

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

**Sisukord**

1. Sissejuhatus .....	2
2. Tartu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus..	3
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused .....	7
4. Korralduse sisu .....	9
5. Kaitsekorra menetluse kirjeldus .....	38
6. Korralduse vastavus Euroopa Liidu õigusele .....	40
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused .....	41
<b>8. Korralduse jõustumine .....</b>	<b>42</b>
<b>9. Vaidlustamine .....</b>	<b>42</b>
<b>10. Korralduse eelnõu kooskõlastamine .....</b>	<b>Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.</b>
Lisa 1: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast .....	42
Lisa 2: Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad .....	42

## 1. Sissejuhatus

Muinsuskaitseaduse (edaspidi *MuKS*) § 19 lg 3 alusel otsustab muinsuskaitsealaks tunnistamise Vabariigi Valitsus ja kehtestab ala kaitsekorra.

Käesolev korraldus (edaspidi *korraldus*) ei näe ette uue maa-ala kaitse alla võtmist. Lähtuvalt 2019. a jõustunud MuKS-e § 91 lõikest 1 tuleb kehtestada olemasolevale muinsuskaitsealale uus kaitsekord. Kehtestamisel asendab Tartu muinsuskaitseala kaitsekord (edaspidi ka *kaitsekord*) seni kehtinud [Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#) ja viimane tunnistatakse kehtetuks.

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

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

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

Korralduse ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti ehituspärandi valdkonna juht Anni Martin (teenistusest lahkunud), peadirektor Siim Raie (teenistusest lahkunud), ehituspärandi osakonna juhataja Kais Matteus (kais.matteus@muinsuskaitseamet.ee, tel 53437741), arheoloogiapärandi osakonna juhataja Helena Kaldre (helena.kaldre@muinsuskaitseamet.ee; tel 58875384) ja arheoloogia nõunik Liivi Varul (liivi.varul@muinsuskaitseamet.ee; tel 53026912). Korralduse valmimisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 13.04.2020 käskkirjaga nr 1.1-5/21-A moodustatud Tartu kaitsekorra töörühm koosseisus: Anni Martin (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi valdkonna juht, teenistusest lahkunud), Indrek Ranniku (Tartu Linnavalitsus, üldplaneeringu- ja arenguteenistuse juhataja), Tõnis Arjus (Tartu Linnavalitsus, linnaarhitekt), Egle Tamm (Tartu Linnavalitsus, kultuuriväärtuste teenistuse muinsuskaitse peaspetsialist), Leele Välja (arhitektuuriajaloolane), Mart Hiob (linnaplaneerija), Ave Elken (Muinsuskaitseamet, kaitsekorralduse spetsialist).

Kultuuriministeeriumist on korraldusele ja seletuskirjale kaasa aidanud endine muinsuskaitsealade nõunik Liina Jänes ja muinsuskaitsealade 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. Tartu muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus

MuKS § 9 lg 1 kohaselt on muinsuskaitseala riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. Tartu on väga kõrge kultuuriväärtusega ajalooline linnaline asula. Tartu linna ajalugu ulatub juba muinasaega, kui Emajõe ületuskohas (praeguse Laia ja Vene tänava kohtumispaigas) tekkis inimasustus. Kaitselinnus ja selle äärne pühasula rajati Toomemäele oletatavasti I aastatuhande teises pooles.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga. Tartu muinsuskaitseala koosneb mitmest perioodist (muinasajast kuni tänapäevani) pärit hoonetest ja rajatistest, muinasaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist ja rikkalikust haljastusest. Hästi on säilinud ajalooline tänavatevõrk, hoonestus- ja krundistruktuur ning linnakindlustuste maa peal säilinud osad, sealhulgas bastionaalvöönd.

MuKS § 10 lg 1 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:

- 1) Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon<sup>1</sup> (jõustus Eesti suhtes 27.01.1995) käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärsed paikkondi, sh ajaloolisi linnamaastikke<sup>2</sup> ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvvedele lasub eelkõige osalisriigil.
- 2) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon<sup>3</sup> (jõustus Eesti suhtes 1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsises ohus ohrate planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuripoliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.
- 3) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon<sup>4</sup> (jõustus Eesti suhtes 01.03.1997) rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tuleb tagada nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks tuleb rakendada seaduslikke abinõusid, mille eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitse põhimõtted

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

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

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

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

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

- 4) Euroopa maastikukonventsioon<sup>5</sup> (jõustus Eesti suhtes 01.06.2018) käsitleb nii looduslikke kui ka linnalisi, nii silmapaistvalt väärtuslikke ja nõ igapäevamaastikke kui ka täiesti kahjustatud maastikke. Kõiki maastikke peetakse oluliseks, sest mis tahes maastik kujutab endast sealsete inimeste eluruumi ja on seetõttu oluline olenemata selle seisundist. Enamus eurooplasi elab suuremates või väiksemates linnades, mille maastike kvaliteet mõjutab nende elu. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Nendest põhimõtetest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.
- 5) Kultuuripärandi väärtust ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk nn Faro konventsioon<sup>6</sup> (jõustus Eesti suhtes 1.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mille inimesed pärandile omistavad. Konventsiooni keskne mõte on igaühe õigus saada osa kultuuripärandist, sellega kaasnev vastutus kultuuripärandi ees on nii individuaalne kui ka kollektiivne. Muinsuskaitseala on ajalooline linnatumik, kus kultuuripärand tõstab inimeste elukvaliteeti ja mitmekesistab elukeskkonda ning on loometegevuse allikaks ja kestliku arengu osa. Kultuuriajaloolise linna keskkonna hoidmine ja mitmekesine kasutus annab võimaluse saada osa kultuuripärandist nii neil, kelle jaoks on see argikeskkond elamiseks ja töötamiseks kui ka neil, kes külastavad seda turistina puhkamise ja kohalikust kultuurist osa saamise eesmärgil. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, laiema pärandikogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtused ning räägitud läbi kaitseala eesmärk ning põhimõtteid ja nõuded kultuuriväärtusliku keskkonna hoidmisel ja arendamisel. Seega on korraldus konventsiooniga kooskõlas.

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

Tartu muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

- 1) Selektiivsus – Tartu oli üks Eesti üheksast keskaegsest linnast. Eesti kontekstis kuuluvad kõik keskaega ehk linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige

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

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

väärtuslikumasse osasse meie kultuuripärandist ning on riigi kaitse all vastavalt säilivusele kas muinsuskaitsealade või arheoloogiamälestistena: keskaegsed linnatuumikud, mis on arvestataval määral säilinud (Tallinn, Tartu, Haapsalu, Viljandi, Paide, Rakvere ja Uus-Pärnu) on kaitse all muinsuskaitsealadena; II maailmasõjas hävinud Narva ning juba 16. sajandil hävinud Vana-Pärnu linna maa all säilinud struktuurid on kaitse all arheoloogiamälestistena.

Tartu ajalooline linnatuumik on esinduslikumaid, paremini säilinud ja kumuleeruva väärtusega alasid Eestis, aga ka Euroopa ülikoolilinnade hulgas. Tartus on väga hästi säilinud klassitsistliku arhitektuuriga vanalinn, sh ülikooli ajalooline hoonestus, mis on üks terviklikumalt säilinud valgustusajastu ülikoolikomplekse Euroopas ning pärvinud ka üle-euroopalise tunnustuse.<sup>7</sup>

2) Originaalsubstantsi säilivus – Tartu muinsuskaitsealal on vaatamata ajaloo keerdkäikudele esindatud olulisel määral algupärane linnakujundus ja see on hästi säilinud. Kõige varajasemad inimtegevuse kihistused on ladestunud ja säilinud hilisemate ehituskihtide all ja on seda kõrgema kultuuriväärtusega.

3) Tehniline seisukord – enamik Tartu muinsuskaitseala hoonestusest on praegu kasutuses ja kasutatav ka tulevikus.

Tartu muinsuskaitseala vastab samuti määrusega nr 23 kehtestatud kõigile muinsuskaitseala kriteeriumitele:

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

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

Arheoloogiliste leidude ja teabe põhjal on teada, et Tartu ajalugu algab juba muinasajast. Linn arenes tänaseni säilinud ja tajutavaks linnatuumikuks kesk- ja uusajal. Linnus ja sellega seotud püüasula rajati Toomemäele oletatavasti I aastatuhande teises pooles. Muinsuskaitsealal töödega maa alla minnes on väga suur tõenäosus leida ladestusi, mis sisaldavad ehitusjäänuseid, inim- ja loomaluid, töö- ja tarbeesemeid ja muid arheoloogilise kultuurikihi elemente, mis annavad teaduslikku informatsiooni vanemate ajajärkude kohta ning võivad viia ka linna vanema ajaloo ümber kirjutamiseni.

Tartu linnaehituslikku kujunemist on tugevalt mõjutanud Tartu Ülikooli rajamine ning ülikoolilinnaku ja personalile vajalike hoonete kujundamine klassitsistliku linnaplaneerimise võtmes. Teistest Eesti vanadest linnadest eristub Tartu just klassitsistlike hoonete rohkuse poolest. Sellest ajast pärineb suur osa linna tänavakujundusest, korrapärasest tänavavõrgust, perimeetralsest hoonestusest, linnasüdames asuvatest väljakutest, katusemaastikust, hoovidest ja muust. Samas pärineb Tartu linnatuumiku tänavatevõrk, kvartalite struktuur, tänava- ja ehitusjooned valdavalt hoopis keskaegsest perioodist. Osade kruntide puhul ulatub krundipiiride järjepidevus tagasi vähemalt 17. sajandisse.<sup>8</sup>

Linna ajalooline asustumuster on selgelt loetav (vanalinn, seda ümbritsev rohevöönd ja linnakindlustused ning ümber vanalinna kujunenud eeslinna hoonestus). Euroopa äärealale kohaselt on Tartu ajaloolise linnatuumiku terviklikkuses katkestusi, kihistusi erinevatest perioodidest, mis siiski moodustavad ühtselt tunnetatava ajaloolise keskkonna. Äärealadel pole

<sup>7</sup> Euroopa kultuuripärandi märgis.

<sup>8</sup> Vt alusuuringut „[Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#)“.

kunagi olnud sellist jõukust, mis laseb linnaehituslikke trende lõpuni realiseerida. Vaesuse tõttu on Eesti ja Tartu linnaehitusele iseloomulik, et säilinud on palju sellist, mis mujal Euroopas terviklikult ellu viidud planeerimise käigus on kaduma läinud.

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

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

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

Muinsuskaitsealal on eri aegadel kultuurimälestiseks tunnistatud 116 objekti. 2019.–2020. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidis kaitsekorra koostamise töörühm, et muinsuskaitseala umbes 530 hoonest või hooneosast on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria) 231 ja riikliku kaitse eeldustele vastavaid hooneid 94. Kaheksa hoonest ehitismälestise ja ühe hoone välisuksest ehitismälestise puhul tegi töörühm ettepanek asendada nende riiklik kaitse B-kaitsekategooriaga. Ülevaatus näitab, et Tartu muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

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

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

*3) arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist vääriavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid.*

Arheoloogiliste leidude põhjal on teada, et Tartu ajalugu algab juba muinasajast – asukoht jõe vahetus läheduses ning vee- ja maismaateede ristumispunktis oli inimestele elamiseks soodne. Muinsuskaitseala hõlmab muinasaegset asulakohta ja linnust ning keskaegset ja varauusaegset linnakindlustustega kaitstud linnatuumikut koos piiskopilinnusega. Linnakindlustustest väljaspool arenes juba keskajal eeslinnaline, valdavalt puithoonestusega asustus, millest pärinevat arheoloogilist kultuurikihti leidub nii muinsuskaitseala kaitsevööndis kui ka väljaspool seda. Oluline osa arheoloogilisest kultuurikihist on selles leiduvad inimluud, mis osutavad linna eriaegsetele matmispaikadele.

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

Keskaegset ja varauusaegset linnatuumikut ümbritsesid linnakindlustused, mille eriaegsed osad on valdavalt säilinud maa-aluste struktuuridena, kuid keskaegse linnamüüri jäänused on kohati

ka maapealsetena säilinud. Ka varauusaegsed ja uusaegsed muldkindlustused ja vallikraavid kujundavad praeguse ni mitmel pool linna reljeefi.

Arheoloogilise kultuurikihi olemasolu kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 7.1 muinsuskaitseala väärtusliku kihistusena.

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

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

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra punktis 6.2 ja 7.7 muinsuskaitseala väärtusena.

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

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

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

### **3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused**

Aineline kultuuripärand on taastumatu ressurss ja oluline avalik hüve ning selle säilimine on oluline avalik huvi, mille tagamiseks on MuKS-ga sätestatud avalik-õiguslikud piirangud. Muinsuskaitsealised piirangud mõjutavad eelkõige Põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust, mille kohaselt on igapäev õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Muinsuskaitsealised avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad kitsendused. Muinsuskaitsealised piirangud 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 mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igapäev õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest.

