



## MINISTRI KÄSKKIRI

Tallinn

02.07.2026 nr 98

### **Burmani villa kultuurimälestiseks tunnistamine**

Muinsuskaitseaduse § 14 lg 1 ja § 19 lg 1 alusel:

- 1. Tunnistan kultuurimälestiseks (kinnismälestiseks) Burmani villa mälestise liigiga „ehitismälestis“ (asukoht Harju maakond, Tallinn, Kadaka tee 62, katastritunnus 78401:001:0059).**
- 2. Kehtestan mälestise piiri vastavalt kaardile käskkirja lisas 1.**
- 3. Kehtestan mälestise kaitsevööndi vastavalt kaardile käskkirja lisas 2.**

Muinsuskaitseametil teha käskkiri teatavaks menetlusosalistele ning kanda mälestise ja kaitsevööndi andmed kultuurimälestiste registrisse ja riigi maakatastrisse.

Halduskohtumenetluse seadustiku § 46 lõike 1 kohaselt võib käskkirja peale esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul, arvates käskkirja teatavakstegemisest.

### **1. Asjaolud**

- 1.1.** Burmani villa asub Tallinnas, Mustamäe linnaosas, aadressil Kadaka tee 62 (KÜ 78401:001:0059). Kinnistut piiravad ühelt poolt Kadaka tee ja Ehitajate tee, teiselt poolt Aktsiaselts Tallinna Linnatranspordi (registrikood 10312960) parklad. Mälestis paikneb kõrge liiklustihedusega magistraalide vahetus läheduses.
- 1.2.** 2022. aastal tellis Tallinna Linnavalitsuse kultuuriväärtuste osakond (praegune Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond) Arhit OÜ-lt eksperdiarvamuse Burmani villa arhitektuuriajaloolise väärtuse väljaselgitamiseks, et otsustada hoone kaitse alla võtmise vajaduse üle. Arhitektuuriajaloolane Karin Hallas-Murula jäeldas eksperdiarvamuses<sup>1</sup>, et hoone on kultuuriväärtuslik riiklikul tasandil ning tegi ettepaneku tunnistada hoone ehitismälestiseks. Hoone kaitse alla võtmise ettepanekut Muinsuskaitseametile ei tehtud, kuna oli veendumus, et linn omanikuna mõistab hoone kultuuriväärtust ning tagab selle säilimise ka riigi kaitseta.
- 1.3.** Suvel 2025 (kinnistusraamatu kanne 02.07.2025) müüs Aktsiaselts Tallinna Linnatransport kinnistu enampakkumisel Pepper Invest OÜ-le (registrikood 11163461), kes esitas 11.08.2025 Tallinna linnale taotluse hoone lammutamiseks, millega tekkis oht kultuuriväärtusliku hoone hävimiseks. Tallinna Linnaplaneerimise Amet keeldus 29.10.2025 loa andmisest, sest ehitise lammutamine ei vasta avalikele huvidele. Enne 05.05.2025 müügitehingut toimus Kadaka tee 62 kinnistu jagamine. Kadaka tee 62 algne kinnistu suurus oli 3364 m<sup>2</sup>. Peale kinnistu jagamist oli kinnistu suurus 2310 m<sup>2</sup>. Kinnistust

eraldatud osa liideti AS Tallinna Linnatranspordile kuuluva Ehitajate tee 101 // Kadaka tee 62a (KÜ 78401:001:0060) kinnistuga ja sellel asub hetkel parkla.

