

**Vabariigi Valitsuse korralduse
„Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekord“ seletuskiri**

Sisukord

1. Sissejuhatus	2
2. Haapsalu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus ..	3
2.1 Vastavus riikliku kaitse üldistele kriteeriumitele	5
2.2 Vastavus muinsuskaitseala kriteeriumitele.....	6
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused	9
4. Korralduse sisu	13
5. Kaitsekorra ettevalmistamise ja menetluse kirjeldus.....	39
6. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused	41
7. Korralduse jõustumine.....	42
8. Vaidlustamine	42
9. Korralduse kooskõlastamine	42

1. Sissejuhatus

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

Haapsalu muinsuskaitseala asub Lääne maakonnas Haapsalu linnas. Haapsalu ajalooline südalinn on olnud kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. aasta määrusega nr 91 võeti kaitse alla Haapsalu vanalinn. 1997. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 175 (RT I 1997, 69, 1125) kehtestati Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Seda uuendati 2005. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 181 (RT I 2005, 42, 340).

Käesoleva korraldusega (edaspidi ka korraldus) kehtestatakse 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-is sätestatud alusel ja korras. Selle kehtestamisel asendab Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekord seni kehtinud Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse. Seni kehtinud põhimäärus muutub MuKS § 91 lg 1 alusel kehtetuks Vabariigi Valitsuse korralduse jõustumisest.

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

Kaitsekorras kasutatavaid mõisteid *hooldamine, remontimine, ilme muutmine, konserveerimine* ja *restaureerimine* kasutatakse neile MuKS §-s 7 omistatud tähenduses. Mõisteid *ümberehitamine* ja *ehitamine* kasutatakse ehitusseadustiku (edaspidi EhS) §-s 4 antud tähenduses. *Kinnistuna* käsitletakse maatükki/maaüksust, mis on vajalik ehitise teenindamiseks ja määratud kinnistusregistris.

Korralduse ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti nõustamisosakonna juhataja Carolin Pihlap (teenistusest lahkunud), ehituspärandi kaitsekorralduse juht Kaire Tooming (kaire.tooming@muinsuskaitseamet.ee; tel 524 9669), Läänemaa nõunik Kalli Pets (kalli.pets@muinsuskaitseamet.ee; tel 508 4363). Korralduse valmimisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 08.04.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/33-A moodustatud Haapsalu kaitsekorra töörühm koosseisus: Maarja Toomemäe (Haapsalu Linnavalitsus, arhitekt-planeerija), Ülla Paras (Haapsalu Linnavalitsus, arenguspetsialist), Leele Välja (töörühma kutsustud ekspert, arhitektuuriajaloolane), Anu Joost (töörühma kutsutud ekspert, arhitekt), Kalli Pets (Muinsuskaitseamet, Läänemaa nõunik), Kaire Tooming (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi kaitsekorralduse juht). Töörühma juhtis Carolin Pihlap (Muinsuskaitseamet, nõustamisosakonna juhataja).

Kultuuriministeeriumist on korralduse ja seletuskirja koostamisele kaasa aidanud muinsuskaitseõunik Reesi Sild (reesi.sild@kul.ee; tel 6282381) ja personali- ja õigusosakonna jurist Helen Kranich (helen.kranich@kul.ee, tel 628 2231). Korralduse on keeleliselt toimetanud Kultuuriministeeriumi personali- ja õigusosakonna sekretär-keeletoimetaja Anni Viirmets (teenistusest lahkunud).

2. Haapsalu 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*. Haapsalu on kõrge kultuuriväärtusega ajalooline linnaline asula. Haapsalu linna ajalugu ulatub keskaega ja algab Haapsalu piiskopilinnuse juurde tekkinud asulast.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala *koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurkihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga*. Haapsalu koosneb mitmest perioodist (keskajast kuni tänapäevani) pärit hoonetest ja rajatistest ning keskaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist. Hästi on säilinud ajalooline tänavavõrk, hoonestus- ja krundistruktuur ning piirkonda ilmestab sellele iseloomulik haljastus.

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, millega Eesti riik on ühinenud:

1. Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon¹ (jõustus Eestis 27.01.1995) käsitleb kogu kultuuripärandit - mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärsed paikkondi, sh ajaloolisi linnamaastikke² ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvetele lasub eelkõige osalisriigil.
2. Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon³ (jõustus Eestis 29.10.1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul ohtude planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuri arengu poliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning

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

² UNESCO ajaloolist linnamaastikke käsitlev soovitus, vastu võetud 10.11.2011 UNESCO peakonverentsil https://unesco.ee/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf

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

kaasatakse arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.

3. Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon⁴ (jõustus Eestis 01.03.1997) rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tuleb tagada nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks tuleb rakendada seaduslikke abinõusid, mille eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitsele põhimõtted peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Haapsalu 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 maastikukonventsioon⁵ (jõustus Eestis 01.06.2018) käsitleb nii looduslikke kui ka linnalisi, nii silmapaistvalt väärtuslikke ja nõ igapäevamaastikke kui ka täiesti kahjustatud maastikke. Kõiki maastikke peetakse oluliseks, sest 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 konventsioon⁶ (jõustus Eestis 01.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonnale väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Konventsiooni keskne mõte on igapäevase elu osana saada osa kultuuripärandist, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. Kultuuri ajaloolise 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.

Oluline on kohaldada ka Euroopa Nõukogu inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni ning selle lisaprotokollid nr 1⁷. Viimase artikli 1 järgi on igal füüsilisel või juriidilisel isikul õigus oma omandit segamatult kasutada. Kellelki ei või võtta tema omandit muidu, kui üldistes

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

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

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

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

huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides. Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajadusel kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks. Konventsiooni artikli 18 järgi tohib konventsioonis lubatud piiranguid temas osundatud õiguste ja vabaduste suhtes rakendada üksnes neil eesmärkidel, milleks nad on ette nähtud. Euroopa Inimõiguste Kohus on selgitanud, et protokollile nr 1 artiklile 1 omane "õiglase tasakaalu" põhimõte iseenesest eeldab kogukonna üldiste huvide olemasolu. Kohus on leidnud, et selliseks üldiseks huviks on ka riigi kultuuripärandi kaitsmine. Seejuures on riigil ulatuslik kaalutlusruum otsustamiseks, mis on kogukonna üldistes huvides. Küll tuleb tagada, et riik saavutaks õiglase tasakaalu kogukonna üldiste huvide ja üksikisiku põhiõiguste (omandi) kaitse vahel. Teisisõnu tuleb tagada proportsionaalsus kultuuripärandi kaitse eesmärgi ja selleks valitud vahendite (sh nõuete) vahel⁸.

Haapsalu 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 kriteeriumite põhjal. 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 inimõjul kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist vääriavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

2.1 Vastavus riikliku kaitse üldistele kriteeriumitele

1) Selektiivsus.

Eestis on 12 riiklikku muinsuskaitseala, millest 11 (sh Haapsalu) asuvad ajaloolistes linnatuumikutes. Enamike muinsuskaitsealaks tunnistatud linnasüdamete tunnuseks on linnaehitusajalugu alates keskajast kuni 20. sajandi I pooleni, mis annab kujuka ülevaate selles ajavahemikus toimunud asustus-, arhitektuuri- ja kultuuriajaloolistest protsessidest. Haapsalu on üks üheksast keskajal rajatud Eesti linnast. Meie ehituspärandi kontekstis kuuluvad kõik keskaega ehk linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist.

Haapsalu linnatuumiku moodustab piirkond linnuse ja mere vahel, kuhu keskajal rajati asula, mis sai linnaõigused 1279. aastal. Tänapäevani on säilinud linna vanim tänavavõrk: linnuse põhjaküljel kulgevad paralleelselt Jaani ja Kooli tänavad (neist mere poole jäänud Pime tänav on ainus ajalooline tänav, mis on tänavavõrgust kadunud), millega ristuvad Linda, Väike-Mere ja Suur-Mere tänavad ning linnuse lääneküljel asuvad Ehte, Mängu ja Saue tänavad. Keskaegne linn oli ümbritsetud linnamüüri, mis on tänaseks linnapildist kadunud. Keskaegsest hoonestusest on säilinud linnus koos toomkirikuga. On tõenäoline, et teatav osa olemasoleva hilisema hoonestuse keldritest pärineb samuti keskajast.

⁸ Beyeler vs. Itaalia (33202/96).

<https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22appno%22:%2233202/96%22,%22itemid%22:%22001-58832%22}}>.

Linnuse kõrval moodustavad tänase linnapildi vanima kihistuse 18. sajandist pärinevad üksikud väikesed linnamajad ja mõned ühiskondlikud hooned. Haapsalu vanalinna tänane nägu pärineb aga ajast, mil see oli populaarne suvitusalinnana. 19. – 20. sajandist pärineb linna peamine arhitektuurne kihistus, kus kohtab kauneid näiteid klassitsismist juugendini. Silmapaistvama osa hoonestusest moodustavad suurepärase saelõikeornamentidega dekoreeritud historitsistlikud elu- ja ühiskondlikud hooned. Eesti Vabariigi sõdadevahelisel perioodil lisandus kuurortlinna miljöösse kaasaegse arhitektuuri heade näidetena nimekate eesti arhitektide poolt projekteeritud ühiskondlikke hooneid. II maailmasõda ja nõukogude okupatsiooni periood on Haapsalu ajaloolisele linnatuumikule osutanud vähest destruktiivset mõju. Tänavapildist on kadunud ajaloolisi hooneid ning lisandunud nõukogude perioodi tüüpprojektide järgi ehitatud hoonestust, kuid linnaruumilisele tervikule need vähesed näited negatiivset mõju ei avalda.

Haapsalu vanalinn on üks esinduslikumaid ja paremini säilinud ajaloolisi linnatuumikuid Eestis. See paistab silma terviklikult säilinud ajaloolise tänavavõrgu ning keskajast 20. sajandini pärineva hoonestusega, mis moodustavad hästitajutava linnaruumilise terviku andes tasakaalus läbilõike linna kujunemisloost.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab selektiivsuse kriteeriumile.

2) Originaalsubstantsi säilivus.

Haapsalu ajalooline, sajandite jooksul välja kujunenud tänavavõrk ja asustumuster on linnapildis erakordselt hästi tajutavad. Säilinud on keskajast pärinev tänavavõrk ning valdavas osas ka ajalooline krundistruktuur. Ajaloolise hoonestusega tänavaseinad on valdavad. Säilinud on traditsiooniline vanalinlik haljastus ning olulisemad pikkade traditsioonidega pargid ja haljaasalad (nt Lossipark, Krahviaed, promenaad).

Haapsalu muinsuskaitseala vastab originaalsubstantsi säilivuse kriteeriumile.

3) Tehniline seisukord.

Muinsuskaitseala tehnilist seisukorda saab peamiselt hinnata sellel asuvate hoonete kaudu. Haapsalu vanalinnas paiknevate hoonete tehniline seisukord on erinev. Suur osa muinsuskaitsealal asuvatest hoonetest on rahuldavas, heas või väga heas seisukorras. Leidub ka tühjalt seisvaid elu-, äri-, ja kõrvalhooneid, mille tehniline seisukord on halb.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab tehnilise seisukorra kriteeriumile.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse üldistele kriteeriumitele.

2.2 Vastavus muinsuskaitseala kriteeriumitele

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

Haapsalu muinsuskaitseala moodustub ajalooliselt linnatuumikust, mis koosneb keskaegsest linnusekompleksist ning selle põhja- ja lääneküljele tekkinud varaseimast linnalisest asustusalast. Ajalooline linnatuumik paistab silma terviklikult säilinud ajaloolise tänavavõrgu ning keskajast 20. sajandini pärineva hoonestusega, mis moodustavad hästitajutava linnaruumilise terviku andes tasakaalus läbilõike linna kujunemisloost.