Kitsenduste ehk piirangute proportsionaalsuse hindamisel tuleb hinnata selle sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu 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 otsustamisel 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 [RKPKo 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 eesmärgi ning olema mõõdukad kaitstava hüve säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Korraldusega seatavate nõuete ja piirangute eesmärk on muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja muinsuskaitseala kestlik (säästev, jätkusuutlik) areng.

Korralduse koostamisel seati eesmärgiks vähendada seniseid kitsendusi omandiõigusele. Korraldusega jagatakse muinsuskaitsealal paiknevad hooned A-, B- ja C-kaitsekategooriasse, millest lähtudes tehakse kitsendustes leevendused ja millest tulenevalt vähendatakse omandipõhiõiguse piiranguid võrreldes senise korraga. Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria), jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitseala hoonetele kehtinud nõuded. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse Muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa taotlemise nõue. Võrreldes senise muinsuskaitseala põhimäärusega leevendab käesolev kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorruga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagab muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arenguks soodsa seisundi ning on proportsionaalne kaitse eesmärgiga.

Kaitsekord kehtib koostoimes muinsuskaitseadusega. Kaitsekorruga määratakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded, mis on juhiseks kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ja omanike huvide väärtuslikku keskkonda sobitamisel.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Tartu 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.

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.

Abinõu on vajalik, kui eesmärgi ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Riikliku muinsuskaitseala kehtestamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kehtestada planeerimisseaduse alusel miljööväärtuslikke hoonestusalasid, kuid nende haldamises on väljakujunenud väga erinevad praktikad. Arvestama peab, et ala miljööväärtuslikuks tunnistamise õigus on vaid kohaliku omavalitsuse üksusel ning seega sõltub miljööväärtuslike alade väärtustamine ja kaitse sisustamine, st kitsenduste kehtestamine ning ala haldamine, täielikult kohaliku omavalitsuse üksusest. Kultuuriväärtusliku keskkonna käsitlemine nõuab eriteadmisi, mis ei ole alati kohaliku omavalitsuse üksuses piisavalt tagatud. Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole vajalik ja mis ei ole riikliku tähtsusega muinsuskaitse objektid. Samuti nähtub Riigikohtu praktikast, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused (RKHKo 30.05.2019. 3-17-563, p 9).

Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Tartu muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus riikliku kaitse eeldusele, ei saa pidada miljööväärtuslikku hoonestusala piisavaks meetmeks selle säilimise tagamiseks.

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 ehk omandi kasutamisele seatakse piirangud. Samas tuleb arvestada, et Tartu ajalooline südalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, st et praegu kehtib alal Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millest on ka seni tulenenud piirangud kinnisasjade kasutamisele. Piirangud ei muuda kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks. Korraldusega kehtestatavad piirangud on leebemad ja sihitumad kui senised piirangud. Samuti on alal kinnisasju omavad isikud olnud kaasatud muinsuskaitseala määramise ja kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis andis neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne korralduse kehtestamist. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, seadmata samas isikutele intensiivseid piiranguid.

Kultuuripärandi säilimine on oluline avalik huvi, mille üheks tähtsamaks eelduseks on järjepidevus. Kultuuripärandi säilimisest saavad kasu kõik alal asuvate kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui elukeskkonna väärtuste säilimisest, samuti teised linlased ja linna külastajad.

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

#### **4. Korralduse sisu**

Korraldus koosneb kaheksast osast ja sellel on viis 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 ning selle tagamise nõuded ja kitsendused (V osa); leevendused tööde tegemise loa- ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja lõppsätted (VIII osa). Lisaks pdf-vormingule on korralduse lisad kättesaadavad ka ArcGis veebikaardina.<sup>9</sup> Samuti on seletuskirja lisadeks Kaitsekategooriate põhjendused (seletuskirja lisa 1), muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 2), Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad (seletuskirja lisa 3), Tartu Linnavalitsuse ettepanekud eelnõule ja Kultuuriministeeriumi seisukohad (seletuskirja lisa 4).

#### **Korralduse I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir.**

**Korralduse punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse kehtestamine, selle järjepidevus ja nimetus.** Tartu muinsuskaitseala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa ja selle kultuuriväärtusega maa-ala riiklikul tasandil kaitsmist jätkatakse eesmärgiga säilitada Tartu linna ajaloolist linnatuumikut. Muinsuskaitseala nimetus muudetakse võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus *Tartu vanalinna*

<sup>9</sup> Vt [Tartu muinsuskaitseala kaitsekord \(muinas.ee\)](http://muinas.ee)

*muinsuskaitseala* ei ole kohane, sest muinsuskaitseala ei piirdu üksnes vanalinnaga, vaid hõlmab ka seda ümbritsevat linnakindlustuste vööndit ja Toomemäe pargi ala ning sellega vahetult piirnevat eeslinna ala. Seetõttu ei ole ka muinsuskaitseala nimetuses põhjust eraldi esile tõsta vanalinna piirkonda ja uueks nimeks on *Tartu muinsuskaitseala*.

**Korralduse punktis 2 antakse muinsuskaitseala sisuline määratlus.** Tartu muinsuskaitseala hõlmab ajaloolise linnatuumiku – Tartu linna keskaegse ja klassitsistliku vanalinna ja Toomemäe pargiala, seda ümbritseva linnakindlustuse vööndi ning sellega vahetult piirneva eeslinna ala.

**Korralduse punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piir.** Piir on kujutatud korralduse lisas 1 toodud kaardil. Muinsuskaitseala piiri kujunemine on toimunud järgmiselt: 1973. aastal moodustati muinsuskaitseala, mis hõlmas keskajal linnamüüri piiratud ala koos seda ümbritsevate bastionite vööndiga; 1990. aastatel laiendati ala J. Kuperjanovi ja Kitsa tänavani ning veelgi hiljem lisati sellele ka Jakobi ja Tähtvere tänav vahele jääv sektor kuni Veski tänavat pikendava jooneni.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse korraldusega vähesel määral nii muinsuskaitseala kui ka selle kaitsevööndi piire. Muudatus lähtub sellest, et kaitstav ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele, oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna ning lähtuks linnaruumi terviklikkuse põhimõttest (näiteks mõlemal pool tänavat asuvad ajaloolised kinnistud on hõlmatud muinsuskaitsealasse ja nende käsitlemiseks on seatud võrdsed tingimused). Sel põhjusel on korrigeeritud muinsuskaitseala kagupiiri ja jälgitud, et muinsuskaitsealas oleks Vallikraavi tänav mõlema poole krundid ning sama perioodi hooned kinnistutel W. Struve tn 2 ja W. Struwe tn 4 aadressidel (seni on muinsuskaitsealal ainult W. Struve tn 2 kinnistu).

Edelas jäeti muinsuskaitsealast välja J. Kuperjanovi ja Veski tänavate nurgale jäävad kinnistud. Veski ja J. Kuperjanovi nurgakrunt on küll ajalooline ülikoolile kuulunud terviklik piirkond (ülikooli aiamaad, millel olid üksikud teenindushooned), kuid selle ala tänane omandivorm ja tulevikuperspektiiv käsitleb seda ala pigem arengualana, millel ei ole perspektiivi säilida ajaloolisena (üksikud väikesed hooned suurtel haljastatud kruntidel). Ka lähiümbruse linnaruum on muutunud. Tulevikus, ala arengu realiseerumisel, ei ole see ala linnaruumis ajaloolise keskkonnana tajutav ning seetõttu ei ole selle ala muinsuskaitseala koosseisu jätmise põhjendatud. Sarnased muinsuskaitseala arengualad on varasemalt olnud Ülikooli tänav juures (Kaubahalli kvartal ja selle vastaskülg) ning Kitsas tänav. Nende arengualade realiseerumise praktika näitab ilmekalt, et piirkonnad, kus on antud võimalus ulatuslikuks uusarenduseks, ei ole hiljem linnaruumis ajaloolise keskkonnana tajutavad. Seega on õige väärtustada ja suunata arengualasid kaitsevööndi printsiipidest lähtuvalt, mitte muinsuskaitsealana.

Veski tänav osas on õigustatud senise muinsuskaitseala piiri säilitamine ja paaritute numbritega tänavapoolse muinsuskaitsealast välja jätmise. Tegu on ajaloolise Tartu linna ja Tähtvere mõisa piiriga ning Veski tänav kultuuriväärtuslikud hooned moodustavad seetõttu teistsuguse linnaehitusliku koosluse kui muinsuskaitseala ehitised. Veski ja Kastani tänaval on arvukalt mälestisi, mis moodustavad kõrge arhitektuuriväärtusega iseseisva linnaehitusliku terviku, mis ei ole otseselt seotud Tartu vanalinna ja Toometaguse, st muinsuskaitseala linnaehitusliku terviku kujunemisega.

Korrigeeritud on ka muinsuskaitseala loodepiiri Jakobi tänavast kuni Emajõeni. Muinsuskaitseala laiendatakse Veski tn 1 // 3 ning Jakobi tn 37, 41 ja 45 kinnistute võrra, kuna need kinnistud ja neil asuvad ajaloolised hooned moodustavad ülemineku Tähtvere ajalooliselt asumilt vanalinnale ning kuuluvad ajaloolise linnatuumiku hulka. Muinsuskaitseala piiri

vähendatakse Tähtvere tänava alguses, sest selles piirkonnas on tegu pigem Supilinna asumile ja miljöole iseloomuliku hoonestatud alaga (mis ei kuulu muinsuskaitseala kui terviku juurde).

Vähesel määral on vähendatud muinsuskaitseala piiri Poe tänaval. Ettepaneku kohaselt kulgeb muinsuskaitsealal piir piki keskaegse linnamüüri asukohta, hõlmates muinsuskaitsealasse Poe tänava mõlemad pooled. Nii keskaegsed kui ka ülejäänud, osaliselt vaid maa all säilinud linnakindlustused, on tunnistatud eraldi mälestiseks ning mälestise alal kehtivad mälestisega seonduvad seadusest tulenevad nõuded, sh väärtuste maksimaalne säilitamine. Tartu linnakindlustused koos kaitsevööndiga ulatuvad ka Tartu kesklinna pargi (Vanemuise tn 1) alale, kus asus ajalooline Tartu kaubahoov. Muinsuskaitseala piir arvestab keskaegse linnamüüri kulgemist ja ajaloolise Barclay pargi asukohta ning kesklinna pargi arengute osas on Muinsuskaitseameti kaasatus tagatud läbi paiknemise Tartu linnakindlustuste alal.

Muinsuskaitseala piiri suurim kavandatav muudatus on laiendada muinsuskaitseala Kroonuaia tänaval, haarates alasse Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistud, mis jäid varasemalt suures osas kaitsevööndisse. Kui muinsuskaitseala kaitsevöönd kujutab endast puhverala muinsuskaitseala ümber, mis peab tagama muinsuskaitseala säilimise sellele sobivas kontekstis ning ala vaadeldavuse, siis muinsuskaitseala on maa-ala, mis esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa. Sellest tulenevalt kehtivad muinsuskaitsealal ja muinsuskaitseala kaitsevööndis tööde tegemisele erineva kaaluga nõuded ning muinsuskaitseala laiendamisega senisele kaitsevööndi alale kaasnevad ka suuremad piirangud omandi kasutamisele. Samas tuleb arvestada, et Kroonuaia tänava paarisnumbritega kinnistutele kehtestatud nõuded tulenesid seni kolmest erinevast regulatsioonist – hoonete esifassaadid on olnud reguleeritud muinsuskaitseala nõuetega, ülejäänud fassaadid ja krunt nii muinsuskaitseala kaitsevööndi kui ka Supilinna miljööväärtusliku hoonestusala nõuetega. Kaitsekorra koostamise ajal tehtud avalike koosolekute käigus ja kaitsekorra töörühmas muinsuskaitseala väärtuste sõnastamisel leiti, et Tartu linnatuumikus on muinsuskaitseala osana oluline väärtustada ajaloolise eeslinna puitarhitektuuri, mida seni on olnud väärtustatud pigem läbi miljööväärtuslike alade. Kroonuaia tänava puhul on tegu vahetult keskaegse linnamüüri taguse eeslinna alaga, st selle piirkonna areng on tihedalt ja sügavuti seotud vanalinna kujunemisega. Puitarhitektuuri väärtustamise mõttes on oluline, et muinsuskaitsealal asuks ajalooliste kultuuriväärtuslike hoonetega terviktänav, st puitmajad mõlemal pool tänavat. Kroonuaia tänava hooned mõlemal pool tänavat on ehitatud samal perioodil ning mõlemal pool tänavat olevad hooned on kultuuriväärtuslikud puitehitised. Ettepanekuga muuta muinsuskaitseala ja Supilinna miljööväärtusliku ala piire Kroonuaia tänava osas nõustus ka Supilinna Selts ning Tartu linn on teinud vastava parandusettepaneku üldplaneeringusse, mis oli avalikul väljapanekul 20.04-20.05.2021 ja kehtestati 7.10.2021.

