

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

Sisukord

1. Sissejuhatus.....	2
2. Kuressaare muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus	3
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused.....	9
4. Korralduse sisu.....	13
5. Kaitsekorra ette valmistamine ja menetluse kirjeldus.....	45
6. Korralduse vastavus Euroopa Liidu õigusele	48
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused.....	48
8. Korralduse jõustumine	49
9. Vaidlustamine	49
10. Korralduse kooskõlastamine	49
Seletuskirja lisa 1. Kaitsekategooriate põhjendused	49
Seletuskirja lisa 2. Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast.	49
Seletuskirja lisa 3. Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad.	49

1. Sissejuhatus

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

Kuressaare muinsuskaitseala asub Saare maakonnas Kuressaare linnas. Kuressaare ajalooline linnasüda on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. a määrusega nr 91 võeti kaitse alla Kuressaare vanalinn. 1995. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 153 (RT I 1995, 38, 508) kehtestati Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. 2004. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 220 (RT I 2004, 50, 353) kehtestati Kuressaare muinsuskaitseala põhimäärus.

1. mail 2019. a jõustunud muinsuskaitseadusega ajakohastatakse muinsuskaitse nõudeid ning nähakse ette kehtestada muinsuskaitsealadel uue seadusega kooskõlas olevad kaitsekorrad.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 91 lg 1 kehtib enne seaduse jõustumist kaitse alla võetud muinsuskaitseala põhimäärus *seni, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni muinsuskaitseala kaitsekord kehtestatakse seaduses sätestatud alusel ja korras*.

Siinse korralduse (edaspidi *korraldus*) ei näe ette uue maa-ala kaitse alla võtmist. Korraldusega kehtestatakse olemasolevale kaitsealale uus kaitsekord lähtuvalt 1. mail 2019. a jõustunud MuKS-st. Selle § 91 lg 1 alusel kehtib enne MuKS-i jõustumist kehtestatud muinsuskaitseala põhimäärus ajani, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni muinsuskaitseala kaitsekord kehtestatakse MuKS-s sätestatud alusel ja korras. Kehtestamisel asendab Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra kehtiva [Kuressaare 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. Muudatused on tingitud vajadusest lisada muinsuskaitsealal kehtivatesse nõuetesse paindlikkust ning viia need kooskõlla 2019. a kehtima hakanud MuKS-ga (hoonete jagamine kaitsekategooriatesse, muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk jms). Muinsuskaitseala laieneb olemasoleva kaitsevööndi piires, lähtuvalt kultuuriväärtuslikust hoonestusest ja ajaloolise linnakeskkonna terviklikkusest. Piiri muutmine on vajalik, et muinsuskaitseala hõlmaks vastavaid väärtusi kandva ja selle eesmärkidele vastava linnaruumi ja hoonestuse.

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

Korralduse ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti vanalinnade nõunik Kaarel Truu ja kinnismälestise inspektor Keidi Saks (kaitsekorra väljatöötamise ajal Saaremaa nõunikuna).

Kaitsekorra koostamisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 02.12.2019 käskkirjaga nr 1.1-5/56-A moodustatud Kuressaare kaitsekorra töörühm, koosseisus: Muinsuskaitseametist vanalinnade nõunik Kaarel Truu (kaarel.truu@muinsuskaitseamet.ee, töörühma juht) ja kinnismälestiste inspektor Keidi Saks (keidi.saks@muinsuskaitseamet.ee, töörühma juhi assistent, töörühma juhi asetäitja alates oktoobrist 2022). Muinsuskaitseametist väljastpoolt kaasati Piret Miller, (Saaremaa vallavalitsus, arhitekt), Maria Reimal (Saaremaa vallavalitsus, arhitekt), Mark Grimitliht (Saaremaa vallavalitsus, arhitekt), Tõnu Sepp (ajaloolane), Toomas Paaver (arhitekt), Triin Talk (Eesti Kunstiakadeemia nooremteadur).

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

Kultuuriministeeriumist on korraldusele ja seletuskirjale kaasa aidanud endine muinsuskaitseameti nõunik Liina Jänes, muinsuskaitseameti nõunik Reesi Sild (reesi.sild@kul.ee; tel 6282381) ning personali- ja õigusosakonna juhataja Merle Pöld (merle.pold@kul.ee; tel 6282347). Korralduse on keeleliselt toimetanud Kultuuriministeeriumi personali- ja õigusosakonna sekretär-keeletoimetaja Anni Viirmets.

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

MuKS § 9 kohaselt on muinsuskaitseala *riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurimaastik*. Kuressaare on kõrge kultuuriväärtusega ajalooline linnaline asula. Kuressaare linna ajalugu ulatub keskaega ja algab Kuressaare piiskopilinnuse juurde tekkinud asulast.

MuKS § 9 kohaselt võib muinsuskaitseala *koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga*. Kuressaare 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 kohaselt on riikliku kaitse alla võtmise eelduseks, et *kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust*.

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. jaanuaril 1995) käsitleb kogu kultuuripärandit - mälestisi, ansambleid ja vaatamisväärsed paikkondi, sh ajaloolisi linnamaastikke² ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva

¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/13118943>

² UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus, vastu võetud 10.11.2011 UNESCO peakonverentsil <https://unesco.ee/dokumendid/unesco-soovitused-eesi-keeles/>

kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvetele lasub eelkõige riigil.

- 2) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon³ (jõustus Eestis 29. oktoobril 1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul ohtrate planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuri arengu poliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.
- 3) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon⁴ (jõustus Eesti suhtes 23. oktoobril 1996) 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. Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult olulise ainelise kultuuripärandi 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 Eesti suhtes 1. juunil 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. Konventsiooni kohaselt ei ole maastik pelgalt loodus ega lõpe linnapiiriga, vaid on hoopis laiem: inimese tajutav ala, mille omadused on tekkinud loodusliku ja/või inimtegevuse tulemusena või nende koosmõjus. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Sellest põhimõttest on lähtutud ka kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.
- 5) Kultuuripärandi väärtuse kohta ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk nn Faro konventsioon⁶ (jõustus Eesti suhtes 1. augustil 2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonnale väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Faro 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. Mitmekesine pärandirikas linnakeskkond annab võimaluse saada osa kultuuripärandist nii neil, kes seal elavad ja töötavad kui ka neil, kes külastavad seda turistina. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, laiema pärandikogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtuseid ning läbi räägitud põhimõtteid ja nõudeid keskkonna hoidmisel ja arendamisel.

³ <https://www.riigiteataja.ee/akt/13089481>

⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/13089076>

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

⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/218052021003>

Oluline on kohaldada ka Euroopa Nõukogu inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni ning selle lisaprotokoll 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 huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides. Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajadusel kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks. Konventsiooni artikli 18 järgi tohib konventsioonis lubatud piiranguid temas osundatud õiguste ja vabaduste suhtes rakendada üksnes neil eesmärkidel, milleks nad on ette nähtud. Euroopa Inimõiguste Kohus on selgitanud, et protokoll nr 1 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) vahel.⁸

Kuressaare 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 inimhõlpsel kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist väärivad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

Kuressaare muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldistele kriteeriumitele:

1) Selektiivsus – Kuressaare on üks vähestest keskajal kujunenud linnalistest asulatest Eesti territooriumil. Kõik keskaegsed linnad, mis on arvestataval määral säilinud (Tallinn, Tartu, Haapsalu, Viljandi, Paide, Rakvere ja Uus-Pärnu) on võetud muinsuskaitsealadena kaitse alla. Ühtlasi on II maailmasõjas hävinud Narva ning juba 16. sajandil hävinud Vana-Pärnu linna maapinnas säilinud struktuurid, mis on võetud riikliku kaitse alla arheoloogiamälestistena. Kuressaare sai linnaõigused küll alles 1563. aastal ent juba varem oli tegu elujõulise aleviga. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad kõik keskaega ehk linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist.

Kuressaare on atraktiivne ajalooline Läänemere-äärne kuurortlinn. 1982. aastal on tunnustatud Kuressaare vanalinna restaureerimistöde tegijaid Eesti NSV riikliku preemiaga. 2003. aastal tehti ettepanek arvata Kuressaare linnus UNESCO maailmapärandi nimekirja. Kuressaare vanalinn koos linnus-kindluse ja seda ümbritseva pargiga on üks esinduslikumaid ja paremini säilinud linnalisi alasid Eestis.

2) Originaalsubstantsi säilivus – Kuressaares on hästi säilinud linnus-kindluse kompleks, sellega koos arenenud varauusaegse linna struktuur ning osaliselt hoonestus ja samuti 19.–

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

⁸ Beyeler vs. Itaalia (33202/96),

<https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22appno%22:%5B%2233202/96%22%5D,%22itemid%22:%5B%22001-58832%22%5D%7D>.

20. saj nn kuurordikihistus. Hästi on säilinud nõukogudeaegne restaureerimiskihistus ning kvaliteetne ja omanäoline originaalarhitektuur.

- 3) Tehniline seisukord – Enamik Kuressaare muinsuskaitseala hoonestusest on kasutuses ja kasutatav ka tulevikus.

Kuressaare muinsuskaitseala vastab ka määrusega nr 23 kehtestatud muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

Kuressaare muinsuskaitseala moodustavad kesk- ja uusaegne linnus-kindluse kompleks, seda ümbritsev Lossipark ja nendega külgnev vanalinna ja eeslinnade ala. Ajaloolises linnatuumikus on võimalik tunnetada linna ajaloo erinevaid etappe hoonestuse ja erinevate linnaruumi elementide kaudu.

Kuressaare linna ajalugu algab keskaegse linnuse juurde tekkinud asulast. Kuressaare piiskopilinnuse juurde tekkinud asulat on esmakordselt mainitud 1427. aastal ent selle suuruse ja ilme kohta on endiselt vähe teavet. Kuressaare sai linnaõigused 1563. aastal. 17. sajandiks oli linnasüda omandanud tänaseni äratuntava kuju, mis on ühest küljest piiratud linnus-kindluse ja merega ning mis põhjaosas Kohtu ja Garnisoni tänavate sihis kaheks hargneb. Põhjasõja ajal hävis suur osa varasemast hoonestusest ent selle järel taastati linn varasemal tänavavõrgul. 18. sajandil kui Kuressaare muutus Saaremaa kreisi keskuseks rajati mitmed klassitsistliku fassaadikujundusega kivihooneid. Nende rohkus ja ilme eristavad Kuressaaret teistest ajaloolistest linnasüdametest Eestis ning moodustavad muinsuskaitseala ühe varasema ja väärtuslikuma hoonestuskihistuse. Kuressaare oli kuni 19. sajandi algupooleni väike madala hoonestusega linn, mis külgnes mere pool linnus-kindluse ja sadamaga ning oli maa pool ümbritsetud karja- ja põllumaadega. Suured muutused Kuressaare arengus tõi 19. sajandi keskpaik, kui avastati linnalähedase Suurlahe muda raviomadused. Linnus-kindlust ümbritseva endise esplanaadi alale rajati park ja puiesteed, säilitades bastionid ja vallikraavi. Kuurorti arenedes ehitati linnatuumiku alale hulk suvitushajajaid. Sel perioodil hoonestati Uue tn ja Uus-Roomassaare tänavate ümbrus. Tüüpiline oli lisaks tänavate äärsetele elamutele ka õuemajade rajamine, et suurem maja hooajaliselt suvitajatele rentida. 1920.-30. aastatel jätkati linna äärealadel peamiselt väikeelamute rajamist ning linna keskele kerkisid üksikud suured funktsionalistlikud hooned – leivatehas, ametikool ning algkool. Pärast II maailmasõda jätkus individuaalelamute ehitamine varasemalt planeeritud kvartalitesse. 20. sajandi keskel ja teisel poolel rajatud üksikud stalinistlikud hooned ning modernistlikud korterelamud paigutati enamasti ajalooliste kvartalite tühjadele aladele või sõjas hävinud hoonete kohale. Varasemast arhitektuurist selgelt eristuvad ning mahult suuremad hooned paiknevad enamasti üksikute rühmadena avaldamata olulist mõju varasema hoonestusega tänavavõrkudele. 1960ndatel kavandati Kuressaare linnasüdamesse ulatuslikke läbimurdeid, uusi tänavaid ja vanade tänavasihtide laiendamist. Kuressaare vanalinna kaitsetsooni loomine 1973. aastal välistas suure osa kavandatust ning edasiste muudatuste kavandamisel lähtuti vanalinna kui väärtusliku tervikstruktuuri säilitamisest. Muinsuskaitseala kehtestamise järel loodud hoonestuses annab tooni postmodernistliku arhitektuuriga kihistus, mis sobitub valutult ajaloolisse hoonestusstruktuuri. Eesti iseseisvuse taastamise järgsel ajal on muinsuskaitsealale rajatud mitmeid hästi õnnestunud kaasaegseid hooneid. Siiski selle perioodi märgilisemad hooned kogu linna arengu kontekstis on suured spa-hotellid, mis rajati muinsuskaitseala vahetusse lähedusse. Nende arhitektuurne kvaliteet ja nende lähiümbrusele omane linnaruum (avarad

parkimisplatsid) eristuvad selgelt vanalinna tihedalt hoonestatud kvartalitest ja ajalooliste eeslinnade aedlinlikust miljööst.

Linna ajaloolise asustumustri selgrooks on looklev tänavavõrk, milles liituvad tänavasihid moodustavad Kuressaarele iseloomulikke kolmnurkseid väljakuid. Vanalinna külje alla kujunenud eeslinnahoonestus asetub regulaarsemasse tänavavõrku. Kuressaare asustumuster on mitmekesine ning tekkinud pika perioodi vältel, moodustades siiski ühtselt tervikuna tunnetatava kultuuriväärtusliku keskkonna.

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

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

Kuressaare muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 24 ehitist. 2019.–2020. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidsid inventeerijad ja kaitsekorra koostamise töörühm, et muinsuskaitseala 1204 hoonest on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) 585 hoonet. C-kaitsekategooria hooneid kaardistati 619. Suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned, elektrialajaamad või nõukogudeaegsed tüüpelamud jms. Ajaloolise linnasüdame miljööd kujundavad ja hoiavad kultuuriväärtuslikud hooned. Ülevaatus näitas, et Kuressaare muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

Töörühm tegi kahe kinnismälestise - Elamu Kuressaares Lossi t. 6 (reg-nr 20866) ja Kuressaare linnakooli hoone (reg-nr 4110) - puhul ettepaneku asendada nende kaitse mälestisena B-kaitsekategooriaga, kuna mõlemad hooned interjöörid on põhjalikult ümber ehitatud. Muinsuskaitseamet kaalus ettepanekut ning leidis, et mälestiseks olemist ei lõpetata hoonete silmapaistvast arhitektuurist või ajaloolisest taustast lähtudes. Leiti, et hoonete restaureerimiseks või ümberehitamiseks on võimalik muinsuskaitse eritingimustega leevendada interjööris tehtavate tööde nõudeid. Muinsuskaitseamet on kaitsekorra koostamise menetlusega paralleelselt algatanud mälestiseks olemise lõpetamise menetluse ehitismälestise Elamu Kuressaares Suur-Sadama t. 39 (reg-nr 20871) osas. Eksperdi hinnang mälestiseks olemise kriteeriumite hindamiseks on Muinsuskaitseametis koostatud.

