Vabariigi Valitsuse korralduse
„Rakvere muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu
SELETUSKIRI

Sisukord

1. Sissejuhatus 2
2. Rakvere muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus . 3
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused 8
4. Eelnõu sisu 12
5. Kaitsekorra ette valmistamise ja menetluse kirjeldus 39
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele 41
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused 41
8. Korralduse jõustumine 43
9. Vaidlustamine 43
Korraldust on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse Riigi Teatajas avaldamise päevast arvates. 43
10. Eelnõu kooskõlastamine 43

1. Sissejuhatus

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

Rakvere muinsuskaitseala asub Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas. Rakvere ajalooline vanalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, kui see Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. aasta määrusega nr 91 kaitse alla võeti. Vabariigi Valitsuse 01.07.1997. aasta määrusega nr 126 (RT I 1997, 53, 841) kehtestati Rakvere vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Vabariigi Valitsuse 9. märtsi 2006. aasta määrusega nr 67 (RTI, 21.03.2006, 13, 95) kehtestati Rakvere vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millega muinsuskaitseala ning kaitsevööndi piire laiendati.

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

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

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

Korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti Lääne-Virumaa nõunikud Mirjam Abel (mirjam.abel@muinsuskaitseamet.ee; +372 530 41 927) ja Kadri Lepik (kadri.lepik@muinsuskaitseamet.ee; +372 538 36 295), arheoloogia nõunik Liivi Varul (liivi.varul@muinsuskaitseamet.ee; +372 53 02 69 12). Eelnõu valmimisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 29.09.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/47-A moodustatud Rakvere kaitsekorra töörühm koosseisus: Mirjam Abel (Muinsuskaitseamet, Lääne-Virumaa nõunik, töörühma juht), Kadri Lepik (Muinsuskaitseamet, Lääne-Virumaa nõunik), Angeelika Pärna (Rakvere Linnavalitsus, linnaarhitekt), Kert Karus (Rakvere Linnavalitsus, abilinnapea), Oliver Alver (töörühma liikmeks kutsutud ekspert, arhitekt), Madis Tuuder (töörühma liikmeks kutsutud ekspert, muinsuskaitsja-arhitektuuriajaloolane).

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

MuKS § 9 lg 1 kohaselt on muinsuskaitseala riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. Rakvere muinsuskaitseala on väga kõrge kultuuriväärtusega. Praeguse Rakvere asustusajalugu ulatub muinasaega, mil Teatrimäele rajati asula ning selle kaitseks Vallimäele puitlinnus.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurkihi, loodusobjektide, tänavavõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga. Rakvere muinsuskaitseala koosneb mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest, muinasaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist ning ajaloolistest ja väärtuslikest haljasaladest. Hästi on säilinud ajalooline tänavavõrk, hoonestus- ja krundistruktuur.

MuKS § 10 lg 1 kohaselt on riikliku kaitse alla võtmise eeldus, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust.

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

1) Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon [1] (jõustus Eesti suhtes 27.01.1995) käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärseid paikkondi, sh ajaloolisi linnamaastikke [2] ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvedele lasub eelkõige osalisriigil.

2) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon[3] (jõustus Eesti suhtes 1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsises 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 kultuuripoliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.

3) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon[4] (jõustus Eesti suhtes 01.03.1997) rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tuleb tagada nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks tuleb rakendada seaduslikke abinõusid, mille

[1] https://www.riigiteataja.ee/akt/13118943
[2] UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus, vastu võetud 10.11.2011 UNESCO peakonverentsil https://unesco.ee/dokumendid/unesco-soovitused-eesti-keeles/
[3] https://www.riigiteataja.ee/akt/13089481
[4] https://www.riigiteataja.ee/akt/13089076

eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitselised põhimõtted peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Rakvere muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult olulise linnalise ehituspärandi kaitse. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel lähtutud põhimõttest, et need mh toetaksid muinsuskaitseala ja sellel asuvate kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.

4) Euroopa maastikukonventsioon[5] (jõustus Eesti suhtes 01.06.2018) käsitleb nii looduslikke kui ka linnalisi, nii silmapaistvalt väärtuslikke ja nö igapäevamaastikke kui ka täiesti kahjustatud maastikke. Kõiki maastikke peetakse oluliseks, sest mis tahes maastik kujutab endast sealsete inimeste eluruumi ja on seetõttu oluline olenemata selle seisundist. Enamus eurooplasi elab suuremates või väiksemates linnades, mille maastike kvaliteet mõjutab nende elu. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Nendest põhimõtetest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.

5) Kultuuripärandi väärtuse kohta ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk nn Faro konventsioon [6] (jõustus Eesti suhtes 01.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Konventsiooni keskne mõte on igaühe õigus saada osa kultuuripärandist, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatuumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. Kultuuriajaloolise linna keskkonna hoidmine ja mitmekesine kasutus annab võimaluse saada osa kultuuripärandist nii neil, kelle jaoks on see argikeskkond elamiseks ja töötamiseks kui ka neil, kes külastavad seda turistina puhkamise ja pärandirikkast linnaruumist osa saamise eesmärgil. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, laiema pärandikogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtuseid ning läbi räägitud kaitseala eesmärk ning põhimõtteid ja nõuded kultuuriväärtusliku keskkonna hoidmisel ja arendamisel.

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

Rakvere muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

[5] https://www.riigiteataja.ee/akt/228022018001
[6] https://www.riigiteataja.ee/akt/218052021003

1) Selektiivsus
   Eestis on 12 riiklikku muinsuskaitseala. 11 muinsuskaitseala hõlmavad ajaloolised linnasüdamikud koos külgneva eeslinna ala ja arheoloogilise kultuurkihiga ning üks muinsuskaitseala hõlmab maastikku koos selle asustusaladega. Enamiku linnaliste muinsuskaitsealade tunnuseks on linnaehitusajalugu alates keskajast kuni 20. sajandi I pooleni. Rakvere on üks üheksast Eesti linnast, mis said alguse keskajal. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad need linnakeskused linnalise asustuse vanimasse kihistusse ehk kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist ning on riigi kaitse all vastavalt säilivusele kas muinsuskaitsealade või kinnismälestistena: keskaegsed arvestataval määral säilinud linnatuumikud (Rakvere, Haapsalu, Paide, Tallinn, Tartu, Uus-Pärnu ja Viljandi) on kaitse all muinsuskaitsealadena; Teises maailmasõjas hävinud Narva ning juba 16. sajandil hävinud Vana-Pärnu linna maapinnas säilinud struktuurid on kaitse all arheoloogiamälestistena.

   Rakvere ajaloolise linna tuumikuks on Vallimäe ning Teatrimäe piirkond, kust on leitud vanimad inimasustuse jäljed ning kus seisab tänaseni Rakvere üks vanimatest ehitistest – ordulinnuse varemed. Rakvere linnaline areng kasvas jõudsalt varauusajal ja uusajal. Sealjuures on varasematel, 17. sajandist pärit ajaloolistel kaartidel kujutatud linnastruktuur – tänavavõrk ja krundid – suuresti säilinud tänapäevani, mistõttu on ajalooline linnakeskkond linnamaastikus siiani tajutav. Lisaks keskaega ulatuvale ajaloole on Rakvere kompaktse hoonestuse ja ajalooliste detailide ning haljastusega hästi säilinud väikelinn. Rakvere muinsuskaitseala koos linnuse varemete ja Vallimäe nõlvadele rajatud puhkeala ja kultuuriväärtusliku hoonestusega on kõnekas ja terviklik linnakeskkond. Rakvere muinsuskaitsealal säilinud keskaegne, varauusaegne ja uusaegne arheoloogiline kultuurkiht ja selles olevad ehituskonstruktsioonide jäänused, matused ja arheoloogilised esemed on väärtuslik materiaalne tunnistus Rakvere linna arenguloost.

2) Originaalsubstantsi säilivus
   Rakvere muinsuskaitsealal on leitud kultuurkihti rooma rauaajast kuni tänapäevani. Teatrimäe piirkond on järjepidevalt asustatud läbi raua- ja keskaja. Samuti on hästi säilinud varauusaegse linna tänavavõrk ning osaliselt hoonestus koos Rakvere ordulinnuse varemete ja eelkaitsevööndiga, samuti 18.–20. sajandi linnahoonestus. Kesk- ja varauusaegsed linnakihistused asuvad valdavalt hilisemate ehituskihtide all.

3) Tehniline seisukord
   Enamik Rakvere muinsuskaitseala hoonestusest on praegu kasutuses ja kasutatav ka tulevikus.

Rakvere muinsuskaitseala vastab samuti määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Rakvere muinsuskaitsealal on säilinud keskaegse ordulinnuse varemed koos eelkaitsevööndiga ning nende ümber kujunenud keskaegsest linnast alguse saanud vanalinn. Arvatavasti I aastatuhandel rajati keskaegsete liiklusteede ristumiskohta naabruses olevale Vallimäele puitlinnus, mida tugevdati 11.–12. sajandil. Henriku Liivimaa kroonika mainib 1226. aastal

selle koha peal olevat Tarvanpää linna. Lisaks on Rakvere muinsuskaitsealalt leitud muinasaegse asutuse jälgi. 13. sajandil ilmub Rakvere (*Wesenberg*) ka kirjalikese allikatesse ning linnale anti1302. aastal Lübecki linnaõigused. Muinaslinnuse kohale rajati taanlaste poolt 13. sajandil ringmüürlinnus, mida järkjärgult Liivimaa ordu poolt täiendati ja kujundati kuni 16. sajandini.
Peale seda kui Rakvere liideti 1558. aastal Vene-Liivi sõjas Vene riigiga, toimusid linnas ulatuslikud lammutustööd. Enamik linna hoonetest lammutati selleks, et hankida ehitusmaterjali ja kindlustada linnust. Samuti kannatas Rakvere korduvalt järgnevas sõjategevuses. Seetõttu on tänapäevani säilinud keskaegset linna fragmentaarselt, kuid siiski on säilinud ümberehitatud linnakirik ja peamised muinsuskaitseala tänavad. Lisaks on keskaegsete hoonete jälgi avastatud Teatrimäelt, kuhu on alates 14. sajandist puithoonete kõrvale rajatud ka kivimaju. Hoonetel on olnud keldrid ja kerishüpokaust-ahjud. Ühtlasi rajati 16. sajandi algul Teatrimäele frantsisklaste klooster, mis hävis Vene-Liivi sõjas. Kirjalike allikate alusel oli linnas ka hospidal kabeliga, raekoda ja gildihoone. Olemasoleva info põhjal saab järeldada, et Rakvere linn oli keskajal kindlustamata ja seda ei planeeritud kavakindlalt. 17. sajandil kuulus linn Rootsile ja asustus hakkas sel perioodil jõudsamalt arenema.
1783. aastal sai Rakvere kreisilinna staatuse ning linn hakkas arenema piki Tallinna ja Pikka tänavat kuna laienemist piirasid põhja pool Rakvere mõisa- ning ida pool kirikumaad. Peamiselt puithoonestusega linnapildis domineeris ka kümmekond kivimaja, mis on alles tänini.
19. sajandi keskpaigaks ulatusid hoonestatud krundid Pikal tänaval juba J. Kunderi ja Tammiku tänavani ehk tänase muinsuskaitseala lõunapiirini. Pikka tänavat ääristasid tiheda rivina peamiselt pikliku põhiplaaniga puitmajad, mille kinnistutele oli iseloomulik kinnistu sügavuses asuvad majandushoovid ning puu- ja köögiviljaaiad.
Pika tänava hoonestuse üldilme on kujunenud mitmekesiseks, kus leidub nii madalaid vanabalti-tüüpi hooneid, paest ning punasest tellisest kõrgeid kivihooneid, nn ekraanmaju kui ka mõni uhkem nn šveitsi stiilis maja. Sellisena on Rakvere muinsuskaitseala säilinud väheste muudatustega tänaseni.

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

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

Rakvere muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 14 ehitist. 2022. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidsid inventeerijad ja kaitsekorra koostamise töörühm, et muinsuskaitseala umbes 300 hoonest on ala iseloomustavaid ja silmapaistva mõjuga (A- ja B-kaitsekategooria) hooneid 150. Ülejäänud hooned arvati C-kaitsekategooriasse. Suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned, elektrialajaamad jms. Linnaruumis domineerivad siiski kultuuriväärtuslikud hooned. [7] Ülevaatus näitas, et Rakvere muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

Muinsuskaitseala kihistustest olulisemad ehk kohatunnetust loovad ehitised alal on eelkõige nn vanabalti-tüüpi linnamajad – ühekorruselised kõrge poolkelpkatusega puithooned, mis

[7] Vt alusuuringut „Rakvere muinsuskaitseala hoonete kaitsekategooriate määramise aruanne“, Muinsuskaitseamet 2023.

asetsevad pika küljega tänava poole. Suur osa neist on säilinud rohkem või vähem ümber ehitatud kujul. 19. sajandil kerkisid mitmed kahekorruselised historitsistlikud puit- ja kivihooned, mis oma detailirohkusega tänaseni linnapilti ilmestavad. Need majad kerkisid reeglina vanemate hoonetega samale ehitusjoonele linnasüdame üldilmet muutmata.

Väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 7 muinsuskaitseala väärtuslikumate kihistustena.

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

Rakvere linna asustusajalugu algab juba muinasajast – Vallimäel on asunud muinaslinnus ning muinsuskaitsealalt on leitud muinasaegse asustuse kultuurkihti. Tähelepanuväärsed on Vallimäe kesk- ja varauusaegse linnuse varemed ja ka linnusega seotud eelkaitserajatised, sh vallid. Tänapäevase linna all peituvad muinas-, kesk- ja uusaegse asustuse arheoloogiapärandina säilinud osad, puit- kui ka kivihoonete jäänuseid ning arheoloogiline kultuurkiht. Oluline osa arheoloogilisest kultuurkihist on selles leiduvad inimluud, mis osutavad linna eriaegsetele matmispaikadele.

Rakvere muinsuskaitsealal on riikliku kaitse all mitmeid mälestisi, millest suur osa on säilinud maa all, eeldades uurimise korral arheoloogiliste meetodite kasutamist. Näiteks on Rakvere linnus hetkel riikliku kaitse all kahe ehitismälestisena: Linnus „Vallimägi“ (kultuurimälestiste registri number 10335) ja Rakvere linnuse varemed vallikraaviga (kultuurimälestiste registri number 15740), mis moodustavad ühe terviku. Lisaks paikneb muinsuskaitsealal ehitismälestis Rakvere frantsisklaste kloostri müürid (kultuurimälestiste registri number 15727), mis on säilinud maa-aluste osadena koos arheoloogilise kultuurkihi, -struktuuride ning -leidudega.

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

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

Rakvere linna tekke põhjuseks ja üheks identiteedi kandjaks võib lugeda Vallimäge, mis on umbes 2 km pikkune järsunõlvaline põhja-lõunasuunaline oos. Vallimäge võib pidada Rakvere kõige algsemaks poollooduslikuks rohealaks, mis jaguneb tänasel päeval kaheks: linnuse varemed koos vallikraaviga ja Vallimäe uuendatud roheala. Linna varasest ajaloolisest haljastusest kajastub linnaplaanidel tugeva reljeefiga Vallimägi, tiikidega mõisasüda, kirik ja seda ümbritsev piirdeaed, tänase tammiku ala ning linna lõunaosas paiknevad metsad. Soolikaoja on olnud läbi ajaloo põhiline maastikuelement, mille juures asus looduslik kaldaala.

Rakvere muinsuskaitseala olulisemateks haljasaladeks on linna vanimad rohealad, mis on kujunenud koos linnaga – Vallimägi, Tammik ja Rakvere mõisa park ehk Rahvapark. Neile lisanduvad Rakvere kiriku aed ja Kirikupark, millest teine on küll hilisem, aga tänasel päeval linnaruumis olulisel kohal. Just seal on veel võimalik näha ajaloolise Soolikaoja maapealset osa, ülejäänud voolab juba aastakümneid maaalustes torudes.
Muinsuskaitseala rohealadele annab varieeruvust kaks ajalooliste isikutega seotud platsi – F. R. Kreutzwaldi monumendi plats ja J. Kunderi monumendi plats, mis mõlemad on Eesti Vabariigi aegsed 1930. aastate haljasalad. Lisaks asub muinsuskaitsealal lõik ühe allee algusest, mis on

pigem erandlik, sest Rakverele on iseloomulik alleede kulgemine muinsuskaitsealast väljaspool. Kinnistud on valdavalt kõrghaljastuseta, tagaaiad on valdavalt madalhaljastatud majandusõued.

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktides 6. 2 ja 7. 5 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Rakvere muinsuskaitsealana on määratletud ala, mis on tähenduslikult seotud ja tajutav tervikuna. Alal on säilinud keskaegne ja hilisemalt välja kujunenud tänavavõrk ning vastav kultuuriväärtuslik hoonestus. Ajalooline keskkond on hästi säilinud, selle erinevad kihistused linnaruumis nähtavad ja moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö.

Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 4. ja 6. 2 muinsuskaitseala kaitse eesmärgi ja väärtusena.

3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

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

Muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on tagada Rakvere linnasüdame kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilimine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning säästev areng. Tegemist on ülekaaluka avaliku huviga, mis annab riigile õiguse seada omandile kitsendusi ning omandiõigust õiglases ulatuses piirata. Muinsuskaitselised avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad kitsendused. Muinsuskaitselistel piirangutel võib omaniku õigustele olla ka soodne mõju, olles suunatud kinnisasjade ja neil paiknevate ehitiste kaitsmisele ja säilitamisele, sealhulgas säilitades omandi väärtused sellele sobivas keskkonnas. MuKS § 3 lg 8 alusel lähtutakse MuKS alusel mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igaühe õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest. Kaitsekorra kehtestamisega püütakse leida õiglane tasakaal omandiõiguse riive ja kultuuripärandi kaitse tagamise vahel.

Kitsenduste ehk piirangute proportsionaalsuse hindamisel määratletakse esiteks neid õigustav eesmärk – kaitsta põhiseaduse preambulis nimetatud kultuuri osaks olevat ajaloo- ja kultuuripärandit. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Rakvere ajaloolise linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng. See on ülekaalukas avalik huvi, mis on legitiimne eesmärk omandipõhiõiguse ja ettevõtlusvabaduse piiramiseks. Teiseks hinnatakse nõuete sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Sobiv on abinõu, mis soodustab eesmärgi saavutamist, kuid kaitseb riigipoolse tarbetu sekkumise eest. Vajalikkuse hindamisel hinnatakse, kas sama eesmärki on võimalik saavutada sama efektiivse, kuid vähem põhiõigusi riivava alternatiivse lahendusega. Mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust ning teiselt poolt piirangu eesmärgi tähtsust. Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt näiteks RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 39). Riigikohus selgitas, et abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene (RKPJKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08, p 29). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel kaalutakse ühelt poolt legitiimse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks (RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 42).

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

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

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

Abinõu sobivuse hindamisel tuleb hinnata, kas see soodustab piirangu eesmärgi saavutamist ning kaitseb riigipoolse ebamõistliku sekkumise eest. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Rakvere ajaloolise linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng. See on ülekaalukas avalik huvi, mis on legitiimne eesmärk omandipõhiõiguse ja ettevõtlusvabaduse piiramiseks.

Muinsuskaitseala suhtes riikliku kaitse kehtestamine ja tegevustele kitsenduste seadmine aitab muinsuskaitseala kui kultuuriväärtuslikku keskkonda säilitada. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks.

Muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa rahvusvahelistest lepingutest ja põhiseadusest tulenevate eesmärkide saavutamisele. Kuna Rakvere muinsuskaitseala vastab riikliku kaitse eeldustele, saab ala kaitsmist muinsuskaitsealana pidada põhjendatuks. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama eesmärki kandvaid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid.

Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kohaliku omavalitsuse üksusel kehtestada planeerimisseaduse alusel üld- ja detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikke hoonestusalasid, mille eesmärk on tagada piirkonna kohaliku ajaloo ja arengu seisukohalt väärtuslike alade kaitse, mis hõlmab peamiselt eriilmelisi elu- ja tööstuspiirkondi. Ala miljööväärtuslikuks tunnistamise õigus on vaid kohaliku omavalitsuse üksusel. Seega sõltub miljööväärtuslike alade väärtustamine ja kaitse sisustamine, st kitsenduste kehtestamine ning ala haldamine, täielikult kohaliku omavalitsuse üksuse poliitikast ja selle muutlikkusest. Seetõttu ongi miljööalade haldamises väga erinevaid praktikaid, sh selliseid, mille nõuded on rangemad kui on kaitsekordades. Miljööalal kehtestatakse kaitse- ja kasutustingimused, mis hõlmavad samuti terviklikku miljööd või keskkonda, millel on ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrk, haljastus, ühtne ja omanäoline arhitektuur või muu avaliku huvi objekt. Ehitusseadustikus puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või eritingimustega võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat põhiprojekti või muinsuskaitselise järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde tegemise ajal. Seetõttu ei ole alternatiivne valik loobuda kaitsekorraga nõuete kehtestamisest ning jätta see iga valla ja linna vabaks hindamis- ja kaalutlusotsuseks, olemuslikult sama tõhus meede üleriikliku ajaloo- ja kultuuripärandi kaitsmiseks kui seda on kohase kaitse kehtestamine kaitsekorraga. Pidades silmas PS § 32 omandiõiguse kaitset, näeb MuKS riikliku kaitse kehtestamisel omandiõiguse piiramiseks ette põhjalikuma regulatsiooni ja rohkem tingimusi, kui selleks on võrdlusena kohaliku kaitse reeglid planeerimisseaduses (nt PlanS § 74 lg 3: „Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.“). Lisaks konkreetsetele materiaalõigusnormidele on kaitsekorra kehtestamiseks eriline menetlus, mille kohustuslikuks osaks on ulatuslik ja avalik kaasamine, seisukohtade ja vastuväidete ära kuulamine, kooskõlastamisring ja kehtestamine Vabariigi Valitsuses.

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

Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole hädavajalik. Riigikohus on samuti selgitanud, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused (RKHKo 30.05.2019, 3-17-563, p 9). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Rakvere muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus

riikliku kaitse eeldusele, ei saa riiklikult olulise kultuuripärandi puhul pidada selle kaitsmist üksnes läbi kohalikuks miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramise piisavaks meetmeks, kuna see ei pruugi tagada kultuuripärandi säilimist.

Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. Kohaliku omavalitsuse üksusel on jätkuvalt võimalus halduslepingu alusel Muinsuskaitseametilt üle võtta muinsuskaitsealal riikliku kaitse tagamine (riiklik järelevalve, dokumentide ja taotluste menetlemine jmt). Sellisel juhul peab kohalik omavalitsus tagama oma koosseisus vastava pädevusega pärandispetsialisti olemasolu, et riikliku kultuuripärandi säilimine oleks tagatud. Seni ei ole Rakvere Linnavalitsus avaldanud soovi muinsuskaitseala pärandi riikliku kaitsega ise halduslepingu alusel tegelema asuda.

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

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

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

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

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

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

4. Eelnõu sisu

Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on neli lisa. Eelnõuga sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded (IV osa); muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja nõuded selle tagamiseks (V osa); leevendused tööde tegemise loa- ja teavitamise kohustusele muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja korralduse jõustumine (VIII osa). Eelnõu lisad on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina.[8]

Eelnõu põhjendused on antud seletuskirjas. Seletuskirja lisadeks on muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 1), ning Rakvere muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad (seletuskirja lisa 2).

Eelnõu I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir.

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

Muinsuskaitseala on riikliku kaitse all eesmärgiga kaitsta ja säilitada Rakvere linna ajaloolist linnatuumikut. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus „Rakvere vanalinna muinsuskaitseala“ ei peegelda tegelikku muinsuskaitsealaga hõlmatud piirkonda. Rakveres hõlmab ajalooline linnatuumik kesk- ja varauusaegset linna osa, Vallimäge ordulinnuse varemete ja seda ümbritseva eelkaitsevööndiga ning Rakvere mõisa ja pargi ala. Seetõttu on korrektne nimetus *Rakvere muinsuskaitseala.*

Eelnõu punktis 2 antakse muinsuskaitseala sisuline määratlus. Muinsuskaitseala hõlmab Rakvere linna ajaloolist linnatuumikut, mille moodustavad kesk- ja uusaegne vanalinn, Vallimägi ordulinnuse varemete ja seda ümbritseva eelkaitsevööndiga, endine Rakvere mõisasüda koos pargiga.