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

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

Muinsuskaitsealaga vahetult külgnevatel aladel ehk kaitsevööndi osas 1 on vastavalt MuKs § 14 lg-le 3 eesmärk muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses ning muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Tulenevalt muinsuskaitseala piiri muudatustest, muudetakse kaitsekorraga vähesel määral ka kaitsevööndi piire. Üldine printsiip kaitsevööndi osa 1 piiri korrigeerimisel on, et kui kaitsevöönd kulgeb piki tänavat, siis kaitsevööndi piir lõpeb kinnistute piiriga ning tänavat kaitsevööndisse ei haarata. Seda põhimõtet ei ole täielikult järgitud kaitsevööndi kagu piiril, kus kaitsevööndi osa 1 piir kulgeb Vanemuise ja W. Struve ristmikult (Vanemuise tn 15 kinnistu nurgast) Võidu silla juurde võimalikult sirgena.

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

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

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

Kaitsevööndi osa 2 olulised vaated on loetletud korralduse punktis 24 ja kujutatud korralduse lisas 1. Muinsuskaitsealale avanevate oluliste vaadete määramisel on toetutud Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele (koostaja Artes Terrae OÜ, 2016), mille raames on analüüsitud Tartu muinsuskaitsealale avanevaid kaugvaateid ning need on kantud Tartu üldplaneeringu joonisele 4 „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtuslikud alad“ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494). Kaitsekorraga määratakse nende dokumentidega võrreldes täiendavaks vaatekoridoriks Raatuse tänava koridor kui vaatesiht Raekoja platsi suunas.

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

**Korralduse punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk**, milleks on Tartu linnatuumiku, seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutamine ja linnaruumi kestlik areng. Kehtivas põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina käsitletud ainult väärtuste säilitamist. Korraldusega see eesmärk säilib, samas tuuakse välja, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka aktiivne kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutamine ning kestlik areng. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda ega varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi).

Kestliku arengu all peetakse silmas sotsiaal-keskkonna ja majandusvaldkonna kooskõlalist arendamist viisil, kus ajalooline keskkond on mitmekesine elu-, töö, õppe- ja puhkekeskkond ja seda arendades kasutatakse olemasolevat ressursi mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu.

Ajastu- ja kohatunnetuse loomise all mõistetakse Tartule unikaalse ajaloolise linnatuumiku ja selle koosluse kaudu linna identiteedi ja omapära hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida linna sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega – linna küllastades on näha näiteks selle keskaegsed ehitised ning valdavalt klassitsistlikus stiilis linnaruum.

**Korralduse punktis 5** sätestatakse, et muinsuskaitseala regulatsioonidele kohaldatakse lisaks korraldusega sätestatud kaitsekorrale ka MuKS-st tulenevad sätteid. See tähendab seda, et neid tuleb rakendada koos. Kaitsekord ei sisalda muinsuskaitsealal asuvatele mälestistele esitatavaid nõudeid, sh tööde tegemisele. Mälestiste reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esimesse ning see tuleneb otse MuKS-st.

**Korralduse punktis 6** loetletakse muinsuskaitsealal kaitstavad väärtused. Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et

täita Tartu muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud ka seletuskirja sissejuhatuses seoses muinsuskaitseala kriteeriumitele vastavuse hindamisega.

Muinsuskaitseala väärtused on üldjoontes sarnased senises Tartu muinsuskaitseala põhimääruses sõnastatud eesmärkidele, kuid sõnastatud põhjalikumalt ja täpsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, valdajatele, muinsuskaitse valdkonnas tegutsevatele ettevõtjatele kui ka ametnikele.

Seniste eesmärkide seast on välja jäetud punktid, mis käsitlesid muinsuskaitsealal „sobimatute kasutusviiside väljatõrjumist, keskkonda risustavate väikeehitiste ja sobimatute rajatiste väljaviimist“. Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitstes tavaks nõuda olemasolevate väikeehitiste ja rajatiste lammutamist või keelata „sobimatuid“ kasutusviise. Eraomandi tingimustes 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** on väärtusena välja toodud Tartu muinsuskaitseala kui *elu- ja puhkekeskkonna mitmekesisus, inimõõtmelisuus ja kultuurimälu hoidja* roll. See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia, on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Tartu linnasüda on seal elavate, töötavate ja õppivate inimeste mitmekesine argikeskkond, mida väga suurel määral on kujundanud ja mille kasutamist mõjutab Tartu Ülikooli asumine linnatuumikus ja selle vahetus läheduses. Samuti on oluline, et muinsuskaitsealal asuvad haridus-, munitsipaal- ja riigiasutused ning ärid, mis annab võimaluse ajaloolist linna jätkuvalt mitmekesisuses funktsioonis kasutada ja põhjust muinsuskaitseala erinevatel kellaegadel ja nädalapäevadel külastada.

Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Tegu on linnaruumiga, milles on erineva mastaabi ja väljanägemisega ehitisi, väljakuid, linnaruumi elemente jms. 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 nõuannetes (rahandusministeerium, 2018)<sup>10</sup>: see on väliruum, mis lähtub inimese mõõtkavast ja on tema liikumise kiirusel hästi tajutav. Muinsuskaitseala on hoonestuse mastaabilt inimõõtmeline – tänavaruumi laiused ning hoonete kõrgused on inimesele tajutavad ning vahemaad erinevate huvipunktide vahel on sellised, mis soodustavad jalgsi liiklemist.

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 võimaldabki tajuda ajaloolist keskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

**Punktis 6.2** on loetletud Tartu muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *muinasajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas ehitised, tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja aiad, haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid, katusemaastik, arheoloogiline kultuurikiht ning linnakindlustused*. Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel tuleb eelistada neid muudele väärtustele ning hoiduda nende rikkumisest ja hävitamisest.

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

---

<sup>10</sup> Vt Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks, [uldplaneeringu\\_juhis\\_final.pdf](#) ([planeerimine.ee](#))

on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid nagu näiteks kirik või raekoda, mille tornid on maastikul visuaalseks orientiiriks. Ka linnamaastikul võib kirikutornile avanev vaatesiht või muu iseloomulik vaade olla iseseisev väärtus lisaks ala enese väärtustele. Tartu muinsuskaitsealale on iseloomulik maastiku reljeef, mis loob võimaluse näha ajaloolise linnasüdame kõrgemate ehitiste torne ja katusemaastike ka kaugemalt, samuti muinsuskaitsealalt väljastpoolt. Olulised vaated on kirjeldatud korralduse punktis 24 ning määratletud kaardil lisas 1.

Muinsuskaitsealal avanevaid sisevaateid välja joonistatud ei ole, nendeks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala tänavaid (korralduse punkt 23). Kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, linnakindlustuste maapealsed osad 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 hooneid, st hooneid, mille autentsena säilitamine on nõutav. Keskaegne linnamüür on maapealsena säilinud üksikutes lõikudes. Kõige paremini on see säilinud Vabaduse pst 9a ning Kroonuaia tn 7 kinnistutel. Vaated keskaegse linnamüüri osadele tuleb säilitada Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 krundilt ning Vabaduse puiesteelt, samuti Vabaduse pst 9a ja Lai tn 37a kinnistutelt ning Kroonuaia tn 7 kinnistult.

**Korralduse punktis 7** on täpsustatud korralduse punktis 6.2 toodud väärtused, loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused. Selle juures on tuginetud aruteludele töögrupis ja kaasamiskoosolekutele. Alapunktides 1–9 nimetatu ei ole ammendav loetelu Tartu muinsuskaitseala väärtustest. Tuuakse esile, millised ehitised jt linnaruumi osad Tartu ajaloolist linnatuumikut enim iseloomustavad ja moodustavad selles domineeriva osa. Alal leidub ka väärtuslikke ehitisi jt objekte, mis täpselt loetelus nimetatud arhitektuuristiilide või kihistuste tüüpide alla ei mahu, kuid mis on samuti osa muinsuskaitseala tervikust.

**Punktis 7.1** on väärtuslikuna välja toodud inimasustuse järjepidevus. Tartu linn on olnud järjepidevalt asustatud alates muinasajast. Keskaegset linnatuumikut ümbritses enam kui kahe kilomeetri pikkune kivist linnamüür arvukate tornide ja viie suurema väravaga ning varauusajal ja uusajal täiendati linnakindlustusi bastionisüsteemiga. Nii linnamüüri ümbritsetud alal kui ka selle taga on maapinnas säilinud muinas-, kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused, mitmed matmispaigad ja arvukate leidudega arheoloogiline kultuurikiht. Seejuures on jõe lähedusest tingitud niiske pinnas hea keskkond ka orgaanilise materjali, näiteks puitesemete ja -ehituselementide kui ka naha, tekstiili vms säilimiseks.

**Punktides 7.2 ja 7.3** on linnaehitusliku terviku väärtuslike kihistusena nimetatud nii klassitsistlikus stiilis ehitisi kui ka Tartu Ülikooliga seotud ehitisi. Linnatuumiku arengut on mõjutanud Tartu Ülikooli rajamine ja kujundamine võrdlemisi homogeenseks klassitsistlikus stiilis vanalinnaks, mida ilmestavad üksikud keskaegsed sümbolehitised (Toomkirik, Jaani kirik) ja hilisemad hooned ning linnatuumikuga vahetult seotud eeslinnaalad ja Toomemäe aadlivillade ning parki ehitatud majade piirkond. Tartu muinsuskaitseala paikneb võrdlemisi väikesel ja kompaktsel maa-alal, kuid sisaldab mitmeid omanäolisi ja mitmekesiseid hoonestuskooslusi. Tegu on valdavalt madala hoonestusega, mida ilmestavad üksikud vaadeldavad kõrgemad tornid – kirikutornid, raekoja torn, tähetorn – ja nende katused.

Lisaks tuuakse **punktis 7.4** Tartu eripärase kihistusena esile 19. ja 20. sajandi alguse eeslinnale iseloomulik puithoonestus (puitarhitektuur kui muinsuskaitseala üks väärtus toodi välja ka kaitsekorra koostamise avakoosolekul 2020. aasta veebruaris) ja **punktis 7.5** ajaloolisesse linnatuumikusse sobiv ja seda rikastav 20. ja 21. sajandil rajatud hoonestus (nt Lossi tn 3 õppehoone, Lutsu tn 12 hoone, Oru tn 3 hoone, Lossi 32 korruselamu).

**Punktis 7.6** on linnaehitusliku terviku väärtusliku kihistusena nimetatud linnaruumi kujundavad elemendid. Tartu muinsuskaitseala omapäraks on monumentide rohkus. Eesti

linnadest kõige rohkem monumente on just Tartus, sh enamik neist paikneb muinsuskaitsealal nii all-linnas kui Toomemäel.

Ajaloolised ja kultuuriväärtuslikud monumendid muinsuskaitsealal on:

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

**Punktis 7.7** on linnaehitusliku terviku väärtusliku kihistusena nimetatud maastiku ning haljastuse ja hoonestuse koosmõjul tekkinud linnakeskkond – ajaloolised haljasalad, sealhulgas Toomemägi ja Emajõe kallas. Muinsuskaitsealale jäävad maastiku- ja pinnavormid, millel on oluline mõju Tartu linnaruumis.

**Punktis 7.8** 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. A-kaitsekategooria on antud korralduse koostamise käigus teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele. Teistel, B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt hoonega samaväärtuslikku interjööri ei ole, kuid kuna paljudes neist ei ole tehtud uuringuid ja varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, võib kultuuriväärtuslike interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid, ajaloolised põrandad jms) tulla välja sisetööde käigus ka neis hoonetes. Sel juhul tuleb neist leidudest MuKS § 60 alusel teada anda Muinsuskaitseametile, kes saab omanikku selles osas nõustada, soovitusi anda või säilitamist toetada. Kuna terviklike 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.

Üheks oluliseks mittemateriaalseks väärtuseks muinsuskaitsealal on ajalooline kinnistustruktuur (nimetatud **punktis 7.9**), mis on mõjutanud hoonestuse kujunemist läbi sajandite. Kaitsekorra alusuuringuna läbi viidud Tartu kinnistustruktuuri analüüs<sup>11</sup> näitab, et Tartu muinsuskaitseala 328 krundist umbes kolmandik (97) pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute säilitamine on muinsuskaitseala kontekstis oluline, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja linnaehitusliku arengu järjepidevust. Krundi suurus ja kuju on läbi sajandite määranud sellel asuvate hoonete suuruse tänavajoonel (näiteks vanalinnas on krundid olnud tavaliselt pigem pikliku kujuga kinnistud kvartali sügaviku suunas, mis on tinginud nii tänava- kui hoovihoonete iseloomuliku paiknemise ja mahu).

<sup>11</sup> [https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tartu\\_krundipiiride\\_analuus\\_20\\_01\\_2021.pdf](https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tartu_krundipiiride_analuus_20_01_2021.pdf)

**Korralduse punktis 8 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste säilitamise riiklikud põhimõtted**, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning abistavad nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtunud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sh UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlevast soovituselt (2011)<sup>12</sup>, ICOMOSi Veneetsia hartast (1964)<sup>13</sup> ja ICOMOSi Washingtoni hartast (1987)<sup>14</sup>. Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ning on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid.