Muinsuskaitseala hoonestuse arhitektuuriajaloolistest kihistustest olulisemad, kohatunnetust loovad ehitised vanalinna alal on eelkõige varaseim 17.–18. sajandil rajatud baroki ja klassitsismi stiilitunnustega hoonestus, sealhulgas selle nõukogudeaegne restaureerimiskihistus, samuti ajaloolised tööstus- ja laohooned ja hilisem hoonestusstruktuuri sobituv arhitektuur. Ajalooliste eeslinnade alal on valdav 19.–20. sajandi hoonestus, sealhulgas tsariaegsed historitsistlikud hooned, 20. sajandi alguse lihtsad linnamajad ja nõukogude perioodi postmodernistlik arhitektuur. Kuressaare puhul on oluline väärtus ka ajaloolistel avalikel haljasaladel – puisteedel ja parkidel ning mere ja linna vahel paikneval avatud rannal. Lisaks on säilinud hulgaliselt linnaruumi kujundavaid elemente ja ajaloolisi taristuobjekte, nagu teadetetulbad, kaevud, üks 20. sajandi esimese poole telefoniputka jms.

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

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

Kuressaare asustuse tekkelugu algab teadaolevalt keskajast, 14. sajandist, ehkki on oletatud, et see võib ulatuda ka muinasaega. Arheoloogilist kultuurkihti on säilinud nii Kuressaare linnus-kindluse alal ja ümbruses, kui ka muinsuskaitseala kesk- ja põhjaosas. Kirjalike allikate põhjal on teada, et keskajal tekkis käsitöölise ja väikekaupmeeste asula linnuse ette, samas piirkonnas asus ka linna vanim teadaolev kirik ja kalmistu. Ühtlasi on asulas olnud mitu turuplatsi ja oletatav hukkamisplats paiknes tänapäevase muinsuskaitseala põhjaosas. Asula kujunemist on mõjutanud nii Kuressaare piiskopilinnus kui ka linnusest läänes paiknenud sadam. Senine uurimisseis viitab sellele, et kesk- ja varauusaegses Kuressaare asulas olid hooned ennekõike puidust. Aktiivsem asula arenemine sai alguse 16. ja 17. sajandil, mil kujunes lõplikult välja ka praegune Kuressaare vanalinna tänavavõrk.

Kuressaare kesk- ja varauusaegsest asulast ei ole leitud paksu ja leiduderohket arheoloogilist kultuurkihti. Oletatavasti on hilisemate ümberehitustöödega varasema asustuse kihti oluliselt lõhutatud ning võimalik, et rohkem materjali alguses asukohas on säilinud eramute hoovides. Tähelepanuväärselt leiti Lossipargi rajamisel arvukalt inimluid, mis pärinesid keskaegse Laurentiuse kiriku kalmistult. Muinsuskaitseala piires toimunud arheoloogiliste uuringute tulemused ning teadaolevad kirjalikud allikad, sh ajaloolised kaardid, võimaldavad eristada piirkondi, mille puhul on kaevetöödel oluline pinnast arheoloogiliste meetoditega uurida.

Arheoloogilise kultuurkihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 6.2 ja 7.7 muinsuskaitseala väärtusena.

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

Kuressaarele on iseloomulik üldiselt lame reljeef. Iseloomulikuks ja oluliseks maastikuelemendiks on rannikuala, mis toimib avaliku haljas- ja puhkealana, pakkudes hajumisruumi ka nendel perioodidel, mil linnal on märkimisväärne turismikoormus. Linnus-kindluse kompleksi kuuluvad muldvallid on hästi säilinud ning restaureeritud, muutes selle dominantseks objektiks madalal ja tasasel mereäärsel alal. Maa pool ümbritseb seda Lossipark, mis katab ka osa ajaloolisest esplanaadi alast ning kuhu on rajatud kuurortiga seotud hooned, nagu kuursaal, kõlakoda, üksikud villad ning kioskid.

Lossiparki ümbritsevate tänavate ning selle juurest alguse saavale Uus-Roomassaare tänava iseloomulikuks osaks on puiesteed. Lisaks Lossipargi lopsakale haljastusele on kogu vanalinna miljöö loomisel suur osa ja oluline väärtus hoovimaastikel: hoovides (õuemaal) paiknevatel peenardel, viljapuudel, kõrghaljastusel ja põõsastel, mis üle piirdeaedade ka tänava kohale ulatuvad.

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktides 6.2, 7.5 ja 7.6 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Kuressaare muinsuskaitsealana määratletud ajalooline linnakeskkond moodustab tähenduslikult seotud keskkonna ja on tervikuna tajutav kui vanalinn koos ajalooliste eeslinnade ja mereäärse rohealaga, sellega külgneva linnus-kindluse kompleksi ja Lossipargiga. Hoonestus ja haljastus ning selle erinevad kihistused moodustavad tervikliku linnaehitusliku miljöö.

Terviklikkuse kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 4 ja 6.2 muinsuskaitseala kaitse eesmärgi ja väärtusena.

3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

Aineline kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ja taastumatu ressurss ning oluline avalik hüve. Eesti Vabariigi põhiseaduse (edaspidi *PS*) 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 *PS* §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust, mille kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole absoluutne ja piiramatu õigus, vaid piiranguid saab seada seadusega või selle alusel. Omandiõiguse kasutamisele piirangute loomiseks peab olemas olema õigustatud eesmärk ning piirangud peavad olema sisult õiglased (proportsionaalsed). Kitsendused ei tohi seada kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist ega olla omanikke ebaproportsionaalselt piiravad. Riiklikult olulistele kultuuripärandi objektidele näeb kitsenduste seadmise ette muinsuskaitsealaseadus, 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 Kuressaare linnasüdame kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilimine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning säästev areng. Tegemist on ülekaaluka avaliku huviga, mis annab riigile õiguse seada omandile kitsendusi ning omandiõigust õiglases ulatuses piirata. Muinsuskaitsealised avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad kitsendused. Muinsuskaitsealised piirangutel võib omaniku õigustele olla ka soodne mõju, olles suunatud kinnisasjade ja neil paiknevate ehitiste kaitsmisele ja säilitamisele, sh säilitades omandi väärtused sellele sobivas keskkonnas. MuKS § 3 lg 8 alusel lähtutakse MuKS alusel mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igaühe õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest. Kaitsekorra kehtestamisel on eesmärk 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 Kuressaare 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 tuleb hinnata, kas sama eesmärki on võimalik saavutada sama efektiivse, kuid vähem põhiõigusi riivava alternatiivse lahendusega. Mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda 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 nt [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 ([RKPKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08](#), p 29). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel tuleb ühelt poolt kaaluda legitiimse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks ([RKPKo 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 - piirangute - eesmärk on muinsuskaitseala kultuuriväärtusliku hüvena säilimine ja kestlik (säästlik, jätkusuutlik) areng.

Kaitsekord kehtib koostoimes muinsuskaitsealadega. Kaitsekorraga määratakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded, mis on aluseks kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ja omanike huvide ning väärtusliku keskkonna tasakaalustamisel. Seatavad nõuded kohustavad kaasama kavandatavasse tegevusse Muinsuskaitseametit juhul, kui see tegevus võib omada mõju kaitstavale väärtusele, sh seada ohtu selle säilimise omasena või muuta säilimiseks soodsaid tingimusi.

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

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

Muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa rahvusvahelistest lepingutest ja põhiseadusest tulenevate eesmärkide saavutamisele. Kuna Kuressaare muinsuskaitseala 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 planeerimisaladuse alusel üld- ja detailplaneeringuga 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 kaalutusotsusest. Iga linna või valla tehtav lahendus lähtub selle kogukonna hinnangust, mis on või ei ole miljööväärtuslik, sh ajalooliselt või kultuuriväärtuslik. Samuti see, milliseid ja millise rangusega nõudeid kehtestada. Seetõttu on miljööalade haldamises väga erinevaid praktikaid, sh selliseid, mille nõuded on rangemad kui kaitsekordades. Miljööalal kehtestatakse PlanS alusel ehitistele ja aladele üldised kaitse- ja kasutustingimused, mis hõlmavad samuti terviklikku miljööd või keskkonda, millel on

ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrk, haljastus, ühtne ja omanäoline arhitektuur või muu avaliku huvi objekt. MuKS soovib võimaldab lisaks muinsuskaitseala kaitsekorraga kehtestatavatele üldistele nõuetele tegeleda iga ehitise ja alaga individuaalselt, arvestades objekti ajalugu ja säilinud väärtusi - st määrata uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi, nõuda eelprojektist täpsemat põhiprojekti või muinsuskaitsealist järelevalvet tööde tegemise ajal.

Seetõttu ei ole alternatiivne valik loobuda kaitsekorraga nõuete kehtestamisest ning jätta see iga valla ja linna vabaks hindamis- ja kaalutusotsuseks, olemuslikult sama tõhus meede üleriikliku ajaloo- ja kultuuripärandi kaitsmiseks kui seda on kohase kaitse kehtestamine kaitsekorraga. Pidades silmas PS §i 32 omandiõiguse kaitset, näeb MuKS riikliku kaitse kehtestamisel omandiõiguse piiramiseks ette põhjalikuma regulatsiooni ja rohkem tingimusi, kui selleks on võrdlusena kohaliku kaitse reeglid planeerimisseaduses (nt PlanS § 74 lg 3: „Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.“). Lisaks konkreetsetele materiaaliõigusnormidele on kaitsekorra kehtestamiseks eriline menetlus, mille kohustuslikuks osaks on ulatuslik ja avalik kaasamine, seisukohtades ja vastuväidete ära kuulamine, kooskõlastamisring ja kehtestamine Vabariigi Valitsuses.

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

Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole põhjendatud. Riigikohus on samuti selgitanud, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused ([RKHKo 30.05.2019, 3-17-563, p9](#)). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Kuressaare muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus (üle)riikliku kaitse eeldusele, ei saa riiklikult olulise kultuuripärandi puhul pidada selle kaitsmist üksnes läbi kohaliku tasandi miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramise piisavaks meetmeks, kuna see ei pruugi tagada riikliku tähtsusega kultuuripärandi säilimist. Muinsuskaitseametil ei ole õigust teha järelevalvet kohaliku tasandi ajaloo- ja kultuuriväärtuste säilimise üle (nt keelata väärtuslikku hoonet lammutada või peatada töid)

Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. 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. Seni ei ole Saaremaa Vallavalitsus avaldanud soovi muinsuskaitseala riikliku kaitsega ise halduslepingu alusel tegelema asuda.

Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb iga kord kaaluda ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad kitsendused omandiõigusele, millega seatakse omandi kasutamisele piirangud. Samas arvestatakse, et Kuressaare ajalooline linnatuumik on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast. Praegu kehtib alale 2004. aastal kehtestatud Kuressaare 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. Alal kinnisasju omavad isikud on kaasatud kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis annab neile võimaluse oma huvide

kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne kaitsekorra kehtestamist. Kaitsekorra koostamisel hinnati iga muinsuskaitsealal asuva hoone väärtust eraldi ja kaaluti sellele sobiva kaitse määramisel nii avalikku kui ka erahuvi. Samuti võeti arvesse vahetult muinsuskaitsealast väljaspool, kaitsevööndis asuvate hoonete väärtust, olemuslikku sarnasust muinsuskaitseala hoonetega ja kodanike pöördumiste sagedust ajalooliste hoonete restaureerimiseks suuniste saamiseks. Igapäevane menetluspraktika näitab, et laiendataval alal on vajalikud selgemad suunised hoonete säilitamiseks, restaureerimiseks ja ümberehitamiseks. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele seadmata samas isikutele senisest intensiivsemaid piiranguid. Vaid muinsuskaitseala laiendatavates piirkondades tekivad isikutele senisest intensiivsemad piiranguid, mis on vajalikud kaitsekorra eesmärgi saavutamiseks.

Kultuuripärandi säilimine on oluline avalik huvi, mille üheks tähtsamaks eelduseks on järjepidevus. Avaliku huvina mõistetakse siinkohal kultuuripärandi säilimist. Kultuuripärandi säilimisest kasusaajaks on kõik ala kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub kogu ala ja elukeskkonna väärtuste säilimisest. Lisaks kinnisvara omanikele on kasusaajateks ka teised linnaelanikud, ettevõtjad ja linna külastajad, kelle jaoks on hästi säilinud linn oluliseks küllastamise sihtkohaks.

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

Proportsionaalsusele lisaks on kaalutud kitsenduste ulatust ja nende leevendamise võimalikkust. Kaitsekorra koostamisel seati eesmärgiks vähendada seniseid kitsendusi omandiõigusele. Ühe nõudena tuleb seni kehtiva põhimääruse järgi Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba taotleda kõigi muinsuskaitsealal asuvate hoonete siseruumides ehitamiseks. Lähtudes hoonetes säilinud väärtustest tehakse hoonetele seatavates kitsendustes leevendused. Põhiõiguse piiramise ulatuse vajaduse järgi jagatakse muinsuskaitsealal paiknevad hooned kolme kaitsekategooriasse: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Vastavalt määratud väärtusklassile vähendatakse omandipõhiõiguse piiranguid võrreldes senise korruga. Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria), jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitsealal asuvatele hoonetele kehtinud nõuded. A- ja B- kaitsekategooria kultuuriväärtuslikele hoonetele jääb kehtima muinsuskaitse eritingimuste vajalikkuse nõue. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse Muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa nõue. Võrreldes senise, 2004. aastal kehtestatud muinsuskaitseala põhimäärusega, leevendab uus kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagavad muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arendamiseks soodsa seisundi ning on proportsionaalne kaitse eesmärgiga.

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

4. Korralduse sisu

Korraldus koosneb kaheksast osast ja sellel on neli lisa. 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 loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja korralduse jõustumine (VIII osa).

Korralduse lisades määratakse kaardil muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid (Lisa 1); hoonete kaitsekategooriad ja mälestised (Lisa 2) ning haljastus ja arheoloogilise kultuurikihiga ala (Lisa 3). Korralduse lisad on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina⁹. Korralduse põhjendused ja selgitused on toodud seletuskirjas. Seletuskirja lisadeks on kaitsekategooriate põhjendused (seletuskirja lisa 1), muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 2), ning Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad (seletuskirja lisa 3).

Korralduse I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir.

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

Muinsuskaitseala on riikliku kaitse all eesmärgiga kaitsta ja säilitada Kuressaare linna ajaloolist linnatuumikut koos ajalooliste eeslinna osadega. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus „Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala“ ei peegelda tegelikku muinsuskaitsealaga hõlmatud piirkonda.

Kuressaares hõlmab muinsuskaitseala suuremat ala, kui seda on üksnes linnasüdamik. Lisaks kuuluvad muinsuskaitsealasse linnus-kindlus ja seda ümbritsev muldkindlustusvöönd koos pargi- ja ranna-alaga ning vanalinna ja ajalooliste eeslinnadega. Seetõttu on korrektne ala nimetus *Kuressaare muinsuskaitseala*.

Korralduse punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala sisuline määratlus. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja täpsemaks. Senine nimetus, „Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala“ ei ole korrektne, kuna ala hõlmab ka linnatuumikkuse kuuluvaid ajaloolisi eeslinna – Toriküla ja Uus-Roomassaare tänava ümbrust.

Korralduse punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piir. Piirid on kujutatud korralduse lisa 1 toodud kaardil.

