid võimaluse korral rohkem nähtavale, sh markeerides maastikuarhitektuuri võtetega. Muldkindlustuste pinnasega täidetud sisekubatuuri hoonena välja ei ehitata ning välditakse neile peale- või juurdeehitiste tegemist. Erandina võib kaaluda ehitamist linnakindlustuste kohale, millest on säilinud ainult maa-alune osa*.

Linnakindlustused on kesk- ja uusaegse kindluslinna oluline struktuurielement, need on skemaatiliselt kujutatud kaitsekorra eelnõu lisas 5, ning need on ka eraldi mälestisena kaitse all (reg nr 3015). Tallinnas on märkimisväärne osa linnakindlustustest säilinud maa peal, aga veelgi enam maa all. Maa peal säilinud osade puhul on löike (nt keskaegsest linnamüürist, Toompea ringmüürist), mis on ära kasutatud hiljem hoonete ehitamisel nende seintena. Põhiline on kindlustuste säilitamine, olgu need siis avalikus ruumis nähtavad või mitte, maa

peal või maa sees säilinud, sest tegu on osaga terviksüsteemist ja me ei pruugi praegu olla võimelised ette nägema, et kunagi tulevikus võib tekkida võimalus praegu varjatud elementide nähtavale toomiseks.

Väärtustatud ei ole üksnes kindlustuste kivikonstruktsioonid, vaid ka muldkindlustuste muldkehand koos reljeefiga (st iga muldkindlustuse iseloomulik ja ajaloolist otstarvet peegeldav väline kuju). Muldkindlustuste reljeefi kahjustamine/muutmine pole lubatav (va ajaloolise kuju paremini esile toomine restaureerimis- või korrastamistöde käigus), eriti näiteks pole lubatav autentse muldkindlustuste asendamine selle reljeefi matkiva hoonestusega.

Juhul, kui linnaehituslik situatsioon seda võimaldab ja seda on võimalik teha ilma hilisemaid väärtuslikke kihistusi eemaldamata, siis võimalusel tuleks püüda tuua kindlustuselemente rohkem nähtavale (sh ka hoonetes sees linnamüüri, kui see ei ole kaetud väärtuslike siseviimistluse kihtidega). Keskaegse linnamüüri linnaruumis nähtavale toomiseks on enamusi võimalusi ära kasutatud juba varasemal ajal (eriti 1950.-80. aastatel). Mõnes kohas võib sobiv lahendus olla maapeelses osas hävinud müüride markeerimine (nt teistmoodi sillutiskividega, nagu on tehtud keskaegsete linnavärvade esiletoomiseks Harju ja Viru tänaval). Muldkindlustuste paremini väljatoomiseks on jätkuvalt üsna palju kasutamata võimalusi, sh on maa sees säilinud märkimisväärselt tervikuna massiivsed tugimüürid, mis ümbritsevad vähemalt kahe müüri ringina (eskarp- ja kontreskarp müürid) peaaegu kogu vanalinna (v.a väike lõik Toompea lääneküljel ja osaliselt ka all-linna lääneküljel, kus olid vaid pinnasest nõlvad). Näiteks Skoone bastioni puhul on linn ka struktuurplaanis võtnud eesmärgiks kaevata taas lahti bastioni esine vallikraav ja sellega paremini eksponeerida nii bastionit kui ka kraavi. Vabadussõja võidusamba ala kandvaks printsipi oli Ingeri bastioni Vabaduse väljaku poolse alumise flangi üldkuju taastamine ja müüride restaureerimine. Võib olla kohti, kus arusaadava tervikmulje saavutamiseks on vajalik muldkindlustuste hävinud osade taastamine kunagisele lähedasel kujul (nt eskarpmüürid koos nendega seotud nõlvadega Skoone bastioni või muu kindlustuse välisperimeetril), aga samas teistes kohtades võib otstarbekam olla ruumiline markeerimine tänapäevaste maastikuarhitektuuri elementidega mitte täiesti täpselt ja kogu ulatuses ajaloolist kuju taastades (nt muldkindlustuste peal olevad alad võivad olla jätkuvalt pargilikumalt vabama kujundusega). Muldkindlustuste nähtavale toomine pole loomulikult igal pool võimalik, sest seda ei toeta ümbritsev linnaruum või on olulisem väärtusliku haljastuse säilitamine.

Hävinud muldkindlustuste puhul võib tekkida ka mõtteid nende kuju taastamiseks hoonena. Selliselt on 1980. aastate alguses rekonstrueeritud Väikese Rannavärava bastion (arhitekt Kalle Rõõmus). Hoone kujul tänapäeval enam muldkindlustuste markeerimist ette ei nähta, seetõttu on eelnõus rõhutatud, et neid markeeritakse *maastikuarhitektuuri* võtetega. Muldkindlustuste puhul moodustab nende autentsuse see, et need on oma olemuselt mullast kuhjatised, mitte hooned, ning nende asendamine hoonega või seest tühjaks kaevamine uute hoonemahtude paigutamiseks ei ole muinsuskaitsealises mõttes võimalik.

Kui autentsete pinnasest muldkindlustuste hoonena väljaehitamine (st hoonega asendamine) on välistatud, siis peale- või juurdeehitiste tegemist välditakse, kuid see on kaalutletav (nt Skoone bastioni peal võimalik parki teenindav hoone). Juhul, kui muldkindlustuse autentne muldkehand on juba varasemalt mingis osas asendatud muu täitepinnasega, siis selles osas uusehitist ei soovita käesoleva punktiga välistada (nt Skoone bastioni Rannamäe tee poolsele praegu pinnasega kaetud varjendile võiks sama pindalaga pealeehitus olla mõeldav).

Kindlustusvõõndis on erandina võimalik lubada ehitamist muldkindlustuse peale punktis 19.1 sätestatud juhtudel ning ehitamist maa alla (nt maa-alune parkla vastavalt punktile 19.5) sellise muldkindlustuse kohal, millest on säilinud ainult maa-alune osa. Kõigi erandite puhul on eelduseks, et ei kaasneks hästi säilinud kivikonstruktsioonide olulist kahjustamist.

Punktis 8.13 seatakse põhimõte, et *mulla- ja kaevetööde tegemisel ning pinnase teisaldamisel ja juurdeveol lähtutakse arheoloogiapärandi kaitseks minimaalse sekkumise põhimõttest.*

Maa alla ulatuvate tööde puhul valitakse projektlahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

Minimaalse sekkumise põhimõte tähendab, et kaevetöid planeeritakse arheoloogilist kultuurikihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurikihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafilise²⁸ ladestumine ja dokumenteeritakse arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Arheoloogilise uuringu käigus uuritakse ja dokumenteeritakse pinnasekihte reeglina alates praegusest maapinnast ülalt alla. Ka pealmise, sageli segatud kihi dokumenteerimine on vajalik, sest selle lasumise viisis või selles endas võib olla elemente, mis aitavad mõista varasemate ladestuste stratigraafiat.

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

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

Arheoloogilise kultuurikihi elemendid on ehitusjäänused, vrakid, inim- ja loomaluud ning arheoloogilised leiud, sealhulgas töö- ja tarbeesemed, tootmisjäädid jm inimtegevuse jäljed. Arheoloogilise kultuurikihi olulisema osa moodustavad ehitusjäänused ja matused ning nende loomisel, kasutamisel ja lagunemisel/lammutamisel nende alla, vahele ja peale tekkinud pinnaseladestused, mis on rajatiste suhtelise vanuselise järjestuse info peamised kandjad. Üldjuhul säilitatakse väärtuslikke ajalooliseid ehituskonstruksioone leidmiskohal (*in situ*²⁹), väiksemad leiud teisaldatakse kogudesse. Ehituskonstruksioone võib erandina teisaldada või eemaldada näiteks juhul, kui need ei kanna kõrget ajaloolist väärtust või on antud asukohas irdsed.

²⁸ Vanuselise järjestuse ja moodustumise protsessi ning nende suhtelise vanuse määramine.

²⁹ Õiges, algses asendis; kohal; kohapeal.

Punktis 8.14 sõnastatakse, et arheoloogilises kultuurkihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul, st peamiselt kesk- ja varauusaegse hoonestuste tarindite jäänused, eelistatakse nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. Eksponeerimisel tuleb arvestada, et need mõjuksid väärikalt ja arusaadavalt, mitte irdsete elementidena (nt ajalooline tänavasillutus peaks olema eksponeeritud kõndimise tasapinnas, vallikraavi müürid vaadeldavad vallikraavi poolt, kaev ülevalt poolt jne).

See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit. Nimetatud nõuded on kooskõlas arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni põhimõtetega arheoloogiapärandi terviklikust konserveerimisest ja *in situ* säilitamisest. Samuti aitab originaalmaterjali eksponeerimine kaasa avalikkuse teadlikkuse tõstmisele teadusliku informatsiooni levitamise kaudu. Läbi nende põhimõtete on võimalik arheoloogiapärandit kaitsta ja väärtustada kui Eesti ja laiemalt Euroopa kollektiivse mälu allikat.

Punktis 8.15 seatakse põhimõte, et säilitatakse väärtuslikud linnaruumi sisevaated, sh vaated platsidel ja piki tänavaid, haljasaladel, linnakindlustustele, kirikutele ja teistele sümbolehitistele, samuti vaated vanalinna katusemaastikule avalikest vaatekohtadest (Kohtuotsa ja Patkuli vaateplatvormid, Oleviste kiriku torn, Toomkiriku torn, Niguliste kiriku torn, Kiek in de Kōki torn, Neitsitorn ja kaitsekäik Kiek in de Kōkist Lühikese Jala väravatornini, Taani kuninga aed, Hellemani ja Munkadetagune torn ning nende kaitsekäik, Paksu Margareeta torn, Nunnatorn ja Kuldjala torn ning nende kaitsekäik, Kõismäe torn ja Raekoja torn). Võimaluse korral ajalooliseid vaateid taastatakse.

Kaitsekorras on sisevaadete säilitamine nimetatud põhimõttena ning neid ei ole kaardil välja joonistatud – muinsuskaitseala sees tekivad vaated ehitistele kõikidel tänavatel, platsidel, vaateplatvormidel ja haljasaladel, neid kaardile kandes saaks katta kogu vanalinna avaliku ruumi. Samas on oluline, et vanalinna avalik ruum saaks olla elav, sellesse saaks paigutada erinevaid hooajalisi müügikohti, konteinerhaljastust jms uusi elemente, mis tähendab, et kõikide sisevaadete säilitamine täpselt olemasoleval kujul ei ole võimalik. Sisevaadete väärtustamine ja põhimõttena nende säilitamiseks suunise andmine annab jätkuvalt igal üksikjuhul kaalumise võimaluse, kas kavandatav ehitis või objekt on vanalinna sisevaadetes liiga domineeriv või mitte. Konkreetseid alasid, kus on säilitatavad sisevaated, ei ole kaitsekorraga määratud. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite või läbi hoonestatavate kinnistute avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornile vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadeteks.

Piki tänavaid avanevate vaadete säilitamine tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldjuhul lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel arvestatakse kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakorridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms paigaldamiseks taotletakse Muinsuskaitseameti luba vastavalt MuKS § 52 lg 1.

Väärtuslikele haljasaladele iseloomulikke vaateid on välja toodud Tallinna vanalinna haljastuse eksperdi hinnangus³⁰ ning varem koostatud Tallinna vanalinna haljastuse inventeerimises.³¹

³⁰ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/eksperdi_hinnang.pdf

³¹ <https://uuringud.tallinn.ee/uuring/vaata/2020/Tallinna-vanalinna-haljastuse-inventeerimine>

Tallinna vanalinna eripära on mitmetasandilisus, mistõttu avanevad vanalinnas olulised sisevaated mitte ainult horisontaalselt, vaid ka ülevalt alla Toompea vaateplatvormidelt ning avalikult ligipääsetavatest kiriku- ja linnamüüritornidest, mis on koondatud nimetuse alla "avalikud vaatekohad". Vaated vanalinna katusemaastikule avalikest vaatekohtadest on illustreeritud Tallinna vanalinna vaadete analüüsis³² ning Tallinna linna 3D-rakenduses ja veebikaardil.³³ Ülevalt alla avanevaid maalilisi vaateid Tallinna vanalinna punastele kivikatustele ja valgetele korstnatele on vanalinna puhul alati väärtustatud ning püütud vältida uute katuseakende, rõdude jms paigaldamist kohtadesse, kus need vaadetes silma paistaksid. Kaitsekorra ettevalmistamisel tehtud 3D-rakenduse abil on võimalik igal hooneomanikul üle vaadata, kas ja millisest vaatekohast tema katus paistab, ning ametnikel katusemaastiku muutmise taotlusi kiiremini ja objektiivsemalt kaaluda.

Punktis 8.16 seatakse põhimõte, et *linnatuumikus ja kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites (piirkonnas 1) on soovitatav II maailmasõja eelse hoonestusstruktuuri taastamine, välja arvatud juhul, kui see kahjustaks väärtuslikke haljasalasid või linnaväljaku terviklikkust, või kus II maailmasõja järgsed ehitised on loonud uue ruumistruktuuri*. Sellega on seatud eesmärgiks ajaloolisele linnaruumile iseloomuliku ehitustiheduse taastamine. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist kui ka II maailmasõjast tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, juhul kui see on linnaehituslikult võimalik ja avalike huvidega kooskõlas. Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga ("*hoonete taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitismahult ja välismõõtmetega võimalikult sarnasena*"), kuna praktikas on olnud selle järgimine harva võimalik, ning peale II maailmasõja eelse situatsiooni taastamise on vältimatu kaaluda ka teisi olulisi väärtuseid ja eesmäärke. Nt Raekoja platsil Vaekoja hoone taastamise ettepanekud on muinsuskaitsejad korduvalt tagasi lükanud, kuigi senine põhimäärus seadis sõjaeelsete hoonete taastamise eesmärgiks. Kaitsekorra eelnõuga on täpsustatud, et alati tuleb vaadata ka muid aspekte (sh linnaväljaku terviklikkus, mis on Raekoja platsi puhul oluline väärtus) ning kavandada hoonestus kooskõlas ümbritseva linnaruumiga.

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

Bastionaalvööndi hoonestatud kvartalite (piirkonna 1 osad) puhul võib II maailmasõja eelse hoonestusstruktuuri taastamine tähendada ka toonase hoonestusstruktuuri täiendamist ja tihendamist, kuna kõiki krunte ei jõutudki enne II maailmasõda hoonestada. Seetõttu on võimalik lisada nendesse kvartalitesse uusi hooneid ka mõningatesse sellistesse kohtadesse, kus enne sõda hoonestust ei olnud, nt Tallinna Inglise Kolledži spordihoone, kavandatud Reaalkooli spordihoone.

³² https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

³³ Tallinna vanalinna vaadete 3D-rakendus <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaadet/?page=Koondkaart-2&views=Sisevaated> ja veebikaart <https://tallinnqis.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=f93b16edef6945f5a6a941b675feb9a6>

Punktis 8.17 on seatud põhimõte, et *kindlustusvööndis (piirkonnas 2) vähendatakse magistraaltänavate ja maapealsete parklatega kaetud ala ala, suurendatakse haljasalade ja rekreatsioonialade osakaalu ja luuakse sidusat jalakäija- ja rattasõbralikku avalikku ruumi. Uut hoonestust üldjuhul ei rajata. Kindlustusvööndi väärtuslikud haljasalad seotakse ühtseks rohevööndiks, mis ühendab linnatuumikut ümbritsevate asumitega.*

Kindlustusvööndisse (piirkond 2) on rajatud lai autoteid, parklaid ja liiklussõlmi, mis eraldavad vanalinna külgnevatest asumitest ning pargialasid üksteisest. Edaspidi on eesmärk pöörata suuremat tähelepanu kindlustusvööndile kui ruumile, mille abil luua Tallinna jalgrattateede põhivõrgu³⁴ keskne "ringtee" ning taastada jalakäijasõbralik glassiipuiestee. Samuti on oluline sujuvate ülepääsude loomine vanalinna ümbritsevatest autoteedest, nii igapäevaselt ruumi kasutajatele kui vanalinna külastavatele turistidele, et nad saaksid hajuda ka kõrvalasumeid külastama.

Kindlustusvööndi puhul on eesmärk säilitada seda rohevööndina, mis tähendab, et uusi hoonemahte reeglina lisada ei saa ning eesmärk ei ole kunagist hoonestustihedust taastada. Mõned erandid ja täpsemad suunised on antud eelnõu punktides 19.1 ja 19.2.

Eelnõu III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

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

Kaitsekorra koostamisel hinnati kõikide muinsuskaitsealal olevate hoonete ajaloo- ja kultuuriväärtust eraldi. Hoonetele kaitsekategooria andmisel lähtuti hoonele antud Eesti topograafia andmekogu (ETAK) koodidest. Mõningatel juhtudel oli oluline anda kinnistul asuva ehitise eri ajastul ehitatud osadele erinev kaitsekategooria, kuna hoone ei ole terviklikult ühe või teise kaitsekategooria esindaja. Samuti oli mõningatel juhtudel vajadus määrata eraldi kaitsekategooria mälestise hilisematele juurdeehitistele, sest õiguslikult ei ole need mälestise osad. Sellistel juhtudel on kaardil eelnõu lisa 2 ning seletuskirja lisa 1 ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoone osad eristatud ja neile on antud erinevad kaitsekategooriad.

Kultuuriväärtuslike hoonete all mõistetakse eelnõus ja seletuskirjas siin ja edaspidi A- ja B-kaitsekategooria hooned. Need on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad

³⁴ Tallinna rattastrateegia 2018-2017, <https://www.tallinn.ee/et/media/299234>

ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne väärtus, ajaloolist linnaruumi toetav väärtus või silmapaistev mõju linnaruumis. C-kaitsekategooria hooned ei kanna muinsuskaitseala väärtusi ning neil puudub ka silmapaistev mõju linnaruumis.

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

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

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõuga määratakse A-kaitsekategooriasse 325 hoonet või hooneseosa. A-kaitsekategooriasse jäetud hoonete osakaal on oluliselt suurem kui teistel Eesti muinsuskaitsealadel, kuna hoonete vanus ja kultuuriväärtus on palju suurem. Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal paiknevad hooned käsitletavad sisuliselt A-kaitsekategooria hoonetena, kus nii interjööris kui eksterjööris tehtavateks töödeks oli tarvis Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Seega A-kaitsekategooria hoonete puhul jäävad piirangud samaks, nagu on olnud seni.

Tallinna vanalinna hoonestuse ajalugu ulatub keskaega ja enamikel hoonetel on mingi osa ehitussubstantsist säilinud kesk- või varauusajast. Loomulikult see ei tähenda, et ühelgi neist oleks terviklikuna säilinud keskaegne või varauusaegne interjäär – sellist hoonet pole olemas kogu maailmas, mida ei oleks nii paljude sajandite jooksul kordagi ümber ehitatud. Väga vanadele ja kõrge kultuuriväärtusega hoonetele on iseloomulik kihilisus: erinevatel ajastutel on hoonetele juurde- ja pealeehitusi, vanu interjööridetaile ja siseviimistluskihte on kaetud kinni uuematega, vaheseinu on lisatud ja lammutatud. Iga ajastu on jätnud hoonetesse oma väärtuslikud kihistused ja detailid, millest osa on juba uuringute ja restaureerimistöödega välja tulnud, osa aga alles ootab avastamist.

Tallinna vanalinna hoonestus on Eesti ja kogu maailma kontekstis väga väärtuslik oma erakordse vanuse, mitmekihilisuse ja kõrge kunsti- ja ajalooväärtusega ehituskonstruksioonide ja -detailide poolest. Ka tagasihoidliku välimusega hoonest, mida on nii väljast kui seest juba korduvalt ümber ehitatud, võib välja tulla väga väärtuslike maalingutega talalagi, kinni müüritud akende vahepostide ja muid rai detaile, rääkimata ajaloolistest maalingutest, paekivipõrandatest, hüpokaustahjudest, kahhelahjudest jne. Väga väärtuslikke leide on ilmnenu pea iga Tallinna vanalinna ajaloolise hoone restaureerimisel. Kõikide seni läbi uurimata ajalooliste hoonete puhul võib samuti eeldada interjööri või selle osade väärtuslikkust. Arvestades Tallinna vanalinna hoonete arhitektuuriväärtust, vanust, haruldust ja autentsust kogu Eesti ja maailma kontekstis, on need valdavalt A-kaitsekategooria

väärilised ning ka edaspidi on põhjendatud muinsuskaitse kaasamine siseruumides tööde kavandamisel ja läbiviimisel.

