

# Vabariigi Valitsuse korralduse „Tartu muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu

## SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus

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

Tartu muinsuskaitseala (edaspidi: *muinsuskaitseala*) asub Tartu maakonnas Tartu linnas. Tartu muinsuskaitseala on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. a määrusega nr 91 võeti kaitse alla Tartu vanalinn. 21.03.1995. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 126 (RT I 1995, 37, 472) kehtestati Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus praeguseni kehtivates piirides. Järgmine, seni kehtiv põhimäärus võeti vastu Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. aasta määrusega nr 218 (RTI, 21.06.2004, 50, 351).

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 91 lõikele 1 kehtib enne seaduse jõustumist kaitse alla võetud muinsuskaitseala põhimäärus seni, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni kehtestatakse kaitsekord. Seega ei võeta korraldusega kaitse alla uut ala, vaid kinnitatakse kaitse all olevale alale muinsuskaitseaduse kohane kaitsekord.

Korraldusega kehtestatakse kaitse all olevale muinsuskaitsealale kaitsekord, täpsustades kaitseala nimetust, kaitse eesmärki ja muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piire. Muudatused on tingitud vajadusest anda muinsuskaitsealal kehtivatesse nõuetesse juurde paindlikkust ning leevendusi võrreldes seni kehtinud nõuetega. Samuti johtuvalt sellest, et muinsuskaitseadus näeb uue põhimõttelise muudatusena ette muinsuskaitseala hoonetele väärtusklasside määramise ja nõuete ning leevenduste seadmise nendest lähtuvalt.

Tegevustele muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis kohaldatakse muinsuskaitseadust käesolevast kaitsekorrast tulenevate erisustega.

Kaitsekorras kasutatavad mõisted hooldamine, remontimine, ilme muutmine, konserveerimine, restaureerimine on määratletud muinsuskaitseaduses. Mõisted ümberehitamine ja ehitamine on määratletud ehitusseadustikus. Kinnistuna käsitletakse maatükki/maaüksust, mis on vajalik ehitise teenindamiseks ja määratletud kinnistusregistris. Kui mõisteid on sisustatud erinevalt või vastuoluliselt, lähtutakse muinsuskaitseadusest kui ehitusseadustiku ja maaparandusseaduse eriseadusest. Eelnõu teksti ja lisade (kaartide) vastuolo korral lähtutakse tekstist.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu on koostanud muinsuskaitseameti peadirektori 13.04.2020 käskkirjaga nr 1.1-5/21-A moodustatud Tartu kaitsekorra töörühma liikmed: Anni Martin (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi valdkonna juht, [anni.martin@muinsuskaitseamet.ee](mailto:anni.martin@muinsuskaitseamet.ee), 5061835), Indrek Ranniku (Tartu Linnavalitsus, üldplaneeringu- ja arenguteenistuse juhataja), Tõnis Arjus (Tartu Linnavalitsus, linnaarhitekt), Egle Tamm (Tartu Linnavalitsus, kultuuriväärtuste teenistuse muinsuskaitse peaspetsialist), Leele Välja (ekspert, arhitektuuriajaloolane), Mart Hiob (ekspert, linnaplaneerija), Ave Elken (Muinsuskaitseamet, kaitsekorralduse spetsialist); Kais Matteus (Muinsuskaitseameti ehitus- ja arheoloogia osakonna juhataja, [kais.matteus@muinsuskaitseamet.ee](mailto:kais.matteus@muinsuskaitseamet.ee), 53437741), Triin Talk (Eesti Kunstiakadeemia nooremteadur) ning muinsuskaitseameti teenistujad. Eelnõu on keeleliselt toimetanud Anni Viirmets ([anni.viirmets@kul.ee](mailto:anni.viirmets@kul.ee)).

## 2. Eelnõu sisu

### 2.1. Tartu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldustele

Muinsuskaitseaduse § 9 kohaselt on muinsuskaitseala *riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik*.

Tartu muinsuskaitseala kaitse eesmärk on ajalooliselt kujunenud linnatuumiku terviku, seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohataju loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine. Tartu muinsuskaitseala on unikaalne linnaehituslik keskkond, mille moodustavad ajalooline tänava-, kvartali- ja kinnistuvõrk, eri ajastust pärinevad hooned ja hoovid, platsid, haljasalad jms.

Kultuuripärand on taastumatu vara, kord hävinut enam tagasi ei saa. Inimtegevus on sajandeid koondunud samadesse paikadesse, selle jäljed on enamasti tajutavad ja nähtavad, kuid vahel säilinud ka peidetult (nt arheoloogia). Märgid enne meid elanud inimeste elust ja olust on säilinud arheoloogilise kultuurkihina. Tartu ajalugu ulatub juba eelajaloolisesse aega, kui Emajõe ületuskohas (praeguse Laia ja Vene tänava kohtumispaigas) tekkis inimasustus. Kaitselinnus ja selle äärne püasula rajati Toomemäele oletatavasti I aastatuhande teises pooles. Muinsuskaitsealal töödega maa alla minnes on väga suur tõenäosus leida ladestusi, mis sisaldavad ehitusjäänuseid, inim- ja loomaluud, töö- ja tarbeesemeid ja muud sellist, mis annavad teaduslikku informatsiooni vanemate ajajärgude kohta ning võivad viia ka linnaehitusliku ajaloo ümber kirjutamiseni.

Muinsuskaitseaduse § 9 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga.

Muinsuskaitseala säilitamise vajadus ja kohustus ning väärtuste sõnastamine tuleneb ka rahvusvahelistest konventsioonidest, millega Eesti riik on ühinenud. Nende alusel lähtume pärandipoliitika kujundamisel rahvusvahelistest põhimõtetest.

Euroopa maastikukonventsioon jõustus Eesti suhtes 1. juunil 2018. Konventsiooni kohaselt ei ole maastik pelgalt loodus ega lõpe linnapiiriga, vaid on hoopis laiem: inimese tajutav ala, mille omadused on tekkinud loodusliku ja/või inimtegevuse tulemusena või nende koosmõjus. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Sellest põhimõttest on lähtutud ka kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.

Faro konventsioon, millega ühinemise kiitis Vabariigi Valitsus heaks 25. veebruaril 2021. aastal (jõustumata), rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonnale väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Faro konventsiooni oluline keskne mõte on igäihe õigus saada kultuuripärandist osa, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatuumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. Kultuuriajaloolise linna keskkonna hoidmine ja mitmekesine kasutus annab võimaluse saada osa kultuuripärandist nii neil, kelle jaoks on see argikeskkond elamiseks ja töötamiseks kui ka neil, kes külastavad seda turistina puhkamise ja pärandirikkast linnaruumist osa saamise eesmärgil. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, pärandi kogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtused ning läbi räägitud põhimõtted ja nõuded keskkonna hoidmisel ja arendamisel.

Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon jõustus Eestis 29. oktoobril 1996. Konventsioonis tõdetakse, et arheoloogiapärand on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsise halvenemise ohus ohtrate planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuri arengu poliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.

Muinsuskaitseaduse § 10 kohaselt on riikliku kaitseala kaitse alla võtmise eelduseks Eesti ainelist kultuuripärandi väärtuslikumat osa esindav kultuuriväärtusega maa-ala, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilimise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust. Riikliku kaitse eeldust hinnatakse kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi: *määrus nr 23*) sätestatud kriteeriumite põhjal.

Kuigi tegu on kehtiva muinsuskaitsealaga, on muinsuskaitseamet kaitsekorra koostamise käigus hinnanud Tartu muinsuskaitseala vastavust muinsuskaitseadusega sätestatud muinsuskaitsealaks tunnistamise üldistele ja muinsuskaitsealale kehtestatud kriteeriumitele. Tartu muinsuskaitseala vastab riikliku kaitse eelduse hindamiseks kehtestatud kõigile kriteeriumitele:

Üldkriteeriumid:

- 1) selektiivsus – Tartu ajalooline linnatumik on vaieldamatult esinduslikumaid, paremini säilinud ja kumuleeruva väärtusega alasid Eestis, aga ka Euroopa ülikoolilinnade hulgas. Tartus on väga hästi säilinud klassitsistliku arhitektuuriga vanalinn, sh ülikooli ajalooline hoonestus, mis on üks terviklikumalt säilinud valgustusajastu ülikoolikomplekse Euroopas ning pälvinud ka üle-euroopalise tunnustuse.<sup>1</sup>
- 2) originaalsubstanti säilivus – Tartu muinsuskaitsealal on vaatamata ajaloo keerdkäikudele säilinud ja esindatud olulisel määral algupärane linnakujundus ja see on hästi säilinud. Kõige varajasemad inimtegevuse kihistused on ladestunud ja säilinud hilisemate ehituskihtide all ja on seda kõrgema kultuuriväärtusega.
- 3) tehniline seisukord – enamik Tartu muinsuskaitseala hoonestusest on kaasaegses kasutuses ja kasutatav ka nähtavas tulevikus.

Muinsuskaitseala kriteeriumid:

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

Tartu muinsuskaitseala koosneb ajaloolisest linnatumikust, mille moodustab keskaegne ja varaklassitsistlik vanalinn, Toomemäe pargiala ja neid ümbritsev muldkindlustuste võõnd ning sellega vahetult piirnev puidust eeslinna ala. Ajaloolises linnatumikus on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate etappide kaudu. See võimaldabki tajuda ajaloolist keskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

---

<sup>1</sup> Euroopa kultuuripärandi märgis.

Arheoloogiliste leidude ja teabe põhjal on teada, et Tartu ajalugu algab juba muinasajast. Linn arenes tänaseks säilinud ja tajutavaks linnatuumikuks kesk- ja uusajal. Tartu linnaehituslikku kujunemist on tugevalt mõjutanud Tartu Ülikooli rajamine ning ülikoolilinnaku ja personalile vajalike hoonete kujundamine klassistsitliku linnaplaneerimise võtmes. Teistest Eesti vanadest linnadest eristub Tartu just eelkõige selle perioodi rikkalike näidete poolest. Sellest ajast pärineb suur osa linna tänavakujundusest, korrapärasest tänavavõrgust, perimetaalsest hoonestusest, linnasüdames asuvatest väljakutest, katusemaastikust, hoovidest ja muust. Samas pärineb Tartu linnatuumiku tänavavõrk, kvartalite struktuur, tänava- ja ehitusjooned valdavalt hoopis keskaegsest perioodist.

Euroopa äärealale kohaselt on Tartu ajaloolise linnatuumiku terviklikkuses katkestusi, kihistusi erinevatest perioodidest, mis siiski moodustavad ühtselt tunnetatava ajaloolise keskkonna. Äärealadel pole kunagi olnud sellist jõukust, mis laseb linnaehituslikke trende lõpuni realiseerida. Vaesuse tõttu on Eesti ja Tartu linnaehitusele iseloomulik, et säilinud on palju sellist, mis mujal Euroopas terviklikult ellu viidud planeerimise käigus kaotsi läks.

Muinsuskaitseala puhul väärtustatakse alates ala moodustamisest, 1973. aastast, peamiselt II maailmasõja eelselt kujunenud linnatuumikut, mida on tugevalt mõjutanud ajalooline kinnistustruktuur. Linnasüdame ajaloolised kinnistud on enamasti väikesed, tavaliselt ka tänavajoonel kitsad, mis loob eelduse eriilmeliseks ja vahelduvaks hoonestuseks nii tänavatel kui hoovides.

Kõik ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumid (välja arvatud kõlvikute struktuur, mis ei ole linnalises keskkonnas asjakohane) on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktides 2.2.1–2.2.3 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Muinsuskaitsealal on eri aegadel kultuurimälestiseks tunnistatud 116 kinnisasja. 2019.–2020. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidis kaitsekorra koostamise töörühm, et muinsuskaitseala umbes 530 hoonest või hooneosast on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) 230 ja mälestise eeldustele vastavaid hooneid 94. Kaheksa hoonest ehitismälestise ja ühe hoone välisuksest ehitismälestise puhul tehti ettepanek asendada nende riiklik kaitse B-kaitsekategooriaga. Ülevaatus näitab, et Tartu muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

Muinsuskaitseala kihistustest olulisemad, kohataju loovad, on keskaegsed ehitised, valdavalt klassistsitlikus stiilis ehitised 18.–19. sajandist, Tartu Ülikooliga seotud ajaloolised ehitised, 19. sajandi ja 20. sajandi alguse eeslinnale iseloomulik puithoonestus, 20. ja 21. sajandil rajatud linnatuumiku asustusmustrisse sobituv ja seda rikastav hoonestus ning linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas väikevormid, sillutised, tänavalaternad jms.

See kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktides 2.2.2.1–2.2.2.8 muinsuskaitseala väärtuslikumate kihistustena.

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

Arheoloogiliste leidude ja teabe põhjal on teada, et Tartu ajalugu algab juba muinasajast – asukoht jõe vahetus läheduses ning vee- ja maismaateede ristumispunktis oli soodne koht inimestele elamiseks. Muinsuskaitseala hõlmab muinasaegset asulakohta ja linnust ning keskaegset ja varauusaegset linnakindlustustega kaitstud linnatuumikut koos piiskopilinnusega. Linnakindlustustest väljas pool arenes juba keskajal eeslinnaline, valdavalt puithoonestusega asustus, millest pärinevat arheoloogilist kultuurkihti leidub nii muinsuskaitseala kaitsevööndis kui ka väljaspool seda.

Muinasaegse asustuse jäljed on säilinud keskaegse ja varauusaegse linnatuumiku arheoloogilise kultuurikihi all. Elutegevuse tulemusena ladestunud arheoloogilises kultuurikihis leidub kunagiste hoonete jäänuseid, jälgi õuedes olnud rajatistest, tänavatasapindu, eri aegadest kõnelevaid arheoloogilisi leide jms. Vanalinna peamised tänavad ning nende vahelised kvartalid on oma kuju saanud juba keskajal ning senini kasutusel.

Keskaegset ja varauusaegset linnatuumikut ümbritsesid linnakindlustused, mille eriaegsed osad on valdavalt säilinud maa-aluste struktuuridena, samas kujundavad varauusaegsed ja uusaegsed muldkindlustused ja vallikraavid praeguseni mitmel pool linna reljeefi.

See kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 2.2.2.1 muinsuskaitseala väärtusena.

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

Tartu muinsuskaitseala teeb omanäoliseks linna paigutumine maastiku reljeefil, mida ümbritsevad haljasaladena kasutatavad osaliselt säilinud muldkindlustused ja vallikraavi osa ning Emajõe org – inimese ja maastiku koosmõjul tekkinud linnakeskkond.

See kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 2.2.2.7, 2.2.2.8 ja 2.3. muinsuskaitseala väärtusena.

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

Tartu muinsuskaitsealana määratletud ajalooline linnasüda moodustab tähenduslikult seotud keskkonna ja on tervikuna tajutav. Siin on hästi säilinud ja loetav ajalooline keskkond ja selle erinevad kihistused. Muinsuskaitseala iseloomustab suur kultuuriväärtuslike ehitiste ja mälestiste osakaal. Hoonestus ja haljastus ning selle erinevad kihistused moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö. Terviku teeb ainulaadseks ja huvitavaks erinevate ajastute ja hoonete mahtude ja kujunduse mitmekesisus.

See kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 2.1 ja 2.2 muinsuskaitseala eesmärgi ja väärtusena.

## **2.3. Eelnõu sisu**

Eelnõu käsitleb muinsuskaitseala nimetust ja piiri, kaitse eesmärki, muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklasse, kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikke nõudeid, sealhulgas ehitamise tingimusi vastavalt ehitiste väärtusklassidele, muinsuskaitsealal avanevaid olulisi sisevaateid ja muid kitsendusi, kaitsevööndi eesmärki ja piiri, sealhulgas muinsuskaitsealale avanevaid olulisi

vaateid ning leevendusi muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis. Eelnõu koosneb kaheksast punktist ja sellel on kolm lisa. Lisaks .pdf formaadile on eelnõu lisad kättesaadavad ka ArcGis veebikaardina, kus on erinevaid kaardikihte võimalik eraldiseisvalt või koos vaadata.

**Eelnõu punktis 1** sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir.

Eelnõu punktis 1.1 sätestatakse muinsuskaitseala nimetus, asukoht.

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

1973. aastal moodustati muinsuskaitseala keskajal linnamüüri piiratud ala koos seda ümbritsevate bastionite vööndiga. 1990. aastatel laiendati ala J. Kuperjanovi ja Kitsa tänavani ning veelgi hiljem lisati sellele ka Jakobi ja Tähtvere tänav vahel jääv sektor kuni Veski tänavat pikendava jooneni. Sellises piiris on muinsuskaitseala püsinud kuni kaitsekorra kehtestamiseni.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega tehakse eelnõuga ettepanek muuta mõningal määral nii muinsuskaitseala kui ka selle kaitsevööndi piire.

Muinsuskaitseala piiri muudatused on tehtud selleks, et ala vastaks muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele, oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna ning lähtuks linnaruumi terviklikkuse põhimõttest, st mõlemal pool tänavat asuvad ajaloolised kinnistud on hõlmatud muinsuskaitsealasse ja nende käsitlemiseks on seatud võrdsed tingimused. Sel põhjusel on korrigeeritud muinsuskaitseala kagupiiri ja jälgitud, et muinsuskaitsealas on Vallikraavi tänav mõlema poole krundid ning sama perioodi hooned kinnistutel W. Struve tn 2 ja W. Struve tn 4 aadressidel (seni on muinsuskaitsealal ainult W. Struve tn 2 kinnistu).

Edelas jäeti muinsuskaitsealast välja J. Kuperjanovi ja Veski tänavate nurgale jäävad kinnistud. Veski tänav osas on õigustatud paaritute numbritega poole muinsuskaitsealast välja jätmine. Tegemist on ajaloolise Tartu linna ja Tähtvere mõisa piiriga ning Veski tänav kultuuriväärtuslikud hooned moodustavad seetõttu teistsuguse linnaehitusliku koosluse kui muinsuskaitseala ehitised. Veski ja Kastani tänaval on arvukalt mälestisi, mis moodustavad kõrge arhitektuuriväärtusega iseseisva linnaehitusliku terviku, mis ei ole otseselt seotud Tartu vanalinna ja Toometaguse, st muinsuskaitseala linnaehitusliku tervikuga.

Korrigeeritud on ka muinsuskaitseala loodepiiri Jakobi tänavast kuni Emajõeni. Muinsuskaitseala laiendatakse Veski tn 1 // 3 ning Jakobi tn 37, 41 ja 45 kinnistute võrra, kuna need kinnistud ja neil asuvad ajaloolised hooned moodustavad ülemineku Tähtvere ajalooliselt asumilt vanalinnale ning kuuluvad ajaloolise linnatuumiku kihistusse. Selles osas moodustab muinsuskaitseala Jakobi tänav mõlema poole kinnistud ning sel põhjusel vähendati muinsuskaitseala piiri Tähtvere tänav alguses, kus tegemist on Supilinna asumile iseloomuliku hoonestatud alaga.

Kõige enam laiendatakse muinsuskaitseala Kroonuaia tänaval, haarates alasse Kroonuaia tänav paarisnumbritega kinnistud. Kroonuaia tänav paarisnumbritega kinnistutele kehtestatud nõuded tulenesid seni kolmest erinevast õigusaktist – hoonete esifassaadid on olnud reguleeritud muinsuskaitseala nõuetega, ülejäänud fassaadid ja krunt nii muinsuskaitseala kaitsevööndi kui ka Supilinna miljööväärtusliku hoonestusala nõuetega. Kaitsekorra koostamise ajal tehtud avalike koosolekute käigus ja kaitsekorra töörühmas muinsuskaitseala väärtuste sõnastamisel leiti, et Tartu linnatuumikus on muinsuskaitseala osana oluline väärtustada ka ajaloolise eeslinna puitarhitektuuri, mida seni on pigem väärtustatud läbi miljööväärtuslike alade. Kroonuaia tänav puhul on tegemist vahetult keskaegse linnamüüri taguse eeslinna alaga, st selle piirkonna areng on tihedalt ja sügavuti seotud vanalinna kujunemisega. Puitarhitektuuri väärtustamise mõttes on oluline, et muinsuskaitsealal asuks

ajalooliste kultuuriväärtuslike hoonetega hoonestatud terviktänav, st puitmajad mõlemal pool tänavat. Kroonuaia tänav hooned mõlemal pool tänavat on ehitatud samal perioodil ning mõlemal pool tänavat olevad hooned on kultuuriväärtuslikud puitehitised. Ettepanekuga muuta muinsuskaitseala ja Supilinna miljööväärtusliku ala piire Kroonuaia tänav osas nõustus ka Supilinna Selts ning Tartu linn on teinud vastava parandusettepaneku menetluses olevasse üldplaneeringusse (avalikul väljapanekul kevadel 2021).

Emajõe pool jääb muinsuskaitseala piir samaks, st piiriks on jätkuvalt jõgi.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jagatud kaheks osaks: vahetu kontaktala muinsuskaitseala ümber (kaitsevööndi osa 1) ja muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated (kaitsevööndi osa 2).

Muinsuskaitsealaga vahetult külgnev ala on haaratud kaitsevööndisse osaliselt ja moodustab kaitsevööndi osa 1. Kaitsekorruga muudetakse vähesel määral kaitsevööndi osa 1 piire, sõltuvalt sellest, milline on muinsuskaitseala piiri muutmise ettepanek. Üldine printsiip kaitsevööndi osa 1 piiri korrigeerimisel on, et kui kaitsevöönd kulgeb piki tänavat, siis kaitsevööndi piir lõpeb kinnistute piiriga ning tänavat kaitsevööndisse ei haarata. Seda põhimõtet ei ole täielikult järgitud kaitsevööndi kagu piiril, kus kaitsevööndi osa 1 piir kulgeb Vanemuise ja W. Struve ristmikult (Vanemuise tn 15 kinnistu nurgast) Võidu silla juurde võimalikult sirgena.

Veski tänaval J. Kuperjanovi ja Näituse tänavate vahelises lõigus vähendati kaitsevööndit seoses muinsuskaitseala piiri vähendamise ja arvestades Veski ja Kastani tänaval olevate mälestiste ühise kaitsevööndi piiridega. Veski ja Kastani tänav mälestised ja nende ühine kaitsevöönd tagab muuhulgas ka muinsuskaitseala säilimise sobivas keskkonnas ning seetõttu ei ole selles lõigus topelt kaitsevööndi kehtestamine vajalik.

Kaitsevööndit on vähesel määral suurendatud seoses muinsuskaitseala piiri laienemisega Jakobi tänav kinnistute osas ja kaitsevööndisse on haaratud Jakobi tn 45 kinnistu vahetus ümbruses olevad kinnistud Lauupeo tn 1 ja 3 ning Jakobi tn 43.

Kaitsevööndit on vähendatud Kroonuaia sillakoridori ja Ujula tänav võrra, järgides üldist printsiipi, mille kohaselt ei haarata kaitsevööndisse tänav maa-ala, kui kaitsevöönd kulgeb piki tänavat.

Tartu muinsuskaitsealale avanevaid kaugvaateid on esmakordselt analüüsitud Tartu kesklinna üldplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimuste raames (koostaja Artes Terrae OÜ, 2016) ning need on kantud Tartu üldplaneeringu joonisele 4 „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtuslikud alad“ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494). Kaitsekorruga määratakse nende dokumentidega võrreldes täiendavaks vaatekoridoriks Raatuse tänav koridor kui vaatesiht Raekoja platsi suunas. Kaitsevööndi osa 2 olulised vaated on näidatud kaitsekorra lisas oleval kaardil (lisa 1).

Eelnõu punktis 2 on toodud muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgid on sisuliselt üldjoontes sarnased senise Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse eesmärkidele. Muinsuskaitseala väärtuseid ja nende hoidmise põhimõtteid ei olnud põhimääruses varasemalt nii detailselt sõnastatud. Lisaks on väärtuste ja põhimõtete osa muutunud kaasamisprotsessis sõnastatud väärtuste ning kestliku arengu põhimõtetest johtuvalt. Võrreldes kehtiva põhimäärusega on eelnõus sõnastatud põhimõtted oluliselt põhjalikumad, samas lahendustele suunavad.

**Eelnõu punktis 2** sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk (punkt 2.1) on Tartu muinsuskaitsealale iseloomulike ajastu- ja kohataju loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine. Kehtivas põhimääruses on juttu ainult väärtuste *säilitamisest*, eelnõuga on täpsustatud, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka aktiivne kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutus ning kestlik arendamine. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arendamise all peetakse silmas sotsiaal-keskkonna ja majandusvaldkonna kooskõlalist arendamist viisil, kus ajalooline keskkond on mitmekesine elu-, töö, õppe- ja puhkekeskkond ja seda arendades kasutatakse olemasolevat ressursi mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu.

Muinsuskaitseala väärtuste säilitamine aitab hoida Tartu linnatuumiku sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega – linna külastades on näha näiteks selle keskaegsed ehitised ning valdavalt klassitsistlikus stiilis linnaruum. Kohataju loomise all mõistetakse Tartule unikaalset ajaloolist linnatuumikut ja selle koosluse kaudu linna identiteedi ja omapära hoidmist.

Punkt 2.2 loetleb muinsuskaitseala väärtused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita muinsuskaitseala kaitse eesmärki.

Erinevalt kehtivast põhimäärusest on eelnõus väärtusena välja toodud Tartu kui elu-, töö-, õppe- ja puhkekeskkonna mitmekesisus ja inimhõõtmelisus (p 2.2.1). See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Tartu linnasüda on seal elavate, töötavate ja õppivate inimeste mitmekesine argikeskkond, mida väga suurel määral on kujundanud ja mille kasutamist mõjutab Tartu Ülikooli asumine linnatuumikus ja selle vahetus läheduses. Samuti on oluline, et muinsuskaitsealal asuvad haridus-, munitsipaal- ja riigiasutused ning ärid, mis annab võimaluse ajaloolist linna jätkuvalt mitmekesisuses funktsioonis kasutada ja põhjust muinsuskaitseala erinevatel kellaaegadel ja nädalapäevadel külastada.

Puhkekeskkond on mõistetav ennekõike turismi ja ettevõtluse kontekstis. Tartu ajalooline linnatuumik on atraktiivne ala nii Tartu teistest asumitest, linna ümbritsevatest valdadest kui ka Eestist ja maailmast laiemalt puhkamise eesmärgil külastamise ja pärandirikkast linnaruumist osa saamise seisukohast. Tartu on atraktiivne nii sise- kui ka välisturistile.

Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Tegemist on linnaruumiga, milles on erineva mastaabi ja väljanägemisega ehitisi, väljakuid, linnaruumi elemente jms. Ajalooline linnatuumik võimaldab siin nii elada, töötada, õppida kui puhata, kasutades linnaruumi maksimaalselt palju erinevate aastaegade, nädalapäevade ja kellaaegade lõikes. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Inimhõõtmelist ruumi mõistetakse eelnõus samas tähenduses kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes (rahandusministeerium, 2018)<sup>2</sup>: see on väliruum, mis lähtub inimese mõõtkavast ja on tema liikumise kiirusel hästi tajutav. Vahemaad on linnaruumis mugavad jalgsi liikumiseks. Inimsõbralikud tänavad on kujundatud kasutajate vajadustele kohaseks, pakkudes vaatamisväärsusi ja avalikke teenuseid ning luues tingimused sotsiaalseks suhtluseks. Seda kõike muinsuskaitseala ajalooline linnatuumik ka pakub. Muinsuskaitseala on nii hoonestuse mastaabilt kui ka kasutusviisilt mitmekesine ja inimhõõtmeline – tänavaruumi

---

<sup>2</sup> Vt Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks, [uldplaneeringu\\_juhis\\_final.pdf \(planeerimine.ee\)](#)



laiused ning hoonete kõrgused on inimesele tajutavad ning vahemaad erinevate huvipunktide vahel on selles keskkonnas sellised, mis soodustavad seal jalgsi liiklemist. Hoonete kõrgus on suhteliselt madal (valdavalt kuni 4 korrust), mis tekitab hästi tajutava linnaruumi – tänavaruum on silmale lihtsasti haaratav ning oma mõõtmetelt tunnetatav viisil, et inimene tajub ennast selle keskkonna loomuliku osana. Muinsuskaitseala varasemad kaitse eesmärgid on soodustanud sealt läbiva autoliikluse välja viimist ning võimalusel jalakäija kui liikleja eelistamist. Vahemaad linnatuumikus on üldjuhul lühikesed, need on jala käidavad ning kasutusviiside ning linnaruumi mitmekesisus annab põhjuse erinevatel põhjustel linnatuumikus viibida ja siin ajaloolist keskkonda nautida.