Muinsuskaitseala piirid on kujunenud alates nende esmakordsest kehtestamisest järgmiselt:

⁹ [Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra kaart](#)

- 1) 1973. aastal moodustati Kuressaare vanalinna kaitsetsoon, mis hõlmas linnus-kindluse kompleksi ning seda osa vanalinnast, kus on valdav kivihoonestus. Muinsuskaitseala ehk toonase nimetusega kaitsetsooni ümbritses ehitustegevuse reguleerimistsoon ehk tänases mõistes kaitsevöönd, millesse kuulus Kitsa ja Uue tänava vaheline ala, Suur-Põllu ja Väike-Sadama tänavate ümbrus ning Pika ja Kohtu tänavate ümbrus Komandandi tänava joonest põhjapool. Võib eeldada, et ala sellise kuju ja ulatuse taga oli vähemalt osaliselt ajastule omane veendumus, et ajalooline puithoonestus linnakeskkonnas on perspektiivitu.
- 2) 1995. aastal laiendati muinsuskaitseala kogu perimeetri ulatuses ühe majareala võrra ning sellele liideti Kauba tn alguse hoonestus.
- 3) 2004. aasta põhimääruse kehtestamisega liideti muinsuskaitsealaga kogu Pika ja Kohtu tänava ala, mis varem oli kaitsevööndis. Samuti said muinsuskaitsealasse Suur-Põllu – Väike-Põllu piirkonna puitmajad, lisaks Allee tänava äärsed kinnistud. Kogu ajalooline Toriküla ning Uus- ja Vana-Roomassaare tänavate piirkond haarati kaitsevööndisse.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse kaitsekorruga muinsuskaitseala piire ning lisatakse kaitsevööndile kaugvaateid hõlmavad osad. Muinsuskaitseala kehtivad piirid vaadati üle tervikuna, analüüsides alas sees ja sellest väljaspool asuva kultuuriväärtusliku hoonestuse ja linnaruumi elementide säilimist, et kaitstavate väärtustega ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala kaitse eesmärkidele ja kriteeriumitele.

Muinsuskaitseala piiri muudatused on tehtud selleks, et kaitstav ala vastaks muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele ning hõlmaks terviklikult säilinud kultuuriväärtusliku linnakeskkonna. Kaitsevööndi täiendamisel vaatesektoritega peeti silmas kaitsevööndi eesmäärke.

Muinsuskaitseala piiri suurim muudatus on praegu kaitsevööndis asuvate ajaloolise Toriküla ja Uus-Roomassaare tn piirkondade osaline liitmine muinsuskaitsealaga. Mainitud piirkondade hoonestus on ajalooliselt ja arhitektuuriliselt sarnane muinsuskaitsealal asuva kultuuriväärtusliku hoonestusega. Eesmärgiks on muinsuskaitseala piiri muutmine selliselt, et kaitstav ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala kriteeriumitele, eesmärkidele ja olukorrale linnaruumis.

Muinsuskaitsealaga liidetakse Kuressaare sadama piirkond, Tori abajas ning Ujula abajas, kuna need on seotud linnus-kindluse kompleksi ning kogu linna vaadeldavuse ning ajaloolise arenguga ning seal aset leidvad muudatused võivad oluliselt mõjutada mälestiste ning kultuuriväärtuslike hoonete jaoks sobivat ja toetavat keskkonda.

Lähtudes põhimõttest, et sarnane kultuuriväärtuslik linnaruum peaks olema sarnaselt reguleeritud, laiendatakse muinsuskaitseala Uue tn idakülje kinnistute ulatuses. Praegune piir hõlmab vaid Uue tn läänekülje hoonestust, mis koosneb lõiguti ainult suurtest nõukogudeaegsetest korterelamutest, kuid samal ajal paikneb kultuuriväärtuslik 20. sajandi alguse puithoonestus tänava idaküljel muinsuskaitsealast väljaspool.

Väiksemaid piiri muutmiseid kavandatakse Vaikse tänava lääneküljel, Vete ja Vahtra tänavate ristmiku läheduses ja Vete, Kopli ja Töökoja tänavate vahelises kvartalis.

Muinsuskaitsealast arvatakse välja osa Ojassoo ja Garnisoni tn vahelisest kvartalist, mis on hoonestatud vaid nõukogudeaegsete hruštšovka-tüüpi kortermajadega. Tegu ei ole Kuressaare kontekstis kultuuriväärtusliku hoonestusega ning nende ümberehitamisel ei ole muinsuskaitsealal kitsendused põhjendatud.

Samuti jäetakse muinsuskaitsealast välja M. Körberi tn lõpust lõik, kus puudub muinsuskaitsealale omane terviklik kultuuriväärtuslik keskkond ning üksikud kinnistud Veski

ja Aia tänava nurgal, Vallimaa, Rohu ja Kohtu tänavate vahelises kvartalis ning nn Slupi platsiga külgnevad kinnistud J. Smuuli tn ääres.

Lisaks arvatakse muinsuskaitsealast välja nõukogude ajal rajatud ja tollaegse hoonestusega Kase tn äärsed kinnistud.

Muinsuskaitseala piir kulgeb üldjuhul mööda kinnistupiire. Kokku lisatakse kaitsevööndist muinsuskaitsealasse 200 krunti.

Muinsuskaitsealast arvatakse välja 58 krunti, mis jäävad edaspidi muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd on puhveralaks muinsuskaitseala ümber, mis peab tagama muinsuskaitseala säilimise sellele sobivas kontekstis ning ala vaadeldavuse. Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jagatud kaheks osaks, et eristada erinevate eesmärkidega kaitsevööndi alad. Muinsuskaitsealaga vahetult külgnevatel aladel on kaitsevööndi osa 1, kus on vastavalt Muinsuskaitseaduse § 14 lg 3 vaja *tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses*. Kaitsevööndi eesmärgist lähtudes on analüüsitud kaugvaateid muinsuskaitsealale ja linnuse tornile erinevatest vaatesuundadest. Vaadeldi, kas muinsuskaitsealast väljapoole kaitsevööndi laiendamisel võib uute ehitiste püstitamisel või maapealse osa laiendamisel tekkida oht muinsuskaitseala objektide säilimisele ja vaadeldavusele.

Kuussaare muinsuskaitseala kaitsevöönd ei ole seni olnud jaotatud osadeks. Muinsuskaitseala kaitsekorruga on kavandatud oluliste kaugvaadete säilitamiseks vajalike vaatesektorite lisamine kaitsevööndile. Kaitsevööndi senist välimist piiri ei ole põhjust muuta ning see jääb kehtima kaitsevööndi osana 1. Kaitsevööndi osa 2 ehk vaatesektorite eesmärgiks on seatud Kuussaare linnuse *vaadeldavus olulistest vaatepunktidest*. Kaitsevööndi osa 2 olulised vaated on loetletud korralduse punktis 24 ja kujutatud korralduse lisas nr 1 oleval kaardil. Muinsuskaitsealale avanevad vaated on määratletud, lähtudes linnuse tornide vaadeldavuse analüüsi tulemustest.¹⁰ Muinsuskaitseala vaadeldavuse tagamine kaitsevööndi osas 2 tähendab vaate säilitamist linnusele, kusjuures oluline on ka linna madal siluett nende läheduses. Üks olulisi vaateid avaneb piki Tallinna tänavat suunaga Smuuli tn ristmikult Transvaali ja Tallinna tn ristmikule, kus tänavakoridor muutub järsult kitsamaks ning muutub hoonestuse iseloom, markeerides vanalinna ja muinsuskaitseala algust. See koht on ajalooliselt olnud linna sissesõiduks ning on kunagise Riia värava asukoht. Kaitsevööndi osas 2 on kehtivaid detailplaneeringuid, mis on täielikult või osaliselt realiseerimata. Nendel aladel ehitusprojekte koostades on eesmärgiks jõuda arhitektuursete lahendusteni, mis ei kahjustaks olulistest vaatepunktidest avanevaid vaateid.

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

Korralduse punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk. Kehtivas põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina käsitletud ainult väärtuste *säilitamist*. Korraldusega see eesmärk säilib, samas tuuakse välja, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutamine ning kestlik areng. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arengu all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, kus olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Ajastu- ja kohatunnetuse loomise all mõistetakse

¹⁰ Alusuuring [„Kuussaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs.“](#)

Kuressaarele unikaalse arhitektuurse ja haljastuse koosluse kaudu linna identiteedi hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida linna sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega (linna külastades on ära tuntavad nt selle keskaegsed ning baroki ja klassitsismi kihistused ning hilisem Euroopa kuurortlinnale tüüpiline eeslinnade ja avalike haljasalade areng).

Korralduse punktis 5 sätestatakse, et muinsuskaitsealale kohaldatakse lisaks kaitsekorrale ka MuKS-st tulenevaid sätteid. See tähendab, et kaitsekorda tuleb rakendada koos MuKS-ga. Kaitsekord ei sisalda mälestistele esitatavaid nõudeid ega menetlusnõudeid. Mälestiste kaitse ja tööde tegemise reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esemesse ning see tuleneb otse MuKS-st.

Korralduse punktis 6 loetletakse muinsuskaitseala väärtused. Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilimine ja esiletoomine on oluline, et täita Kuressaare muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja sissejuhatuses seoses muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hindamisega.

Muinsuskaitseala väärtused on sisuliselt üldjoontes sarnased senise Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse eesmärkidega, kuigi sõnastatud oluliselt põhjalikumalt ja täpsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, valdajatele, valdkonnas tegutsevatele ettevõtjatele kui ametiasutustele. Seniste eesmärkide hulgast on välja jäetud need, mis käsitlesid muinsuskaitsealal sobimatute kasutusviiside väljatõrjumist, keskkonda risustavate väikeehitiste ja sobimatute rajatiste väljaviimist. Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitsetes tavaks nõuda olemasolevate väikeehitiste ja rajatiste lammutamist või keelata „sobimatuid“ kasutusviise. Eraomandist lähtudes on sellised eesmärgipüstitused kohatud. Välja tõrjumise ja lammutamise asemel on tänapäeval otstarbekam seada tingimused ümberehitamiseks, mille abil saab ka sobimatute ehitiste uuendamisel nende välisilmet parandada.

Punktis 6.1 tuuakse väärtusena välja Kuressaare ajaloolise linnasüdame roll mitmekesise ja inimhõõtmelise elu-, töö-, äri-, õppe- ja puhkekeskkonnana ning kultuurimälu kandjana. See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia, on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Kuressaares on lisaks kohalikule linnaelule olulisel kohal ja pikkade traditsioonidega linna toimimine suvituslinnana. Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatuumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Inimmõõtmelist ruumi mõistetakse korralduses samas tähenduses, kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes¹¹: see on väliruum, mis lähtub inimese mõõtkavast ja on tema liikumise kiirusel hästi tajutav.

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

Punktis 6.2 loetletakse Kuressaare muinsuskaitseala väärtused: *keskajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas ehitised, tänavavõrk kolmnurksete väljakutega, ajaloolised avalikud haljasalad ja ranna-ala, krundi- ja hoonestusstruktuur, ehitusjooned, hoovid (edaspidi õuemaa), haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid, linnus-*

¹¹ Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks, Rahandusministeerium, 2018. - https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2021/05/uldplaneeringu_juhis_final-2.pdf.

kindlus ja arheoloogiline kultuurkiht. Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel tuleb eelistada neid muudele väärtustele ning hoidutakse nende rikkumisest ja hävitamisest.

Punktis 6.3 tuuakse väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated, muinsuskaitsealal avanevad olulised sisevaated ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus.* Vaadeldavus on muinsuskaitseala kui ajaloolise linnakeskuse üks olulisi väärtuseid.

Kuressaarele on iseloomulik madal hoonestus ning tasasel maastikul paikneva linna siluett on enamasti roheline mattunud. Oluliseks erandiks on Kuressaare linnus, mida võib pidada üheks linna sümbolhooneks, mille tornid on nähtavad lähenedes linnale maanteedelt ja merelt ning Kuressaare lennujaama suunalt. Linnus on ajalooliselt olnud maastikul visuaalseks dominandiks ja orientiiriks. Muinsuskaitsealale iseloomulik terviklik kultuuriväärtuslik keskkond eristub ümbritsevast hilisemal ajal hoonestatud linnast selgelt mastaabi, tiheduse ja hoonestuslaadi poolest. Seda näitlikustab ilmekalt Tallinna tänava vaatekoridor muinsuskaitseala kirdeosas: Transvaali ja Tallinna tn ristmik markeerib vanalinna algust, kus tänav muutub oluliselt kitsamaks, hoonestus tihedamaks ning ehitusjoon liigub tänava äärde. Olulised vaated on kirjeldatud korralduse punktis 25 ning määratletud kaardil korralduse lisas 1. Muinsuskaitsealal avanevaid sisevaateid välja joonistatud ei ole, nendeks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid (p. 24). Kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine on samuti üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, bastionid jm ajaloolised ehitised peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud reklaamikandjate vms taha. Kultuuriväärtuslike hoonetena mõistetakse korralduse punktides 11 ja 12 defineeritud A- ja B- kaitsekategooria hooned, mille autentsena säilitamine on nõutav.

Punktis 7 on täpsustatud punktis 6.2 toodud väärtused, loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused. Väärtuslike kihistuste määratlemisel on tuginetud kaitsekorda välja töötava töörühma aruteludele ja kaasamisüritustel tehtud ettepanekutele.

Alapunktides 1–8 nimetatu ei ole ammendav loetelu Kuressaare muinsuskaitseala väärtustest. Nendes tuuakse esile, millised ehitised jt linnaruumi osad Kuressaare ajaloolist linnatuumikut enim iseloomustavad ja moodustavad selles domineeriva ja kohatunnetust loova osa. Alal leidub ka väärtuslike ehitisi jt objekte, mis täpselt loetelus nimetatud arhitektuuristiilide või kihistuste tüüpide alla ei mahu, kuid kaitsekorraga ei ole välistatud ka nende väärtustamine ja kaitse muinsuskaitsealal.

Punktides 7.2 ja 7.3 tuuakse väärtusliku kihistusena välja ka ehituspärandi nõukogudeaegne restaureerimiskihistus. Kuressaare vanalinnas on nõukogude perioodil väga palju hooned restaureeritud-rekonstrueeritud ajastule omasel viisil ning üldiselt hea kvaliteediga. Tervikliku lähenemise ja järjepideva töö eest said Kuressaare restauraatorid 1982. aastal riikliku preemia. Ehkki restaureerimisprintsipiibid on aja vältel muutunud ning kõiki 1970–80. aastate lahendusi tänapäeval eeskujuks võtta ei saa, on need siiski väärtuslikud osad Kuressaare ja Eesti muinsuskaitse ajaloos. Punktis 7.3 on mainitud hilisem hoonestusstruktuuri sobituv hoonestus, mis hõlmab nõukogudeaegset ning uuemat osa ehituspärandist. Märkimisväärne osa pärast muinsuskaitseala kehtestamist rajatud uutest hoonetest on postmodernistlikus arhitektuuristiilis ja kasutavad kohaliku ehituspärandi motiive, mis enamasti järgivad piirkonnale omast paigutust kinnistul. Mitmed neist hoonetest on eesti tipparhitektide looming, mis lähtub kohalikust arhitektuuripärandist ning toona kehtinud muinsuskaitsealistest piirangutest.

Punktis 7.4 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud hoonete interjööre. Sõnastus *kultuuriväärtuslikud interjöörid* viitab korralduse punktis 11 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele, mida tuleb säilitada autentsena nii eksterjööris kui ka interjööris.