- 1.4. 2025. aasta augustis tellis Muinsuskaitseamet arhitektuuriajaloolaselt Leele Väljalt täiendava eksperthinnangu<sup>ii</sup>, kes kinnitas hoone kõrget arhitektuurset ja ajaloolist väärtust.
- 1.5. 05.09.2025 kehtestati Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga nr 1-1/24 Burmani villale ajutine kaitse, eesmärgiga hinnata mälestiseks tunnistamise algatamise vajadust ja viia vajaduse korral läbi mälestiseks tunnistamise menetlus.<sup>iii</sup> Otsusest teavitati kinnistu omanikku ja Tallinna Linnavalitsust 05.09.2025.
- 1.6. Muinsuskaitseamet teavitas 27.11.2025 Pepper Invest OÜ-d ajutise kaitse tähtaja kulgemise peatumisest, kuna sissepääs hoonesse oli tulenevalt omanikust takistatud. 16.12.2025 jätkus ajutise kaitse tähtaja kulg, sest Muinsuskaitseameti esindajatele tagati juurdepääs hoonesse paikvaatluse läbiviimiseks.
- 1.7. 16.12.2025 arutas Muinsuskaitseameti menetluskomisjon Burmani villa mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise vajadust ja toetas menetluse algatamist.
- 1.8. 17.12.2025 toetas Muinsuskaitseameti ehitismälestiste eksperdinõukogu algatust alustada menetlust Burmani villa kultuurimälestisena riikliku kaitse alla võtmiseks.
- 1.9. Muinsuskaitseamet küsis 23.01.2026 omaniku ja 24.01.2026 Tallinna linna arvamust mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise kohta.
- 1.10. 05.02.2026 vastas Tallinna Linnavalitsus, et toetab kavatsust tunnistada Burmani villa mälestiseks. 10.02.2026 tegi omanik ettepaneku kompromisslääbirääkimisteks ja ei tunnistanud ega võtnud omaks Burmani villa kaitse alla võtmise õiguspärasust. Menetlusosaliste arvamusi ja vastuväiteid käsitletakse peatüki 3 osas "Menetlusosaliste huvid".
- 1.11. 19.03.2026 toimus Muinsuskaitseametis kohtumine omaniku ja Tallinna linna esindajate vahel, kus arutati võimalikku kompromisslahendust. Muinsuskaitseamet ja Tallinna linn avaldasid põhimõttelist nõusolekut uushoonestuse rajamiseks mälestise kaitsevööndisse. Kohtumisel lepiti kokku, et Tallinna linn analüüsib ja esitab eskiisi, milline hoonestusala võiks kinnistul olla realistlikult võimalik. Lisaks avaldas Muinsuskaitseamet valmisolekut hinnata uuesti täpsemalt kaitsevööndi ulatust.
- 1.12. 25.03.2026 pikendati ajutise kaitse tähtaega käskkirjaga nr 1-1/10 kuni 25.09.2026, sest mälestiseks tunnistamise menetluse ei olnud võimalik läbi viia esialgu ette nähtud tähtaja jooksul.<sup>iv</sup>
- 1.13. 31.03.2026 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet ühe võimaliku nägemuse hoonestusalast, et illustreerida ehitamise võimalikkust mälestise kaitsevööndis.
- 1.14. 03.04.2026 vastuses selgitas kinnistu omanik tekkinud olukorda ja tegi Tallinna linnale ettepanekud, mis puudutavad 2025. aasta suvel Aktsiaseltsi Tallinna Linnatranspordiga sõlmitud ostu-müügi tehingut ning omaniku jätkuvat soovi hoone lammutada ja planeerida vastavalt äriplaanile büroohoone.
- 1.15. 15.04.2026 saatis Muinsuskaitseamet Burmani villa kultuurimälestiseks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks omanikule ja Tallinna linnale.

## **2. Mälestise koosseis, piir ja kaitsevöönd**

- 2.1. Mälestiseks on kinnistul paiknev kahekorruseline hoone<sup>v</sup>.
- 2.2. Mälestise piir on määratud lähtudes ehitisregistri (EHR kood 101043128) ehitise asukoha andmetest.
- 2.3. Mälestis asub eraomandis oleval Kadaka tee 62 (KÜ 78401:001:0059) kinnistul.
- 2.4. Mälestise piir on toodud käskkirja lisas 1.