Väga väärtuslikud pole ainult Tallinna vanalinna vanimasse ehituskihistusse kuuluvate interjööride juba ilmsiks tulnud või veel uuemate kihistuste all peidus osad, vaid ka paljud uuemad ehituskihistused ja uuemate hoonete interjöörid. Tallinna vanalinn on olnud ka Eesti Vabariigi esimesel iseseisvusperioodil ja Nõukogude ajal prestiižne piirkond, kuhu ehitada esinduslikke hooneid. Muinsuskaitsealal on väärtustatud kõiki neid kihistusi: Nõukogudeaegseid hooneid on juba varem tunnistatud kultuurimälestiseks (nt kino „Sõprus“, Laevastiku Ohvitseride maja), sama ajastu võrreldava väärtusega interjööre leidub aga ka mõnedes muinsuskaitsealal asuvates mittemälestistes. Ka vanalinna kontekstis uuemaid (19-20. sajandil ehitatud) hooneid on määratud A-kaitsekategooriasse, kui nende interjöörid on kõrge kultuuriväärtusega.

B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud 176 hoonet või hooneosa. B-kaitsekategoorias on ajaloolised hooned, mille osas on teada, et suurte sõjakahjustuste või hilisemate ümberehituste tõttu ei ole siseruumides väärtuslikke konstruktsioone säilinud. Samuti on valdavalt B-kaitsekategoorias nõukogude-aegsed hooned, mille interjöörid ei ole erilise väärtusega, koopiahooned, uushooned ja lihtsamad abihooned.

C-kaitsekategooriasse on määratud 69 hoonet või hooneosa. C-kaitsekategoorias on hooned, millel ei ole arhitektuuriajaloolist väärtust ega ka olulist mõju linnaruumis. Sellesse kategooriasse kuuluvad peamiselt kuurid, garaažid, elektrialajaamad ning mõningad sisehoovidesse ehitatud uushooned, mis ei ole tänavalt vaadeldavad.

Hoonete kaitsekategooriate inventeerimistabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekorra seletuskirja lisana 1 ning Muinsuskaitseameti kodulehel. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal 190 kinnismälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning mälestisena kaitse alla võtmise kultuuriministri käskkirjast. Nende sisu siinse eelnõuga ei muudeta. Hoonete inventeerimisel tehti ettepanek lõpetada 15 ehitiseosa eraldi mälestiseks olemine, kuna need on lahutamatu osa mälestisest, topeltmälestis või kaitstav ka A- või B-kaitsekategooria hoonena. Kaitse lõpetamise ettepanekud ning muud ettepanekud muinsuskaitsealal asuvate mälestiste kohta on välja toodud inventeerimisaruandes (seletuskirja lisa 1), neid ettepanekuid menetleb Muinsuskaitseamet kaitsekorrast eraldi.

Eelnõu punktis 10 sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik või silmapaistva mõjuga hoone, mille puhul kehtib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus kogu hoone, sh siseruumide konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ning ilme muutmisel.*

See lähtub kultuuriministri määruses nr 23 antud A-kaitsekategooria hoone definitsioonist, kuid eelnõus on rõhk on pandud loakohustuse ulatuse selgitamisele. Tallinna vanalinna puhul jaguneb loakohustus teisiti kui teistel muinsuskaitsealadel: hoonete maa-aluses osas (keldrikorrustel) on Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba nõutud kõikide hoonete puhul olenemata nende kaitsekategooriast. Selle erisuse esile toomiseks ja selgitamiseks on kaitsekategooriad defineeritud läbi Muinsuskaitseameti tööde loa kohustuse ulatuse (P 10-12), mitte läbi autentsuse mõiste nagu teiste muinsuskaitsealade kaitsekordade puhul.

Kultuuriväärtuslike hoonete autentsuse säilitamine on ka Tallinna vanalinna hoonete puhul oluline, kuid see on kaitsekorra eelnõus väljendatud vaid läbi nõuete P 15 ja 16.1.

Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud ka seletuskirja lisas 2.

Eelnõu punktis 11 sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik või silmapaistva mõjuga hoone, mille puhul kehtib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus väliste piirdekonstruktsioonide ja keldrikorruse konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ning ilme muutmisel. Siseruumides alates esimesest korrusest Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus ei kehti.*

A- ja B- kaitsekategooria erinevus seisneb interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel maapealsetel korrustel (A-kaitsekategooria puhul säilib muinsuskaitseameti tööde loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul maapealsetel korruste osas mitte). B-kaitsekategooria hoonetel ei ole maapealsetel korrustel väärtuslikke interjööre või nende osasid tuvastatud, küll aga on tavaliselt säilinud ajaloolised müürid ja võlvid keldriruumides.

Tallinna vanalinna puhul on nii A- kui B-kaitsekategooria puhul toodud peale kultuuriväärtuse esile ka nende silmapaistev mõju linnaruumis. Tallinna vanalinn on erakordselt tiheda ajaloolise hoonestusega ala, kus tänavafondi hoonestuse fassadid mõjutavad oluliselt kogu tänavapilti. Seetõttu on B-kaitsekategooriasse pandud ka hooneid, mis oma kultuuriväärtuse poolest ehk sinna tingimata kuuluma ei peaks (nt Inseneri 1, Aia 10, Viru 11), kuid mis on tänavaruumis nii suure mõjuga (silmapaistvad), et nende ümberehitamise soovi korral on põhjendatud täpsete hoone- ja asukohaspetsiifiliste suuniste andmine muinsuskaitse eritingimuste näol.

Juhul, kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides tehakse ehitustöid ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks raidkivid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised pörandad vms), siis peatatakse vastavalt MuKS §-le 60 tööd ja teavitatakse Muinsuskaitseametit. B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnaga, kes nõustab omanikku ning saab vajadusel restaureerimist toetada. Põhjendatud juhul on võimalik võtta hoone interjäär MuKS-e alusel ka ajutise kaitse alla, et teha kindlaks leitu täpsem kultuuriväärtus või algatada hoone kaitsekategooria muutmise läbi kaitsekorra muutmise.

Eelnõu punktis 12 sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone puhul kehtib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustus ainult keldrikorruse konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel, maapealsete korruste osas on loamenetlus üldjuhul ehitusloa või -teatisega ühildatud. Juhul, kui maapealse osa välisilmet muudetakse ehitusloa või -teatiseta, on vajalik Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ilme muutmiseks.*

C-kaitsekategooria hoone on ehitis, mis ei kanna endas muinsuskaitseala väärtusi ja seetõttu ei ole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned või nõukogudeaegsed ja hilisemad hooned, millel puudub oluline muinsuskaitsealine väärtus ajaloolise linnaruumi kontekstis. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna hoone ei ole iseseisva väärtusega ega ala tervikut toetav, on võimalik muinsuskaitseesadusest tulenevaid erimenetlusi mitte nõuda (muinsuskaitse

eritingimuste andmine, tööde tegemise loa andmine, muinsuskaitse järelevalve määramine, järelevalve aruande koostamine jms). C-kategooria hoonete ümberehitamise või lammutamise puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (nt katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis tuleb hoone ilme muutmiseks taotleda siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmine ei ole leevendatud. Seda põhjusel, et ka C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobimine ajaloolisesse keskkonda on vajalik tagada ka siis, kui tööd ehitusluba või -teatist ei eelda.

Tallinna puhul jääb ka C-kategooria hoonete maa-aluses osas Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus endiselt kehtima. Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal on kõikide hoonete puhul hoolimata kaitsekategooriast loakohustus säilitatud maa-aluses osas, kuna nende keldrites on tihti keskaega ulatuvaid hooneosi (müürid, trepid, võlvlaed, tugisambad, paeplaatidest põrandad, kaevud jms) ja on väga tõenäoline, et keldrite ümberehitamisel võib ilmnedu kultuuriväärtuslikke tarindeid ja leide ka siis, kui hoone ise on suhteliselt uus.

Eelnõu punktis 13 sätestatakse, et *juhul, kui hoone mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist või kui olemasolev hoone korralduse lisas 2 märgitud ei ole, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni A-kaitsekategooria hoonena.*

Mälestiste nimekirjade korrastamisel võidakse tulevikus otsustada mõned vanalinnas asuvad hooned mälestiste nimekirjast eemaldada ja kaitsta neid edaspidi muinsuskaitseala hoonetena. Arvestades Tallinna vanalinnas paiknevate mälestiste vanust ja väärtust, on neile (tõenäoliselt kõigile) sobiv kaitsekategooria A, kategooriat on võimalik muuta kaitsekorra muutmisel. Samuti reguleeritakse olukorda, kui olemasolev hoone kaitsekorra lisas 2 märgitud ei ole. Sellisel juhul käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni A-kaitsekategooria hoonena. Selline säte on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone tabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni hoone, millel puudub ETAK-kood.

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

Eelnõu IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded

Vastavalt MuKS-ele 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.

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

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

Eelnõus on nõuded hoonetele esitatud kaitsekategooriate kaupa. Seejuures kultuuriväärtuslikele või silmapaistva mõjuga hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kattuvad täiel määral, välja arvatud sisetööde osas. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 2.

Eelnõu punktis 15 sätestatakse A-kaitsekategooria hoonetele nõue interjööride kohta: *Muinsuskaitsealal asuva A-kaitsekategooria hoone puhul säilitatakse väärtuslik ruumiplaneering, kultuuriväärtuslikud sisetarindid (näiteks vahelaed, siseseinad, mantelkorstnad), interjööridetailid (näiteks raiddetailid, siseuksed, sisetrepid, ahjud) ja siseviimistluskihid (näiteks põrandalauad, parketid, maalingud, stukkdekoor) võimalikult autentsena. Võimalusel ajaloolised interjööridetailid ja siseviimistluskihid eksponeeritakse.*

Autentsuse mõiste tuleneb MuKS § 43 lõikest 1, mille järgi muinsuskaitsealal töid kavandades ning tehes lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest, pidades oluliseks eri ajastute väärtuslike kihistusi, ning tagatakse tegevuse ohutus mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimisele.

Väärtuslik ruumiplaneering ja sisetarindid hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sealhulgas mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumiplaneeringus ja sisetarindite muutmise võimalused kaalutakse muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi, säilitamislõuet ei ole üldjuhul absoluutne. Ruumiplaneeringu muutmisel on eelistatud tagasipööratavad lahendused (näiteks kergvaheseinte lisamine olemasolevaid konstruktsioone muutmata) ning ajaloolise substantsi võimalikult vähene lõhkumine (näiteks olemasolevate läbiviigukohtade, lõõride ja avade kasutamine).

Väärtuslikud interjööridetailid võivad olla näiteks raiddetailid, siseuksed, siseaknad, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud, sisseehitatud kapid ja kapinišid, trepid ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad kultuuriväärtuslikud detailid. Väärtuslikud

siseviimistluskihid võivad olla näiteks ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, seina- või põrandamaalingud, ajaloolised tapeedid, stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet – otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku soovidest ja võimalustest, hoone kasutusvõimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsetest nõuetest ja juhistest.

Oluline on silmas pidada, et A-kaitsekategooria hoone väärtuslik interjäär või selle detailid ei ole ainult hoone ehitusaegsed interjöörid ja selle detailid, vaid võivad olla ka hilisemate perioodide kihistused, samuti teistest hoonetest toodud ajaloolised detailid, mida on hoones taaskasutatud. Samuti on oluline silmas pidada, et ajaloolised interjöörid on harva säilinud terviklikult, seega kultuuriväärtuslikud võivad olla kõik varasemate meistrite poolt loodud interjööri detailid ja siseviimistluskihid.

A-kaitsekategooria ruumiplaneeringus võib teha muudatusi, kui sellega ei kahjustata ajaloolise ruumiplaneeringu terviklikkust, kui planeering ei ole algne või muudatused on tagasipööratavad. Näiteks kui hoones on säilinud või taastatud keskaegne diele-dörnse jaotus või barokne anfilaad, ei ole selle muutmise üldjuhul lubatud. Küll aga võib üldjuhul teha ruumiplaneeringu muudatusi hoone osades, kus on hilisemal ajal lisatud vaheseinu kontoriruumide, väikeste korterite vms loomiseks, samas säilitades ajaloolised vaheseinad ning nende peal või sees olevad väärtuslikud detailid ja viimistluskihid.

Eelnõu punktis 16 nimetatakse A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad ühised nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad olemasolevatele kultuuriväärtuslikele hoonemahtudele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitistele, kuid mitte siseruumidele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded on üldised nõuded, mis kehtivad kõigi A- ja B- kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõudeid täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega, kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistikku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

Punktis 16.1 sätestatakse, et *väärtuslikud piirdetarandid, proportsioonid, välisviimistlus ja kultuuriväärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult autentsena ning tagatakse hoone olemasolevate kandekonstruktsioonide püsivus. Võimalusel ajaloolised fassaadidetailid ja -viimistluskihid eksponeeritakse.*

Piirdetaranditena mõistetakse hoone piirdekonstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga).

Autentsena mõistetakse siinkohal nii ehitusaegseid kui hilisemaid väärtuslikke kihistusi, sest ajalooliste hoonete puhul on väärtuslikud kõik varasemad kihistused. On juhtumeid, kus ajaloolise hoone autentsus on rikutud ja välisilme hilisemate ehitustöödega lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Eelnõu punkt ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi täielikult välistavana. Täiend *võimalikult autentsena* säilitamise kohta annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks ja 21. sajandi vajadustele kohandamiseks, näiteks tehnosüsteemide lisamiseks või uuendamiseks, katusealuse väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks vms, kui see ei muuda oluliselt hoone ajaloolist välisilmet ja proportsioone.

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

Fassaadidetailide ja -viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda samuti tingimata nende eksponeerimise nõuet – otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku soovidest ja võimalustest, muinsuskaitse eritingimustega antavatest täpsematest nõuetest ning kavandatavast arhitektuursest lahendusest. Tallinna vanalinna ajalooliste hoonete fassaadidel võib olla viimistluskihte ja -detaile väga palju ja erinevatest ajastutest (nt erinevate ajastute uste-akende sillused). Iga hoone puhul tuleb teha põhjendatud valik, milliseid neist avada ja eksponeerida ning mis jätta krohvikihide alla.

Punktis 16.2 sätestatakse, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms). Samuti saab ajaloolise dokumenteeritud lahendusena käsitleda fassaadil üksikuid või osaliselt säilinud detaile. Samas tuleb lähtuda hoonest kui tervikust: luua ka paljudest erinevatest ajastutest pärit osade ja detailidega hoone restaureerimisel esteetiline arhitektuurne tervik hävitamata ajaloolisi kihistusi.

See punkt reguleerib ka näiteks olukorda, kus hoone välisilmet on lihtsustatud või mõned detailid on kaduma läinud ning omanikul on soov hoone restaureerimisel taastada hoone ajaloolist välisilmet: nt taastada karniise, aknapiirdeid, akende jaotust, sepiväravaid jms. See on põhimõtteliselt võimalik, kuid tuginedes konkreetse hoone teadaolevale varasemale lahendusele.

Hoone terviklikkust on võimalik taastada ka mahuliselt. Näiteks kui hoonel on ajalooliselt olnud maht või juurdeehitis, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on üldjuhul võimalik seda uuesti ajaloolise eeskujul rajada. Samas on loomulikult välistatud hoonemahtude taastamine, mis eeldaks teiste kultuuriväärtuslike hoonete lammutamist või kahjustamist (nt Katariina kloostri algse mahu taastamine vms).

Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoonet on muudetud viisil, mis ei ole tagasipööratav (näiteks on lisatud korruseid või mõned aknad vm detailid on asendatud), siis peaks üldjuhul hoone ilmet ühtlustama hilisemaid muudatusi arvestades, näiteks taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaaleeskujude põhjal (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud). Akende osas võib dokumenteerimise aluseks olla ka mõne teise samast perioodist pärit hoone säilinud aknad või nende joonised, kui hoone enda kohta vastavaid dokumente või originaalosi säilinud ei ole.

Punktis 16.3 sätestatakse, et *kasutatakse hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale (näiteks lubjakivi, puit, lubikrohv, katusekivi) ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jäljendavaid materjale ei kasutata (näiteks plastlaudis, plastaknad, kivikatust imiteeriv katuseplekk).*

Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on ajalooliselt olnud kivikatuse, tuleb katusekatte vahetuse korral samuti kasutada katusekive. Kandekonstruksioonide proteesimisel või asendamisel kasutatakse samaväärset materjali – puitseina parandamisel puitu, paekivi asendamisel paekivi ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina kasutatakse end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, sh lubikrohve ning linaõlivärve.

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

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

Ühest küljest on need esteetilised nõuded, mis aitavad hoida ja taastada vanadele majadele iseloomulikke välimust ning ümbritsevate ehitiste suhtes toetavat keskkonda. Teisalt on traditsiooniliste ehitusmaterjalide toimivus ja kestvus end praktikas tõestanud, võrreldes tänapäevaste materjalidega. Näiteks linaõlivärv ei kooru puitpindadelt suurte tükkidena nagu lateks- või alküüdvärvid, vaid iseloomuliku krobbeda pinnana, ja kaitseb puitu pikaajaliselt. Kolmandaks aitavad traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine elus hoida varasemate ehitusmeistrite pärandit. Need hoiavad elus käsitööoskuste tava kui muinsuskaitseala vaimset kultuuripärandit, mis tagab selle elujõulisuse. Seega on muinsuskaitsealal võimaluse korral traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine põhjendatud (muinsuskaitseaduse § 3 lg 6).

Tallinna vanalinna puhul ei ole eraldi välja toodud ajutiste konserveerivate lahenduste võimalikku materjalikasutust, kuna see on võrreldes teiste vanalinnadega Tallinnas pigem erandlik vajadus. Müüride kiireks ja ajutiseks katmiseks peale põlengut või ehituse ajal võib kasutada mistahes materjale, seda ei loeta hoone konserveerimiseks, restaureerimiseks, ehitamiseks ega ilme muutmiseks.

Punktis 16.4 sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone *välispiirete soojustamine on üldjuhul välistatud, ja lubatud ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslike detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid.*

Üldjuhul on kultuuriväärtuslik või silmapaistva mõjuga hoone (A- ja B-kaitsekategooria hoone) väärtusliku välisviimistlusega ning selle fassaadide soojustamine on pigem välistatud. Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui horisontaalne soojustamine (näiteks keldri lae või põõningu põranda soojustamine). Soojustamist tuleb alati käsitleda hoone kui terviku

kontekstis. Kultuuriväärtusliku hoone välist soojustamist pigem vältida, kuna soojustamisega muutuvad hoone või selle osade proportsioonid ja autentne välisilme. Kulutused, mida hooneosade proportsioonide taastamiseks ja soojustuse paigaldamiseks teha tuleb, ei pruugi pikas perspektiivis end ära tasuda. Seega ei ole tegemist kestliku arendamisega.

Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda juhul, kui hoone välisviimistlus, millel ei ole erilist kultuuriväärtust (nt uuema hooneosa fassaadiplaadid, puithoone sekundaarne laudis, II maailmasõja järgse hoone dekoorita fassaadikrohv) vajab niikuinii väljavahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade proportsioonid (sokli ja räästa etteulatus, akende paiknemine seinapinna suhtes jms). II maailmasõja eelsete kivihoonete seinte väljastpoolt soojustamine reeglina ei ole lubatud, kuna see muudaks oluliselt nende autentset välisilmet. Kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamist ei saa kaaluda, kui tegemist on hoonega, kus ajalooline välisviimistlus ja detailid on osa hoone väärtusest. Erandjuhtudel on võimalik kaaluda akendeta otsaseinte soojustamist. Iga A- ja B-kaitsekategooria hoone soojustamise võimalused kaalutakse läbi muinsuskaitse eritingimuste andmisel ning lahendatakse ehitusprojektiga.

Välispiirete soojustamine hõlmab peale välisseinte ka katuse (katuslae) soojustamist. Katusekorruste kasutusele võtmisel on vanalinna katused valdavalt juba soojustatud. Katuse soojustamise kavandamisel tuleb silmas pidada, et hoone ajalooline räästakujundus säiliks. Katuse soojustamisel tuleb tähelepanu pöörata ka sellele, et vintskapid ei muutuks ebaloomulikult massiivseks, ning katusekonstruktsioonid jääksid võimalikult suures osas jälgitavad ning tuulutatavad.

Punkt 16.5 sätestab, et säilitatakse *hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (näiteks aknad, ukсед, luugid); välimiste avatäidete asendamist loetakse loakohustuslikuks hoone ilme muutmiseks*. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Ajaloolised aknad on üldjuhul puidust ja kahekordse raamiga. Ajaloolisse keskkonda sulandumiseks tuleb ka uued avatäited kavandada sellistena.