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

A-kaitsekategooria on määratud kaitsekorra koostamise käigus teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele. B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt väärtuslikku interjööri säilinud ei ole. Kuna paljudes neist ei ole tehtud siseviimistlusuuringuid ja varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, võidakse kultuuriväärtuslike interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid ajaloolised põrandad jms) leida sisetööde käigus ka neis hoonetes. Sel juhul tuleb neist leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametile teada anda. Amet nõustab ja annab omanikele soovitusi väärtuslike elementide säilitamiseks, samuti on õigus konserveerimiseks ja restaureerimiseks toetust taotleda. Kuna terviklikke või hoone ehitusaegseid interjööre on säilinud pigem vähe, väärtustatakse lisaks terviklikele kultuuriväärtuslikele interjööridele (A-kaitsekategooria hooned) ka selliseid, kus on säilinud kunagiste interjööride fragmente või detaile.

Punktis 7.5 loetakse väärtusliku kihistuse hulka linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas tänavapinna liigendamine erinevate sillutistega, tänava äärsed ja kinnistute vahelised piirdeaiaid, kaevud, teadetetulbad, monumendid, tänavalaternad jms. Loetletud elemendid on hoonete kõrval samaväärsed linnakeskkonna terviklikkust kujundavad osad. Neid leides tuleb leidudest viivitamatult teavitada Muinsuskaitseametit.

Punktis 7.6 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka maastiku ning traditsioonilise haljastusviisi koosmõjul tekkinud keskkond, sealhulgas kõrghaljastatud õuemaad, ajaloolised avalikud haljasalad, puisteed ja ranna-ala avalik haljasala, mis on hoonete kõrval üheks oluliseks linna miljööd kujundavaks elemendiks.

Punktis 7.7 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka arheoloogiline kultuurikiht ja selles leiduvad ehituskonstruksioonid, -detailid või muud elemendid. Arheoloogiline kultuurikiht võib sisaldada ehitusjäänuseid, inim- ja loomaluid, arheoloogilisi leide, sealhulgas töö- ja tarbeesemeid, tootmisjääke ja muud sellist. Samuti võib see sisaldada hävinud, kuid linnaruumile iseloomulike elementide jäänuseid.

Punktis 7.8 on ühe olulise mittemateriaalse väärtusena muinsuskaitsealal mainitud ajalooline kinnistustruktuur, mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu varasematel aastasadel ja mille säilitamine kannab olulist kultuuriväärtust. Kaitsekorra koostamise käigus alusuuringuna läbi viidud Kuressaare kinnistustruktuuri analüüs¹² näitab, et osad Kuressaare muinsuskaitseala kruntidest pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute kultuuriväärtus on oluline muinsuskaitseala väärtuste kontekstis, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja järjepidevust. Kinnistupiiride vanus annab teadmisi erinevate ajastute elukorraldusest ning on otseseks muinsuskaitseala hoonestuse, piirdeaedade ja haljastuse mitmekesisuse ja paiknemise põhjuseks. Krundi suurus ja kuju on

¹² [Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#)

sageli määranud sellel asuvate hoonete suuruse tänavajoonel ja niiviisi tänavaruumis eriilmeliste, samas omavahel sobituvate ehitiste rajamise.

Punktis 8 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste säilitamise riiklikud põhimõtted, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning abistavad nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtunud Eestis väljakujunenud muinsuskaitse praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sh UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlevast soovituselt¹³ (2011), ICOMOSi Veneetsia hartast (1964) ja ICOMOSi Washingtoni hartast (1987). Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ja on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ning kavandatavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid, milleks on muuhulgas ettevaatuspõhimõte, kultuuripärandi ja -mälu hoidmine ja edasikandmine järgmistele põlvvedele, piirkondade identiteet ja eripära, mitmekesine ning kultuurimälu kandev elukeskkond, ligipääsetavus kõikidele inimestele, autentsuse säilitamine ning selle potentsiaalse terviklikkuse taastamine, algupäraste materjalide ning traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine, kõigi ulatuslik koostöö ning avalike huvide ning igaühe õiguste ja vabaduste tasakaalustatus ning proportsionaalsus.

Punktis 8.1 rõhutatakse, et *muinsuskaitseala uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti.* See tähendab, et ehituslikud muudatused on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need väärindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala on väljakujunenud keskkond, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine, 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 kõige keskkonnasäästlikum kasutada juba ehitatud hooned, neid kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Uushoonestuse rajamisel arvestatakse kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks tühjaks.

Punktis 8.2 täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte üksnes iga erakinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on avalik huvi hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja maa-alade (nt ajaloolised avalikud haljasalad, ajaloolised koolihooned, administratiivhooned) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

Punktis 8.3 rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutust või taas kasutuselevõttu, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja nende kultuuriväärtus võib hävida. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud

¹³ UNESCO Ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus. - https://unesco.ee/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf

hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Riik saab hoonete kasutuses hoidmist soodustada, eraldades selleks riiklikke toetusi.

Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevaid kulusid. Muinsuskaitsealal on oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks või avalikes funktsioonides kasutamiseks.

Punktis 8.4 mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja sellel paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega, sealhulgas puudega inimeste erivajaduste¹⁴, laste ja eakate, ratastooliga ja lapsevankriga liikujate, vaegnägijate ja -kuuljate iseseisva, turvalise ja mugava liikumisega, et neile vajalikud teenused oleksid kättesaadavad¹⁵. Sellega antakse juhiseid, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust suurendada, et võimaldada ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Samas peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei tohi kultuuripärandit kahjustada. Lahenduse (täna ühetasapinnaliseks viimine, kaldteed, invatõstukid jms) sobivust kaalutakse, arvestades hoone asukohta linnaruumis, hoone kultuuriväärtust ja lahenduse mõju nendele.

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

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

Kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varasemalt ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui B-kaitsekategooria hoonetele annab Muinsuskaitseamet enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse konkreetse hoone väärtuseid arvestades välja, millised kihistused ja detailid tuleks säilitada ning milliseid võib eemaldada.

A-kaitsekategooria hoonete puhul seatakse muinsuskaitse eritingimustega nõuded ka siseruumides säilitatavate osade kohta, kuid B-kaitsekategooria puhul on siseruumides ehitamine loakohustuseta. Muinsuskaitseamet saab nende osas anda vaid soovitusi.

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

¹⁴ Ehitusseadustiku § 11 lg 4 alusel vastu võetud määrus nr 28, „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele](#)“.

¹⁵ Ligipääsetavuse rakkerühm. Riikliku korralduse töögrupp. Lõpparuanne.

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

Punktis 8.6 on toodud põhimõte, mille kohaselt *uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehituse ehitamisel eelistatakse tänapäevase arhitektuurikeelega ümbritsevat keskkonda arvestavat lahendust*. Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-le olemasolevast 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 kaasaegse arhitektuuriga, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, kahandavad vanade majade väärtust, tekitades ka ajalooliste hoonete puhul kahtluse nende vanuseväärtuses ja autentsuses. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, vaid see peab keskkonda sulanduma.

Korralduses ei anta eraldi suunist väiksemahuliste juurdeehituste (kuni 33%-lise laienduse) arhitektuurse lahenduse kohta (näiteks veranda, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on olenevalt olukorrast mõeldav nii olemasoleva hoone arhitektuurikeelega jätkamine kui ka kaasaegsed lahendused.

Lähiümbruse arhitektuuritavade all mõistetakse konkreetset kvartalis ja tänavaloigus domineeriva ajaloolise hoonestuse paiknemist tänavajoone suhtes, suurust, materjalikasutust jms. See ei tähenda, et uue hoone puhul peaks ajaloolist hoonestust kopeerima, vaid pigem seda kaasaegses võtmes interpreteerima. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendatus), arvestades, et uue ehitise arhitektuurne ilme võib olla kaasaegne.

Ajaloolise hoonestuse all mõistetakse eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonestust. St kui sõjaeelse hoonestuse vahele on ehitatud hiljem palju suurema mahuga hoone, siis uute hoonete kavandamisel lähtutakse üldjuhul vanemate, muinsuskaitseala väärtuseid kandvate hoonete mastaabist, et luua neile toetavat keskkonda. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik (vt korralduse punkt 8.9). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste lubamist kaalutakse igakordselt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise ajal.

Punktis 8.7 antakse soovitus avalikus funktsioonis või linnaehituslikult olulisele kohale planeeritava linnaruumis tuntava mõjuga uue hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Üldjuhul on tuntava mõjuga hooneks peetud sellised, mille ehitise alune pind ületab 100 m², kuid arvestada tuleb ka kontekstiga, kuhu hoonet kavandatakse. Võistlus parandab üldjuhul arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtuslikule keskkonnale väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga.

Punktis 8.8 on sõnastatud suunis, mille kohaselt *uusi hooned rajatakse üldjuhul aladele, kus ajalooliselt on olnud hoonestus ning seejuures arvestatakse ala taashoonestamisel ümbritseva*

linnaruumi ning kaitsekorra eesmärkide ja väärtustega, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik tihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist, kui II maailmasõjast tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, kui see on linnaehituslikult mõistlik ja avalike huvidega kooskõlas. Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga (hoonete taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetelt võimalikult sarnasena), kuna praktikas on olnud selle järgimine harva võimalik.

Kuressaare kesklinnas on II maailmasõjast hoonestamata jäänud maatükke. Sellised on näiteks Kohtu tn 26 staadioni ala, ajaloolise elektriijaama vastas olev haljasala Tolli tn 18.

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

Oluline on järgida ka hea ruumiloome põhimõtteid. Selle kohaselt käsitleme kaasaegset keskkonda väärtustavaid ruumilise planeerimise põhimõtteid nagu väljendatud nt 2018. a valminud Ruumiloome töörühma lõpparuandes¹⁶ ja 2020. a avaldatud Planeerimise rohelises raamatus.¹⁷

Punktis 8.9 antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ja elemente (nt tänavalaternad, kuulutustetulbad jms). Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, sest tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskusprobleeme külgnevale hoonestusele. Samas on avaliku ruumi uuendamine eriti jalakäijasõbralikkuse suurendamise suunas võimalik ja oodatud. Inimmõõtmelise ruumi põhimõtte on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhke-keskkonnana, kus on võimalik osa saada ümbritsevast rikkalikust kultuuripärandist.

Punktis 8.10 on antud suunis haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisiga jätkamiseks ning hävinud osade taastamiseks. Haljastus, sh nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui haljastus kinnistute õuemaal, on Kuressaare muinsuskaitsealal olulised miljöö kujundajad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja erinevate linna osade haljastustraditsioone.

Punktis 8.11 sõnastatakse, et maa alla ulatuvate tööde puhul ning pinnase teisaldamisel ja juurdeveol tuleb arheoloogilise kultuurikihiga alal¹⁸ valida lahendus, mille teostamine on kaevetööde osas võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

Minimaalse sekkumise põhimõtte tähendab, et arheoloogilise kultuurikihiga alal planeeritakse kaevetöid arheoloogilist kultuurikihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõtte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurikihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafiline ladestumine ja dokumenteeritakse arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Arheoloogilise uuringu käigus uuritakse ja dokumenteeritakse pinnasekihte reeglina alates praegusest maapinnast ülalt alla. Ka pealmise, sageli segatud kihi dokumenteerimine on vajalik, sest selle

¹⁶ Vt <https://planeerimine.ee/2020/02/ruumiloome-ja-kvaliteetse-ruumi-pohialused/>

¹⁷ Vt <https://planeerimine.ee/static/sites/2/ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>

¹⁸ Näidatud korralduse lisas 3.

lasumise viisis või selles endas võib olla elemente, mis aitavad mõista varasemate ladestuste stratigraafiat.

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

Sekkumist ei saa pidada minimaalseks juhul, kui füüsiline sekkumine toimub küll väiksel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurkihile suuremal alal. Näiteks vaivundamentide rajamisel võib vaiade paigaldamine tuua kaasa orgaanikarikaste kihtide lagunemise oluliselt laiemal alal, kui vaia paigaldamisega arheoloogilist kultuurkihti füüsiliselt segati. Lisaks sellele rajatakse vaiad vundamendi jaoks sageli umbes 2-meetrise sammuga ning nende ümber valgub betoon kultuurkihi tühemikesse. Sellisel viisil tekitatud katkestuste tõttu kahjustatakse kultuurkihi stratigraafiat ja edaspidi on selles kohas arheoloogiapärandi uurimine raskendatud. Kui vaiamine toimub ilma eelneva piisava uurimiseta, siis ei ole võimalik arvesse võtta ka sügavamal kultuurkihis olevaid hoonestuse jäänuseid ning võidakse vaiata läbi ajalooliste müüritiste. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keeruline või võimatu.

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

Punktis 8.12 sõnastatakse, et arheoloogilises kultuurkihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul, st peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuse tarindite jäänused, tuleb eelistada nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit. Nimetatud nõuded on kooskõlas arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni põhimõtetega arheoloogiapärandi terviklikust konserveerimisest ja *in situ* 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 määratletakse, et säilitada tuleb muinsuskaitseala sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid ning kultuuriväärtuslikele A- ja B-kaitsekategooria ehitistele. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldiselt lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel tuleb arvestada kultuuriväärtuslike hoonete ja rajatiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamikandjate jms paigaldamine tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornidele vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadeteks.

Punktis 8.14 antakse lähtekohad kinnistu (maaüksuse) piiride muutmiseks. MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute, nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muutunud piiridega (korralduse punkt 7.8).

Kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus „Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs.“ Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes kinnistut, selle lähiümbrust ja hoonestust analüüsides kaaluda, kas tegu on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiantmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus erineval ajaperioodil. Kõrgem kultuuriväärtus on neil kinnistutel, mis on vanemad ning seotud kinnistul tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega, nt eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiridega (nt tänavaäärne elamu ja piki krundi piiri paiknevad abihooned).

Korraldus III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

Punktis 9 jagatakse muinsuskaitseala hooned (välja arvatud kultuurimälestiseks tunnistatud hooned) väärtusklassidesse ehk A-, B- ja C-kaitsekategooriasse ning selgitatakse vastava kategooria tähendust. Vastavalt MuKS § 19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lg 1 sisunõuete järgi. Väärtusklassid on neutraalsete nimetustega (A-, B- ja C-kaitsekategooria), et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks on väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused, lähtudes hoonete erinevast kultuuriväärtusest ja rollist muinsuskaitseala eesmärkide täitmisel. Hoonete kaitsekategooriad on määratud korralduse lisa 2.

Kaitsekorra koostamisel hinnati kõikide muinsuskaitsealal olevate hoonete ajaloo- ja kultuuriväärtust eraldi. Hoonete üksteisest eristamisel lähtuti üldiselt hoonetele antud Eesti Topograafia Andmekogu (ETAK) koodidest. Mõningatel juhtudel tuli eristada ühe ETAK-koodiga hoone juurdeehitis põhimahust, et anda hilisemale juurdeehitisele ajaloolisest hoonest erinev kaitsekategooria. Sellistel juhtudel võib kaardil lisa 2 olla ka ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoonel näidatud mitu kaitsekategooriat.

Kultuuriväärtuslikud hooned on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ka siis, kui hoone eksterjööri või interjööri on ajas muudetud. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks II maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis rikastavad ajaloolist keskkonda. C-kaitsekategooria hooned ei kannu muinsuskaitseala väärtusi ning nende puhul ei ole seetõttu nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes. Küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega ning hoone enda arhitektuurse lahenduse terviklikkus.

Senise põhimääruse järgi olid kõik muinsuskaitsealal asuvad hooned käsitletavad A-kaitsekategooria hoonena, st muinsuskaitseameti luba oli tarvis töödeks sõltumata säilinud väärtustest nii eksterjööris kui interjööris. Võrreldes seni kehtinud regulatsiooniga leevendatakse piiranguid enamike hoonete puhul. Kultuuriväärtuslike hoonete siseruumides tehtavate tööde loakohustus lähtub interjööride säilivusest: A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus ka siseruumides tehtavatel töödel, kuid B-kaitsekategooria hoonete puhul, kus interjööre säilinud ei ole, see kohustus kaotatakse. C-kaitsekategooria hoonete puhul ei pea ehitamiseks Muinsuskaitseameti luba taotlema.