## **Kaitsevöönd**

- 2.5. Muinsuskaitseaduse (MuKS) § 14 lg 1 kohaselt võib kinnismälestise kaitseks kehtestada kaitsevööndi, kaaludes selle vajadust ja ulatust kaitsevööndi eesmärkidest lähtudes. Burmani villa kui kavandatava kinnismälestise puhul on kaitsevööndi määramise eesmärk tagada mälestise säilimine sobivas ja seda toetavas keskkonnas ning et tagada hoone vaadeldavus (MuKS § 14 lg 2 p-d 1 ja 2).
- 2.6. Burmani villa paikneb kõrghaljastatud krundil, mis on hästi vaadeldav nii Kadaka teelt kui ka Ehitajate teelt. Hoone arhitektuurne lahendus eeldab selle tajumist tervikuna kõikidest külgedest, mistõttu on hoonet ümbritsevas alas muudatuste kavandamisel oluline silmas pidada mõju hoone väärtuste esiletoomisele. Kaitsevöönd kehtestatakse eesmärgiga tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas, ajaloolist ruumikäsitlust arvestavas kõrghaljastatud keskkonnas ning säilitada hoone vaadeldavus avalikust ruumist. Arvestades kaitsevööndi eesmarke ja proportsionaalsuse põhimõtet, on põhjendatud määrata kaitsevööndi ulatuseks Kadaka tee 62 kinnistu. Kinnistu ulatuses kaitsevööndi kehtestamine on piisav, et tagada mälestise säilimine, toetav ruumiline kontekst ning hoone vaadeldavus Kadaka ja Ehitajate teelt. Lisaks ei tagaks väiksem ala seda, et kinnistul kavandatavate muudatuste tegemisel võetaks arvesse muinsuskaitse seisukohti mälestisele sobiva ümbruse kujundamise ja mälestise vaadeldavuse osas. See võimaldab hinnata tulevase ruumilise lahenduse terviklikult ning tagada, et uusarendus arvestab mälestise väärtustega. Kaitsevööndi määramisel arvestati Karin-Hallas Murula kaitsevööndi ettepanekuga 2022. aastal koostatud ekspertiisiga.
- 2.7. Kinnistu omanik on avaldanud soovi uushoonestuse rajamiseks mälestise kaitsevööndisse. Muinsuskaitseamet peab võimalikuks hoone rajamist kinnistu Ehitajate tee poolsesse külge. Ka Ehitismälestiste ekspertiisikomitee otsuses on nimetatud võimaliku uue mahu püstitamise kaalumist Ehitajate tee poolsesse külge, säilitades ja restaureerides samal ajal ajaloolise hoone.<sup>vi</sup> Hoone ehitustingimused pannakse paika järgnevate menetluste käigus.
- 2.8. Kaitsevööndi kehtestamine ei tähenda ehituskeeluvööndi loomist ega sea kohustust säilitada olemasolevat haljastust muutumatul kujul, vaid toimib planeerimis- ja kaalutusvahendina, mille abil suunata edasisi tegevusi viisil, mis tasakaalustab omaniku huve ja muinsuskaitse eesmarke. Samuti on oluline tagada, et kinnistu võimalik jagamine või hoonestamine toimuks muinsuskaitse koostööst alusel, vältimaks tegevusi, mis võiksid kahjustada mälestise konteksti või väärtust.
- 2.9. Kaitsevöönd asub eraomandis oleval Kadaka tee 62 (KÜ 78401:001:0059) kinnistul ja hõlmab sellest kogu mälestise alast väljapoole jäävat ala.
- 2.10. Kaitsevööndi ulatus on toodud käskkirja lisa 2.