Ajaloolises keskkonnas on üheks kõige suuremaks hoone välimuse mõjutajaks aknad, ukсед, luugid jms. Muinsuskaitsealal on hoone sissepääs tihti hoone kõige enam viimistletud detail – omamoodi visiitkaart, mis näitab ära hoonesse sisenemise koha, aga peegeldab ka hoone ehituslugu ja selle looja ja tellija maitset ning jõukust. Vanade välisuste säilitamine ja ajastutruu korrastamine on oluline, et hoida nii kultuuriloolise hoone kui muinsuskaitseala miljööd. Samas kui hoone on näiteks nõukogudeaegse kapitaalremondi käigus saanud aknad või välisukse, mille kujundus ei vääri ajaloolist hoonet, on lubatud aknad asendada puidust avatäidetega, mis lähtuvad hoone ajaloolisest lahendusest.

Muinsuskaitsealal asuval hoonel võivad olla väärtuslikud kõik ehitusajaloolised kihistused, mitte ainult ehitusaegsed. Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Avatäidete vahetamine ilma Muinsuskaitseameti loata muinsuskaitsealal lubatud ei ole. Hoone ehitusaegsed või hilisemad arhitektuurse ilmega sobivad avatäited tuleb säilitada, välja arvatud juhul, kui see ei ole võimalik nende väga halva seisukorra tõttu (nii nagu kõikide hooneosade ja detailide puhul). Restaureerimismetoodika ning hinnangu akende seisukorrale peab andma vastava

tegevusala pädevustunnistusega spetsialist tegevuskava või restaureerimisprojekti koostamisel.

Väga oluline on mõista, et vanad puitaknad on osa hoone loomulikust ventilatsioonisüsteemist ning akna kaudu ongi tagatud vajalik õhuvahetus. Akende asendamine uute õhutihedate akendega võib halvendada hoone sisekliimat ning elukvaliteeti, kui sellega ei kaasne ventilatsioonisüsteemi uuendamine. Vanade akende soojapidavuse tõstmiseks saab lisada tihendeid ja sisemisele raamile pakettklaasi. Aknad on osa ka hoone fassaadi terviklahendusest, seega ei ole üldjuhul õigustatud akende asendamine osade, näiteks korterite kaupa, kuna eri ajal eri meistrite poolt valmistatud aknad näevad välja erinevad ning hoone terviklik välisilme saab sellega kahjustatud.

Punkt 16.6 sätestab, et *tehnoseadme (näiteks õhkkütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, elektrikapp) paigaldamine on võimalik juhul, kui selle saab paigutada vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone välisilmet, konstruktsioone ega viimistlust, vajadusel see varjestatakse. Üldjuhul paigaldatakse seadmed hoone sisse või eraldi alusel maapinnale, mitte fassaadidele ega katustele.*

Tehnoseadmena mõistetakse mistahes hoone külge paigaldatavat seadet, sh päikesepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, gaasikatla välisosa, mobiilmasti, valvekaamerat jms. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need on avalikust ruumist (tänavalt, platsidelt jm olulistest vaatekohtadest) võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldatakse need hoone tagaküljele või hoonest eraldi. Välistatud on päikesepaneelide lisamine vanalinna sümboliks olevatele punaste kivikatuste peale, kuna need on alati kuskilt nähtavad (sh vaateplatvormidelt ja kirikutornidest, droonivideotes) ning tume läikiv päikesepaneel eristub punasest savikivikatusest visuaalselt väga tugevalt. Samas on madalamaid, vähevaadeldavaid plekk-katusega hoonemahte, mille puhul plekk-katusesse integreeritud päikesepaneelid ei ole välistatud. Erinevaid tulevasi tehnoloogilisi lahendusi tuleb kaaluda igal üksikjuhul eraldi, arvestades visuaalset mõju hoonele ja kultuuriväärtuslikule keskkonnale laiemalt.

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

Hoonete rekonstrueerimisel tuleb üldjuhul leida lahendused tehnosüsteemide paigaldamiseks hoonemahu sisse, mitte fassaadidele. Juhul, kui mõni tehnoseade siiski hoonest väljapoole paigaldatakse, siis selle visuaalse mõju vähendamiseks on võimalus see varjestada puitribidest ümbrisega, ronitaimedega vm keskkonda sobival viisil. Kõikvõimalikke objektide ja seadmete lisamist hoonete külge kaalutakse taotluspõhiselt ja kaaludes olulisi avalikke huve.

Punktis 16.7 antakse nõuded hoone külge paigaldatavate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähistate lahendamiseks. Oluline on kavandada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobival ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgus- või mürahäiringut ega linnaruumis domineerivat elementi.

Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei ole esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgus- ja mürahäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Samas, kui nt restorani menüü või teatri mängukava on lahendatud staatilise digiekraanina, siis arhitektuursel sobivusel võib selliseid lahendusi fassaadil kasutada. Valgushäiringu all mõeldakse ülevalgustatud tegevuskoha tähiseid või reklaame, samuti värvilist valgust. Paljudel vanalinna kaubanduspindadega hoonetel on suured vitriinaknad, mille puhul on soovitatav kasutada neid algses funktsioonis, st reklaamida oma kaupu vitriinaknal kujundatud väljapanekuga. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

Kõikvõimalikke spetsiifilisi objekte, mida võidakse tahta hoonete külge veel kinnitada (sh kaamerad, andurid, mistahes asjade riputussüsteemid jne) ei ole võimalik eelnõus loetleda. Kõikvõimalike muude teavituste, objektide ja seadmete paigaldamise võimalusi kaalutakse taotluspõhiselt ja kaaludes olulisi avalikke huve.

Punktis 16.8 antakse nõue, et *uute elementide lisamine katusemaastikule (näiteks katuseaknad, rõdud, terrassid, ventilatsioonikorstnad) on lubatud juhul, kui need ei ole vaadeldavad tänavaruumist ega avalikest vaatekohtadest, ning ei riku hoone ilmet, väärtuslike detaile ega tarindeid.*

Tallinna vanalinna puhul on katusemaastik väga vaadeldav (vaateplatvormidelt, kirikute ja linnamüüri tornidest) ning sellest on kujunenud linna oluline vaatamisväärsus. Avalikud vaatekohad ning neilt avanevad vaated on kaardistatud vaadete analüüsis.³⁵ Vaadete analüüsi ja kaardirakenduse abil on võimalik igakordselt kaaluda, kas soovitud lisandus jääb avalikest vaatekohtadest paistma, lisaks tuleb eraldi kaaluda vaadeldavust tänavaruumist. Kuna enamus katusepindu on kuskilt hästi vaadeldavad, on katuseaknaid jms lisandusi lubatud Tallinna vanalinnas suhteliselt vähe, peamiselt vähevaadeldavatele hoovihoonetele.

Korstnate lisamisel tuleb need kujundada ajaloolise eeskujul, eelistatult kasutada uute küttekollete ja ventilatsiooni rajamisel olemasolevaid korstnalõõre. Juhul, kui hoonele on tarvis lisada kaasaegseid moodul- või plekk-korstnaid, tuleb paigaldada need vähevaadeldavasse kohta või kaetakse ümbriseega, mis annab sellele traditsioonilise kivikorstna ilme.

9) hoonete ligipääsetavus jm kaasaegsest kasutusest tingitud nõuete täitmine tagatakse selliste ehituslike muudatustega, mis kahjustavad hoone kultuuriväärtust kõige väiksemal määral.

Punktis 16.9 antakse nõue, et *hoone ligipääsetavus jm kaasaegsest kasutusest tingitud nõuete täitmine tagatakse selliste ehituslike muudatustega, mis kahjustavad hoone kultuuriväärtust kõige väiksemal määral.*

Hoone ligipääsetavust saab parandada näiteks liftiga, kui hoones on võimalik leida selleks arhitektuurselt sobiv koht ja väärtuslike konstruktsioone kahjustatakse minimaalselt.

³⁵ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf ,
veebirakendusena:
<https://tallinn.gis.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=f93b16edef6945f5a6a941b675feb9a6>

Seejuures võib kaaluda nii hoonesiseseid lahendusi kui lifti paigaldamiseks väikese juurdeehituse rajamist, olenevalt hoone vaadeldavusest, välisfassaadide ja interjööri väärtusest. Juhul, kui hoones ei ole lifti rajamiseks võimalik sellist kohta leida, kus see ei lõhuks arhitektuuriajalooliselt väga väärtuslikke tarindeid, tuleb ligipääsetavuse parandamine lahendada trepironija vms ehitussubstantsi vähem sekkuva lahendusega. Hoonete ligipääsetavuse parandamise võimalusi kaalutakse objektipõhiselt muinsuskaitse eritingimuste ja projekti koostamisel.

Muud kaasaegsest kasutusest tingitud nõuded võivad olla näiteks kliimakindlus, energiatõhusus ja mürapidavus (P 8.4), samuti kaasaegsed nõuded ventilatsioonile, evakuaatsioonile, insolatsioonile, tulepüsivusele jne. Hoonete kooskõlla viimisel kõikide selliste nõuetega arvestatakse hoone kultuuriväärtust ning otsitakse kompromisslahendusi, mis tagavad hoone toimimise ning samas ka ajalooliste kihistuste säilimise. Näiteks vanade puidust uste ja vahelagede asendamise asemel saab neid katta tuletõkkevahendiga, samuti luua vajalikke tuletõkkeseksioone hoopis uute vaheseinte ja tuletõkkekardinate abil.

Eelnõu punktis 17 sätestatakse nõuded tööde tegemisele C-kaitsekategooria hoonetel.

Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele, juurdeehitisi Tallinna vanalinnas asuvatele C-kaitsekategooria hoonetele ei kavandata. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegu on EhS-i § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul (nt puukuur lammutatakse ja ehitatakse uuesti samas mahus üles). Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitise, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue (läheldes MuKS §50 lg-st 2 ja § 61 lg-test 3 ja 4).

Punktis 17.1 sätestatakse, et ehitus- ja kaevetööde tegemine keldrikorrusel või maapinnast allpool on Muinsuskaitseameti tööde tegemise loakohustusega, arvestada tuleb arheoloogiliste uuringute vajadusega.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala puhul pole võimalik välja tuua ühtegi suuremat ala, kus arheoloogiapärand puuduks, ning see hõlmab ka kogu hoonestuse maa-alust osa (keldrikorruseid olenemata hoone kaitsekategooriast). C-kaitsekategooria nõuetes on see eelnõus eraldi rõhutatud, kuna osaline tööde tegemise loa kohustus isegi vähemväärtuslike hoonete puhul on Tallinna-spetsiifiline nõue, mida teistes vanalinnades ei ole (see on välja toodud ka kaitsekategooriate definitsioonides P 11 ja 12).

Tallinna vanalinna linnamüüri sisse jääva ala omapäraks on asjaolu, et säilinud on palju keldreid, millesse on sajandite jooksul ladestunud kultuurkiht (sealhulgas keskaegsed kihid, ehitusjäänused nagu kaevud, drenaažisüsteemid, põrandad). Selle läbiuurimine terviklikult koos hoone ehituskonstruksioonide ehitusarheoloogilise uurimisega võib anda olulist infot ka hoonete endi kohta. Arheoloogiliste uuringute vajadus ja meetod (eeluuringud, jälgimine, väljakaevamised) täpsustatakse iga kavandatava töö puhul eraldi sõltuvalt kavandatava töö sügavusest ja ulatusest (näiteks ehitussüvend või kogu keldri tühjaks kaevamine) ja varasemate uuringutega kindlaks tehtud või ajaloolistest allikatest teadaolevatest eelandmetest konkreetse koha kohta (sealhulgas arheoloogilist huvi pakkuva kultuurikihi eeldatav sügavus, kunagiste hoonete, kaitseehitiste, kalmistute jms paiknemine).

Punktis 17.2 sätestatakse, et *hoonet võib lammutada või rekonstrueerida üldjuhul ainult olemasolevas mahus lähtudes hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega.*

Tallinna vanalinna hoonestuse puhul on C-kaitsekategooriasse määratud oluliselt vähem hooneid kui teistes vanalinnades: C-kaitsekategoorias on ainult elektrialajaamad, kuurid, garaažid jms vähese arhitektuurse väärtuse ja ruumimõjuga hooned ehk ehitised, mida senises põhimääruses käsitleti "risustavate hoonetena". Eelnõuga ei ole lubatud selliste hoonete laiendamine, vaid neid võib rekonstrueerida vaid olemasolevas mahus või lammutada. Eesmärk on mitte lubada väikeseid ja ajutise iseloomuga hooneid, mis on vanalinna hoonestusstruktuuris võõrkehad, muuta laiendamise teel suuremateks ja püsivamateks.

Ainsa suurema ehitisena on selles kategoorias ka endise Kaubahalli hoone, mida on nii palju ümber ehitatud ja moonutatud, et selle puhul on samuti parem edasist juurdeehitamist vältida ning luua selle asemele perspektiivis pigem uus, keskkonda paremini sobiv hoonestusstruktuur.

C-kaitsekategooria hoone ümberehitamisel lähtutakse hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoone välisilmet muuta, kuid tulemus peab siiski olema arhitektuurselt terviklik ja muinsuskaitsealale sobiv, sealhulgas materjalikasutuselt. C-kaitsekategooria hoonete lammutamine on lubatud ja hävimise korral nende taastamine endisel kujul ei ole nõutav.

Punktis 17.3 täpsustatakse nõuded C-kategooria hoonete materjalikasutuse kohta: *kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid tänapäevaseid materjale. Traditsioonilisi materjale jäljendavaid materjale ei kasutata.*

Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine muinsuskaitseala üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada ajaloolisele keskkonnale omaseid traditsioonilisi materjale (näiteks lubjakivi, puit, lubikrohv, katusekivi), kuid ka tänapäevaseid keskkonda sobivaid materjale (nt erinevad krohvid, plekid, puitmaterjalid).

Traditsioonilisi materjale jäljendavaid materjale ei kasutata samal põhjusel nagu kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Konkreetsele hoonele sobiva arhitektuurse lahenduse kooskõlastab Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus. Juhul, kui maa-aluses osas töid ei tehta, siis Muinsuskaitseameti luba ega muinsuskaitse eritingimusi hoone maapealse osa ümber ehitamiseks või lammutamiseks tarvis ei ole.

C-kaitsekategooria hoone puhul ei ole antud nõudeid selle väärtuslike detailide säilitamise kohta, kuna neid teadaolevalt ei ole. Uute hoonemahtude, rõdude, soojustuse jms lisamist ei ole eelnõus käsitletud, kuna C-kaitsekategooria hooneid võib rekonstrueerida ainult olemasolevas mahus (P 17.2).

Punktides 17.4 ja 17.5 seatakse nõuded C-kategooria hoonete külge paigaldatavate tehnoseadmete ja reklaamkandjate kohta. Neile kehtivad sarnased nõuded nagu kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

Eelnõu punktis 18 antakse nõuded linnatuumikus ja kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites (piirkonnas 1) uue ehitise, juurdeehitise ja avaliku ruumi kavandamiseks ning kinnistupiiride muutmiseks.

Täpsemad nõuded uute ehitiste ja juurdeehitiste püstitamisele tulenevad üldjuhul linna(osa) üldplaneeringust ja selle muinsuskaitse eritingimustest, kinnistu detailplaneeringust või projekteerimistingimustest (ja nende juurde koostatavatest detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest), Tallinna vanalinna puhul tihti ka arhitektuurivõistluse lähtetingimustest. Kui ehitise püstitamiseks ja rajamiseks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ja ehitise püstitatakse või rajatakse projekteerimistingimuste alusel, koostatakse muinsuskaitse eritingimused, lähtudes MuKS-e §-st 61 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohta sätestatust. Eelnõu punktis tuuakse välja kaitsekorrast tulenevad üldnõuded, mis loovad raamistiku detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste või muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega.³⁶

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

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

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

Tallinna vanalinnas on üldnõuded antud piirkonnakaupa, vastavalt piirkonnas hoitavatele väärtustele. Peale uute ehitiste püstitamise on piirkonna-spetsiifilised ka nõuded avaliku ruumi kavandamise ja kinnistupiiride muutmise kohta. Punkt 18 käsitleb ainult linnatuumikut ja kindlustusvööndi hoonestatud kvartaleid (piirkonda 1), ülejäänud kindlustusvööndi kohta käivad nõuded on loetletud punktis 19.

³⁶ Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted, <https://planeerimine.ee/docs/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted/> .

Punktis 18.1 antakse nõuded uue hoone ja juurdeehitise ehitamiseks linnatuumikus ja kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites: *lähtutakse lähiümbruse linnaruumist, sealhulgas lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, krundi- ja hoonestusstruktuurist, tihedusest ja kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahust, kujust ja kõrgusest), liigendustest, värvilahendusest ja katusemaastikust.*

Lähiümbrusena on mõistetav kvartal, kus hoonestatav krunt asub, 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 õuemaal. Juhul kui hoovis asuva C-kaitsekategooria hoone asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartali hoovihoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänavaäärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonete mahtudest, mis annavad muinsuskaitsealale selle ajaloolise ilme. Kui hoonestatava krundi lähiümbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooned, siis neid lähtekohana ei kasutata, kuna need pole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama iseloomulikud. Samas tuleb hoonete kavandamisel arvestada peale sõjaeelse hoonestusstruktuuri ka tänapäevast linnaruumi. Näiteks kui II maailmasõja järgsed hooned on loonud täiesti uue ruumistruktuuri (p 8.16), ei ole selles piirkonnas enam II maailmasõja eelse olukorra taastamine võimalik ning uushoonestuse kavandamisel tuleb leida lahendus, mis haakub nii sõjaeelse kui -järgse hoonestusega ning loob nende vahele sobiva ülemineku. Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise raames.

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

Võrreldes senise põhimäärusega on kaitsekorra eelnõus leevendatud sõjaeelsete hoonemahtude taastamise nõuet: sõjaeelsest hoonestusstruktuurist tuleb küll lähtuda, aga loobutud on nõudest, et hooned võib ehitada ainult selles mahus ja asukohas, kus need on olnud enne sõda.³⁷ Viimaste aastakümnete praktika on näidanud, et nendest nõuetest ei ole paljudes kohtades olnud otstarbekas või võimalik kinni pidada ning uushooned ei järgi täpselt sõjaeelsete hoonete mahte ega asukohti (nt WW Passaaž, De la Gardie kaubamaja, Nukuteatri laiendus, hotelli Telegraaf laiendus, Aia tn äärde ehitatud uushooned, Meremuuseumi koge saal, Linnateatri uued mahud jne). Samas on Muinsuskaitseamet

³⁷ Vt senise Põhimääruse §10 lg 3 ning §10 lg 5. Selle kohaselt peab Muinsuskaitseamet lähtuma “ajalooliste kinnistute õuehoonestusse sõjapurustuste või lammutuste tagajärjel tekkinud tühimike taashoonestamise ning [...] uushoonete püstitamise vajadusest, kui seal olid hooned olemas 1944. aastal,” “tänaväärsete ehitiste püstitamisest ehitusmahult ja välismõõtmetelt võimalikult lähedastena samas kohas asunud ning Teises maailmasõjas hävinud hoonetega).”

korduvalt keeldunud mõningate II maailmasõja eelsete hoonemahtude taastamise ettepanekutest, nt Vaekoja ning Harju tn äärsed hooned taastamisest. Niisiis on juba väljakujunenud praktika, et hoonestuse kavandamisel lähtutakse nii krundil olnud varasemast hoonestusest kui ka praeguseks välja kujunenud linnaehituslikust situatsioonist. Sõjajärgse taastamistöö võib lugeda lõppenuks ning vanalinna väheste tühjade kruntide hoonestamine on tänapäeval mitmetahulisem ülesanne, kui pelgalt sõjaeelse olukorra taastamine.

Tallinna kaitsekorras ei ole antud teiste vanalinnadega sarnast nõuet, et mitut ajaloolist krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel tuleb see liigendada. Tallinna puhul on võetud seisukoht, et vähesed lisatavad uued hooned peaksid olema päriselt keskkonda sobiva mahuga, mitte ainult fassaadil sobivaid mahte markeerima (nagu De la Gardie kaubamaja, mille puhul on hoolimata kolmeks jaotatud fassaadist selgelt näha, et tegu on keskkonnas ebamastaapse hoonega.) Näiteks Apteegi tänava äärde kavandatava uue hoonerea puhul on nõutud, et need oleksid eraldi hooned, igaüks oma sissepääsuga, mis on ainus viis taastada vanalinlikku ruumistruktuuri. Sarnast praktikat peaks ka edaspidi rakendama.

Punktis 18.2 antakse nõuded väikeehitiste rajamise kohta (sh ajutised ja alla 20 m² ehitusaluse pindalaga hooned ja rajatised). Need on ehitised, mille puhul ei ole ehitusseadustiku kohaselt vajalik kohaliku omavalitsuse üksust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamiseks taotleda Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, kuna tihedas ajaloolises linnakeskkonnas võib neil olla suur mõju tänavapildis ja vanalinna hoonestusstruktuurile.