Kultuurimälu hoidev keskkond aitab avaliku ruumi – hoonete, tänavate, haljastuse jms – kaudu vahendada linna ajaloos toimunut ning võimaldab kogeda kultuuripärandit ja samastuda selle loojate ning loomise ajaga.

Punktis 2.2.2 on loetletud Tartu muinsuskaitseala ainelised väärtused: muinasajast tänapäevani kujunenud linnaehituslik struktuur ja asustumuster, mille moodustavad Tartule iseloomulik tänavakujundus ja -võrk, kvartalite struktuur, tänav- ja ehitusjooned, väljakud, krundistuktuuri, erinevate ehitusperioodide hoonestus koos katusemaastiku ja hoovide miljööga, maapinna reljeef koos vanalinna ümbritsevate muldkindlustustega ja vallikraavi säilinud osaga, linnaruumi kujundavate elemendid, puisteed, ajaloolised haljasalad ning maastiku ja hoonestuse koosmõjus tekkinud linnakeskkond – Toomemägi, Emajõe kallas jm. Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel tuleb eelistada neid muudele väärtustele ning hoiduda nende rikkumisest ja hävitamisest.

Eelnõu punktides 2.2.2.1–2.2.2.8 on välja toodud väärtuslikumad kihistused. Need on:

- keskaegsed ehitised ja Tartu linnakindlustuste peamiselt maa all säilinud struktuurid (sealhulgas vanalinna ümbritsevad muldkindlustused, muinas-, kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused) ning arheoloogiline kultuurikiht (p 2.2.2.1);
- 18.–19. sajandist pärinevad klassitsistlikus stiilis ehitised (p 2.2.2.2);
- Tartu ülikooliga seotud ajaloolised ehitised, sealhulgas nii ülikooli tarbeks rajatud õppehooned kui töötajatele rajatud eluhooned, rajatised, korporatsioonihooned ja muud ehitised, mis on rajatud selle tõttu, et linnatuumikus on asunud ajalooliselt Tartu ülikooli kompleks (p 2.2.2.3);
- 19.–20. sajandi alguse eeslinnale iseloomulik puithoonestus (p 2.2.2.4);
- 20.–21. sajandil linnatuumiku asustumustrisse sobituv ja seda rikastav hoonestus, mis on rajatud valdavalt peale muinsuskaitseala moodustamist (p 2.2.2.5);
- linnaruumi kujundavad elemendid, nagu monumendid, väikevormid, sillutised, tänavalaternad jms kohataju loovad elemendid (p 2.2.2.6);
- maastiku, haljastuse ja hoonestuse koosmõjul tekkinud linnakeskkond – Toomemägi, ajaloolised haljasalad ja Emajõe kallas (p 2.2.2.7);
- II maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud, mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muutunud piiridega (p 2.2.2.8).

Linnatuumiku arengut on mõjutanud Tartu Ülikooli rajamine ja kujundamine võrdlemisi homogeenseks klassitsistlikus stiilis vanalinnaks, mida ilmestavad üksikud keskaegsed sümbolehitised (Toomkirik, Jaani kirik) ja hilisemad hooned ning linnatuumikuga vahetult seotud eeslinnaalad ja Toomemäe aadlivillade ning parki ehitatud majade piirkond. Tartu muinsuskaitseala paikneb võrdlemisi väikesel ja kompaktsel maa-alal, kuid sisaldab mitmeid omanäolisi ja mitmekesiseid hoonestuskooslusi, mis aitavad tajuda erinevate perioodide ehitisi ja eluolu. Tegemist on pigem madala hoonestusega, mida ilmestavad üksikud vaadeldavad kõrgemad tornid – kirikutornid, raekoja torn, tähetorn – ja nende katused.

Tartu muinsuskaitseala omapäraks on monumentide rohkus. Eesti linnadest kõige rohkem monumente on just Tartus sh enamik neist paikneb muinsuskaitsealal nii all linnas kui Toomemäel.

Ajaloolised ja kultuuriväärtuslikud monumendid muinsuskaitsealal on:

- Rahvaste monument, 1811. a Vallikääru tn Toomeorus;
- Barclay de Tolly mälestussammas, 1849. a (üldse esimene Eestis linna avalikule väljakule püstitatud monument) Barclay platsil;
- Johann Karl Simon Morgensterni mälestussammas, 1851. a Toomemäel;
- K. E. v. Baeri monument, 1886. a Toomemäel;
- Ernst Bergmanni mälestussammas, 1913. a Toomemäel;
- Fr. R. Faehlmanni monument, V. Mellik, 1930. a Toomemäel;
- Fr. R. Kreutzwaldi monument, 1953. a Emajõe ääres;
- Fr. G. W. Struve monument, 1969. a Toomemäel Tähetorni ees;
- Teodor Lippmaa monument, 1982. a Botaanikaaias;
- Kristjan Jaak Petersoni monument, 1983. a Toomemäel;
- 1991. a taastatud Gustav II Adolphi monument ülikooli peahoone taga;
- Vallikääru tn on Oscar Wilde ja Eduard Vilde skulptuur, 1999. a;
- 2003. a taastatud Vabadussõja mälestussammas Kalevipoeg Emajõe ääres (avatud 1933. a);
- Peeter Põllu monument Peeter Põllu platsil, 2008. a.

Üheks oluliseks mittemateriaalseks väärtuseks muinsuskaitsealal on ajalooline kinnistustruktuur, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu varasematel aastasadel ja mille säilitamine kannab olulist kultuuriväärtust. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Tartu kinnistustruktuuri analüüs näitab, et Tartu muinsuskaitseala 328 krundist umbes kolmandik (97) pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute kultuuriväärtus on oluline muinsuskaitseala väärtuste kontekstis kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja järjepidevust, kinnistupiiride vanust, annab teadmisi eri ajastute elukorraldusest ning on otseseks muinsuskaitseala hoonestuse mitmekesisuse põhjuseks. Krundi suurus ja kuju on läbi sajandite määranud sellel asuvate hoonete suuruse tänavajoonel (vanalinnas on krundid olnud tavalised pigem pikliku kujuga, kinnistud kvartali sügaviku suunas) ja niiviisi tänavaruumis eriilmeliste, samas omavahel sobituvate ehitiste rajamise.

Punktis 2.2.3 on muinsuskaitseala ühe väärtusena nimetatud vaated muinsuskaitsealale kui ka alal avanevad sisevaated. Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid nagu näiteks kirik või raekoda, mille tornid on läbi ajaloo olnud maastikul visuaalseks orientiiriks. Ka linnamaastikul võib kirikutornile avanev vaatesiht või muu iseloomulik vaade olla iseseisev kvaliteet lisaks ala enese arhitektuuri- jm väärtusele. Tartu muinsuskaitsealale on iseloomulik maastiku reljeef, mis loob võimaluse näha ajaloolise linnasüdame kõrgemate ehitiste torne ja katusemaastike ka kaugvaadetes. Olulised vaated on kirjeldatud eelnõu punktis 5.4 ning määratletud kaardil lisas 1.

Muinsuskaitsealal avanevad sisevaated piki tänavaid, mälestistele Toomemäel, linnamüüri maapealsetele osadele ning piki Emajõe kaldaid.

Keskaegne linnamüür on maapealsena säilinud üksikutes lõikudes. Kõige paremini on see säilinud Vabaduse pst 9a ning Kroonuaia tn 7 kinnistutel. Vaated keskaegse linnamüüri osadele tuleb säilitada Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 krundilt ning Vabaduse puisteelt, samuti Vabaduse pst 9a ja Lai tn 37a kinnistutelt ning Kroonuaia tn 7 kinnistult.

Punktis 2.3 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted, mis annavad eelnõu kohaldamisele suuna ning on olulised nõuete täpsustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest tavast. Ühtlasi täiendavad need muinsuskaitseaduse §-s 3 kehtestatud üldiseid muinsuskaitse põhimõtteid. Põhimõtted lähtuvad vajadusest säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ja on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ning muinsuskaitseametile plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel.

Punktis 2.3.1 rõhutatakse, et kõik muudatused muinsuskaitsealal tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda. See tähendab, et ehituslikud muudatused on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need vääriindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi keskkonnas. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine.

Punktis 2.3.2. mõistetakse kestlikku arenguna sotsiaal-keskkonna ja majandusvaldkonna kooskõlalist arendamist viisil, kus ajalooline keskkond on mitmekesine elu-, töö, õppe- ja puhkekeskkond ja seda arendades kasutatakse olemasolevat ressursi mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Sellise arendamise tulemus rahuldab praeguste põlvkondade vajadused, ilma kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi oma vajadusi rahuldada. See on terviklik lähenemisviis, mis ühendab majanduslikud, sotsiaalsed ja keskkondlikud aspektid üksteist täiendavalt. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid.

Punktis 2.3.3 täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud kasutusviisi mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga erakinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on avalik huvi hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete, nende komplekside ja alade (näiteks ajaloolised ülikoolihooned, koolihooned, ministeeriumi ja linnavalitsuse hooned, avalikud haljasalad jms) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis ja kasutuses. See aitab säilitada linna elava ajaloolise linnakeskusena ning toimiva elu-, töö-, õppe- ja puhkekeskkonnana.

Punktis 2.3.4 rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutust või uuesti kasutuselevõttu, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine, tühjaks jäävad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja linnapilti risustama. Hoonete kasutuses hoidmine ja taaskasutusse võtmine ei ole praktikas muinsuskaitseameti võimuses, vaid lähtub paljude asutuste ja hooneomanike üksikotsusest, mida muinsuskaitseametil on võimalik mõjutada osutades sellele eesmärgile.

Punktis 2.3.5 mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja sellel paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega. Sellega antakse juhiseid, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust ühetasapinnaliste tänavate, kaldtee, lifti, invatõstuki jms abil suurendada, mis võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates kasutusviisides ning erinevate kasutajate poolt. Peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei ole võimalikud kultuuripärandit kahjustades. Iga võimaliku lahenduse sobivust kaalutakse arvestades hoone kultuuriväärtust ja planeeritava lahenduse mõju sellele.

Punkt 2.3.6 tähendab, et maa alla ulatuvate tööde puhul tuleb valida projektlahendus, mille teostamine on võimalik võimalikult väikese sekkumise põhimõttel, mis tagab stabiilse

keskkonna arheoloogiapärandile. Samuti viisil, mis tagab võimaluse arheoloogiapärandit uurida ja eksponeerida ka tulevikus.

Sekkumise väiksus ei sõltu otseselt kui väiksel alal sekkumine toetatakse (näiteks vaiamine mikrovaiaaga), vaid sellest, kui suur on kogumõju käsitletava ala arheoloogiale. Näiteks vundamendi vaiade rajamine võib kaasa tuua orgaanikarikaste kihtide, aga ka parvvundamentide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise. Või kui vaiamine toimub ilma eelneva põhjaliku uurimiseta, siis ei ole võimalik arvesse võtta sügavamal kultuurkihis peidus oleva hoonestuse jäänuseid või vaiatakse kergesti läbi ajaloolise tellismüüri ilma seda taipamata. Suuremate hoonete alla rajatakse vaiad vundamendi jaoks sageli umbes 2-meetrise sammuga ning vaiade ümber valgub betoon kultuurkihi tühemikesse. Sellisel viisil vaiamisega tekitatud katkestuste tõttu kannatab kultuurkihi stratigraafia (arheoloogiapärandi vanuselist järjestust ja moodustumise kirjeldav protsess, mis määrab eri kihtide suhtelise vanuse) ja raskendatud on arheoloogiapärandi edasine tõlgendamine. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keerukam.

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

Punkti 2.3.7 põhimõtte kohaselt on kultuuriväärtuslike hoonete osas oluline säilitada ka nende interjööri ja nende osasid. Eelnõu koostamise raames on teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele antud A-kaitsekategooria. B-kaitsekategooria hoonel teadaolevalt väärtuslikku interjööri ei ole, kuid kultuuriväärtuslik interjäär või selle osad (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid, ajaloolised põrandad jms) võivad välja tulla sisetööde käigus, kui eemaldatakse hilisemad viimistluskihid. Sel juhul tuleb neist leidudest muinsuskaitseametile teada anda (muinsuskaitseaduse § 60) ja teha edasised otsused teabest ning võimalustest lähtuvalt. Seetõttu on eelnõu põhimõtte osas peetud vajalikuks rääkida kultuuriväärtuslike hoonete, sh B-kaitsekategooria hoonete interjööride säilitamisest.

Samas punktis (2.3.7) selgitatakse, et kultuuriväärtusliku hoone (A- ja B-kaitsekategooria) ehitustööde korral lähtutakse olemasolevast hoonest – tema arhitektuurilaadist, ehitus- ja viimistlusmaterjalidest ning arhitektuurielementidest. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks kas tegemist on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on säilinud ehitusaegne või on seda hiljem ümber ehitatud, on see klassitsistlik või historitsistlik. Siin tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varasemalt ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel, sõltuvalt moevooludest ning omaniku jõukusest, muutunud.

Punktis 2.3.8 on ära toodud põhimõtte, mille kohaselt uue hoone ja olemasolevale hoonele suuremahulise juurdeehituse ehitamisel tuleb eelistada tänapäevast lahendust ja lähtutakse lähiümbruse ajaloolisest hoonestusest, kuid mitte ajalugu kopeerivaid arhitektuurseid lahendusi. Suuremahuline juurdeehitus käesoleva korra tähenduses on ehitise laiendamine, kui ehitusseadustiku kohased ehitusloa kohustuslikud juurdeehitised, mis on olemasolevast hoonest rohkem kui 33% brutopinna jagu suuremad.

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

Eelnõus ei käsitleta eraldi väiksemahulisi juurdeehitusi (alla 33% suurusi juurdeehitusi, näiteks veranda, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on lubatav nende kavandamine olemasoleva hoone arhitektuurikeelega jätkates, kuid sobivusel ei ole välistatud ka moodsad, st eristuvad lahendused.

Lähiümbruse arhitektuuritavade all mõistetakse konkreetses kvartalis ja tänavalõigus domineeriva ajaloolise hoonestuse paiknemist, suurust, materjalikasutust jms. See ei tähenda, et uue hoone puhul peaks ajaloolist hoonestust kopeerima, vaid pigem seda kaasaegses võtmes interpreteerima. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle. Peamine on jätkata hoonestuse struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus). Näiteks Lutsu tn 12 ehitis pärineb 21. sajandist – on selgelt ja äratuntavalt uus hoone, kuid sulandub tänavaruumi viisil, et see ei tõmba endale linnaruumis tähelepanu, vaid laseb mõjule pääseda ajaloolisel hoonestusel.