### **3. Kultuurimälestiseks tunnistamise põhjendused**

- 3.1. Riikliku kaitse alla võtmise eelduseks on, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus (MuKS § 10 lg 1). Riikliku kaitse eelduse hindamisel lähtutakse kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi määrus) sätestatud kriteeriumitest. Asi või maa-ala võib vastata mitmele, kuid ei pea vastama igale kriteeriumile. Kriteeriumid võivad olla erineva kaaluga.
- 3.2. Mälestiseks tunnistamise menetluses selgitatakse välja asja või maa-ala kultuuriväärtus, kaaludes avalikku huvi ja kaasatud isikute huve ning hinnates mälestiseks tunnistamise ja kaitsevööndi kehtestamise põhjendatust (MuKS § 16 lg 6).
- 3.3. Kultuurimälestisele kaitse kehtestamisel hinnatakse vastavust riikliku kaitse kriteeriumitele, kaalutakse mälestise väärtust ja kõiki muid alaga seonduvaid olulisi asjaolusid. Muu hulgas järgitakse, et mälestisele suunatud riiklikes tegevustes lähtutakse

avalike huvide ning igäihe õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest (MuKS § 3 lg 8).

- 3.4. Muinsuskaitseamet viis läbi Burmani villa väärtuspõhise hindamise tuginedes 2025. aasta Muinsuskaitseameti "Ehituspärandi väärtuspõhise hindamise metoodikale"<sup>vii</sup>. Hindamise tulemusel sai Burmani villa üle 70 % punktidest ning väärrib ehitismälestisena mälestiseks tunnistamist.

### **Üldised kriteeriumid**

- 3.5. Riikliku kaitse üldistest kriteeriumitest vastab mälestis:

- 3.5.1. selektiivsuse kriteeriumile (määruse § 2 p 2). Tegemist on arhitektuuriajalooliselt väga väärtusliku hoonega, mille projekteeris 1921. aastal Eesti esimeseks professionaalseks arhitektiks tituleeritud Karl Burman (1882–1965). 1920. aastad olid Burmani loomingus aktiivne kõrgperiood, mida peegeldab hästi ka käsitletav hoone. Burmani projekteeritud villadest on kultuurimälestisena kaitse all villa Tallinnas Õie tn 21<sup>viii</sup>, elamu Puka alevikus Kesk tn 2<sup>ix</sup> ning Burmani juugendlikest tüürimajadest hoone aadressil Raua tn 39<sup>x</sup>. Samuti on Burmani projekteeritud hooneid muinsuskaitsealadel Viljandis Posti tn 24<sup>xi</sup> ja Pärnus Ringi tn 22<sup>xii</sup>. Burmani majadel võib leida sarnaseid elemente (viilud, akende kuju, erkerid). Suured kaaraknad ning eriti kolmeosalised aknad kõrgema keskosaga, mis on kaarja lõpetusega, esinevad mitmel 1920. aastate Burmani majal ning on olnud arhitekt Burmani selle ajastu lemmikmotiiv. Kuid ükski Burmani eramu ei ole teisega samasugune, kuna nende aluseks on unikaalprojektid. Hoone on oluline oma tervikliku ja iseloomuliku arhitektuurse lahenduse poolest, mille silmapaistvamateks detailideks on eriilmelise raamijaotusega aknad. Hoone on haruldane ja esinduslik näide 1920. aastate romantilisest hilisjuugendlikust villa-arhitektuurist ja ainus säilinud ajaloolise Kadaka küla maamärk.

- 3.5.2. originaalsubstantsi säilivuse kriteeriumile (määruse § 2 p 3). Maja originaalsubstants on suures osas säilinud, sealhulgas mahuline ülesehitus, esimese korruse plaanilahendus, põhikonstruktsioonid, peegelvõlvlagi, kaks suurt kahhelahju, kaks laeroseetti ning uksi. Uued avatäited on valmistatud originaalide koopiatena. 1980. aastatel viidi hoones läbi ulatuslikud remont- ja restaureerimistööd, mis on jätnud hoonesse tugeva sekundaarse kihistuse. Toonane restaureerimislahendus lähtus Burmani algsest arhitektuursest ideest ning juugendi ajastu arhitektuuri põhimõtetest, mistõttu on ka hilisemal kihistusel oluline arhitektuuriväärtus. 1980. aastatel koostati hoonele sisekujundusprojekt sisearhitekt Tiina Reponeni poolt, mille alusel kujundati hoone interjäär tervikliku lahendusena, hõlmates mööbli, valgustid, trepid ja põrandad, samuti algset juugendlikku ideed kandvad seinamaalingud.<sup>xiii</sup>