**Punktis 8.1** rõhutatakse, et *muinsuskaitseala uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmäärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti*. See tähendab, et ehituslikud muudatused muinsuskaitsealal on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need väärindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine, uuenduste tegemisel tuleb seda arvesse võtta. Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) areng rahuldab praeguste põlvkondade vajadused, kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja sellest osa saada. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks tühjaks.

**Punktis 8.2** täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga kinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on vajalik hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete, nende komplekside ja alade (näiteks ajaloolised ülikoolihooned, koolihooned, ministeeriumi ja linnavalitsuse hooned, avalikud haljasalad jms) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elava ajaloolise linnakeskusena ning toimiva elu- ja puhkekeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

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

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

---

<sup>12</sup> <https://unesco.ee/dokumendid/unesco-soovitused-est-keeles/>

<sup>13</sup> [https://www.icomos.org/charters/venice\\_e.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf)

<sup>14</sup> [https://www.icomos.org/charters/towns\\_e.pdf](https://www.icomos.org/charters/towns_e.pdf)

**Punktis 8.5** selgitatakse, et kultuuriväärtuslikke ehk A- ja B-kaitsekategooria hooneid säilitatakse ja hooldatakse – st eesmärk on tagada nende pikaaegne 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, kuid Muinsuskaitseamet saab nende teostamist nõustada, toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44).

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

Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varem 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 tuleb säilitada ning millised võib eemaldada.

**Punktis 8.6** on ära toodud põhimõte, mille kohaselt *uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehituse ehitamisel eelistatakse tänapäevast keskkonda sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihelist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga ning tõsta esile ajaloolist hoonestust, vältides ajalooliste stiilide otsest jäljendamist*. Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitust, mis on vastavalt EhS-le hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga.

Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on tänapäevase ilmega, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja need ei konkureeri üksteisega. 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 ka *keskkonda sulanduma*. Kontrastiprintsiip on ainult üks võimalus, mitte kohustus. Näiteks Lutsu tn 12 hoone (valminud 2020) on selgelt ja äratuntavalt uus hoone, kuid sulandub tänavaruumi viisil, et see ei tõmba endale linnaruumis tähelepanu, vaid laseb mõjule pääseda ajaloolisel hoonestusel. Muinsuskaitsealal soovitakse vältida tervete hoonete *otses*t kopeerimist, erinevate vanemate arhitektuuristiilide elementide kasutamine ja tänapäevases võtmes interpreteerimine on asjakohane. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle, kuid see peab olema ka vanast hoonestusest eristatav. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused), kuid arhitektuuristiil võib olla kaasaegne.

Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kõrge kultuuriväärtusega hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist hävimiseelsel moel. Tartus on üheks võimalikuks ajaloolise hoone koopiana taastamise juhtumiks Lossi ja Ülikooli tänava nurgal hoonestuse taastamine selle barokses lahenduses.

Ajaloolise hoonestuse all mõistetakse eelkõige enne II maailmasõda ehitatud hoonestust, st kui lähialal on osaliselt säilinud sõjaeelne hoonestus ning nende vahele on kerkinud hiljem palju suurema mastaabiga hoone, siis uute hoonete kavandamisel lähtutakse üldjuhul vanemate, muinsuskaitsealal väärtustatud ja sellele iseloomu andvate hoonete mastaabist, et luua neile toetavat keskkonda.

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

**Punktis 8.7** antakse soovitus linnaehituslikult olulisele kohale planeeritava uue hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga. Tartu linna üldplaneeringuga on antud suunis kaaluda arhitektuurivõistlust mh kesklinnas, Toomemäe piirkonnas ja Emajõe äärsel aladel, eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur.

**Punktis 8.8** on sõnastatud suunis, mille kohaselt *aladel, kus ajalooliselt on olnud hoonestus, on soovitatav ala taashoonestamine*, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik ehitustihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist kui ka 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 ja ehitusjoone taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitusmahu ja välismõõtmete poolest võimalikult sarnasena), kuna praktikas on olnud selle järgimine harva võimalik.

Tartus on üks suurem II maailmasõjast hoonestamata jäänud kvartal Jakobi tänava alguse Toomemäe-poolne ala, Laiast tänavast kuni Jakobi tn 4 kinnistuni. Muinsuskaitse seisukohast on seal hoonestuse taastamine õigustatud (vt lisaks ka Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused). Samas näiteks Lossi tn 2 kinnistu (Pirogovi plats), Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 ning Kroonuaia tn 7 kinnistud on sellised erandid, kus hoonestuse taastamine ei ole põhjendatud. Pirogovi platsi sõjajärgse kujundusega avaliku haljasalana säilitamine toetab muinsuskaitseala atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna mitmekesistamise põhimõtet. Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 ja Kroonuaia tn 7 kinnistutel asuvad Tartu keskaegse linnamüüri maapealsed osad, mille kultuuriväärtuse eksponeerimise vajaduse säilitamine kaalub üles muud huvid. Ajalooliselt on linnamüüri vastas olnud sekundaarsed ja arhitektuurset väärtust mitte omavad abihooned, mis hävisid 1944. aasta sõjatules ning neid pole seni taastatud. Selle asemel on pärast II maailmasõda peetud oluliseks kultuuriväärtuseks linnamüüri maapealsete osade säilitamist, konserveerimist ja eksponeerimist.

Varem hoonestatud alade taashoonestamisel on oluline silmas pidada, 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.

**Punktis 8.9** antakse lähtekohad kinnistu (maaüksuse) piiride muutmiseks. MuKs § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohaliku 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 maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud, mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muudetud piiridega (korralduse punkt 7.9).

Muinsuskaitseamet analüüsis kinnistute kujunemist ajas alusuuringus „Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs“.<sup>15</sup> Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes kinnistut, selle lähiümbrust ja hoonestust analüüsides kaaluda, kas tegu on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel. Kõrgem kultuuriväärtus on neil kinnistutel, mis on vanemad ning seotud krundil tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega, nt eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiridega paiknemisega (nt tänavaäärne elamu ja piki krundi piiri paiknevad abihooned).

**Punktis 8.10** 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, kaevuluugid). Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, sest tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskusprobleeme külgnevatele hoonetele. Samas on avaliku ruumi uuendamine, eriti juurdepääsetavuse suurendamise suunas võimalik ja oodatud. Nt jalakäijasõbralikkus kui osa inimõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhkekeskkonnana, kus liikudes on võimalik vaadelda ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit.

**Punktis 8.11** on antud suunised haljasalade ja haljastuse säilitamiseks ning hävinud alleede ja puuridade taastamiseks. Haljastus, sh nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui ka hoovide ja aedade haljastus, on Tartu muinsuskaitseala oluline miljöõ kujundaja. Eesmärk on hoida linna haljastustraditsioone ja üldist rohelist, mida on eriti palju vanalinnast väljaspool – Toomemäel ja eeslinna alal.

**Punktis 8.12** sõnastatakse, et maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurikihiga aladel (näidatud kaardil korralduse lisas 3) tuleb valida lahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

Minimaalse sekkumise põhimõte tähendab, et arheoloogilise kultuurikihiga alal planeeritakse kaevetöid arheoloogilist kultuurikihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurikihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafiline<sup>16</sup> 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 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 koostada adekvaatset dokumentatsiooni arheoloogilise kultuurikihi elementide kohta: paljanduvaid kihte, objekte ja struktuure peab saama avada sedavõrd, mis võimaldab dokumenteerida nende põhiolemuse

<sup>15</sup> [https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tartu\\_krundiipiiride\\_analüüs\\_20\\_01\\_2021.pdf](https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/tartu_krundiipiiride_analüüs_20_01_2021.pdf)

<sup>16</sup> Vanuselise järjestuse ja moodustumise protsessi ning nende suhtelise vanuse määramine.

(kuju, ulatuse) ning stratigraafilised suhted, samuti koguda piisavalt andmeid kihtide, objektide või struktuuride dateerimiseks. Vastasel korral on takistatud arheoloogilise uurimise põhieesmärk (selgitada välja kultuurkihi elementide tekkimise järjekord) ja kaevetööd ei lähtu mitte minimaalsest sekkumisest, vaid on arheoloogilist kultuurkihti kahjustavad.

Sekkumist ei saa pidada minimaalseks juhul, kui füüsiline sekkumine toimub küll väiksel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurkihile suuremal alal. Näiteks vaivundamentide rajamisel võib vaiade paigaldamine tuua kaasa orgaanikarikaste kihtide, aga ka parvundamentide veerežiimi muutusest põhjustatud 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, tootmisjäädid 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.

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 vaated piki muinsuskaitseala tänavaid ning kultuuriväärtuslikele ehitistele, sh linnamüürile, kuuluvad säilitamisele. See tähendab, et tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldjuhul lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel tuleb arvestada kultuuriväärtuslike hoonete ja rajatiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate, tänavakaunistuste jms paigaldamiseks tuleb taotleda Muinsuskaitseameti luba vastavalt MuKS § 52 lg 1. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornidele vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadetekts.

Tartus on keskaegset linnamüüri maapealses osas säilinud väga vähe, mistõttu on see väga väärtuslik ja on põhjendatud tagada selle vaadeldavus. Linnamüüri lõikude ette hoonestuse rajamine või taastamine ei ole sel põhjusel lubatud.

Lisaks on eesmärk säilitada ja taastada vaated Toomemäel kinnismälestistele: tähetorn, Toomkirik, Inglisild, Kuradisild, endised kliinikuhood. Toomemäe kõrghaljastuse moodustavad osaliselt ka isetekkelised ja ülekasvanud puud, mis on sulgenud vaated olulistele ehitistele. Toomemägi on lisaks muinsuskaitsele ka looduskaitse all ning vaadete avamine on kooskõlas nii muinsus- kui ka looduskaitse eesmärkidega. Toomemäe pargi hooldamiseks on

koostatud „Toomemäe pargi hoolduskava“ (AB Artes Terrae OÜ, 2019). Samuti on väljastatud Kassitoome pargi muinsuskaitse eritingimused, heaks kiidetud Kassitoome pargi teede kujundusprojekt ja valgustuse projekt (2004, AB Artes Terrae OÜ) ning Toomemäe heakorramise eelprojekt (2006, OÜ Kivisilla, Ülle Grišakov).

### **Korralduse III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid**

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

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 on kaardil lisas 2 ka ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoonel näidatud mitu erinevas kaitsekategoorias osa.

Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Seda väärtust ja autentsust, mida need erinevate kihistustena endas kannavad, on vajalik säilitada meieni jõudnud kujul nii eksterjööris kui ka A- kaitsekategooria hoonete interjööris. C-kaitsekategooria hooned ei kanna muinsuskaitseala väärtusi ja nende puhul ei ole nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes, küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega ning hoone enda arhitektuurse lahendusega ehk terviklikkus.

Kultuuriväärtuslike hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel: A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte ehk senise korraga võrreldes toimub kitsenduste leevendamine.

Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas muudetud. Vanade majade puhul on iseloomulik, et neid on läbi aegade muudetud kas sõltuvalt moest, tehnoloogilistest uuendustest (nt akende suurendamine, kui algas tööstuslik klaasitootmine), kasutus- ja elamismugavuse suurendamiseks või muudel põhjustel. Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks II maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis rikastavad ajaloolist keskkonda (näiteks Raekoja platsile rajatud stalinistlikud hooned, Lossi tn 3 õppehoone, Lai tn 12 kortermaja). Hilisematel perioodidel hoone välisilmet moonutavad või lihtsustavad muudatused ei ole väärtuslikud (näiteks Kloostri tn 2 välisviimistlus).

Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal olevad hooned võrdsed A-kaitsekategooriaga, st Muinsuskaitseameti luba oli tarvis nii välis- kui sisetöödeks. Kaitsekorra koostamise töörühm tegi ettepaneku määrata A-kaitsekategooria 39 hoonele või hooneosale, B-kaitsekategooria 191 hoonele või hooneosale ning C-kaitsekategooria 205 hoonele või hooneosale. Avaliku väljapaneku järel vaadati töörühmas üle laekunud ettepanekud

kaitsekategooriate muutmiseks ja põhjendatud juhul kategooriat muudeti. A-kaitsekategooria määratakse 36 ja B-kaitsekategooria 195 hoonele. C-kaitsekategooria hoonete osakaal jäi samaks. Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekorra seletuskirja lisana ning Muinsuskaitseameti kodulehel.<sup>17</sup>

Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra muutmisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele asub Tartu muinsuskaitsealal üle 100 kinnismälestise. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning mälestisena kaitse alla võtmise kultuuriministri käskkirjast. Nende sisu siinse eelnõuga ei muudeta.

**Korralduse punktis 10** täpsustatakse, et *juhul kui ehitise mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse ehitist A-kaitsekategooria hoonena kuni kaitsekategooria määramiseni. Kui olemasolev hoone kaitsekorra lisas 2 märgitud ei ole, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena.* Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone inventeerimistabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood.