Ajaloolise hoonestuse all mõistetakse eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonestust, st kui lähialal on osaliselt säilinud sõjaeelne hoonestus ning nende vahele on kerkinud hiljem palju suurema mastaabiga hoone, siis uute hoonete kavandamisel lähtutakse üldjuhul vanemate, muinsuskaitsealal väärtustatud ja sellele iseloomu andvate hoonete mastaabist, et luua neile toetavat keskkonda. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik (vt eelnõu punkt 2.3.10). Lahendused kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi koostades.

Punktis 2.3.9 antakse soovitus avalikus kasutuses või linnaehituslikult olulisele kohale planeeritava uue hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga.

Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga (hoonete ja ehitusjoone taastamisest toonases asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetega võimalikult sarnasena). Selle asemel on punktis 2.3.10 sõnastatud suunis, mille kohaselt on eelistatud varem hoonestatud aladel hoonestuse taastamine, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik tihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist või II maailmasõjast tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, kui see on linnaehituslikult mõistlik ja avalike huvidega kooskõlas. Seejuures ei taotle hoonestuse taastamist II maailmasõja eelses mahus, vaid arvesse tuleb võtta lähiümbruse linnaruumi arenguid ning kavandada hoonestus kooskõlas ümbritseva linnaruumiga.

Näiteks on Tartu puhul üks suurem II maailmasõjast hoonestamata jäänud kvartal Jakobi tänava alguse Toomemäe-poolne ala, Laiast tänavast kuni Jakobi tn 4 kinnistuni ja mujal. Muinsuskaitsealalt on seal hoonestuse taastamine õigustatud (vt lisaks ka Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused). Mõne teise pärast II maailmasõda hoonestamata jäetud alaga on olukord keerulisem ja hoonestuse taastamine ei ole mõistlik parema elukeskkonna planeerimise või varasemate väärtuste parema eksponeerimise huvides. Näiteks

Lossi tn 2 kinnistu (Pirogovi plats), Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 ning Kroonuaia tn 7 kinnistud on eelnõu punkti 2.3.10 osas sellisteks eranditeks, kus hoonestuse taastamine ei ole põhjendatud. Pirogovi platsi sõjajärgse kujundusega avaliku haljasalana säilitamine toetab muinsuskaitseala atraktiivse elu- töö- ja puhkekeskkonna mitmekesistamise põhimõtet. Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 ja Kroonuaia tn 7 kinnistutel asuvad Tartu keskaegse linnamüüri maapealsed osad, mille kultuuriväärtuse eksponeerimise ja tajumise vajaduse säilitamine kaalub üles muud huvid. Ajalooliselt on linnamüüri vastas olnud sekundaarsed ja arhitektuurset väärtust mitte omavad abihooned, mis hävisid 1944. aasta sõjatules ning neid pole seni taastatud. Selle asemel on pärast II maailmasõda peetud oluliseks kultuuriväärtuseks linnamüüri maapealsete osade säilitamist, konserveerimist ja eksponeerimist.

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

Punktis 2.3.11 antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslike detaile. Avaliku ruumi uuendamine on eriti jalakäijasõbralikkuse suurendamise mõttes võimalik ja oodatud. Jalakäijasõbralikkus kui osa inimhõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhkekeskkonnana, kus on võimalik avalikus ruumis jalutades vaadelda ja nautida ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit nii muinsuskaitseala elanikul, seal töötaval või õppival inimesel kui ka linna küllastaval turistil.

Punktis 2.3.12 on antud suunised haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisiga jätkamiseks ning hävinud osade taastamiseks. Haljastus, nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui haljastus kinnistu hoovides ja aedades on muinsuskaitseala olulised miljöö kujundajad ning kohataju loojad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone, sh eriti muinsuskaitseala vanalinna osast väljaspool Toomemäel ja eeslinna alal kõrghaljastatud hoovide ja aedade puhul nende haljastuse, kõrghaljastuse ja nende osakaalu säilitamist, võimalusel ka taastamist.

Punktis 2.3.13 määratletakse, et säilitada tuleb avanevad sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid ja vaateid ajaloolisele linnamüürile. Tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole lubatud. Tänavakoridoridesse paigaldatavad ajutised reklaamkandjad, tänavakaunistused jms on üldjuhul kooskõlastades muinsuskaitseametiga lubatud. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite või läbi hoonestatavate kruntide avanevaid (ajutisi) vaateid kirikutornidele vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadeteks. Tartus on keskaegset linnamüüri maapealses osas säilinud väga vähe, ning seetõttu on õigustatud käsitleda seda avaliku huvina, mille vaadeldavus ja linnaruumis tajumine peab säilima ka edaspidi. Linnamüüri lõikude ette hoonestuse rajamine või taastamine ei ole sel põhjusel lubatud.

Punktis 2.3.14 on seatud eesmärgiks säilitada ja taastada vaated Toomemäel kinnismälestistele (tähetorn, Toomkirik, Inglisild, Kuradisild, endised kliinikuhooned). Toomemäe kõrghaljastuse moodustavad osaliselt ka isetekkelised ja ülekasvanud puud, mis sulgevad vaated olulistele ehitistele. Toomemägi on lisaks muinsuskaitsele ka looduskaitse all ning vaadete avamine on kooskõlas nii muinsus- kui ka looduskaitse eesmärkidega. Toomemäe pargi hooldamiseks on koostatud „Toomemäe pargi hoolduskava“ (AB Artes Terrae OÜ, 2019) Samuti on kooskõlastatud Kassitoome pargi muinsuskaitse eritingimused, Kassitoome pargi teede kujundusprojekt ja Kassitoome pargi valgustuse projekt (2004, AB Artes Terrae OÜ) ning Toomemäe heakorrastamise eelprojekt (2006, OÜ Kivisilla, Ülle Grišakov).

## 2. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 19 lõike 5 punktile 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lõike 1 järgi. Väärtusklassid on kolm: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega, et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks maja on arhitektuurselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa nõuded, loakohustus ja leevendused.

Kaitsekorra koostamise töörühm tegi ettepaneku määrata A-kaitsekategooria 39-le hoonele või hooneosale, B-kaitsekategooria 191-le hoonele või hooneosale (sealhulgas kaheksale mälestisele) ning C-kaitsekategooria 205-le hoonele või hooneosale. Hoonete määratlemisel lähtuti üldjuhul hoonete/hooneosade funktsioonist ja hoonele antud universaalsetest koodidest (ETAK ID-st). Mõningatel juhtudel oli oluline anda kinnistul asuva ehitise eri ajastul ehitatud osadele erinev kaitsekategooria, kuna hoone ei ole terviklikult ühe või teise kaitsekategooria esindaja. Samuti oli vajadus määrata eraldi kaitsekategooria mälestise hilisematele juurdeehitistele, sest õiguslikult ei ole need mälestise osad. Neil juhtudel on kaardil lisas 2 eristatud hooneosad ja neile antud erinevad kaitsekategooriad.

Vastavalt kultuuriministri määrusele nr 23 on A-kaitsekategooria hoone kultuuriväärtuslik hoone, millel on säilinud ajalooline eksterjöör ja interjöör või selle osad. Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on väärtuslikud ja nende väärtus autentsusena mõistetak ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas 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 (nt 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 enne II maailmaaegseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda seda rikastades (näiteks Raekoja platsile rajatud stalinistlikud hooned, Lossi tn 3 õppehoone, Lai tn 12 kortermaja). Nõukogude perioodil või ka hilisemast perioodist ei ole väärtuslikud ajaloolisi hooneid rikuvad või lihtsustatud muudatused, mis moonutavad hoone välisilmet (näiteks Kloostri tn 2 välisviimistlus).

Kultuuriväärtuslikud hooned on muinsuskaitseala kohataju loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Ning seda väärtust ja autentsust, mida need erinevate kihistustena endas kannavad, on vajalik säilitada meieni jõudnud kujul nii eksterjööris kui interjööris.

B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslikke interjööre või nende osasid tuvastatud ning neil on seetõttu oluline hoida alles meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. Juhul kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides ehitustöid tehakse ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks vanad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse § 60 tööd peatada ja ühendust võtta muinsuskaitseametiga.

C-kaitsekategooria hoone on ehitis, mis ei kannu endas muinsuskaitseala väärtusi (sõnastatud eelnõu punktis 2.2.2.1–2.2.2.5) ja seetõttu pole nende autentsuse säilitamine ka esmatähtis. C-

kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned, kuid C-kaitsekategooria on määratud ka ehitistele, millel on iseseisev kõrge arhitektuurne väärtus, kuid neil puudub väärtus ansambli või linnaruumi kontekstis, mistõttu ei ole need muinsuskaitseala kohataju loov ega hoidev ehitised.

Kehtiv põhimäärus kehtestas kõikidele hoonetele samad nõuded ja seeläbi loakohustuse kõikide muinsuskaitseala hoonete töödele. Kaitsekorra koostamise töörühma poolt tehtud kaitsekategooria ettepanekud annavad võimaluse rohkem kui poole Tartu muinsuskaitseala hoonete/hooneosade puhul ette näha leevendusi.

Muinsuskaitseala laiendamisega kaasnevad senisega võrreldes 64-le hoonele uued piirangud, sh 63-le hoonele, mis enne asusid kaitsevööndis, ning ühele hoonele, mis senise põhimääruse järgi jäi väljapoole muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndit. Samuti neljale hoonele, mille võrra suurendati muinsuskaitseala kaitsevööndit. Kroonuaia tänava paariskülje hoonestusel kehtivad põhimääruse kohaselt kitsendused tänavaäärsete hoonete esifassaadidele ning hoovihooned on reguleeritud muinsuskaitseala kaitsevööndi kitsendustega. Samas kehtib Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistutele senise põhimääruse kohaselt paralleelselt muinsuskaitsealast tulenevate piirangutega Supilinna üldplaneeringuga kehtestatud miljöõala kaitse- ja kasutustingimused, mis oma olemuselt on samaväärsed B-kaitsekategooria tingimustega. Ühelegi laiendatava osa hoonele ei rakendata A-kaitsekategooriat, st ei reguleerita ehitamist sisetöödel.

Eelnõuga leevendatakse 63-le hoonele seatavaid tingimusi nende muinsuskaitsealast välja arvamise (seni on need hooned asunud valdavalt kaitsevööndis) ning 22 hoonele seatavaid tingimusi nende kaitsevööndist välja arvamiseks.

Kaitsekorraga kaasnevad hoonete/hooneosade piirangud/leevendused (numbrid indikatiivsed):

	Muinsuskaitsealal	Kokku	Kaitsevööndis	Kokku
Nõuded leevenevad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 150 hoonel/hooneosal, mis ka enne asusid alal ja millele antakse B-kaitsekategooria;</li> <li>- 172 hoonel/hooneosal, mis ka enne asusid alal ja millele antakse C-kaitsekategooria;</li> <li>- 6 alalt välja jääval hoonel;</li> <li>- 26 alalt kaitsevööndisse liikaval hoonel;</li> <li>- 8 B-kaitsekategooria ettepaneku saanud mälestisest hoonel, juhul kui mälestiseks olemine lõpetatakse.</li> </ul>	362 > 64%	22 hoonel, mis kaitsevööndist välja arvatakse.	22
Nõuded jäävad samaks	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 39 hoonel/hooneosal, millele antakse A-kaitsekategooria;</li> <li>- 94 mälestisest hoonel.</li> </ul>	135 > 24%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 mälestisest hoonel;</li> <li>- 105 muul hoonel.</li> </ul>	116



Kaasnevad uued piirangud	- 63 hoonel, mis enne asusid kaitsevööndis, aga nüüd haaratakse alasse (sh 31 hoonele/hooneosale antakse B-kaitsekategooria); - 1 hoonel, mis enne ei jäänud alasse ega kaitsevööndisse, aga mis nüüd haaratakse alasse.	64 > 12%	4 hoonel, mis enne ei jäänud alasse ega kaitsevööndisse, aga mis nüüd haaratakse kaitsevööndisse.	4
--------------------------	---	----------	---	---

Kitsenduste seadmise ja leevanduste tegemise osas on statistikas arvesse võetud hoonestatud ja avalikus kasutuses olevate haljasalade kinnistuid, kuid arvesse ei ole võetud transpordimaale moodustatud kinnistuid.

Kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud hoonetele kaitsekategooria määramata, kehtivad sellel teostatavatele tegevustele B-kaitsekategooria hoonetele kehtestatud nõuded ja menetlusnormid. Kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra avatud menetlust või kaitsekorra kehtestamist, siis kehtivad sellel teostatavatele tegevustele C-kaitsekategooria hoonetele kehtestatud nõuded ja menetlusnormid.

Selline eristamine on vajalik, kuna varem ehitatud hoonete osas võib ette tulla olukordi, kus inventeerimise käigus ei pruugitud leida kõiki kultuuriväärtuslikke ehitisi. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris eraldi kood. Samuti võib ette tulla vajadus asendada ehitise mälestise staatus B-kaitsekategooriaga. Töörühm on teinud 9 ehitismälestise (sh ühe ukse) osas sellise ettepaneku ning neid ehitisi eristatakse avaliku väljapaneku kaardimaterjalil sooviga koguda avalikkuse tagasiside ka sellisele ettepanekule ja tutvustada B-kaitsekategooria potentsiaaliga mälestisi. Eelnõu ajakavas on arvestatud, et otsused mälestiseks olemise lõpetamise osas saaks tehtud enne kaitsekorra kehtestamist. Kuid juhaks, kui mälestiseks olemise lõpetamise menetlused võtavad kauem aega kui kaitsekorra kehtestamine, on võimalik nendele hoonetele määrata ka kaitsekorra kehtestamise järgselt B-kaitsekategooria ja rakendada vastavaid nõudeid ja menetlusnorme. Ehitiste puhul, mis rajatakse pärast kaitsekorra avalikku väljapanekut või kehtestamist ei ole tegemist ajastuväärtusega hoonega, mille puhul järgnevatel aastakümnetel on põhjendatud põhjalikum muinsuskaitseline käsitlemine ja seetõttu määratakse neile automaatselt C-kaitsekategooria ja rakendatakse sellest tulenevaid menetlusnõudeid.

Lisaks A-, B-, C-kaitsekategooria hoonetele asub Tartu muinsuskaitsealal 116 kinnismälestist. Mälestistele kehtestatud nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning neid käesoleva eelnõuga ei kehtestata ega leevendata.