- 3.5.3. tehnilise seisukorra kriteeriumile (määruse § 2 p 4). Hoone vajab terviklikku restaureerimist, kuid selle üldine tehniline seisukord on rahuldav.

### **Ehitismälestise kriteeriumid**

- 3.6. Ehitismälestiste kriteeriumitest on kaalukamad:

- 3.6.1. vanuse kriteerium (määruse § 5 p 1). Tegemist on 1921. aastal projekteeritud hoonega. Hoone on ehitatud 1923. aastal, enam kui sajand tagasi.

- 3.6.2. arhitektuuriväärtuse kriteerium (määruse § 5 p 2). Tegemist on Eesti esimese professionaalse arhitekti projekteeritud omanäolise ja silmapaistva arhitektuuriga juugendstiilis hoonega. 1920. aastateks oli Karl Burmanil välja kujunenud äratuntav käekiri, mis on hoones selgelt loetav. Iseloomulikud on mahtude tugev liigendamine erkerite, rõdude ja katusakendega, kõrge ja liigendatud katus ning mitmed erikujulised aknad. Arhitekti taotluseks oli tagada hoone välisilmes hoone ruumide mahulise paigutuse loetavuse esile toomine. Väga väärtuslikud on kaks suurt rahvusromantilise

ornamendiga kahhelahju, mis on tõenäoliselt Soome päritolu. Kunstiajaloolane Leo Gens on Karl Burmani monograafias hinnanud Kadaka tee 62 hoonet arhitekti 1920. aastate esimese poole elamutest silmapaistvaimaks.<sup>xiv</sup>