[8] Vt Rakvere muinsuskaitseala kaitsekord

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

Muinsuskaitseala piiri kujunemine alates selle esmakordsest kehtestamisest on toimunud järgmiselt:
1) 1973. aastal moodustati muinsuskaitseala, mis hõlmas Vallimäge (lossimägi), Pikka tänavat koos hoonestusega, teatri parki ja osa Tallinna tänavast.
2) 1997. aastal kinnitati muinsuskaitseala põhimäärus, piir ja kaitsevööndi piir. Muinsuskaitseala koosnes ordulinnuse maa-alast ning ajaloolisest linnatuumikust koos tänavatevõrgu ja hoonestusega. Muinsuskaitseala piir kulges mööda Tallinna, Näituse, Vabriku ja Tiigi tänavat, Vabriku tänava idapoolsete kinnistute piire, Jakobsoni ja Silla tänavat, Pika tänava ida- ja läänepoolsete kinnistute piire, Tõusu tänava lõunapoolsete kinnistute piire kuni Tammikusse viiva teeni ning edasi mööda Tõusu ja Vallikraavi tänavat. Muinsuskaitsealale kehtestati kaitsevöönd, mille piir kulges raudteejaamast läänes paiknevast viaduktist piki raudteed kuni raudtee üleminekuni ojast, paralleelselt Kalda tänavaga kvartalisiseseid krundi piire mööda raudteest lõunasse kuni 50 m kauguseni muinsuskaitseala piirist, 50--70 m kaugusel piki muinsuskaitseala ida-, kagu- ja lõunapiiri sellest väljaspool kuni ristumiseni Õie tänavaga, piki Õie tänavat kuni ristumiseni Mädapea teega, mööda Mädapea teed kuni ristumiseni ringteega, mööda ringteed kuni eespool nimetatud viaduktini.
3) 2006. aastal liideti muinsuskaitseala koosseisu Pika tänava lõunapoolsed kinnistud kuni Vee tänavani, J. Kunderi tänava kinnistud 1-4, Tammiku tänava alguse kinnistud ning täpsustati muinsuskaitseala piiri kogu ulatuses. Samuti täpsustati muinsuskaitseala kaitsevööndi piire.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse eelnõuga vähesel määral nii muinsuskaitseala kui kaitsevööndi piire. Muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kehtivad piirid vaadati üle tervikuna, analüüsides alal asuvat hoonestust ja linnaruumi elemente, et kaitstavate väärtustega ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala kaitse eesmärkidele ja kriteeriumitele. Analüüsi tulemusena leiti, et osad muinsuskaitseala koosseisus olnud hooned ja kinnistud ei toeta muinsuskaitseala eesmärki ja väärtusi.

Muinsuskaitseala lõunaosas on välja arvatud Tammetõru tn 3, Tammetõru tn 7, Tammiku tn 5 (osaliselt) ning Tammetõru tn 9 (osaliselt). Kogu nimetatud alal hakkavad kehtima kaitsevööndi nõuded.

Muinsuskaitseala idapoolses osas on välja arvatud Sauna tn 3, Silla tn 3a, Silla tn 3b, Kooli tn 1/Spordi tn 16, Spordi tn 20, Spordi tn 26 ja Spordi tn 28. Nendel kinnistutel asuvad hooned on hilisemad ning neil puudub linnaruumiliselt tugev side muinsuskaitsealaga. Need ei sobitu alale oma mahult, materjalikasutuselt ega ka krundistruktuurilt. Tegu ei ole kultuuriväärtusliku hoonestusega ning nende ümberehitamisel ei ole muinsuskaitselised kitsendused põhjendatud. Kogu nimetatud alal hakkavad kehtima kaitsevööndi nõuded.

Kui muinsuskaitseala kaitsevöönd kujutab endast puhverala muinsuskaitseala ümber, mis peab tagama muinsuskaitseala säilimise sellele sobivas keskkonnas ning ala vaadeldavuse, siis muinsuskaitseala on maa-ala, mis esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa. Sellest tulenevalt kehtivad muinsuskaitsealal ja muinsuskaitseala kaitsevööndis tööde tegemisele eri kaaluga nõuded.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jagatud kaheks osaks: vahetu kontaktala muinsuskaitsealaga (kaitsevööndi osa 1) ja muinsuskaitsealale avanev oluline vaade (kaitsevööndi osa 2).

Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk vastavalt MuKS § 14 lg-le 3 on muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses ning muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.

Kaitsevööndi osas 1 on topeltkaitse vältimiseks vähendatud edelaosas Rakvere tammiku piirkonnas kaitsevööndit, viies muinsuskaitseala kaitsevööndi läänepiiri kokku Rakvere tammiku maastikukaitseala idapiiriga, ning Rakvere linnakalmistu piirkonnas, viies muinsuskaitseala kaitsevööndi lõunapiiri kokku linnakalmistu põhjapiiriga ning sealt sujuvalt Kastani ja Vee tänavani.

Kaitsevööndi osasse 1 on lisatud ala Sauna, Silla ja Spordi tn piirkonnas, mis kuni käesoleva kaitsekorra jõustumiseni asus muinsuskaitsealal.

Kaitsevööndi osa 2 on kirjeldatud eelnõu punktis 25 ja kujutatud eelnõu lisas nr 1 oleval kaardil. Muinsuskaitsealale avanevate vaadete määratlemisel on võetud aluseks Rakvere ordulinnuse varemetele ja Kolmainu kiriku nähtavuse analüüsi tulemused [9] ning Rakvere linna üldplaneering. [10] Rakvere muinsuskaitsealale avanevate oluliste vaadetena on määratletud vaated Ringteelt ordulinnuse varemetele ja Kolmainu kiriku tornile.

Kaitsevööndi osa 2 on vähendatud Kreutzwaldi tänavast põhja pool ja Ringtee ning Kreutzwaldi tänava ristmikust kagus oleva ala arvel, mis on hoonestatud nii, et sealt ei avane vaateid linnusele ega muinsuskaitsealale ning hoonete laiendamine selles piirkonnas ei mõjuta oluliselt muinsuskaitseala, sh linnuse ega kiriku vaadeldavust.
Kaitsevööndi osa 2 on vähendatud lõunaosas Annemäe teest lõunas, kuna teest lõunapool asuv hoonestus ei mõjuta linnusevaremete vaadeldavust.

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

Eelnõu punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk. 2006. aastal kehtestatud Rakvere vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina käsitletud ainult väärtuste säilitamist. Eelnõuga see eesmärk säilib, samas tuuakse välja, et oluline ei ole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutamine ning kestlik areng. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arengu all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, kus olemasolevat ressurssi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Ajastu- ja kohatunnetuse loomise all mõistetakse Rakvere muinsuskaitsealale omaseid unikaalseid linnaruumilisi, arhitektuurseid, arheoloogilisi, haljastuslikke ja maastikulisi eripärasid, mis loovad linnale iseloomuliku ilme ja identiteedi.

Eelnõu punktis 5 sätestatakse, et *muinsuskaitseala kaitse ja säilimise korraldusele kohaldatakse muinsuskaitseseadust koos siin korralduses sätestatuga*. See tähendab, et neid tuleb rakendada koos. Kaitsekord ei sisalda muinsuskaitsealal asuvatele mälestistele esitatavaid

[9] Alusuuring „Rakvere linnuse ja Kolmainu kiriku nähtavuse analüüs“. Inphysica technology OÜ, 2023
[10] Rakvere linna üldplaneering. Urban Mark OÜ, 2009

nõudeid, sh tööde tegemisele. Mälestiste reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esemesse ning see tuleneb otse MuKS-st.

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

Muinsuskaitseala väärtused on sisuliselt üldjoontes sarnased senises Rakvere vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses sõnastatud eesmärkidele, kuid sõnastatud täpsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, projekteerijatele kui ka ametnikele. Seniste eesmärkide seast on välja jäetud need, mis käsitlesid „muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumist; ehitusajalooliselt väärtusetute ning keskkonda esteetiliselt risustavate väikeehitiste lammutamist või nende muinsuskaitsealalt väljaviimist; ajaloolisesse keskkonda mittesobivate rajatiste ja muude objektide püstitamise vältimist või nende muinsuskaitsealalt väljaviimist.“ Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitses tavaks nõuda olemasolevate väikeehitiste ja rajatiste lammutamist või keelata „sobimatuid“ kasutusviise. Eraomandi tingimustes on sellised eesmärgipüstitused kohatud. Väljaviimise ja lammutamise asemel on tänapäeval otstarbekam seada tingimused ümberehitamiseks, mille abil saab ka sobimatute ehitiste uuendamisel nende välisilmet parandada.

Eelnõu punktis 6.1 on väärtusena välja toodud Rakvere muinsuskaitseala roll, *milleks on mitmekesine ja kultuurimälu hoidev elu-, töö-, äri-, õppe- ja puhkekeskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu erinevate kihistuste kaudu.* See tähendab, et lisaks riiklikult olulisele kultuuriväärtuslikule keskkonnale on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse väga erinevates funktsioonides. Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Rakvere muinsuskaitseala puhul on lisaks elu-, äri- ja töökeskkonnale tegemist õppekeskkonnaga, kus paiknevad Rakvere Waldorfkool ja mitmed erinevad loovuskoolid. Uuendatud tänavaruum on hoogu andnud mitmete äride (kohvikud, baarid, poed, teatri- ja ürituste toimumise keskus) loomisele vanades hoonetes.

Lisaks on Rakvere muinsuskaitseala kultuuriväärtuslik puhkekeskkond, kus käiakse veetmas vaba aega, et avastada ja nautida linna rikkalikku kultuuripärandit. Rakvere muinsuskaitseala toetab Vallimäe kultuurikeskuse, Rakvere teatri, Aqva Spaa ning paljude teiste Rakvere linna turismimagnetite toimimist, andes nii sise- kui ka välisturistidele hea võimaluse saada osa väikelinna ajaloost. Rakvere muinsuskaitsealal on ka linna ainus kunstigalerii ning mitmeid muuseume.

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

Eelnõu punktis 6.2 on loetletud Rakvere muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *muinasajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas ehitised, tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, maastiku- ja pinnavormid, väljakud, hoovid ja aiad (edaspidi*

õuemaa), haljasalad, linnaruumi elemendid, katusemaastik, arheoloogiline kultuurkiht, Vallimägi ordulinnuse varemetega ning mõisasüda koos pargiga.
Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel eelistatakse neid muudele väärtustele ning hoidutakse nende rikkumisest ja hävitamisest.

Eelnõu punktis 6.3 on väärtusena esile toodud ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated,*[11] *muinsuskaitsealal avanevad sisevaated ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus.* Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid, mis on olnud maastikul visuaalseks orientiiriks. Ka mujalt linnaruumist neile dominantidele avanev vaatesiht võib olla iseseisev väärtus lisaks ala enese väärtustele. Rakverele on iseloomulik valdavalt madal ja tihe hoonestus, millest eristub kirikutorn ning linna kohal kõrguvad ordulinnuse varemed. Olulised vaated on kirjeldatud eelnõu punktis 24 ning määratletud kaardil eelnõu lisas 1. Muinsuskaitsealal avanevaid sisevaateid välja joonistatud ei ole, nendeks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid (eelnõu punkt 23.2). Kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, ordulinnuse varemed jm ajaloolised ehitised peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud reklaamikandjate vms taha. Kultuuriväärtuslike hoonetena mõistetakse eelnõu punktides 11 ja 12 defineeritud A- ja B-kaitsekategooria hooneid, st hooneid, mille autentsena säilitamine on nõutav.

Eelnõu punktis 7 on täpsustatud punktis 6.2 toodud väärtused, loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused. Selle juures on tuginetud aruteludele töögrupis ning kaasamiskoosolekul. Alapunktides 1–5 nimetatu ei ole ammendav loetelu Rakvere muinsuskaitseala väärtustest. See toob esile, millised ehitised jt linnaruumi osad Rakvere ajaloolist linnatuumikut enim iseloomustavad ja moodustavad selles domineeriva ja kohatunnetust loova osa.

Punktis 7.1 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *ordulinnuse varemed eelkaitsevööndiga ning muinas-, kesk- ja uusaegse kihistuste maa all ja maa peal säilinud osad, sealhulgas kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused, matmispaigad ning arheoloogiline kultuurkiht.*
Rakvere ordulinnuse varemed on linna sümbolobjekt ja maamärk. Oluline on ka linna maa all peituv ajalugu ehk arheoloogiline kultuurkiht ja erinevate kihistuste säilinud osad ning selles leitud ehituskonstruktsioonid, -detailid või muud elemendid.

Punktis 7.2 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *18. –20. sajandist säilinud kultuuriväärtuslikud ehitised ja hilisemad hoonestusstruktuuri sobituvad hooned*. Muinsuskaitsealal on säilinud märkimisväärsel hulgal Rakverele iseloomulikke puidust vanabalti-stiilis elamuid. Samuti kujundas linna ilmet historitsismi periood, kus matsakate vanabalti elamute vahele pikiti uhkemaid paekivi-ja tellishooneid, mille algupärane arhitektuur on tänaseni selgesti loetav. Mitmete hoonete puhul on paekivi ja tellist omavahel kombineeritud. Arhitektidest kasutas sellist fassaadikujundust Friedrich Ferdinand Modi ning tema käekirja näeb Rakvere muinsuskaitsealal mitmete hoonete juures. Muinsuskaitsealalt ei puudu ka eesti- ja nõukogudeaegset funktsionalismi suunda esindavad hooned, aga ka mõned mahult hästi sobituvad postmodernistlikud hooned.