Kuressaare muinsuskaitsealal tehti ettepanek määrata A-kaitsekategooriasse 53 hoonet. B-kaitsekategooriasse määrati 540 hoonet – see on valdav osa muinsuskaitseala II maailmasõja eelsetest hoonetest ning lisaks mõned ajaloolisse keskkonda sobituvad uuemad hooned. C-kaitsekategooriasse määrati 619 hoonet. Valdav osa nendest on mitmesugused väiksed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms) – st hoonete arv on küll suurem kui A- ja B-kaitsekategooria hoonetel kokku, kuid nende mõju linnapildis pigem väike.

Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekorra lisana ning Muinsuskaitseameti kodulehel¹⁹. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra muutmisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Kuressaare muinsuskaitsealal pärast piiride muutmist 23 kinnismälestist, lisaks jääb 3 mälestist muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning mälestisena kaitse alla võtmise kultuuriministri käskkirjadest. Nende sisu siinse korraldusega ei muuda.

Punktis 10 sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris*. Kirjeldus lähtub kultuuriministri määruse nr 23 A-kaitsekategooria hoone definitsioonist ja on selgituseks lühidalt toodud ka kaitsekorra tekstis.

Autentsuse mõiste tuleneb MuKS § 43 lg-s 1, mille järgi *muinsuskaitsealal töid kavandades ning tehes lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest, pidades oluliseks eri ajastute väärtuslikke kihistusi, ning tagatakse tegevuse ohutus mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimisele*. Seega tuleb A-kaitsekategooria hoone puhul autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda nii hoone eksterjööris kui interjööris ning tööd eksterjööris ja 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 väärtuslikke interjööre või nende osasid tuvastatud ning neil on seetõttu oluline hoida alles meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-kaitsekategooria hoone puhul tuleb seega autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda hoone eksterjööris. Tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, siseruumides tööde tegemiseks Muinsuskaitseameti luba pole vaja.

Oluline on silmas pidada, et kõik kultuuriväärtuslikud hooned (nii A- kui B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ja nende väärtus autentsusena mõistetav ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas mingil määral muudetud. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks II maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need hooned, mis rikastavad linnaruumi ja sulanduvad hoone mahu ning materjalikasutusega ajaloolisesse keskkonda.

¹⁹ Vt alusuuring [„Kuressaare muinsuskaitseala inventeerimisaruanne.“](#)

Juhul, kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides tehakse ehitustöid ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks kultuuriväärtuslikud vanemad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised pörandad vms), siis tuleb vastavalt MuKS §-le 60 tööd viivitamatult peatada ja sellest Muinsuskaitseametit teavitada. Eesmärk on suunata omanikku interjööris leiduvate kultuuriväärtuslike detailide väärtust mõistma. B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseamet nõustab, kuidas kõige säästvamal viisil väärtuslike detaile või tarindeid alles hoida ning saab vajadusel restaureerimist toetada. Põhjendatud juhul võetakse hoone interjäär MuKS alusel ajutise kaitse alla, et teha kindlaks leitu täpsem kultuuriväärtus või algatada hoone kaitsekategooria muutmine läbi kaitsekorra muutmise.

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 kannu muinsuskaitseala olulisi 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 iseseisva väärtusega ega ala tervikut toetav, on võimalik MuKS-st tulenevaid erimenetlusi mitte nõuda (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine, tööde aruande koostamine). C-kaitsekategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse vaid kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (nt katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis tuleb hoone ilme muutmiseks taotleda siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmise ei ole leevendatud. Seda põhjusel, et C-kategooria hooned võivad olla linnaruumis väga suure visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobitumine ajaloolisesse keskkonda on vajalik tagada ka siis, kui tööd ehitusluba või -teatist ei eelda.

Punktis 13 sätestatakse, et juhul, kui muinsuskaitsealal asuva mälestise mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse sellist hoonet muinsuskaitsealal edaspidi A-kaitsekategooria hoonena. Seda niikaua kuni kaitsekategooria määramiseni kaitsekorra muutmisel. Samuti reguleeritakse olukorda kui olemasolev hoone korralduse lisas 2 märgitud ei ole. Sellisel juhul käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena.

Selline säte on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone tabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood.

Punktis 14 täpsustatakse, et kui hoone püstitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria, st sellele kehtivad C-kaitsekategooria hoonetele kehtestatud nõuded. Kaitsekorra hoonete kaitsekategooriate kaart vananeb paratamatult niipea kui see kehtestatakse, kuna see ei käsitle hooneid, mis ehitatakse pärast kaitsekorra kehtestamist. Selleks, et uued hooned ei jääks õiguslikult määratlemata, on täpsustatud, et kuni järgmise inventeerimise ning kaitsekorra uuendamiseni käsitletakse neid menetluslikult C-kaitsekategooria hoonetena. See ei ole hinnang nende arhitektuursele väärtusele või sobivusele linnaruumis.

Korralduse IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded

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

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

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

Korralduses on nõuded hoonetele esitatud kaitsekategooriate kaupa. Kultuuriväärtuslikele A- ja B-kaitsekategooria hoonetele esitatavad nõuded kattuvad hoone välistarindite puhul kavandatavate tööde osas. A-kaitsekategooria hoonel tuleb tööde tegemise luba taotleda ka töödeks siseruumides, B-kaitsekategooria hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja. Juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht või muu kultuuriväärtuslik leid, siis on sellest teavitamine kohustuslik (MuKS § 60). C-kaitsekategooria hoone puhul ei väljasta Muinsuskaitseamet tööde tegemise luba, vaid annab kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisas 1.

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

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

Punktis 16 nimetatakse A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad nõuded nende conserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad

olemasolevatele hoonemahtudele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitustele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded kehtivad kõigi A- ja B-kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõuded täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

Punktis 16.1 sätestatakse, et kultuuriväärtuslike hoonete piirdetarindid (vundament, sein- ja katusetarindid jms), proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Piirdetarinditena mõistetakse hoone piirdekonstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga).

Autentsena mõistetakse siinkohal nii ehitusaegseid kui hilisemaid väärtuslikke kihistusi, sest ajalooliste hoonete puhul on väärtuslikud kõik varasemad kihistused. Mõningatel juhtudel on ajaloolise hoone autentne välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Säte ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi välistavana. Täiend *võimalikult* annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks, nt katusealuste väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks, kui see ei muuda oluliselt hoone proportsioone.

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

Punkt 16.2 sätestab, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, siis seda saab teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. Näiteks kui hoonel on olnud veranda, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoone välimust on muudetud viisil, mis ei ole tagasipööratav (näiteks on lisatud korruseid vmt), siis peaks üldjuhul maja ilmet ühtlustama arvestades hilisemaid muudatusi.

Punktis 16.3 sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone puhul *kasutatakse hoone tüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale (puit, dolomiit, lubjakivi, lubikrohv, valtsplekk- ja savikivikatused jms) ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid.*

Näiteks hoone katuse vahetamisel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, tuleb katusekatte vahetamise 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 hoone restaureerimise puhul on traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehituse puhul mitte.

Samuti sätestatakse, et muinsuskaitsealal *traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata.* Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastaken, puitvoodrit jälgendav plastikvoodrilaud, 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 täpsustatakse ka see, et *hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale lubatakse kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena*. Materjalid, mis ei ole hoonele kõige sobivamad, kuid mida võib erandkorras hoone päästmiseks konserveeriva lahendusena Muinsuskaitseameti loal kasutada, on näiteks eterniit või rullmaterjal, kui need asendavad varasemat traditsioonilist valtsplekk- või kivikatust. Samas osade uuemate hoonete puhul võib eterniit olla algne, sobiv ja 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.

Traditsiooniliste töövõtete, ehitus- ja viimistlusmaterjalide ning tehnoloogiate kasutamine ja algsete hoone detailide säilitamine aitab elus hoida varasemate ehitusmeistrite pärandit, mis võimaldab linnasüdameid tajuda ajaloolise keskkonnana. Samuti hoiavad need elus muinsuskaitseala vaimset kultuuripärandit: käsitööoskuste tava, esitlus- ja väljendusvormide ning teadmiste ja oskuste kultuuripärandi osana elavana hoidmine ja elujõulisuse tagamine. Seega on muinsuskaitsealal võimaluse korral traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine põhjendatud (MuKS § 3 lg 6).

Punktis 16.4 sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone välispiirdeid võib soojustada ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning selle välispiirete soojustamine on pigem välistatud. Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda, kui kogu hoone laudis vajab niikuinii välja vahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, räästas jms) proportsioonid. Kultuuriväärtusliku hoone välisseinte soojustamist väljastpoolt ei saa kaaluda, kui tegemist on rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus ja detailid on osa hoone väärtusest. Puithoonete puhul on väärtusliku siseviimistluse puudumisel võimalik kaaluda ka seinte soojustamist seestpoolt.

See, milles seisneb hoone kultuuriväärtus, on üldjoontes kirjeldatud näiteks kaitsekategooria põhjenduse tabelis. Konkreetsemalt loetletakse need muinsuskaitse eritingimuste koosseisus, tööde ettevalmistava faasi alguses.

Punktis 16.5 seatakse nõudeks, 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, rõhutades samas, et välimiste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Kas tegemist on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Avatäidete täpne seisukord ning korrastamise tehnilised võimalused selguvad sageli alles restaureerimisprotsessi käigus. Restaureerimismetoodika ning hinnangu akende seisukorrale peab andma vastava tegevusala pädevustunnistusega spetsialist

Avatäidete vahetamine ilma Muinsuskaitseameti loata muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Punktis 16.6 sätestatakse, et *maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiumbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet*.

Nagu punktis 8.6 põhimõttena välja toodud, peavad suuremahulised juurdeehitised (üle 33 % olemasoleva hoone mahust) olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda või muu väiksema hooneosa taastamisel või

ehitamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist valitakse ka juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid).

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

Punktis 16.7 antakse nõuded ventilatsiooni ehitamisele. Selleks kasutatakse ventilatsioonisüsteemi rajamise tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigid, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda. Juhul, kui see ei ole võimalik, ehitatakse uus korsten ajalooliste eeskujul.

Punkt 16.8 sätestab, et elektri- või muu seade, eelkõige seadme hooneväline osa tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Elektri- või muu seadmena mõistetakse päiksepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama, jms. 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 on avalikust ruumist (tänavalt, platsidelt) võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldada need hoone tagaküljele või hoonest eraldi. Vajaduse korral seade varjestatakse.

Hoone konstruktsioonide ja viimistluse kahjustamise all on mõeldud näiteks õhksoojuspumba välisseadme kinnitamist seinale. Seade tekitab vibratsiooni ja kondensatsioonivett, mis võib valguda hoone seinale. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoonest eraldi seisvale alusele.

Punktis 16.9 antakse nõuded erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähistele lahendamiseks. Oluline on kavandada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut või linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha 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. Paljudel Kuressaare kaubanduspindadega hoonetel on suured vitriinaknad, mille puhul on soovitatav kasutada neid algses funktsioonis, st reklaamida oma kaupu vitriinaknal kujundatud väljapanekuga.

Punktis 16.10 antakse nõuded kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakna paigaldamise kohta: *katuseaknaid võib vähese vaadeldavusega kohta paigaldada juhul, kui need ei kahjusta hoone kultuuriväärtuslikku ilmet ning kui need on katusega samas tasapinnas, paigutatud hoone üldise arhitektuurse tervikuga sobivalt ja hoone fassaadi rütmiga arvestavalt; eelistatult hoovipoolsele küljele.* Ajalooliste hoonete kasutuses hoidmiseks võib olla vajalik katusealuse pinna kasutusele võtmine köetavate ruumidena. Pööningule valguse saamiseks on katuseaknad üks võimalus, mille kasutamist kaaluda. Katuseakende puhul arvestatakse hoone fassaadi rütmi ja sümmeetriaga ning jälgitakse, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ja domineerivalt. Katuseakende kavandamisel eelistatakse nende paigutamist kohtadesse, mis on

võimalikult vähe vaadeldavad, näiteks eelistatult hoovipoolsele küljele, et säilitada kultuuriväärtuslike hoonete tänavapoolse külje autentne välimus. Vähesse vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest – nähtavad. Näiteks nii ühe- kui kahekordsete hoonete puhul, mis jäävad otsaviiluga tänava poole, on katus enamasti tänavalt nähtav.

Punktis 17 sätestatakse nõuded tööde tegemisele C-kaitsekategooria hoonetel. Nõuded kehtivad olemasolevatele C-kaitsekategooriasse määratud hoonemahtudele ja neile kavandatavatele juurdeehitustele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegemist on hoone ehitusseadustiku (§ 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 ehitise, rakenduvad sellele korralduse uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue.

Punkt 17.1 sätestab, et *hoone ilme muutmisel, välimiste avatäidete (uste ja akende) vahetamisel ning välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse valikul lähtutakse hoone ehitusaegsest või terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega. C-kaitsekategooria hoone puhul lähtutakse ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada. Tagatud peab olema hoone terviklikkus ja keskkonda sobivus, sh materjalikasutuselt.*

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

Kuigi C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmisel ei saa kasutada mistahes lahendusi, on võimalused A- ja B-kaitsekategooria hoonetest laiemad. Näiteks tüüpilise silikaattelistest nõukogudeaegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel säilitada algse välisilme ja materjalikasutuse (eterniit, tellisfassaadid) või anda hoonetele ka tervikliku uue välisilme (nt plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kategooria hoonete traditsioonilise lubikrohvi kujundatud fassaadidele üldjuhul kasutada ei lubata, on C-kaitsekategooria hoonete puhul üldjuhul võimalik lahendus. Tüüpilise silikaattellis-fassaadiga korterelamu puhul ei eeldata, et selle soojustamisel peaks taastama soojustuse peal algse eeskujul silikaatvoodri või ajalooliste hoonete eeskujul lubikrohvi. C-kaitsekategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga ehitisi. Konkreetsele hoonetele sobivale lahenduse koostamisel Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

Punktis 17.3 sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine lubatud, kuid säilitada või taastada tuleb hoone ja selle osade proportsioonid ja vajadusel ka hoonete iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel taastatakse hooneosade proportsioonid varasema olukorraga võrreldes – pikendatakse räästast, tõstetakse aknad seinasuhtes sellisele kaugusele jne.

Punktides 17.4–17.6 seatakse nõuded hoone laiendamise, elektri- või muu seadme ja tegevuskoha tähistamise või reklaamikandja paigaldamise puhul. Nõuded kehtivad kõigi

muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

Punktis 18 sätestatakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele tulenevad eelkõige alal kehtivast üldplaneeringust, kinnistu detailplaneeringust või projekteerimistingimustest (ja nende juurde koostatavatest detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest). Kui ehitise püstitamiseks ja rajamiseks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ja ehitise püstitatakse või rajatakse projekteerimistingimuste alusel, koostatakse muinsuskaitse eritingimused, lähtudes MuKS-i § 61-s detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohta sätestatust.