### 3. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamise nõuded

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

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

mõjuga pinnase või katendite ümberpaigutamine ja muid tegevusi, mille tulemusena ehitise tekib või muutuvad selle omadused.

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

Nõuded erinevate kaitsekategooria hoonetele on esitatud kategooriate kaupa, sealhulgas kattuvad kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded täiel määral, välja arvatud sisetööde osas. A-hoonel tuleb luba taotleda ka tegevusteks siseruumides, B-hoonel sisetööd muinsuskaitseameti luba ei vaja, kuid juhul kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on selle säilitamine kohustuslik (muinsuskaitseadus § 60).

### **Selgitused A-kaitsekategooria hoone nõuetele:**

Punktis 4.1 täpsustatakse, et A-kaitsekategooria hoonel tuleb säilitada kõik väärtuslikud siseruumi elemendid – väärtuslik ruumiplaneering, sisetarindid, interjööridetailid ja siseviimistluskihid. Interjööridetailideks on siseuksed, sisetrepid, piirdeliistud, ahjud, mantelkorstnad ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid on ajaloolised põrandad (nt laudpõrandad, erineva mustri parkettpõrandad vms), lae-, sein- või põrandamaalingud, ajaloolised tapeedid, stukkdekoor jms. Oluline on silmas pidada, et A-kaitsekategooria hoone väärtuslik interjäär või selle detailid ei ole ainult hoone ehitusaegsed interjöörid ja selle detailid, vaid ka hilisemate perioodide kihistused. Samuti on oluline silmas pidada, et ajaloolised interjöörid on harva säilinud terviklikult, seega kultuuriväärtuslikud on kõik varasemate meistrite poolt loodud interjööri detailid ja siseviimistluskihid. Nende osas kehtib säilitamise nõue, kuid ei ole nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku soovidest ja võimalustest.

A-kaitsekategooria ruumiplaneeringus võib teha muudatusi kui planeering ei ole algne või hilisem oluline kihistus või kui selleks on tungiv vajadus ning see protsess on tagasi pööratav. Näiteks ehitatakse vannituba või muu elementaarse funktsiooniga ruum, mida varasemalt hoonel pole või kui on vajadus laiendada kööki mõne toa arvelt või eemaldatakse või lisatakse mittekandev vahesein, säilitades võimaluse algne ruumiplaneering vajadusel hiljem taastada.

### **Selgitused kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) hoonete nõuetele:**

Punktis 4.2 tuuakse ära A- ja B-kaitsekategooriatele kehtivad ühised nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad nii olemasolevale hoonetele kui selle juurdeehitusele, kus see on kohane.

Punktis 4.2.1 täpsustatakse, et kultuuriväärtusliku hoone piirdetarindid (vundament, sein- ja katustetarindid jms), proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Autentsena mõistetakse siinkohal nii ehitusaegseid kui hilisemaid väärtuslikke kihistusi, sest ajalooliste hoonete puhul on väärtuslikud kõik varasemad kihistused. Üksikutel juhtudel on ajaloolise hoone autentsus rikutud ja välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud kas nõukogude ajal või peale seda. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Näiteks Kloostri tn 2 hoone on saanud välisviimistluse, mis ajaloolist hoonet moonutab ning seda ei saa väärtuslikuks ja säilitatavaks kihistuseks pidada.

Eelnõu punkt ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi täielikult välistavana. Täiend „võimalikult“ annab kaalumise ruumi kohendada hoonet ka 21. sajandi vajadustele kohaselt, sh

tehnosüsteemide lisamiseks või uuendamiseks, katusealuste väljaehitamiseks uukide või lamekatuseakende lisamiseks vms, mis ei muuda oluliselt hoone ajaloolist välisilmet.

Punkt 4.2.2 täpsustab, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, siis seda saab teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. See punkt reguleerib ka olukorda, kus hoone välisviimistlus on asendatud hilisema lihtsama lahendusega ning omanikul on soov ja tahe hoone kapitaalsete remondi käigus taastada algne hoonele omane välisviimistlus – näiteks laiem profiiliga laudis ja profiilidega akna- ja välisukse piirdelauad vms. Või kui hoonel on olnud veranda või juurdeehitis, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Samuti on võimalik taastada aknaid säilinud ajaloolise akna eeskujul, juhul kui hoone mõned või kõik aknad on asendatud nõukogude perioodil või hilisemal ajal ning soov on hoonele tagasi anda selle algne välisilme ka aknajaotuse, selle profiilide jm osas. 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 originaalosa säilinud pole.

Punktis 4.2.3. täpsustatakse, et kultuuriväärtusliku hoone ja sellele kavandatava juurdeehitise puhul tuleb kasutada hoone tüübile ja ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid. Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, mis on nõukogude perioodil asendatud eterniitkatusega, siis tuleb katusekatte vahetuse korral kasutada käsitsi valtsitud plekki. Viimistlusmaterjalina tuleb kasutada end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale – katuse puhul käsitsi valtsitud plekki või keraamilisi katusekive. Seinaviimistluses lubikrohve ning linaõlivärve, ajaloolisse keskkonda sobivate murtud toonidena. Laudise asendamisel kasutada nende tarindi külge naelutamist, mitte kruvimist.

Ühest küljest on need esteetilised nõuded, mis aitavad hoida ja taasluua vanadele majadele omast olustikku ja koha miljööd. Näiteks linaõlivärv ei kooru puitpindadelt suurte tükkidena nagu lateks- või alküüdvärvid, vaid iseloomuliku krobeda nn krokodillinahana, mis aitab tajuda hoone vanust ja väärikust. Teisalt on need ka praktikas end õigustanud materjalid, mis on ajas kestvamad kui tänapäevased materjalid. Kruvipaad kipuvad end värvist roostetades nii-öelda välja sööma, sest kruvipinnas on rohkem õnarusi, kuhu sadevesi koguneda saab kui naelas. Samuti lüheneb laudise eluiga oluliselt kui nael lüüakse voodrilaua sisse ja sellega kahjustatakse puitu. Kolmandaks aitavad traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine elus hoida vanade ehitusmeistrite pärandit. Seega on muinsuskaitsealal põhjendatud võimaluse korral traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine (muinsuskaitsealase § 3 lg 6).

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

Vanade meistrite poolt loodud detailide säilitamine, traditsiooniliste ehitus- ja viimistlusmaterjalide ning traditsiooniliste tehnoloogiate kasutamise jätkamine hoiab elus ka muinsuskaitseala vaimset kultuuripärandit. Selleks on käsitööoskuste tava, esitlus- ja väljendusvormide ning teadmiste ja oskuste kultuuripärandi osana elavana hoidmine ja

elujõulisuse tagamine. Vanad ehitusmaterjalid ja töövõtted sisaldavad neid loonud meistrite käsitöö järgi, mille tulemusena on ajaloolised linnasüdamed tajutavad vana ja ajaloolise keskkonnana. Nende jälgede hoidmine hoiab alal vanade meistrite loodud ning annab võimaluse uutel meistritel sarnaseid töövõtteid kasutades ajaloolisi ehitustraditsioone elus hoida.

Hoone ehitusajale mittetüüpilised materjalid on näiteks eterniit, kui see asendab varasemat rullmaterjalist või plekist katust, rullmaterjal, kui ta asendab sindelkatust. Paljud krundil asuvad abihooned on rajatud nõukogude perioodil ja on kasutatud eterniiti või rullmaterjali. Nende materjalide kasutamine hoonetel, mis ehitamise ajal on olnud selle materjaliga, on jätkuvalt lubatud. Kuid eterniidi, silepleki või muu materjali kasutamine ei ole õigustatud hoonete puhul, mis on ehitatud teise materjaliga, sest materjal on oluline hoone välisilme ja kestlikkuse seisukohalt.

Punktis 4.2.4 rõhutatakse, et kultuuriväärtuslike hoonete väljast soojustamist võib kaaluda ainult juhul kui see ei too kaasa säilinud väärtusliku välisviimistluse hävitamist ja hoone ning selle osade proportsioonide kadumist. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning nende puhul on välispiirde soojustamine pigem välistatud. Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui näiteks horisontaalne soojustamine (keldri hüdroisoleerimine maapinnast, keldri- või pööninglae soojustamine). Soojustamist tuleb alati käsitleda hoone kui terviku kontekstis ja kultuuriväärtusliku hoone välist soojustamist pigem vältida, sh põhjusel, et soojustamisega muutuvad hoone või selle osade proportsioonid ning kulutused, mis tehakse hooneosade proportsioonide taastamiseks ja soojustuse paigaldamise kogumaksumus ei pruugi pikas perspektiivis ennast ära tasuda, seega olla tegemist kestliku arendamisega.

Kultuuriväärtusliku hoone välispiirde soojustamist võib kaaluda, kui vahetamist vajab kogu hoone laudis ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, ukсед, karniisid, räätas jms) proportsioonid või kasutatakse võimalikult õhukesi soojustus- või tuuletõkkekematerjale (näiteks tuuletõkkekangas, tuuletõkkeplaat voodrilaua alla, palkhoone kuni 5 cm soojustamine märgpuistel tselluvillaga). Kultuuriväärtusliku hoone soojustamist ei saa kaaluda, kui tegemist on rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus on osa hoone väärtusest.

Punkt 4.2.5 seab nõudeks säilitada ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited – aknad, ukсед, luugid jms, rõhutades samas, et väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks. Ajaloolised avatäited on üldjuhul puidust ja kahekordse raamiga. Ajaloolisse keskkonda sulandumiseks tuleb ka uued avatäited kavandada sellistena. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist või muust materjalist ukсед on lubatud juhul, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.

Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad kihistused. Muinsuskaitsealal on väärtuslikud kõik kihistused, mitte ainult ehitusaegsed. Kas tegemist on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või eritingimuste koostamise käigus.

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

Ajaloolises keskkonnas on üheks kõige suuremaks miljöö mõjutajaks hoone aknad, ukсед, luugid jms. Muinsuskaitsealal on hoone välisüks tavaliselt hoone kõige enam viimistletud detail

– omamoodi visiitkaart, mis näitab ära hoonesse sisenemise koha, aga peegeldab ka hoone ehituslugu ja selle looja maitset ja jõukust. Vanade välisuste säilitamine ja ajastutruu korrastamine on oluline, et hoida nii kultuuriloolise hoone kui muinsuskaitseala miljööd.

Väga oluline on mõista, et vanad puitaknad on osa hoone loomulikust ventilatsioonisüsteemist ning akna kaudu ongi tagatud vajalik õhuvahetus. Akende asendamine uute õhutihedate akendega võib halvendada hoone sisekliimat ning elukvaliteeti. Vanade akende soojapidavuse tõstmiseks saab neile talviseks perioodiks lisada tihendeid.

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

Teisalt peegeldavad just vanades akendes, ustes ja muudes puittarindites toonaste meistrite käsitööoskus, mis algab juba õigeaegselt langetatud ja kuivatatud puidu kasutamisest, igale tarindile sobiliku puiduosa valimisest ning peenes käsitööoskuses, mis ilmeksimatult laseb eristada vanad aknad uutest.

Punkt 4.2.6 selgitatakse, et olemasolevale hoonele juurdeehitise kavandamisel tuleb see lahendada hoonega ja selle lähiümbrusesse sobiva mahu, proportsiooni ja materjalikasutusega. Vajadusel, sõltuvalt juurdeehitise iseloomust, asetusest, suurusest jms tuleb arvesse võtta ka olemasoleva hoone arhitektuuritava (katuse kallet ja kuju, räästa- või karniisijoont, korruse kõrgust vms), et juurdeehitis sobituks olemasoleva hoonega ning sulanduks ümbritsevasse keskkonda. Kultuuriväärtusliku hoone ja lähiümbrusega sobivad materjalid on kirjeldatud eelnõu punktis 4.2.3.

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

Punktis 4.2.7 antakse suuniseid ventilatsiooni ehitamisele, et võimalusel kasutataks ventilatsiooni tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigid, mis majas juba olemas on. Juhul kui see võimalik ei ole, siis tuleb rajada uued ventilatsioonikorstnad ajalooliste eeskujul.

Punkt 4.2.8 sätestab, et tehnoseade ja selle hooneväline osa tuleb paigaldada avalikust ruumist vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Tehnoseadmena mõistetakse eelnõus õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse siin kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need on avalikust ruumist (tänavalt ja olulistest vaatekohtadest Toomemäelt) võimalikult varjatud. Hoone konstruktsiooni kahjustab näiteks õhksoojuspumba väliseadme kinnitamine seinale, kuna seade tekitab vibratsiooni, mis võib kahjustada hoone konstruktsiooni. Lisaks on oht, et külmemate ilmade korral tilgub seadmest kondensatsioonivett, mis valgub hoone seinale ja võib seal külmuda, kahjustades konstruktsiooni niiskena hoidmise ja külmumis-sulamistsükli tõttu. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoovi, hoonest eraldi alusele.

Tehnoseadmete lisamisel tuleb silmas pidada ka nende müra ja vibratsiooni tekitamist ning asetada need viisil, mis ei häiri oma, ega naaberkinnistute elanikke, sest müra- ja vibratsioonitase mõjutab elukeskkonna kvaliteeti.

Punktis 4.2.9 antakse juhised erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähise lahendamiseks. Oluline on lahendada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut ega linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei tohi olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

Punktis 4.2.10 antakse suunised kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakna paigaldamise kaalumiseks. Katuseakna paigaldamist võib kaaluda, kui see on võimalik kavandada vähese vaadeldavusega kohta, katusega samas tasapinnas ja hoone üldise tervikuga sobivalt. Vähese vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest Toomemäel – nähtavad. Ühekorruseliste hoonete puhul tuleb eelistada tänavapoolsele küljele katuseakna asemel katuseuuki, kuna ühekorruselised hooned on tänavaruumis liikuvale inimesele lähemal ning paremini vaadeldavad. Samuti seetõttu, et ajalooliselt on ühekordsete hoonete pööningukorrus kasutusel olnud ja katusel on juba katuseuuk või uugid, mis võimaldavad katusealust valgustada. Katuseaken on selgelt tänapäevane lisandus, mille kasutamine on mõisteta selleks, et ajaloolises linnaruumis katusealuse täiendav pind kasutusele võtta ja anda sinna ka vajalik valgus. Kuid katuseakna kavandamisel on oluline jälgida, et need ei hakkaks domineerima tänavaruumis, sh nii ühe- kui kahekordsete hoonete puhul, mis jäävad otsaviiluga tänava poole, sest siis on katuse mõlemad viilud tänavalt nähtavad ja katusemaastik vaadeldav.