[11] Näidatud eelnõu lisas 1.

Punktis 7.3 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud *kultuuriväärtuslike hoonete interjööre ja nende osi*. See viitab eelnõu punktis 11 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele, mida tuleb säilitada autentsena nii eksterjööris kui ka interjööris. A-kaitsekategooria on määratud hoonetele, milles on teadaolevalt säilinud väärtuslikud interjöörid või nende osad. B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt väärtuslikke interjööre ei ole, kuid kuna paljudes neist ei ole tehtud uuringuid ja varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, võib kultuuriväärtuslikke interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid ajaloolised põrandad jms) tulla välja sisetööde käigus ka neis hoonetes. Sel juhul tuleb neist leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametile teada anda, kes saab omanikku nõustada, soovitusi anda või säilitamist toetada. Kuna terviklikke või hoone ehitusaegseid interjööre on säilinud pigem vähe, väärtustatakse lisaks terviklikele kultuuriväärtuslikele interjööridele (A-kaitsekategooria hooned) ka selliseid, kus on säilinud kunagiste interjööride fragmente või detaile.

Punkt 7.4 Üheks oluliseks väärtuseks muinsuskaitsealal on ajalooline (II maailmasõjaks välja kujunenud) kinnistustruktuur, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu läbi aastasadade. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Rakvere kinnistustruktuuri analüüs[12] näitas, et analüüsitud muinsuskaitseala 181 krundist on oma algse ruumikuju säilitanud vähemalt 44. Ajalooliste kinnistute säilitamine on muinsuskaitseala kontekstis oluline, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja linnaehitusliku arengu järjepidevust.

Punktis 7.5 on väärtuslikuma kihistuse osana nimetatud *kõrghaljastus õuemaal ja avalikus ruumis ja väärtuslikud haljasalad (Rakvere kiriku aed, J. Kunderi monumendi plats, F. R. Kreutzwaldi monumendi plats, Vallimäe haljasala, Rakvere kirikupark, Rakvere mõisa park)*, mis on hoonete kõrval üheks oluliseks linna miljööd kujundavaks elemendiks.

Eelnõu punktis 8 on kirjeldatud põhimõtted, millega peavad muinsuskaitseala tööd ja tegevused lisaks muinsuskaitseseaduse §-s 3 sätestatuga olema kooskõlas: Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud muinsuskaitse praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sh UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlevast soovitusest (2011) [13] , ICOMOSi Veneetsia hartast (1964) [14] ja ICOMOSi Washingtoni hartast (1987) [15] . Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ning on juhindumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid.

Punktis 8.1 rõhutatakse, et *muinsuskaitseala väärtusi säilitatakse, uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti*. St ehituslikud muudatused muinsuskaitsealal on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need väärindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine, uuenduste tegemisel tuleb seda arvesse

[12] Alusuuring Rakvere muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs, Muinsuskaitseamet 2023
[13] https://unesco.ee/dokumendid/unesco-soovitused-eesti-keeles/
[14] https://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf
[15] https://www.icomos.org/charters/towns_e.pdf

võtta. Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) arendamine rahuldab praeguste põlvkondade vajadused, kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja sellest osa saada. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks tühjaks.

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

Punktis 8.3 rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutamist või uuesti kasutuselevõttu, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja nende kultuuriväärtus võib hävida. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Riik saab hoonete kasutuses hoidmist soodustada, eraldades selleks riiklikke toetusi. Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevaid kulusid.

Punktis 8.4 mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega. Sellega antakse juhis, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust suurendada, mis võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Samas peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei tohi kultuuripärandit kahjustada. Lahenduste sobivust kaalutakse, arvestades asukohta linnaruumis, hoone kultuuriväärtust ja lahenduse mõju sellele.

Punktis 8.5 selgitatakse, et kultuuriväärtuslikke hooneid ehk A- ja B-kaitsekategooria hooneid säilitatakse ja hooldatakse, st eesmärk on tagada nende pikaaegne säilimine eelkõige läbi järjepideva hoolduse. Iga omaniku kohustus on enda kinnisvara hooldada. See on osa säilitamiskohustusest vastavalt MuKS § 33 lg-le 3. Hooldustööd ei ole loakohustuslikud. Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamist nõustada, toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44).

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

Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varem suuremal või vähemal määral ümberehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui ka B- kaitsekategooria hoonetele annab Muinsuskaitseamet enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse konkreetse

hoone väärtuseid arvestades välja, millised kihistused ja detailid tuleb säilitada ning millised võib eemaldada.

Punktis 8.6 on ära toodud põhimõte, mille kohaselt *uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehituse ehitamisel eelistatakse tänapäevast keskkonda sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga ning tõsta esile ajaloolist hoonestust, vältides ajalooliste stiilide otsest jäljendamist*. Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-le laiendamine üle 33% ehitise esialgsest mahust.

Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva uue suure hoonemahu kavandamisel on eesmärk kasutada üldjuhul tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on tänapäevase ilmega, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, kahandavad vanade majade väärtust, tekitades ka ajalooliste hoonete puhul kahtluse nende vanuseväärtuses ja autentsuses. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, vaid see peab vanast hoonestusest eristatavana *sulanduma keskkonda*, mitte domineerima selle üle. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused), kuid arhitektuuristiil võib olla kaasaegne.

Eelnõus ei anta eraldi suunist väiksemahuliste juurdeehitiste (kuni 33 %) arhitektuurse lahenduse kohta (nt veranda, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on olenevalt olukorrast mõeldav nii olemasoleva hoone stiiliga jätkamine kui ka kaasaegne lahendus.

Punktis 8.7 antakse soovitus 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 omavalitsuse üksus määrata üld- või detailplaneeringuga.

Punktis 8.8 antakse lähtekohad kinnistu (maaüksuse) piiride muutmiseks. MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute, nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muutunud piiridega (eelnõu punkt 7.4).

Kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus „Rakvere muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs.“[16] Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes kinnistut, selle lähiümbrust ja hoonestust analüüsides kaaluda, kas tegu on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel. Kõrgem kultuuriväärtus on neil kinnistutel, mis on vanemad ning seotud krundil tänapäevalgi nähtava hoonestuse

[16] Vt Rakvere muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs (muinsuskaitseamet.ee)

paiknemisega, nt eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiridega (nt tänavaäärne elamu ja piki krundi piiri paiknevad abihooned).

Kinnistupiiride muutmisel peab olema tagatud juurdepääs krundil paiknevatele kultuuriväärtuslikele hoonetele, et neid saaks teenindada ja hooldada.

Punktis 8.9 on esitatud põhimõte, et *avalik ruum (tänavad, platsid, avalikud haljasalad) kavandatakse kultuuriväärtust arvestava ja inimsõbralikuna;* avalikus ruumis säilitatakse ja võimaluse korral taastatakse ajalooline linnaehituslik struktuur, ajastuomased arhitektuuritavad (tänavapinna kõrgus ja liigendused, ajaloolised sillutised) ja linnaruumi kujunduselemendid (skulptuurid, kaevud, kinnistute piiramine aedadega jms). Sellega antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ja elemente. Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, sest tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskusprobleeme külgnevatele hoonetele. Samas on avaliku ruumi uuendamine võimalik ja oodatud. Põhimõte on muinsuskaitseala säilitamine meeldiva elu- ja puhke-keskkonnana, kus on võimalik osa saada ümbritsevast rikkalikust kultuuripärandist.

Punkt 8.10 sõnastab, et maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurkihiga alal (näidatud kaardil eelnõu lisas 3) tuleb valida lahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

Minimaalse sekkumise põhimõte tähendab, et arheoloogilise kultuurkihiga alal planeeritaks kaevetöid arheoloogilist kultuurkihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurkihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafiline [17] ladestumine ja dokumenteeritakse arheoloogilise kultuurkihi elemendid. Arheoloogilise uuringu käigus uuritakse ja dokumenteeritakse pinnasekihte reeglina alates praegusest maapinnast ülalt alla. Ka pealmise, sageli segatud kihi dokumenteerimine on vajalik, sest selle lasumise viisis või selles endas võib olla elemente, mis aitavad mõista varasemate ladestuste stratigraafiat.

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

Sekkumist ei saa pidada minimaalseks juhul, kui füüsiline sekkumine toimub küll väiksel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurkihile suuremal alal. Näiteks vaivundamentide rajamisel võib vaiade paigaldamine tuua kaasa orgaanikarikaste kihtide, aga ka parvvundamentide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise oluliselt laiemal alal, kui vaia paigaldamisega arheoloogilist kultuurkihti füüsiliselt segati. Lisaks sellele rajatakse vaiad

[17] vanuselise järjestuse ja moodustumise protsessi ning nende suhtelise vanuse määramine

vundamendi jaoks sageli umbes 2-meetrise sammuga ning nende ümber valgub betoon kultuurkihi tühemikesse. Sellisel viisil tekitatud katkestuste tõttu kahjustatakse kultuurkihi stratigraafiat ja edaspidi on selles kohas arheoloogiapärandi uurimine raskendatud. Kui vaiamine toimub ilma eelneva piisava uurimiseta, siis ei ole võimalik arvesse võtta ka sügavamal kultuurkihis olevaid hoonestuse jäänuseid ning võidakse vaiata läbi ajalooliste müüritiste. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keeruline või võimatu.

Punkt 8.11 selgitab, et arheoloogilise kultuurkihi elemendid on ehitusjäänused, vrakid, inim- ja loomaluud ning arheoloogilised leiud, sh töö- ja tarbeesemed, tootmisjäägid jm inimtegevuse jäljed. Arheoloogilise kultuurkihi olulisema osa moodustavad ehitusjäänused ja matused ning nende loomisel, kasutamisel ja lagunemisel/lammutamisel nende alla, vahele ja peale tekkinud pinnaseladestused, mis on rajatiste suhtelise vanuselise järjestuse info peamised kandjad. Arheoloogilise kultuurkihi paksus praeguse maapinna all võib ka lähestikku asuvatel kruntidel varieeruda, olles mõnel pool vaid mõnikümmend sentimeetrit, teisal mitu meetrit.

Arheoloogilises kultuurkihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruktsioonide puhul, st peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuste tarindite jäänused, tuleb eelistada nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit. Nimetatud nõuded on kooskõlas arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni põhimõtetega arheoloogiapärandi terviklikust konserveerimisest ja *in situ*[18] säilitamisest. Samuti aitab originaalmaterjali eksponeerimine kaasa avalikkuse teadlikkuse tõstmisele teadusliku informatsiooni levitamise kaudu. Läbi nende põhimõtete on võimalik arheoloogiapärandit kaitsta ja väärtustada kui Eesti ja laiemalt Euroopa kollektiivse mälu allikat.

Punktis 8.12 on antud suunis haljasalade ja haljastuse säilitamiseks. Haljastus, sh nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering kui ka haljastus kinnistute hoovides, on Rakvere muinsuskaitsealal oluline miljöö kujundaja. Eesmärk on hoida linna üldist rohelust ja haljastustraditsioone.
Taimede kasvatamisega seotud kaevetöid ei loeta tööde tegemise luba vajavateks kaevetöödeks, v.a. kõrghaljastuse rajamiseks. Tööde tegemise luba ei ole vaja taotleda istutustöödele, peenarde rajamise vms taimede kasvatamisega seotud kaevetöödele, mistõttu saavad omanikud teha enamikke igapäevase aiapidamisega seotud töid ilma neid Muinsuskaitseametiga kooskõlastamata. Sellised tööd on piisavalt väikesemahulised ning ei kujuta olulist ohtu arheoloogilisele kultuurkihile. Kui selliste tööde käigus leitakse pinnasest arheoloogilisi esemeid või struktuure, tuleb ametit leiust teavitada.

Kõrghaljastuse rajamine, st puude istutamine, on loakohustuslik, kuna nimetatud tööga kaasnevad mahukad kaevetööd, mis võivad rikkuda või hävitada pinnases olevat arheoloogilist kultuurkihti, sh arheoloogilisi struktuure (nt kivist tarindite jäänuseid). Kõrghaljastuse rajamisel kaevetööde tegemiseks kaalub Muinsuskaitseamet arheoloogilise uuringu määramise vajadust.