- 3.6.3. autentsuse kriteerium (määruse § 5 p 4). Säilinud on rajamisaegne arhitektuurne lahendus. Kuigi hoone konstruktsioone on osaliselt 1980. aastate tööde käigus asendatud, on hoone arhitektuurne terviklikkus, üldilme ja tema algne idee siiski säilitanud oma autentsuse. Lisaks on 1980. aastate restaureerimiskihistus samuti märkimisväärse kultuuriväärtusega, kuna peegeldab hästi Eesti restaureerimisajalugu. Kuigi hoone ei ole varasemalt olnud mälestis, on selle taastamisel alati suhtutud sellesse kui kõrge kultuuriväärtusega objekti.<sup>xv</sup>
- 3.6.4. interjööri säilivuse kriteerium (määruse § 5 p 6). Hoone on restaureeritud 1985. aasta projekti järgi, milles arvestati juugendstiiliga, säilitati algseid ning lisati uusi juugendstiilis elemente (trafaretmaalingud seinte ülaosas, valgustid, eritellimusmööbel). Algsest sisekujunduse lahendusest on säilinud ahjud, mitmed ukсед, kaks algset juugendstiilis laeroseetti ja peegelvõlvlaed. Ehitusaegsed osad ja restaureerimisjärgsed kihistused moodustavad ühe kultuuriväärtusliku terviku, mis on säilinud rahuldavas seisukorras.
- 3.6.5. funktsiooni järjepidevuse kriteerium (määruse § 5 p 6). Ehitus on ajalooliselt täitnud elamu ja avaliku kasutuse funktsioone. Hoonet on kasutatud 1930. aastatel restorani ja külalistemajana ning nõukogude perioodil klubihoonena. Taasiseseisvumisjärgselt on hoonet kasutatud ürituste kohana, restorani funktsioonis ning majutusasutusena. Jätkunud on hoone kasutamine selle algse funktsioonis elu- ja avalikus kasutuses oleva meelelahutuskohana. Käesoleval ajal seisab hoone kasutuseta. Erinevalt mõnest teisest mälestise tüübist ei ole antud hoone puhul niivõrd oluline konkreetne funktsioon (või see, et ta on kasutuses algse funktsioonis), vaid pigem see, et hoone on kasutuses.
- 3.6.6. harulduse kriteerium (määruse § 5 p 7). Hoone on Karl Burmani 1920. aastate hilisjuugendlike eramute haruldane ja kõrgetasemeline näide Eestis. Selliseid ehitisi pole palju säilinud, avalikus funktsioonis pole säilinud ainsat Burmani projekteeritud villat. Juugendliku vormikeelega hooneid pole Eestis ajalooliselt väga palju ehitatud, kuna siin domineeris 19. saj lõpus ja 20. sajandi alguses valdavalt historitsistlik vormikeel. Seega iga säilinud näide, mis peegeldab seda Eesti arhitektuuriajaloo vähe avaldunud arhitektuuristiili, on juba eos tähelepanuväärne. Mustamäe linnaosas on hetkel ainuke ehitismälestis Tallinna Tehnikaülikooli peahoone (reg-nr 8723)<sup>xvi</sup> ning seega on Burmani villa üks piirkonna olulisemaid ajaloolisi maamärke. Tegemist on endise Kadaka küla viimase kõrge arhitektuuriväärtusega hoonega. Lisaks on hoonel omaette väärtus taluhäärberi kui ehitise tüübi näitena. Ühiskonna sotsiaalmajanduslikku arengut kajastavaid taluhäärbereid on Eestis täna vähe kaitse all, kuna taluarhitektuuri kaitse nii muinsuskaitseaduse alusel kui ka Eesti Vabaõhumuuseumis on varasemalt keskendunud pigem vanematele, 18.-19. sajandi hoonetüüpidele.
- 3.6.7. silmapaistva mõju või sümboolse tähenduse kriteerium (määruse § 5 p 12). Mälestis on seotud Kadaka küla ajaloo ja püstitati küla ühe tuntuima isiku, ärimees Johannes Eduard Kamali jaoks. Hoone avalik kaitsmine nii 1980. aastatel kui ka kaasajal kinnitab selle tähtsust Eesti arhitektuuriajaloo.<sup>xvii</sup>
- 3.6.8. tähtsus ajaloo- ja kultuuripärandi kriteerium (määruse § 5 p 13). Tegemist on esindusliku näitega 1920. aastate romantilisest hilisjuugendlikust villa-arhitektuurist ning Karl Burmani loomingulise etapist. Lisaks on tegu ajaloolise Kadaka küla ainsa säilinud maamärgiga.
- 3.6.9. seos tuntud isikutega kriteerium (määruse § 5 p 14). Hoone on projekteerinud Karl Burman, keda peetakse Eesti esimeseks professionaalseks arhitektiks.

- 3.7. Burmani villa vastab määruses sätestatud kriteeriumitele ning esindab Eesti kultuuripärandi väärtuslikumat osa, omades teaduslikku ja ajaloolist kultuuriväärtust. Burmani villa on esinduslik 1920. aastate juugendvilla, Kadaka küla viimane säilinud maamärk ning Eesti esimeseks professionaalseks arhitektiks peetud Karl Burmani loomingu näide, erilise tüpoloogia ja omapärase arhitektuuriga hästi säilinud hoone.

### **Muinsuskaitse Nõukogu seisukoht**

- 3.8. Enne kultuurimälestiseks tunnistamist kuulatakse ära Muinsuskaitse Nõukogu seisukoht. Muinsuskaitse Nõukogu arutas ettepanekut 19.05.2026 toimunud koosolekul ja otsustas seda toetada. Üks nõukogu liige oli ettepaneku vastu.