Eelnõus on eristatud nõuded avalikuks kasutuseks mõeldud väikeehitiste (näiteks kioskid, avalikud tualetid, väikesed kohvikud ja paviljonid), ja mitte-avalikuks kasutamiseks mõeldud väikeehitiste kohta (näiteks kuurid, garaažid, prügimajad, elektrialajaamad.) Nende puhul on erinev, kuidas saab käsitleda nende vaadeldavust: avalikuks kasutuseks mitte mõeldud väikeehitised tuleks paigaldada vähe nähtavasse kohta ning vajadusel varjestada. Igal krundil ei pruugi olla võimalik leida väikeehitise paigutamiseks sellist asukohta, et see oleks avalikus ruumis vähe nähtav, sellisel juhul saab väikeehitist keskkonda paremini sulandada seda varjestades, nt haljastusega.

Avalikuks kasutuseks mõeldud väikeehitiste puhul ei ole vaadeldavuse vältimine üldjuhul võimalik, nende puhul on toodud esile vaid see, et need ei tohi varjata ega kahjustada kultuuriväärtuslike ehitisi ega haljastust ning nende ehitamisel sekkutakse arheoloogilisse kultuurikihti minimaalselt.

Nõue mitte kahjustada kultuuriväärtuslike ehitisi tähendab näiteks seda, et kuur vms väikeehitis ei paikne ajaloolise hoone küljes selliselt, et see tekitab oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi seintele või kogub oma katusele vihmavett ajaloolise hoone seinast, tekitades ohu, et niiskus satub konstruktsioonidesse. Kultuuriväärtuslike ehitiste ja haljastuse varjamise vältimine tähendab seda, et väikeehitised paigaldatakse üldjuhul kohta, kus need ei mõjuta oluliselt vaateid ajaloolistele ehitistele, sh linnakindlustustele. Iga uue ehitise teatav mõju vanalinna sisevaadetele on vältimatu, kuid igal üksikjuhul tuleb leida keskkonda sobivaim lahendus.

Punktis 18.3 antakse nõuded uue hoone ja juurdeehitise välisviimistluse kohta: *kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid tänapäevaseid materjale. Traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale ei kasutata.*

Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühetaoliselt: sarased nõuded on nii kultuuriväärtuslike hoonete, C-kaitsekategooria hoonete kui uusehitiste puhul. Nii saab muinsuskaitseala terviklikkust säilitada läbi valdavalt traditsioonilise materjalikasutuse ning imiteerivate materjalide vältimise. Piirkonnas levinud traditsiooniliste materjalide (nt paekivi, tellis, krohv, punane katusekivi, valtsplekk, puit, sepistatud raud) loominguiline kasutamine aitab uusi ehitusmahte paremini keskkonda integreerida.

Tallinna vanalinna puhul on lubatud materjalide hulgas eraldi välja toodud ka “keskkonda sobivad tänapäevased materjalid”, mille tõlgendusvõimalus on lai. Sellega on soovitud rõhutada, et uute hoonete ja juurdeehitiste puhul on võimalikud ka tänapäevased materjalid, mitte ainult paekivi, tellis ja lubikrohv, mida võib lugeda vanalinnas peamiseks traditsioonilisteks seinamaterjalideks. Sobivate tänapäevaste materjalide hulka võib lugeda nt betooni, erinevaid looduskivimaterjale ja fassaadiviimistlusplaate, vineeri, liimpuitu, klaasi (kui sellega ei looda suuri liigendusteta pindu) jne.

Kuigi uushooned peavad lähtuma ajaloolisest hoonestusstruktuurist, liigendustest ja katusemaastikust, saab läbi tänapäevase materjalikasutuse ja arhitektuurikeele vältida ajaloolise arhitektuuri kopeerimist ning luua tänapäevase arhitektuuriga kvaliteetne lahendus (P 8.6).

Punktis 18.4 antakse nõue, et *muutmata või vähesel määral muutunud II maailmasõja eelsed kinnistupiirid üldjuhul säilitatakse.*

Lähtuvalt MuKS § 52 lg-st 5 on pädev asutus (kohaliku omavalitsuse üksus) kohustatud kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise taotluse. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Nõuete eesmärk on tagada muinsuskaitseala väärtuste säilitamine. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muudetud kujul.

Muinsuskaitseala üheks kaitse eesmärgiga seotud väärtuseks on krundi- ja hoonestusstruktuur. Kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel arvestatakse hoonestuse olemasolevat või tulevast paiknemist ja potentsiaalseid ligipääsu võimalusi. Sõnastatud väärtused ja põhimõtted annavad kinnistupiiride muutmise võimalikkuse üle otsuste tegemiseks lähtekohad nii Muinsuskaitseametile kui ka kohaliku omavalitsuse üksusele.

Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määranud sinna püstitatavate ehitiste suuruse, paiknemise ja kasutamisevõimalused. Ajalooliste kinnistute säilimine kannab muinsuskaitseala kui terviku säilitamise põhimõtteid. Kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis, sealhulgas kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalises seotusest ja järjepidevusest (P 8.9) Tallinna vanalinna kontekstis loetakse väärtuslikuks eelkõige II maailmasõja eelset kinnistustruktuuri. Eriti väärtuslikud on ajaloolised kinnistud, kus on säilinud sama vanusega

algused kinnistupiirid ja kultuuriväärtuslik hoonestus (näiteks 18. sajandist pärineval kinnistul on 18. sajandist pärinev hoone). Ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis sobituvad kvartalis ja lähiümbruses välja kujunenud kinnistustruktuuriga (suurus, kuju, proportsioon jms) ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekiks ebakõla kinnistute suurustes, mis võib hakata mõjutama ka sellel oleva või sellele kavandatava ehitise iseloomu. Kinnistute liitmisest keeldumine võib olla põhjendatud ka vajadusega vältida muinsuskaitsealale sobimatult suurte hoonete ehitamist.

Tallinna vanalinna hoonestatud tuumikus II maailmasõja eelsete kinnistupiiride säilivuse kohta on koostatud analüüs³⁸ ning selle tulemused on näidatud kaitsekorra lisas 4. Kinnistupiiride muutmise taotluse menetlemisel tuginetakse uuringule ja analüüsitakse konkreetset kinnistut, et välja selgitada selle ajaloo- või kultuuriväärtuse olemasolu.

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 hoone oleks tervikuna ühel kinnistul.

Punktis 18.5 antakse nõue, et *II maailmasõja järgsete kinnistupiiride muutmisel järgitakse kvartalisest ajaloolist kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), määratakse krundile lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist takistamatult hooldada ja teenindada.*

Krundil asuva ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi krundipiiride nihutamiseks. Juurdepääsu tagamise vajadus võib olla takistuseks ka kinnistu piiride muutmisel – juhul kui krundi piiri muutmise järgselt ei ole võimalik tagada hoonele juurdepääsu selle remontimiseks ja hooldamiseks.

Kinnistupiiride muutmisel on oluline järgida ajaloolist struktuuri, vältida ajaloolises keskkonnas ebaloomulikult väikeste või suurte kruntide tekkimist. Kuigi kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist ja seda, kuhu paigutatakse piirdeaiad, hooned ja haljastus. Lihtsa ja selge kuju all on mõeldud seda, et tuleb lähtuda ajaloolisest kinnistustruktuurist (eelnoo lisa 4) ning vältida kitsaid kiile, sik-sakilisi krundipiire ning selliste kinnistute moodustamist, millel puudub väljapääs avalikule tänavale.

Punktis 18.6 on sätestatud, et *ajaloolised sillutised jm väärtuslikud katendimaterjalid (näiteks munakivid ja paeplaadid) säilitatakse või taaskasutatakse ehitusprojektiga hõlmatud ala sees; põhjendatud juhul võib neid kasutada ka mujal samal kinnistul või muinsuskaitsealal;*

Ajaloolised katendid (munakivisillutis, paeplaadid) on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus. Projektide puhul, mille puhul on teada, et tänavat, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, uuritakse seda võimalusel eelnevalt ja selgitatakse välja, kas ajaloolisi katendeid leidub. Sellistes projektides tuleb ette näha kohad, kus terviklahendusena (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektlahendusse sobiva osa.

³⁸ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tln_vanalinna_1944-2022_kinnistute_piirid_tervikfail_03.02.23.pdf

Juhul, kui tänavatel või õuemaal katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, need säilitatakse ja võetakse uuesti kasutusele eelistatult olemasolevas asukohas või mujal samal kinnistul või rekonstrueerimisprojektiga hõlmatava ala piires. Erandjuhul lubatakse ajalooliste sillutiskivide või katendite kasutamist sillutisena ka mujal muinsuskaitseala linnaruumis. Erandi tegemist kaalutakse igal korral eraldi.

Punktis 18.7 on sätestatud, et *uue katendi rajamisel lähtutakse ajaloolisest lahendusest ja ligipääsetavuse parandamise vajadusest; tänavatel, platsidel ja hoovides kasutatakse valdavalt muna- või klompkivi, samuti sillutisplaate ja -telliseid.*

Erinevate katendite kasutus mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmest. Vanalinna tuumikualal on oluline säilitada ja taastada munakivi- ja klompkivisillutisi, samas on lubatud ka kaasaegsemad ajaloolisse keskkonda sobituvad lahendused (nt graniitplaadid, betoonist sillutiskivid hoovides ja kõnniteedel). Ajaloolisest lahendusest lähtumise all on mõeldud Tallinna vanalinnale iseloomulikke ajaloolisi katenditüüpe ning nende jaotust tänava-, hoovi- või väljakuruumis.

Vanalinna tänavate uuendamisel tuleb arvestada lisaks katendi sobivale materjalile ka katendite ümberjagamise vajadusega, mis suurendaks ligipääsetavust viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala väärtusi. Tänavad tuleb lahendada üldjuhul jagatud ruumina toimivale õuealale iseloomuliku disainiga, kus jalakäijate ja sõidukite ruumi omavahel rangelt (kõrge äärekiviga) ei eraldata. Küll aga on vajalik tänava ristlõike tsooneerimine tänapäevastest vajadustest lähtuvalt erineva iseloomuga kasutusfunktsioonide vahel. Selleks saab erineva suuruse ja pinnaviimistlusega sillutiskive kasutada vastavalt konkreetse tsooni vajadusele, näiteks paigutades sõidutee tsooni keskele või äärtesse siledama pinnaga parkettkivid, mis muudab tänava kasutamise mugavamaks jalgratturitele ja ratastooliga liikujatele, tänavakohvikute tsoonis väiksemamõõtmelised sillutiskivid jne). Erineva iseloomuga tsoonide vahele võib ehitustehnilistel põhjustel ja omavaheliseks paremaks eristamiseks paigutada ka äärekivid, kuid need peavad olema ligipääsetavuse huvides madalad (kõrguste vahe mitte rohkem kui 5 cm) ning kaldpinnaga (soovitavalt 1:4 või laugem).

Punktis 18.8 on sätestatud, et *kultuuriväärtuslikku ehitist liigniiskuse eest kaitsvad pinnasekalded säilitatakse või need rajatakse.*

See tähendab, et hoonete soklite ääres säilitatakse või rajatakse pinnasekalded suunaga hoonest eemale. Need aitavad kaitsta hoone konstruktsioone liigniiskuse eest ja tagavad sellega nii hoonete pikemaajalise säilimise kui ka vähem probleeme nende hooldamisel. Juhul, kui kinnistul või linnaruumis puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee ehitisest eemale, rajatakse need pinnase planeerimise käigus.

Punktis 18.9 sätestatakse, et *tänava rekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral tänavapinda madalamale viies; välditakse tänava sademevee imbumist hoonesse ning juhtimist kinnistule.* Seega analüüsitakse tänava rekonstrueerimise projekteerimisel, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia, ja vajadusel see tänava rekonstrueerimisprojektis kavandada.

Tänava rekonstrueerimiseks loetakse need tööd, mis on ehitusloakohustuslikud ja hõlmavad suure osa – vähemalt kolmandiku – käsitletavast tänavast ning millele tulemusel muutub

tänava kujundus. Samuti juhul kui rekonstrueeritakse tervikuna tänava all olevaid kommunikatsiooni tehnoliine, millega koos oleks mõistlik lahendada ka tänava kujunduse küsimused, sealhulgas tänavatasandi allapoole toomine ja sademevee juhtimine. Tänavakatendi uuendamist, mille käigus tänava pind ei tõuse, ei loeta rekonstrueerimiseks, vaid hoolduseks või remondiks.

Punktis 18.10 kohustatakse säilitama ja võimaluse korral taaskasutama kultuuriväärtuslikke linnaruumi kujunduselemente. Need on näiteks monumendid, skulptuurid, tänavapostid, laternad, kaevud, pingid, piirdemüürid, väravad jms ajaloolist linnatuumikut ilmestavad ja selle kohatunnetust hoidvad elemendid. Tegemist on üldjuhul liigutatavate elementidega, mida eelistatult säilitatakse ja eksponeeritakse ajaloolises asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada mujal muinsuskaitsealal, kui seda näeb ette tänava, väljaku, pargi või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Punktis 18.11 sätestatakse, et *uued linnaruumi kujunduselemendid ja linnainventar (näiteks linnamööbel, tänavakohvikud, prügimahutid, teabe- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavapostid, parkimisautomaadid, laadimispunktid, monumendid, skulptuurid, piirdemüürid, väravad, rattaparklad) kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ning paigaldatakse viisil, mis ei varja ega kahjusta kultuuriväärtuslike ehitisi ega väärtuslikku haljastust, sekkub arheoloogilisse kultuurikihti minimaalselt, ning ei mõju linnaruumis dominantset. Tõkkepuid üldjuhul ei paigaldata.*

Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures kogu ajaloolist keskkonda, mis hõlmab nii kultuuriväärtuslikku hoonestust kui avalikku linnaruumi. Vanalinlikku miljööd loovad ja seda hoiavad peale kultuuriväärtuslike ehitiste ja sillutiste ka väiksemad linnaruumi kujunduselemendid, nii ajaloolised kui uued. Nende lahendused võivad olla nii tänapäevase disainiga kui ka ajaloolistest linnaruumi elementidest lähtuvad. Materjalikasutuse kohta tingimusi ei ole antud, kuna osade kaasaegsete linnaruumi elementide puhul ei saa seda välistada tänapäevaseid materjale (nt kohvikute tänavale paigaldatavad reklaamkandjad, nn "harkjalad" ja prügimahutid on tihti plastikust). Nii palju kui võimalik, tuleb kasutada vanalinnas traditsioonilisi materjale ja kvaliteetset disaini, mis ei mõju kultuuriväärtuslikus keskkonnas silmatorkavalt robustselt.

Juhul, kui on vajalik rajada uued piirded ja väravad, siis kavandatakse need lähiümbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse traditsioonilisi materjale, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms. Piirdeaed või -müür peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei ole reeglina lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on ajaloolises linnatuumikus võõrad elemendid. Vajadusel ja kohtades, kus see on linnaruumiliselt võimalik, võib kinnistule sissesõidu piiramiseks rajada automaatselt avaneva värava, kuid seadmed tuleb kavandada kinnistu, mitte linnaruumi poole. Sobivad lahendused töötatakse välja nõustamisprotsessi või eritingimuste koostamise käigus.

Reklaami või teabekandjate paigaldamisel tuleb Tallinnas lähtuda linna Välireklaami ja teabe paigaldamise korrast.³⁹

³⁹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/418122021041?leiaKehtiv>

Punktis 18.12 antakse täpsemad nõuded hooajaliste tänavakohvikute, müügikioskite jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohvikute jaoks eraldi kõrgemat tasapinda, vaid inventar (toolid, laudad jms) pannakse tänavapinnale. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist tänavatel, selahulgas erivajadusega liikleja puhul. Paremad võimalused terrassita kohvikute välirajamiseks annavad tänavad, kus sõidu- ja kõnnitee on viidud ühele tasapinnale (nt Harju ja Viru tänavad), tänavapinna tugeva liigendatuse või suure kaldega tänavaga korraldada võib eraldi terrassialus olla siiski vajalik. Suure kaldega tänavaks loetakse nt Vanaturu kaela.

Tallinnas on kujunenud praktika, et juhul, kui terrass rajatakse, ei ületa selle tasapind kõrval asuvat kõnniteed, see kavandatakse minimaalse kõrgusega, mis on vajalik aluspinna tasandamiseks. Terrassil kasutatavad päevavarjude projektsioon ei tohi ületada terrassi pinda. Osadel olulisematel tänavatel sisevaadete säilimiseks rajatakse kohvikuterrassid ilma päevavarjudeta (nt Vanaturu kaelas, Rataskaevu tänaval ning Pikk tn 34a kabeli ees).

Kindlustusvööndis (piirkond 2) see nõue puudub, kindlustusvööndi haljasaladel ja laiemate teede ääres on terrasside paigaldamiseks rohkem ruumi ja võimalusi.

Punktis 18.13 sätestatakse, et *tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevaid ehitisi, väärtuslikku haljastust ega sillutist, sealhulgas ei kasutata keemilisi jääsulatusvahendeid.*

Libedusetõrjeks vanalinna hoonestatud tuumikus ei kasutata keemilisi jääsulatusvahendeid (NaCl, MgCl₂ 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.

Kindlustusvööndis (piirkond 2) see nõue puudub, kuna seal paiknevad laiemad sõiduteed ja hooned ei asu vahetult tee kõrval.

Punktis 18.14 on sätestatud, et *ajaloolise linnatuumiku alal üldjuhul uusi maapealseid ega maa-aluseid parklaid ei rajata. Kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites on maapealse ja maa-aluse parkla rajamine võimalik eeldusel, et see ei kahjusta arheoloogiapärandit, linnakindlustusi ega väärtuslikku haljastust.*

Siin ja edaspidi on parklate all mõeldud mootorsõidukite parklaid, mitte jalgrattaparklaid, tõukerataste peatumiskohti jms väiksemaid rajatisi.

Suured autode ja busside parkimisalad ei ole ajaloolise tiheda linnastruktuuri osa ning olemasolevad suuremad avalikud parklad (nt Niguliste kiriku ja endise Kaubahalli kõrval) on pigem ajutise iseloomuga. Kaitsekorruga on antud võimalus nende alade hoonestamiseks tulevikus. Maa-aluseid avalikke parklaid ei ole vanalinna hoonestatud tuumikus seni rajatud ja selleks ei nähta ette võimalusi ka tulevikus. Maa-aluste parklate rajamine linnatuumikus ei ole võimalik arheoloogiapärandit oluliselt kahjustamata ning ajaloolist hoonestust mastaapsete kaevetöödega ohustamata. Maa-aluste parklate rajamiseks on võimalusi pigem muinsuskaitseala piirkonnas 2 (P 19.5), samuti kindlustusvööndi hoonestatud kvartalites, kus hoonestus on hõredam ja uuem.

Eelnõu punktis 19 antakse nõuded kindlustusvööndis väljaspool hoonestatud kvartaleid (piirkonnas 2) uue ehitise, juurdeehitise ja avaliku ruumi kavandamisel.

Kinnistupiiride kohta piirkonnas 2 nõudeid ei anta, kuna sealne kinnistustruktuur on uus ning selle muutmisele muinsuskaitselisi piiranguid ei ole. Samuti ei anta kindlustusvööndis nõudeid tänavasillutiste, tänavate hooldusmeetodite ega tänavatasapinna kõrguse kohta, kuna alal on laiad asfaltteed ning hõredam, oluliselt vähem kultuuriväärtuslik hoonestus. Kuna alal on eesmärk hoida eelkõige väärtuslikku haljastust ning luua jalakäijasõbralikku avalikku ruumi, on nende teemade kohta rohkem nõudeid kui piirkonnas 1.

Punktis 19.1 sätestatakse, et *uue hoone või maapealse juurdeehitise lisamine üldjuhul ei ole lubatud. Kohtades, kus on enne teist maailmasõda olnud parki teenindavad või linnakindlustustega seotud hooned, võib hoonete mahud taastada. Võib kaaluda ka olemasoleva hoone toimimiseks vajaliku väikesemahulise juurdeehitise lisamist või avalikkust teenindava ühe maapealse korrusega väikese hoonemahu rajamist.*

Kindlustusvöönd on eelkõige parkide ja alleede vöönd üksikute hoonetega ja seda läbivate teedega. Kahte kvartalit, mis on juba 19. saj lõpul - 20. saj. alguses perimeetralselt hoonestatud (Toompuiestee - Kaarli pst - Toompea tn - Wismari tn ning Pärnu mnt - Estonia pst - G. Otsa tn), vaadeldakse muust kindlustusvööndist eraldi: need on osa piirkond 1-st ning nende edasi hoonestamine on lubatud. Ülejäänud kindlustusvööndus (piirkond 2) on küll üksikuid hooneid, kuid need on vaadeldavad kui "hooned pargis", mitte edasi hoonestatavad kvartalid. Seades eesmärgiks kindlustusvööndi säilimise pargiliku ruumina tuleb ka edaspidi vältida üldjuhul selle ala hoonestamist.