Punktis 8.13 määratletakse põhimõte, et *säilitatakse vaated piki muinsuskaitseala tänavaid ning kaugvaated ordulinnuse varemetele ja Kolmainu kiriku tornile*. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jm hooneosade ehitamine ei ole üldjuhul lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel tuleb arvestada kultuuriväärtuslike hoonete ja rajatiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms

[18] õiges, algses asendis; kohal; kohapeal

paigaldamiseks ei nõuta tööde tegemise luba, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud.
Rakvere linna ja muinsuskaitseala üheks peamiseks väärtuseks on ordulinnuse varemed ning Kolmainu kirik, mille siluetid on linna maamärkideks. Vaated ordulinnuse varemetele ning kirikutornile linna sisse- ja ümbersõitudel on meie visiitkaart ning need on osa ajaloolisest keskkonnast, mistõttu nende säilimine on vajalik.

Eelnõu III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

Eelnõu punktis 9 jagatakse muinsuskaitseala hooned (v.a. kultuurimälestiseks tunnistatud hooned) **väärtusklassidesse, ehk A-, B- ja C- kaitsekategooriasse.** Vastavalt MuKS-e § 19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lg 1 järgi. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega (A-, B- ja C-kaitsekategooria), et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks maja on arhitektuurselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused. Hoone kaitsekategooria on määratud eelnõu lisas 2.

Hoonete üksteisest eristamisel lähtuti üldiselt hoonetele antud Eesti Topograafia Andmekogu (ETAK) koodidest.

Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Nende hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel: A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte ehk senise korraga võrreldes toimub muinsuskaitsealal osas kitsenduste leevendamine.

Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ka siis, kui hoone eksterjööri või interjööri on ajas muudetud. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks II maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis rikastavad ajaloolist keskkonda.

C-kaitsekategooria hooned ei kanna muinsuskaitseala väärtusi ning nende puhul ei ole sellepärast nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes. Küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega ning hoone enda arhitektuurse lahendusega ehk terviklikkus.

Rakvere muinsuskaitsealal on tehtud ettepanek määrata A-kaitsekategooriasse 9 hoonet. Senise põhimääruse järgi olid kõik muinsuskaitsealal olevad hooned võrreldavad A-kaitsekategooria hoonega, st Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba oli nõutav nii välis- kui ka sisetöödeks.

B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud 141 hoonet – see on valdav osa muinsuskaitseala hoonetest.
C-kaitsekategooriasse on määratud 128 hoonet. Valdav osa nendest on mitmesugused väikesed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms).

Võrreldes seni kehtinud põhimäärusega leevendatakse piiranguid kõikide muinsuskaitseala hoonete puhul, välja arvatud 9 hoonet, mis määratakse A-kategooriasse.

Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud inventeerimisaruandena Muinsuskaitseameti kodulehel.[19]

Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra muutmisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele on Rakvere muinsuskaitsealal 14 kinnismälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad MuKS-ist ja neid käesoleva eelnõu ei puuduta.

Eelnõu punktis 10 sätestatakse, et juhul kui muinsuskaitsealal asuva mälestise mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse sellist hoonet muinsuskaitsealal edaspidi A-kaitsekategooria hoonena. Seda niikaua kuni kaitsekategooria määramiseni kaitsekorra muutmisel. Samuti reguleeritakse olukorda kui olemasolev hoone kaitsekorra lisas 2 märgitud ei ole. Sellisel juhul käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena. Selline säte on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone inventeerimistabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood.

Eelnõu punktis 11 sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris.* See lähtub määruses nr 23 antud A-kaitsekategooria hoone määratlusest.

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

Eelnõu punktis 12 sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus eksterjööris.* B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslikke interjööre või nende osasid tuvastatud ning neil on seetõttu oluline hoida alles meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-kaitsekategooria hoone puhul tuleb seega autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda hoone eksterjööris. Tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, siseruumides tööde tegemiseks Muinsuskaitseameti luba pole vaja.

Juhul, kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides tehakse ehitustöid ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks vanad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis tuleb vastavalt MuKS §-le 60 tööd peatada ja Muinsuskaitseametit teavitada. Eesmärk on suunata omanikku interjööris leiduvate kultuuriväärtuslike detailide väärtust mõistma. Muinsuskaitseamet ja teda nõustada, kuidas kõige säästvamal viisil väärtuslikke detaile alles hoida ning saab vajadusel restaureerimist toetada. Põhjendatud juhul on võimalik võtta hoone interjöör MuKS alusel ajutise kaitse alla, et teha kindlaks leitu täpsem kultuuriväärtus või algatada hoone kaitsekategooria muutmine läbi kaitsekorra muutmise.

Eelnõu punktis 13 sätestatakse, et *C- kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamine ei ole nõutav*. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone ei kanna endas

[19] Vt alusuuringut „Rakvere muinsuskaitseala hoonete inventeerimisearuanne“, Muinsuskaitseamet 2023.

muinsuskaitseala väärtusi ja seetõttu pole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned või nõukogudeaegsed ja hilisemad hooned, millel puudub oluline muinsuskaitseline väärtus ajaloolise linnaruumi kontekstis. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna hoone ei ole iseseisva väärtusega ega ala tervikut toetav, on võimalik MuKS-ist tulenevaid erimenetlusi mitte nõuda (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa andmine, muinsuskaitselise järelevalve määramine, tööde aruande koostamine jms). C-kategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (nt katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis tuleb hoone ilme muutmiseks taotleda siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmine ei ole leevendatud. Seda põhjusel, et C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis väga suure visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobimine ajaloolisesse keskkonda on vajalik tagada ka siis, kui tööd ehitusluba või -teatist ei eelda.

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

Eelnõu IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded

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

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

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

Eelnõus on nõuded hoonetele esitatud kaitsekategooriate kaupa, sealhulgas kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kattuvad välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel tuleb tööde tegemise luba taotleda ka töödeks siseruumides, kuna neis on väärtuslikud interjöörid. B-kaitsekategooria hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja. Juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on sellest teavitamine kohustuslik (MuKS § 60). C-kaitsekategooria hoone

puhul ei väljasta Muinsuskaitseamet tööde tegemise luba, vaid annab kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse ehitusloa või –teatise menetluses. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisas 1.

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

Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed, siseaknad, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad väärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla nt ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, seina- või põrandamaalingud, ajaloolised tapeedid, stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. See, mida ja kuidas eksponeerida, sõltub hoone kasutusvõimalustest ning konkreetsed nõuded antakse muinsuskaitse eritingimustega.

Punktis 16 nimetatakse A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitistele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded kehtivad kõigi A- ja B-kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõudeid täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega.

Punktis 16.1 sätestatakse, et *ajaloolised piirdetarindid*, *proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult autentsena ning tagatakse olemasolevate kandekonstruktsioonide püsivus*. Piirdetarinditena mõistetakse hoone piirdekonstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga).

On juhtumeid, kus ajaloolise hoone autentsus on rikutud ja välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Säte ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi välistavana. Täiend *võimalikult* annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks, nt katusealuse väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks, kui see ei muuda oluliselt hoone proportsioone.

Samuti tuleb tagada kogu hoone kandekonstruktsioonide säilimine, kuna hoone on konstruktiivselt tervik ning oluliste seesmiste kandekonstruktsioonide lammutamine võib kaasa tuua kogu hoone kokku varisemise, mis ei võimalda säilitada ka selle välimisi piirdetarindeid ja välisilmet autentsena. St hoone ümberehitamisel, ka siis kui see on B-kaitsekategoorias, ei ole lubatud selle seesmiste kandekonstruktsioonide lammutamine ega ümberehitamine viisil, mis seab ohtu kogu hoone säilimise.

Punkt 16.2 sätestab, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. Näiteks kui hoonel on olnud veranda, mis ei ole säilinud, siis on võimalik see uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoone mõned aknad või muud detailid on asendatud, siis üldjuhul peab maja ilmet ühtlustama, taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaalide eeskujul (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud).

Punktis 16.3 sätestatakse, et *kasutatakse hoonele ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitus-viimistlusmaterjale jäljendavaid materjale ei kasutata (nt plastlaudis, kivikatust imiteeriv katuseplekk, plastikaknad, õhekrohv); hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale lubatakse kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena (nt katusekattena sileplekk, rullmaterjal, eterniit).*

Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, tuleb katusekatte vahetuse korral samuti kasutada käsitsi valtsitud plekki; puitseina parandamisel puitu ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina kasutatakse end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, sh lubikrohve ning linaõlivärve.

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

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

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

Punktis 16.4 sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone *välispiirdeid võib soojustada ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid*. Üldjuhul on väärtusliku välisviimistlusega kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamine pigem välistatud. Hoonete väärtuslikuks välisviimistluseks on ajalooline laudis, puit-detailid, krohviviimistlus koos krohvi- ja stukkdetailidega, samuti ka krohvimata tellisseinad ning maakividest soklid jms. Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda juhul, kui kogu hoone laudis vajab niikuinii välja vahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, räästas jms) proportsioonid. Kultuuriväärtusliku hoone välisseinte soojustamist väljastpoolt ei saa kaaluda, kui tegu on kivi- või rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus ja

detailid on osa hoone väärtusest. Puithoonete puhul on väärtusliku siseviimistluse puudumisel võimalik kaaluda ka seinte soojustamist seestpoolt.

Punkt 16.5 seab nõudeks säilitada *ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (aknad, uksed, luugid jms) välja arvatud juhul, kui see pole võimalik väga halva seisukorra tõttu*, rõhutades, et *välimiste avatäidete asendamisel lähtutakse üldjuhul algupärastest* ning *välimiste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks.* Kultuuriväärtuslikud avatäited võivad olla nii hoone ehitusaegsed kui ka hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-uksed. Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Avatäited tuleb säilitada v.a. kui nende seisukord ei võimalda seda enam teha. Avatäidete taastatavust täpsustatakse muinsuskaitse eritingimustes ja/või vastavat pädevust omava spetsialisti hinnangust lähtuvalt. Välimiste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks ning see ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.

Punktis 16.6 sätestatakse, et *maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet.*
Nagu eelnõu punktis 8.6 on põhimõttena välja toodud, peavad suuremahulised juurdeehitised (üle 33 % hoone mahust) olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda või muu väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist lahendust kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist, tuleb valida ka juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid. Tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid.

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

Punktis 16.7 antakse nõuded ventilatsiooni- ja küttesüsteemide ehitamisele. Võimalusel kasutatakse ventilatsiooni ja kütte tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigud, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda. Juhul kui see ei ole võimalik, ehitatakse uus korsten ajaloolise eeskujul.

Punkt 16.8 sätestab, et elektri- või muu seade, eelkõige seadme hooneväline osa tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Elektri- või muu seadmena mõistetakse päiksepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama, gaasikatla välisosa jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse ka kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need paikneksid avalikus ruumis (tänavalt, platsidelt) võimalikult varjatult - võimalusel paigaldatakse need varjestatult hoone tagaküljele või hoonest eraldi. Lubatud on paigaldada ka katusekattesse integreeritud päikesepaneele, kuid nende värv ja ilme peavad sobituma ümbritseva ajaloolise keskkonnaga.

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

Punktis 16.9 antakse nõuded erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähiste lahendamiseks. Käesolev nõue tuleneb MuKS §7 lg 3, mis käsitleb muinsuskaitsealale suunatud tegevusi, sh ilme muutmist. Kuna püsivalt oma asukohale paigaldatud kohtkindel tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja mõjutavad muinsuskaitseala ilmet, on oluline kavandada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut või linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha tähist ja reklaami ei esitata helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, automaatselt sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima.

Punktis 16.10 antakse nõuded kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakende paigaldamise kohta: *katuseaknad paigaldatakse hoone arhitektuurse tervikuga sobivalt ja fassaadi rütmiga arvestavalt katusega samas tasapinnas, eelistatult hoone vähem vaadeldavale küljele*. Katuseaknaid ei ole üldjuhul tänava poole lubatud paigutada, v.a hoonetel, millel katuseaknad ei ole tänavalt vaadeldavad. Katuseaknaid võib paigaldada eelistatult vähem vaadeldavale küljele, arvestades hoone fassaadi rütmi ja sümmeetriaga ning jälgides, et need ei paikneks katusepinnas tihedalt ega domineerivalt.

Eelnõu punktis 17 sätestatakse nõuded tööde tegemisele C-kaitsekategooria hoonetel. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonetele ja neile kavandatavatele juurdeehitistele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegu on EhS § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitisega, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue.

Punkt 17.1 sätestab et *hoone ilme muutmisel, välimiste avatäidete vahetamisel ning välisviimistlusmaterjalide ja värvilahenduse valikul lähtutakse hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega.* C-kaitsekategooria hoone puhul lähtutakse ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada, kuid tulemus peab siiski olema terviklik ja muinsuskaitsealale sobiv, sh materjalikasutuselt.