Korralduse punktis tuuakse välja, et kaitsekorrast tulenevad üldnõuded, mis loovad raamistiku detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste või detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades kvaliteetse ruumiloome põhialustega.²⁰

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

Uue ehitise püstitamiseks kooskõlastab omavalitsus Muinsuskaitseametiga ehitusloa. Kuna uue ehitise püstitamisel ei pea ehitaja omama muinsuskaitsealist pädevustunnistust ja ehitustöödel ei pea olema muinsuskaitsealist järelevalvet, ei kohusta amet omanikku tööde tegemise luba taotlema, välja arvatud juhul, kui tegemist on kultuuriväärtusliku hoone taastamisega EhS § 4 lg 4 alusel, kui on vajalik muinsuskaitsealine järelevalve (tööde kvaliteedi tagamiseks ja ka järelevalve hüvitamise võimaldamiseks).

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

Punktis 18.1 sõnastatakse, et uushoonestuse kavandamisel *lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest ja kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete mahust, kujust ja kõrgusest), liigendusest, materjalikasutusest, värvilahendusest ja katusemaastikust; katus kavandatakse üldjuhul kaldkatusena.*

²⁰ Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted. - <https://planeerimine.ee/dp/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted/>

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 hoonemahtude erinevusest kinnistute tänava-äärsetes osades ja hoovialal. Juhul kui hoovialal asuva C-kaitsekategooria asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartalis välja kujunenud hoovis asuvate hoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänavaäärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud A- ja B-kaitsekategooria hoone mahtudest, mis iseloomustavad muinsuskaitseala kõige rohkem ning hoiavad selle ajaloolist ilmet. Kui hoonestatava krundi lähiümbrusesse on püstitatud II maailmasõja järgselt kultuuriväärtuslikest hoonetest palju suurema mahuga hooneid, siis lähtutakse üldjuhul uute hoonete kavandamisel muinsuskaitseala hoonestust iseloomustavate kultuuriväärtuslike hoonete mastaabist, et luua neid esile toov keskkond. Samas ei ole alati vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik ning arvestada tuleb ka tänapäevast linnaruumi (p 8.7, 8.9 ja 8.10). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise raames.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul tuleb arvestada olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Värvilahenduse valimisel tuleb samuti keskkonnaga arvestada, vältida üldjuhul 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 kaldkatus.

Punktis 18.2 sõnastatakse nõue, et *mitut varasemat krundi hõlmava uue ehitise kavandamisel liigendatakse see mahuliselt ja arhitektuurselt, järgides II maailmasõja eelse krundi- ja hoonestusstruktuuri*. See nõue tagab, et ajaloolisse keskkonda ei kavandataks ebatüüpiliselt suuri ja monotoonseid ning ajaloolisele hoonestusele vastanduvaid ehitisi.

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

Punktis 18.4 sätestatakse, et *alla 20 ruutmeetrise ehitusaluse pindala ja alla 5 m kõrguse ehitise (edaspidi väikeehitis), sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata alapunktides 1 ja 2 seatud nõudeid*. Need on ajaloolises keskkonnas ebatüüpilised ehitised (prügimaja, alajaam, autovarjualune, avalikud tualetid, kuurid jms), mille puhul ei ole ehitusseadustikud kohasel 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. Sellised ehitised paigutatakse hoovialal eelistatult asukohta, kus need ei ole avalikus ruumis oluliselt

nähtavad. Juhul, kui seda ei ole võimalik tagada, peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see ei domineeriks olemasoleva hoone üle.

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 18.5 sätestatakse, et ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline väikeehitis (*prügimaja, alajaam, autovarjualune jms*) paigutatakse eelistatult asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav, kahjustamata kultuuriväärtuslike hoonete konstruktsioone, viimistlust ja vaadeldavust.

Ebatüüpilised väikeehitised paigutatakse hoovialal või linnaruumis avalikust ruumist vähe nähtavasse asukohta. Juhul, kui seda ei ole võimalik tagada, siis tuleb väikeehitis kavandada selliselt, et see ei domineeriks ajaloolises keskkonnas või olemasoleva hoone suhtes.

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

Punktis 18.6 sätestatakse, et ajaloolistele avalikele haljasaladele²¹ uusi ehitisi ei püstitata, välja arvatud sobiva mastaabi ja kujundusega väikeehitisi ja rajatisi (*taristuobjektid, spordi- ja puhkerajatised, mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms*). Ajaloolised avalikud pargid on oluline osa Kuressaare linna miljööst ja väärtusest elu- ja puhke-keskkonnana. Parkide säilitamise eesmärgil ei ole lubatav nende täis ehitamine. Samas on haljasaladel alati olnud erinevaid puhkealana toimimiseks vajalikke rajatisi ja väikeehitisi, mida võib sel otstarbel edaspidigi Muinsuskaitseameti nõusolekul ajaloolisse keskkonda sobiva suuruse ja kujuga kavandada ja rajada. See puudutab ka suuremaid atraktsioone nagu karussellid või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spordirajatisi nagu kettagolfi rajad. Lubatud on uute mittemahuliste rajatiste (trassid, teerajad jms) ehitamine. Alla 20 ruutmeetrise ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise rajamisel lähtutakse punktis 18.4 toodud nõuetest.

EhS-i järgi ehitusluba või ehitusteatist nõudvate ehitiste ja rajatiste (toodud EhS-i Lisas 1 – teed, veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik, spordi- ja puhkerajatised, erirajatised – nt skulptuurid, purskkaevud, suuremad atraktsioonid nagu karussellid või kohtkindlalt kinnitatud spordirajatised, kettagolfi rajad, väljõusaalid jms) ehitusprojektid kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga.

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

MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muudetud kujul (korralduse punkt 7.8).

Muinsuskaitseala üheks kaitse eesmärgiga seotud väärtuseks on krundi- ja hoonestusstruktuur. Muudatuste lubatavuse üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest – arvestatakse selle vanust ja terviklikuna püsimise järjepidevust. Kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel arvestatakse hoonestuse olemasolevat või tulevast paiknemist ja potentsiaalseid ligipääsu võimalusi. Sõnastatud väärtused ja põhimõtted annavad kinnistupiiride muutmise

²¹ Näidatud kaitsekorra lisas 3.

võimalikkuse üle otsuste tegemiseks lähtekohad nii Muinsuskaitseametile kui ka kohaliku omavalitsuse üksusele.

Punktis 19.1 sätestatakse, et *muutmata või vähesel määral muutunud ajaloolised 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 kinnistu suurustes, mis võib hakata mõjutama ka kavandatavate ehitiste paiknemist ja ilmet. Kinnistute liitmisest keeldumine võib olla põhjendatud ka vajadusega vältida muinsuskaitsealale sobimatult suurte hoonete rajamist.

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.

Kinnistute kujunemist ajas analüüsiti alusuuringus „[Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#).“ Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab uuringule tuginedes kinnistut ja selle lähiümbrust analüüsides kaaluda, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud asjade, sh kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiantmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel.

Punkt 19.2 sätestab, et *alapunktis 1 nimetamata kinnistu piiride muutmisel järgitakse kvartalisisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju), krundile määratakse lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist hooldada ja teenindada*.

Kinnistu peab olema sellise kujuga, mis võimaldab hoonete juurdepääsu, et seda hooldada, remontida ja teenindada. Krundil asuva ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjuseid krundipiiride nihutamiseks. Kinnistupiiride muutmisel on oluline järgida ajaloolist struktuuri, vältida ajaloolises keskkonnas ebaloomulikult väikeste või suurte kruntide tekkimist, vältida kitsaid kiile ja ribasid 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.

Korralduse punkt 20 sätestab nõuded tänavate, õuema, haljastuse ja linnakujunduse elementidega seotud tööde tegemisele.

MuKS § 52 lg 1 seab loakohustuse muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooned kui rajatisi (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms).

MuKS-i § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal. Nimetatud tööd on jätud 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 ajaloolise keskkonda.

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

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

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

Hekid ei ole Kuressaare kontekstis traditsiooniline piirde tüüp ning üldjuhul tuleks nende kavandamist vältida.

Punktis 20.2 on sätestatud, et juhul kui on vajalik rajada uued piirdeaiad, -postid või väravad, siis lähtutakse nende kavandamisel *lähiumbruses väljakujunenud traditsioonilistest ehitusvõtetest, materjalikasutusest, kõrgusest, paiknemisest tänavajoone suhtes ja sobivusest kinnistul paikneva hoonestuse arhitektuuriga; võimaluse korral taastatakse dokumenteeritud ajalooline lahendus*. Piirdeaed peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei ole reeglina lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on seelses keskkonnas võõrad ja seetõttu mittesobivad elemendid. Samuti on hekid piirdena reeglina välistatud.

Punktis 20.3 seatakse nõue säilitada ajaloolised munakivisillutised ja muud väärtuslikud katendid. Ajaloolised katendid on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus.

Projektide puhul, mille puhul on teada, et tänavatähe, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, uuritakse seda eelnevalt ja selgitatakse välja, kas ajaloolisi katendeid leidub. Sellistes projektides tuleb ette näha kohad, kus (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektilahendusse sobiva osa.

Juhul, kui tänavatel või õuemaal olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, tuleb need säilitada ja võtta uuesti kasutusele eelistatult olemasolevas asukohas või mujal rekonstrueerimisprojektiga hõlmatud ala piires.

Erandjuhul lubatakse avastatud või teada olevate ajalooliste sillutiskivide või katendite kasutamist sillutisena põhjendatud juhul ka mujal samal kinnistul või muinsuskaitseala linnaruumis. Erandi tegemist kaalutakse igal korral eraldi.

Punktis 20.4 antakse nõuded uute katendite rajamisel, mille järgi *uue katendi rajamisel lähtutakse ajaloolisest lahendusest (nt sõiduteel munakivisillutise, kõnniteel sillutisplaatide, hoovialal sillutiskivide ja/või sõelmete kasutamine), sealhulgas eelistatakse asfaltkattele sillutiskivilahendusi; sillutise kavandamisel lähtutakse piirkonnale iseloomulikust hoonestuse, haljastuse ja sillutatud ala vahekorrast*. Erinevate katendite kasutamine mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmast. Piirkonniti erineb sillutatud ala suurus ning ka katendi materjal. Muinsuskaitseala keskosas, näiteks keskväljaku ümbruses ja sellelt hargnevatel tänavatel on olnud valdav teekatend munakivisillutis ning selle taastamine on seetõttu ootuspärane ja põhjendatud. Eeslinnades ning muinsuskaitseala aedlinliku ilmega äärealadel on traditsiooniliselt suurem haljastuse osakaal ning seal tuleb vältida hoovide (õuema) suuremahulist sillutamist. Haljastuse ja sillutise kavandamisel piirkonnale iseloomulikku lahendust välja selgitades tuleks analüüsida olukorda vähemalt konkreetse kvartalis ja vajadusel ka tänavalõigu vastasküljel.

Hoovide parklateks muutmist tuleb vältida. Eelistada alternatiivseid parkimislahendusi, näiteks maa-aluste parklate, uute hoonete alla parkimiskorruste rajamist jne. Parkimiskoormuse suurenemine on ajaloolises linnakeskkonnas liiklemist ja keskkonna tajumist häiriv ning seda tuleb vältida linnakeskuse tihendamisega seotud otsuste tegemisel.

Punkt 20.5 sätestatakse, et tagatakse hoonest ja rajatisest pinnasevee eemale juhtimine, selleks taastatakse, säilitatakse või rajatakse pinnasekalded, vajaduse korral maapinda madalamale viies. Hoonete soklite ääres säilitatakse pinnasekalded suunaga hoonest eemale, mis aitavad kaitsta hoonet liigniiskuse eest ja tagavad nii hoonete pikemaajalise säilimise. Juhul, kui kinnistul või linnaruumis puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee majadest eemale, rajatakse need pinnase planeerimise käigus.

Punkt 20.6 määratleb, et *täna rekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste sokli proportsioonid, vajaduse korral tänavapinda madalamale viies; välditakse pinnasevee imbumist hoonetesse ning sademevee juhtimist kinnistutele; vajaduse korral viiakse maapinda madalamale või kasutatakse lahendusi, millega juhitakse pinnase- ja sademevesi hoonest eemale*. Seega analüüsitakse täna rekonstrueerimise projekteerimisel ja suuremahuliste maa-aluste kommunikatsioonide rekonstrueerimise kavandamisel, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik täna pinda allapoole viia, ja vajadusel see rekonstrueerimisprojekti kavandada.

Punkt 20.7 kohustab säilitama ja võimalusel taaskasutama ajaloolisi linnaruumi elemente. Need on näiteks monumendid, skulptuurid, tänavavalgustuspostid, laternad, kaevud, pingid, kuulutustetulbad jm ajaloolist linnatuumikut ilmestavad elemendid. Tegu on üldjuhul liigutatavate elementidega, mida eelistatult säilitatakse olemasolevas asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada, kui seda näeb ette täna, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Punkt 20.8 sätestab, et *uued linnakujunduse elemendid (linnamööbel, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamikandjad, liikluskorraldusvahendid, hooajalised kohvikuterrassid, päikesevarjud, müügikohad, tänavapostid jms) kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ning paigaldatakse viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslikke hooned, vaateid, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust*. Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures arvestamist nii kultuuriväärtuslike hoonete, kõrghaljastuse kui avalikku ruumiga. Lahendused võivad olla nii tänapäevase disainiga kui ajaloolistest linnaruumi elementidest lähtuvad.

Punkt 20.9 annab nõuded hooajaliste tänavakohvikute, müügikioskite jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohvikute jaoks eraldi kõrgemat tasapinda, vaid inventar (toolid, lauad jms) pannakse tänavapinnale. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist tänavatel, sealhulgas erivajadusega liikleja puhul. Paremad võimalused selleks annavad tänavad, kus sõidu- ja kõnnitee on viidud ühele tasapinnale, tänavapinna liigendatuse korral võib eraldi terrassialus olla siiski vajalik.

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-trampoliinid, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms) paigaldamist, mis ei varja olulisi vaateid (toodud korralduse lisas 1).

Punktis 20.10 sätestatakse, et tänavate hooldamisel ei tohi kahjustada külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust. Sel põhjusel tuleb vältida näiteks tänavate soolatamist hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Soovitatav on kasutada nt sõelmeid või liiva, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

Punktis 20.11 on loetletud olulised ajaloolised avalikud haljasalad, millel on oluline osa linna miljöö hoidmisel ja kujundamisel. Ajalooliste avalike haljasalade osas vajab säilitamist nende struktuur, planeering, iseloomulikud vaated, väärtuslik haljastus (puud, põõsad jm) ja ajaloolised väikevormid – piirded, 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.

Kesklinna mänguväljak suure vana kinnistu hoonestamata osana on käsitletud ajaloolise hoovimaastikuna.

Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Ka haljastuse puhul on olulised erinevate aegade iseloomulikud kihistused.

Punktis 20.12 on loetletud alleed, mis säilitatakse ja vajadusel taastatakse; *alleeosad taastatakse terviklike lõikudena, mitte ei isutata üksikuid puud sinna vahele*. Alleede juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puud tänavalõiguse. Tänavate ja trasside kavandamisel arvestatakse alati alleepuudele piisava kasvuruumi jätmise vajadusega nii maa peal kui maa all.

Punkt 20.13 on peetud silmas Kuressaare tänavavõrgule iseloomulike kolmnurksete väljakute, aga ka muude ristmike ääres, enamasti tänavamaal paiknevat haljastust, mis on loetletud maastikuarhitektuursetes eksperdi hinnangus²². *Tänavate ristumiskohtadel paiknevad rohealad säilitatakse*. Need on sageli silmapaistva maastikuarhitektuursete kujunduseta haljasalad, millel on siiski oluline roll tänavamiljöö loomisel.