**Korralduse punktis 11** sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris.* See lähtub kultuuriministri määruses nr 23 antud A-kaitsekategooria hoone määratlusest. Autentsuse mõiste omakorda tuleneb MuKS § 43 lg-st 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 eksterjööris kui ka interjööris, ning mõlemad tööd eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

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

Juhul, kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides tehakse ehitustöid ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks vanad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), tuleb vastavalt MuKS §-le 60 tööd peatada ja Muinsuskaitseametit teavitada. Eesmärk on suunata omanikku interjööris leiduvate kultuuriväärtuslike detaile säilitama. Muinsuskaitseamet saab sellele kaasa aidata omanikku nõustades ja vajadusel restaureerimist toetades. Põhjendatud juhul on võimalik võtta hoone interjöör MuKS alusel ajutise kaitse alla, et teha kindlaks leitu täpsem kultuuriväärtus või algatada hoone kaitsekategooria muutmine läbi kaitsekorra muutmise.

**Korralduse punktis 13** sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamine ei ole nõutav.* See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitis, mis ei kanna endas muinsuskaitseala väärtusi ja seetõttu pole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed

---

<sup>17</sup> Vt aruannet [„Tartu muinsuskaitseala hoonete väärtusklasside ettepanekud“](#)

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

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

#### **Korralduse IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded**

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

MuKS §-s 7 määratletud tegevuste – *konserveerimise, restaureerimise ja ilme muutmise* puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. EhS-is 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 ehitise 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.*

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

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

omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisan 2.

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

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

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

**Punktis 16.1** sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone ajaloolised piirdetarindid, proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult autentsena ning tagatakse olemasolevate kandekonstruktsioonide püsivus. Piirdetarinditena mõistetakse hoone piirdekstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga). On juhtumeid, kus ajaloolise hoone autentsus on rikutud ja välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ja selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Näiteks Kloostri tn 2 hoone on saanud moonutava välisviimistluse ja seda ei saa väärtuslikuks ega säilitatavaks kihistuseks pidada. Säte ei ole sõnastatud absoluutsena ega muudatusi välistavana. Täiend võimalikult annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks, nt tehnosüsteemide lisamiseks või uuendamiseks, katusealuste väljaehitamiseks uukide või lamekatuseakende lisamiseks, kui see ei muuda oluliselt hoone proportsioone.

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

**Punktis 16.2** sätestab, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, võetakse aluseks dokumenteeritud ajalooline olukord (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtutakse hoonest kui tervikust. Näiteks kui hoone välisviimistlus on asendatud hilisema lihtsama lahendusega ning omanik soovib hoone kapitaalset remondi käigus taastada algse välisviimistluse, tehakse seda ajaloolise eeskujul. Või näiteks kui hoonel on olnud veranda, mis

ei ole säilinud, siis on võimalik see uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab seda, et kui hoone mõned aknad või muud detailid on asendatud, siis peaks üldjuhul maja ilmet ühtlustama, taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaalide eeskujul (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud). Avatäidete ja detailide taastamisel võib eeskujuks olla ka mõne teise samast perioodist pärit hoone säilinud aknad või nende joonised, kui hoone enda kohta vastavaid dokumente või originaalosa säilinud pole.

**Punktis 16.3** sätestatakse, et kultuuriväärtuslikel hoonetel tööde tegemisel *kasutatakse hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid*. Näiteks hoone katuse vahetusel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, mis on nõukogude perioodil asendatud eterniitkatusega, tuleb katusekatte vahetuse korral kasutada käsitsi valtsitud plekki; puitseina parandamisel puitu ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina tuleb kasutada end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, näiteks seinaviimistluses lubikrohve ning linaõlivärve.

Ühest küljest on need esteetilised nõuded, mis aitavad hoida ja taastada vanadele majadele omast olustikku ja miljööd. Teisalt on need praktikas end õigustanud materjalid, mis on ajas kestvad. Samuti aitavad traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine elus hoida vanade ehitusmeistrite pärandit. 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.

Punktis täpsustatakse, et *traditsioonilisi ehitus- viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata*. Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastaken, puidust voodrilauda jälgendav plastikvooder, õhekrohv, kivikatust jälgendav laineline katuseplekk, valtsplekki jälgendav sileplekk jms. Enamasti on jälgendavate materjalide eluiga kordades lühem traditsioonilisest materjalist (nt valtsplekk kestab 80–100 aastat, sileplekk 20–30 aastat; lateksvärviga värvitud puitpindu tuleb üle värvida iga paari aasta järgi, samas kui linaõli püsib ka 10 aastat või rohkemgi), seega ei ole jälgendavate materjalide kasutamine kestlik.

Materjalid, mis ei ole hoonele kõige sobivamad, kuid mida võib erandkorras hoone päästmiseks ajutise lahendusena Muinsuskaitseameti nõusolekul kasutada, on näiteks eterniit, rullmaterjal või sileplekk, kui need asendavad varasemat traditsioonilist valtsplekk- või kivikatust. Samas osade uuemate hoonete puhul võib eterniit olla algne ja igati sobilik katusekattematerjal. Materjalide valikul tuleb lähtuda eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest (algsest) lahendusest ning kõik materjalid, mida alguses lahenduses polnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

**Punktis 16.4** rõhutatakse, et kultuuriväärtusliku hoone *välispiirete soojustamist on lubatud 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 puhul on välispiirete soojustamine pigem välistatud. Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda juhul, kui kogu hoone laudis vajab niikuini välja vahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, räästas jms) proportsioonid. Näiteks kasutatakse võimalikult õhukesi soojustus- või tuuletõkkematerjale (näiteks tuuletõkkekangas, tuuletõkkeplaat voodrilaua alla, palkhoone kuni 5 cm soojustamine märgpuistel tselluvillaga). Kultuuriväärtusliku hoone välisseinte soojustamine väljastpoolt ei ole mõeldav, kui tegu 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.

**Punktis 16.5** seab nõudeks säilitada hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (aknad, ukсед, luugid jms), rõhutades samas, et välimiste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Üldjuhul on aknad puidust ja kahekordse raamiga. Ajaloolisse keskkonda sulandumiseks tuleb ka uued avatäited kavandada sellistena. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist või muust materjalist ukсед on lubatud juhul, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena. Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või eritingimuste koostamise käigus, avatäidete vahetamine ilma Muinsuskaitseameti loata muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Ajaloolises keskkonnas on üheks kõige suuremaks miljöö mõjutajaks hoone aknad, ukсед, luugid jms. Muinsuskaitsealal on hoone välisuks tavaliselt hoone kõige enam viimistletud detail – omamoodi visiitkaart, mis näitab ära hoonesse sisenemise koha, aga peegeldab ka hoone ehituslugu ja selle looja maitset ja jõukust. Vanade välisuste säilitamine ja ajastutruu korrastamine on oluline, et hoida nii kultuuriloolise hoone kui muinsuskaitseala miljööd.

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

**Punktis 16.6** sätestatakse, et *maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiehitistega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet.* Nagu korralduse punktis 8.7 on põhimõttena välja toodud, peaks suuremahulised juurdeehitised (üle 33 % hoone mahust) olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda või muu väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist tuleb valida ka juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid).

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

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

**Punkt 16.8** sätestab, et elektri- või muu seade, eelkõige seadme hooneväline osa tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Elektri- või muu seadmena mõistetakse korralduses päikesepaneeli, 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 on avalikust ruumist (tänavalt ja olulistest vaatekohtadest Toomemäelt) võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldada need hoone tagaküljele või hoonest eraldi.

Hoone konstruktsioonide ja viimistluse kahjustamise all on mõeldud näiteks õhksoojuspumba väliseadme kinnitamist seinale, kuna seade tekitab vibratsiooni ja kondensatsioonivett, mis võib kahjustada hoone seinu. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoovi, hoonest eraldi 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 sähvida, automaatselt sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

**Punktis 16.10** antakse nõuded kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakende paigaldamise kohta: katuseakende paigaldamine on võimalik vähese vaadeldavusega kohtades, katusega samas tasapinnas, hoonega arhitektuuriselt sobivalt ja hoone fassaadi rütmiga arvestavalt. Vähese vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist nähtavad – tänavalt või olulistest vaatekohtadest Toomemäel. Ühekorruseliste hoonete puhul tuleb eelistada tänavapoolsele küljele katuseakna asemel katuseuuki, kuna ühekorruselised hooned on tänavaruumis paremini vaadeldavad. Samuti seetõttu, et ajalooliselt on ühekordsete hoonete pööningukorrus kasutusel olnud ja katusel on juba katuseuuk või uugid, mis võimaldavad katusealust valgustada. Katuseakende kavandamisel on oluline jälgida, et need ei domineeriks tänavaruumis, sh nii ühe- kui kahekordsete hoonete puhul, mis jäävad otsaviiluga tänava poole, sest siis on katuse mõlemad viilud tänavalt nähtavad ja katusemaastik vaadeldav.

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

**Punktis 17.1** sätestatakse, et *lähtutakse hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega.* C-kaitsekategooria hoone puhul tuleb lähtuda ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes lähtuda hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada, kuid tulemus peab siiski olema terviklik ja muinsuskaitsealale sobiv, sh materjalikasutuselt.

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

Iseseisvat arhitektuurset väärtust ei oma C-kaitsekategooria hooned, mis on kinnistu abihooned.

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

C-kaitsekategooria hoone puhul on võimalused A- ja B-kaitsekategooria hoonetest laiemad. Näiteks tüüpilise silikaattellistest nõukogudeaegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel säilitada algse välisilme ja materjalikasutuse (eterniit, tellisfassaad) või anda hoonele uue välisilme (nt plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviga kujundatud fassaadidele üldjuhul kasutada ei saa, on C-kaitsekategooria hoonete puhul üldjuhul võimalik lahendus. C-kaitsekategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga maju. Konkreetsele hoonele sobivale lahendusele seab tingimused Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

**Punktis 17.3** sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine lubatud, kui säilitatakse hoone proportsioonid ja vajadusel ka hoonele iseloomulikud fassaadidetailid. See tähendab, et soojustamisel taastatakse hooneosade proportsioonid – pikendatakse räästast, tõstetakse aknad seina suhtes sellisele kaugusele nagu need on olnud jne. C-kategooria hoonetelgi võib olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida soojustuse peale tõsta või markeerida (nt mõni bareljeef, supergraafika).

**Punktides 17.4 kuni 17.6** seatakse nõuded hoone laiendamise ning elektri- või muu seadme osas, mis on samad kui kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad linnapilti kui tervikut.

**Korralduse punktis 18** antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele antakse kinnistu detailplaneeringu või projekteerimistingimustega ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorrast tulenevad üldnõuded detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste, samuti uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning kvaliteetse ruumi põhialustega.<sup>18</sup>

**Punktis 18.1** sätestatakse, et uue ehitise püstitamisel lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, liigendusest, värvilahendusest ja katusemaastikust.

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

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud A- ja B-kaitsekategooria hoonete mahtudest, mis iseloomustavad muinsuskaitseala kõige rohkem ning hoiavad selle ajaloolist ilmet. Kui hoonestatava krundi lähiümbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooneid, siis neid lähtekohana ei kasutata, kuna need pole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama

<sup>18</sup> <https://planeerimine.ee/dp/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted/>

iseloomulikud. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik ning arvestada tuleb ka tänapäevast linnaruumi (p 8.7). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi muinsuskaitse eritingimuste raames.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul tuleb arvestada olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Värvilahenduse valimisel tuleb samuti keskkonnaga arvestada, vältida üldjuhul teravaid kontraste ümbritsevaga (nt erelilla uushoone beežikas-hallikas keskkonnas). Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajaloolise hoonestuse katusemaastikuga: viil- ja kelpkatuste piirkonnas on eelistatud ka uue hoone puhul kaldkatvus. Kaldkatvus võib olla lahendatud ka osana hoone seinapinnast, sest selle mõju linnaruumis on sarnane ajalooliste kaldkatustega. Näiteks on sellised uusehitised Ülikooli tn 14 kinnistul asuv Lydia hotell ja Lutsu tn 12 kortermaja. Kaldkatvus, ka osaline, sobib ajaloolise linnatuumiku katusemaastikuga, samas kui täiesti lame katvus mõjub Tartu ajaloolises linnatuumikus võõrkehana.

**Punktis 18.2** sõnastatakse nõue, et *mitut varasemat krundi hõlmava uue ehitise kavandamisel liigendatakse see mahuliselt ja arhitektuurselt, järgides II maailmasõja eelset krundi- ja hoonestustruktuuri*. See säte tagab, et ajaloolisse keskkonda ei kavandata ebatüüpilisel suuri ja monotoonseid ehitisi.