Samas mõningate väiksemate juurdeehitiste ja avalikkust teenindavate hoonemahtude rajamine aitab tõsta pargiruumi kasutusaktiivsust. Uue hoonemahu ja hoone toimimiseks vajaliku väikese juurdeehitise kavandamisel peab lahendus rikastama ajaloolist keskkonda, eelkõige parkidevööndi kasutatavust ja mitmefunktsionaalsust. Avalikkust teenindavate väikeehitistena on ka varasemalt rajatud kindlustusvööndisse nt pargipaviljone (näiteks H. Johanson'i projekteeritud paekivifassaadidega pargipaviljon Toompuiestee 8, staadioni teenindushoone Toompuiestee 24a, kioske ja avalikke tualette.) Sarnaste ehitusmahtude mõningatesse kohtadesse lisamine on eelnõu järgi lubatud ka edaspidi.

Samuti on lubatud hoonemahtude taastamine kohtades, kus on enne teist maailmasõda olnud parki teenindavad või linnakindlustustega seotud hooned. Sellega on täpsustatud senise põhimääruse punkti, mis lubas taastada hooneid nende II maailmasõja eelses mahus. Enne II maailmasõda on bastionaalvööndis olnud ka mitmesuguseid püsivamaid ja ajutisemaid suuri laohooneid, raudteed teenindavaid hooneid jms, mille mahtude taastamine rikuks pargimaastikku oluliselt. Neid välistades on lubatud ainult varasemate parki teenindavate hoonete mahtude (nt kohvik-restoran Skoone bastionil) või ka militaarse iseloomuga hoonemahtude taastamine (nt püssirohuladu Skoone bastioni vanalinnapoolsel küljel), mis haakuvad kindlustusvööndi endise ja praeguse funktsiooniga.

Olemasolevate hoonete olulisel määral laiendamine ei ole samuti üldjuhul lubatud, välja arvatud juhul, kui väiksemahuline laiendus on vajalik hoone toimimiseks või avalikkust teenindav (näiteks liftišaht, tuulekoda, kohvikuruumi laiendus). Väiksemahulisteks laiendusteks loetakse üldjuhul kuni 33% hoone algsest mahust, kuna see ei nõua vastavalt Planeerimisseadusele detailplaneeringu koostamist (seega ruumimõju on suhteliselt väike). Konkreetsele kohta ja hoonega sobiva juurdeehituse maht on eelnõus jäetud siiski igakordselt kaalutletavaks: näiteks mõne väikese abihoone laiendamisel võib keskkonda

sobida ka 33%-st suurem laiendus, samas kui niigi juba pargikeskkonnas liiga suure ja domineeriva hoone puhul (nt Kalevi ujula) võib olla põhjendatud igasugusest laiendamisest keeldumine.

Punktides 19.2, 19.3 ja 19.4 on sätestatud linnatuumikuga samad nõuded uute ehitiste, sh ajutiste ja väikeehitiste kavandamiseks, hoonete materjalikasutuse ja pinnasekallete kohta (vt selgitusi p 18.2, 18.3 ja 18.8 kohta).

Punktis 19.5 on sätestatud, et *maapealseid parklaid varjestatakse ja liigendatakse haljastusega; uusi maa-aluseid parklaid on lubatud rajada eeldusel, et ei kahjustata linnakindlustuste maa sees hästi säilinud kivikonstruktsioone ega väärtuslikku haljastust. Maa-aluste parklate asukohana on eelistatud vallikraavi ala ning vallikraavi ja muinsuskaitseala välispiiri vaheline ala. Vallikraavi alale parkla rajamise korral on eelistatud kraavi lahtikaevamine ja eksponeerimine linnaruumis, nii et maa-alune parkla rajatakse sellest allapoole.*

Kindlustusvööndis tuleks parklaid haljastusega liigendada ja varjestada, et need ei mõjuks parkidevööndis eristuvate lagedate aladena. Kindlustusvööndis aitab see parklaid integreerida pargilike ruumidega.

Maa-aluste parklate rajamine on võimalik kohtadesse, kus see ei kahjusta kaitseehitisi ega väärtuslikku haljastust (ajalooliseid puiesteid ja parke, mis on näidatud eelnõu lisas 3). Maa-aluste parklate asukohana tuleks eelistada vallikraavide ala, kuna tegu on olnud ajalooliselt süvenditega, kus varasem väärtuslik kultuurikiht on juba kraavi kaevamisel sajandeid tagasi hävinud. Nt olemasolev Vabaduse väljaku maa-alune parkla paikneb suures osas just vallikraavis, eksponeeritud on sellega seotud tugimüüre.

Juhul, kui linnaruumiliselt on mõeldav vallikraavi uuesti lahti kaevamine ja eksponeerimine lahtisel kujul, siis tuleks maa-alune parkla rajada kunagise kraavi põhjast allapoole. See on tugevalt eelistatud variant näiteks juhul, kui soovitakse maa-alust parklat rajada Skoone bastioni ette. Sel juhul jääks vallikraavi põhi inimeste kasutada avaliku ruumina. Samuti saaks selle lahenduse korral eksponeerida bastioni eskarpmüüri vallikraavi põhjast alates kuni üles välja täiskõrguses avalikus ruumis (mitte osa maa-aluses parklas ja osa sellest väljas).

Kaitsekorra teksti järgi on maa-aluste parklate asukohana eelistatud vallikraavi ala ning vallikraavi ja muinsuskaitseala välispiiri vaheline ala, mis jätab lahti võimaluse, et erandlikul juhul saab rajada maa-aluse parkla ka kunagise muldkindlustuse kohale. Selle mööndusega ei peeta silmas maa-aluste parklate rajamist selliste muldkindlustuste alla, mille muldkehand on hästi säilinud ja maa peal nähtav ning kus valdavalt on tegu ka väärtuslike ajalooliste parkidega (nt Ingeri, Rootsi, Skoone bastion, Suure Rannavärava bastion, Viru värava bastion). Kahjustada ei lubata ajalooliste kaitseehitiste maa sees hästi säilinud kivikonstruktsioone. Sellega võimaldatakse maa-aluste parklate rajamist nt Balti jaama ja Suurtüki tänava vahelisele alale, sest sinna on ulatunud muldkindlustused (Palmquisti reduut ja Uus kontragard koos nende vahelise kurtiiniga), millel puudusid kivist eskarp- ja kontreskarpmüürid (st sarnased nagu on säilinud Schnelli tiigi ääres). Balti jaama juures on tegu logistiliselt ühe sobivama kohaga nii busside kui ka autode parkimiseks, arvestades nii transpordisõlme kui ka vanalinna külastajate vajadusi. Samas on tegu sisuliselt ainsa kohaga kindlustusvööndis, kus maa sees ei ole massiivseid kivimüüre, mis muudaksid parkla rajamise keerukamaks.

Maa-aluste parklate rajamise suhtes vähem tundlik on ka vallikraavi väliskaldale jääv ala, kus üldiselt massiivseid kivikonstruktsioone ei olnud, kuid maa-aluste parklate kavandamisel tuleb arvestada väärtusliku glassiipuiestee säilitamisega või perspektiivse taastamisega hävinud lõikudes.

Punktis 19.6 on sätestatud, et *välditakse piirdeaedade, maapealsete parklate ja autoteede rajamist, ning säilitatakse haljastatud alad.*

Kindlustusvööndis kannab väga olulist rolli avaliku ruumi ja rekreatsioonialade osakaalu suurendamine. Bastionivööndi parkide ja glassiipuiestee terviklikkuse taastamine hõlmab liiklusalade koomale tõmbamist ja vanalinnale kohase avaliku ruumi taasloomist, sh kavandataval peatänaval ja Viru väljakul, Toompuiesteel ja Kaarli kiriku ümbruses, Suure ja Väikese Rannavärava ees ja Balti Jaama ümbruses, samuti on oluline Skoone bastioni parem ühendamine ülejäänud bastionaalvööndiga.

Parklate rajamise vältimise ja haljastatud alade säilitamise all mõeldakse nii avalikku ruumi kui hoove, mis jäävad sellesse piirkonda. Paljud elamud ja muud hooned, mis on rajatud parkide äärde, on oma tagaküljega pargi poole ning haljastus hoovides on oluline sidusa pargiliku keskkonna hoidmiseks. Seetõttu tuleb ka hoovides vältida suuremahulist sillutamist (sillutatud parklate ja teede rajamist) ning säilitada hoovide haljastatus. Samuti tuleb säilitada kõiki avalikke haljastatud alasid, mitte ainult väärtuslikke parke. Isegi kui need ei ole (veel) parkidena välja ehitatud, on neis potentsiaal kujundada kvaliteetset avalikku ruumi, mis seob parkidevööndit tulevikus terviklikumaks.

Kindlustusvööndisse on rajatud lai autoteid ja liiklussõlmesid, mis eraldavad vanalinna ümbritsevast linnaruumist ning ei aita kaasa jalakäijasõbraliku ja sidusa linnaruumi tekkele. Pikemas perspektiivis on planeeringutega kavandatud mõnede autoteede ja liiklussõlmede kitsendamist (nt Rannamäe tee Skoone bastioni äärne osa, Põhja pst ja Mere pst nurgal olev liiklussõlm). Kaitsekorraga antakse nõue, et edaspidi autoteede ala kindlustusvööndis vähemalt ei laiendata, kitsendamisvõimalused jäävad linnaplaneerijate kaaluda.

Kindlustusvööndis on küll mõningaid piirdeaedadega eraldatud krunte, kuid üldiselt on tegu avalikult ligipääsetava ja läbikäidava ruumiga. Ala tükeldamist piirdeaedadega tuleb ka edaspidi vältida.

Punktides 19.7 ja 19.8 on sätestatud linnatuumikuga sarnased nõuded ajalooliste linnakujunduse elementide säilitamise ning uute kavandamise kohta (vt selgitusi p 18. 10 ja 18.11 kohta.)

Erinevalt linnatuumikust ei ole kohvikuterrasside, hooajaliste kauplemiskohtade ega reklaamkandjate kohta antud kindlustusvööndis eraldi täpsemaid nõudeid. Kindlustusvööndis on terrasside ja hooajaliste kauplemiskohtade ning reklaamkandjate paigaldamise võimalused laiemad kui linnatuumikus ning juhul, kui nendega ei kahjustata kultuuriväärtuslikke ehitisi ega väärtuslikku haljastust ning arheoloogiapärandisse sekkutakse minimaalselt, võib uusi linnaruumi elemente lisada avalikus ruumis vabamalt kui kitsaste tänavate ja väga tiheda kultuuriväärtusliku hoonestusega vanalinna tuumikus. Arvestades eesmärgiga kindlustusvööndit aktiveerida, on uued linnaruumi avalikku ruumi elavdavad elemendid nagu kohvikuterrassid, kauplemiskohad, välilavad, mänguväljakud, rattaparklad jms kindlustusvööndis pigem oodatud.

Kindlustusvööndis kui vanalinna hoonestatud tuumikust oluliselt uuema ja hõredama hoonestusega alal ei ole antud keeldu kasutada tänapäevaseid tõkkepuid. Need on mõningates kohtades juba ka kasutusel (nt Estonia teatri parkla).

Punktis 20 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi kaitseks. Need kehtivad kogu muinsuskaitsealal, nii piirkonnas 1 kui ka piirkonnas 2.

Tallinna vanalinna alal asuv arheoloogiapärand on eraldi kaitse all arheoloogiamälestisena (Tallinna vanalinn, I-II a-tuh, reg-nr 31172). Arheoloogiamälestise piirid kattuvad suures osas muinsuskaitseala piiridega, v.a. Balti jaama esise ala osas, kus arheoloogiamälestis on väiksem kui muinsuskaitseala.

Ka vanalinna muinsuskaitsealale jäävad linnakindlustused on eraldi mälestis (praeguse nimetusega ehitismälestis All-linna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.-18. saj., reg-nr 3015.) Muinsuskaitseala kaitsekorruga samaaegselt on avalikus menetluses eelnõu Tallinna linnakindlustuste koosseisu ja liigi muutmiseks. Sellele lisatakse arheoloogiamälestise liik, kuna ka linnakindlustuste maaalused osad on arheoloogiapärand.

Punktis 20.1 sätestatakse, et *enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste või ehitusloa andmist või ehitusteatise menetluse käigus, millega kaasnevad kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, selgitatakse vajaduse korral välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurikihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia vajaduse korral kuni loodusliku pinnaseni.*

Minimaalse sekkumise põhimõttest (P 8.13) lähtumiseks selgitatakse arheoloogilise kultuurikihi elemendid planeeritaval alal välja võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) kogutakse piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: arhiivi- ja bibliograafiauuringu abil analüüsitakse keskaegset, varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel tehakse arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detalle, ja muid arheoloogilise kultuurikihi elemente, sh matmispaiku. Arheoloogiline eelnev uuring on vältimatult vajalik, kui kavandatakse uut hoonestust ajaloolise linnatuumiku alale, näiteks teises maailmasõjas hävinud hoonete kohale, mille keldrid ja vundamendid on eeldatavalt maa sees säilinud.

Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uus- ja juurdeehitiste kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine, ulatuslikud süvendustööd olemasolevates keldrites või uue keldri rajamine (eriti ajaloolise linnatuumiku alal), samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnovõrkude kavandamine. Tehnovõrkude jm taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurikiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides (nt hoonemüürid, kindlustuste müürid) on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurikihi alt. Välditakse tehnovõrkude koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandit suuremas mahus kui minimaalne sekkumine lubaks. Samuti välditakse tehnooliinide rajamist läbi kunagiste kalmistute. Kui see on siiski vajalik, siis püütakse kavandada need nii, et matuseid kahjustataks minimaalselt (nt piki olemasolevaid trasse, kinnisel meetodil matustest sügavamalt). Ruumiotsuse tegemisel eelnevaga arvestamine annab võimaluse asjaolusid

arvesse võtta, vajadusel olemasolevat teavet täiendada ning jõuda tulemusele, mis sekkub arheoloogiapärandisse vähimal võimalikul viisil ja säilitab seda maksimaalselt.

Arvestades ehitiste ja rajatiste kapitaalsust ja eluiga ja nende mõju sügavamatele pinnasekihtidele, on vajalik kavandatavate kaevetööde alal läbi viia arhiivi-, bibliograafia ja/või arheoloogiliste uuringutega terviklik kultuurikihi uurimine, et sellest koguda võimalikult palju teavet kihtide stratigraafilise ladestumise kohta. Seeläbi on võimalik tööde varastes etappides arvestada ajalooliste struktuuridega, vajadusel neid säilitada ja paremini planeerida tööde edasisi etappe. Näiteks vaivundamentide kavandamisel on arheoloogilist kihti kõige rohkem kahjustav, kui piirduakse ainult vaiade ala läbiuurimisega, sest see on kultuurikihi sügavust arvestades tehniliselt keeruline ning selline kaevamisviis raskendab kultuurikihi stratigraafiast aru saamist ja tõlgendamist: lõpuks on kultuurikiht lõhutud, saadud info puudulik ega säili ka võimalust tulevikus ulatuslikumal arheoloogilisel uurimisel saada kätte seda infot, mis vaiamisel hävis. Kompromissina on suuremate hoonete puhul võimalik teha otsus, et vaialiinid uuritakse tranšeedena läbi ja liinide-vahelised alad jäävad kaevamata ja säilitatakse uushoone all.

Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus. Tuleb veenduda, et ehitustööde puhul, mis ei ulatu loodusliku pinnani, ei kahjustata allpool säilivat kultuurikihti (sealhulgas selles olevaid ehituskonstruksioone, matuseid, laevavrakke jms). Vajadusel tuleb selleks, et uuringule järgnev ehitustegevus väärtuslikku arheoloogilist substantsi ei kahjustaks, läbi uurida kultuurikihti ka sügavamalt, kui see oleks ehituseks vajalik ja tekitada piisav puhver uuest liivapinnasest ja/või rakendada muid abinõusid (näiteks geotekstiiliga katmine). Viimane kehtib ka maa-aluste tehnovõrkude kaevetööde puhul. Maa-aluse tehnovõrgu kaeviku all säiliva kultuurikihi stratigraafia väljaselgitamiseks, võimalusel loodusliku pinnaseni, piisab kohati trassi põhja kontrollšurfide tegemisest. Tehnovõrkude kaevetööl, kui looduslik pinnas on trassi põhjast väga palju sügavamal, ei ole põhjendatud nõuda stratigraafia täielikku väljaselgitamist kuni loodusliku pinnaseni (näiteks meetri sügavusele paigaldatavate elektri- või sidekaablite puhul piirkonnas, kus looduslik pind jääb kahe või kolme meetri sügavusele).

Punktis 20.2 sätestatakse, et *väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruksioone ja -detaile säilitatakse.*

Uuringuga välja selgitatud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid (peamiselt peamiselt kesk- ja varauusaegsed ehitised ning rajatised ja nende jäänused, samuti teises maailmasõjas hävinud hoonete keldrid) säilitatakse maksimaalses ulatuses ja nendega tuleb uute ehitiste vundamenti projekteerimisel arvestada. Kui konstruksioonide tehniline seisund seda võimaldab, on soovitatav nende eksponeerimine integreerituna uusehitisse. Vähemväärtuslike konstruksioonide puhul on võimalik lubada kaalutletult ka nende uuringu käigus demonteerimist. Kui uuele hoonele ei soovi maa-alust korrust rajada, võib olla võimalik ka ajalooliste konstruksioonide ja kultuurikihi säilitamine uue hoone all.

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

Eelnõu punktis 21 sätestatakse nõuded haljastuse kaitseks. Need kehtivad kogu muinsuskaitsealal, nii piirkonnas 1 kui ka piirkonnas 2.

Punktis 21.1 sätestatakse, et *väärtuslike haljasalade (Toompark, Tornide väljak, Piiskopi aed, Rannavärava mäe park, Margareeta aed, Kanuti aed, Viruvärava park, Tammsaare park, Lastepark, Harjumäe park, Lindamäe park, Nunne ehk Kitseaed, Kubernerite aed, Hirvepark, Komandandi aed, Taani kuninga aed, Roheline turg, Oleviste, Niguliste ja Toomkiriku kirikaid) ajalooline struktuur, planeering, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid (näiteks piirded, pargimööbel) säilitatakse võimalikult autentselt ja vajaduse korral taastatakse; rekonstrueerimisel lähtutakse haljasalast kui tervikust, võttes taastamisel aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra ja arvestades muutustega linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, ehitised jms).*

Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised pargistruktuurid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline, selgitatakse välja nõustamise, uuringute ja eritingimuste koostamise käigus. Iga väärtusliku haljasala olulisemad struktuurielemendid, istutused ja väikevormid on välja toodud vanalinna haljastuse eksperdihinnangus.⁴⁰ Väärtuslike haljasalade loetelu tuleneb samast eksperdihinnangust, kuid menetluse käigus on nende seast välja jäetud II maailmasõja järgne haljasala Harju tänava ääres ning parkideks kujundamata haljakud bastionaalvööndis, mille säilitamine haljasaladena on küll oluline, kuid nende puhul ei ole ajalooliseid struktuure, mida säilitada.

Erinevalt hoonetest ei saa elusloodust restaureerida, seetõttu on siin kasutatud mõistet *rekonstrueerimine*. Kui vanad puud või pöösad oma eluea lõppu jõuavad või ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada – haljasala rekonstrueerida. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasala ajaloolisest struktuurist, planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamisaegsest stiilistikast ning puude ning taimestiku liikidest. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Nende asemele saab valida mõne teise, ajaloolisele haljasalale tüüpilise ja vastupidavama liigi. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Ka haljastuse puhul on olulised erinevate aegade iseloomulikud kihistused.

Punktis 21.2 sätestatakse, et *väärtuslikele haljasaladele ei ole uue ehitise püstitamine lubatud, välja arvatud enne teist maailmasõda olemas olnud parki teenindavate või linnakindlustustega seotud hoonete taastamine või keskkonda sobivate väikeehitiste ja puhkerajatiste püstitamine (näiteks mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid).*

Lubatud on ka mittemahulised rajatised nagu trassid, teerajad jms – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda „püstitamiseks“. Ajaloolised väärtuslikud haljasalad on oluline osa Tallinna vanalinna miljööst ja väärtusest elukeskkonnana. Lähtudes haljasalade säilitamise eesmärgist ei ole nende täis ehitamine lubatud.

Samas on haljasaladel alati olnud erinevad puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised ja neid võib edaspidigi Muinsuskaitseameti nõusolekul rajada. Lubatud on nt spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid, vabaõhulavad jms. Samuti on lubatud enne teist maailmasõda olemas olnud parki teenindavate või linnakindlustustega seotud hoonete taastamine (vt selgitusi P 19.1 juures).