Haapsalu linn sai linnaõigused 1279. aastal, olles üheks üheksast Eesti keskaegsest linnast. Haapsalu oli keskaegse väikeriigi, Saare-Lääne piiskopkonna pealinn 13. sajandi lõpust kuni riigi hääbumiseni 16. sajandi teisel poolel. Keskaegsest kihistusest on silmapaistvaimana tänaseni säilinud pealinnuse varemed ning seda ümbritsevad eeslinnused koos ringmüüri. Linnuse ja mere vahel on säilinud keskaegne tänavavõrk: linnuse põhjaküljel kulgevad paralleelsed Jaani ja Kooli tänavad (neist mere poole jäänud keskaegne Pime tänav on tänaseks tänavavõrgust kadunud), millega ristuvad Linda, Väike-Mere ja Suur-Mere tänavad ning linnuse läänküljel asuvad Ehte, Mängu ja Saue tänavad. Keskaegne linn oli ümbritsetud linnamüüri, mis on tänaseks linnapildist kadunud, kuid maapõues siiski suuremahuliselt säilinud. Linna keskaegne hoonestus hävis Liivi sõjas. Väidetavalt pääses purustustest vaid kolm maja. On tõenäoline, et teatav osa keskaegse hoonestuse keldritest on linna taastamise käigus taas kasutusele võetud ning kasutusel olemasolevate hoonete keldritena.

Vanim säilinud Haapsalu linna kaart pärineb 1683. aastast. Selleks ajaks oli linnasüda omandanud tänaseni äratuntava kaju linnuse ja mere vahel. 17. sajandi linna kaardil kujutatud kvartalid ja tänavavõrk on tänaseks vähe muutunud. Keskajast järgmise suurema arhitektuurse kihistusena joonistub linnas välja 18. sajandi viimane veerand, kui ehitati raekoda (Kooli 2), kohtumaja (F. J. Wiedemanni 4), tollimaja (Kooli 2) ning nii mõnedki kivist eluhooned, mis on ümberehitatutena säilinud tänaseni. 19. sajandi esimene pool oli Haapsalu jaoks murranguline. Dr. Hunniuse eestvedamisel ehitati 1825. aastal esimene mudaravila. Linnast kujunes Vene impeeriumi põhjakuurort, keiserliku perekonna ja Peterburi kõrgkihi eelistatud suvituslinn. Kuurortlinnaks kujunemine põhjustas muudatusi ka linnapildis. Seni suuresti kivimurruna kasutuses olnud linnuse varemete edasine lammutamine keelati ning eeslinnustesse rajati tänaseni kohalike ja linna küllastajate seas populaarne Lossipark. Välja kujunes ka Tagalahe kaldal kulgev promenaad, mille äärde kerkis mõnevõrra hiljem kuursaal, mis on üks kauneimaid puithistoritsismi näiteid Eestis. Tagalahe äärde kerkis ka rida aadlike villasid, millest tänaseks on alles villa Wenden (Sadama 22) ja villa Friedheim (Supeluse 2).

Kuurorti arenedes kerkis linnatuumiku alale peamiselt historitsistlike sugemetega puithoonestus, mis annab Haapsalu vanalinnale tema näo. Kujunesid välja Haapsalule iseloomuliku struktuuri ja haljastusega krundid, kus oma koht on ka suvitajate majutamiseks rajatud õuemajadel. 1920. ja 1930. aastatel kerkisid vanalinna üksikud suured hooned, milles silmapaistvamad on Artur Perna projekteeritud gümnaasiumihoone (F. J. Wiedemanni 15), Erika Nõva ja August Esopi projekteeritud algkoolihoone (Ehte 14) ning Alar Kotli projekteeritud pritsumaja (Karja 20). II maailmasõda ja nõukogude okupatsiooni periood on Haapsalu ajaloolisele linnatuumikule osutanud vähest destruktiivset mõju. Tänavapildist on kadunud ajaloolisi hooneid ning lisandunud nõukogude perioodi tüüpprojektide järgi ehitatud hoonestust (nt lasteaia hoone F. J. Wiedemanni 12), kuid linnaruumilisele tervikule need vähesed näited negatiivset mõju ei avalda. Vanalinnale säästvalt mõjus 1973. aastal Haapsalu vanalinna kaitsetsooni loomine, mille järgselt loobuti varasematest vanalinnavaenulikest

generaalplaanidest ning edaspidi lähtuti muudatuste kavandamisel vanalinna kui väärtusliku tervikstruktuuri säilitamisest.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumile.

- 2) Mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimhõlpsel 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.

Haapsalu muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 10 ehitist. Enamik neist on ühiskondlikud hooned. 2021.–2022. aastal viidi ehtisregistri andmetele tuginedes läbi kõikide muinsuskaitsealale jäävate ehitiste inventeerimine, mille käigus selgitati välja kultuuriväärtuslik hoonestus. Inventeerimise tulemuste põhjal määras muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise töörühm hoonetele kaitsekategooriad. Muinsuskaitseala 449 hoonest (see arv ei kajasta juba kultuurimälestisena riiklikult kaitstavaid ehitisi) on ala iseloomustavaid ja silmapaistva mõjuga (A- ja B-kaitsekategooria) hooneid 262. Muinsuskaitseala väärtusi pigem mittekanvaid (C-kaitsekategooria) hooneid kaardistati 187. Valdav enamus C-kaitsekategooria hoonetest on kinnistutel asuvad väiksemad abihooned (nt kuurid, garaažid, elektrialajaamad), mistõttu domineerivad linnaruumis väärtuslikud, vanalinna kohatunnetust loovad hooned.⁹ Muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimisele tuginedes saab tõdeda, et Haapsalu muinsuskaitsealal on mälestiste ja kultuuriväärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

Haapsalu muinsuskaitseala domineerivaks kihistuseks on 19. ja 20. sajandi kuurorti perioodist pärinev tsaariaegne historitsistlik saelõikeornamentidega dekoreeritud puithoonestus, mille vahel on säilinud ka varasemat arhitektuuri keskaegse linnuse varemetekompleksi ja 18. sajandist pärinevate elu- ja ühiskondlike hoonete näol. Hilisemast perioodist on olulisena säilinud 20. sajandi 20. ja 30. aastatel ehitatud nimekate arhitektide projekteeritud ühiskondlikke hooneid. Oluline linnaruumiline väärtus on ka ajaloolistel avalikel haljasaladel ja Haapsalule iseloomulikke haljastusmustrit kandvatel hoovidel.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteeriumile.

- 3) Arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist vääriivad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid.

Haapsalu ajalugu algab keskajast. Tänapäevase linna all peituvad Haapsalu linnuse ja linnakindlustuste arheoloogiapärandina säilinud osad ning kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurikiht.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab arheoloogilise kultuurikihi kriteeriumile.

⁹ Vt Haapsalu muinsuskaitseala inventeerimise lõpparuanne (2022), vt <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/haapsalukaitsekord>

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

Haapsalule on iseloomulik vähesel määral mere suunas langev lame reljeef. Ümbritsevast maastikust tõuseb mõnevõrra enam esile linnus, mis asub kõrgemal moreenikünkal. Haapsalu rannajoon on olnud pidevas muutumises, kuna jääajajärgse maakerke, mis on eriti aktiivne Loode-Eestis (ca 3 mm aastas), tõttu rannajoon pidevalt taandub.

Haapsalut kui ajaloolist kuurortlinna ilmestavad mitmed pargid, haljasalad ja promenaad. Linna haljastusele ja avalikele parkidele hakati enam tähelepanu pöörama 19. sajandi keskpaigas. Sellest perioodist pärineb tänaseni linna sümbolobjektideks olevate Lossipargi (linnuse suur õu) ja promenaadi teadlik arendamine puhkealadeks. Aja möödudes lisandus vanalinna alale teisigi parke ja haljasalaid. Haapsalu vanalinnale iseloomulikku miljööd loovad plankude või kivimüüridega ümbritsetud kõrghaljastatud hoovid, kus lopsakate, kohati üle piirdeaedade tänava kohale ulatuvate põõsaste ja kõrghaljastuse kõrval on oluline koht viljapuudega tarbeial.

Nii ajaloolised pargid ja haljasalad kui ka Haapsalule iseloomulikku haljastusmustrit kandvad hoovid on muinsuskaitseala suureks väärtuseks.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab haljastuse ja maastikuelementide kriteeriumile.

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

Haapsalu muinsuskaitsealana on määratletud ajalooline linnakeskkond, mis on tähenduslikult seotud ja on tajutav tervikuna kui Haapsalu linnuse ümber ajalooliselt kujunenud linnatuumik koos mereäärse kuurordialaga. Ajalooline keskkond on hästi säilinud, selle erinevad kihistused linnaruumis nähtavad ja moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab terviklikkuse kriteeriumile.

Haapsalu muinsuskaitseala vastab kõigile muinsuskaitseala kriteeriumitele.

3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

Aineline kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ja taastumatu ressurss ning oluline avalik hüve. Põhiseaduse preambulast 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.

Muinsuskaitsealised piirangud mõjutavad eelkõige põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust, mille kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole absoluutne ja piiramatult õigus, vaid piiranguid saab seada seadusega või 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 muinsuskaitseeadus, mis lähtub eeldusest, et kultuuripärandi säilimine on selgelt väljendunud avalik huvi, mis on üleriiklikult oluline. See lubab seada mälestistega ja muinsuskaitsealadega seotud tegevustele ja töödele kõrgendatud nõudmisi, mis peavad tagama kultuuripärandi säilimise.

Muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on tagada Haapsalu 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 õiglaselt ulatuses piirata.

Muinsuskaitsealad avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad kitsendused. Muinsuskaitsealadel 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 igapäevaste õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest. Kaitsekorra kehtestamisega püütakse leida õiglane tasakaal omandiõiguse riive ja kultuuripärandi kaitse tagamise vahel.

Kitsenduste ehk piirangute proportsionaalsuse hindamisel määratletakse esiteks neid õigustav eesmärk – kaitsta põhiseaduse preambulis nimetatud kultuuri osaks olevat ajaloo- ja kultuuripärandit. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Haapsalu 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 koostöös muinsuskaitseeadusega. 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.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Haapsalu 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 osaliseks 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 Haapsalu vanalinn vastab riikliku kaitse eeldusele, saab ala kaitsmist muinsuskaitsealana pidada põhjendatuks. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama eesmärki kandvaid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid.

Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kohaliku omavalitsuse üksusel kehtestada planeerimisseaduse alusel üld- ja detailplaneeringu alusel miljööväärtuslike hoonestusalasid, mille eesmärgiks 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 on miljööalade haldamises väga erinevaid praktikaid.

Miljööalal kehtestatakse kaitse- ja kasutustingimused, mis hõlmavad samuti terviklikku miljööd või keskkonda, millel on ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrk, haljastus, ühtne ja omanäoline arhitektuur või muu avaliku huvi objekt. Miljööalal saab rakendada vaid ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid ehitamisele. Seejuures hoonete väärtuslike osade säilitamiseks või taastamiseks ehitusseadustik nõuete seadmise võimalust ette ei näe. Samuti puudub ehitusseadustikus alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat restaureerimistprojekti või muinsuskaitse järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde tegemise ajal.

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 seletuskirjas

peatükis 2 Haapsalu vanalinna 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, p9](#)). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Haapsalu muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus riikliku kaitse eeldusele, ei saa riiklikult olulise kultuuripärandi puhul pidada selle kaitsmist üksnes läbi kohalikuks miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramise abil piisavaks meetmeks, kuna see ei pruugi tagada kultuuripärandi säilimist. Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. Kui riik peab otstarbekaks ning vald või linn on sellest huvitatud ja sellega nõus, siis on kohaliku omavalitsuse üksusel 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. Haapsalu linna ja Muinsuskaitseameti vahel on varasemalt selline lepinguline suhe olnud.

Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse iga kord ühelt poolt isikutele antud õigustesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad mõningad omandiõigusele kitsendused, millega seatakse omandi kasutamisele piirangud. Samas arvestatakse, et Haapsalu ajalooline linnatuumik on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast. Praegu kehtib alale 2005. aastal kehtestatud Haapsalu 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 ala kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui elukeskkonna väärtuste säilimisest. Lisaks kinnisvara omanikele on kasusaajateks ka teised linnaelanikud ja linna ettevõtjad, kes saavad otsesest või kaudset tulu, kuna hästi säilinud kultuuriväärtuslik Haapsalu linnasüda on hinnatud sihtkoht nii sise- kui välituristide seas.

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 igakülgsest põhjendatuks ja proportsionaalselt vajalikuks valikuks.