Punktis 20.14 seatakse haljastuse nõudeid hoovides ning avalikus ruumis, mis ei ole kaitsekorras piiritletud väärtuslike parkide ja alleedena. Muinsuskaitseala kinnistutel moodustab hooviala kujundus järgnevatest elementidest: murualad, peenramaad,

²² Vt alusuuring [Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevööndi hajastus ja maastikulised elemendid](#)

kinnistusesesed teekatendid, madal- ja kõrghaljastus, piirdeaiad, kaevud jm väikeelemendid. Avaliku linnakeskkonna lahutamatuks osaks hoonestuse kõrval on õuemaal asuvad hooviala kujunduselemendid, mis toetavad ja aitavad esile tuua ajaloolist hoonestust. Selleks, et linnaruumis säiliks kinnistute kasutamise traditsioonid ja selle olulised kihistused, on vajalik hooviala kujundamise võttestiku suunamine. Hoovides ja kogu muinsuskaitseala avalikus ruumis on oluline säilitada võimalikult palju haljastust, sh kõrghaljastuse osakaal kinnistu pindalast, et säilitada muinsuskaitsealale iseloomulik kuurortlinna miljö. Oluline on säilitada ja võimalusel taastada erinevaid haljastuse kihistusi, mis loovad ajaloolisest linnaruumist terviku.

Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel tuleb lähtuda piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutada peamiselt traditsioonilisi liike: pärn, vaher, tamm, kask, hobukastan, künapuu, erinevad viljapuud, sirelid, ebajasmiinid, kibuvitsad jms.

Arheoloogilise kultuurkihiga alal (korralduse lisas 3) tähendab kõrghaljastuse rajamine tegevust, milleks on vaja Muinsuskaitseameti luba. Väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala võib kõrghaljastust rajada Muinsuskaitseameti loata.

Punkt 20.15 täpsustab puude raiumise nõuded. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puid, samuti oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks. Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis (nt samal tänaval, hoovis või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas).

Muinsuskaitsealal loetakse ajaloolise linnaruumi haljastuse oluliseks väärtuslikuks komponendiks ka viljapuud, mis on osaks linnaruumi mitmekihilisest haljastusest ja toetavad linnaruumi terviklikkust. Samuti on need kõrghaljastuse kõrval olulised linna miljö kujundajad ja loojad. Viljapuude puhul ei tule säilitada iga konkreetset viljapuud, vaid oluline on säilitada viljapuude kasvatamise traditsioon hoovide ja aedade haljastamisel. Viljapuude raiumisel ei ole oluline, et asendusistutus toimuks tingimata sama liiki istikuga.

Punktis 20.16 sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitustööde käigus ei lubata kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, trasside uuendamine või hoonete püstitamise. Kahjustamise vältimine ei tähenda siiski kaevetööde keelamist. Uute trasside ja muude kaevetööde kavandamisel tuleb silmas pidada, et olemasolev haljastus ei saaks kahjustada ning taastataks ehitusele eelnenud või projektiga ette nähtud olukord.

Korralduse punktis 21 kirjeldatakse millest moodustub arheoloogilise kultuurkihiga ala. Arheoloogilise kultuurkihiga ala on märgitud korralduse lisas 3.

Korralduse punktis 22 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.

Punkt 22.1 sätestab, et *arheoloogilise kultuurkihiga alal²³ enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste või ehitusloa andmist või ehitusteatise menetluse käigus, millega kaasnevad kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, selgitatakse vajaduse korral välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurkihi elemendid. Juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurkihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurkihi stratigraafia vajaduse korral kuni loodusliku pinnaseni.*

Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks tuleb arheoloogilise kultuurkihi elemendid planeeritaval alal välja selgitada võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks

²³ Kantud kaardile Lisa 3.

projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) kogutakse piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: analüüsitakse arhiivi- ja bibliograafiauuringu abil keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel tehakse arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruksioone ja -detaile, ja muid arheoloogilise kultuurikihi elemente, sh matmispaiku.

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

Arvestades ehitiste ja rajatiste kapitaalsust ja eluiga ja nende mõju sügavamatele pinnasekihtidele, on vajalik kavandatavate kaevetööde alal läbi viia arhiivi-, bibliograafia ja/või arheoloogiliste uuringutega terviklik kultuurikihi uurimine, et sellest koguda võimalikult palju teavet kihtide stratigraafilise ladestumise kohta. Seeläbi on võimalik tööde varastes etappides arvestada ajalooliste struktuuridega, vajadusel neid säilitada ja paremini planeerida tööde edasisi etappe. Näiteks vaivundamentide kavandamisel on arheoloogilist kihti kõige rohkem kahjustav, kui piirduakse ainult vaiade ala läbiuurimisega, sest see on kultuurikihi sügavust arvestades tehniliselt keeruline ning selline kaevamisviis raskendab kultuurikihi stratigraafiast aru saamist ja tõlgendamist: lõpuks on kultuurikiht lõhutud, saadud info puudulik ning ei säili ka võimalus 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 suuruselt, 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.

Punkt 22.2 sätestab, et kui ehitustöid kavandatakse *arheoloogilise kultuurikihiga alal*²⁴, juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurikihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia, vajadusel kuni loodusliku pinnaseni.

Punktis 22.3 nõutakse, et väärtuslikud ajaloolised ehituskonstruksioonid ja -detailid säilitatakse. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid on peamiselt keskaegsed ja varauusaegsed ehitised ning rajatised ja nende jäänused.

Maa-aluste konstruktsioonide 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 konstruktsiooni edasise säilimise. Sel juhul tuleb eelistada originaalkonstruksiooni säilitamist ilma markeerimiseta või leida markeerimiseks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist.

²⁴ Kantud kaardile Lisa 3

Korralduse V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded.

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

Korralduse punktis 23 sätestatakse, et muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb kahest osast. Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud kaardile, mis on korralduse lisa 1.

Korralduse punktis 24 tuuakse välja, et muinsuskaitseala 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 ei või ehitistega sulgeda.

Punktis tuuakse välja ka kaitsevööndi osa 1 eesmärk – tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses; ning vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.

Hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis kontrastide vältimise all mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestusmustri jätkamist. Muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, samuti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest, tähendab ka muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete säilitamist muinsuskaitsealale, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette või selle tänavatel. Kaitsevööndisse planeeritava uue hoonestuse maksimaalne kõrgus määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes vaadete analüüsi ja planeeritavat hoonestust ümbritseva linnaruumi analüüsi tulemusena või projekteerimistingimuse andmisel, lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja muinsuskaitseala oluliste objektide või alade vaadeldavusest konkreetses asukohas.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd hõlmab ka Väike-Roomassaare poolsaare, mille karjamaa-ilmeline maastik on muinsuskaitsealal asuva avatud ranna-ala jätkuks. Poolsaarele on juba ehitatud küllaltki suuremahulisi ehitisi ning neid on sinna detailplaneeringutega ka lubatud ning rajatakse edaspidi (näiteks staadioni tribüünihoone). Kaitsevööndi alal ei ole ehitustegevus välistatud, kuid oluline on ala üldise iseloomu, ilme ja maastiku säilitamine, mis tagab muinsuskaitseala säilimise sobivas ja toetavas keskkonnas.

Korralduse punktis 25 on toodud kaitsevööndi osa 2 eesmärk lähtudes MuKSe § 14 lg 3 p 2 – *tagada linnuse tornide ja muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest²⁵ ning olulised linnaruumi sisevaated (mere äärest linnusele, linnus-kindluse alalt merele ja rannaalale, vaated piki ajaloolisi tänavaid).* Vaadete sulgemine ehitistega ei ole lubatud. Lubatud on vaadete avamiseks puude raiumine.

Hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis (nii osa 1 kui 2) määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena detailplaneeringus või projekteerimistingimustes, lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetses kohas.

Punkti 25 alapunktides on loetletud muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated, mis lähtuvad Kuressaare linnus-kindluse tornide vaadeldavuse analüüsi²⁶ ning kaitsekorda välja töötava töörühma ettepanekutest. Oluline ei ole vaid linnuse tornide nähtavus, vaid nende säilimine domineerivate elementidena linna siluetis. Vaadete loetelu ja nende ulatus kaardil on näidatud korralduse lisa 1.

²⁵ Näidatud korralduse lisa 1.

²⁶ Alusuuring [Kuressaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs](#).

Korralduse VI osa. Leevendused tööde tegemise loa 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.

Korralduse VI osas loetletakse ja kirjeldatakse tehtavad leevendused. 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. Kaaludes võimalusi leevendusteks, jõuti järeldusele, et suuremad leevendused ei pruugi toetada ala väärtuste säilimist, mis on MuKS § 3 lg 4 järgi üks muinsuskaitse olulisi põhimõtteid.

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

Korralduse punktis 26 antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks. Loakohustusest loobumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi.

Leevenduste tegemisel lähtutakse asjaolust, et ehitusseadustik ja MuKS on harmoneeritud (Vt MuKS § 1 lg 2). See võimaldab omavalitsustel hõlmata Muinsuskaitseametit ühe menetluse raames. Muinsuskaitseamet osaleb kooskõlastuse andjana ehitusregistri kaudu projekteerimistingimuste eelnõu koostamisel ja kooskõlastamisel (EhS § 31 lg 3), ehitusloa või -teatisemenetluses (EhS § 42 lg 7). Nendes menetlustes on Muinsuskaitseametil MuKS § 52 lg 7 p 4 tulenev võimalus loobuda tööde tegemise loa nõudest, *kui amet on teisele haldusorganile antud kooskõlastuses seda märkinud*. Nimetatud leevenduse tegemine märgitakse haldusorganile antava kooskõlastuse juures B-kaitsekategooria hoonete siseruumides ehitamisel ja C-kaitsekategooria hoonete ümberehitamisel.

Punktis 26.1 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (osaline leevendus MuKS § 53 lg-st1), mis toob võrreldes kehtiva põhimäärusega kaasa väga olulise menetluskoormuse vähenemise. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (korralduse punkt 17), Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse üksuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses. Tööde tegemise luba asendab C-kaitsekategooriasse määratud hoonetele Ehitusregistris ehitusloa juures olevale ehitusprojektile ameti poolt antav kooskõlastus. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – nt juhul, kui kohalik

omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei nõua, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Sellisteks erandjuhtumiks võib olla nt hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatisse kohustusega tööks.

Punktis 26.2 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *kõrghaljastuse rajamiseks kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks õuemaal väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala* (arheoloogilise kultuurkihiga ala on näidatud kaardil lisas 3). See on osaline leevendus muinsuskaitseaduse § 52 lg 3 p-st 1. Leevendus kehtib ainult õuemaal ja see ei kehti avalikele parkidele ega tänavaruumile, kus tööde loa nõue kaeve- ja haljastustöödel jääb kehtima haljastuse ja avaliku ruumi kultuuriväärtuste kaitseks.

Õuemaal kõrghaljastuse rajamise ning kaeve- ja pinnasetöödega seotud tegevused on leevendatavad tavapärase hooviala kasutuse korral. Tavapärased tööd hoovides, lisaks kõrghaljastuse rajamisele on lillepeenarde või aiamaa peenarde rajamine, mille käigus ei ohustata maa sees olevat arheoloogiapärandit, ega seata ohtu olemasoleva kõrghaljastuse säilimist. Juhul kui need tööd kahjustavad arheoloogiapärandit või olemasolevat kõrghaljastust (näiteks pinnase kuhjamine puu juurtele), tuleb siiski tööde luba Muinsuskaitseametilt taotleda.

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.

Punktis 26.3 sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud raieloa või hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga*. See on osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1 ja § 52 lg 3 p-st 1. See tähendab, et kui kohalik omavalitsus kaasab Muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (kohvikuterrassid, suvised müügikohad jms) lubade menetlusse, siis ei pea edaspidi väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta, st juhul, kui omavalitsus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (nt kuna omavalitsuse kehtestatud loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), siis on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Punktis 26.4 sätestatakse, et muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav tegevuskoha tähise, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud lahenduse Muinsuskaitseametiga. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta, st juhul, kui Saaremaa vallavalitsus mingil põhjusel info- või reklaamikandja loa taotlust menetlusse ei võta.

Punktis 27 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis määratud juhtudel tööde kooskõlastamise või teavitamise nõudest.

Punktiga 27.1 leevendatakse kaitsevööndis olemasoleva ehitise ümberehitamise, välisilme muutmise ja laiendamise kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga, välja arvatud juhul, kui see hõlmab maapealse osa mahulist juurdeehitamist. See on leevendus MuKS-i § 58 lg-st 1, mis näeb ette, et *pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisse 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 *ehitamise, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamise*ga. Leevendusega loobutakse seega hoone kasutatava pinna laiendamise (nt katusekorruse või keldrikorruse väljaehitamise) kooskõlastamise kohustusest olemasoleva hoone mahus. kooskõlastatavaks jääb ainult mahuline külge- või pealeehitamine, st kõik uued ehitismahud, mis muudavad kaitsevööndis hoonete kõrguseid ja hoonestusstruktuure.

Mahulise juurdeehitamisenäi mõistetakse siin ehitise suletud brutopinna suurendamist, välja arvatud ehitise välispiirete soojustamine, mida ei loeta ehitise mahuliseks suurendamiseks muinsuskaitsealises mõttes, sest selline ehitustegevus ei mõjuta oluliselt muinsuskaitseala vaadeldavust. Samuti ei loeta ehitise mahuliseks juurdeehitamiseks ehitise olemasoleva katusealuse väljaehitamist juhul, kui hoonetele ei lisandu katusest väljaehitusi (valgustus lahendatakse näiteks katuseakendega). Juhul, kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi juurdeehitisi, siis tuleb need muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punktiga 27.2 leevendatakse MuKS-i § 58 lg-st 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis EhS-st tuleneva ehitisteatis või -loakohustuse puudumise korral. Seega ei ole ka näiteks ehitus- ja remonttöödest ameti teavitamine nõutav, kui ehitusluba- või ehitusteatis ei ole nõutav. Samuti ei nõuta alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrguste ehitiste ehitamisest teavitamist. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

Punktiga 27.3 leevendatakse MuKS § 58 lg-s 1 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitise lammutamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis. Leevendus puudutab kaitsevööndi osa 2.

Korralduse VII osa. Muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid.

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

Punktiga 28 määratakse, et *mälestise kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele.* Kaitsevööndi määramise vajadus on sellise maa-alalise 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, st arheoloogiamälestise kaitsevööndis leiduvat võimalikku arheoloogilist kultuurikihti.

VIII osa. Lõppsatetes käsitletakse korralduse jõustumist.

Punktis 29 sätestatakse, et korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Punktis 30 sätestatakse, et vastavalt MuKS § 91 lg 1 lõpeb *Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määruse nr 220 „Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ (RT I 2004, 50, 353) kehtivus lõpeb punktis 29 sätestatud korralduse jõustumisel.*

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

Kaitsekorra põhjendused ja selgitused on esitatud korralduse lisana, mis on kättesaadav Riigi Teatajas, Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

5. Kaitsekorra ette valmistamine ja menetluse kirjeldus

Kaitsekorra koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast MuKS-e jõustumist. 2019. aastal moodustati selleks Muinsuskaitseameti peadirektori 02.12.2019 käskkirjaga nr 1.1-5/56-A Kuressaare kaitsekorra töörühm, keda juhtis Muinsuskaitseameti vanalinnade nõunik Kaarel Truu.