Seejuures hooajalise inventari paigaldamist ei loeta Muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks – selle hulka loetakse näiteks ajutised batuudid-trampoliinid, kohtkindlalt kinnitamata istmed, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms (sellist hooajalist inventari ei kooskõlastata ka erakinnistutel). Samas kui näiteks parki hakatakse rajama

⁴⁰ Eksperdihinnang Tallinna vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevööndi haljastusest vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra koostamiseks, <https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/ekspertdihinnang.pdf> .

suuremaid atraktsioone nagu näiteks karussellid, või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spordirajatisi nagu näiteks kettagolfi rajad, siis sellised rajatised on pargi ilmet muutvad ja vajavad Muinsuskaitseameti kaasamist otsustusprotsessi.

Väärtuslike haljasalade hulka ei ole loetud peale teist maailmasõda hoonestamata jäänud Harju tänava äärsed haljasala, et jätta põhimõtteline võimalus seda tulevikus uuesti hoonestada. Lähiajal seda perspektiivi ei ole, linn kavatses haljasala säilitada. Harju tänava puhul on nii Tallinna linn kui Arhitektide liit pidanud väga oluliseks jätta avatuks võimalus tulevikus see ala taashoonestada terviklikult ja vanalinna elukeskkonda ja mitmekesisust toetaval viisil. Siin peaks seega järgima põhimõtet P 8.2 ehk hoidma ala avalikus kasutuses ka siis, kui see kunagi hoonestatakse (tegu ei ole alaga, mille võiks maha müüa nt hotellide või luksuskorterite arendamiseks, vaid pigem luua siia vanalinna kui elukeskkonda ja mitmekesisust linnakeskust toetavaid avalikke teenuseid.)

Punktis 21.3 sätestatakse, et *väärtuslikud puisteed (glassiipuistee ümber vanalinna, Falgi tee, Komandandi tee, Toompea tänava, Rannamäe tee, Suurtüki ja Suur-Kloostri, Nunne, Viru, Suur-Karja ja G. Otsa tänavate ääres) ning bastionide pealsed vanimad puuderead säilitatakse ja võimalusel taastatakse. Alleeosad taastatakse terviklike lõikudena.*

Vanalinnas asuvad ajaloolised puisteed on osaliselt säilinud algsete istutustega, osaliselt on puud asendatud ning ka terveid alleelõike taastatud. Puisteede taastamist on plaanis jätkata, nt Tallinna Peatänava projektiga on kavandatud vanalinna ümbritseva glassiipuistee hävinud osade taastamine ning selle abil parkidevööndi tervikuks sidumine. Kaitsekorra eelnõu võimaldab ja toetab selle plaani teostamist. Seejuures ei ole seatud kohustust taastada ajaloolise allee puuderida täpselt selle koha peal tänavaruumis, kus see varasemalt olnud on (või planeeriti, kuid jäi teostamata). Vajadusel on võimalik taastada puuderidasid võrreldes varasemaga nihkes, kui seda nõuab nt trasside paiknemine tänava all või tänava arhitektuurne tervikkontseptsioon.

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

Punktis 21.4 sätestatakse, et *väärtuslikku haljastust säilitatakse ja hooldatakse; ehitus- ja kaevetöödel, pinnase teisaldamisel ja juurdeveol välditakse nii selle maapealse osa kui juurestiku kahjustamist; haljastuse taastamisel ja rajamisel kasutatakse konkreetsele alale iseloomulikke haljastusviisi ja traditsioonilisi liike.*

Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, tehniiliste uuendamine, hoonete püstitamise või ehitisele juurdeehitise kavandamine. Kahjustamise vältimine ei tähenda siiski kaevetööde keeldu. Uute trasside ja muude kaevetööde kavandamisel tuleb silmas pidada, et olemasolev haljastus ei saaks kahjustada ning taastataks ehitusele eelnenud või projektiga ette nähtud olukord.

Selle punktiga rõhutatakse, et väärtuslikku haljastust tuleb säilitada kogu muinsuskaitsealal, mitte ainult ajaloolistes parkides ja alleedel, mis on välja toodud eelnõu lisas 3. Tallinna vanalinnas ei ole suuri kõrghaljastatud aedu nagu paljudes teistes vanalinnades, kuid ka üksikud puud hoovides ja tänavaruumis on väärtus, mida tuleb säilitada. Vanalinnas on puud, mis on erakordselt vanad (nt Kelchi pärn Niguliste kiriku juures, Laial tänaval Huecki maja ees asuvad pärnad, bastionide peal kasvavad puuderead, mis on pärit 18.-19. sajandist). Selliste ajalooliste puude võimalikult pikaajaliseks säilimiseks ja eksponeerimiseks tuleb rakendada kõiki vajalikke hooldus-, tehnilisi ja ohutusmeetmeid. Haljastuse säilitamine tähendab ka vajalike kasvutingimuste olemasolu, st keelatud on haljastuse (tüve, võra, pöõsa või juurestiku) kahjustamine.

Linnahaljastuse taastamisel ja rajamisel lähtutakse konkreetsele alale iseloomulikust haljastusviisist ja liikidest. Võimalusel kasutatakse ajalooliselt autentset kohalikku taimmaterjali, st olemasolevatest ajaloolistest taimedest paljundatud istikuid. Kohaliku taimmaterjali paljundamist korraldab Tallinna linn koostöös Botaanikaaiaga.

Kõrghaljastuse rajamine vanalinnas hõlmab kaevetöid, milleks on vaja Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Muinsuskaitseamet on ette näinud arheoloogiliste uuringute määramise korral omanikule uuringukulude hüvitamise muinsuskaitseaduses ettenähtud korras. Hüvitamisemeede aitab tasakaalustada omanikele seatud kohustusi.

Loakohustuslikuks ei loeta iga-aastast lillede, köögiviljade ja muude väiksemate taimede istutamist kogu muinsuskaitsealal, sh tänavate ääres, õuemaal ja haljasaladel.

Punktis 21.5 sätestatakse, et *puude raiumisel teostatakse asendusistutus muinsuskaitsealale, võimalusel sama kinnistu piires; puittaimestikku võib raiuda oluliste vaadete avamiseks ja kultuuriväärtuslike ehitiste säilimise tagamiseks.*

Lubatud on raiuda kuivanud, ohtlikuks muutunud või isetekkelisi puid. Samuti on lubatud puude võrade kärpimine või raiumine oluliste vaadete avamiseks. Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal kinnistul, vajadusel ka mujal muinsuskaitseala piires. Selle nõude eesmärk on säilitada vanalinnas kõrghaljastust, mis aitab kaasa vanalinna kui atraktiivse elukeskkonna hoidmisele ning ka selle kliimakindlusele.

Puude eemaldamine kultuuriväärtuslike ehitiste säilimise tagamiseks võib tähendada näiteks isetekkeliste puude eemaldamist linnakindlustuste pealt, kui nende juured võivad hakata kahjustama müüritise säilimist. Samas on ka bastionide peal ajaloolisi väärtuslikke istutusi, mille eemaldamine ei ole võimalik. Otsusest puude eemaldamise kohta tehakse igal üksikjuhul eraldi linna muinsuskaitse ja haljastuse osakonna koostöös.

V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded

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

Eelnõu punktis 22 sätestatakse, et *muinsuskaitseala kaitsevöönd on jagatud kaheks osaks, mis on esitatud korralduse lisas 1.*

Kaitsevööndi osa 1 on vanalinna ümbritsev kaitsevöönd, kaitsevööndi osa 2 koosneb sellega liituvatest aladest, kust avanevad olulised kaugvaated vanalinnale (senises põhimääruses on kaitsevööndi osa 2 nimetatud vaatesektoriteks ja -koridorideks). Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud kaardile eelnõu lisas 1. Uue hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis (nii osa 1 kui 2) määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes või projekti menetlemisel lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetsetes kohas.

Eelnõu punktis 23 sätestatakse kaitsevööndi osa 1 eesmärk: *tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki vanalinnasuunalisi tänavaid (näiteks Pirita tee, Vana-Kalamaja tänav ja Reisijate tänav) ja teisi sisenemisteid (näiteks Balti Jaamast ja Vanasadamast) ning vaatepunktidest (näiteks Merivälja ja Pirita TOPi muulilt, Maarjamäe memoriaalilt ja Telliskivi loomelinnakust).*

Kaitsevööndi eesmärk on tagada sobiv ja toetav keskkond vanalinna ümber, mis tähendab eelkõige kontrastselt kõrgete ehitiste vältimist kaitsevööndis.

Kogu kaitsevööndi osa 1 ulatuses tuleb säilitada vaated piki vanalinnasuunalisi tänavaid, st vältida tänavakoridoridesse visuaalsete tõkete rajamist. Vanalinnasuunaliste tänavate ja teiste

sisenemisteede all on mõeldud eelkõige Tallinna Vanasadamat, Balti Jaama, Pirita teed, Vana-Kalamaja tänavat ja Reisijate tänavat (paljud neist vaadetest on ka planeeringute tasandil esile tõstetud ja kaitstud). Vanasadamast laevaga sisenedes paistab vanalinna siluett kaugele, peale maabumist avaneb hea vaade Oleviste kirikule kogu Kai tänava ulatuses. Balti jaama sisenevatest rongidest avanevad hoonete vahelt dünaamilised vaated Toompea kõrgendikule, sh Pikale Hermannile ja Toomkirikule. Kaitsevööndis hoonestuse planeerimisel tuleb nende vaadetega arvestada.

Kaitsevöönd 1 sees on märgitud ka mõned olulisemad vaatepunktid, kust avanevad vanalinna vaated tuleb säilitada (Merivälja ja Pirita TOPi muulilt, Maarjamäe memoriaalilt ja Telliskivi loomelinnakust). Tegu on vaadetega, mis on kaitstud ka planeeringute tasandil, kuid kuna need jäävad täies mahus kaitsevööndi sisse, ei ole kaitsekorruga vajalik ega võimalik neid oluliste kaugvaadete sekka lisada.

Eelnõu punktis 24 sätestatakse kaitsevööndi osa 2 eesmärk: *tagada muinsuskaitseala ja selle silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.*

Kõiki senises põhimääruses olnud kaugvaateid ja planeeringutega kehtestatud kaugvaateid analüüsi eelnõu koostamisel nii 3D mudelis kui vaatepunkte linnaruumis läbi käies ja kohapeal pildistades. Vaadete analüüs on kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel⁴¹. Vaadete analüüsi põhjal täpsustati osade kaugvaadete ulatust muutes seda vastavalt tegelikule olukorrale kitsamaks või laiemaks. Lisati kolm olulist kaugvaadet, mis olid seni kaitstud kohaliku omavalitsuse tasandil planeeringutega, kuid mis on vähemalt sama olulised ja väärtuslikud kui seni riiklikult kaitstud vaatesektorid ja -koridorid (vt selgitused P 3 kohta).

Samuti lisati osadele vaadetele tagaplaanid (kaitsevööndi osaks lisati ka vaates vanalinna siluettist tahapoole jääv ala). Tagaplaani määramise eesmärk on välistada vanalinna siluetti hägustavate hoonete kerkimine vanalinna silueti foonile. Toompea taha jäävas osas on kõrgusmärgid tõstetud ülejäänud tagaplaanist mõnevõrra kõrgemale, kuna Toompea on ümbritsevast linnast kõrgem. Oluliste vaadete kohta on koostatud 3D rakendus, kus saab iga kaugvaadet ruumiliselt vaadelda.⁴² Punktis on loetletud kõik kaksteist olulist kaugvaadet, millest kaitsevööndi osa 2 koosneb.

Eelnõu punktis 25 sätestatakse nõuded kaitsevööndi osasse 1 ehitamisel.

Punktis 25.1 sätestatakse, et uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel muinsuskaitseala välispiiril välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses arvestades külgnevat hoonestust.

Kaitsevööndi eesmärk on tagada sobiv ja toetav keskkond vanalinna ümber, kuid erinevalt mitmete teiste vanalinnade kaitsekordadest ei ole seatud eesmärgiks “vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitsealaga”, kuna Tallinna vanalinna ümber on juba ajalooliselt rajatud vanalinna hoonestusstruktuurist väga erineva mastaabiga hoonestust. Seetõttu on sarnaselt senise põhimäärusega võetud eesmärgiks, et arvestatakse juba olemasolevat vanalinnaga külgneva hoonestuse mastaapi. Seega Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis on

⁴¹ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

⁴² <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaadet/?page=Koondkaart-2&views=Vaatesektorid>

aktsepteeritavad ka vanalinna hoonetest oluliselt suurema hoonealuse pinnaga hooned (nt linnahall, Balti Jaama turu hooned), kui need on piisavalt madalad, et mitte häirida vanalinna vaadeldavust ning säilitada vaated vanalinnast eeslinnadele ja merele.

Punktis 25.2 sätestatakse, et *piki vanalinnasuunalisi tänavaid avanevaid vaateid ehitistega sulgeda ei lubata. Säilitatakse iseloomulikud vaated vanalinnast ümbritsevatele ajaloolistele eeslinnadele ja merele ning merelt ja eeslinnadest vanalinnale.*

Kaitsevööndis olevad vanalinnasuunalised tänavad, kust avanevad head vaated vanalinnale, on näiteks Pirita tee, Vana-Kalamaja tänav ja Reisijate tänav. Selliste tänavate puhul tuleb vältida nendesse galeriide ja muude üle tänavaraajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette.

Tallinna kui ajaloolise merelinnapuhul on olulised ka vaated merelt ja merele, seetõttu välditakse kõrgete hoonete ehitamist vanalinna ja mere vahele. Vanalinna ümbritsevad ajaloolised eeslinnad (puitasumid), millega vaateliste seoste säilitamine on samuti oluline. Seega välditakse kõrgete ja dominantsete hoonemahtude rajamist ka vanalinna ja ajalooliste eeslinnade vahele.

Eelnõu punktis 26 sätestatakse nõuded kaitsevööndi osasse 2 ehitamisel.

Punktis 26.1 sätestatakse, et *olulisi kaugvaateid ehitistega sulgeda ei lubata. Kavandatavate ehitiste ja pealeehitiste mõju vanalinna vaadeldavusele tuleb hinnata, kui nende absoluutkõrgus ületab madalaimat kõrgusmärki antud asukohas.*

Iga kaugvaade asetseb ruumis inimese silma kõrgusest diagonaalis ülespoole tõusvana arvestades vaate tegelikku perspektiivi looduses. Iga vaade on illustreeritud eelnõu lisades fotona, 3D-joonisena ja 2D-joonisena (eelnõu lisad 6-17). Eelnõu lisades on iga kaugvaade alale märgitud kõrgusmärgid, mis näitavad, millisest kõrgusest alates on tarvis ehitamine Muinsuskaitseametiga kooskõlastada. Kõrgusmärgist allpool on tehtud leevendus, et ehitamist Muinsuskaitseametiga kooskõlastama ei pea (P 28.4), seega ei ole kõrgusmärgist madalamate ehitiste kavandamisel tarvis koostada ka detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Juhul, kui krundil ristuvad mitme erineva vaate tasapinnad, siis tuleb lähtuda madalaimast ehk väikseimast kõrgusmärgist. Selleks on kaks võimalust:

1) vaadata üle kõikide alale ulatuvate kaugvaadete kõrgusmärgid eraldi (eelnõu lisades 6-17 või Muinsuskaitseameti GIS-kaardil⁴³

2) kasutada Tallinna Strateegiakeskuse loodud 3D-rakenduse kihti "katastriüksused kõrguspiiri infoga"⁴⁴

⁴³

<https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=8d43b285394c455fa87077a87db4e17>

³

⁴⁴ <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaated/?page=Koondkaart-2&views=Vaatesektorid>

Kaitstavate vaadete „diagonaalselt libisev“ absoluutkõrgus tagab vanalinna silueti, olulisemate aktsenthoonete ja katusemaastiku vaadeldavuse olulistest vaatepunktidest väikseima võimaliku halduskoormusega (Muinsuskaitseamet ei pea enam kaasama ehitusprojektide ja planeeringute menetluse kaitsevööndi 2. osas, mis jäävad kinnistu kohal olevatest kõrgusmärkidest madalamale).

Tuleb rõhutada, et vaadete ja nende tagaplaanide alal olevad kõrgusmärgid ei ole kõrguspiirangud, teatud juhtudel võib olla lubatav ka kaardil nähtavast kõrgusmärgist kõrgema ehitise püstitamine kaitsevöönd 2 alal. Samuti ei anna vaate alal olev kõrgusmärk kellelegi õigustatud ootust, et just nii kõrge hoone on võimalik krundile püstitada – ehitisi planeerides arvestatakse peale vanalinna vaadeldavuse veel paljude muude aspektidega (piirkonna hoonestustihedus, ümbritsevate hoonete kõrgus, miljöölade nõuded jms), kõrgusmärgist allpool ei ole muinsuskaitseajaid nendesse otsustusprotsessidesse vaja kaasata.

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

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

Eelnõus nimetatud leevendustega on võimalik saavutada proportsioon kaitse vajaduse ja piirangute vahel. Need leevendused vähendavad halduskoormust ning piiranguid omanikule ning samas ei kaasne sellega muinsuskaitseala väärtuste hävimise oht. Kaaludes võimalusi leevendusteks, jõuti järeldusele, et suuremad leevendused ei pruugi toetada ala väärtuste säilimist, mis on MuKS § 3 lg 4 järgi üks muinsuskaitse olulisi põhimõtteid.

Kultuuriväärtuslike või silmapaistva mõjuga A- ja B-kaitsekategooriasse määratud hoonete (vastavalt 327 ja 174 hoonet või hooneosa) konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel ei ole võimalik tööde tegemise loa menetlusi ehitusseadustikuga täielikult ühitada, kuna see seaks ohtu kultuuriväärtuse säilimisele. Muinsuskaitseamet teeb riiklikku ja haldusjärelvalvet muinsuskaitsealade ja selle alusel kehtestatud haldusaktide nõuete täitmisel. Sealjuures jälgitakse uuringu ja tööde tegemise nõuete täitmist, mis tulenevad muinsuskaitse eritingimustest, ehitusprojektidest, tööde või uuringu tegevuskavadest ja tööde tegemise loal toodust. Tööde sisust ja kasutatavate materjalide eripärast ning ajalooliste hoonete detailitundlikkusest lähtudes on loa taotlemise kohustus kultuuriväärtuslike hoonete puhul vajalik, sest sellisel juhul on võimalik teada, kes on tööde tegemise eest vastutavad isikud - muinsuskaitsealade järelevalve teostaja (vajalik pädevustunnistus) ja tööde teostaja (vajalik pädevustunnistus), vajadusel uuringute teostaja (vajalik pädevustunnistus). Lisaks sellele on võimalik vajadusel täiendavate asjaolude ilmnemisel tööde tegemise loal täpsustada tööde tegemise tingimusi. Omavalitsuse antava ehitusloaga ei ole teada eeltoodud asjaolud ja seega ei ole tagatud kultuuriväärtuslike hoonete piisav kaitse.

Eelnõu punktis 27 antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks. Loakohustusest loobumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi. Leevenduste tegemisel lähtutakse asjaolust, et ehitusseadustik ja MuKS on harmoneeritud (Vt MuKS § 1 lg 2). See võimaldab omavalitsustel hõlmata Muinsuskaitseametit ühe menetluse raames. Muinsuskaitseamet osaleb

kooskõlastuse andjana Ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste eelnõu koostamisel ja kooskõlastamisel (EhS § 31 lg 3), ehitusloa või -teatisemenetluses (EhS § 42 lg 7). Nendes menetlustes on Muinsuskaitseametil MuKS § 52 lg 7 p 4 tulenev võimalus loobuda tööde tegemise loa nõudest, *kui amet on teisele haldusorganile antud kooskõlastuses seda märkinud*. Nimetatud leevenduse tegemine märgitakse haldusorganile antava kooskõlastuse juures näiteks B-kaitsekategooria hoonete siseruumides ehitamisel ja C-kaitsekategooria hoonete ümberehitamisel.

Punktis 27.1 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet olemasoleva C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1). Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba, välja arvatud keldrikorruse osas. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 17) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Muinsuskaitseam et annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse üksuse läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses. Tööde tegemise luba asendab C-kaitsekategooriasse määratud hoonetele Ehitisregistris ehitusloa juures olevale ehitusprojektile ameti poolt antav kooskõlastus. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – näiteks juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Selliseks erandjuhtumiks võib olla näiteks hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

Punktis 27.2 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *B-kaitsekategooria hoone siseruumides konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel, välja arvatud ehitus- ja kaevetööd hoone maa-aluses osas*.