### **Avalik huvi**

- 3.9. Avaliku huvi sihiks on üldine ehk ühiskondlik hüve, mille alla kuulub ka Eesti kultuuri säilimine läbi aegade, sealhulgas meie ainelise kultuuripärandi väärtuslikuma osa hoidmine ja kaitse. Kultuuripärand on osa Eesti rahvuskultuurist.
- 3.10. Eesti Vabariigi põhiseaduse preambula seab riigi ühe põhieesmärgina kultuuri säilimise tagamise läbi aegade. MuKS § 3 lg 1 kohaselt on kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine ühiskonna ühine kohustus. Lg 2 kohaselt hoiab kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine alal riigi ning tema piirkonna identiteeti ja eripära ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvedele mitmekesise ning kultuurimälu kandva keskkonna. Eesti riik on ühinenud rahvusvaheliste lepingutega ja võtnud endale kohustuse tagada riiklikult olulise kultuuripärandi säilimine.
- 3.11. Kuna kultuuripärandi säilimine on selgelt väljendunud avalik huvi, näeb muinsuskaitse seadus riiklikult olulistele kultuuripärandi objektide kaitseks ette kitsenduste seadmise. See võimaldab kehtestada mälestistega seotud tegevustele ja töödele kõrgendatud nõuded, mille eesmärk on tagada kultuuripärandi säilimine.
- 3.12. Burmani villa esindab Eesti kultuuripärandi väärtuslikumat osa, omades teaduslikku ja ajaloolist kultuuriväärtust. Hoone kaitse alla võtmine on oluline, et tagada kultuuripärandi väärtuslikuma osa säilimine, mida hävimise korral ei ole võimalik taastada.
- 3.13. Avalik huvi on avaldunud korduvalt ka kodanike vastuseisuna hoone lammutamisele. Esimesel korral 1980. aastatel, kui avalikkuse sekkumise tulemusel hoiti ära hoone lammutamine.<sup>xviii</sup> Teisel korral, 2025. aastal, on rahvaalgatusel kogutud kodanike allkirju hoone järjekordse lammutamisplaani ärahoidmiseks.<sup>xix</sup> 09.04.2026 kuupäevaga on kogutud allkirjade arv 3448.

### **Menetlusosaliste huvid**

- 3.14. Tallinna Linnavalitsus peab 05.02.2026 vastuses põhjendatuks ja vajalikuks Burmani villa kultuurimälestiseks tunnistamist. Tallinna linna esindajad leiavad, et hoone mälestise tunnustele ja riikliku kaitse eeldustele vastavust tõendas juba ka 2022. aastal Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna tellitud ekspertiis arhitektuuriajaloolaselt Karin Hallas-Murulalt. Tallinna Linnaplaneerimise Amet peab villat muinsuskaitse komisjoni 21.09.2022 otsusega arhitektuurselt väärtuslikuks. Sellest teavitati toonast hoone omanikku, Aktsiaseltsi Tallinna Linnatransport, viimati ameti juhataja 15.08.2023 kirjaga (nr 8.-1/2037). Tallinna linn peab hoone säilimist väga oluliseks. Lisaks sellele, et tegemist on Eesti esimeseks professionaalseks arhitektiks peetud Karl Burmani loomingu näitega, erilise tüpoloogia ja omapärase arhitektuuriga hästi säilinud hoonega, on nimetatud hoone ka oluline linnaehituslik mäluobjekt täielikult ümberkujundatud linnakeskkonnas. Antud hoone säilimine originaalsel kujul rikastab ja mitmekesistab oluliselt meie linnaruumi ning selle hävimisega kaoks oluline osa nii linna kui riigi kultuuripärandist. Ehkki linn hindab kõnealuse hoone väärtust linnaruumis kõrgelt,

