



KORRALDUS

Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekord

Korraldus kehtestatakse muinsuskaitseaduse § 14 lõike 1 ja § 19 lõike 3 alusel ja kooskõlas sama seaduse § 91 lõikega 1.

I osa

Muinsuskaitseala nimetus ja piir

1. Haapsalu muinsuskaitseala (edaspidi *muinsuskaitseala*) on võetud riikliku kaitse alla eesmärgiga kaitsta ja säilitada Haapsalu linna ajaloolist linnatuumikut, sest see kultuuriväärtusega maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa.
2. Muinsuskaitseala hõlmab Haapsalu piiskopilinnuse ümber ajalooliselt kujunenud linnatuumikut koos mereäärse kuurordialaga.
3. Muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piir on esitatud korralduse lisas 1.

II osa

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted

4. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Haapsalu ajaloolise linnatuumiku, seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng.
5. Muinsuskaitseala kaitse ja säilimise korraldusele kohaldatakse muinsuskaitseadust koos siin korralduses sätestatuga.
6. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgiga seotud väärtused on:
 - 1) mitmekesine, inimhõlpseline ja kultuurimälu hoidev elu-, töö-, äri-, õppe- ja puhkekeskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu;
 - 2) keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas hooned ja rajatised (edaspidi *ehitised*), tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja aiad (edaspidi *õuemaa*), haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid, ehitusjooned, katusemaastik, arheoloogiline kultuurikiht ning linnakindlustused;
 - 3) muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated, muinsuskaitsealal avanevad sisevaated ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus.

7. Keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused on:

- 1) piiskopilinnuse varemekompleks koos toomkirikuga, linnakindlustuste ning kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurkiht;
- 2) tänavavõrk koos krundi- ja hoonestusstruktuuriga – II maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud (maaüksused), mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muudetud piiridega;
- 3) 18.–20. sajandist pärinev hoonestus, sealhulgas suvituslinnale iseloomuliku mahu ja ilmega saelõike ornamentidega dekoreeritud elu- ja ühiskondlikud hooned;
- 4) kultuuriväärtuslikud interjöörid ja nende osad;
- 5) linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas monumendid, väikevormid, Haapsalu valge pink, sillutised, tüüpilised piirded, sealhulgas plankaiad ja paekivist piirdemüürid jms;
- 6) ajaloolised pargid, haljasalad ja traditsiooniliselt haljastatud hoovid.

8. Kavandatavad tööd ja tegevused peavad olema kooskõlas muinsuskaitseaduse §-s 3 sätestatud ning järgmiste muinsuskaitseala väärtuste säilitamise riiklike põhimõtetega:

- 1) muinsuskaitseala uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmärgi ja parandades elukeskkonna kvaliteeti;
- 2) muinsuskaitseala mitmekesist kasutust hoitakse ja soodustatakse ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja kinnistute jätkuva avaliku kasutamiseks;
- 3) uue hoone ehitamisele eelistatakse võimaluse korral kultuuriväärtuslike hoonete kasutust;
- 4) hoone ja linnaruumi ehituslike muudatustega suurendatakse ligipääsetavust kultuuripärandile viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala ega seal asuvate hoonete kultuuriväärtust;
- 5) kultuuriväärtuslike ehk A- ja B-kaitsekategooria hooneid (korralduse lisa 2) säilitatakse ja hooldatakse; hoone konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid;
- 6) uusi hooneid rajatakse üldjuhul aladele, kus ajalooliselt on olnud hoonestus, ning seejuures arvestatakse ala taashoonestamisel ümbritseva linnaruumi ning kaitsekorra eesmärkide ja väärtustega;
- 7) uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel eelistatakse tänapäevase arhitektuurikeelega, ümbritsevat keskkonda arvestavat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga, võimaluse korral vältides ajalooliste stiilide otsest jäljendamist;
- 8) uue ehitise kavandamisel linnaehituslikult olulisele kohale on soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus;
- 9) kinnistu piire muutes lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis, sealhulgas kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalises seotusest ja järjepidevusest ning kinnistu ja sellel asuva hoonestuse parimast võimalikust hooldamisest ja teenindamisest;
- 10) avalik ruum (tänavad, platsid, avalikud haljasalad jms) kavandatakse kultuuriväärtust arvestava ja inimsõbralikuna, avalikus ruumis säilitatakse ja taastatakse ajalooline linnaehituslik struktuur, ajastuomased arhitektuuritavad (tänavapinna kõrgus ja liigendused, ajaloolised sillutised) ja linnaruumi kujunduselemendid (skulptuurid, kaevud, kinnistute piiramine aedadega jms);
- 11) mulla- ja kaevetööde tegemisel ning pinnase teisaldamisel ja juurdeveol lähtutakse arheoloogiapärandi kaitseks minimaalse sekkumise põhimõttest;
- 12) arheoloogilises kultuurikihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul eelistatakse nende konserveerimist ja eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele;
- 13) säilitatakse haljasalad ja haljastus, sealhulgas haljastatud õuemaad; võimaluse korral taastatakse puuridade hävinud osad;