Töörühm käis koos 20 korda, koosolekutel arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega.

Paralleelselt töörühma koosolekutega toimus Kuressaare muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimine, mille viisid läbi Muinsuskaitseameti lepingulised partnerid. Senise kaitsevööndi ala inventeerimise viisid läbi Muinsuskaitseameti teenistujad.

Töörühm vaatas Kuressaare muinsuskaitseala inventeerimise tulemused (sh kaitsekategooria ettepanekud) hoonete kaupa läbi ning tegi kaitsekategooriate ettepanekutes mitmeid muudatusi. Töörühma protokollid ning [inventeerimisaruanne koos kaitsekategooriate ettepanekute tabeliga](#), millesse on töörühma ettepanekud sisse viidud, on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel [Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise alamlehel](#).

Kaitsekorra väljatöötamise ajal koostati lisaks hoonete inventeerimisele veel kaks alusuuringut: [Kuressaare krundipiiride analüüs](#) (Martti Veldi, Muinsuskaitseameti arheoloogianõunik, 2020) ja [Kuressaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs](#) (Raul Kalvo, arhitekt, 2020). Lisaks oli töörühmal kasutada [eksperdi hinnang Kuressaare vanalinna haljastuse kohta](#) (Liis Koppel 2021) ja [eksperdi hinnang Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala arheoloogiapärandi kohta](#) (Garel Püüa 2016). Krundipiiride analüüsist lähtuti kaitsekorras kinnistupiiride väärtuse ja nõuete määramisel. Linnuse tornide vaadeldavuse analüüsi abil analüüsiti muinsuskaitseala kaitsevööndi osa 2 perspektiivikust ja põhjendatust. Haljastuse eksperthinnangust selekteeriti välja haljasalad, mis on olnud ajalooliselt hoonestamata või algselt haljasalaks kujundatud. Arheoloogise kultuurkihiga ala ulatuse ning seotud nõuete ja leevenduste määramisel tugineti Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala arheoloogiapärandit käsitlevale eksperdi hinnangule.

Lisaks kaasati ettevalmistusprotsessi Kuressaare ajaloolise linnasüdamega aastaid tegelenud erialaspetsialistid, sh mitmed endised linnaarhitektid (laiendatud töörühma arutelu 17.12.2020); Saaremaa vallavalitsuse teenistujad (arutelu 22.10.2021), Muinsuskaitseameti ehitismälestiste eksperdinõukogu (23.08.2021), maastikuarhitektuuri eksperdinõukogu (30.08.2021). Muinsuskaitseala piiride muutmise ettepanekut tutvustati ehitismälestiste eksperdinõukogu 07.06.2021 koosolekul, kuhu olid teiste hulgas juurde kutsutud arheoloogiapärandi eksperdinõukogust Ulla Kadakas ja maastikuarhitektuuri eksperdinõukogust Ilme Mäesalu.

Kaasaegsete (pärast 20. sajandi teist poolt ehitatud) hoonete kaitsekategooriate ettepanekud vaatasid läbi Arhitektide Liidu esindajad. Nendega toimus arutelu 07.04.2021, enamik arhitektide muudatusettepanekutest viidi töörühma otsusega kaitsekategooriate tabelisse sisse.

Väärtusliku haljastuse kaardistamisse kaasati 2021 kevadel maastikuarhitekt Liis Koppel, kes aitas määratleda, millised Kuressaare pargid ja alleed on ajaloolised ja millised mitte.

Kaitsekorra koostamise ajal toimusid järgmised avalikud kaasamis- ja kaitsekorra koostamist tutvustavad üritused:

20.08.2019 toimus muinsuskaitseala inventeerimist tutvustav [ringkäik ja arutelu](#), kus tutvustati esmaseid inventeerimistulemusi ja arutleti erinevate hoonete väärtuse üle.

Kaitsekorra koostamise protsessi tutvustamiseks toimus kaks avalikku üritust (16.01.2020 ja 29.11.2020), et kaasata aruteludesse kohalikku kogukonda laiemalt.

16.01.2020 toimus Kuressaares Keskkonnaameti saalis kaitsekorra koostamise avakoosolek, kus vestlusringis ning laudkondades arutleti Kuressaare väärtuste ja kaitse tuleviku üle. Ettekanded ja ürituse kokkuvõte on kättesaadavad [Muinsuskaitseameti kodulehel](#).

29.11.2020 tutvustati avalikult muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiride muutmise ettepanekuid, läbiviidud alusuuringute tulemusi ning hoonete kaitsekategooriate ettepanekuid. Üritus toimus pandeemia tõttu hübriidseena, st Kuressaare kultuurikeskuse saalis toimunud ettekandeid sai jälgida otseülekandena interneti vahendusel ning sellele järgnes arutelu Kuressaare raamatukogu esisel alal, kus oli võimalik tutvuda kõigi ettepanekute ja materjalidega. Üritusele järgnes ringkäik linna piirkondadesse, mida kavandatakse muinsuskaitsealaga liita. Ettekanded ja ürituse kokkuvõte on kättesaadavad [Muinsuskaitseameti kodulehel](#).

Kaitsekorra avatud menetluse algusest, sh avalikest üritustest, teavitati ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saarte Hää, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis) ja Saaremaa Valla veebilehel. Teates avaldati lühidalt kaitsekorra eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

E-posti kaudu teavitati avalikust väljapanekust menetlusse kaasatud asutusi ja ühinguid, kaasamisüritustel oma huvi väljendanud isikuid ja muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnistute omanikke.

E-kiri Kuressaare kehtiva muinsuskaitseala kinnisvaraomanikele saadeti 1619 kontaktille, kaitsevööndi elanikele saadeti 568 e-kirja ning kaitsevööndi osa 2 alale jäävate kinnisasjade omanikele saadeti 108 e-kirja.

Täiendavalt teavitati tähtsusega kirjadega kõiki kaitsevööndis asuvate kinnistute omanikke, kelle kinnistul asuvale hoonele muinsuskaitseala laiendamisel tehti ettepanek A-kaitsekategooriasse määramiseks ning kes kahe päeva jooksul ei olnud e-kirja avanud. Lisaks suheldi kõikide senise kaitsevööndi alal A-kaitsekategooriasse määratud hoonete omanikega telefonitsi või hoone ülevaatusel koha peal, et selgitada muudatustega kaasnevat võimalikke piiranguid ning nende asjakohasust.

Kõige suuremad muudatused võrreldes senise kaitse korraldusega puudutavad omanikke, kelle hooned olid seni muinsuskaitseala kaitsevööndis ning asuvad kaitsekorra kohaselt muinsuskaitsealal, nn laiendusalaal. Nendest omakorda seisavad suurimate muudatustega silmitsi sellised, kelle hoone on määratud A-kaitsekategooriasse. Selleks, et veenduda, et need omanikud on teadlikud ameti kavatsusest ning kaitsekorraga seotud õigustest ja kohustustest, suhtles Muinsuskaitseameti vanalinnade nõunik Kaarel Truu telefonitsi iga sellise hoone omanikuga. Omanike seisukohad registreeriti arvamuse või vastuväitena. Lisaks vaatas maakonnanõunik koha peal üle kõik sellised hooned, et veenduda väärtuslike interjööride olemasolus ning andis omanikele täiendavaid selgitusi koostatavast kaitsekorrast.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt ning HMS § 5 lõike 1 kohaselt on haldusorganil õigus valida menetlustoimingute

vorm, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Võttes arvesse, et Kuressaare muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis on ligi paar tuhat omanikku ning asjaolu, et algatatud menetlusega muinsuskaitsealale jäävate kinnistute omanike õigusi ei piirata suuremal määral kui hetkel kehtivast põhimäärusest tuleneb ning eesmärk on kehtivaid nõudeid leevendada, siis oli teavitamine toodud viisil kohane.

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus 17.11-17.12.2021, materjalid olid kättesaadavad Muinsuskaitseameti veebilehel. Lisaks veebilehele oli kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja lisad kättesaadavad Muinsuskaitseameti kontorites, sh Kuressaare kontoril aadressil Tallinna tn 10. Samal ajal oli avatud kaitsekorda tutvustav välinäitus Kuressaares Ferrumi kaubamaja ees, et juhtida tähelepanu avaliku väljapaneku toimumisele ning tutvustada selle sisu ja kavandatavaid muudatusi.

Avaliku väljapaneku vältel laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid 39 isikult. Esitatud vastuväidetele, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas muinsuskaitseamet koos Kuressaare kaitsekorra koostamise töörühmaga seisukoha ja edastas selle enne avalikku arutelu vastuväite/arvamuse/ettepaneku saatjale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekud ja vastuväited ning Muinsuskaitseameti poolt võetud seisukohad on antud seletuskirja lisas 2. Arvestades avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekuid, muudeti vähesel määral korralduse ja seletuskirja sisulist sõnastust ning muudeti 27 hoone kaitsekategooriat. Sealjuures 21 juhul oli tegu senise kaitsevööndi alal esialgu A-kaitsekategooriasse määratud hoonega, mille puhul pärast asjaolude täpsustamist peeti kohaseks B-kaitsekategooriat.

Avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati ajalehes Saarte Hää!, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused, huvilised, olemasoleva ja kavandatava muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnisvaraomanikud, samuti vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute tegijad.). Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 28.03.2022 Kuressaare päevakeskuse saalis. Kohapeal osales 26 inimest, lisaks toimus veebiülekanne. Avaliku arutelu videosalvestus on järelevaadatav Muinsuskaitseameti [Facebooki lehel](#).

Arutelu käigus tutvustati esitatud arvamusi ja vastuväiteid ning Muinsuskaitseameti seisukohti nendele. Arutelu protokoll on Muinsuskaitseameti [kodulehel](#).

Pärast avalikku arutelu on korralduse ja seletuskirja sõnastust korrigeeritud (seletuskirja lisatud täiendavaid põhjendusi kitsenduste seadmise kohta, kirjutatud teksti selgemaks jms) ning ümber struktureeritud vastavalt Kultuuriministeeriumi ettepanekutele. Avaliku arutelu ajaks oli eelnõu Muinsuskaitseameti kodulehel väljas sellisena, et avatud menetluse käigus tehtud sisulised ettepanekud, mis otsustati sisse viia, olid juba sisse viidud. Pärast avaliku arutelu toimumist lisati korraldusse punkt 1, mis sätestab Kuressaare muinsuskaitseala riikliku kaitse alla võtmise ja selle eesmärgi. Seletuskirja punkti 20 täiendati 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. Korraldusele lisati punkt 21, millega iseloomustatakse Kuressaare muinsuskaitseala arheoloogilise kultuurikihiga ala ning punktis 22 täpsustati arheoloogilise kultuurikihiga alal kaeve- ja pinnasetöödele kehtivaid leevendusi. Täiendavalt lisati punkt 30, millega määratakse „Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse“ kehtivuse lõppemine.

Eelnõud tutvustati 11.10.2022 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 Saaremaa Vallavalitsusele. Täiendavaid ettepanekuid ei esitatud, Saaremaa Vallavalitsus küsis muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivate detailplaneeringute rakendamise kohta ja Kultuuriministeerium vastas, et detailplaneeringud on ka edaspidi ellu viidavad ja planeeringutes lubatud hoonemahtude arhitektuurset lahendust kavandades on oluline arvestada merelt Kuressaare linnus-kindluse tornidele avanevate kaugvaadetega. EIS-i kooskõlastusringile järgnevalt tehti väiksemaid sõnastuse muudatusi eesmärgiga kaitsekordade tekste võimaluse piires ühtlustada.

6. Korralduse vastavus Euroopa Liidu õigusele

Korraldus ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Senise põhimäärusega seatud kitsendused ja nõuded on taganud kultuuriväärtusliku keskkonna säilimise ja hoidmise. Järjepidevus ajaloolise linnatuumiku hoidmiseks ja arendamiseks on tagatud ka uue kaitsekorruga. Uus kaitsekord loob senisest suurema selguse muinsuskaitseala väärtustes, põhimõtetes, nõuetes ja leevendustes. Selle koostamisse on panustanud erakordselt lai spetsialistide ning kogukonna esindajate ring, mis annab aluse tänapäeval oluliste väärtuste kaitseks Kuressaare muinsuskaitsealal, keskendudes senisest enam vanalinna kohatunnetust loovate väärtuste hoidmisele ja arendamisele.

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme kaitsekategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvuse neist kaitsekategooriatest. Selle eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised nõuded ei ole põhjendatud. Muudatuse tulemusena väheneb Muinsuskaitseameti loakohustus enamike muinsuskaitsealal asuvate hoonete suhtes. Kuna senise määrusega olid tööd interjöörides reguleeritud vanalinna alal kõikide hoonete puhul, siis leevenevad nõuded vanalinna alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul ning jäävad endiseks vaid 42 A-kaitsekategooriasse määratud hoone puhul (neile lisandub laiendusala 11 hoonet).

Loakohustuse vähendamisel väheneb kodanike jaoks halduskoormus ja ametnike jaoks töökoormus oluliselt. C-kategooria hoonetele ei anta enam muinsuskaitse eritingimusi ega Muinsuskaitseameti tööde luba, vaid ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse üksuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse (leevendus p 26.1). B-kategooria hoonetele ei anta sisetöödeks enam eritingimusi ega tööde tegemise lube. Vastavalt punktile 26.5 väheneb halduskoormus ka raietööde ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas, kuna Muinsuskaitseamet saab anda oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksuse loamenetluses ja täiendavat luba eraldi väljastama ei pea.

Muinsuskaitseala piiri muutmisega seoses suureneb muinsuskaitsealale jääv kinnisvaraomanike hulk. Ka kaitsevööndi muutmisega suureneb riivatavate isikute hulk oluliselt. Lisanduvad vaatesektorid (kaitsevööndi osa 2) asuvad küll peamiselt mere ja hoonestamata alade kohal ning tänavakoridoris, ent lennujaama suunalt avanev vaatesektor katab ka elamukvartaleid, kus seni muinsuskaitsealisi piiranguid pole olnud.

Seni muinsuskaitsealal asunud hoonete omanike valdavale osale väheneb halduskoormus ja ametnikel töökoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametiga ei ole vaja kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitust, ega teavitada alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamisest (leevendused p 26.1 ja 26.2) suhteliselt suur hulk C-kaitsekategooria hooned ja nendega seotud asjaajamise lihtsam korraldus ja selle arvelt vabanev ajaressurss võimaldab eeldada, et A- ja B-kaitsekategooria hoonete omanikele muutub asjaajamine kiiremaks ja ladusamaks.

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

Muinsuskaitseala kaitsekorra sisu on sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt ja väärtuste kesksamalt, mis võimaldab Muinsuskaitseametil tagada Kuressaare linnasüdame väärtuste säilimise ja esiletoomise.

Kuna Kuressaare muinsuskaitsealale uue kaitsekorra kehtestamisel ei ole tegemist uue muinsuskaitseala moodustamisega, vaid kinnitatakse riikliku kaitse all olevale alale MuKS kohane kaitsekord, mis täpsustab ja leevendab olemasolevat muinsuskaitseala põhimäärust, siis selles osas rakendamiseks vajalik täiendav kulu puudub.

Muinsuskaitseamet rakendab riiklikku kaitset senistel alustel.

8. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

9. Vaidlustamine

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

10. Korralduse kooskõlastamine

Korraldus esitati kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Saaremaa Vallale. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kooskõlastas eelnõu märkusteta, teised ministeeriumid vaikimisi. Saaremaa Vald kooskõlastas eelnõu märkusteta.

Seletuskirja lisa 1. Kaitsekategooriate põhjendused.

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

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