### **Selgitused C-kaitsekategooria hoone nõuetele:**

Eelnõu punktis 4.3 antakse nõuded C-kaitsekategooria hoonetele. Selle kaitsekategooria puhul on oluline muinsuskaitse seisukohast anda nõuded, millega reguleerida välisilme muutmine, sh laiendamine ja ümber ehitamine. Nõuded kehtivad nii olemasolevale hoonele kui ka selle juurdeehitusele, kus see on kohane.

Punkt 4.3.1 sõnastab, et hoone ilme muutmisel, välimiste avatäidete vahetamisel ning välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse valikul tuleb lähtuda hoone ehitusaegsest või terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega. C-kaitsekategooria hoone puhul tuleb lähtuda ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes lähtuda hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Nende asendamine on lubatud ja hävimine korral nende taastamine endisel kujul ei ole nõutav.

Hoone terviklikust välisilmest tuleb lähtuda ja iseloomulikud detailid säilitada nendel juhtudel, kui C-kaitsekategooria hoone on iseseisvat arhitektuurset väärtust omav ehitis, kuid millel puudub ansambli/linnaruumi konteksti väärtus muinsuskaitseala mõttes – ta ei kannu muinsuskaitsealal väärtusi ja seetõttu ei loo ega hoia muinsuskaitseala kohataju. Iseseisva arhitektuurse väärtusega C-kaitsekategooria hooned on: Jakobi tn 9, Lai tn 15, Lai tn 19, Jakobi tn 38, Jakobi tn 25, Veski tn 2a, Veski tn 2c, Veski tn 24a, Vallikraavi tn 12, Ülikooli tn 14, Küttri tn 8, Kloostri tn 1b ja Kloostri tn 1.

Iseseisvat arhitektuurset väärtust ei oma C-kaitsekategooria hooned, mis on kinnistu abihooned. C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmise korral peab kavandatu sobima ajaloolise linnatuumiku üldise hoonestamise printsiipidega.

Punktis 4.3.2 tuuakse välja, et hoone ümberehitamisel, sealhulgas juurde ehitamisel, tuleb kasutada ajaloolisse keskkonda sobituvaid ehitus- ja viimistlusmaterjale, sest nendegi hoonete puhul on oluline nende sobitumine linnatuumiku üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada keskkonnale omaseid, järelikut ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavate materjalide kasutamine ei ole lubatud samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hoonegi puhul. Ajaloolisse linnatuumikusse mittetüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena.

Punktis 4.3.3 sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine lubatud, kuid säilitada või taastada tulevad hoone ja selle osade proportsioonid ja iseseisvat arhitektuurset väärtust omava C-kaitsekategooria hoone puhul ka hoonete iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel tuleb taastada hooneosade proportsioonid – pikendada räästast, tõsta aknad seina suhtes sellisele kaugusele nagu need algselt on olnud ja taastada ka muud hoone eenduvused ja taanduvused.

Punktis 4.3.4 antakse suunised C-kaitsekategooria hoonete juurdeehitise osas, mis tuleb lahendada olemasoleva hoone ning selle lähiümbrusega sobiva mahu, proportsiooni ja materjalikasutusega. Lähiümbrusega sobivad materjalid on kirjeldatud eelnõu punktis 4.2.3.

Punktis 4.3.5 on ära toodud, et sarnaselt kultuuriväärtuslikule hoonetele tuleb ka C-kaitsekategooria hoonetele paigaldada tehnoseade kohta, mis ei ole avalikust ruumist hästi vaadeldav ja mis ei kahjusta hoone konstruktsiooni ega viimistlust. Erandina kultuuriväärtuslikust hoonest, võib C-hoone puhul, juhul kui tal on lamekatuse, kasutada katusepinnast eristuva päikesepaneeli paigaldamisel ka täiendavat konstruktsiooni, mis annab päikesepaneelile hoone katusekaldest erineva kaldenurga. Sel juhul on oluline jälgida, et päikesepaneel ei oleks tänavaruumist vaadeldav, st jääks lamekatuse parapeti taha.

Punktis 4.3.5 on antud nõuded reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähise osas. Sarnased nõuded ja nende põhjendused on antud ka kultuuriväärtuslikele hoonetele. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta, sest mõjutavad ajaloolise linnatuumiku kui terviku tajumist ja kujundamist.

### **Selgitused uue hoone püstitamise nõuetele:**

Uushoonestuse rajamisel tuleb lähtuda kvaliteetse ruumi ja -arhitektuuri põhimõtetest (Riigikantselei Ruumiloome ekspertrühma lõpparuanne, 2018). Nõuded uushoonete püstitamisele tulenevad eelkõige linna üldplaneeringust (ja selle muinsuskaitse eritingimustest), kinnistu detailplaneeringust või projekteerimistingimustest (ja selle muinsuskaitse eritingimustest). Kaitsekorrast tulenevad nõuded on antud eelnõu punktis 4.4 ja annavad põhimõtteid ja loovad raamistiku planeeringu eritingimuste koostamiseks.

Punktis 4.4 sõnastatakse põhimõte, et uut hoonet ei ole otstarbekas kavandada kopeerides ajaloolisi hoonete või nende stiile. Uushoonestuse puhul on oluline selle sobivus ajaloolisse keskkonda ning selge eristumine tänapäevase arhitektuurilaadi kaudu. See põhimõte hoiab elus Veneetsia harta kohast põhimõtet, et lisanduv uus peab vanast eristuma. Kui uuega kopeeritakse vana hoonet või vana stiili, siis luuakse alus kahtluseks ka vana autentsuse osas, mis kahandab ajalooliste hoonete väärtust. Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kultuuriväärtuslik hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist.

Tartus on üheks võimalikuks ajaloolise hoone koopia taastamise juhtumiks Lossi ja Ülikooli tänava nurgal hoonestuse taastamine selle barokses lahenduses.

Punktis 4.4.2 sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist ja kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahust, kujust ja kõrgusest. Lähiümbrusena on mõistetav kvartali tänavapoolne külg ning üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Suured erinevused vahetute naaberhoonete ja üle tee hoonestuse vahel ei anna enamasti head ruumiloomet.

Uue hoone ehituslike tingimuste osas tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud üldiste tingimustega (kõrgus, asukoht tänavaruumis ja kinnistul, maht jms).

Punktis 4.4.3 sõnastatakse põhimõtte, et mitut varasemat krunti hõlmava hoonestuse kavandamisel tuleb hoone mahuliselt ja arhitektuurselt liigendada, võttes aluseks ajaloolise, eelkõige II maailmasõja eelse krundistruktuuri. See nõue tagab, et ajaloolisse linnatuumikusse ei kavandataks ebatüüpilisi monotoonseid ja sellega ajaloolisest hoonestusest eristuvaid ehitisi.

Punktis 4.4.4 sõnastatakse, et uue hoone juures tuleb kasutada traditsioonilisi ja keskkonda sobituvaid välisviimistlusmaterjale ning, et traditsioonilisi materjale jälgendavate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Välisviimistluse punkt on muinsuskaitsealal universaalne, kehtides nii kultuuriväärtuslike hoonete laiendamisel, kui C-kaitsekategooria hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel kui uusehitiste puhul ja selle eesmärgiks on säilitada muinsuskaitseala terviklikkus sinna sobivate, iseloomulike ja sellesse sulanduvate materjalidega. See on üks lihtsamaid viise ka uusehitise ajaloolisse keskkonda sobitumisel.

Punkt 4.4.5 täpsustab, et uue hoone katusekujuna eelistatakse kaldkatust. Siinkohal mõeldakse eelkõige hoonemahu visuaalset ja mahulist vähenemist kõrguses, tänavaruumis tajutataval viisil. Kaldkatust võib olla lahendatud ka osana hoone seinapinnast, sest selle mõju linnaruumis on sarnane ajalooliste kaldkatustega. Näiteks on sellised uusehitised Ülikooli tn 14 kinnistul asuv Lydia hotell ja Lutsu tn 12 kortermaja. Kaldkatuse eelistamine, ka osaliselt, sobitub ajaloolise linnatuumiku katusemaastikuga. Samas kui täiesti lame katus mõjub Tartu ajaloolises linnatuumikus võõrkehana.

Punkt 4.4.6 käsitleb väikeehitisi (alla 20 m<sup>2</sup> suuruseid ja alla 5 m kõrguseid), mille puhul ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohalikku omavalitsust ehitisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamine muinsuskaitseametiga kooskõlastada. Ehitised tuleb kavandada ajaloolisse keskkonda sobivalt ja selliselt, et nende paigaldamisega ei takistata tänavatel liikumist ega kahjusta väärtuslikku haljastust. Sellist ehitistena käsitletakse ka teisaldatavaid ja ajutisi ehitisi.

Punkt 4.4.7 täpsustatakse, et ajaloolises keskkonnas mittetüüpiline väikeehitis – prügimaja, elektrialajaam jms – tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole avalikust ruumist nähtav. Juhul kui seda ei ole võimalik tagada, siis peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see ei häiriks ega domineeriks või on varjestatud (näiteks sõreda puidust restiga kaetud vms).

### **Selgitused kinnistu piiride nõuetele:**

Muinsuskaitseaduse § 52 lõige 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsust) kooskõlastama muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Eelnõu punkt 4.5 kehtestab nõuded neile tegevustele. 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 (eelnõu punkt 2.2.2.8.).



Punktis 4.5.1 sätestatakse, et ajaloolised kinnistupiirid tuleb säilitada. Muinsuskaitseala kontekstis on väga väärtuslikud II maailmasõja eelsed ajaloolised kinnistud. Sealhulgas on eriti kultuuriväärtuslik kinnistu, millel on säilinud sama perioodi hoonestus, nt 18. sajandist pärineval kinnistul on 18. sajandi hoone. Samuti on väärtuslikud kinnistud, mis lähtuvad kvartalis ja lähiümbruses üldiselt välja kujunenud kinnistustruktuurist – suurusest, kujust, proportsioonist jms.

Kinnistupiiride suurus ja paiknemine kvartali- ja tänavavõrgustikus on läbi sajandite määranud sinna püstitatavate või laiendatavate ehitiste iseloomu, määratlenud seeläbi nii muinsuskaitsealal tänavaruumi kui hoovide hoonestuse struktuuri ja kasutust. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris tuleb kaaluda konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga. Ajalooliste kinnistute säilimine kannab muinsuskaitseala kui terviku säilitamise põhimõtteid.

Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud asjade, sh kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel.

Kinnistute kujunemine ajas on ära toodud eelnõu jaoks koostatud uuringus „Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs“. Kinnistu muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes täpselt analüüsida ja välja tuua, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte.

Nii nagu kaitseala tervikuna säilitamist ja tajumist aitavad tagada nii kultuuriväärtuslikud ehitised kui ka hooned, mis otseselt ei kanna muinsuskaitsealal väärtusi (C-kaitsekategooria hooned), aitavad muinsuskaitseala eesmärke hoida nii ajaloolised ja kultuuriväärtusega kinnistud kui need kinnistud, mis seda pole – kinnistud, mida on muudetud pärast II maailmasõda. Ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis sobituvad kvartalis väljakujunenud kinnistustruktuuriga ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekib ebakõla kinnistu suurustes, mis mõjutab ka sellel oleva või sellele kavandatava ehitise iseloomu.

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

Punkt 4.5.2 täpsustab, et kinnistupiiride muutmisel (nihutamisel, liitmisel, lahutamisel) tuleb järgida kvartalis tavaks olevat struktuuri (suurus ja kuju) ning määrata kinnistule lihtne ja selge kuju, vältides kiile ja ribasid. Kinnistu peab olema sellise kujuga, mis võimaldab hoonet hooldada ja teenindada. Viimane võib olla takistuseks ka kinnistu piiride muutmisel – juhul kui krundi piiri muutmise järgselt ei ole võimalik tagada hoonele juurdepääsu selle remontimiseks, hooldamiseks või muul viisil. Krundil asuva ehitise hooldamise, teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi krundipiiride nihutamiseks.

### **Selgitused tänavate, hoovide ja haljastuse nõuetele:**

Eelnõu punkt 4.6 täpsustab muinsuskaitseaduse § 52 lõikes 3 sätestatud tööde (kõrghaljastuse rajamine, raie-, kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd) tegemise loaga seotud nõudeid ning kehtestab nõuded piirete, hoovi- ja tänavaruumi säilitamiseks ning rajamiseks.

Nõuete eesmärgiks on veel tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas ning visuaalse- ja valgushäiringute vähendamiseks ning linnaruumi ja kultuurivääruslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

Punktis 4.6.1 täpsustatakse, et linnaruumi sobituvad piirdeaiad ja nende postid ning väravad ja muu selline tuleb võimalusel säilitada. Piirdeaiad ja sellega seotud muud elemendid võivad pärineda erinevast ajastust ja siingi on oluline meeles pidada, et neist ajaloolised aitavad luua kohataju ning tajuda tänavaruumi ja ajaloolist keskkonda vana ja kultuuriväärtuslikuna. Linnaruumi sobivad võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui hilisemad piirdeaiad, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse eri ajaloolisi kihistusi.

Punktis 4.6.2 on sätestatud, et juhul kui on vajalik rajada uued piirdeaiad ja väravad, siis tuleb need kavandada lähiümbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse piirdeaiade materjali, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms. Piirdeaiad ja -väravad peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei ole lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on ajaloolises linnatuumikus võõrad elemendid. Vajadusel ja kohtades, kus see on linnaruumiliselt võimalik, võib kinnistule sissesõidu piiramiseks rajada värava, mis võib olla automaatselt avatav, kuid seadmed tuleb kavandada kinnistule, mitte linnaruumi poole. Sobivad lahendused töötatakse välja nõustamisprotsessi või eritingimuste koostamise käigus.

Punktis 4.6.3 seatakse nõue säilitada ajaloolised munakivisillutised ja muud väärtuslikud katendid. Ajaloolised katendid on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus. Juhul kui tänavatel või hoovides olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, tuleb need säilitada ja võtta uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või tänavaruumis, projektiga hõlmatava ala piires. Seega tuleb projektide puhul, mille puhul on teada, et tänav, väljaku, hoovi või muust kohas võib olla ajaloolisi katendeid, võimalusel eelnevalt uurida ja välja selgitada, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti tuleb sellistes projektides ette näha kohad, kus terviklahendusena kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid tervikuna tajutava osa.