14) säilitatakse vaated piki muinsuskaitseala tänavaid ja merele ning kultuuriväärtuslikele ehitistele.

III osa

Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

9. Muinsuskaitseala hooned, välja arvatud kultuurimälestiseks tunnistatud hooned, jagatakse A-, B- ja C-kaitsekategooriasse. Hoone kaitsekategooria on määratud korralduse lisas 2.

10. A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris.

11. B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone või silmapaistva mõjuga hoone, mille puhul säilitatakse või võimaluse korral taastatakse hoone autentsus eksterjööris.

12. C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamist ei nõuta.

13. Juhul, kui ehitise mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse ehitist A-kaitsekategooria hoonena kuni kaitsekategooria määramiseni. Kui olemasolev hoone korralduse lisas 2 märgitud ei ole, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena.

14. Kui hoone ehitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena.

IV osa

Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded

15. Muinsuskaitsealal asuva A-kaitsekategooria hoone puhul säilitatakse kultuuriväärtuslikud interjööridetamid (siseüksed, sisetrepid, piirdeliistud, ahjud jms) ja siseviimistluskihid (põrandalauad, parketid, maalingud, stukkdekoor jms), väärtuslikud sisetarindid (vahelaed, siseseinad, mantelkorstnad jms) ning üldjuhul ajalooline ruumiplaneering.

16. Muinsuskaitsealal asuva A- ja B-kaitsekategooria hoone puhul kehtivad tööde tegemisel järgmised nõuded:

- 1) ajaloolised piirdetarindid, proportsioonid, kandekonstruktsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult algupärasena;
- 2) hooneosade ja ehitusdetailide taastamisel lähtutakse dokumenteeritud väärtuslikest kihistustest ja käsitletakse hoonet kui tervikut;
- 3) kasutatakse hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitusviimistlusmaterjale jälgendavaid materjale (nt plast- või komposiitlaudis, plastikaknad, kivikatust imiteeriv katuseplekk, õhekrohv) ei kasutata; hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena (nt katusekattena sileplekk, rullmaterjal, eterniit);
- 4) välispiirdeid võib soojustada ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslike detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid;
- 5) säilitatakse hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmea sobivad avatäited (aknad, ukse, luugid jms), välja arvatud juhul, kui see ei ole võimalik nende väga halva seisukorra tõttu; välimiste avatäidete asendamisel lähtutakse üldjuhul algupärastest;

- 6) maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet;
- 7) ventilatsiooni ja küttesüsteemide ehitamisel eelistatakse olemasolevaid korstnaid ja läbiviike; juhul kui see ei ole võimalik, ehitatakse uued korstnad ajalooliste eeskujul;
- 8) elektri- või muu seade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust;
- 9) tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja paigutatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei kahjusta hoonet ega varja väärtuslikke fassaadidetaile, ei tekita valgushäiringut ega domineeri linnaruumis;
- 10) katuseaknaid võib paigaldada vähese vaadeldavusega kohta, eelistatult hoovipoolsele küljele, juhul kui need ei kahjusta hoone ega ala kultuuriväärtuslikku ilmet, on katusega samas tasapinnas ning paigutatud hoone üldise arhitektuurse tervikuga sobivalt ja hoone fassaadi rütmiga arvestavalt.