See teistest muinsuskaitsealadest erinev leevendus on vajalik, kuna Muinsuskaitseaduse § 52 lg 2 p 1 nõuab maailmapärandi objektidel kõikide hoonete siseruumides tööde tegemise luba, mitte ainult väga väärtuslikuks hinnatud hoonete puhul nagu kõikidel teistel muinsuskaitsealadel. Seaduse koostamisel on peetud maailmapärandi objektidel (Tallinna vanalinnas) asuvate hoonete siseruume vähemalt sama väärtuslikuks kui teistel muinsuskaitsealadel asuvate väga väärtuslike hoonete puhul. Kuna eelnõuga on otsustatud siiski hulk hooneid määrata B-kaitsekategooriasse, et need edaspidi maapealsete korruste siseruumide osas tööde tegemise loast vabastada, on selleks antud kaitsekorruga eraldi leevendus.

Punktis 27.3 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *raietööks ja hooajalise ajutise ehitise püstitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga*.

See on osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1 ja § 52 lg 3 p-st 1. See tähendab, et kui kohaliku omavalitsuse üksus kaasab Muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (kohvikuterrassid, suvised müügikohad jms) lubade menetlusse, siis ei pea edaspidi väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (näiteks kuna kohaliku omavalitsuse üksuse

loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), saab Muinsuskaitseamet väljastada oma tööde tegemise loa.

Punktis 27.4 sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *tegevuskoha tähise, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud*. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel info- või reklaamikandja paigaldamiseks luba ei väljasta.

Eelnõu punktis 28 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis määratud juhtudel tööde kooskõlastamise või teavitamise nõudest.

Punktis 28.1 leevendatakse kaitsevööndi osas 1 olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga, välja arvatud juhul kui see hõlmab maapealse osa laiendamist. See on osaline leevendus MuKS § 58 lg-st 1, mis näeb ette, et *pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise*. Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt.

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

Maapealse osa laiendamisenäe mõistetakse siin ehitise suletud brutopinna suurendamist, välja arvatud ehitise välispiirete soojustamine, mida ei loeta ehitise mahuliseks suurendamiseks muinsuskaitse mõttes, sest selline ehitustegevus ei mõjuta muinsuskaitseala vaadeldavust. Samuti ei loeta ehitise mahuliseks juurdeehitamiseks ehitise olemasoleva katusealuse väljaehitamist juhul, kui hoonele ei lisandu katusest väljaehitusi (valgustus lahendatakse näiteks katuseakendega). Juhul kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitusi või mistahes muid mahulisi juurdeehitusi, siis tuleb need projektid muinsuskaitseala kaitsevööndi 1. osas jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punktis 28.2 sätestatakse, et *kaitsevööndi osades 1 ja 2 ei nõuta Muinsuskaitseameti teavitamist ehitise ehitamisest, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatis*. Sellega leevendatakse omaniku või valdaja MuKS § 58 lg-st 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatisel või ehitusloakohustuse puudumise korral. Seega ei ole kaitsevööndis ameti teavitamine ehitus- ja remonttöödest nõutav, kui ehitusluba- või ehitusteatis ei ole nõutav, sealhulgas ei nõuta teavitamist alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla viie meetri kõrguste ehitiste ehitamisest. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavalt muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

Punktis 28.3 leevendatakse kaitsevööndi alal ehitiste lammutamise kooskõlastamist Muinsuskaitseametiga.

Kuna kaitsevööndi eesmärk ei ole selles olemasolevaid ehitisi säilitada ning ehitiste lammutamisel vanalinna vaadeldavus halveneda ei saa, ei ole ehitiste lammutamise kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga kaitsevööndis vajalik.

Punktis 28.4 leevendatakse kaitsevööndi osas 2 ehitamise kooskõlastamist, *kui kavandata uus ehtis või pealeehitis on vaatesektori joonisel ehitise asukohas näidatud kõrgusmärgist madalam.*

See on osaline leevendus MuKS § 58 lg-st 1, mille kohaselt *pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise.* Kooskõlastamise kohustus Muinsuskaitseametiga jääb oluliste kaugvaadete alal ainult vastavas kohas olevast kõrgusmärgist kõrgemale ehitamisel. Kõrgusmärgist madalamal uute ehitiste lisamine või olemasolevatele ehitistele juurde ehitamine vanalinna vaadeldavust ei mõjuta ja seetõttu on kõrgusmärgist allpool lubatud igasugune ehitustegevus kaitsevööndi osas 2 muinsuskaitseameti loa ja kooskõlastuseta (välja arvatud juhul, kui täiendavad piirangud tulenevad mõnest muust muinsuskaitseobjektist peale muinsuskaitseala vaatesektori, nt mõnest teisest kultuurimälestisest või kaitsevööndist).

Juhul, kui krundil ristuvad mitme erineva vaate tasapinnad, siis tuleb lähtuda madalaimast ehk väikseimast kõrgusmärgist (vt selgitused P 26.1 juures).

VII osa. Muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid

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

Punktiga 29 määratakse, et *mälestise kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele.* Kaitsevööndi määramise vajadus on selliste maa-alaliste kinnismälestiste puhul, mille läheduses on oodata arheoloogilise kultuurikihi, sh matuste või ajalooliste ehitusstruktuuride ilmumist. Kaitsevööndi määramise vajadust ja selle ulatust hinnatakse iga kinnismälestise puhul eraldi. Näiteks võib kaitsevööndi määrata mälestisele, mille piirid on suuremad kui muinsuskaitseala piirid. Selliste mälestiste puhul võib kaitsevöönd olla vajalik, kuna muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ei ole kaitsta konkreetse mälestise ümbrust, sh arheoloogiamälestise kaitsevööndis leiduvat võimalikku arheoloogilist kultuurikihti.

Kaitsevöönd on näiteks vajalik arheoloogiamälestisele Tallinna vanalinn, I-II a-tuh (kultuurimälestiste registri nr 31172). Samas maa-alalisele mälestisele Tallinna linnakindlustused (kultuurimälestiste registri nr 3015) kaitsevööndit ei määrata, kuna mälestisega piirnevad alad on juba muinsuskaitseala, arheoloogiamälestise ja nende kaitsevööndiga kaetud.

VIII osa. Lõppsätted

Lõppsätetes käsitletakse korralduse jõustumist.

Eelnõu punktis 30 sätestatakse, et korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Eelnõu punktis 31 sätestatakse, et MuKS § 91 lõike 1 kohaselt lõpeb Vabariigi Valitsuse 20.05.2003. a määruse nr 55, Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse (RT I 2003, 44, 303) kehtivus Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu jõustumisel.

Korraldust on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse Riigi Teatajas avaldamise päevast arvates. Kaitsekorra põhjendused ja selgitused esitatakse seletuskirjas, mis on kättesaadav Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

5. Kaitsekorra ettevalmistamise ja menetluse kirjeldus

Muinsuskaitsealade kaitsekordade eelnõude koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast MuKS-e jõustumist ning seda kajastati muuhulgas ka Muinsuskaitseameti kodulehel 29.08.2019 ilmunud teates.

Tallinna vanalinna kaitsekorra eelnõu koostamisega alustati 2022. aasta alguses, mil Muinsuskaitseameti peadirektori 12.01.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/3-A moodustati töörühm, millele anti ülesandeks alusuuringute ja eelnõu ettevalmistamine.

Töörühma koosolekud toimusid kakskümmend korda ning neil arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorras kajastamist vajavaid aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Töörühm vaatas ka Tallinna vanalinna muinsuskaitseala hoonekaupa läbi ning tegi kaitsekategoriate ettepanekud.

Töörühma protokollid, samuti kõik alusuuringud ja ülevaated sündmustest on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise [lehel](#).

5.1. Avakoosolek

Esimene, vanalinna oluliste väärtuste kaardistamisele keskenduv avalik koosolek Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra teemal toimus 14. veebruaril 2022 kell 17.00-19.00 Tallinna raekojas ja ülekandena Muinsuskaitseameti Facebooki lehel. Ürituse salvestus, ettekanded ja grupidööde kokkuvõtted on Muinsuskaitseameti kodulehel.⁴⁵

Ürituse kutsed saatis Muinsuskaitseamet Smaily masspostitusprogrammi kaudu kõigile muinsuskaitseala kinnisvaraomanikele, kelle e-maili aadressid olid kättesaadavad riiklikest registritest (2529 kontakti) ning lisaks vanalinnas tegutsevatele asutustele ja ühingutele (Vanalinna selts, muuseumid, kogudused, koolid, linnaosavalitsus jne). Enne üritust ilmusid

⁴⁵ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/node/2221>

selle kohta artiklid ajalehes Pealinn⁴⁶ ja ERR-is⁴⁷, teemat kajastati samal päeval Aktuaalses kaameras ja ERR-i⁴⁸ ja Pealinna⁴⁹ portaalis.

Üritusel tutvustas Kaarel Truu Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kujunemist ja kaitstavaid väärtuseid, Triin Talk rääkis kaitsekorra koostamise kavandatavast protsessist ning tööühma esimesel koosolekul kujunenud seisukohast hoonete kaitsekategooriatesse jagamise kohta (jagada Tallinna puhul hooned ainult A- ja B-kaitsekategooriasse, C-kaitsekategooriat mitte kasutada).

Peale ettekandeid toimus moderaator Vladislav Luškin (OÜ SpeakSmart) juhtimisel arutelu gruppides neljal ette antud teemal:

- 1) Mis on tunnetatavad väärtused Tallinna vanalinnas?
- 2) Mida ja kuidas tuleks teha, et neid vanalinna tunnetatavaid väärtuseid kaitsta?
- 3) Kuidas saaks toetada vanalinna kui elukeskkonna hoidmist?
- 4) Kuidas parandada koostööd pärandi hoidmisel ja arendamisel? Mida saan ise ära teha?

Üritusele registreerus 112 inimest, sh 57 inimest plaanis tulla Raekotta kohale, 55 osaleda veebi vahendusel. Registreerumislehe järgi oli kohapeal 36 osalejat, veebis osalejaid oli rohkem.

Osalejad rõhutasid vajadust kaitsta vanalinna elukeskkonnana (see pole ainult "mis," vaid ka "kes"), hoida selle mitmekesisest kasutust ja kohalikele inimestele vajalikku infrastruktuuri, sh luua piirkonnalasteaed ja kool. Hoonete kasutuse osas sooviti anda KOVile rohkem otsustusõigust, vähendada müra- ja parkimisprobleeme. Paljud vanalinna kui elukeskkonna säilitamisega seoses esile kerkinud teemad väljuvad rangelt võttes muinsuskaitseaduse reguleerimisala piirest, kuid need on kaitsekorras sõnastatud üldiste väärtuste ja põhimõtetenä, et neid saaks arvesse võtta tulevastes planeerimisprotsessides (P 4, P 8.1, P 8.2)

Kitsamalt muinsuskaitseliste regulatsioonide osas ilmnes arutelul selge vajadus panna täpsemalt kirja, mida saab ja mida ei saa, rõhutades just võimalusi, mitte keelde. Seda ongi eelnõus läbivalt tehtud. Kaitsekategooriatesse jagamise võimalust põhimõtteliselt toetati, kuid kritiseeriti seda, et kõige leebemat kaitsekategooriat ei olnud Tallinnas plaanis kasutada. Seda võimalust on uuesti kaalutud ja edasipidi kasutusele võetud ka C-kaitsekategooria.

5.2. Alusuuringute koostamine

2022-2023. a jooksul koostati kaitsekorra koostamiseks viis alusuuringut/analüüsi

- 1) Kaug- ja sisevaadete analüüs
- 2) Haljastuse analüüs
- 3) Linnakindlustuste kaardistus
- 4) Kinnistupiiride analüüs
- 5) Hoonestuse inventeerimine

⁴⁶ <https://pealinn.ee/2022/02/14/kutsume-vanalinlasi-kaitsekorra-koostamisel-kaasa-raakima/>

⁴⁷ <https://www.err.ee/1608495152/triin-talk-tallinna-vanalinna-vajab-uu-kaitsekorda>

⁴⁸ <https://kultuur.err.ee/1608499985/muinsuskaitseamet-hakkab-uuendama-tallinna-vanalinna-kaitsekorda>

⁴⁹ <https://pealinn.ee/2022/02/14/vanalinna-uus-kaitsekord-hakkab-kirgi-kutma/> ,
<https://pealinn.ee/2022/02/14/kutsume-vanalinlasi-kaitsekorra-koostamisel-kaasa-raakima/> ja
https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/aita_vanalinna_kaitskorda_koostada.pdf

Kõik need materjalid on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel.⁵⁰

Kaug- ja sisevaadete analüüsi⁵¹ koostas Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome kompetentsikeskus (Eva-Maria Aitsam, Olari Kärmas, Jaak-Adam Looveer ja Paco Ulman) koostöös Henry Kuningaga.

Kaugvaadete analüüs esitas senises vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses ja mitmetes üld- ja teemaplaneeringutes kehtestatud vaatesektorite -ja koridoride ülevaate, ettepanekud nende muutmiseks ning edasiseks kaitseks.

Analüüsiga tehti kolm olulist ettepanekut:

- 1) lisada seni erinevate planeerimisdokumentidega kehtestatud vanalinna kaugvaated kaitsekorruga kaitstavate vaadete hulka, et need oleks koondatud ühte dokumenti ja leitavad ühel kaardil;
- 2) pikendada vaateid vanalinna silueti taha (luua vaadete tagaplaan), kuna vaateid mõjutavad mitte ainult vanalinna ette kerkida võivad kõrgemad ehitised, vaid ka silueti taustale kerkivad kõrghooned;
- 3) täpsustada kaitsekorruga iga vaate puhul kõrgused, millest alates hakkab ehitis vanalinna vaadeldavust mõjutama.

Avalikule väljapanekule esitatud materjalides oli lähtudes alusuuringust kavandatud kakskümmend kaugvaadet, peale avalikku väljapanekut on vaadete hulka ja nende tagaplaanide ulatust linna esindajate ettepanekul mõnevõrra vähendatud.

Sisevaadetenä analüüsiti avalikest vaatekohtadest avanevaid vaateid (vaateplatvormid, linnamüüri tornid, kirikutornid) vanalinna katusemaastikule. Vaated pildistati üles ning need lisati linna 3D mudelisse vaatepunktidenä. Nii on alusuuringuga fikseeritud, millistele katusepindadele vaated avanevad. Kaitsekorras on sisevaated loetletud tekstina (P. 8.15) ning antud viide vaadete analüüsile, mida saab tulevikus kasutada referentsina katusemaastiku muutmise taotluste korral. Sisevaateid ei ole kaitsekorra 2D kaardile võimalik kanda katusepindade tiheduse, keerukuse ja vaadete muutlikkuse tõttu (iga uus ehitis vanalinnas muudab sisevaateid).

Vaadete analüüsi käigus Tallinna strateegiakeskuse loodud kaug- ja sisevaadete 3D rakendus⁵² jääb avalikult kasutatavaks tööriistaks, mille abil saab senisest oluliselt lihtsamini ja täpsemini hinnata kavandatavate muudatuste mõju vanalinna vaadetes.

Vanalinna haljastuse eksperdi hinnangu⁵³ koostas Kristiina Kupper, linna maastikuarhitekt. Eksperdi hinnangugus on välja toodud kõikide vanalinna muinsuskaitsealale jäävate parkide, haljasalade ja alleede lühikirjeldused ja nende väärtuslikud maastikuelemendid.

Eksperdi hinnangus on kirjeldatud rohkem haljasalaid kui kaitsekorra eelnõus “väärtuslike haljasalade ja puisteedena” loetletud ja kaardile kantud. Algselt töörühma ettepanekul

⁵⁰ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/ameti-tegevus/muinsuskaitsealade-kaitsekorralduskavade-koostamine/tallinna-vanalinna>

⁵¹ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/vanalinna_vaadete_analuus_v3.pdf

⁵² 3D rakendus <http://gis.tallinn.ee/vanalinnavaated/?page=Koondkaart-2&views=Sisevaated> ja rakenduse veebikaart

<https://tallinn.gis.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=f93b16edef6945f5a6a941b675feb9a6>

⁵³ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/eksperdi_hinnang.pdf ja https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/lisa_1.pdf

eksperdi hinnangusse lisatud "muud olemasolevad haljasalad" tekitasid hilisemates aruteludes mitmeid küsimusi ning kuna nende alade edasised arengud võivad olla väga erinevad, polnud nende kohta võimalik kirja panna ühtseid suuniseid. Niisiis jäeti kindlustusvööndis parkideks kujundamata haljasalad jm hoonestamata alad kaardil eraldi tähistamata ja nende kohta kehtivad üldised suunised kindlustusvööndis rohealade osakaalu suurendada (P 8.17).

Linnakindlustuste kaardistuse⁵⁴ koostas Tallinna linnaarheoloog Ragnar Nurk. Tallinna alllinna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.-18.saj. on eraldi mälestis, ehitismälestis nr 3015.⁵⁵ Maa-ameti kaardil on see suur pindalaline mälestis märgitud ühe tingmargiga ning sellest ei ole võimalik välja lugeda erinevaid linnakindlustuste osasid ega kihistusi. Linnakindlustuste kaardistusega on need selgelt välja toodud. Kaitsekorra koosseisus on linnakindlustuste kaart (lisa 5) informatiivse tähendusega, ning aitab mõista kaitsekorra tekstis mainitud linnakindlustuste osade paiknemist linnaruumis (nt vallikraavid, bastionid, kaitseehitiste maa all säilinud osad).

Kinnistupiiride analüüsi koostas arheoloog Villu Kadakas.⁵⁶ Töö eesmärk oli välja selgitada, millised kehtivatest kinnistupiiridest pärinevad 1944. aasta pommitamise eelsest ajast, st mida tuleks käsitleda põhimõtteliselt ajalooliste kinnistupiiridena, ning millised on kehtestatud alles pärast Eesti iseseisvuse taastamist 1991. aastal. Analüüsiga käsitleti ainult hoonestatud linnatuumiku elamukvartaleid, kuna kindlustusvööndi krundistruktuur on suhteliselt uus ning selle säilitamist kaitsekorraga ei nõuta. Hoonestatud linnatuumikus ulatub krundistruktuur teadaolevalt keskaega ning on üks olulisi kaitstavaid väärtuseid muinsuskaitsealal. Seetõttu oli oluline uuringuga täpsustada, millised kinnistupiirid on säilinud ajaloolistena ja millised mitte. Analüüsi tulemuste alusel on koostatud kaitsekorra lisa 4.

Hoonestuse inventeerimise ja kaitsekategooriate ettepanekute koostamise viis läbi kaitsekorra koostamise töörühm Triin Talki eestvedamisel. Inventeerimisaruandega tehtud esialgne ettepanek, mis läks avalikule väljapanekule, oli määrata Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal A-kaitsekategooriasse 360 hoonet, B-kaitsekategooriasse 136 hoonet ning C-kaitsekategooriasse 69 hoonet. Peale avalikul väljapanekul saadud ettepanekute arutamist ning nimekirja täiendavat ülevaatamist Muinsuskaitseameti ja Tallinna linna esindajatega A-kaitsekategooriasse jäävate hoonete hulka mõnevõrra vähendati.

Lisaks jääb muinsuskaitsealale 218 hoonet, mis on mälestised või mälestise osad (nt kõik linnamüüri tornid on eraldi hooned, kuid ühe mälestise, Tallinna linnakindlustuste, osad). Tallinna vanalinna erakordse ülemaailmse väärtuse tõttu on siin mälestiste ja A-kaitsekategooria hoonete osakaal oluliselt suurem kui teistel Eesti muinsuskaitsealadel (vt ka selgitused P 9 juures).

5.3. Konsultatsioonid huvirühmadega

Algselt kavandatud ja esimesel avalikul konsultatsioonil 14.02.2022 välja lubatud teist avalikku konsultatsiooni suure avaliku üritusena ei korraldatud peamiselt kahel põhjusel:

⁵⁴ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/linnakindlustuste_kaardistus.pdf

⁵⁵ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=3015>

⁵⁶ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tln_vanalinna_1944-2022_kinnistute_piirid_tervikfail_03.02.23.pdf

1) Muinsuskaitseametis tehti juhtimisotsus seadusega mitte nõutud avalikke üritusi vähendada, et kaitsekordade menetlusi kiirendada. Eesmärk oli saada kõik kaitsekorrad valmis 2023. aastal vastavalt Muinsuskaitseseaduse §91 (1), mis nõuab uute kaitsekordade kehtestamist nelja aasta jooksul peale seaduse kehtima hakkamist.

2) Esimesel avalikul konsultatsioonil kritiseerisid mõned osalejad kaasamise formaati, kus suures saalis on kaasarääkimise võimalus väike ning tutvumiseks ei ole materjale, millele tagasisidet anda.