Juhul kui projektiga hõlmatud alal on katendi all säilinud nii ajaloolist munakivi kui klompkivi või kui projekti elluviijal on varasemast olemas taaskasutamiseks mõeldud ajaloolisi sillutiskive, võib vajadusel munakivi asendada ajaloolise klompkiviga. Sellisel juhul tuleb ka ajalooline munakivi taaskasutusse suunata projektiga hõlmatava ala piires.

Punktis 4.6.4 antakse uute katendite rajamisel suunised, mille kohaselt tuleb eelistada sõidutee osas ajaloolist muna- või klompkivi, kõnniteedel sillutisplaate ja hoovides sillutiskive või sõelmeid. Erinevate katendite kasutus mitmekesistab ajaloolist linna- ja hooviruumi.

Punktis 4.6.5 sõnastatakse, et väljaspool muinsuskaitseala vanalinna osas, mis on piiritletud Vabaduse puistee, Poe, Ülikooli, Jakobi ja Laia tänavaga, ning Toomemäel tuleb vältida hoovide suuremahulist sillutamist. Sellele vanalinna osale on iseloomulik, et hooviala on väike ja pigem kaetud sõelmete või sillutiskivide või -plaatidega. Sellise iseloomuga hoovid ja nendes säilinud (ka pinnase või hilisema katendi all) sillutised ja muud katendid tuleb säilitada kuna see aitab hoida ja luua muinsuskaitseala vanalinna osale omast kohataju. Nende hoovide puhul tuleb säilitada katenditega või sõelmetega kaetud ala osakaal kinnistule pindalast. Mujal, st vanalinna muudes osades ja Toomemäel, kus on iseloomulikud haljastatud hoovid ja õueala, tuleb säilitada hoovide selline iseloom ning mitte suurendada katendite või sõelmetega kaetud osa hoovist parkimise või muul otstarbel.

Punkt 4.6.6 sätestab, et hoone sokli ääres tuleb säilitada pinnasekalded, mis aitavad kaitsta hoonet liigniiskuse eest ja tagavad nii hoonete pikemaajalise säilimise kui ka vähem probleeme nende hooldamisel. Juhul kui krundil või linnaruumis puuduvad pinnasekalded, mis juhivad

sademevee majadest eemale, tuleb need rajada. Kohtades, kus see on võimalik, tuleb vajadusel viia sademevesi hoonest eemale viimiseks tänavatasand allapoole.

Punkt 4.6.7 määratleb, et tänavate rekonstrueerimisel tuleb eelistada tänava tasandi allapoole viimist, eesmärgiga taastada kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) ehitiste sokli proportsioon ning tagada hoonete tingimused, mis parandavad selle seisukorda. Tänavade rekonstrueerimiseks loetakse need tööd, mis on ehitusloakohustuslik ja hõlmavad suure osa – vähemalt kolmandiku – käsitletavast tänavast ning millele tulemusel muutub tänava kujundus. Samuti juhul kui rekonstrueeritakse tervikuna tänava all olevaid kommunikatsiooni tehniiliseid, millega koos oleks mõistlik lahendada ka tänava kujunduse küsimused, sh tänavatasandi allapoole toomine ja sademevee juhtimine. Teekatte katendi uuendamine või taastamine, mille käigus tänava pind ei tõuse, ei loeta rekonstrueerimiseks, vaid hoolduseks või remondiks.

Punkt 4.6.8 kohustab säilitama ja võimalusel taaskasutama ajaloolisi linnaruumi elemente. Need on näiteks monumendid, skulptuurid, tänavavalgustuspostid, laternad, kaevud, pingid jm ajaloolist linnatuumikut ilmestavad ja selle kohataju hoidvad elemendid. Tegemist on liigitatavate elementidega, mida eelistatult säilitada olemasolevas asukohas, kuid, mida võib ka teisaldada ja taaskasutada kui seda näeb ette tänava, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Punkt 4.6.9 sätestab, et uued avaliku ruumi elemendid – linnamööbel, tegevuskoha tähis, reklaami- ja infokandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavavalgustuspostid – väikevormid, hooajalised kohvikuterrassid, päikesevarjud, müügikohad, tänavapostid jms tuleb kavandada ümbritsevat keskkonda arvestavalt, paigaldades need selliselt, et need ei kahjusta kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) hoonete, kõrghaljastust ja arheoloogilist kultuurikihti. Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures ajaloolist keskkonda, mis hõlmab nii hoonestuse, kõrghaljastuse kui linnaruumi tervikkuse. Lahendused võivad olla tänapäevased.

Tänavade valgustamiseks tuleb kasutada ajaloolist lahendust järgivana gaasilaternate ajastust pärinevat valgusti vormi, v.a Vabaduse puisteel, Kroonuaia, Lai, Veski tänaval. Tänavaruumi ajastumiljööd loovad ja seda hoiavad kultuuriväärtuslikud majad, vana sillutis ja linnakujunduseelemendid. Nende kaudu on tajutav linnaruumi ajaloo ja kultuuriväärtus. Tartu muinsuskaitsealal on vähe säilinud ajaloolisi sillutisi, mis lasevad tänavatel mõjuda ajalooliste ja kultuuriväärtuslike. Majade kõrval on seega oluline roll tänavaruumi kujunduslikel elementidel, millest tänavavalgustuse lahendus on kõige enam kasutatav element. Alates nõukogude perioodist on peetud oluliseks lahendada tänavavalgustus Tartu muinsuskaitsealal ajalooliste gaasilaternate ajastust pärineva valgusti vormiga ning selle tava jätkamine on kestlik ja õigustatud ka järgnevatel aastakümnetel.

Punkt 4.6.10 annab suuniseid hooajaliste tänavakohvikute jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohvikute jaoks eraldi kõrgemat tasapinda, vaid inventar (toolid, laud jms) pannakse kõnniteele või sõiduteele. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud jms ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist tänavatel, samuti juurdepääsu tänavakohvikule, sealhulgas erivajadusega liikleja puhul. Samal põhjusel – vähendamaks füüsilisi ja visuaalseid takistusi – tuleb eelistada hooajaliste tänavakohvikute jms puhul täispiireteta lahendusi. Paremaid tulemusi annab hooajalise tänavakohviku jms ala tagasihoidlik ja osaline eraldamine seda ümbritsevast linnaruumist.

Punktis 4.6.11 sätestatakse, et tänavade hooldamisel ei tohi kahjustada külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust ning sel põhjusel ei ole lubatud tänavate soolamine hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Lubatud on kasutada

sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele. Nende nõuetega tuleb täiendada linna heakorra eeskirja, jälgida, et tänavakoristuse hangete ning lepingute tingimustes oleks muinsuskaitseala need nõuded olemas. Samuti tuleb tõsta muinsuskaitseala omanike teadlikkust nendes küsimustes.

Punktis 4.6.12 antakse nõuded ajalooliste haljasalade säilitamiseks, mis on tähistatud eelnõu lisas 3. Ajaloolised haljasalad on: Toomamäe park (kaardil tähistatud numbriga 1), Barcklay plats (2), Peeter Põllu plats (3), Tartu Ülikooli Botaanikaaed (4), Vabaduse puiestik (5), Gustav Adolphi plats (6), Jaani kiriku tagune haljak (7), Uspenski kirikuaed (8), Kroonuaia tn 7 krundil linnamüüri asukohas olev haljak (9), Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 kinnistul olev haljasala linnamüüri ees (10) ja Emajõe tänava allee (11).

Ajalooliste haljasalade osas vajab säilitamist nende struktuur, planeering, iseloomulikud vaated, väärtuslik haljastus (puud, põõsad jm) ja ajaloolised väikevormid – piirdepostid, pargimööbel ja muu selline. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

Punktis 4.6.13 antakse suunised ajalooliste haljasalade ja alleede taastamiseks. Elus loodust ei saa, erinevalt hoonetest, restaureerida. Kui vanad puud või põõsad oma eluea lõppu jõuavad või need ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada – rekonstrueerida. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasala ajaloolisest struktuurist, planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist ning rajamisaegsest stilistikast, lisaks 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 haljasalade puhul on olulised erinevate aegade kihistused ja väärtuslikud on kõik kihistused. Alleede või puuderea taastamisel tuleb seda teha terviklike lõikudena, mitte üksikute puude vaheleistutusega. Alleede ja puuderea juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puude olemasolu rivis, alleel.

Punkt 4.6.14 täpsustab haljastuse nõudeid hoovides ja aedades, kus haljastus, sealhulgas kõrghaljastus ning nende osakaal säilitatakse. Hoovide ja aedade iseloom on erinev muinsuskaitseala vanalinna tuumikala osas (Poe, Jakobi, Lai tänavate ja Vabaduse pst vaheline ala, kus hoovid on pigem väikesed ja ilma haljastuseta. Esineda võib üksikuid haljastatud lappe või puid. Väljaspool vanalinna tuumikala on valdav pigem haljastus, sh nii muru, põõsad kui ka kõrghaljastus. Oluline on haljastus ja haljastatud, ka kõrghaljastatud, ala osakaal krundi pindalast säilitada, et säilitada iseloomulik miljöö. Haljastatud hoovid ja aiad asuvad ka Toomemäel. Toomemäe hoonete hoovid on enamasti orgaaniline Toomemäe haljasala osa ning tavaliselt on krundid piirdeaiaga piiramata.

Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel tuleb lähtuda piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutada traditsioonilisi liike – pärnad, vaher, tamm, hobukastan, künnapuu, viljapuud, sirelid, ebajasmiiinid, kibuvitsad jms. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste – eelpool nimetatud liikidega. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

Punkt 4.6.15 annab tingimused puude raiumiseks ja asendamiseks. Raiumisel tuleb ette näha asendusistutus. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puid ning puude raiumisel tuleb näha ette asendusistutus samal asukohal või krundil või samas kohas linnaruumis. Samuti on lubatud puude võrade kärpimine vaadete avamiseks ning isetekkeliste puude raie. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

Muinsuskaitsealal loetakse väärtuslikuks kõrghaljastuseks ka viljapuud, kuna need on olulised miljöö kujundajad ja loojad. Viljapuude puhul ei ole tule säilitada iga konkreetset viljapuud ja viljapuude arvukust krundil, vaid oluline on säilitada viljapuude tava hoovide ja aedade haljastamisel. Juhul kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal igal krundil, siis tuleb viljapuid lugeda kõrghaljastuse osaks.

Punktis 4.6.16 sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitustööde käigus ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, tehnoliinide uuendamine või hoonete püstitamise või ehitisele juurdeehitise kavandamine.

### **Selgitused arheoloogiapärandi kaitsmise nõuetele:**

Tartu muinsuskaitseala peidab endas varasemate inimasustuste jälgi alates I aastatuhande teisest poolest. Arheoloogiapärandi kaitseks on eelnõus seatud nõuded punktis 4.7.

Punkt 4.7.1. sätestab, et ükskõik milliste kaevetööde tegemisel tuleb tagada arheoloogiline uurimine. Uurimist peab tegema, et hankida oluline teave, mis võimaldab edasi töid kavandada arheoloogiapärandi vähima sekkumise põhimõttest lähtuvalt. Samuti siis, kui ruumiotsus on tehtud ning uue ehitise rajamiseks tuleb teha arheoloogilise kultuurikihiga alal kaevetöid. Punkt on kooskõlas eelnõu eesmärgiga: säilitada kultuuripärand.

Punkt 4.7.2. sätestab, et suurema kui 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ehitise kavandamisel tuleb enne ruumiotsuse tegemist teha arhiivi- ja bibliograafiauuringutega muinas- ja keskaegse ning varauusaegse linnaruumi analüüs ja vajadusel ka arheoloogilised eeluuringud, et planeerimisel ja projekteerimisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta maa sees säilinud väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detaile. Ruumiotsused tehakse detailplaneeringu või ehitise püstitamiseks antavate projekteerimistingimuste alusel ning enne ehitusõiguse määramist tuleb uurida maa-alust arheoloogiapärandit piisavalt, et kaaluda arheoloogiapärandi kaitseks vähima sekkumise põhimõtet. Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uusehitise kavandamine hetkel hoonestamata alale või olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamisel, samuti mahukate kõrvalhoonete ning parklate või vundamendi kavandamine. Samuti tehnoliinide vajalikud koridorid, et leida neile teekonnad, kus kultuurikiht on juba läbi kaevatud, müürides on juba augud või on võimalik minna kultuurikihi alt. Vältida tuleb tehnoliinide koridoride minekut piki müüre või diagonaalis läbi müüride, sest nii seatakse suuremasse ohtu arheoloogiapärandi säilitamine, ka tulevikus uurimine. Ruumiotsuse tegemisel eelnevaga arvestamine annab võimaluse asjaolusid arvesse võtta, vajadusel olemasolevat teavet täiendada ning jõuda tulemusele, mis sekkub arheoloogiapärandisse vähimal võimalikul viisil ja säilitab seda maksimaalselt.

Punktis 4.7.3. täpsustatakse, et kui kavandatakse ehitustöid keskajal linnamüüri piiratud alal ja Toomemäel (ala on tähistatud lisa 3) tuleb post- ja vaivundamendile ehitatava hoone alal eelistada arheoloogilise kultuurikihi terviklikku uurimist kuni inimtegevusest puutumata loodusliku pinnaseni.

Arvestades kultuurikihi sügavust, on vajalik kavandataval hoonestuse alal läbi viia terviklik kultuurikihi uurimine, mitte piirduda vundamendi jaoks kavandatavate vaiade ala läbi uurimisega. Ainult vaiade ala läbiuurimine on tehniliselt keeruline ja aeganõudev, samuti raskendab selline kaevamisviis kultuurikihi stratigraafiast aru saamist ja õiget tõlgendamist: lõpuks on kultuurikiht lõhutud, kuid arheoloogilise kultuurikihi dokumenteerimine nõrk. Kompromissina on suuremate hoonete puhul võimalik teha otsus, et vaialiinid uuritakse tranšeedena läbi ja liinide-vahelised alad jäävad kaevamata kuid parim lahendus leitakse iga projekti puhul eraldi. Uuringuga välja selgitatud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb säilitada maksimaalses ulatuses ja nendega vaiade projekteerimisel arvestada. Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

Punkt on kooskõlas eelnõu eesmärgiga esile tuua ajastu- ja kohataju loovate väärtuste säilitamise ja esiletoomisega.