17. Muinsuskaitsealal asuva C-kaitsekategooria hoone puhul kehtivad tööde tegemisel järgmised nõuded:

- 1) lähtutakse sobivusest lähiümbruse hoonestusega ning seatakse eesmärgiks hoone terviklik välisilme;
- 2) kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale; traditsioonilisi materjale jäljendavaid materjale ei kasutata;
- 3) välispiirete soojustamisel säilitatakse hoone proportsioonid;
- 4) maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet;
- 5) elektri- või muu seade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms, paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust;
- 6) tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei kahjusta hoonet, ei tekita valgushäiringut ega domineeri linnaruumis.

18. Muinsuskaitsealale uue ehitise püstitamisel kehtivad järgmised nõuded:

- 1) lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, ajaloolisest hoonestusstruktuurist ja -tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahtudest, kujust ja kõrgusest), liigendusest, materjalikasutusest, välisviimistlusest ja katusemaastikust; katus kavandatakse üldjuhul kaldkatuseks;
- 2) välisviimistluses kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid materjale; traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale ei kasutata;
- 3) alla 20 ruutmeetrise ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitise (edaspidi väikeehitis), sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata alapunktides 1 ja 2 seatud nõudeid: sellised ehitised kavandatakse ajaloolisse keskkonda sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse ega kahjusta olulisi vaateid;
- 4) ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, alajaam, autovarjualune jms) paigutatakse eelistatult asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on varjestatud, kahjustamata olemasolevate kultuuriväärtuslike hoonete konstruktsioone, viimistlust ja vaadeldavust;

5) ajaloolistele avalikele haljasaladele¹ uusi ehitisi ei püstitata; välja arvatud juhul, kui laiendatakse olemasoleva hoone maapealset osa sobivas mahus ja kujunduses või püstitatakse avaliku kasutusega väikeehitis või puhkerajatis (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms).

19. Kinnistu (maauksuse) piiride muutmisele kehtivad järgmised nõuded:

1) muutmata või vähesel määral muutunud II maailmasõja eelsed kinnistu piirid üldjuhul säilitatakse;

2) alapunktis 1 nimetamata kinnistu piiride muutmisel järgitakse kvartalisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), määratakse krundile lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist hooldada ja teenindada.

20. Muinsuskaitseala tänavate, õuema, haljastuse ja linnakujunduse elementide puhul kehtivad järgmised nõuded:

1) väärtuslikud piirdeaiad, -müürid, -postid, väravad jms säilitatakse, vajaduse korral taastatakse;

2) uute piirdeaedade, -müüride, -postide, väravate jms kavandamisel lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud tavast (materjal, kõrgus, paiknemine jms) ja sobivusest krundi hoonestuse arhitektuuriga; võimaluse korral taastatakse dokumenteeritud ajalooline lahendus; tõkkepuid ei paigaldata;

3) ajalooline kivisillutis (paeplaadid, munakivid) jm väärtuslik katend säilitatakse või taaskasutatakse ehitusprojektiga hõlmatud ala sees;

4) uue katendi rajamisel lähtutakse ajaloolisest lahendusest, näiteks sõiduteel eelistatakse asfaltkattele sillutiskivilahendusi (nt muna- või ajaloolist klompkivi), kõnniteel sillutisplaate, õuemaal sillutiskivi ja/või graniitsõelmeid; sillutise kavandamisel lähtutakse piirkonnale iseloomulikust hoonestuse, haljastuse ja sillutatud ala vahekorrast, välditakse õuema ulatuslikku sillutamist;

5) tagatakse sademevee hoonetest ja rajatistest eemale juhtimine: selleks säilitatakse või rajatakse vajalikud pinnasekalded;

6) tänava rekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral tänavapinda madalamale viies; välistatakse pinnasevee imbumine hoonesse ning tänava sademevee juhtimine krundile;