Proportsionaalsusele lisaks on kaalutud kitsenduste ulatust ja nende leevendamise võimalikkust. Korralduse koostamisel seati eesmärgiks vähendada seniseid kitsendusi omandiõigusele nii palju, kui see on eesmärgi saavutamise tagamiseks võimalik. Seni kehtinud regulatsiooni järgi tuli taotleda 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. Korralduse järgi on selliseid hooned vaid 19 kogu muinsuskaitseala peale. 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. Kaitsekorruga kehtestatakse piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagavad muinsuskaitsealal asuva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arenguks soodsa seisundi ning on kaitse eesmärgi suhtes proportsionaalsed.

4. Korralduse sisu

Korraldusega 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 lõppsätted (VIII osa). Korralduse lisades visualiseeritakse kaardil muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid (Lisa 1); hoonete kaitsekategooriad ja mälestised (Lisa 2) ning haljastus ja leevendused (Lisa 3). Korralduse lisad on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina.

Korralduse juures on Lisana 4 selle põhjendused ehk seletuskiri. Samuti on seletuskirja lisadeks Kaitsekategooriate põhjendused (seletuskirja Lisa 1), muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 2), ning Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad (seletuskirja lisa 3).

I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir.

Punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse kehtestamine, selle järjepidevus ja nimetus. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks. Senine nimetus, „Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala“ ei peegelda tegelikku muinsuskaitsealaga hõlmatud piirkonda. Haapsalus hõlmab muinsuskaitseala suurema ala, kui seda on üksnes linnamüüri piiratud keskaegne linnasüdamik koos piiskopilinnuse varemetega, ulatudes põhja poolt mereni ja loodes Väikese Viigini, hõlmates ka olulisemaid kuurordiarhitektuuri näiteid. Seetõttu on korrektne nimetus Haapsalu muinsuskaitseala.

Punktis 2 antakse muinsuskaitseala sisuline määratlus.

Punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala ning kaitsevööndi piir. Piirid on kujutatud korralduse lisa 1 toodud kaardil. Muinsuskaitseala piirid on alates nende esmakordsest kehtestamisest kujunenud järgmiselt:

1) 1973. aastal moodustati kaitsetsoon, mis hõlmas Haapsalu linnamüüri piiratud keskaegse linnasüdamiku koos piiskopilinnuse varemetega ning kuurordiala. Piir kulges Krahviaia serva pidi piki tänapäevast Vaba ja Vee tänavat mereni, edasi piki Aafrika randa ja promenaadi äärset Tagalahe kallast kuni Kuursaalini, selle tagant piki Kõlakoja ja Neidude tänavat Väikese Viigini, edasi piki selle kallast kuni praeguse Väike-Lossi tänavani, mööda Väike-Lossi ja tänapäevast Lahe tänavat kuni Mihkli tänavani ning seda mööda Vabale tänavale.

2) 1995. aastal kinnitati muinsuskaitseala põhimäärus, piir ja kaitsevööndi piir. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala hõlmas endiselt Haapsalu piiskopilinnuse maa-ala, ajaloolise linnatuumiku ning seda ümbritsevat arhitektuuriliselt ja arheoloogiliselt väärtuslikku piirkonda, seejuures laiendati muinsuskaitseala ulatust Väikese Viigi ääres hõlmates mitu kvartalit Suur-Liiva tänavani, samuti Mihkli tänava hooned mõlemal tänava poolel, hooneid Võnnu tänaval ning kaasati ala piiridesse ka suurem osa Posti tänava äärseid hooneid. Muinsuskaitseala piirnes Tagalahe, Suur-Mere tänava, Neidude tänava ja selle pikendusega üle Väikese Viigi, Suur-Liiva tänava, Lahe tänava, kinnistute kagupoolse piiriga Mihkli tänav 7, 5, 3 ja Võnnu tänav 12, edelapoolse piiriga Posti tänav 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, edela- ja kagupoolse piiriga Posti tänav 24, Posti tänava, kinnistute kagupoolse piiriga Postitänav 35, 33, 31, 29, 27, 25, 23, 21, 19, 17, 15, 11, 9, 7, 5, Vaba tänava ja Tagalahega.

3) 2005. aastal kehtestatud põhimäärusega muinsuskaitseala piire omakorda vähendati. Ala piirneb Haapsalu Tagalahe rannajoonega, Vee 19 krundi idapiiri mõttelise pikendusega põhja suunas rannajooneni, Vee 19 krundi ida- ja lõunapiiriga, Vee tänavaga Vee 19 krundi edelanurgast kuni Vaba tänavani, Vaba tänavaga, Mihkli tänavaga, Lahe tänavaga kuni ristumiseni Väike-Lossi tänavaga, Väike-Lossi tänavaga kuni ristumiseni Suur-Lossi tänavaga, Suur-Lossi tänavaga kuni ristumiseni Neidude tänavaga, Neidude tänavaga, Suur-Mere tänavaga Neidude tänavast põhja suunas ja selle mõttelise pikendusega Haapsalu Tagalahe rannajooneni.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse kaitsekorruga nii muinsuskaitseala kui ka selle kaitsevööndi piire. Muinsuskaitseala laiendatakse osaliselt kuni 2005. aastani kehtinud piiridesse. Kaitsevööndit vähendatakse. Muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piiride muudatused on tehtud selleks, et kaitstav ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele.

Haapsalu muinsuskaitseala laiendatakse Väikese Viigi lõuna- ja kagupoolses osas. Uus ala piir kulgeb piki Lahe tänavat kuni maakitsuseni pärast ristumist Vaikse kalda tänavaga, pöörab sealt tagasi piki Väikese Viigi kaldajoont kuni Sadama 5 ja Sadama 7 vahelise kinnistupiiri mõttelise jooneni, sealt piki Sadama 5 ja Sadama 7 vahelist kinnistupiiri Sadama tänavale, edasi piki Supeluse tänavat kuni Supeluse 4 kinnistu piirini ning piki kinnistu läänepiiri ja selle mõttelise pikendusega kuni Haapsalu Tagalahe rannapiirini ning sealt läänesuunas, kus liidetakse kehtiva muinsuskaitseala piiriga.

Selliselt piiride muutmise eesmärk on, et muinsuskaitseala oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna ja lähtuks linnaruumi terviklikkuse põhimõttest, st mõlemal pool tänavat asuvad ajaloolised kinnistud on hõlmatud muinsuskaitsealasse ja nende käsitlemiseks on seatud võrdsed tingimused. P. Tšaikovski puistee, Suur-Lossi ja Väike-Lossi tänavate puhul asuvad mõlemal pool tänavat muinsuskaitseala väärtusi kandvad hooned, kuid ala piir kulges siiani piki

tänavajoont. Ka Sadama tänava Supeluse ja Neidude tänava vahelisel lõigul asuv hoonestus ei erine tunnetuslikult muinsuskaitseala kirdepoolses osas asuvast hoonestusest, vaid moodustab sellega tunnetusliku terviku. Kuna Vaikse kalda äärne hoonestus paikneb kinnistute Vaikse Viigi poolses küljes, siis on põhjendatud muinsuskaitseala loode- ja lääneosas piiri kulgemine piki Lahe tänavat, seda enam, et ka seni kehtinud muinsuskaitseala piir kulgeb edasi piki Lahe tänavat. Hinnates Lahe, Mihkli ja Vaba tänavate vastasküljele jäävat hoonestust, ei ole sealsete muinsuskaitseala väärtusi kandvate arhitektuurselt kõrge väärtusega hoonete kontsentratsioon piisavalt suur, et oleks põhjendatud muinsuskaitseala suurelatuslikum laiendamine selliselt, et alale jääks ka nende tänavate mõlema poole kinnistud.

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 ning muinsuskaitseala laiendamisega antud piirkonnas kaasnevad võrreldes seni kaitsevööndis kehtinutega ka suuremad piirangud omandi kasutamisele, seda ennekõike B-kaitsekategooriasse määratud hoonete puhul. Samas ei muuda seatavad piirangud kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on vastavalt MuKS § 14 lg-le 3 tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses ning muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Muinsuskaitseala kaitsevööndit vähendatakse võrreldes olemasoleva kaitsevööndiga holmidelt. Kaitsevööndi piir kulgeb Suur-Holmi sadama juurest piki Holmi tänavat, piki Holmi tn 3 kinnistu kirde- ja loodepiiri, Holmi tn 1 kinnistu loodepiiri ning Kaluri ja Holmi kalda vahelist Holmi kalda lõiku pidi Holmi kalda tänavani, edasi piki Holmi kalda tänavat kagu suunas Uus-Sadama tänavani ning piki Uus-sadama tänavat lääne suunas kuni Uus-Sadama tn L1 kinnistu kagupiirini ning piki kinnistupiiri edela suunas mereni. Uus kaitsevöönd on maa-alaliselt oluliselt väiksem, ent tagab kaitsevööndile seatud eesmärkide täitmise. See on piisava ulatusega, et tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses. Samuti on kaitsevöönd piisav selleks, et säilitada olulisemad muinsuskaitsealale avanevad vaated, milleks on Haapsalu puhul vaated merelt ning üle Väikese Viigi Uus-Sadama ja Väike-Viigi tänavatelt.

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

Punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk.

1973. aastal kehtestatud Haapsalu vanalinna kaitsetsooni ülesandeks oli Haapsalu ajalooliselt kujunenud keskuse kui arhitektuuriansambli planeeringu, tänavatevõrgu ja topograafiliste iseärasuste omapära, samuti seal paiknevate ehitusajaloolise ja ajaloolis-kultuurilise väärtusega ehitiste säilitamine, esiletoomine ja korrastamine, koos töö- ja olmetingimuste järk-järgulise parandamisega ning olemasolevate kultuuriväärtuste elanikkonnale ja turistidele kättesaadavaks tegemisega. 1997. aasta põhimääruses lisati eesmärkide hulka ka

kultuurilooliselt väärtuslike ehitiste uurimine ja edasiarendamine ning neile omase keskkonna säilitamine. 2005. aastal kehtestatud põhimääruses on eesmärgina toodud Haapsalu vanalinna ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja selle üksikosade – kultuurikihi, plaanstruktuuri, ehitiste, maastikuelementide ning miljöölise eripära ja vanalinna silueti ning linnaruumi sisevaadete ilme ja vaadeldavuse säilitamine.

Väärtuste säilitamine on olnud muinsuskaitseala ülesandeks või eesmärgiks kaitseala loomisest alates. See eesmärk jääb, kuid oluline ei ole ainult passiivne säilimine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutuses hoidmine 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 ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Kohatunnetust loovate väärtuste all mõistetakse Haapsalu muinsuskaitsealale omaseid unikaalseid linnaruumilisi, arhitektuurilisi, arheoloogilisi ja haljastuse eripärasid, mis loovad linnale iseloomuliku ilme ja identiteedi.

Punktis 5 sätestatakse, et muinsuskaitsealale kohaldatakse lisaks kaitsekorrale ka MuKS-st tulenevaid sätteid. See tähendab seda, et neid tuleb rakendada koos. Kaitsekord ei sisalda ka muinsuskaitsealal asuvatele mälestistele esitatavaid nõudeid, sh tööde tegemisele. Mälestiste reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esemesse ning see tuleneb otse MuKS-st.

Punktis 6 loetletakse muinsuskaitseala kaitse eesmärgiga seotud väärtused. Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita Haapsalu muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja sissejuhatuses seoses muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hindamisega. Muinsuskaitseala väärtused on suuresti sarnased senises Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses loetletutega, kuid sõnastatud kompaktsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, projekteerijatele kui ka ametnikele. Seniste eesmärkide seast on välja jäetud need, mis käsitlesid muinsuskaitsealal „muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumist; ehitusajalooliselt väärtusetute ning keskkonda esteetiliselt risustavate väikeehitiste lammutamist või nende muinsuskaitsealalt väljaviimist; ning ajaloolisse keskkonda mittesobivate rajatiste püstitamise vältimist või nende muinsuskaitsealalt väljaviimist.“ Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitsetes 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 keskkonda sobivamaks.