Punktis 17.2 tuuakse välja, et *kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale; traditsioonilisi materjale jäljendavaid materjale ei kasutata*. Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine muinsuskaitseala üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada ajaloolisele keskkonnale omaseid, järelikult ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jäljendavate materjale ei kasutata samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hoonegi puhul.

C-kaitsekategooria hoone puhul on võimalused A- ja B-hoonetest laiemad. Näiteks tüüpilise silikaattellistest nõukogudeaegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel kas säilitada algse välisilme ja materjalikasutuse (eterniit, tellisfassaadid) või anda hoonele tervikliku uue

välisilme (nt plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviga kujundatud fassaadidel kasutada ei lubata, on C-kategooria hoonete puhul võimalik lahendus. Tüüpilise silikaattellis-fassaadiga korterelamu puhul ei eeldata, et selle soojustamisel peaks taastama soojustuse peal algse eeskujul silikaatvoodri või kasutama ajalooliste hoonete eeskujul lubikrohvi. C-kategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga ehitisi. Konkreetsele hoonele sobivale lahendusele seab tingimused Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise menetlemise käigus.

Punktis 17.3 sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine lubatud, kui säilitatakse hoone proportsioonid ja vajadusel ka hoonele iseloomulikud fassaadidetailid. See tähendab, et soojustamisel taastatakse hooneosade proportsioonid – pikendada räästast, tõsta aknad seina suhtes sellisele kaugusele, nagu need on olnud jne.

Punktis 17.4 sätestatakse, et *maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet.* Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist valitakse juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid. Tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid. Hoone olemasoleva katuse- või keldrikorruse kasutuselevõtt koos minimaalsete täiendustega on võimalik. Kuid kui soov on hoonele kavandada peale või külge ehitamist, mis hoone mahtu visuaalselt suurendab, siis see eeldab nii olemasoleva hoone kui ka vahetu lähiümbruse 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.

Punktides 17.5 ja 17.6 seatakse nõuded elektri- või muu seadme ning kohtkindlate infokandjate osas, mis on samad kui A- ja B-kaitsekategooria hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad linnapilti kui tervikut.

Eelnõu punktis 18 sätestatakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele antakse kinnistu detailplaneeringu või projekteerimistingimustega ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorrast tulenevad üldnõuded detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste, samuti uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning kvaliteetse ruumi põhialustega.[20]

Punktis 18.1 sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel lähtutakse *lähiümbruse linnaruumist, sealhulgas väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahust, kujust ja kõrgusest), liigendusest, materjalikasutusest, värvilahendusest ja katusemaastikust.*

Lähiümbrusena on mõistetav kvartal, kus hoonestatav krunt asub, ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist

[20] Vt https://planeerimine.ee/dp/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted/

mahtude erinevusest kinnistute tänavaäärsetes osades ja hoovis. Juhul kui õuealal asuva C-kaitsekategooria hoone asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartali hoovihoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänavaäärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud A- ja B-kaitsekategooria hoonete mahtudest, mis iseloomustavad muinsuskaitseala kõige rohkem ning hoiavad selle ajaloolist ilmet. Kui hoonestatava krundi lähiümbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooneid, siis neid lähtekohana ei kasutata, kuna need pole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama iseloomulikud. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik ning arvestada tuleb ka tänapäevast linnaruumi (p 8.6). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise raames.

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

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

Punktis 18.3 sõnastatakse, et uue hoone *välisviimistluses kasutatakse traditsioonilisi keskkonda sobivaid materjale, näiteks krohvi, looduskivi, tellist, katusekivi, betooni jms, puitlaudist, valtsplekki jms; traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale kasutada ei lubata*. Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühtemoodi: kehtides nii kultuuriväärtuslike hoonete, C-kaitsekategooria hoonete kui uusehitiste puhul, saab muinsuskaitseala terviklikkust säilitada läbi valdavalt traditsioonilise materjalikasutuse. See ei tähenda, et uushooneid peaks ehitama ainult puidust, paekivist ja punasest tellisest, aga piirkonnas levinud ajalooliste materjalide või nende tänapäevaste analoogide loominguline kasutamine aitab uushooneid paremini keskkonda integreerida.

Punktis 18.4 sätestatakse, et *alla 20 ruutmeetri ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitis (edaspidi väikeehitis), mis on ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline (prügimaja, elektrialajaam, autovarjualune jms), paigutatakse asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on varjestatud, kahjustamata kultuuriväärtuslike hoonete konstruktsioone ja viimistlust.* Need on ehitised, millele ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohaliku omavalitsuse üksust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka sellise ehitise püstitamiseks saada Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Sellised ehitised paigutatakse hoone taha hoovi nii, et need ei ole tänavalt nähtavad. Juhul kui see pole võimalik, siis peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see ei domineeriks olemasoleva hoone suhtes või oleks varjestatud, ega kahjustaks hoone konstruktsioone ja

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

Punktis 18.5 sätestatakse, et *väikeehitise, sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata alapunktides 1 ja 2 seatud nõudeid; sellised ehitised paigutatakse ajaloolisesse linnaruumi sobivalt, säilitades kõrghaljastuse, tänavate läbitavuse ja olulised vaated*. Need on ehitised, mille puhul ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohalikku omavalitsuse üksust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamiseks taotleda Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Väikeehitiste puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse, kuid nõuded arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud ning ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati võimalik.
Väikeehitise puhul on varasema hoone kopeerimine üldjuhul aktsepteeritud tegevus (näiteks kunagise lihtsa puitkuuri asemele tehakse samasugune), selliste väikehoonete puhul ei eeldata tänapäevase arhitektuurikeele kasutamist.

Punktis 18.6 sätestatakse, et *väärtuslikele haljasaladele*[21] *ei püstitata uusi ehitisi, välja arvatud sobiva mastaabi ja kujundusega väikeehitis või rajatis (taristuobjekt, tualett, kiosk, paviljon jms).* Lubatud on sobiva mastaabi ja kujundusega juurdeehitis olemasolevale hoonele ning väikeehitise ja puhkerajatise püstitamine (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms). Lubatud on ka mittemahulised rajatised nagu trassid, teerajad jms – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda püstitamiseks.

Väärtuslikud avalikud haljasalad on oluline osa Rakvere linna miljööst ja väärtusest elu- ning puhkekeskkonnana, seetõttu ei ole haljasalade säilitamise eesmärgil nende täis ehitamine lubatud. Samas on puhkeala toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised parkides alati olnud ja neid võib edaspidigi rajada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult. Hooajalise inventari paigaldamist ei loeta Muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks (nt ajutised batuudid, kohtkindlalt kinnitamata istmed, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms). Samas kui parki hakatakse rajama suuremaid atraktsioone (nt karussellid) või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spordirajatisi (nt kettagolfi rajad), siis sellised rajatised on pargi ilmet muutvad, mistõttu tuleb Muinsuskaitseamet kaasata otsustusprotsessi.

Eelnõu punktis 19 antakse nõuded kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisele.

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

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

[21] Näidatud korralduse lisas 3.

Kinnistute liitmisest keeldumine võib olla põhjendatud ka vajadusega vältida muinsuskaitsealale sobimatult suurte hoonete rajamist. Kinnistute liitmisest keeldumine võib olla põhjendatud ka vajadusega vältida muinsuskaitsealale sobimatult suurte hoonete rajamist. Muinsuskaitseala kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus „Rakvere muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs".
Kinnistupiiride muutmise taotluse menetlemisel tuginetakse uuringule ja analüüsitakse konkreetset kinnistut, et välja selgitada selle ajaloo- või kultuuriväärtuse olemasolu. Samas tuleb silmas pidada, et kinnistu piiride kaardile kandmise tehnoloogia on ajas muutunud täpsemaks. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu täielikult tänapäevaste kaardiandmetega. Ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, mille proportsiooni sarnasus eri ajastu kaartidel on loetav.
Kinnistu piiride nihutamist seal paiknevate ehitiste teenindamiseks või omandisuhte täpsustamiseks on võimalik kaaluda ka II maailmasõja eelsete kinnistute puhul. Näiteks võib olla vajadus nihutada naaberkinnistute piiri selliselt, et kinnistul asuv abihoone oleks tervikuna ühel kinnistul.

Punkt 19.2 sätestab, et *käesoleva punkti alapunktis 1 nimetamata kinnistu piiride muutmisel järgitakse kvartalisisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), krundile määratakse lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist hooldada ja teenindada; kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis.* Krundil asuva ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi krundipiiride nihutamiseks. Kinnistupiiride muutmisel on oluline järgida ajaloolist struktuuri, vältida ajaloolises keskkonnas ebaloomulikult väikeste või suurte kruntide tekkimist, samuti kitsaid siile ning kinnistute moodustamist, millel puudub väljapääs avalikule tänavale. Kuigi kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist ja seda, kuhu paigutatakse piirdeaiad, hooned ja haljastus.

Eelnõu punkt 20 sätestab nõuded tänavate, õuemaa ja haljastusega seotud tööde tegemisele. MuKS § 52 lg 1 seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooneid kui rajatisi (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms). MuKS-i § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal.

Muinsuskaitseala eesmärk on lisaks hoonetele ka linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Nõuete eesmärgiks on tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas ning ajaloolise linnaruumi ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

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

Punktis 20.1 sätestatakse, et *uute piirdeaedade, -postide, väravate jms kavandamisel lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud traditsioonilistest ehitusvõtetest, materjalikasutusest, kõrgusest, paiknemisest tänavajoone suhtest ja sobivusest hoonestuse arhitektuuriga; võimalusel taastatakse ajalooline lahendus*. Juhul, kui on vajalik rajada uued piirdeaiad, -postid ja väravad, siis kavandatakse need lähiümbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse traditsioonilisi materjale, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms. Piirdeaed peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei rajata tänapäevaseid tõkkepuid, sest need on muinsuskaitseala miljöösse ebasobivad elemendid.

Punktis 20.2 sätestatakse, et *ajaloolised sillutised jm väärtuslikud katendid säilitatakse või taaskasutatakse ehitusprojektiga hõlmatud ala sees*. 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, need säilitatakse ja võetakse uuesti kasutusele olemasolevas asukohas või erandjuhul mujal samal kinnistul või tänavaruumis, rekonstrueerimisprojektiga hõlmatud ala piires.

Punktis 20.3 antakse nõuded, et *uue katendi rajamisel lähtutakse ajaloolisest lahendusest (nt sõiduteel muna- või ajalooline klompkivi, kõnnitee sillutisplaadid, hoovides sillutiskivi ja/või graniitsõelmed); välditakse õuemaa ulatuslikku sillutamist.* Erinevate katendite kasutus mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmest. Muinsuskaitsealal on oluline taastada munakivisillutisi. Vältida tuleks hoovide (õuemaa) suuremahulist sillutamist ning säilitada või taastada hoovi haljastus.

Punkt 20.4 sätestab, et *tagatakse sademevee hoonest eemale juhtimine, selleks säilitatakse või rajatakse vajalikud pinnasekalded.* Hoonete soklite ääres säilitatakse pinnasekalded suunaga hoonest eemale, mis aitavad kaitsta hoonet liigniiskuse eest ja tagavad nii hoonete pikemaajalise säilimise. Juhul, kui krundil või tänaval puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee ehitisest eemale, tuleb need rekonstrueerimisel rajada.

Punkt 20.5 määrab, et *tänava rekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajadusel tänavapinda madalamale viies; välditakse pinnasevee imbumist hoonetesse ning sademevee juhtimist kinnistutele*. Seega tuleb tänava rekonstrueerimise projekteerimisel analüüsida, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia ja vajadusel see tänava rekonstrueerimisprojektis kavandada.

Punkt 20.6 määrab, et *kultuuriväärtuslikke linnaruumile iseloomulikke elemente (skulptuurid, kaevud jms) säilitatakse ja võimaluse korral taaskasutatakse*. Need on näiteks monumendid, skulptuurid, tänavavalgustuspostid, laternad, kaevud, pingid, kuulutusetulbad, kaevuluugid jm ajaloolist linnatuumikut ilmestavad elemendid. Tegu on liigutatavate elementidega, mida säilitatakse eelistatult olemasolevas asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada, kui seda näeb ette tänava, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Punkt 20.7 sätestab, et *uued linnakujunduse elemendid (monumendid, skulptuurid, linnamööbel, päikesevarjud, müügikohad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad jms) ja liikluskorraldusvahendid kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ning paigaldatakse viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslikke hooneid, vaateid, arheoloogilist kultuurkihti ega kõrghaljastust.* Ümbritsevas keskkonnas tuleb arvestada nii kultuuriväärtuslike hoonete, kõrghaljastuse kui ka avaliku ruumiga. Lahendused võivad olla nii tänapäevase disainiga kui ka ajaloolistest linnaruumi elementidest lähtuvad.