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

**Punktis 18.4** sätestatakse, et *alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitisi (edaspidi väikeehitisi), sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata käesoleva punkti alapunktides 1–2 seatud nõudeid; sellised ehitised lahendatakse ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse*. Need on ehitised, mille puhul ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohalikku omavalitsust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamiseks taotleda Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Sellised hooned on näiteks kioskid, avalikud tualetid, kuurid jm. Väikeehitiste puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse, kuid kõrgendatud nõuded arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestustruktuuri järgimine ei ole alati ka võimalik.

**Punktis 18.5** täpsustatakse, et *ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, elektrialajaam, autovarjualune jms) paigutatakse asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on varjestatud, kahjustamata olemasoleva hoone konstruktsioone ja viimistlust*. Sellised ehitised tuleb üldjuhul paigutada hoone taha hoovi nii, et need ei ole tänavalt nähtavad. Juhul kui see pole võimalik, peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see ei domineeriks kultuuriväärtusliku hoone suhtes või oleks varjestatud (näiteks puidust restiga kaetud). Nõue mitte kahjustada kultuuriväärtusliku hoone konstruktsioone ja viimistlust tähendab näiteks seda, et autovarjualune vms väikeehitis ei tohi paikneda ajaloolise hoone küljes selliselt, et see

tekitab oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi seintele või kogub katusele vihmavett ajaloolise hoone seina vastas, tekitades ohu, et niiskus satub hoone konstruktsioonidesse.

**Punktis 18.6** sätestatakse, et ajaloolistele haljasaladele<sup>19</sup> ei püstitata uusi ehitisi; välja arvatud olemasoleva hoone maapealse osa laiendamine sobiva mastaabi ja kujundusega ning väikeehitise ja puhkerajatise püstitamine (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms). Lubatud on ka mittemahulised rajatised nagu trassid, teerajad jms – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda „püstitamiseks“.

Ajaloolised avalikud pargid on oluline osa linnatuumiku miljööst ja väärtusest elu- ja puhkekeskkonnana. Parkide säilitamise eesmärgil ei ehitata neid täis. Samas on haljasaladel alati olnud erinevaid pargi puhkealana toimimiseks vajalikke rajatise ja väikeehitise ning neid võib edaspidigi Muinsuskaitseameti nõusolekul rajada. Kaitsekorruga jäetakse ka võimalus ajaloolistel haljasaladel olemasolevaid hooneid nende jätkuvaks kasutamiseks laiendada.

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

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

Muinsuskaitseala kontekstis peetakse väärtuslikuks eelkõige II maailmasõja eelset kinnistustruktuuri, eriti kui ajalooline kinnistu ja kultuuriväärtuslik hoonestus on mõlemad säilinud (nt 18. sajandist pärineval kinnistul on 18. sajandi hoone). Samas võivad ka hilisemad kinnistud olla sellised, mis sobituvad kvartalis väljakujunenud kinnistustruktuuriga ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekiks ebakõla kinnistute suurustes, mis võib hakata mõjutama ka kavandatavate ehitiste paiknemist. Kinnistu piiride nihutamist seal paiknevate ehitiste teenindamiseks või omandisuhte täpsustamiseks, on võimalik kaaluda ka II maailmasõja eelsete kinnistute puhul. Näiteks võib olla vajadus nihutada naaberkiinnistute piiri selliselt, et kinnistul asuv abihoone oleks tervikuna ühel kinnistul.

Muinsuskaitseala kinnistute kujunemine ajas on ära toodud uuringus „[Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#)“. Sellele tuginedes saab täpsemalt hinnata, kas tegu on ajaloolise ja kultuuriväärtust omava kinnistuga või mitte.

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

**Korralduse punkt 20** sätestab nõuded tänavate, õuemaa ja haljastusega seotud tööde tegemisele. MuKS § 52 lg 1 seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooneid kui rajatise (tänavad, platsid, piirdeaiad, pargid jms).

MuKS-e § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisdandmise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal. Nimetatud tööd on jäetud

<sup>19</sup> Näidatud korralduse lisan 4.

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

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

**Punktis 20.1** sätestatakse, et väärtuslikud piirdeaiad, nende postid, väravad jms tuleb säilitada, vajadusel taastada. Ajaloolised piirdeaiad aitavad luua kohatunnetust ning tajuda tänavaruumi vana ja kultuuriväärtuslikuna. Kultuuriväärtuslikud võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui ka hilisemad piirdeaiad, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse erinevaid ajaloolisi kihistusi. Juhul, kui seisukorrast tõttu pole võimalik väärtuslikku piiret säilitada või on osa sellest hävinud, tuleb see taastada analoogse eeskujul.

**Punktis 20.2** on sätestatud, et *juhul, kui on vajalik rajada uued piirdeaiad, -postid, väravad jms, siis tuleb need kavandada lähiumbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse traditsioonilisi materjale, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms*. Piirdeaed peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega. Ajaloolises linnatuumikus ei rajata tänapäevaseid tõkkepuid, sest need on ajaloolises linnatuumikus ebasobivad elemendid. Vajadusel ja kohtades, kus see on linnaruumiliselt võimalik, võib kinnistule sissesõidu piiramiseks rajada värava, mis võib olla automaatselt avatav, kuid seadmed tuleb kavandada kinnistu, mitte linnaruumi poole. Sobivad lahendused töötatakse välja nõustamisprotsessi või eritingimuste koostamise käigus.

**Punktis 20.3** seatakse nõue *säilitada ajalooline munakivisillutis ja muud väärtuslikud katendid*. Tänavate rekonstrueerimisel tuleb üldjuhul säilitada ajalooline lahendus, taastamisel arvestada neile iseloomuliku struktuuri, planeeringu, tänavate ristlõike jm-ga. Ajaloolised katendid on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus. Juhul kui tänavatel või hoovides olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, tuleb need säilitada ja võtta uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või tänavaruumis, rekonstrueerimisprojektiga hõlmatud ala piires. Seega tuleb projektide puhul, kus on teada, et tänavat, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, seda võimalusel eelnevalt uurida ja välja selgitada, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti tuleb sellistes projektides ette näha kohad, kus (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid projektlahendusse sobival viisil.

**Punktis 20.4** antakse nõuded uute katendite rajamiseks, mille järgi lähtutakse uue katendi rajamisel ajaloolisest lahendusest, näiteks sõiduteel kasutatakse muna- või ajaloolist klompkivi, kõnniteel sillutisplaate, hoovides sillutiskivi ja/või graniitsõelmeid. Erinevate katendite kasutus mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmast.

Muinsuskaitsealal tuleb eelistada sõidutee osas ajaloolist muna- või klompkivi, kõnniteedel sillutisplaate ja hoovides sillutiskive või graniitsõelmeid.

**Punktis 20.5** sätestatakse, et *piirkonnas, mis jääb väljapoole Vabaduse puiestee, Poe, Ülikooli, Jakobi ja Laia tänavaga piiritletud ala ning Toomemäel välditakse õuemaa suuremahulist sillutamist.* Sellele vanalinna osale on iseloomulik, et hooviala on väike ja pigem kaetud sõelmete, sillutiskivide või -plaatidega. Sellise iseloomuga hoovid ja nendes säilinud (ka pinnase või hilisema katendi all) sillutised ja muud katendid tuleb säilitada kuna see aitab hoida ja luua muinsuskaitsealale omast kohatunnetust. Nende hoovide puhul tuleb säilitada katenditega või sõelmetega kaetud ala osakaal kinnistu pindalast.

**Punkt 20.6** sätestab, et *ehitist liigniiskuse eest kaitsvad pinnasekalded säilitatakse või need rajatakse.* Ehitiste sokli ääres tuleb säilitada pinnasekalded suunaga hoonest eemale, mis aitavad kaitsta ehitist liigniiskuse eest ja tagavad nii nende pikemaajalise säilimise. Juhul kui krundil või tänaval puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee ehitisest eemale, tuleb need rekonstrueerimisel rajada.

**Punkt 20.7** määrab, et *tänava rekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitise proportsioonid, vajaduse korral tänavapinda madalamale viies; välditakse pinnasevee imbumist keldrisse ning sademevee juhtimist krundile.* Seega tuleb tänavarekonstrueerimise projekteerimisel analüüsida, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia ja vajadusel see tänavarekonstrueerimisprojekti kavandada.

**Punkt 20.8** kohustab säilitama ja võimaluse korral taaskasutama ajaloolisi linnakujunduse elemente nagu näiteks monumendid, skulptuurid, tänavavalgustuspostid, laternad, kaevud, pingid, kuulutustetulbad, kaevuluugid jm ajaloolist linnatuumikut ilmestavad elemendid. Tegu on liigutatavate elementidega, mida säilitatakse eelistatult olemasolevas asukohas, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada, kui seda näeb ette tänavavõi väljaku tervikkontseptsioon.

**Punkt 20.9** sätestab, et *uued linnakujunduse elemendid (linnamööbel, päikesevarjud, müügikohad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavapostid jms) kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ning paigaldatakse viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hooned, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust; tänavate valgustamiseks tuleb kasutada gaasilaternate ajastust pärinevat valgusti vormi, välja arvatud Vabaduse puiesteel, Kroonuaia, Lai ja Veski tänavatel.* Ümbritseva keskkonnana mõistetakse seejuures ajaloolist keskkonda, mis hõlmab nii kultuuriväärtuslikku hoonestust, kõrghaljastust kui ka avalikku ruumi. Lahendused võivad olla nii tänapäevase disainiga kui ka ajaloolistest linnaruumi elementidest lähtuvad.

Tänavate valgustamiseks tuleb kasutada ajaloolise eeskujul gaasilaternate ajastust pärinevat valgusti vormi, v.a Vabaduse puiesteel, Kroonuaia, Lai, Veski tänavatel. Tänavaruumi ajastumiljööd loovad ja seda hoiavad kultuuriväärtuslikud ehitised, vana sillutis ja linnakujunduse elemendid. Tartu muinsuskaitsealal on ajaloolisi sillutisi vähe säilinud. Seega on majade kõrval oluline roll tänavaruumi kujunduslikel elementidel, millest tänavavalgustus on kõige rohkem kasutatav. Alates nõukogude perioodist on Tartu muinsuskaitsealal peetud oluliseks lahendada tänavavalgustus ajalooliste gaasilaternate ajastust pärineva valgusti eeskujul ning selle tava jätkamine on põhjendatud.

**Punkt 20.10** annab nõuded hooajaliste müügikohtade (tänavakohvikute, müügikioskite jms) rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohviku jaoks eraldi kõrgemat piiratud tasapinda, vaid inventar (toolid, laud, varjud, soojuskiirguriid jms) pannakse tänavapinnale. Selliselt ei tekita tänavakohvikud jms tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendaksid tänavatel liiklemist, sealhulgas erivajadusega liikleja puhul. Parem

võimalused selleks annavad tänavad, kus sõidu- ja kõnnitee on viidud ühele tasapinnale, tänavapinna liigendatuse korral võib eraldi terrassialus olla siiski vajalik.

**Punktis 20.11** sätestatakse, et tänavate hooldamisel ei tohi kahjustada külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust ning sel põhjusel ei ole lubatud tänavate soolatamine hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab kultuuriväärtuslike hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Sademe- ja pinnasevetega soklini jõudnud soolasegune vesi imbub kapillaarniiskuse mõjul soklisse ja välja kuivades lükkab soklilt maha nii krohvi kui värvi, tingides pideva vajaduse sokleid parandada ja uuesti viimistleda. Eesmärk on saavutada muinsuskaitsealal olukord, kus kohalik omavalitsus arvestab kirjeldatud asjaoluga ja tänavate libedusetõrjet tehes ei kasuta hoonete ja haljastuse lähedal sooli, et vältida kultuuriväärtuslike hoonete soklite ja kõrghaljastuse kahjustamist. Tartu linna heakorra tagamise juhised näevad ette, et eraomanikud peavad kõnniteede libedusetõrjel kasutama graniitsõelmeid ning vaid suure libeduse korral on erandkorras lubatud kasutada ka liiva ja kloriide. Väiksema liikluskoormusega sõiduteedel ja kõnniteel on võimalik tagada nõuetekohane libedusetõrje ilma sooli (kloriide) kasutamata. Vanalinna muinsuskaitseala tänavad on Tartu linna üldplaneeringus määratuna kas kohalikud jaotustänavad, kõrvaltänavad või kergliiklustänavad, kus on reeglina madalam liikluskoormus. Libeduse tõrjeks on lubatud kasutada nt sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju ehitiste soklitele ja kõrghaljastusele.

**Punktis 20.12** sätestatakse, et *ajalooliste haljasalade ja alleede ajalooline struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid (piirdepostid, pargimööbel jms) säilitatakse võimalikult autentselt*. Ajaloolised haljasalad on tähistatud kaardil korralduse lisas 4. Ajaloolised haljasalad on: Toomemäe park (kaardil tähistatud numbriga 1), Barclay plats (2), Peeter Põllu plats (3), Tartu Ülikooli Botaanikaaed (4), Vabaduse puistak (5), Gustav Adolphi plats (6), Jaani kiriku tagune haljak (7), Uspenski kirikuaed (8), Kroonuaia tn 7 krundil linnamüüri asukohas olev haljak (9), Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 kinnistul olev haljasala linnamüüri ees (10) ja Emajõe tänava allee (11). Ajalooliste haljasalade osas vajab säilitamist nende struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus (puud, põõsad jm) ja ajaloolised väikevormid – piirdepostid, pargimööbel ja muu selline. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegu on isetekkelise haljastusega, selgitatakse nõustamise käigus või eritingimuste koostamise käigus.