Punktis 6.1 on välja toodud muinsuskaitseala roll, milleks on mitmekesine ja kultuurimälu hoidev elu-, töö-, äri-, õppe- ja puhke-keskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu. See tähendab, et lisaks riiklikult olulisele kultuuriväärtuslikule keskkonnale on muinsuskaitseala puhul tegemist elava linnaruumiga, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides: muinsuskaitsealal asuvad kodud, õppeasutused, töökohad, ärid, muuseumid, toidu- ja majutuskohad jne. Puhke-keskkond on mõisteta

ennekõike turismi ja ettevõtluse kontekstis. Haapsalu on populaarne turismi sihtkohana ja kõrgelt hinnatud just ajaloolise keskkonna ja rikkalikku kultuuripärandi tõttu. Erinevad kasutusviisid aitavad hoida muinsuskaitseala elavana ja kasutuses, mis omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise. Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada asustuse ja selle elanike ajalugu linna erinevate osade ja elementide kaudu ehk tajuda kultuuriväärtuslikku keskkonda kui kultuurimälu hoidjat.

Punktis 6.2 on loetletud Haapsalu muinsuskaitseala füüsilised väärtused: 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. Kaitsekorra järgi need väärtused säilitatakse, muutuste kaalumisel eelistatakse neid muudele väärtustele ning hoidutakse nende rikkumisest ja hävitamisest.

Punktis 6.3 tuuakse väärtusena esile ka muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated, muinsuskaitsealal avanevad sisevaated ning kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus. Vaadeldavus on muinsuskaitseala üks olulisi väärtusi. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooned nagu näiteks piiskopilinnus ja kirikud, mille tornid on maastikul visuaalselt orientiiriks. Linnamaastikul võib mõnele olulisele hoonetele avanev vaatesiht, vanalinna silueti vaade üle viigi või muu iseloomulik vaade olla iseseisev väärtus lisaks ala enese väärtustele. Haapsalule on iseloomulik ühtlaselt madal hoonestus ja roheline mattuv siluett üksikute tornidega. Oma asukoha tõttu on ainsad vanalinnale avanevad kaugvaated merelt ning üle Väikese Viigi. Muinsuskaitsealal avanevateks sisevaadeteks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid. Haapsalu puhul on väga olulised piki muinsuskaitseala tänavaid avanevad vaated merele.

Punktis 7 on täpsustatud punktis 6.2 toodud väärtused, loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused. Selle juures on tuginetud aruteludele kaitsekorra koostamise töörühmas ning kaasamiskoosolekul. Alapunktides on toodud välja need osad, millel on Haapsalu muinsuskaitseala kui linnaehitusliku terviku ja seda ilmestavate arhitektuuri ja ehitustraditsioonide seisukohalt kõige olulisem roll ning mis loovad alale iseloomuliku kohatunnetuse. Alapunktides 1–6 nimetatu ei ole ammendav loetelu Haapsalu muinsuskaitseala väärtustest.

Punktis 7.1 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka Haapsalu piiskopilinnuse varemekompleks koos toomkirikuga, linnakindlustuste ning kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning arheoloogiline kultuurikiht. Piiskopilinnuse varemed koos toomkirikuga on linna sümbolobjekt ja maamärk. Oluline on aga ka linna maa all peituv ajalugu ehk arheoloogiline kultuurikiht ja erinevate kihistuste säilinud osad.

Punktis 7.2 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks Haapsalu tänavatevõrk koos krundi- ja hoonestusstruktuuriga - II maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud (maauksused), mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muudetud piiridega. Ajalooliselt välja kujunenud linnaplaneeringu, tänavatevõrgu ja kinnistustruktuuri kui väärtuse säilitamine on olnud muinsuskaitseala üheks eesmärgiks selle loomisest peale 1973. aastal.

Punktis 7.3 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka 18.-20. sajandist pärinev hoonestus, sealhulgas suvituslinnale iseloomuliku mahu ja ilmega saelõikeornamentidega dekoreeritud elu- ja ühiskondlikud hooned. Linnuse kõrval moodustavad tänase linnapildi vanima kihistuse 18. sajandist pärinevad üksikud väikesed linnamajad ja mõned ühiskondlikud hooned. Haapsalu linnaruumi eripära loov peamine arhitektuurne kihistus, mis sisaldab suurepäraseid näiteid klassitsismist juugendini, pärineb kuurordiperioodist 19. – 20. sajandist. Haapsalus on säilinud märkimisväärne osa dekoreeritud historitsistlikke elu- ja ühiskondlikke puithooneid, mis moodustavad silmapaistvama osa hoonestusest. 20. saj sõdade vahelisel perioodil lisandus kuurortlinna miljöösse kaasaegse arhitektuuri heade näidetena nimekate eesti arhitektide poolt projekteeritud ühiskondlikke hooneid.

Punktis 7.4 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud kultuuriväärtuslikud interjöörid või nende osad. See viitab punktis 11 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele, mis tuleb säilitada autentsena nii eksterjööris kui ka interjööris. A-kaitsekategooria on määratud kaitsekorra koostamise käigus hoonetele, milles on teadaolevalt säilinud väärtuslikud interjöörid või nende osad. Teistel, B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt samaväärtuslikku interjööri ei ole, kuid kuna paljudes neist ei ole tehtud uuringuid ning varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, siis ei ole välistatud, et kultuuriväärtuslike interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad jms) võib välja tulla ka neis hoonetes. Sel juhul tuleb leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametile teada anda, et amet saaks omanikku selles osas nõustada, soovitusi anda või säilitamist toetada. Kuna terviklike või hoone ehitusaegseid interjööre on säilinud pigem vähe, väärtustatakse lisaks terviklikele kultuuriväärtuslikele interjööridele ka selliseid, kus on säilinud kunagiste interjööride fragmente või detaile.

Punktis 7.5 on väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvana välja toodud Haapsalu linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas monumendid, väikevormid, Haapsalu valge pink, sillutised, tüüpilised piirded, sealhulgas plankaiad ja paekivist piirdemüürid jms.

Punktis 7.6 on väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvana välja toodud ajaloolised pargid, haljasalad ja traditsiooniliselt haljastatud hoovid. (Kõrg)haljastus moodustab osa muinsuskaitseala miljööst ja terviklikkusest, mistõttu on see väga väärtuslik kihistus.

Punktis 8 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted. Põhimõtted annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on olulised nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest praktikast ja juhendmaterjalidest, sh [UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlev soovitus](#) (2011), [ICOMOSi Washingtoni harta](#) (1987) ning [Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon](#) (1985). Põhimõtted lähtuvad vajadusest säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ja on juhendamiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ning Muinsuskaitseametile plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud üldiseid muinsuskaitse põhimõtteid.

Selle punktiga antakse ka põhimõte, et punktides 6 ja 7 märgitud väärtused ja väärtuslikumad kihistused säilitatakse, et Eesti kultuuripärand jääks püsima ning ka järeltulevatel põlvtedel oleks võimalik sellest osa saada.

Punktis 8.1 sätestatakse, et muinsuskaitseala uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmärgi ja parandades elukeskkonna kvaliteeti. See tähendab, et ehituslikud muudatused muinsuskaitsealal on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need vääriindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine ning uuenduste tegemisel tuleb seda arvesse 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 sätestatakse, et muinsuskaitseala mitmekesisust kasutust hoitakse ja soodustatakse ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja kinnistute jätkuva avaliku kasutamisega. Sellega täpsustatakse 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 koolid, haldus- ja ühiskondlikud hooned jms) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elavana ning toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

Punktis 8.3 rõhutatakse, et uue hoone ehitamisele eelistatakse võimaluse korral olemasolevate kultuuriväärtuslike hoonete kasutust. Põhimõtteks on see, et muinsuskaitsealal olemasolevaid ajaloolisi hooned jätkuvat kasutataks või uuesti kasutusele võetaks, 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. Uute ehitiste püstitamisel tuleb arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid.

Punktis 8.4 rõhutatakse, et hoone ja linnaruumi ehituslike muudatustega suurendatakse ligipääsetavust kultuuripärandile viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala ega seal asuvate hoonete kultuuriväärtust. Ligipääsetavuse all mõistetakse muinsuskaitseala ja seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega. Sellega antakse juhiseid, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust suurendada, mis võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning kõigil inimestel. Samas peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei ole võimalikud kultuuripärandit kahjustades. Iga võimaliku lahenduse sobivust kaalutakse, arvestades hoone kultuuriväärtust ja lahenduse mõju sellele.

Punkt 8.5 selgitatakse, et kultuuriväärtuslike ehk A- ja B-kaitsekategooria hooned säilitatakse ja hooldatakse; hoone konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning

arhitektuuridetailid. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada. See on osa säilitamiskohustusest vastavalt MuKS § 33 lg-le 3. Hooldustööd ei ole loakohustuslikud, kuid Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamist nõustada, toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44). Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks, kas fassaad on klassitsistlik või historitsistlik jne. Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varem ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui ka B-kaitsekategooria hoonetele antakse 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 sõnastatud põhimõte, et uusi hooned rajatakse üldjuhul aladele, kus ajalooliselt on olnud hoonestus, ning seejuures arvestatakse ala taashoonestamisel ümbritseva linnaruumi ja kaitsekorra eesmärkide ning väärtustega. Siin peetakse silmas, et uushoonestuse rajamise eelduseks on asjaolu, et samal kohal on varasemalt olnud hoonestus, kuid uue hoone rajamisel tuleb arvestada tänaseks välja kujunenud linnaehitusliku olukorraga. See võib tähendada nt ehitusjoone muutust võrreldes kunagise hävinud hoonestusega, et sobituda paremini väljakujunenud linnaruumi. Antud punkti juures peetakse silmas kinnistute nõ peahooneid ja suuremahulisi kõrvalhooneid, mitte väiksemaid majapidamises vajalikke kõrvalhooneid.

Punktis 8.7 on toodud põhimõte, et 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. Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-le hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga. Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on tänapäevase ilmega, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga - uus lisandus peab ajaloolisse keskkonda sulanduma, mitte domineerima selle üle. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused), kuid arhitektuuristiil võib olla kaasaegne. Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames. Korralduses 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 8.8 antakse soovitus avalikus funktsioonis või linnaehituslikult olulisele kohale planeeritava uue hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga.

Punktis 8.9 on toodud põhimõte, mille kohaselt lähtutakse kinnistu piire muutes 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. 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 väärtustest on ajalooline krundi- ja hoonestusstruktuur (korralduse punkt 6.2). Kõrgem kultuuriväärtus on neil kinnistutel, mis on vanemad ning seotud krundil tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega, nt eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiridega. Kinnistupiiride muutmisel on oluline, et tagatud oleks juurdepääs krundil paiknevatele kultuuriväärtuslikele hoonetele, et neid saaks hästi teenindada ja hooldada.

Punktis 8.10 on toodud põhimõte, et 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). Selle punktiga antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside jms) arendamiseks. Avalik ruum on iga territoorium, mis on antud avalikuks kasutamiseks või mis on tegelikult üldkasutatav (nt pargid, teed, tänavad, väljakud, mänguväljakud, haljasalad, parklad, kalmistud, staadionid, bussiooteplatvormid, avalikud veekogud, üldkasutatavad supuskohad, sadamad). Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslike kihistusi ja elemente (nt dekoratiiv- ja tänavapostid, promenaadi kaldakindlustused jms). 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-, töö- ja puhke-keskkonnana, kus on võimalik osa saada ümbritsevast rikkalikust kultuuripärandist.

Punktis 8.11 sõnastatakse, et mulla- ja kaevetööde tegemisel ning pinnase teisaldamisel ja juurdeveol lähtutakse arheoloogiapärandi kaitseks minimaalse sekkumise põhimõttest. Arheoloogilise kultuurikihiga alal (ühtib muinsuskaitseala piiriga) valitakse projektlahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus. Minimaalse sekkumise põhimõte tähendab, et arheoloogilise kultuurikihiga alal planeeritakse kaevetöid arheoloogilist kultuurikihti võimalikult vähe lõhkudes. Arheoloogiapärandi kaitsmisel on väga oluline mõtestada ja sõnastada vähima sekkumise põhimõte juba ehitusõigust määrates ning enne ruumiotsuste tegemist viia vajadusel läbi optimaalse teabe saamiseks vajalikud uuringud. See tähendab, et tagatud peab olema ka uurimise võimalikkus. Minimaalse sekkumise põhimõte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurikihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafiline ladestumine ja dokumenteeritakse arheoloogilise kultuurikihi elemendid.