Punkt 20.8 määrab, et *tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust*. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine, samuti lume lükkamine vastu ehitisi, kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Lubatud on kasutada nt sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

Punktis 20.9 on sätestatud, et *väärtuslike avalike haljasalade (Rakvere kirikuaed, J. Kunderi monumendi plats, F. R. Kreutzwaldi monumendi plats, Vallimäe haljasala, Rakvere kirikupark, Rakvere mõisa park) struktuur, planeering, vaated ja väärtuslik haljastus säilitatakse võimalikult autentselt; rekonstrueerimisel lähtutakse haljasalast kui tervikust, võttes taastamisel aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra ja arvestades muutustega linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, ehitised jms).*
Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised pargistruktuurid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline, selgitatakse välja uuringute ja eritingimuste koostamise käigus. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Haljastuse taastamisel lähtutakse haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Ka haljastuse puhul on olulised erinevate aegade iseloomulikud kihistused.

Punktis 20.10 sätestatakse, et *haljastuse taastamisel ja rajamisel nii avalikus ruumis kui õuemaal lähtutakse ajastuomasest haljastusviisist ja kasutatakse eelistatult traditsioonilisi liike (pärn, vaher, tamm, hoovides ka viljapuud, sirelid, toomingad, lumimarjad jms)*, millega seatakse haljastuse nõuded hoovides ja avalikus ruumis, mis ei ole kaitsekorras määratletud väärtuslike haljasaladena. Hoovides ja kogu muinsuskaitseala avalikus ruumis on oluline säilitada võimalikult palju haljastust, sh kõrghaljastust, et säilitada muinsuskaitsealale iseloomulik miljöö. Arheoloogilise kultuurkihiga alal tähendab kõrghaljastuse rajamine kaevetöid, milleks on vaja Muinsuskaitseameti luba. Hoovides väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala (näidatud eelnõu lisas 3) võib kõrghaljastust rajada Muinsuskaitseameti loata.

Punkt 20.11 täpsustab puude raiumise nõudeid. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puid, samuti oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks. Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis (nt samal tänaval või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas väljaspool muinsuskaitseala). Muinsuskaitsealal loetakse väärtuslikuks ka viljapuud, kuna need on olulised miljöö kujundajad. Viljapuude puhul ei tule säilitada iga konkreetset viljapuud, vaid oluline on säilitada viljapuude tava hoovide ja aedade haljastamisel. Juhul, kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal krundil, siis tuleb viljapuid lugeda kõrghaljastuse osaks.

Punktis 20.12 sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitus- ja kaevetööde käigus ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, trasside uuendamine või hoonete püstitamine.

Eelnõu punktis 21 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.

Arheoloogilise kultuurkihiga ala moodustavad linnusevaremed ja selle eelkaitsevöönd (mälestised Linnus „Vallimägi“, Kultuurimälestiste registri number 10335; Rakvere linnuse varemed vallikraaviga, Kultuurimälestiste registri number 15740) ning maa-ala, kuhu on ulatunud kesk- ja varauusaegne linn ja kus on säilinud kesk- ja uusaegse asustusega seotud arheoloogilist kultuurkihti. Arheoloogilise kultuurkihiga ala on märgitud korralduse lisas 3.

Punkt 21.1 sätestab, et *arheoloogilise kultuurkihiga alal* [22] *enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste või ehitusloa andmist või ehitusteatise menetluse käigus, millega kaasnevad kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, selgitatakse vajaduse korral välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruktsioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurkihi elemendid. Juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurkihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurkihi stratigraafia vajaduse korral kuni loodusliku pinnaseni.* Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks selgitatakse arheoloogilise kultuurkihi elemendid planeeritaval alal välja võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) kogutakse piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: arhiivi- ja bibliograafiauuringu abil analüüsitakse keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel tehakse arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruktsioone ja -detaile, ja muid arheoloogilise kultuurkihi elemente, sealhulgas matmispaiku.

Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uus- ja juurdeehitiste kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine, samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnoliinide kavandamine. Tehnoliinide jm taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurkiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurkihi alt. Välditakse tehnoliinide koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandit suuremas mahus kui minimaalne sekkumine lubaks. Ruumiotsuse tegemisel eelnevaga arvestamine annab võimaluse asjaolusid arvesse võtta, vajadusel olemasolevat teavet täiendada ning jõuda tulemusele, mis sekkub arheoloogiapärandisse vähimal võimalikul viisil ja säilitab seda maksimaalselt.

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

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

[22] Näidatud korralduse lisas 3.

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

V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded.

Eelnõu punktis 22 sätestatakse, et muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb kahest osast. Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud kaardile eelnõu lisas 1. Uue hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis (nii osa 1 kui 2) määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena või projekti menetlemisel lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja muinsuskaitseala vaadeldavusest konkreetses kohas.

Eelnõu punktis 23 on välja toodud kaitsevööndi osa 1 eesmärgid, milleks on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid.

Punkt 23.1 sätestab, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuval kaitsevööndi osa 1 *uue ehitise püstitamisel või olemasoleva maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga*. Järskude üleminekute vältimise all hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestusmustri jätkamist.

Punktis 23.2 nõutakse, et *piki ajaloolisi tänavaid avanevaid vaateid ei või ehitistega sulgeda.* Muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid tähendab muinsuskaitseala ajaloolistel tänavatel vaadete säilitamist, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist.

Eelnõu punktis 24 on toodud kaitsevööndi osa 2 eesmärk – see on vastavalt MuKS § 14 lg 3 p-le 2 tagada muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Vaadete sulgemine ehitistega ei ole lubatud. Lubatud on vaadete avamiseks puude raiumine.
Nimetatud on ka muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated, mis lähtuvad Rakvere linna üldplaneeringus määratud olulistest vaadetest ja „Rakvere linnuse ja Kolmainu kiriku nähtavuse analüüsi“ tulemustest. Olulised vaated avanevad ordulinnuse varemetele ja Rakvere kiriku tornile Ringteelt ning kaitsevööndi piiriks olevatelt Kreutzwaldi tänavalt ja Annemäe teelt. Sama vaadete loetelu ja nende ulatus kaardil on näidatud eelnõu lisas 1.

VI osas on loetletud leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis.

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

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

Eelnõu punktis 25 antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loa nõudest. Loakohustuse puudumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi.

Punktis 25.1 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1). Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba, välja arvatud maapealse osa suuremahulisel laiendamisel, milleks võivad olla vajalikud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 17), Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse läbiviidavas ehitusloa või -teatise menetluses. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – nt juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei nõua, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Selliseks erandjuhtumiks võib olla nt hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

Punktis 25.2 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *kõrghaljastuse rajamiseks, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks õuemaal väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala* (arheoloogilise kultuurkihiga ala on näidatud kaardil eelnõu lisa 3). See on osaline leevendus muinsuskaitseseaduse § 52 lg 3 p-st 1. Leevendus kehtib ainult õuemaal (hoovides ja aedades) ja see ei kehti avalikele parkidele ega tänavaruumile, kus tööde tegemise loa nõue kaeve- ja haljastustöödel jääb kehtima haljastuse ja avaliku ruumi kultuuriväärtuste kaitseks.

Punktiga 25.3 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *arheoloogilise kultuurkihiga alal õuemaal kaeve- ja pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödeks, mille sügavus ei ületa 30 cm praegusest maapinnast*. See on osaline leevendus muinsuskaitseseaduse § 52 lg 3 p 1. Leevendus kehtib ainult õuemaal (hoovides ja aedades) ja see ei kehti avalikele parkidele ega tänavaruumile, kus tööde tegemise loa nõue kaeve- ja haljastustöödel jääb kehtima haljastuse ja avaliku ruumi kultuuriväärtuste kaitseks. Leevendusega ei ole vaja taotleda kaevetöödele tööde tegemise luba juhul kui planeeritavate kaevetööde sügavus ei ületa 30 cm praegusest maapinnast. Sügavamate kaevetööde puhul on vajalik luba taotleda, kuna sügavamal võib leiduda arheoloogilist kultuurkihti, sh arheoloogilisi struktuure (nt kivist tarindite jäänuseid).

Punktis 25.4 sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks* juhul, kui kohalik omavalitsuse üksus on Muinsuskaitseameti raieloa või ehitamist lubava loa menetlusse kaasanud ja amet on loa kooskõlastanud. See on osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1 ja § 52 lg 3 p-st 1. See tähendab, et kui kohalik omavalitsus kaasab Muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (tänavakohvikud, suvised müügikohad jms) lubade menetlusse, siis ei pea väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui linnavalitsus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (nt kuna KOV-i loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), siis on nõutav Muinsuskaitseamet tööde tegemise luba.

Punktiga 25.5 antakse leevendus *tegevuskoha tähise, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud* – sellisel juhul ei ole Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba nõutav. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel info- või reklaamikandja paigaldamiseks luba ei väljasta.

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

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

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

Juhul, kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi juurdeehitusi, siis tuleb see muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punktiga 26.2 leevendatakse tööde teavitamise nõuet *ehitise ehitamisel või rajamisel, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatist.* Leevendus tuleneb MuKS § 58 lg 2 sätestatud omaniku või valdaja kohustusest teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatise või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavasti muinsuskaitseala vaadeldavust ei mõjuta ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

Punktiga 26.3 leevendatakse omaniku või valdaja MuKS § 58 lg-s 1 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitise lammutamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis. Leevendus puudutab kaitsevööndi osa 2.

Eelnõu VII osa. Muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid.

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

Eelnõu punktiga 27 määratakse, et kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele. Kaitsevööndi määramise vajadus on sellise maa-alaliste kinnismälestise puhul, mille läheduses on oodata arheoloogilise kultuurkihi, sh matuste või ajalooliste ehitusstruktuuride ilmnemist. Kaitsevööndi määramise vajadust ja selle ulatust hinnatakse iga kinnismälestise puhul eraldi. Näiteks võib kaitsevööndi määrata mälestisele, mis ulatub muinsuskaitseala piirist välja. Selliste mälestiste puhul võib kaitsevöönd olla vajalik, kuna muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ei ole kaitsta konkreetse mälestise ümbrust, sh arheoloogiamälestise kaitsevööndis leiduvat võimalikku arheoloogilist kultuurkihti. Kaitsevöönd on näiteks määratud kinnismälestistele Linnus „Vallimägi“ (kultuurimälestiste registri nr 10335) ja Rakvere linnuse varemed vallikraaviga (kultuurimälestiste registri nr 15740).

Eelnõu VIII osa käsitleb korralduse jõustumist.

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

Eelnõu punktis 29 sätestatakse, et vastavalt muinsuskaitseseaduse § 91 lg 1 lõpeb Vabariigi Valitsuse 09. märtsi 2006. aasta määruse nr 67 „Rakvere vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ (RT I 2006, 9, 49) kehtivus punktis 28 sätestatud korralduse jõustumisel.

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

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

5. Kaitsekorra menetluse kirjeldus

Kaitsekorra eelnõu koostamise ettevalmistustöödega alustati juunis 2022.

13.–17.06.2022 toimus Rakvere muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimine Eesti Kunstiakadeemia tudengite poolt ning täiendati hiljem maakonnanõunike poolt.

Muinsuskaitseameti peadirektori 29.09.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/47-A moodustati Rakvere kaitsekorra töörühm. Töörühma tööd juhtis Muinsuskaitseameti Lääne-Virumaa nõunik Mirjam Abel, töörühma liikmetena olid kaasatud maakonnanõunik Kadri Lepik, Rakvere Linnavalitsusest abilinnapea Kert Karus ja linnaarhitekt Angeelika Pärna ning ekspertidena Oliver Alver ja Madis Tuuder.

Töörühmaga viidi läbi viis koosolekut, kus arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Muuhulgas vaatas töörühm läbi Rakvere muinsuskaitseala inventeerimise tulemused, tutvus osade hoonetega kohapeal ning tegi kaitsekategooriate ettepanekutes ka mõningaid muudatusi. Töörühma protokollid ning inventeerimisaruanne koos kaitsekategooriate ettepanekute tabeliga, millesse on töörühma ja avalikul väljapanekul tehtud ettepanekud sisse viidud, on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Rakvere muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel.