**Punktis 20.13** sätestatakse, et *ajaloolise haljasala ja allee taastamisel lähtutakse ajaloolisest planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamiseaegsest stilistikast ning puude ja taimestiku liikidest; taastamisel lähtutakse haljasalast kui tervikust, võttes taastamisel aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra ja arvestades muutustega linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, arhitektuursed väikevormid jms); allee ja puuderea taastamisel ei kasutata üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastatakse alleeosad terviklike lõikudena*. Erinevalt hoonetest ei saa elus loodust restaureerida. Kui vanad puud või põõsad oma eluea lõppu jõuavad või need ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada – rekonstrueerida. Haljastuse taastamisel võib ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste liikidega, kuna kliima- ja keskkonnamuutused ei soosi nendele liikidele sobivaid pikaajalisi elutingimusi. Nende asemele saab valida mõne teise, ajaloolisele haljasalale tüüpilise ja vastupidavama liigi. Alleede või puuderea taastamisel tuleb seda teha terviklike lõikudena, mitte üksikute puude vaheleistutusega. Alleede ja puuderea juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puud tänavalõigis. Tänavate ja trasside kavandamisel tuleb alati arvestada alleepuudele piisava kasvuruumi jätmise vajadusega nii maa peal kui ka maa all.

**Punktis 20.14** seatakse haljastuse nõuded avalikus ruumis ja õuemaal. Hoovide ja aedade iseloom on erinev muinsuskaitseala tuumikala osas. Poe, Jakobi, Lai tänavate ja Vabaduse pst vahelisel alal on hoovid pigem väikesed ja ilma haljastuseta. Esineda võib üksikuid haljastatud

lappe või puid. Väljaspool muinsuskaitseala tuumikala on haljastus pigem valdav, sh nii muru, põõsad kui ka kõrghaljastus. Oluline on säilitada haljastus ja haljastatud (sh kõrghaljastus) ala osakaal krundi pindalast, et säiliks muinsuskaitsealale iseloomulik miljö. Haljastatud hoovid ja aiad asuvad ka Toomemäel. Toomemäe hoonete hoovid on enamasti orgaaniline osa Toomemäe haljasalast ning tavaliselt on krundid piirdeaiaga piiramata.

Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel tuleb lähtuda piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutada traditsioonilisi liike – pärnad, vaher, tamm, hobukastan, künnapuu, viljapuud, sirelid, ebajasmüürid, kibuvitsad jms. Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt ebaperspektiivsed liigid (saar, jalakas jt) asendada teiste, eelpool nimetatud liikidega. Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus. Arheoloogilise kultuurkihiga alal tähendab kõrghaljastuse rajamine kaevetöid, milleks on vaja Muinsuskaitseameti luba. Hoovides väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala (näidatud lisas 3) võib kõrghaljastust rajada Muinsuskaitseameti loata.

**Punkt 20.15** täpsustab puude raiumise nõudeid. Puude raiumisel tuleb üldjuhul näha ette asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis (nt samal tänaval või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas). Kas tegu on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

Muinsuskaitsealal loetakse väärtuslikuks ka viljapuud, kuna need on olulised miljö kujundajad. Viljapuude puhul ei tule säilitada iga konkreetset viljapuud ja viljapuude arvukust krundil, vaid oluline on säilitada viljapuude tava hoovide ja aedade haljastamisel.

**Punktis 20.16** sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitus- ja kaevetööde käigus ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, trasside uuendamine või hoonete püstitamine.

**Korralduse punktis 21 on seatud nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.** Tartu muinsuskaitsealal on säilinud praeguseks teada olevad inimasustuste jäljed alates I aastatuhande teisest poolest.

**Punktis 21.1.** sätestatakse, et *arheoloogilise kultuurkihiga alal enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste või ehitusloa või ehitusteatiselise menetluse käigus, millega kaasnevad kaevetöö- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, selgitatakse vajaduse korral välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurikihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia, vajaduse korral kuni loodusliku pinnaseni.*

Arheoloogilise kultuurkihiga alad moodustuvad kahest piirkonnast, kus on maapinnas säilinud ehitiste jäänused, matmispaigad ja muid arheoloogilisi leide sisaldav arheoloogiline kultuurkiht. Alasse on hõlmatud nii keskajal linnamüüri piiratud ala ja Toomemägi, kus asus Tartu muinaslinn, hilisem piiskopilinnus ja keskaegne toomkirik ning kus keskaegse hoonestuse jälgi võib pinnases veelgi esineda kui ka mälestis „Tartu linnakindlustused“ (reg-nr 6884) koos kaitsevööndiga ning teadaolevad arheoloogilised matmispaigad.

Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks tuleb arheoloogilise kultuurikihi elemendid planeeritava alal välja selgitada juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) tuleb koguda piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: arhiivi- ja bibliograafiauuringu abil tuleb analüüsida keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset

linnaruumi, vajadusel teha 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 juurdeehitiste kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine, samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehniiliste kavandamine. Tehniiliste jm taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurikiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurikihi alt. Vältida tuleb tehniiliste koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalsi läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandit suuremas mahus kui minimaalne sekkumine lubaks. Ruumiotsuse tegemisel eelnevaga arvestamine annab võimaluse asjaolusid arvesse võtta, vajadusel olemasolevat teavet täiendada ning jõuda tulemusele, mis sekkub arheoloogiapärandisse vähimal võimalikul viisil ja säilitab seda maksimaalselt.

Arheoloogilise kultuurikihiga alal leidub hästi säilinud ehituskonstruksioonide jäänuseid (sh näiteks lampkaste), linnakirikute juures olnud kõrge matmistihedusega matmiskohti ning kus elutegevuse intensiivsuse tõttu on aegade jooksul ladestunud paks ning rohkelt arheoloogilisi leide sisaldav kultuurikiht. Seetõttu tuleb juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurikihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitada uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia, vajaduse korral kuni inimtegevusest puutumata loodusliku pinnaseni. Seejuures on keskajal linnamüüri piiratud maa-alal (Lisa 4) säilinud mitmekihiline arheoloogiline kultuurikiht, mis sisaldab eri ajastute ehitiste jäänuseid ja matmispaiku, mistõttu tuleb sellel alal kaevetööde planeerimisel arvestada suurema võimalusega, et seoses tööde tegemisega on vaja korraldada mahukad arheoloogilised uuringud.

Sügavamate kihtide stratigraafia välja selgitamisega 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 ega säili ka võimalust tulevikus ulatuslikumal arheoloogilisel uurimisel saada kätte seda infot, mis vaiamisel hävis. Kompromissina on suuremate hoonete puhul võimalik teha otsus, et vaialiinid uuritakse tranšeedena läbi ja liinide-vahelised alad jäävad kaevamata ja säilitatakse uushoone all. Silmas peab pidama seda, et nii kavandatavad ehitustööd kui ka nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

**Punktis 21.2.** nõutakse, et *väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruksioone ja -detaile säilitatakse*. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid on peamiselt kesk- ja varauusaegsed ehitised ning rajatised ja nende jäänused. Maa-aluste konstruksioonide markeerimisel on oluline teha seda viisil, mis ei kahjusta originaali. Maa peale ehituskonstruksiooni markeerimisest tuleb loobuda, kui seda plaanitakse näiteks massiivse müüritisena, mis seab ohtu maa sees säilinud konstruksiooni edasise säilimise. Sel juhul tuleb eelistada originaalkonstruksiooni säilitamist ilma markeerimata või leida selleks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist.

## **Korralduse V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ning selle tagamise nõuded ja kitsendused**

**Korralduse punktis 22** on täpsustatud, et muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb kahest osast. Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud kaardile korralduse lisa 1. Uue hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis (nii osa 1 kui 2) määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena või ehitusprojekti menetlemisel, lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetses asukohas.

**Korralduse punktis 23** on välja toodud, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva kaitsevööndi 1. osa eesmärgid on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki tänavaid ning Emajõelt ja selle kaldalt. Uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitsealaga. Piki tänavaid avanevaid vaateid ehitistega sulgeda ei lubata. See tähendab muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestusmustri jätkamist. Muinsuskaitseala vaadeldavus hõlmab ka muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete säilitamist muinsuskaitsealale, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette.

**Korralduse punktis 24** sätestatakse, et *kaitsevööndi 2. osa eesmärk on tagada muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Vaateid ehitistega sulgeda ei lubata.* Olulised vaated (kokku 8) avanevad ennekõike kirikutornidele ja -katustele, raekoja tornile ja katusele ning tähetornile. Vaadete avamiseks on lubatud puude võrade kärpimine ja isetekkeliste puude raie. Samas on loetletud muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated. Sama vaadete loetelu ja nende ulatus on näidatud kaardil korralduse lisa 1.

## **Korralduse VI osa. Leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis**

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

Korralduses nimetatud leevendustega on võimalik saavutada proportsioon kaitse vajaduse ja piirangute vahel. Need leevendused vähendavad halduskoormust ning piiranguid omanikule ning samas ei kaasne sellega muinsuskaitseala väärtuste hävimise oht.

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

**Punktis 25.1** leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel* (osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1). Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (korralduse punkt 17). C-kaitsekategooriasse määratud hoonete puhul, mis asuvad aadressidel Jakobi tn 9, Lai tn 15, Lai tn 19, Jakobi tn 38, Jakobi tn 25, Veski tn 2a, Veski tn 2b, Veski tn 24a, Vallikraavi tn 12, Ülikooli tn 14, Kүүtri tn 8, Kloostri tn 1b ja Kloostri tn 1, arvestatakse tööde tegemisel ka hoonete iseseisva arhitektuurse väärtusega (vt korralduse punkt 17.1). Muinsuskaitseamet annab kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetlustes. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – nt juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei nõua, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Selliseks erandjuhtumiks võib olla nt hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

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

**Punktiga 25.3** sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus on Muinsuskaitseameti raieloa või ehitamist lubava loa menetlusse kaasanud ja amet on loa kooskõlastanud. See on osaline leevendus MuKs § 52 lg-st 1 ja § 52 lg 3 p-st 1. See tähendab, et kui kohalik omavalitsus kaasab Muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (kohvikuterrassid, suvised müügikohad jms) lubade menetlusse, siis ei pea edaspidi väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta, st juhul, kui linnavalitsus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (nt kuna KOV-i loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), siis on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

**Korralduse punktis 26** antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis määratud juhtudel tööde kooskõlastamise või teavituse nõudest.

**Punktiga 26.1** leevendatakse *olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamine, välja arvatud maapealse osa laiendamisel* (leevendus MuKs § 58 lg-st 1). Pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise. Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt.

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

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

**Punktiga 26.2** leevendatakse omaniku või valdaja MuKS § 58 lg-st 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatise või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavasti muinsuskaitseala vaadeldavust ei mõjuta ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

**Punktiga 26.3** leevendatakse omaniku või valdaja MuKS § 58 lg-st 1 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitise lammutamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis. Leevendus puudutab üksnes 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 põhimõtted, millest tuleb lähtuda mälestisele kaitsevööndi määramisel ning eelhinnatakse kaitsevööndi vajadust. Kaitsevöönd määratakse eraldi kultuuriministri käskkirjaga.

**Korralduse punktiga 27** määratakse, et kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele. Kaitsevööndi määramise vajadus võib olla sellise maa-alalise kinnismälestise puhul, mille läheduses võib teadaolevalt leiduda arheoloogilist kultuurikihti, sh matuseid või ajaloolisi ehitusstruktuure. Kaitsevööndi määramise vajadust ja selle ulatust hinnatakse iga kinnismälestise puhul eraldi. Näiteks võib kaitsevööndi määramine olla vajalik, kuna muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ei ole kaitsta konkreetse mälestise ümbrust, sh arheoloogiamälestise kaitsevööndis leiduvat võimalikku arheoloogilist kultuurikihti. Näiteks on määratud kaitsevöönd kinnismälestisele „Tartu linnakindlustused“ (kultuurimälestiste registri nr 6884) ja „Püha Jakobi kalmistu“ (kultuurimälestiste registri nr 12983). Tegu on maa-alaliste mälestistega, mis ei asu täielikult muinsuskaitsealal, vaid ulatuvad ka muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja sellest väljapoole. Mälestise kaitsevöönd on vajalik selleks, et ka kinnismälestiste vahetus läheduses saaks arheoloogiapärandit uurida, väljaspool linnakindlustuste ja Jakobi kalmistu kaitsevööndit on tehtud kaitsekorraga kaevetööde osas leevendused.