Arheoloogilise kultuurikihi elemendid on ehitusjäänused, vrakid, inim- ja loomaluud ning arheoloogilised leiud, sh töö- ja tarbeesemed, tootmisjääd jm inimtegevuse jäljed. Arheoloogilise kultuurikihi olulisema osa moodustavad ehitusjäänused ja matused ning nende loomisel, kasutamisel ja lagunemisel/lammutamisel nende alla, vahele ja peale tekkinud pinnaseladestused, mis on rajatiste suhtelise vanuselise järjestuse info peamised kandjad.

Punktis 8.12 sõnastatakse, et arheoloogilises kultuurikihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide, st peamiselt kesk- ja varauusaegse hoonestuse tarindite jäänuste puhul eelistatakse nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. Arheoloogilise kultuurikihi paksus praeguse maapinna all võib ka lähestikku asuvatel kruntidel varieeruda, olles mõnel pool vaid mõnikümmend sentimeetrit, teisel mitu meetrit. See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit. Nimetatud nõuded on kooskõlas arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni põhimõtetega arheoloogiapärandi terviklikust konserveerimisest ja in situ säilitamisest. Samuti aitab originaalmaterjali eksponeerimine kaasa avalikkuse teadlikkuse tõstmisele teadusliku informatsiooni levitamise kaudu. Läbi nende põhimõtete on võimalik arheoloogiapärandit kaitsta ja väärtustada kui Eesti ja laiemalt Euroopa kollektiivse mälu allikat.

Punktis 8.13 on esitatud põhimõte, et säilitatakse haljasalad ja haljastus, sealhulgas haljastatud õuemaad; võimaluse korral taastatakse puuridade hävinud osad. (Kõrg)haljastus, sh nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering kui puudered, kui ka kõrghaljastus õuemaal, on Haapsalu muinsuskaitsealal oluline miljöö kujundaja ning üks linnakodanike poolt enim väljendatud kaitstavaid väärtusi avalikul kaasamiskoosolekul. Eesmärk on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone.

Punktis 8.14 määratakse põhimõte, et säilitatakse vaated piki muinsuskaitseala tänavaid ja merele ning kultuuriväärtuslikele ehitistele. Säilitatakse muinsuskaitseala sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriisid jms hooneosaid ei ehitata ning tänavaruumis uute elementide lisamisel arvestatakse kultuuriväärtuslike hoonete ja rajatiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse reklaamkandjate jms paigaldamine tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid.

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

Punktis 9 selgitatakse, et muinsuskaitseala hooned on jagatud kolme väärtusklassi: A-, B- ja C- kaitsekategooria. Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on

muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Seda väärtust ja autentsust, mida need erinevate kihistustena endas kannavad, on vajalik säilitada. C-kaitsekategooria hooned ei kannu piisaval määral 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 (A- ja B-kaitsekategooria) ning hoone enda arhitektuurse lahendusega. Kultuuriväärtuslike (A- ja B- kaitsekategooria) hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel – A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseameti tööde loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte. Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ja nende väärtus autentsusena mõistetav ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas muudetud. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks enne II maailmasõja-aegseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda seda rikastades.

Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal olevad hooned käsitletavad A-kaitsekategooria hoonena, st Muinsuskaitseameti luba oli tarvis nii välis- kui sisetöödeks. Haapsalu muinsuskaitsealal on ettepanek määrata A-kaitsekategooriasse 19 hoonet, seejuures mitte ühtegi hoonet laiendataval alal. Ülejäänud hoonete puhul muinsuskaitsealased piirangud vähenevad. B-kaitsekategooriasse on korraldusega määratud üle 240 hoone – see on valdav osa muinsuskaitseala teise maailmasõja eelsetest hoonetest ning lisaks mõned ajaloolise keskkonda sobituvad uuemad hooned. C-kaitsekategooriasse määrati ligi 190 hoonet. Valdav osa nendest on mitmesugused väiksed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms) – st hoonete arv on küll suur, kuid nende mõju linnapildis pigem väike. Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekorra seletuskirja lisana ning Muinsuskaitseameti kodulehel.

Hoonete kaitsekategooriad on näidatud kaardil korralduse lisa 2. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamiseks. Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Haapsalu muinsuskaitsealal 11 kinnismälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitsealadest ja neid käesoleva korraldusega ei kehtestata ega leevendata.

Punktis 10 sätestatakse, et A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris. See lähtub kultuuriministri määruse nr 23 A-kaitsekategooria definitsioonist, kuid on lühidalt toodud ka kaitsekorra teksti, et selgitada lugejale kaitsekategooriate tähendust. Autentsuse mõiste tuleneb muinsuskaitsealadest § 43 lg 1, mille järgi muinsuskaitsealal töid kavandades ning tehes lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest, pidades oluliseks eri ajastute väärtuslike kihistusi, ning tagatakse tegevuse ohutus mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimisele. Seega A-kaitsekategooria hoone puhul tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda nii hoone eksterjööris kui interjööris, ning tööd nii eksterjööris kui interjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Punktis 11 sätestatakse, et B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus eksterjööris. B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslike interjööre või nende osasid tuvastatud ning neil on seetõttu oluline hoida alles

meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-kaitsekategooria hoone puhul tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda hoone eksterjööris, ning tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Juhul, kui vahepealsete remontide ja ümberehitustega on läinud kaduma hoone ehitusaegseid ehisdetaile ja dekoori ning omanikul on soov ja võimalus seda algseid dokumente või ajaloolisi fotosid aluseks võttes taastada, siis see on soositud. Juhul kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides ehitustöid tehakse ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks vanad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse § 60 viivitamatult tööd peatada ja ühendust võtta Muinsuskaitseametiga.

Punktis 12 sätestatakse, et C- kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsuse säilitamist ei nõuta. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitis, mis ei kanna endas olulisi muinsuskaitseala väärtusi ja seetõttu pole nende autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned, nõukogude-aegsed ja hilisemad hooned, millel puudub oluline muinsuskaitsealine väärtus ajaloolise linnaruumi kontekstis. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna hoone ei ole muinsuskaitsealalt tundlik, on võimalik muinsuskaitsealast erimenetlust lõpetada (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine). C-kategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet oma kooskõlastuse vaid kohaliku omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses.

Punktis 13 sätestatakse, et juhul, kui muinsuskaitsealal asuva ehitise mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse ehitist A-kaitsekategooria hoonena kuni kaitsekategooria määramiseni. Samuti täpsustatakse, et juhul kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud mõnele olemasolevale hoonele kaitsekategooria määramata, kehtivad sellel teostatavatele tegevustele automaatselt B-kaitsekategooria nõuded. Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone tabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood.

Punktis 14 täpsustatakse, et kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, siis kehtivad sellele C-kaitsekategooria hoone nõuded ja menetlusnormid. Kaitsekorra hoonete kaitsekategooriate kaart vananeb paratamatult niipea kui see kehtestatakse, kuna see ei käsitle hooned, mis ehitatakse pärast kaitsekorra kehtestamist. Selleks, et uued hooned ei jääks õiguslikult määratlemata, on täpsustatud, et kuni järgmise inventeerimise ning kaitsekorra uuendamiseni käsitletakse neid menetluslikult C-kategooria hoonetena.

IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded.

Vastavalt MuKS-le on hooldamine ja remontimine kui järjepidevad tegevused muinsuskaitseala ja selle ehitiste korrashoiuks ja seisundi parandamiseks loakohustusest ja teavituskohustust vabad kõikide muinsuskaitsealal asuvate ehitiste, kaasa arvatud mälestiste, puhul. MuKS § 7 määratletud tegevuste (konserveerimise, restaureerimise ja ilme muutmise) puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. Ehitusseadustikus on vastavad tegevused, välja arvatud

konserveerimine, reguleeritud ehitise ümberehitamisena (§ 4 lg 3). Ehitamisena käsitletakse korralduses EhS § 4 lõike 1 ja 2 kohaseid tegevusi – ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine, ümbritsevale keskkonnale olulise ja püsiva mõjuga pinnase või katendite ümberpaigutamine ja muid tegevusi, mille tulemusena ehitise tekib või muutuvad selle omadused. Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tuleb kõigi ehitiste puhul tagada hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sh kultuuriväärtuste kaitse (EhS § 8 ja 9). Näiteks võib see tähendada, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel tuleb säilitada sisetarindeid, mis on otseselt seotud välistarindite säilimisega (võlvlagi keldris, laetalad, mantelkorsten jms). Nõuded erinevatele kaitsekategooria hoonetele on esitatud kategooriate kaupa, sealhulgas kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kattuvad kõiges, välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel tuleb tööde tegemise luba taotleda ka töödeks siseruumides. B-kaitsekategooria hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja, kuid juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on sellest teavitamine kohustuslik (MuKS § 60). C-kaitsekategooria hoone puhul eraldi tööde tegemise luba Muinsuskaitseamet ei väljasta. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 2.

Punktis 15 täpsustatakse ainult A-kaitsekategooria hoonetele kehtiv nõue interjööride osas: säilitada kultuuriväärtuslikud interjööridetailid ja siseviimistluskihid, väärtuslikud sisetarindid ning üldjuhul ajalooline ruumiplaneering. Väärtuslik ruumiplaneering ja sisetarindid hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sh mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumiplaneeringus ja sisetarindite muutmise võimalused tuleb muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi kaaluda, säilitamisnõue ei ole üldjuhul absoluutne. Ruumiplaneeringu muutmisel on eelistatud tagasipööratavad lahendused (nt kergvaheseinte lisamine olemasolevaid konstruktsioone muutmata), ning ajaloolise substantsi võimalikult vähene lõhkumine (nt kasutada olemasolevaid läbiviigukohti ja avasid). Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad väärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla nt ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, sein- või põrandamaalingud, stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku võimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsematest nõuetest ja juhistest.

Punktis 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 juurdeehitustele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded on üldised nõuded, mis kehtivad kõigi A- ja B-kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõudeid täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega.

Punktis 16.1 sätestatakse, et ajaloolised piirdetarindid, proportsioonid, kandekonstruktsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult algupärasena 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 soovitatav. 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. Oluline juhtida ka tähelepanu asjaolule, et hoone on konstruktiivselt tervik ning oluliste seesmiste kandekonstruktsioonide lammutamine võib kaasa tuua kogu hoone kokkuvarisemise, mis ei võimalda säilitada ka selle välimisi piirdetarindeid ja välisilmet algupärasena. Hoone ümberehitamisel, isegi 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 hooneosade ja ehitusdetailide taastamisel lähtutakse dokumenteeritud väärtuslikest kihistustest ja käsitletakse hoonet kui tervikut. Olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks arhiividokumendi (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 peaks üldjuhul 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 hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitus- viimistlusmaterjale 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). Näiteks, kui hoonel on algupäraselt olnud valtsplekk-katus, tuleb katusekatte vahetuse korral samuti kasutada käsitsi valtsitud plekki; puitseina parandamisel puitu ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina tuleb kasutada end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, sh lubikrohve ning linaõlivärve. Traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate all mõistetakse nt pleki valtsimist, kelluga krohvimist, pintsliga värvimist, takutamist, tappimist jms. Üldjuhul on hoone restaureerimise puhul traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehitise puhul mitte. Punktist tuleneb, et muinsuskaitsealal ei kasutata traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale. Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastaken, puitvoodrit jälgendav plast- või komposiitlaudis, õhekrohv, kivikatust jälgendav laineline katuseplekk, valtsplekki jälgendav 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 tuleb lähtuda eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest (algsest) lahendusest, ning kõik materjalid, mida algse lahenduses polnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

Punktis 16.4 sätestatakse, et 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 kultuuriväärtuslik ehk A- ja B-kaitsekategooria hoone väärtusliku välisviimistlusega ning selle välispidine (sh sokli) soojustamine on pigem välistatud. Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt saab kaaluda juhul, kui kogu hoone laudis vajab niikuinii välja vahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, räästas jms) proportsioonid. Puithoonete puhul on väärtusliku siseviimistluse puudumisel võimalik kaaluda ka seinte soojustamist seestpoolt.