Eelnõu väljatöötamise käigus koostati peale inventeerimise veel neli alusuuringut:

1. Rakvere vanalinna muinsuskaitseala haljastus ja maastikulised elemendid. Eksperthinnang Rakvere muinsuskaitseala kaitsekorra koostamiseks. (Liis Koppel, maastikuarhitekt, Muinsuskaitseameti nõunik, 2022). Eksperthinnangu alusel määratleti Rakvere muinsuskaitsealal asuvad väärtuslikud haljasalad ning tingimused nende säilitamiseks ja kasutamiseks;
2. Eksperdihinnang Rakvere linna muinsuskaitseliste piiride ja alade kohta (Tõnno Jonuks, arheoloog, 2022). Eksperthinnangut kasutati arheoloogilise kultuurkihiga ala ja sellel kohaldatavate nõuete määramisel;
3. Rakvere linnuse ja Kolmainu kiriku nähtavuse analüüs (Raul Kalvo, arhitekt, 2023). Analüüsi abil täpsustati olulisi vaateid, mis avanevad Rakvere ordulinnuse varemetele ja Kolmainu kiriku tornile, mida omakorda kasutati kaitsevööndi osa 2 ala määramisel;
4. Rakvere muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs (Emma Lauk, Muinsuskaitseameti arheoloogianõunik, 2023) Krundipiiride analüüsist lähtuti kaitsekorras kinnistupiiride väärtuse ja nõuete määratlemisel.

Avatud menetluse eelses etapis kaasati omanikke ja kohalikku kogukonda kaitsekorra koostamise avakoosoleku (06.10.2022). Avakoosoleku kohta avaldati info Virumaa Teatajas ja Kuulutajas, Muinsuskaitseameti kodulehel, samuti edastati info muinsuskaitseala kinnisvaraomanike e-posti aadressidele.[23]

Avakoosolekul tutvustati kaitsekorra koostamise protsessi ning muinsuskaitseala inventeerimise tulemusi ja arutleti erinevate hoonete väärtuse üle. Enne inventeerimist jagati piirkonna postkastidesse ka kirjalikku infomaterjali inventeerimise ja kaitsekorra koostamise kohta. Avakoosoleku vestlusringis arutleti laudkonniti Rakvere väärtuste ja kaitse tuleviku üle. Ettekanded ja ürituse kokkuvõte on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel.

Kaitsekorra avatud menetlus algatati ja selle algusest teavitati 15.08.2023 ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Virumaa Teataja, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel[24], Facebookis[25]) ja Rakvere linna infokanalites. Teates avaldati lühidalt kaitse alla võtmise õigusakti eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

E-posti kaudu teavitati avalikust väljapanekust muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnistute omanikke, asutusi ja ühinguid, kelle pädevus seondub kaitse alla võtta soovitava esemega ning kaasamisüritustel oma huvi väljendanud isikuid.

E-kiri saadeti 437 Rakvere kehtiva muinsuskaitseala kinnisvaraomanikule, 370 kaitsevööndis asuva kinnistu omanikule, 16 Rakvere kaitsekorra huvilisele ning 65 omanikule, kelle kinnisvara suhtes seoses muinsuskaitsealalt või kaitsevööndist välja arvamisega piirangud leevenesid või lõpetati.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt ning HMS § 5 lõike 1 kohaselt on haldusorganil õigus valida menetlustoimingute vorm, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Võttes arvesse, et Rakvere muinsuskaitsealal on sadu omanikke ning asjaolu, et algatatud menetlusega muinsuskaitsealale

[23] Rakvere kaitsekorraga seotud meediakajastuste loetelu on Muinsuskaitseameti kodulehel https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/rakverekaitsekord
[24] https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/rakverekaitsekord
[25] https://www.facebook.com/muinsuskaitseamet/

jäävate kinnistute omanike õigusi ei piirata suuremal määral kui hetkel kehtivast põhimäärusest tuleneb, ning eesmärk on kehtivaid nõudeid leevendada, siis oli teavitamine toodud viisil kohane.

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus 15.08.–24.09.2023 Muinsuskaitseameti kodulehel. Lisaks veebilehele on kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja lisad kättesaadavad Muinsuskaitseameti Rakvere kontoris (Kreutzwaldi tn 5).

6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Rakvere muinsuskaitseala ja kaitsekorra kehtestamise eesmärk on tagada parimal viisil riiklikult olulise kultuuripärandi säilimine ja selge muinsuskaitsekorraldus. Eelnõu loob senisest suurema selguse muinsuskaitseala väärtustes, põhimõtetes, nõuetes ja leevendustes. Selle koostamisse on panustanud lai spetsialistide ning kogukonna esindajate ring, mis annab aluse tänapäeval oluliste väärtuste kaitseks Rakvere muinsuskaitsealal.

Kaitsekorras nõudeid, piiranguid ja kohustusi ehk põhiõiguste ja -vabaduste kitsendusi luues lähtutakse PS § 11 proportsionaalsuse põhimõttest, mille järgi peab olemas olema õige ja õiguspärane eesmärk. Kui see on olemas, tuleb kaaluda erinevaid alternatiive ja valida neist välja lahendus, mis tagab kultuuriväärtuse kaitse, kuid ei piiraks õiguseid ja vabadusi rohkem kui minimaalselt vajalik.

Rakvere muinsuskaitseala on juba alates 1973. aastast riikliku kaitse all, mistõttu puudub kaitsekorra eelnõu jõustumisel oluline uus mõju sotsiaalvaldkonnale, riiklikule julgeolekule, majandusele, regionaalarengule ning riigiasutuste kohaliku omavalitsuse korraldusele.

Muinsuskaitseala tähendab kultuuriväärtusliku keskkonna säilimise ja hoidmise tagamiseks kohustusi erinevatele seotud osapooltele, sh riigi haldusorganitele, kelle pädevus seondub muinsuskaitsealaga, kohalikule omavalitsusele, kelle territooriumile muinsuskaitseala jääb ja muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis asuvate kinnisasjade omanikele. Muinsuskaitseala staatus tähendab kõigile osapooltele nõuet loakohustuslike tegevuste kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametiga (vt Seletuskirja Lisa 1), st Muinsuskaitseametit tuleb teavitada juhul, kui kavandatav tegevus võib omada mõju muinsuskaitsealale, sh seada ohtu selle säilimise või muuta selle säilimiseks sobivaid tingimusi. Muinsuskaitseala staatus ja kaitsekorrast tulenevad nõuded tähendavad muinsuskaitsealal asuva kinnisvara omanikele KOV-i ehitusloa taotlemise või ehitusteatise esitamise kohustuse kõrval täiendavat koormust muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise või teisaldamise ehitusprojekti koostamiseks vajalike muinsuskaitse eritingimuste taotlemisel ning arheoloogilise kultuurkihiga aladega ning mälestistega arvestamisel. Mõju seotud osapooltele ei saa hinnata intensiivsemaks kui teiste ametkondadega seotud õigusaktidest tulenevat kooskõlastamisvajadust.

Kaitsekorra eelnõu näeb seni kehtiva põhimäärusega ette mitmeid muudatusi, millel on erineva kaaluga mõjusid.

Kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa rahvusvahelistest konventsioonidest tulenevate kohustuste täitmisele, millega on Eesti Vabariik ühinenud või mille on riik ratifitseerinud (vt

seletuskirja ptk 2 Muinsuskaitsealaks tunnistamise alus). Samuti haakub kaitsekord „Kultuuri arengukava 2021-2030“ eesmärkidega, mille üheks olulisemaks strateegiliseks sihiks on elukeskkonna kvaliteetne planeerimine pärandit ja looduse elurikkust hoidvalt.

Kaitsekorra kehtestamine toetab riikliku tähtsusega kultuuripärandi säilimist, esile toomist, kasutuses hoidmist ja säästvat arengut. Kaitsekord aitab tagada muinsuskaitseala kui kultuuriväärtusliku terviku ja seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste kaitset. Kehtestatav kaitsekord arvestab muinsuskaitseala eesmärgiks olevate väärtuste kaitsevajadusi ja selle rakendamine aitab tagada nende säilimise. Kaitsekorra kehtestamine on vahendiks, et saavutada muinsuskaitseseaduse eesmärk, milleks on tagada kultuuripärandi säilimine ja mitmekesisus.

Samuti kaasneb kaitsekorraga positiivne mõju keskkonnahoiule ja elukeskkonnale, toetades kultuuriväärtusliku- ja looduskeskkonna säilitamisega inimeste põhivajadusi ja suurendades elukvaliteeti.

Muinsuskaitseala väärtuste teadvustamine, esiletoomine ja hoidmine aitab luua mitmekesist ja kultuurimälu tugevdavat elukeskkonda. Samuti annab muinsuskaitseala kui unikaalne kultuuriväärtuslik keskkond kohalikule omavalitsusele võimaluse eristumiseks ning konkurentsieelise piirkonna arengu suunamisel. Korrastatud ja hoitud kultuuriväärtused loovad parema ja atraktiivsema elukeskkonna, mis aitab kaasa elukvaliteedi tõusule, loob töökohti, elavdab majandust, soodustab turismi, kasvatab piirkonna konkurentsivõimet, andes nõnda positiivse panuse ka regionaalarengusse.

Lisaks näeb kaitsekorra eelnõu ette sisulisi muudatusi võrreldes seni kehtiva kaitsekorraldusega, mis omab mõjusid eelkõige halduskoormusele ja korralduse rakendamiseks vajalikele kulutustele.

- Üheks olulisemaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme kaitsekategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. Kaitsekorra eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigad reeglid ei ole põhjendatud. Selle tulemusena väheneb Muinsuskaitseameti loakohustus enamike muinsuskaitsealal asuvate hoonete suhtes. Kuna senise põhimäärusega olid tööd hoonete interjöörides reguleeritud muinsuskaitsealal kõikide hoonete puhul, siis leevenevad nõuded muinsuskaitsealal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul ning jäävad endiseks ainult 9 hoone puhul. Muudatuse tulemusena jääb Muinsuskaitseameti loakohustus kehtima umbes 300-st ETAK koodiga tähistatud muinsuskaitseala hoonest üksnes 141 B-kaitsekategooriasse määratud hoonele või hooneoseale ja kõikidele mälestistele. C-kaitsekategooriasse määrati 128 hoonet, mille tulemusel väheneb senine loakohustus märkimisväärselt. Loakohustuse piiramisel väheneb hoonetega seotud tööde osas kodanike jaoks halduskoormus ja ametnike jaoks töökoormus oluliselt. C-kategooria hoonetele ei ole kaitsekorra kehtestamise järgselt enam nõutavad muinsuskaitse eritingimused ega Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse.
  B-kaitsekategooria hoonete puhul säilitatakse ja võimalusel taastatakse nende väärtuslikud eksterjööridetailid, võib see tuua kaasa omanikule lisakulusid, kuna tegemist võib (kuid ei pruugi) olla tavapärastest ehitustöödest keerukamate ja

ajamahukamate töödega. Nimetatud kohustuste täitmist kompenseeritakse võimalusega saada restaureerimiseks riiklikku toetust. Seoses muudatustega ameti toetuste jagamise süsteemis on muinsuskaitsealadele antavad restaureerimistoetused viimastel aastatel oluliselt kasvanud, mis annab võimaluse rohkemate muinsuskaitseala hoonete korrastamise toetamiseks.

Lisaks on töödele esitatavad täiendavad nõuded (eelnevad uuringud, muinsuskaitseline järelevalve) seaduses ettenähtud viisil hüvitatavad. Kuna kaasnevaid kitsendusi aitab leevendada võimalus riikliku toetuse saamiseks, samuti arvestades, et seatavad piirangud ei muuda seal paiknevate kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, ei ole korraldusega kehtestatavate kitsenduste puhul tegemist omandiõiguse intensiivse riivega.

- Muinsuskaitseala piiri muutmisega seoses jääb muinsuskaitsealalt välja kümme kinnistut erinevate ehitistega, mis tähendab muinsuskaitsealaga seotud kinnisvaraomanike arvu vähenemist. Kaitsevööndi muutmisega väheneb samuti kinnisvaraomanike arv (kaitsevööndist jääb välja 29 elamu- (sh kaks korterelamut) ja kaks ärimaakinnistut.
- Vastavalt punktile 25.4 väheneb halduskoormus ka raietööde ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas, kuna Muinsuskaitseamet saab anda oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksuse loamenetluses ja ei pea eraldi luba väljastama.
- Omanikel väheneb halduskoormus ja ametnikel töökoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametiga ei ole vaja kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist, ega teavitada alla 20 m^2 suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamisest.

Muinsuskaitseala kaitsekorra sisu on sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt, mis võimaldab Muinsuskaitseametil tagada Rakvere muinsuskaitseala väärtuste säilimise.

8. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

9. Vaidlustamine

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

10. Eelnõu kooskõlastamine

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

Lisa 1: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast

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