Punktis 4.7.4. rõhutatakse, et väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb maksimaalselt säilitada ning eelistada originaali kahjustamata nende konserveerimist ja eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid on muinasaegsed puitrajatised ning kesk- ja varauusaegse hoonestuse kivist tarindite jäänused. Kivist tarind hõlmab terviklikult kivihoonestuse ning samuti puit- ja vahvvrkhoonete soklikorrust ja selle säilinud osasid.

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

Punkt on kooskõlas eelnõu eesmärgiga säilitada ja tuua esile ajastu- ja kohataju loovad väärtused.

### **Selgitused muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärgi ja selle tagamise nõuetele:**

Muinsuskaitseaduse § 14 lõigete 1, 3 ja 4 kohaselt on eelnõu punktis 5 kehtestatud kaitsevöönd, selle eesmärk ja kirjeldatud ulatus.

Eelnõu punktis 5.1 on täpsustatud, et muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb kahest osast. Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud eelnõu lisa 1 kaardile.

Punktis 5.2 on välja toodud, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva kaitsevööndi osa 1 eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning tagada muinsuskaitseala vaadeldavus piki tänavaid, Emajõelt ja selle kaldalt. Selles kaitsevööndi osas tuleb uue ehitise püstitamisel ja olemasolevale juurde ehitamisel, võrreldes muinsuskaitsealal asuva hoonestusega, vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis. Nendel aladel ei ole lubatud vaadete sulgemine piki tänavaid.

Punktis 5.3 on ära toodud kaitsevööndi osa 2 olemus ja eesmärk – tagada muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest alale suunduvatelt teedelt ja tänavatelt. Olulised vaated avanevad ennekõike kirikutornidele ja -katustele, raekoja tornile ja katusele ning tähetornile.

Vaadete sulgemine ehitistega ei ole lubatud. Lubatud on vaadete avamiseks puude võrade kärpimine ja isetekkeliste puude raie.

Hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena lähtudes kaitsevööndi eesmärgist konkreetsetes kohas.

Punktis 5.4 on ära toodud muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated. Samu numbreid kasutatakse ka lisa 1 vaadete tähistamiseks ja eristamiseks.

### **Selgitused muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tehtavate leevenduste kohta:**

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

Punktis 6.1 antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks.

Punkt 6.1.1 leevendab tööde loa nõuet C-kaitsekategooria hoonetel teostatavatel konserveerimise, restaureerimise, ilma muutmise ja ehitamise töödel. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punktid 4.3.1.–4.3.5.) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetlustes. Leevendused ei kehti kohaliku omavalitsuse menetlusest.

Punkt 6.1.2 leevendab tööde loa nõuet kõrghaljastuse rajamiseks kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks väljaspool vanalinna ja Toomemäel (ala on näidatud kaardil lisa 3) asuvates hoovides. Leevendus ei kehti avalikele haljasaladele, kus tööde loa nõue on jätkuvalt õigustatud. Erandiks on siis Tartu Ülikooli Botaanikaaed, kui poolavalikus kasutuses õueala, kus kõrghaljastuse rajamine ja pinnasetööde tegemine ulatuses, mis ei kahjusta maa-alust arheoloogiapärandit, on lubatud ilma muinsuskaitseameti tööde loata. Hoovides ehk õuealal kõrghaljastuse rajamise ning kaeve- ja pinnasetöödega seotud tegevused on leevendatavad tavapärase hooviala kasutuse korral. Tavapärased tööd hoovides, lisaks kõrghaljastuse rajamisele on lillepeenarde või aiamaa peenarde rajamine, mille käigus ei ohustata maa sees olevat arheoloogiapärandit, ega seata ohtu kõrghaljastuse säilimist. Juhul kui need tööd kahjustavad arheoloogiapärandit või olemasolevat kõrghaljastust (näiteks pinnase kuhjamine puu juurtele), siis tuleb siiski tööde luba muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punkt 6.1.3 sätestab, et muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul kui kohalik omavalitsus on kooskõlastanud muinsuskaitseametiga raieloa või hooajalise ehitise püstitamise ehitusloa.

Punktis 6.1.4 leevendatakse alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ja alla 5 meetri kõrguse ehitisele esitatavaid nõudeid eelnõu punktides 4.4.2–4.4.6 seatud nõuetest. Leevendus hõlmab ka ajutist ja teisaldatavat ehitist. Sellise väikeehitise või ajutise ehitise puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse.

Punktis 6.2 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis tööde tegemise loast loobumiseks.

Punktiga 6.2.1 leevendatakse olemasoleva ehitise ümberehitise projektid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist. Mahulise juurdeehitamisenäe mõistetakse siin ehitise suletud brutopinna suurendamist, välja arvatud ehitise välispiirete soojustamise, 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 hoonetele ei lisandu katusest väljaehitisi

(valgustus lahendatakse näiteks katuseakendega). Juhul kui ehtisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi, siis tuleb need projektid muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punkt 6.2.2 leevendab omaniku või valdaja muinsuskaitseaduse § 58 lg 2 tulenevat kohustust teavitada muinsuskaitseametit muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatise või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised.

### **Selgitused muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndite kohta:**

Tartu muinsuskaitsealal asub kokku 116 kinnismälestist. Eelnõu punkt 7 sätestab, et muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele ei kehtestata eraldi kaitsevööndit, välja arvatud ehitismälestisele/kinnismälestisele nr 6884 Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.–18. saj. Tegemist on maa-alalise mälestisega, mis ei ole täielikult muinsuskaitsealal, vaid ulatub ka muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja väljaspoole seda. Sellele mälestisele tuleb ette näha kaitsevööndi seadmine eraldi haldusotsusena, tuginedes kaitsekorra eelnõus sätestatule.

## **4. Kaitsekorra menetluse kirjeldus**

Kaitsekorra koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast muinsuskaitseaduse jõustumist. 2020. aastal moodustati selleks muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga 1.1-5/21-A töörühm koosseisus: Indrek Ranniku (Tartu Linnavalitsus, üldplaneeringu- ja arenguteenistuse juhataja), Tõnis Arjus (Tartu Linnavalitsus, linnaarhitekt), Egle Tamm (Tartu Linnavalitsus, kultuuriväärtuste teenistuse muinsuskaitse peaspetsialist), Leele Välja (ekspert, arhitektuuriajaloolane), Mart Hiob (ekspert, linnaplaneerija), Ave Elken (muinsuskaitseamet, kaitsekorralduse spetsialist) ja Anni Martin (muinsuskaitseameti ehituspärandi valdkonna juht ja Tartu kaitsekorra töörühma juht) ning Siim Raie (muinsuskaitseameti peadirektor sh töörühma juhi asendajana).

Töörühm analüüsis läbi Tartu muinsuskaitseala kõik hooned (2020–2021). Selle töö eesmärk oli saada täpne ülevaade muinsuskaitsealal praeguste hoonete seisukorrast ning jagada hooned vastavalt kultuuriministri määrusele nr 23 kolme kaitsekategooria vahel. Hoonete [väärtusklasside ettepanekute aruanne](#) koos kaitsekategooriate põhjendustega on ameti kaitsekorra kodulehel.

Eelnõu väljatöötamise käigus on koostatud ja aluseks võetud veel teisigi uuringuid: Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs (Martti Veldi, muinsuskaitseameti arheoloogianõunik, 2020–2021), Tartu kesklinna üldplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimused (2016. aasta), Tartu linna üldplaneering (2017).

Neist võeti arvesse ajalooliste kinnistute osakaal ja paiknemine ning muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete koridorid ja -sektorite alad ja olulised vaatepunktid kaitsevööndi osa 2 määramisel.

Lisaks kaasati ettevalmistusprotsessi kohalik kogukond (avalikud koosolekud 18.02.2019 ja 16.09.2020), Keskkonnaamet (30.09.2020), muinsuskaitseala suurkinnisvaraomanikud ja arendajad (Riigi Kinnisvara AS, Tartu Ülikooli, Taru linn, kinnisvarafirmade esindajad, 17.09.2020), Tartu linnavalitsuse ja volikogu liikmeid (8.12.2020), kinnistu omanikud aladel, kus muinsuskaitsealal piiri laiendati (21.01.2021) ja Eesti Arhitektide Liit (3.12.2020 ja 12.02.2021). Eelnõule on arvamuse andnud muinsuskaitseameti arheoloogia,



maastikuarhitektuuri ja ehitismälestiste eksperdinõukogud (08.02.2021). Eelnõule on sisendit kogunud kinnistute ja hoonete analüüside, avalike koosolekute ja huvipooltega kohtumiste raames ning töörühma töökohtumistelt.

Põhiline töö kaasamisest saadud sisendi ja kaitsekorra sisendi sünteesimise ja arvesse võtmise osas tehti ära töörühma pool. Töörühma poolt analüüsiti ja määrati või sõnastati:

- muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiri muutmise ettepanekud;
- muinsuskaitseala nimetuse muutmise ettepanek;
- täpsustati 18.02.2020 avalikul koosolekul välja toodud muinsuskaitseala eesmärk ja väärtuslikud kihistused ning põhimõtted ja nõuded eesmärgi täitmiseks;
- määrati hoonetele kaitsekategooriad;
- muinsuskaitsealal asuvate ehitise ja ajaloomälestiste staatust võrreldes muinsuskaitseala teiste hoonetega ning tehti ettepanek asendada üheksa ehitismälestise staatust B-kaitsekategooriaga.

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

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

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

Kultuuripärand on oluline avalik huvi, mille puhul on järjepidevus üheks oluliseks eelduseks selle säilimiseks. Tartu muinsuskaitsealal on seatud alates 1973. aastast, muinsuskaitseala moodustamisest, omandiõigusele ja kultuuriväärtusliku keskkonna säilitamisele piiranguid. See on kooskõlas põhiseaduse § 32 mõttega. Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning kitsendused sätestatakse seaduses, kuid omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Muude regulatsioonide eelistamine eeldaks, et muinsuskaitsealaks olemise eeldused on lõppenud, kuid kuna see nii ei ole, siis muinsuskaitseaduse ja järjepidevuse alusel on

õigustatud ala reguleerimine jätkuvalt läbi muinsuskaitseaduse ja selles sätestatud muinsuskaitseala regulatsiooni läbi.

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

Vastavalt ehitustegevuse piiramise astmele on muinsuskaitsealal paiknevad hooned jaotatud kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Lisaks on Tartu muinsuskaitsealal ka 116 üksikmälestist, mida jätkuvalt reguleerib muinsuskaitseadus. Kaitsekorraga on kaitsekorra töörühm teinud ettepaneku kaaluda üheksa ehitise osas mälestiseks olemise lõpetamist ja nendele mälestistele B-kaitsekategooria määramist. Selleks, et saada sellele ettepanekule ka laiem avalikkuse tagasiside, on need mälestised avalikul väljapanekul eristavalt määratletud.

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

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

Seos puudub.

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

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

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kategooriasse ja nõuete rakendamine johtuvalt kaitsekateooriast. Selle eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele ja töödele, mille osas senised jäigad ja ranged reeglid ei ole põhjendatud. Muudatuse tulemusena leevenevad senisega võrreldes 64% hoonele või hooneosale seatud kitsendused ning väheneb bürokraatia ja halduskoormus. Senised nõuded ja kitsendused jäävad kehtima 24% hoone või hooneosa suhtes.

Muinsuskaitseala piiri muutmisega seoses leevenevad senised nõuded 6 hoonel või hooneosal seoses muinsuskaitsealalt ja 22 hoone või hooneosal kaitsevööndist välja arvamise tõttu. Muinsuskaitsealal piiri laiendamise seoses kaasnevad uued piirangud 64-l hoonele või hoone osale ja neljale hoonele, mis haaratakse kaitsevööndisse. Muinsuskaitseala kõige suurema ja olulisema mõjuga laiendamise ettepanek hõlmab Kroonuaia tänava paariskülje kinnistute muinsuskaitsealasse haaramise. Selles alas ei ole seatavad piirangud kõigi hoonete jaoks uued või esmakordsed. Kõik laiendatavasse muinsuskaitsealasse haaratud hooned on kas B- või C-kaitsekategooria hooned, st sisetööd on loakohustusest vabad. Kroonuaia tänava paariskülje hooned (u 15 põhihoonet, u 18 kinnistut) on seni olnud kolmekordse kaitse all - tänava põhihoonete esifassaadid on olnud reguleeritud muinsuskaitseala põhimõtete kohaselt,

ülejäanud hoone fassaadid ja kinnistu koos sellele asuvate hoonetega on olnud reguleeritud nii muinsuskaitseala kaitsevööndi nõuetega kui Supilinna miljööala kaitse- ja kasutustingimustega. Nende hoonete ja hooneosade osas on positiivne, et tekib juriidiline selgus, millised põhimõtted, nõuded ja leevendused hoonele, kinnistule ja töödele kehtivad.

Omanikele on tehtud leevendusi puude istutamise ja mulla ning pinnasetööde jaoks väljaspool vanalinna ja Toomemäge hoovides ja õuealadel. Samuti väheneb kodanike bürokraatia ja ametnikel halduskoormus lubade taotlemisel ja väljastamisel nendel juhtudel kui muinsuskaitseamet on kaasatud loa või teatise menetlusse kohaliku omavalitsuse poolt.

Lisaks sellele, et eelnõuga väheneb omanikele bürokraatia maht, toob see kaasa ka väiksema halduskoormuse ametnike jaoks. Senisel määral sekkumist, ka erinevate lubade andmist ja taotluste läbivaatust, eeldab senisega võrreldes veerand hoonetest või hoone osadest. Paaegu poole võrra väheneb muinsuskaitse eritingimuste andmine projekteerimisele eelnevalt. Kaitsekorra kehtestamiseni tuleb anda eritingimused kõigi hoonete puhul. Edaspidi ainult 230-le A- ja B-kaitsekategooria hoonele, ning eritingimuste andmine ei ole enam vajalik 206-le C-kaitsekategooria hoonele. Sellega väheneb märgatavalt ka omaniku projekteerimisele eelnevale ettevalmistavatele tegevustele kuluv aeg.

Omanikele väheneb bürokraatia ja ametnikel halduskoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametit ei ole vaja teavitada ehitustöödest, mis ei hõlma mahulist juurdeehitust ning alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamist.

Kaitsekorra loomine ei nõua uue ametikoha loomist, ehkki muinsuskaitsealal laieneb.

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

## **8. Korralduse jõustumine**

Korraldus jõustub x päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

## **9. Vaidlustamine**

## **10. Eelnõu kooskõlastamine**