Punkt 16.5 sätestab, et säilitatakse hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (aknad, ukсед, luugid, jms), välja arvatud juhul, kui see ei ole võimalik nende väga halva seisukorra tõttu; välimiste avatäidete asendamisel lähtutakse üldjuhul algupärastest. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui ka hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidete, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Kui avatäited vajavad asendamist, siis võetakse üldjuhul aluseks ajaloolised eeskujud. Avatäidete täpne seisukord ning korrastamise tehnilised võimalused selguvad sageli alles restaureerimisprotsessi käigus. Restaureerimismetoodika ning hinnangu akende seisukorrale peab andma vastava tegevusala pädevustunnistusega spetsialist. Väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks ning selleks on vaja Muinsuskaitseameti luba.

Punktis 16.6 selgitatakse, et maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet. Nagu punktis 8.8. põhimõttena välja toodud, peaks suuremahulised juurdeehitused olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda vms väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist tuleb valida ka juurdeehituse ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehituse puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid.) Hoone olemasoleva katuse- või keldrikorruse kasutuselevõtt koos minimaalsete täiendustega on üldjuhul iga hoone puhul võimalik. Kuid kui soov on hoonele kavandada peale või külge ehitamist, mis hoone mahtu visuaalselt suurendab, siis see eeldab nii olemasoleva hoone kui ka vahetu lähiümbruse (kvartali ja tänava vastasküljel oleva linnaruumi) hoonete ehitusaluse pindala, ehitiste brutopindala, kinnistute täisehitusprotsendi ja tiheduse analüüsimist. Tihedusena mõistetakse siinjuures hoone brutopinna suhet kinnistu pindalasse. Juurdeehitise proportsioonid peavad olema sobilikud nii hoone, millele juurde ehitatakse, kui ka naaberhoonestuse suhtes.

Punktis 16.7 sätestatakse, et ventilatsiooni ja küttesüsteemide ehitamisel eelistatakse olemasolevaid korstnaid ja läbiviike; juhul kui see ei ole võimalik, ehitatakse uued korstnad ajalooliste eeskujul. Võimalusel kasutatakse ventilatsiooni ja küttesüsteemide tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigud, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda. Ventilatsioonirestide paigaldamisel lähtutakse arhitektuursest sobivusest ning hoone välisilmest.

Punkt 16.8 sätestab, et 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. Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse ka kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need paikneksid avalikus ruumis (tänavalt, platsidelt) võimalikult varjatult – võimalusel paigaldatakse need 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. Seetõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoovi, hoonest eraldi alusele.

Punkt 16.9 sätestab, et 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. Käesolev nõue tuleneb MuKS § 7 lg 3, mis käsitleb muinsuskaitsealale suunatud tegevusi, sh ilme muutmist. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei tohi olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima.

Punktis 16.10 antakse nõuded kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakende paigaldamise kohta. Ajalooliste hoonete kasutuses hoidmiseks võib katuseaken selge tänapäevase lisandusena olla vajalik katusealuse täiendava pinna kasutusele võtmiseks. Pööningule valguse saamiseks on katuseaknad üks võimalus, mille kasutamist kaaluda. Katuseakende kavandamisel eelistatakse nende paigutamist kohta, mis on võimalikult vähe vaadeldav, näiteks hoovipoolsele küljele, et säilitada kultuuriväärtuslike hoonete tänavapoolse külje autentne välimus. Vähese vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest – nähtavad. Katusemaastik on üks punktis 6.2 nimetatud Haapsalu muinsuskaitseala kaitse eesmärgiga seotud väärtustest, mistõttu on katusemaastikku muutvate katuseakende paigaldamise võimalikkus ja laad igakordselt kaalutav hoone arhitektuuri, katusemaastiku muutmise ning avaliku ruumi häiringu seisukohast. Katuseakende puhul tuleb igal juhul arvestada hoone fassaadide akende rütmiga ja sümmeetriaga, eriti tänavapoolsetel külgedel jälgida, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ja domineerivalt.

Punkt 17 sätestab nõuded tööde tegemisele C-kaitsekategooria hoonetel. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja 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 korralduse uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue.

Punkt 17.1 sätestab, et tööde tegemisel lähtutakse sobivusest lähiümbruse hoonestusega ning seatakse eesmärgiks hoone terviklik välisilme. 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.

Punkt 17.2 sätestab, et kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale; 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 välisviimistlusmaterjale. C-kaitsekategooria hoone puhul on võimalused A- ja B-kaitsekategooria hoonetest laiemad. Plastikaknaid ja -laudist muinsuskaitsealal kasutada ei tohi, kuid näiteks õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviga kujundatud fassaadidel ei kasutata, on C-kaitsekategooria hoonete puhul võimalik lahendus. Laine- või trapetsplekki ei tohiks kasutada ka abihoonetel, kuid nt nn klassik-tüüpi sileplekk või eterniit on C-kaitsekategoorias oleval abihoonel võimalik lahendus. C-kategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga ehitisi. Konkreetsele hoonele sobivale lahendusele seab tingimused Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

Punkt 17.3 sätestab, et välispiirete soojustamisel säilitatakse hoone proportsioonid. C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine üldjuhul lubatud, kuid säilitatakse akende ja räästa proportsiooni suhe seinapinda ja nende olemasolul ka iseloomulikud fassaadidetailid. See tähendab, et soojustamisel tuleb pikendada räästast, tõsta aknad seinas suhtes sellisele kaugusele, nagu need on olnud jne. C-kategooria hoonetelgi võib olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida soojustuse peale tõsta või markeerida (nt mõni bareljeef vms).

Punktides 17.4–17.6 antakse suunised juurdeehitiste, tehnoseadmete ja reklaamide 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.

Punktis 18 antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele antakse üldjuhul kinnistu detailplaneeringu ja selle muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku detailplaneeringu või uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning [kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega](#).

Punkt 18.1 sätestab, et uue ehitise püstitamisel 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 ning katus kavandatakse üldjuhul kaldkatuseks. Lähiümbrusena on mõistetav kvartal, kus hoonestatav krunt asub, ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistute tänaväärsetes osades ja hoovis. Juhul kui hoovis asuva C-kaitsekategooria asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartali hoovihoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänaväärsete,

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 üldjuhul ei kasutata, kuna need pole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama iseloomulikud. Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi muinsuskaitse eritingimuste raames. Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul tuleb arvestada olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Välisviimistluse valimisel tuleb samuti keskkonnaga arvestada, vältida teravaid kontraste ümbritsevaga. Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajaloolise hoonestuse katusemaastikuga: viil- ja kelpkatuste piirkonnas on eelistatud ka uue hoone puhul kaldkatvus, lamekatustega piirkonnas lamekatvus jne.

Punktis 18.2 sõnastatakse, et uue hoone välisviimistluses kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid materjale; traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata. Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühtemoodi: traditsiooniliste materjalide kasutamise nõue nii A-, B- kui C-kaitsekategooria hoonete kui ka uusehitiste puhul aitab säilitada muinsuskaitseala terviklikkust. See ei tähenda, et uushooneid peaks ehitama ainult puidust ja punasest tellisest või paekivist, aga piirkonnas levinud ajalooliste materjalide või nende tänapäevaste analoogide loominguks kasutamine aitab uushooneid paremini keskkonda integreerida.

Punktis 18.3 sätestatakse, et alla 20 ruutmeetri ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitise (edaspidi väikeehitis), sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata alapunktis 1 seatud nõudeid. Need on ehitised (kioskid, avalikud tualetid, kuurid jms), mille puhul ei ole ehitusseadustiku kohaselt vajalik kohaliku omavalitsuse üksust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka sellise ehitise püstitamiseks saada Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Selliste väikeehitiste puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse ega kahjusta olulisi vaateid, kuid kõrgendatud nõuded arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati isegi 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 18.4 sätestatakse, et 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. See tähendab, et sellised ehitised tuleks üldjuhul paigutada hoone taha hoovi nii, et need ei ole tänavalt nähtavad. Juhul kui seda ei ole võimalik tagada, siis on väikeehitis kujundatud selliselt, et see ei häiriks ega domineeriks ajaloolises keskkonnas või olemasoleva hoone suhtes või oleks võimalikult varjestatud (näiteks sõreda puidust restiga kaetud vms). Nõue mitte kahjustada hoone konstruktsioone ja viimistlust

tähendab seda, et autovarjualune vms väikeehitis ei paikne ajaloolise hoone küljes selliselt, et see tekitab oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi seintele või nt kogub oma katusele vihmavett ajaloolise hoone seina vastas, tekitades ohu, et niiskus satub konstruktsioonidesse.

Punktis 18.5 sätestatakse, et ajaloolistele avalikele haljasaladele 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.) Lubatud on ka mittemahulised rajatised nagu trassid, teerajad jms – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda püstitamiseks. Ajaloolised avalikud haljasalad on oluline osa Haapsalu kui kuurortlinna miljööst ja väärtusest elu- ning puhkekeskkonnana, mistõttu ei ole nende täis ehitamine lubatud. Samas on erinevad haljasala puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised parkides ja haljasaladel alati olnud ja neid võib edaspidigi Muinsuskaitseameti nõusolekul rajada. Kaitsekorraga jäetakse põhimõtteline võimalus olemasolevate hoonete laiendamiseks.

Punktis 19 antakse nõuded kinnistu (maauksuse) 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 paiknemise. 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. 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 alapunktis 1 nimetatata kinnistu piiride muutmisel järgitakse kvartalisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), määratakse krundile lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist hooldada ja teenindada. 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 kiile 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.

Punkt 20 sätestab nõuded tänavate, õuema, haljastuse ja linnakujunduse elementidega seotud tööde tegemisele. MuKS § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal, lisaks tuleb kohalikul omavalitsusel kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise lubamine, kui taotluse ese on seotud mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitisega (MuKS §52 lg 4).

MuKS-i § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal. Nimetatud tööd on jäetud muinsuskaitsealal üksikasjalikult sisustamata ning seetõttu on need määratlemata õigusmõisted, mida tuleb sisustada õiguse tõlgendamise erinevate viiside kaasabil. Kui õigusakt ise määratlemata õigusmõiste sisu ei määratle, tuleb eelistatult lähtuda sõnade üleüldiselt levinud või nende tavatähendusest. Määratlemata mõiste sisu määratlemisel saab arvestada ka rakenduspraktikaga. Kaevetööd on Muinsuskaitseameti senises tegevuspraktikas olnud suuremahulised tööd, näiteks ehitamise või trasside rajamisega seotud kaevetööd, ulatuslikum pinnase koorimine, puurimine. Loakohustusega ei ole Muinsuskaitseameti praktikas kunagi olnud hõlmatud ega ole seda ka praegu väikesemahulised haljastustööd (istutustööd, peenarde rajamine jm taimede kasvatamise ja aiapidamisega seotud kaevetööd) ja maaharimine. Sellised tööd on piisavalt väikesemahulised ning ei kahjusta arheoloogilist kultuurikihti ning seetõttu ei ole nende tööde jaoks tööde tegemise luba vaja taotleda. Kõrghaljastuse rajamine, st puude istutamine, on loakohustuslik, kuna nimetatud tööga kaasnevad mahukad kaevetööd, mis võivad rikkuda või hävitada pinnases olevat arheoloogilist kultuurikihti, samuti on kõrghaljastuse rajamisel oluline kaaluda selle sobivust ajaloolisse keskkonda.

Kõrghaljastuse moodustavad üldjuhul leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m kõrguseks kasvavad) põõsad. Kaevetöö on üldjuhul sügavamal kui 30 cm pinnases tehtav töö või pinnase planeerimise käigus maapinna kõrguse muutmine üle 30 cm, tagasitäidetavate süvendite kaevamine ja tagasitäitmine või pinnase koorimine sügavamale kui 30 cm maapinnast; süvendi kaevamine ja puurimine sügavamale kui 30 cm algsest maapinnast. Pinnase teisaldamine on pinnase kaevamine, selle teisaldamine ja muldrajatistesse paigaldamine. Pinnase juurdeveona on silmas peetud suuremahulist pinnasevedu maapinna tasandamiseks ja täitmiseks.