## **Korralduse VIII osa. Lõppsätted**

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

**Korralduse punktis 29** sätestatakse, et Vabariigi Valitsuse 17.06.2004 määrus nr 218 „Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ (RT I 2004, 50, 351) kehtivus lõpeb punktis 28 sätestatud korralduse jõustumisel. See tugineb MuKS § 91 lõikele 1.

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

Kaitsekorra põhjendused ja selgitused on antud seletuskirjas, mille lisadeks on kaitsekategooriate põhjendused (seletuskirja lisa 1), muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 2), Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad (seletuskirja lisa 3), Tartu Linnavalitsuse ettepanekud eelnõule ja Kultuuriministeeriumi seisukohad (seletuskirja lisa 4).

### **5. Kaitsekorra menetluse kirjeldus**

Kaitsekorra koostamise ettevalmistustöödega alustati pärast MuKS-i jõustumist. 2020. aastal moodustati selleks Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga 1.1-5/21-A töörühm. Töörühma koosolekul käsitleti erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates ala väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Töörühm analüüsis (2020–2021) läbi kõik Tartu muinsuskaitseala hooned. Selle eesmärk oli saada täpne ülevaade muinsuskaitseala hoonete seisukorrast ja väärtustest ning jagada hooned vastavalt kultuuriministri 15.05.2019 määrusele nr 23 kolme kaitsekategooria vahel. Hoonete [väärtusklasside ettepanekute aruanne koos kaitsekategooriate põhjendustega](#) on kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel [Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel](#).

Korralduse väljatöötamise käigus on koostatud ja aluseks võetud uuring: [Tartu vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#) (Martti Veldi, Muinsuskaitseameti arheoloogianõunik, 2020–2021). Samuti on korralduse väljatöötamisel

arvestatud Tartu kesklinna üldplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustega (Artes Terrae OÜ, 2016) ja Tartu linna üldplaneeringuga (2017).

Alusmaterjalile toetudes selgus ajalooliste kinnistute osakaal ja paiknemine ning kaitsevööndi osa 2 määramisel muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete alad ja olulised vaatepunktid.

Põhiline töö kaasamisest saadud sisendi ja kaitsekorra sisendi sünteesimise ja arvesse võtmise osas tehti ära töörühmas. Töörühm analüüsis ja määras või sõnastas:

- muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiri muutmise ettepanekud;
- muinsuskaitseala nimetuse muutmise ettepanek;
- täpsustati muinsuskaitseala eesmärk ja väärtuslikud kihistused ning põhimõtted ja nõuded eesmärgi täitmiseks;
- hoonetele kaitsekategooriate ettepanekud;
- muinsuskaitsealal asuvate ehitise ja ajaloomälestiste staatust võrreldi muinsuskaitseala teiste hoonetega ning tehti ettepanek asendada üheksa ehitismälestise staatust B-kaitsekategooriaga.

Ehkki MuKS § 16 lg 2 kohaselt ei pidanud amet avatud menetluse eelses etapis küsima muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndisse jäävate kinnistute omanike arvamusi, kaasati omanikke ja kohalikku kogukonda teabepäevade kaudu 18.02.2020 ja 16.09.2020. Avalike teabepäevade kohta avaldati info vastavalt 11.02.2020 ja 15.09.2020 Tartu Postimehes ning samuti edastati info kinnistuomanike e-posti aadressidele. Seega kaasati kohalik kogukond enne avatud menetlust eelnõu ettevalmistusprotsessi.

Lisaks kaasati ettevalmistusprotsessi Keskkonnaamet (arutelu 30.09.2020), muinsuskaitseala suurkinnisvaraomanikud ja arendajad (Tartu Ülikool, Taru linn, kinnisvarafirmade esindajad – arutelu 17.09.2020; Riigi Kinnisvara AS – arutelu 28.09.2020), Tartu linnavalitsuse ja volikogu liikmed (8.12.2020), kinnistu omanikud aladel, kus muinsuskaitsealal piiri laiendati (arutelu 21.01.2021) ja Eesti Arhitektide Liit (arutelud 3.12.2020 ja 12.02.2021). Eelnõule on arvamuse andnud Muinsuskaitseameti juures tegutsevad arheoloogia, maastikuarhitektuuri ja ehitismälestiste eksperdinõukogud ehk Muinsuskaitseametit nõustavad välised eksperdid (08.02.2021). Eelnõule on sisendit kogutud kinnistute ja hoonete analüüside, avalike koosolekute ja huvipooltega kohtumiste raames ning töörühma töökohtumistelt.

Kaitsekorra avatud menetlus algatati ja sellest teavitati 29.03.2021 ajalehes Postimees, Muinsuskaitseameti infokanalites ([veebilehel](#), pressiteates, [Facebookis](#)), [Tartu linna veebilehel](#). Teates avaldati lühidalt kaitse alla võtmise õigusakti eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

E-posti kaudu teavitati avalikust väljapanekust muinsuskaitsealale ja kaitsevööndisse jäävate kinnistute omanikke, asutusi ja ühinguid, kelle pädevus seondub Tartu muinsuskaitsealaga ning kaasamisüritustel oma huvi väljendanud isikuid. Kinnistute omanikele, kelle suhtes kavandatakse piiranguid suurenesid, saadeti teave tähtsuse kirjaga.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt ning HMS § 5 lõike kohaselt on haldusorganil õigus valida menetlustoimingute vorm, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Võttes arvesse, et Tartu muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis on tuhandeid omanikke ning asjaolu, et algatatud menetlusega muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndisse 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 29.03–29.04.2021. aastal Muinsuskaitseameti kodulehel: <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/tartu-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine>. Lisaks veebilehele oli kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja eelnõu lisad kättesaadavad Tartu infokeskuses, raekoja I korrusel (Raekoja plats 1a) ning etteteatamisel ka Muinsuskaitseameti Tartu (Rüütli 21) ja Tallinna kontorites (Pikk 2). Samal ajal oli avatud kaitsekorda tutvustav välinäitus Tartu kaarsillal, et juhtida tähelepanu avaliku väljapaneku toimumisele ja kaasata linlasi maksimaalselt.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid ca kahekümnelt erinevalt huvipoolelt muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piiride ning hoonete kaitsekategooriate muutmise osas, samuti kaitsekorra põhimõtteid ja nõudeid puudutavates ning menetluse ja kaasamisega seotud küsimustes. Esitatud vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas Muinsuskaitseamet seisukoha ja edastas selle enne avalikku arutelu arvamuse saatjale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekud ja vastuväited ning Muinsuskaitseameti võetud seisukohad on toodud seletuskirja lisas 2.

Arvestades avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid muudeti vähesel määral korralduse sõnastust, tuues senisest paremini esile kaitseala eesmärgi, muudeti seitsme hoone või hooneosa kaitsekategooriat ning täpsustati seletuskirja.

Paralleelselt kaitsekorra koostamisega korrastati muinsuskaitsealale jäävate mälestiste andmed. Vastavalt korrastatud andmetele viidi sisse täpsustusi ka kaitsekorra dokumentides. Näiteks ei ole pärast kinnismälestise „Tartu linnakindlustused“ piiride täpsustamist ja tulenevalt mälestisele lisandunud arheoloogiamälestise liigist võimalik teha linnakindlustuste alal algselt planeeritud leevendusi kõrghaljastuse rajamise, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud tööde loakohustusest.

Avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati 07.06.2021 ajalehes Postimehes, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused ja kinnistute omanikud), kirja teel vastuväidete, arvamuste ja ettepaneku tegijaid. Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 17.06.2021 kl 16.00-18.00 Tartu Ülikooli muuseumi (Lossi 25) valges saalis. Arutelu käigus tutvustati esitatud arvamusi ja vastuväiteid teemade kaupa grupeeritult ning Muinsuskaitseamet selgitas võetud seisukohti ja kaitsekorra koostamise põhimõtteid. Arutelu käigus ei peetud põhjendatuks seisukohti muuta ([arutelu protokoll](#)).

Pärast avalikku arutelu täiendati õigusakti eelnõu nii kaitsekorra kui seletuskirja osas ning struktureeriti ümber vastavalt Kultuuriministeeriumi ettepanekutele, kuid see ei ole kaasa toonud sisulisi muudatusi.

Eelnõu esitati kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule eelnõude infosüsteemi EIS kaudu (tagasiside tähtaeg 24.02.2023) ning arvamuse avaldamiseks Tartu Linnavalitsusele. Tartu Linnavalitsuselt saadud ettepanekuid arvestati osaliselt ja täiendati vastavalt korraldust; tehtud ettepanekud ja põhjendused nende arvestamiseks või mitteamestamiseks on toodud korralduse seletuskirja lisas 4.

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

Korraldus ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

## 7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Korraldus loob senisest suurema paindlikkuse ja 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 Tartu muinsuskaitsealal.

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. Selle eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigad reeglid ei ole põhjendatud. Muudatuse tulemusena väheneb Muinsuskaitseameti loakohustus senisega võrreldes 64% hoonetest või hooneosadest. Kuna senise põhimäärusega olid tööd hoonete interjöörides reguleeritud vanalinna alal kõikide hoonete puhul, siis leevenevad nõuded vanalinna alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul ning jäävad endiseks üksnes 24% hoone või hooneosa suhtes.

Loakohustuse vähendamisel väheneb kodanike jaoks halduskoormus ja ametnike jaoks töökoormus oluliselt. C-kaitsekategooria hoonetele ei anta enam muinsuskaitse eritingimusi ega Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, vaid ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse (leevendus 25.1). B-kaitsekategooria hoonetele ei anta enam eritingimusi ega tööde tegemise lube sisetöödeks. Vastavalt punktile 25.3 väheneb halduskoormus ka raietööde ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas, kuna Muinsuskaitseamet saab anda oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksuse loamenetluses ja ei pea eraldi luba väljastama.

Muinsuskaitseala piiri muutmisega seoses leevenevad senised nõuded 6 hoonel või hooneosal seoses muinsuskaitsealalt välja arvamise ja 22 hoone või hooneosal kaitsevööndist välja arvamise tõttu. Muinsuskaitsealal piiri laiendamisega seoses kaasnevad uued piirangud 64-le hoonele või hoone osale ja neljale hoonele, mis haaratakse kaitsevööndisse. Muinsuskaitseala kõige suurema ja olulisema mõjuga laiendamise ettepanek hõlmab Kroonuaia tänava paariskülje kinnistute muinsuskaitsealasse haaramise. Selles alas ei ole seatavad piirangud kõigi hoonete jaoks uued või esmakordsed. Kõik laiendatavasse muinsuskaitsealasse haaratud hooned on kas B- või C-kaitsekategooria hooned, st sisetööd on loakohustusest vabad. Kroonuaia tänava paariskülje hooned (u 15 põhihoonet, u 18 kinnistut) on seni olnud kolmekordse kaitse all – tänava põhihoonete esifassaadid on olnud reguleeritud muinsuskaitseala põhimõtete kohaselt, ülejäänud hoone fassaadid ja kinnistu koos sellele asuvate hoonetega on olnud reguleeritud nii muinsuskaitseala kaitsevööndi nõuetega kui Supilinna miljööala kaitse- ja kasutustingimustega. Nende hoonete ja hooneosade osas on positiivne, et tekib juriidiline selgus, millised põhimõtted, nõuded ja leevendused hoonele, kinnistule ja töödele kehtivad.

Omanikele väheneb halduskoormus ja ametnikel töökoormus lubade taotlemisel ja väljastamisel nendel juhtudel kui Muinsuskaitseamet on kaasatud kohaliku omavalitsuse loa või teatise menetlusse. Leevendus on tehtud ka puude istutamise ja mulla- ning pinnasetööde jaoks hoovides ja õuealadel väljaspool vanalinna ja Toomemäge.

Peaaegu poole võrra väheneb muinsuskaitse eritingimuste andmine projekteerimisele eelnevalt. Kaitsekorra kehtestamiseni tuleb anda eritingimused kõigi hoonete puhul. Edaspidi ainult 231-le A- ja B-kaitsekategooria hoonele, ning eritingimuste andmine ei ole enam vajalik 205-le C-kaitsekategooria hoonele. Sellega väheneb märgatavalt ka projekteerimist ettevalmistavatele tegevustele kuluv aeg omaniku jaoks.

Omanikele väheneb halduskoormus ja ametnikel töökoormus ka kaitsevööndi hoonete puhul, kus ametiga ei ole vaja kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist, ega teavitada alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise püstitamisest.

Kuna tegemist ei ole uue muinsuskaitseala moodustamisega, vaid kinnitatakse kaitse all olevale alale uus kaitsekord, siis selles osas rakendamiseks vajalik täiendav kulu puudub.

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

## **8. Korralduse jõustumine**

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

## **9. Vaidlustamine**

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

Lisa 1: Hoonete kaitsekategooriate põhjendused

Lisa 2: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast

Lisa 3: Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad

Lisa 4: Märkuste tabel Vabariigi Valitsuse korralduse „Tartu muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõule. Tartu Linnavalitsuse tagasiside Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõule ja Kultuuriministeeriumi seisukohad