Seetõttu otsustati edasine ametliku avaliku menetluse eelne kaasamine korraldada otse Tallinna vanalinnaga seotud huvirühmadega suheldes. Selleks saatis töörühma juht 15.-16. novembril 2022 e-mailiga kaitsekorra eelnõu mustandi tutvumiseks Vanalinna seltsile, Vanalinna ettevõtjate ühingule, Ehitusettevõtjate liidule, Arhitektide liidule, Maastikuarhitektide liidule, Tallinna muinsuskaitse osakonnale ja Muinsuskaitseametile (mh eksperdinõukogudesse edastamiseks), Tallinna linnavalitsuse planeerimisvaldkonda kureerivale aselinnapeale, UNESCO nõukogule, Tallinna Kesklinna valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja kommunaalametile, Transpordiametile, Linnavolikogule, Muinsuskaitse seltsile, ICOMOS Eestile ning Balti jaama hoone omanikule. (Viimane oli oluline kaasatav, kuna töörühmas oli tehtud ettepanek lisada see hoone muinsuskaitseala koosseisu.)

E-kirjaga paluti eelnõuga tutvuda ja lisada oma kommentaarid-ettepanekud Googledoc'i formaadis avatud dokumenti. Samuti pakuti kõigile osapooltele võimalust neile sobival ajal kohtuda ja eelnõu mustandiga seotud küsimusi arutada.

Konsultatsioonide ehk nn eelkaasamise käigus toimus kaksteist arutelu erinevate osapooltega:

1) Arhitektide liidu eestseisusega 17.11. 2022 ja 24.03.2023

Esimese kohtumise järel saadeti kirjalikud ettepanekuid kaitsekorra eelnõu kohta, teise kohtumise järel hoonete kaitsekategooriate kohta.

2) AS GoRail esindajatega 28.11.2022

Balti jaama vana hoone vaadati kohapeal üle ja selgitati, mida muinsuskaitseala piiri laiendamine kaasa tooks. Hiljem on kaitsekorra koostamise töörühm otsustanud loobuda hoone muinsuskaitseala koosseisu arvamistest ning teinud Muinsuskaitseametile ettepaneku tunnistada see eraldi mälestiseks.

3) Vanalinna seltsiga 1.12.2022

Peamise probleemina nähti, et kohati olid kirja pandud punktid liiga "autovastased", ligipääs kodule autoga on oluline säilitada. Samuti rõhutati, et oluline on lahendada müraprobleemi ning anda selgemad suunised vanalinna kui elukeskkonna säilitamiseks.

Kohalike elanike soov olnuks seada kaitsekorruga konkreetsemaid nõudeid elukeskkonna hoidmiseks ehk hoonete kasutuse reguleerimist, nt "ehitise kasutamise otstarvet ei tohi üldjuhul muuta, välja arvatud elamuks või eluruumiks muutmine". Teemat on kaalutud, kuid jäetud eelnõus hoonete ja avaliku ruumi kasutuse suunised siiski põhimõtete tasandile (P 8.1 ja 8.2). Keeld hoonete funktsiooni muuta oleks tõenäoliselt liiga piirav ning põhjendamatu keskkonnas, kus hoonete funktsioone on läbi sajandite pidevalt muudetud. Samuti oleks soovimatu kinnistada nt ööklubide või suveniiripoodide asukohti. Linnakeskuse funktsionaalse arengu suunamine on pigem linnaplaneerijate kui muinsuskaitsete pädevuses ning kaitsekorruga antud põhimõtete järgi antakse täpsemad nõuded koostatavas Tallinna Kesklinna üldplaneeringus. Üldplaneeringuga on seotud eesmärk *tugevdada vanalinna kui*

Tallinna olulise ajaloolis-kultuurilise sümboli väärtust ning soodustada vanalinnas elukeskkonda tugevdavaid kasutusvõimalusi, et selles oleks võimalik säilitada ja suurendada püsielanikkonda.

4) Tallinna Strateegiakeskuse ja abilinnapeaga 2.12.2022

Peamine teema oli, et bastionaalvööndi ehituspiirangud olid esialgu liiga ehitamist välistavad. Strateegiakeskus soovis, et sinna peaks siiski võimaldama tähtsaid kultuuriobjekte, samuti pargi poole avanevaid kohvikumahte.

Samuti tekitas küsimusi A- ja B-kaitsekategooria algne definitsioon, milles oli märgitud, et "tuleb säilitada autentsus." See ei ole Tallinna kontekstis sobiv sõnastus, kui B-kategoorias ka nt Kalevi ujula ja mitmeid teisi uushooneid, millel on suur ruumimõju (silmapaistvus) ja on vaja ümberehitamisel anda eritingimusi ja lubasid. Samas mõned neist võivad olla tulevikus väga kapitaalselt ümber ehitatavad.

Strateegiakeskus saatis kirjalikud ettepanekud 22.12.2022, need arutati läbi ja täiendati eelnõud vastavalt järgnevatel töörühma koosolekutel.

5) Muinsuskaitseameti ehitismälestiste ja maastikuarhitektuuri eksperdinõukogudega 19.12.2022

Eksperdinõukogud toetasid sõnastust, et väärtuslikele ja olemasolevatele haljasaladele ei ole uue ehitise püstitamine lubatud. Samuti toetati põhimõtet, et ülejäänud kindlustusvööndi osas uue hoone või maapealse juurdeehitise lisamine ei ole üldjuhul lubatud, ning Balti jaama jaamahoone lisamist muinsuskaitsealasse.

6) ICOMOSiga 22.12.2022 ja 16.01.2023 (zoomis)

Esimesel koosolekul tutvustati üldist eelnõu protsessi ja suuremaid kavandatavaid muutuseid, teisel kohtumisel konkreetsemaid küsimusekohti. ICOMOS saatis oma kirjalikud ettepanekud mõningate punktide sõnastuste kohta, need arutati läbi töörühma koosolekul 02.02.2023 koos ICOMOSi esindajaga ning sõnastuse muudatusi (näiteks lubatud ehitusmaterjalide kohta) viidi eelnõusse sisse.

7) Ehitusettevõtjate liiduga 04.01.2023

Ehitusettevõtjate liit saatis enne kohtumist juristi koostatud kirja. Kohtumisel lisati eelnõusse punkt vanalinnas sobivate ehitustehnoloogiate kohta, ning lepiti kokku muid väiksemaid sõnastuse täiendusi. Kirjaga saadetud küsimused eelnõu proportsionaalsuse jms on lahti seletatud eelnõu seletuskirjas.

8) Tallinna UNESCO nõukoguga 10.01.2023

Koosolekul muudatusettepanekuid ei tulnud, küsimusi tekitasid peamiselt kindlustusvööndisse ehitamise võimalused. Osalejatele selgitati, et kaitsekord ei võimalda suuremahulisi juurdeehitusi kindlustusvööndis väljaspool kahte juba perimetraalselt hoonestatud kvartalit (nt Estonia juurdeehitust praegu kavandatud mahus kaitsekord ei võimalda).

9) Töörühma laiendatud koosolek 12.01.2023

Kõikide novembrist jaanuarini saadud ettepanekute arutamiseks korraldati töörühma avatud koosolek, kus kõikidel ettepanekute esitajatel oli võimalik osaleda. Osad punktid olid muudetud-täiendatud juba enne koosolekut, osasid muudeti veel koosoleku jooksul.

Konsultatsioonide käigus toimunud arutelude kaudu sai kaitsekorda sisendit anda oluliselt suurem hulk inimesi, kui oleks olnud võimalik ühe avaliku ürituse käigus. Sel viisil sai arutada mitmeid erinevaid kaitsekorra punkte ja nende tähenduse nüansse, mis avaliku rahvakoosoleku formaadis oleks olnud võimatu. Mitu kuud kõigile avatud GoogleDoc'i abil kaasamine oli Eesti muinsuskaitsealade kaitsekordade koostamise praktikas esmakordne, erakordselt ajamahukas ent sisukas, ning võimaldas eelnõud enne ametlikku avalikku väljapanekut oluliselt täiendada ja erinevate osapoolte ootustega paremini kooskõlla viia. Protsessis ilmnisid ka erinevate osapoolte vastandlikud ootused: nt 14.02.2022 avalikul üritusel väljendati soovi saada võimalikult täpsed juhised, mida võib ja ei või teha, et ametnikel oleks vähem subjektiivset otsustusõigust. Samas hiljem ehitusettevõtjatega eraldi arutledes oldi huvitatud hoopis sellest, et säiliks võimalikult palju vabadust läheneda igale hoonete objektipõhiselt ning et jäigad reeglid ei paneks eii arhitekte ega ametnikke liigselt raamidesse. Kaitsekorraga on püütud vältida mõlemat äärmust: suunised ja nõuded on küll senisest täpsemalt lahti kirjutatud, kuid siiski jääb iga ehitise puhul võimalus arutada kõik võimalused läbi muinsuskaitse eritingimuste andmisel ja/või projekteerimisel-planeerimisel, arvestades ehitise väärtuse ja seisukorra, omanike soovide, uuringute tulemuste ja kõikide muude asjaoludega.

10) Muinsuskaitseameti ehitismälestiste eksperdinõukoguga 03.04.2023.

Ekspertnõukogus tõstati olulisema küsimusena hoonete kaitsekategooriate proportsionaalsus, konkreetseid ettepanekuid tehti siiski peamiselt uuemate hoonete kaitsekategooria tõstmise suunas. Ekspertnõukogu liikmete ettepanekud kaitsekategooriate muutmise kohta kaaluti koos Arhitektide liidu eestseisuse ettepanekutega läbi 19.04.2023 töörühma koosolekul ning nende alusel tehtud muudatused viidi sisse enne avalikku menetlust.

5.4. Avatud menetlus

Tallinna kaitsekorra avatud menetlus algas 09.06.2023 ja selle algusest teavitati ajalehtedes Pealinn (13.06.2023) ja Eesti Päevaleht (09.06.2023), Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis) ja Tallinna linna kodulehel. 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 (17 kontakti) ning muinsuskaitseala kinnistute omanikke (2208 kontakti). 29. juunil saadeti korduskirjad kõigile neile, kes eelnevalt ei olnud kirja avanud. Esimese kirja avamisprotsent oli asutustel-ühingutel 76,5% ja vanalinna kinnistuomanikel 64,4%. Korduskirja avas 23% selle saanutest.

9. juunist sama kuu lõpuni oli Vabaduse väljaku jalakäijate tunnelis avatud ka kaitsekorda tutvustav näitus, sh kõikide kavandatud kaugvaadete joonised ja fotod.

Lisaks avaldati avaliku väljapaneku ajal kaitsekorraga kavandatavate olulisemate muudatuste tutvustamiseks ning väljapanekule tähelepanu tõmbamiseks mitmeid artikleid ning esineti radio- ja telesaadetes.⁵⁷ Kuna kavandatavad kaugvaated koos tagaplaanidega ulatuvad

⁵⁷ Ülevaade meediakajastustest on muinsuskaitseameti kodulehel <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/ameti-tegevus/muinsuskaitsealade-kaitsekorralduskavade-koostamine/tallinna-vanalinna>

kõikidesse linnaosadesse, saadeti eraldi artikkel kaugvaadete kohta ka kõikidesse Tallinna linnaosalehtedesse, uudis ilmus Haabersti, Kristiine, Lasnamäe ja Pirita linnaosade lehtedes. Kaitsevööndi (sh kaugvaadete ala) kinnisvaraomanikke e-mailitsi ei teavitatud. Kaugvaadete ala omanike eraldi kirjadega teavitamise vajadust ja võimalusi kaaluti Muinsuskaitseameti ja Kultuuriministeeriumi koostöös. Olemasolevate vaatesektorite puhul piirangud leevenevad, kuna kooskõlastuskohustus seatakse alates teatud kõrgusest (seni oli lausaline loakohustus). Lisanduvate vaadete puhul on tegu eranditult sellistega, mis on juba kehtestatud või kehtestamisel erinevate planeeringutega ehk on läbinud avaliku menetluse. Lisanduvad tagaplaanide alad, kus kõrgusmärgid on nii kõrgel, et puudutavad vaid olukordi, kui kavandatakse piirkonnas olemasolevast hoonestusest oluliselt kõrgemate ehitiste rajamist. Kellelgi ei saa olla õigustatud ootust rajada ilma vastava planeeringuta kõrghooneid, seega on tagaplaanide alal riive omanike õigustele väga väike ning see võib ilmnedas alles detailplaneeringute menetlemisel tulevikus. Detailplaneeringute mentlemisel on enamasti asjaolusid, mis piiravad hoonete kõrgust, peale muinsuskaitseala vaadeldavuse väga palju (linnaosa üldplaneeringust tulenevad piirangud, miljööalad, insolatsioon, kõrvalkinnistute omanike ootused) ning muinsuskaitseala kaugvaate tagaplaanist tulenev kohustus hinnata ehitise mõju vanalinna vaadeldavusele alates nt 100 m kõrgusest, võib planeerimisprotsessis mõju avaldada vaid väga erandlikel juhtudel. Vaatesektoris või selle tagaplaanis oleva kõrgusmärgi puhul ei ole tegu isegi konkreetse kõrguspiiranguga, vaid alates sellest kõrgusest kehtib muinsuskaitseametiga kooskõlastamise kohustus ning tuleb kaaluda kavandatava ehitise mõju vanalinna vaadeldavusele. Seega pole välistatud, et mõnes kohas ja põhjendatud juhul saab ehitada ka kõrgusmärgist kõrgema ehitise.

Kaugvaadete ala selle avalikule väljapanekule esitatud kujul hõlmas 12,6 km² ja sellel alal elab hinnanguliselt üle 170 000 inimese,⁵⁸ lisaks juriidilistest isikutest kinnisvaraomanikud. Suurusjärgus veerand miljoni isiku teavitamine eraldi kirjadega tooks kaasa erakordselt suure halduskoormuse. Seega, kaaludes kavandatava riive väga väikest intensiivsust ning suurt halduskoormust, otsustati kaitsevööndisse jäävate kinnistu omanikke mitte eraldi kirjadega teavitada, vaid piirduda seadusega nõutud ajalehe kaudu teavitamisega. Lisaks ühele üleriigilisele ja kohalikule ajalehele kasutati ka kõiki teavitusvõimalusi Tallinna linnaosalehtedes ja muus meedias.

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 09.06–23.07.2022, eelnõuga seotud materjalid olid kättesaadavad [Muinsuskaitseameti kodulehel](#). Lisaks veebilehele olid kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja lisad kättesaadavad Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnas (Raekoja plats 12) ja Muinsuskaitseameti Tallinna kontoris (Pikk 2).

Avaliku väljapaneku jooksul laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid 21 isikult. Esitatud vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas Muinsuskaitseamet seisukoha ja edastas selle enne avalikku arutelu toimumist arvamuse saatjale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekud ja vastuväited ning Muinsuskaitseameti võetud seisukohad on toodud seletuskirja lisa 3. Arvestades avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid, muudeti vähesel määral eelnõu ja täiendati seletuskirja sõnastust.

Samuti täpsustati ja muudeti 2023 sügise jooksul eelnõu mõningal määral Muinsuskaitseameti ja Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonna ja Strateegiakeskuse esindajate

⁵⁸ Elanike hulga määramiseks alal on kasutatud Statistikaameti rahvastiku tiheduse ruutkaarti 1 km x 1 km https://metadata.geoportaal.ee/geonetwork/srv/api/records/stat_rahvastikutihedus

koostöös. Kaugvaadete ala vaadati uuesti üle ning jäeti riiklike piirangutega hõlmatuks oluliselt väiksem ala (algselt kavandatud 11 kaugvaate lisamise asemel lisati senistele kaugvaadetele vaid 3 vaadet, samuti optimiseeriti tagaplaanide ala).

Samuti vaadati uuesti üle kaitsekategooriate põhjendus ning otsustati 38 hoone või hooneosa kaitsekategooriat leevendada, ehk määrata neile A- asemel B-kaitsekategooria. Need muudatused viidi eelnõusse sisse enne avaliku arutelu välja kuulutamist.

Avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati ajalehes, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused, huvigrupid, muinsuskaitseala kinnisvaraomanikud, samuti vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute tegijad).

Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimub 23.11.2023 Tallinna Raekojas.

6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

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

Muinsuskaitseala kaitsekord on sõnastatud võrreldes kehtiva põhimäärusega oluliselt täpsemalt, väärtustekesksemalt ja tulevikku vaatavalt, mis võimaldab tagada senisest läbipaistvama muinsuskaitsepraktika. Kuna kaitstavad väärtused ja oodatud tulemused on hoonete ja piirkondade kaupa kirjas, on kõigile osapooltele selgem, millised tegevused on võimalikud. Sarnased põhimõtted on sisuliselt ka seni Tallinna muinsuskaitsepraktikaid piirkonnakaupa juhtinud, kuid need on väljendunud üksikotsustes, mille laiem kontekst ei ole olnud alati avalikkusele arusaadav (näiteks miks ei luba muinsuskaitse Estonia teatri taha mahukat juurdeehitust, kuid lubab sealsamas kõrval Reaalkooli juurdeehituse, miks võib enne teist maailmasõda olnud hoonestuse taastada Apteegi tänava ääres, aga mitte Raekoja platsil jne).

Oluline muudatus, mille kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kaitsekategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. Tallinna puhul jääb enamus muinsuskaitsealal paiknevaid hooneid ka edaspidi kaitse alla mälestiste või A-kaitsekategooria hoonetena ning Muinsuskaitseameti (mille ülesandeid täidab Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakond) ja kinnisvaraomanike halduskoormus väheneb vähem kui poolte hoonete puhul.

Lisaks eeltoodule väheneb halduskoormus kaitsevööndi hoonete puhul. Ametiga ei ole edaspidi vaja muinsuskaitseala kaitsevööndis kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist. Samuti ei ole tarvis kooskõlastada ehitiste lammutamist ega teavitama ehitise ehitamisest, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatist (alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla viie meetri kõrguse ehitised)

Kaitsevööndi osas 2 (vaatesektorites) on kaitsekorruga määratud kõrgusmärgid, millest madalamate ehitiste puhul ei ole edaspidi enam Muinsuskaitseameti kooskõlastust tarvis. Sellega vabastatakse valdav enamus ehitustöödest kaitsevööndis 2 Muinsuskaitseameti kooskõlastuskohustusest.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala on juba alates 1966. aastast riikliku kaitse all, mistõttu puudub kaitsekorra eelnõu jõustumisel oluline uus mõju sotsiaalvaldkonnale, riiklikule julgeolekule, majandusele, regionaalarengule, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse töö korraldusele. Juhul kui eeldada, et muinsuskaitsealana kaitse all olemine mõjutab kinnisvarahindu ja piirkonna atraktiivsust, on Tallinna vanalinna puhul olnud selle mõju väga positiivne: taasiseseisvumisaja alguses väga kehva seisukorra ja mainega alast on saanud Eesti kõrgeimate kinnisvarahindadega piirkond ning olulisim vaatamisväärsus.

Tallinna linna ja Muinsuskaitseameti vahel on alates 2003. aastast kehtinud haldusleping, mille kohaselt täidab Muinsuskaitseameti ülesandeid Tallinna linna piires Tallinna Linnaplaneerimise amet.⁵⁹ Haldusülesannete täitmiseks eraldab Muinsuskaitseamet Tallinna linnale iga-aastaselt oma eelarvest vahendeid. Halduslepingu jätkamisel tuleb Muinsuskaitseametil jätkata linna iga-aastaselt rahalist toetamist.

Muinsuskaitseamet hüvitab muinsuskaitseala kinnisvaraomanikele uuringute läbiviimist vastavalt MuKS-e § 48. Samuti on kinnisvaraomanikel võimalik taotleda Muinsuskaitseameti restaureerimistoetust. Lisaks toetab vanalinnas restaureerimist Tallinna linn läbi enda restaureerimistoetuse. Samuti toetab linn ajalooliseid kirikuid läbi programmi "Tallinna kirikurenessanss" ning teeb ise investeeringuid linnale kuuluvatesse ehitistesse (sh bastionide, linnamüüri ja selle tornide restaureerimine, Toompea tugimüüri korrastamine jne).

Tallinna linna restaureerimistoetus oli 2022. aastal oli 300 000 eurot. Maksimaalne toetuse suurus taotluse kohta oli 25 000 eurot. Restaureerimistoetused jagunesid 2022. aastal võrdselt riikliku kaitse all olevate ehitiste (mälestised ja muinsuskaitseala hooned) ning planeeringutega kaitstavate hoonete vahel (miljööalade hooned ja väärtuslikud üksikobjektid). 2023. aastal on Tallinna linna restaureerimistoetuste maht juba 400 000 eurot ning maksimaalne toetuse suurus taotluse kohta 30 000 eurot.

Ka edaspidi on oluline, et muinsuskaitseala haldamisse ja restaureerimisse panustaksid nii riik kui kohalik omavalitsus. Senise põhimääruse asendamine kaitsekorruga kulude tõusu kaasa ei too.

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

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

8. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

⁵⁹ Kehtiv haldusleping: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104012020001>

9. Vaidlustamine

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

10. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Tallinna linnale.

Seletuskirja lisa 1. Kaitsekategooriate põhjendused.

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

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