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

Punktis 20.1 sätestatakse, et väärtuslikud piirdeaiaid, -müürid, -postid, väravad jms säilitatakse, vajaduse korral taastatakse. Ajaloolised piirdeaiaid aitavad tajuda tänavaruumi vana ja kultuuriväärtuslikuna. Kultuuriväärtuslikud võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui ka hilisemad piirdeaiaid, -müürid, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse erinevaid ajaloolisi kihistusi. Juhul, kui seisukorrast tingitult pole võimalik ajaloolisi piirdeid säilitada või on osa piiretest hävinud tuleb need taastada analoogsel kujul.

Punktis 20.2 on sätestatud, et 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. Piirdeaed peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei rajata tänapäevaseid tõkkepuid, sest need on sinna ebasobivad elemendid. Liikluse reguleerimiseks võib kasutada tõkispõste ja muid teisaldatavaid liiklust piiravaid vahendeid.

Punktis 20.3 seatakse nõue säilitada kivisillutis (paepilaadid, munakivid) jm väärtuslik katend või taaskasutada see 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, siis need säilitatakse ja võetakse uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või tänavaruumis, rekonstrueerimisprojektiga hõlmatud ala piires. Seega tuleb projektide puhul, kus on teada, et tänav, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, seda võimalusel eelnevalt uurida ja välja selgitada, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti nähakse sellistes projektides ette kohad, kus (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektlahendusse sobiva osa.

Punktis 20.4 antakse nõue, et uue katendi rajamisel või vana restaureerimisel lähtutakse kvaliteetse ligipäätava linnaruumi põhimõttest ja ajaloolisest lahendusest, näiteks sõiduteel eelistatakse asfaltkattele sillutiskivi (nt muna- või ajaloolist klompkivi), kõnniteel kasutatakse sillutisplaate või -kive, hoovides ja aedades eelistatult looduslikke sillutiskive, -plaate või kivisõelmeid. Erinevate katendite kasutus mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmast. Eriti vanalinna alal on oluline taastada kivisillutisi. Hoovides on Haapsalule kui aedlinnale omase haljastuse säilimise eesmärgil oluline vältida pindade suuremahulist sillutamist.

Punkt 20.5 seab nõude sademevee hoonetest ja rajatistest eemale juhtimise tagamiseks - 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 20.6 määrab, et tänavarekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral tänavapinda madalamale viies; seatakse nõue välistada pinnasevee imbumine hoonesse ning tänavasademevee juhtimine krundile. Seega tuleb tänavarekonstrueerimise projekteerimisel analüüsida, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia, ja vajaduse korral see tänavarekonstrueerimisprojektis kavandada.

Punkt 20.7 kohustab säilitama ja võimalusel taastama ajaloolised linnakujunduse elemendid ja väikevormid (monumendid, skulptuurid, tänavapostid, kaevud, pingid jms). Tegu on enamjaolt liigutatavate elementidega, mida säilitatakse eelistatult olemasolevas asukohas ja võimalusel hävinud elemendid taastatakse. Põhjendatud juhtudel, kui seda näeb ette tänav, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon, võib neid elemente ja väikevorme ka teisaldada ja taaskasutada.

Punkt 20.8 sätestab, et 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 hooned, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust. Ümbritseva keskkonnana mõistetakse arvestamist nii kultuuriväärtuslike hoonetega, kõrghaljastuse kui ka avaliku ruumiga. Lahendused võivad olla nii tänapäevase disainiga kui ka ajaloolisest linnaruumi elementidest lähtuvad, kuid ajaloolisesse keskkonda sobivad, st vajadusel erilahendused. See võib tähendada nt väiksemaid liiklusemärgi nagu Tallinna vanalinnas, erinevalt tavapärasest terashallidest piirdetorudest tumedaid jne.

Aluspinnaga kohtkindlalt ühendamata hooajalise inventari paigaldamist ei pea Muinsuskaitseametiga kooskõlastama. See hõlmab nt lahtiste pinkide, toolide, lillekastide jms paigaldamist linnaruumi, samuti hooajalise pargi- ja rannainventari (batuudid, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms) paigaldamist haljasaladele. Samas kui haljasalale hakatakse rajama suuremaid atraktsioone, mis loetakse EhS mõttes spordi- ja puhkerajatisteks, nagu näiteks karussellid, või kohtkindlalt kinnitatud püsivad spordirajatised nagu kettagolfi rajad, siis sellised rajatised on juba ajaloolist haljasala muutvad ja vajavad Muinsuskaitseameti kaasamist otsustusprotsessi.

Punkt 20.9 sätestatakse, et tänavate hooldamisel ei tohi kahjustada külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust ning sel põhjusel võimaluse korral tänavaid hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses ei soolata. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Eelistatud on nt sõelmete kasutamine, kuna sellel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

Punktis 20.10 on loetletud avalikud ajaloolised pargid ja haljasalad Haapsalu muinsuskaitsealal, mis moodustavad olulise osa linna 19. sajandil kujunenud kuurortlikust iseloomust ning mis tuleb säilitada. Ajaloolised haljasalad on tähistatud kaardil korralduse lisas 3. Ajalooliste haljasalade osas vajab säilitamist nende struktuur, planeering, iseloomulikud vaated, väärtuslik haljastus (puud, põõsad jm) ja ajaloolised väikevormid – piirdeaiad, pargimööbel ja muu selline. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised pargistruktuurid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline, selgitatakse välja uuringute ja eritingimuste koostamise käigus. Haljastuse taastamisel 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. Puuderidade taastamisel ei kasutata üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastatakse need terviklike lõikudena. Puuderidade puhul on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puud tänavalõigis. Tänavate ja trasside kavandamisel arvestatakse alati puuderidadele piisava kasvuruumi jätmisega nii maa peal kui maa all.

Punktis 20.11 seatakse haljastuse nõuded hoovides ja avalikus ruumis, mis ei ole kaitsekorras määratletud väärtuslike haljasalade või parkidena. Hoovides ja kogu muinsuskaitseala avalikus ruumis on oluline säilitada võimalikult palju haljastust, sh kõrghaljastust, et säilitada muinsuskaitsealale iseloomulik kuurortlinna miljöö. Hoovide ja aegade haljastuse taastamisel või rajamisel lähtutakse piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutatakse peamiselt traditsioonilisi liike: pärn, vaher, tamm, kask, must leeder, viljapuud, sirelid, ebajasmiinid jms. Elupuid hekitaimena ei kasutata, kuna elupuuhekk on Haapsalu muinsuskaitsealale võõras haljastusviis.

Punkt 20.12 täpsustab puude raiumise nõudeid. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puud, samuti oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks. Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal krundil või muinsuskaitsealal (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 aegade haljastamisel.

Punktis 20.13 sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitus- ja kaevetöödel, pinnase teisaldamisel ja juurdeveol väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri ei kahjustata. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, trasside uuendamine või hoonete püstitamine.

Punktis 21 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.

Punktis 21.1 sätestatakse arheoloogiapärandiga arvestamise kohustus kaeve- ja muu pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde planeerimisel. Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks tuleb arheoloogilise kultuurkihi elemendid planeeritaval alal välja selgitada võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) tuleb koguda piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: tuleb arhiivi- ja bibliograafiauringu abil analüüsida keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel teha arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detalle, ja muid arheoloogilise kultuurkihi elemente, sh matmispaiku. Uuringute vajaduse ja täpse ulatuse, liigi ja läbi viimise aja määrab Muinsuskaitseamet. Uuringute läbi viimise aja all on silmas peetud ennekõike seda, kas uuringud viiakse läbi juba detailplaneeringu ja/või projekteerimistingimuste menetluse käigus või pärast nende kehtestamist või andmist kaevetöödele eelnevalt või nende ajal.

Korralduse selle punktiga on hõlmatud uus- ja juurdeehitiste kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine, samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehniiliste kavandamine. Tehniiliste 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. Vältida tuleb tehniiliste 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.

Põhjendatud juhtudel, kui on oht, et plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurkihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist sügavamal, kui kaevetööde ise otseselt puudutavad, siis selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurkihi stratigraafia, vajadusel kuni loodusliku pinnaseni. 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 piirduakse 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 ning ei säili ka võimalust tulevikus ulatuslikumal arheoloogilisel uurimisel saada kätte seda infot, mis vaiamisel hävis. Kompromissina on suuremate hoonete puhul võimalik teha otsus, et vaialiinid uuritakse tranšeedena läbi ja liinide-vahelised alad jäävad kaevamata, kuid parim lahendus leitakse iga projekti puhul eraldi lähtudes konkreetse krundi ja hoone suurusest, kujust ning asukohast ajaloolises linnaruumis. Uuringuga välja selgitatud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb säilitada 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 ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb võimaluse korral säilitada. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja detailid on peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuse tarindite jäänused. Maa-aluste konstruksioonide markeerimisel on oluline teha seda viisil, mis ei kahjusta originaali. Maa peale ehituskonstruksiooni markeerimisest tuleb loobuda, kui seda plaanitakse näiteks massiivse müüritisena, mis seab ohtu maa sees säilinud konstruksiooni edasise säilimise. Sel juhul tuleb eelistada originaalkonstruksiooni säilitamist ilma markeerimiseta või leida markeerimiseks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist. Kui põhjendatud juhul ei ole võimalik maa-alust ajaloolist ehituskonstruksiooni täies ulatuses säilitada, siis see dokumenteeritakse nõuetekohaselt.

V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded

Korralduse punktis 22 on sätestatud, et muinsuskaitsealal on kaitsevöönd, mis on esitatud kaitsekorra lisa 1.

Korralduse punktis 23 tuuakse välja Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ning selle täitmiseks vajalikud põhimõtted. 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. Muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid tähendab muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete säilitamist muinsuskaitsealale, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette.

Korralduse punktis 24 tuuakse välja, et kaitsevööndisse uue ehitise püstitamisel kehtivad järgmised nõuded: 1) uue ehitise püstitamisel või olemasoleva maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga; 2) piki ajaloolisi tänavaid avanevaid vaateid ehitistega ei sulgeta.

Uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitsealaga. Järskude üleminekute vältimise all hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega

hoonestusmustrit jätkamist. Uue hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena või projekti menetlemisel lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetsetes kohas.

VI osa. 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. Korralduses 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.

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 ning ilme muutmisel (leevendus MuKS § 52 lg-st 1). Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (korralduse punkt 17.) Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses.

Punktis 25.2 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 (kohvikuterrassid, 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.

Punktis 25.3 sätestatakse, et muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav tegevuskoha tähise, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel info- või reklaamikandja paigaldamiseks luba ei väljasta.

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. Tegemist on leevendusega MuKS § 58 lg-st 1, mis näeb ette, et pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise. Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt. Laiendamine on vastavalt EhS § 4 lg-le 2 ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamiseks. Leevendusega loobutakse seega hoone olemasolevas mahus juurdeehitamise kooskõlastusnõudest (nt katusekorruse või keldrikorruse väljaehitamine), kooskõlastatavaks jääb ainult mahuline külge- või pealeehitamine, st kõik uued ehitismahud, mis muudavad kaitsevööndis hoonete kõrguseid ja hoonestusstruktuure. Juhul, kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi juurdeehitisi, siis tuleb see muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punktiga 26.2 leevendatakse omaniku või valdaja MuKS § 58 lg-st 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatisel 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.

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 põhimõtted, millest tuleb lähtuda mälestisele kaitsevööndi määramisel ning eelhinnatakse kaitsevööndi vajadust, kuid kaitsevöönd määratakse eraldi kultuuriministri käskkirjaga. **Punktiga 27** sätestatakse, et kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele. Kaitsevööndi määramise vajadus on sellise maa-alaliste kinnismälestise puhul, mille läheduses on oodata arheoloogilise kultuurikihi, sh matuste või ajalooliste ehitusstruktuuride ilmumist. Kaitsevööndi määramise vajadust ja selle ulatust hinnatakse iga kinnismälestise puhul eraldi. Näiteks võib kaitsevööndi määrata mälestisele, 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 kultuurikihti.

VIII osa. Lõppsätted.

Punkt 28 sätestab, et korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Punktis 29 sätestatakse, et vastavalt muinsuskaitseaduse § 91 lg 1 lõpeb Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005. aasta määruse nr 181 „Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kehtivus 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.