7) ajaloolised linnakujunduse elemendid ja väikevormid (monumendid, skulptuurid, tänavapostid, kaevud, pingid jms) säilitatakse ja võimaluse korral taastatakse;

8) uued linnakujunduse elemendid (monumendid, skulptuurid, linnamööbel, päikesevarjud, müügikohad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad jms) ja liikluskorraldusvahendid kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ja sellesse sobitavalt ning paigaldatakse viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hooneid, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust;

9) tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust, võimaluse korral tänavaid hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses ei soolata;

10) avalikud pargid ja haljasalad (Krahviaed, Raekoja park, Rootsituru haljasala, linnuse peavärava ümbrus, promenaad ja Aafrika rand, Vaikne kallas ja Laipmanni park, Mihkli park, Kodanike torni haljasala)², nende väljakujunenud struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid säilitatakse ja vajaduse korral taastatakse; rekonstrueerimisel lähtutakse pargist ja haljasalast kui tervikust, arvestades muutustega

¹ Näidatud korralduse lisa 3.

² Näidatud korralduse lisa 3.

linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, ehitised jms); puuderead taastatakse terviklike lõikudena, mitte ei istutata üksikuid puud sinna vahele;

11) haljastuse taastamisel ja rajamisel nii avalikus ruumis kui ka õuemaal lähtutakse ajastuomasest haljastusviisist ja kasutatakse peamiselt traditsioonilisi liike (pärn, vaher, tamm, kask, must leeder, viljapuud, sirelid, ebajasmiinid jms), elupuud hekitaimena ei kasutata;

12) puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal krundil või muinsuskaitsealal; puittaimestikku võib raiuda taimede kuivamisel või ohtlikuks muutumisel ning oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks;

13) ehitus- ja kaevetöödel, pinnase teisaldamisel ja juurdeveol väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri ei kahjustata.

21. Muinsuskaitsealal asuva arheoloogiapärandi kaitseks kehtivad järgmised nõuded:

1) arheoloogilise kultuurkihiga alal (ühtib muinsuskaitseala piiriga) enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste või ehitusloa andmist või ehitusteatiselise menetluse käigus, millega kaasnevad kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, selgitatakse vajaduse korral välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurikihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia vajaduse korral kuni loodusliku pinnaseni;

2) väärtuslikud ajaloolised ehituskonstruksioonid ja -detailid võimaluse korral säilitatakse.

V osa

Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded

22. Muinsuskaitsealal on kaitsevöönd, mis on esitatud korralduse lisas 1.

23. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid, merelt ja üle Väikese viigi ning vaated muinsuskaitsealalt merele.

24. Muinsuskaitseala kaitsevööndisse uue ehitise püstitamisel kehtivad järgmised nõuded:

1) uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitsealaga;

2) piki ajaloolisi tänavaid avanevaid vaateid muinsuskaitsealale ja muinsuskaitsealalt merele ehitistega ei sulgeta.

VI osa

Leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

25. Muinsuskaitsealal ei nõuta tööde tegemise luba ega sellele eelnevaid muinsuskaitse eritingimusi järgmistel juhtudel:

1) C-kaitsekategooria hoone konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ehitamiseks ning ilme muutmiseks;

2) raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud;

3) tegevuskoha tähise, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud.

26. Muinsuskaitseala kaitsevööndis ei nõuta:

- 1) Muinsuskaitseametiga olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamist, välja arvatud maapealse osa laiendamisel;
- 2) Muinsuskaitseameti teavitamist ehitise ehitamisest, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatist.

VII osa

Muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid

27. Mälestise kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele.

VIII osa

Lõppsätted

28. Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

29. Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005. a määruse nr 181 „Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kehtivus lõpeb punktis 28 sätestatud korralduse jõustumisel.

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

Korralduse põhjendused ja selgitused on esitatud seletuskirjas, mis on kättesaadav Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

Kaja Kallas
Peaminister

Taimar Peterkop
Riigisekretär

Lisa 1: Muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid

Lisa 2: Hoonete kaitsekategooriad ja mälestised

Lisa 3: Ajaloolised haljasalad