5. Kaitsekorra ettevalmistamise ja menetluse kirjeldus

Kaitsekorra koostamise ettevalmistamisega alustati 2022. aastal aprillis, kui Muinsuskaitseameti peadirektori 08.04.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/33-A moodustati kaitsekorra koostamise töörühm Muinsuskaitseameti nõustamisosakonna juhataja Carolin Pihlap juhtimisel. Töörühm käis koos 6 korda, koosolekutel arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Töörühma koosolekutele eelnevalt ja osaliselt ka nendega paralleelselt toimus Haapsalu muinsuskaitseala, sealhulgas laiendatava ala hoonestuse inventeerimine, mille viis läbi Muinsuskaitseameti lepingupartner. Töörühm vaatas Haapsalu muinsuskaitseala inventeerimise tulemused hoonete kaupa läbi ning tegi kaitsekategooriate ettepanekutes mõningaid muudatusi. Töörühma protokollid ning inventeerimisaruanne koos kaitsekategooriate ettepanekute tabeliga, millesse on töörühma tehtud ettepanekud sisse viidud, on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel. Korralduse väljatöötamise käigus koostati lisaks inventeerimisele veel kaks alusuuringut: [Haapsalu ajaloolise haljastuse analüüs](#) (Kalli Pets, Muinsuskaitseameti Läänemaa nõunik, 2022) ning [Eksperthinnang Haapsalu linnuse varemete ja vallikraavi](#), linnakindlustuste ning arheoloogiliselt tundlike alade kohta. (Anton Pärn, arheoloog, SALM, 2022). Samuti arvestati korralduse väljatöötamisel Haapsalu üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste (Ülla Paras, 2020) ja menetluses oleva Haapsalu üldplaneeringu eelnõuga. Haljasalade uuringu põhjal kaardistati olulised ajaloolised haljasalad ning arheoloogiliselt tundlike alade uuringu alusel määrati tingimused arheoloogiapärandi kaitseks.

Muinsuskaitseala elanikke, omanikke ja kohalikku kogukonda kaasati teabepäevade kaudu (27.04.2022 ja 30.09.2022). Avalike teabepäevade kohta avaldati info Lääne Elus, Muinsuskaitseameti kodu- ja FB-lehel, samuti edastati info muinsuskaitseala kinnisvaraomanike e-posti aadressidele. Toimuvat protsessi on tutvustatud Lääne Elu artiklites „[Kalli Pets: minevikule ehitatud linn väärrib hoidmist ka tulevikus](#)“ (27.04.2022) ja „[Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala laieneb](#)“ (17.09.2022)

27.04.2022 toimus Haapsalu Wiedemanni Gümnaasiumi saalis teabepäev, kus vestlusringis ning laudkonniti arutati Haapsalu väärtuste ja kaitse tuleviku üle. Ettekanded ja sündmuse kokkuvõte on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel. 30.09.2022 toimunud teabepäeval Haapsalu Linna Algkooli saalis tutvustati avalikult muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiride muutmise ettepanekut, läbiviidud alusuuringuid ning hoonete kaitsekategooriate ettepanekuid. Teabepäevadel kogutud infot, arvamusi ja ettepanekuid on rohkemal või vähemal määral arvestatud ka kaitsekorra koostamisel. Lisaks nimetatud 6 koosolekule kohtus töörühm veel 3 korral e-koosolekutel, mille käigus vaadati läbi korralduse sõnastust. Kõik töörühma otsused on olnud konsensuslikud.

23.02.2023 tutvustati Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekorra ettevalmistamise protsessi ja valminud eelnõu mustandit Haapsalu Linnavolikogule.

Kaitsekorra avatud menetluse algatamise otsuse tegi Muinsuskaitseameti menetluskomisjon oma 28. veebruari 2023. aasta koosolekul.

Ajavahemikul 07.03.-09.04.2023. a oli kaitsekorra eelnõu koos seletuskirjaga avalikul väljapanekul. Avalikust väljapanekust ja sellele järgneva avaliku arutelu ajast ja kohast teavitati ajalehes Eesti Päevaleht 07.03.2023 ning ajalehes Lääne Elu paberlehes 09.03.2023 ning veebiversioonis bannerina ajavahemikus 07.-12.03.2023, lisaks Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, Facebookis ja pressiteates). 7.03.2023 saadeti ka e-kirjadega teavitused 1144 adressaadile (sh 401 adressaati muinsuskaitsealal, 76 laieneval alal, 629 kaitsevööndis ning 38 kaotatava kaitsevööndi alal). 14.07.2023 saadeti korduskiri neile 414 adressaadile, kes ei olnud esimest e-kirja avanud. Täiendavalt saadeti 14 tähitud kirja teavitust mitte avanud muinsuskaitseala laieneva osa adressaatidele ning 21 tähitud kirja muinsuskaitsealal A-kaitsekategooriasse määratud hoonete omanikele.

Eelnõuga seotud materjalid olid kättesaadavad [Muinsuskaitseameti kodulehel](#). Lisaks veebilehele olid kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja lisad kättesaadavad Muinsuskaitseameti kontorites (Haapsalu kontoris aadressil Jaani tn 2 ja peakontoris Tallinnas Pikk tn 2).

Avaliku väljapaneku jooksul laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid 5 isikult. Esitatud vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas Muinsuskaitseamet seisukoha ja edastas selle kaks nädalat enne avalikku arutelu toimumist arvamuse saatjale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekud ja vastuväited ning Muinsuskaitseameti võetud seisukohad on toodud seletuskirja lisa 2. Esitatud ettepanekute alusel eelnõu ega seletuskirja sisu või sõnastust ei muudetud, muudeti vaid ühe hoone kaitsekategooriat.

Avaliku arutelu toimumise aja ja koha kohta saadeti meeldetuletus e-posti kaudu (olemasoleva ja kavandatava muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnisvaraomanikud, sh samuti vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute tegijad) ning teavitati veekord Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, Facebookis). Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 04.05.2023 Haapsalu linnuses¹⁰. Kohapeal osales 30 inimest, lisaks toimus veebiülekanne, kus osales ca 15 inimest. Avaliku arutelu videosalvestus on järele vaadatav Muinsuskaitseameti Facebooki lehel¹¹.

Arutelu käigus tutvustati esmalt veekord kogu kaitsekorra eelnõu ettevalmistuse protsessi ning olulisemaid muudatusi võrreldes kehtiva muinsuskaitseala põhimäärusega, seejärel esitatud arvamusi ja vastuväiteid ning nendele Muinsuskaitseameti poolt kujundatud seisukohti. Avaliku arutelu toimumise ajaks oli eelnõu Muinsuskaitseameti kodulehel väljas sellisena, et avatud menetluse käigus avaliku väljapaneku kestel esitatud ettepanekust lähtunud ühe hoone kaitsekategooria muutmine oli juba kaardile kantud. Avaliku arutelu eel oli parandatud õigusakti eelnõu ja seletuskirja sõnastust minimaalselt, kuid see ei toonud kaasa sisulisi muudatusi: täpsustavalt lisati korralduse punktile 8.13 alapunkt, millega sõnastati põhimõte, et

¹⁰ Avaliku arutelu protokoll on kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel:

<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/haapsalukaitsekord>

¹¹ Vt. <https://www.facebook.com/muinsuskaitseamet/videos/712010917368005>

taimede kasvatamisega seotud kaevetöödeks, v.a kõrghaljastuse istutamiseks, ei ole Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa taotlemine vajalik. Seda muudatust tutvustati ka avalikul arutelul. Pärast avaliku arutelu toimumist otsustati eemaldada korralduse punkt 8.13, kuna tegemist ei ole põhimõttega, vaid seaduse rakendamise senise praktikaga. Sellest lähtuvalt täiendati seletuskirja punkti 20 selgitusega, et loakohustusega ei ole Muinsuskaitseameti praktikas kunagi olnud hõlmatud ega ole seda ka praegu väikesemahulised haljastustööd (istutustööd, peenarde rajamine jm taimede kasvatamise ja aiapidamisega seotud kaevetööd) ja maaharimine. Arutelul tegi Muinsuskaitseamet üleskutse vajadusel esitada veel järgneva nädala jooksul ettepanekuid eelnõu parandamiseks ja ennekõike hoonete kaitsekategoriate muutmiseks, kui selleks peaks kellelgi põhjendatud soov olema. Ühtegi täiendavat ettepanekut ametile ei esitatud.

Eelnõud tutvustati 27.06.2023 toimunud Kultuuriministeeriumi juures tegutsevale Muinsuskaitse Nõukogule. Nõukogu otsustas eelnõud toetada. Eelnõu esitati kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule eelnõude infosüsteemi EIS kaudu ning arvamuse avaldamiseks Haapsalu Linnavalitsusele. Täiendavaid ettepanekuid ei esitatud, Haapsalu Linnavalitsus toetas kaitsekorra vastuvõtmist. EIS-i kooskõlastusringile järgnevalt tehti väiksemaid sõnastuse muudatusi eesmärgiga kaitsekordade tekste võimaluse piires ühtlustada.

6. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Uus kaitsekord 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 Haapsalu muinsuskaitsealal. Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. 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 vanalinna alal kõikide hoonete puhul, siis leevenevad nõuded vanalinna alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul ning jäävad endiseks ainult 19 hoone puhul. Kõikide C-kategooria hoonete puhul toob kaitsekord kaasa olulise leevenduse loakohustuse osas. Loakohustuse vähendamisel väheneb kodanike jaoks halduskoormus ja ametnike jaoks töökoormus oluliselt. C-kategooria hoonetele ei anta enam muinsuskaitse eritingimusi ega Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, vaid ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse. B-kategooria hoonetele ei anta enam eritingimusi ega tööde tegemise lube sisetöödeks. Samuti 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.

Muinsuskaitseala osaline laiendamine puudutab 44 kinnistut ja 72 hoonet, mis asusid 2005. aastast siiani muinsuskaitseala kaitsevööndis, enne 2005. aasta põhimääruse kehtestamist aga

samuti muinsuskaitsealal. Nimetatud 72 hoonest on 42 määratud B-kaitsekategooriasse ning 30 C-kaitsekategooriasse. Kaitsevööndis olles kehtis siiani kõigi nimetatud hoonete puhul nõue kooskõlastada ametiga ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamine, (ka ajutine) püstitamine ning ümberehitamine, laiendamine, välisilme muutmine ja lammutamine; ehitusluba või ehitisteatist mitte vajavate eelpool nimetatud tööde puhul oli ameti teavitamise kohustus. C-kaitsekategooriasse määratud hoonete puhul kooskõlastab Haapsalu Linnavalitsus ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikud tööd ehitisteatisel või -loa menetluse käigus Muinsuskaitseametiga – ses osas jääb menetlus samaks. Projekti koostades ja kõiksugu töid planeerides tuleb lähtuda punktis 17 sätestatud nõuetest. MuKS § 58 lg 2 tulenev teavituskohustus kaob, nii et C-kaitsekategooriasse määratud hoonete puhul asjaajamine võrreldes seniste kaitsevööndinõuetega lihtsustub. B-kaitsekategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet ehitusprojekti nõudvate hoone eksterjöõri puudutavate tööde puhul projekti jaoks eelnevalt muinsuskaitse eritingimused. Eksterjöõri puudutavad konserveerimis- restaureerimis ja ehitustööd ning ilme muutmine vajab Muinsuskaitseameti luba. Samas tekib hoonete omanikele ja valdajatele õigus taotleda Muinsuskaitseametilt ka hoonete hooldamiseks, remontimiseks, konserveerimiseks ja restaureerimiseks toetust. Kaitsevööndis see õigus puudub.

Kaitsevööndi muutmisega väheneb oluliselt kinnisvaraomanike hulk, keda muinsuskaitsealased piirangud edaspidi puudutavad (kaitsevööndit on olulisel määral vähendatud holmidel). Omanikele 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 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamist. Samas on muinsuskaitseala kaitsekorra sisu sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt, mis võimaldab Muinsuskaitseametil tagada Haapsalu linnasüdame väärtuste säilimise.

7. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

8. Vaidlustamine

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

9. Korralduse kooskõlastamine

Korraldus esitati kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Haapsalu Linnale. Põllumajandus- ja Regioonaministeerium ning Haapsalu Linn vastasid, et neil ei ole eelnõule märkuseid. Teised kooskõlastasid vaikimisi.

Seletuskirja lisa 1: Kaitsekategooriate põhjendused

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

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