- tagab selle säilimise praegu vaid mälestiseks tunnistamine, kuna omanik soovib Burmani villa lammutada. Samuti pole kohaliku kaitse kaalumise põhjendatud, kuna kahes eksperdi hinnangus on välja toodud, et tegemist on riikliku tähtsusega väärtusliku hoonega. Tallinna Linnavalitsus nõustus ka pakutud kaitsevööndi ettepanekuga, kuivõrd see hõlmab sisuliselt kogu nappi säilinud mälestisele omase keskkonnaga ala.
- 3.15. Kinnistu omanik Pepper Invest OÜ tegi 10.02.2026 ettepaneku kompromisslääbirääkimisteks ega tunnistanud Burmani villa kaitse alla võtmise õiguspärasust. Omanik nõustus, et Burmani villa on olnud ajalooliselt oluline hoone, kuid kahtleb, et tegemist oleks piirkonna märgilise hoonega, millel on äärmiselt suurt arhitektuuriline väärtus, sest hoone oli Aktsiaseltsi Tallinna Linnatranspordi valduses ja omandis aastaid ning sellel ajal mistahes väärtust hoonel ei tuvastatud ega nähtud ja hoonel lasti laguneda. Samuti leidis omanik, et kaitsevööndi seadmine krundi ulatuses olukorras, kus kaitstavaks objektiks on üksnes ajalooline hoone, on ebaproportsionaalne ning ei vasta haldusõiguslikule proportsionaalsuse põhimõttele. Kaitsevöönd peaks olema piiritletud ulatuses, mis on otseselt seotud hoone muinsuskaitse väärtuse säilitamisega. 19.03.2026 toimunud kohtumisel lepidi kokku, et linn koostab eskiisi võimaliku uue hoonemahu paiknemise kohta ning Muinsuskaitseamet hindab täiendavalt vajaliku kaitsevööndi määramise ulatust.
- 3.16. Muinsuskaitseamet kaalus esitatud arvamusi ja vastuväiteid ning algatas kultuurimälestiseks tunnistamise menetluse, kuivõrd Burmani villa esindab Eesti kultuuripärandi väärtuslikumat osa (vt p-d 1.2, 1.4, 3.1-3.7). Amet kaalus kaitsevööndi vähendamist, kuid kaitsevööndi määramine kinnistu ulatuses on vajalik, et tagada mälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning vaadeldavus (vt p-d 2.5-2.10). 2022. aasta Karin Hallas-Murula eksperdiarvamuses tehti samuti ettepanek määrata kaitsevööndiks krundi piir, mis on hädavajalik tagamaks maja vaadeldavus kõikidest külgedest, mida maja arhitektuur eeldab. Eksperdiarvamuse kohaselt peeti ka oluliseks, et kinnistule ei tekiks juurde- või uusehitisi, mis maja vaadeldavust ja üldist miljööd kahjustaksid, kuid erinevate osapoolte huvidega arvestamiseks teeb Muinsuskaitseamet möönduse ja lubab kaitsevööndisse ehitamist.
- 3.17. Aktsiaseltsi Tallinna Linnatranspordi tellimusel koostatud OÜ Domus Kinnisvara 19.02.2025 eksperthinnangus nr 0470-25 on märgitud, et hinnatav kinnisasi ei ole kantud kultuurimälestiste registrisse. Samas viidatakse varasemale tööle „Eesti 20. sajandi arhitektuuri inventeerimine Tallinn 1870–1940“<sup>xx</sup>, milles on hoone esile toodud ning tehtud ettepanek selle arvele võtmiseks. Eksperthinnangust nähtub ka, et kuna väärtuse kuupäeva seisuga ei olnud lõplikult selge, kas hoone võetakse muinsuskaitse alla, lähtus hindaja konservatiivsuse põhimõttest ning arvestas turuväärtuse määramisel eeldusega, et hoone tuleb säilitada selle olemasoleval kujul. Lisaks rõhutati Aktsiaseltsi Tallinna Linnatranspordi enampakkumise pressiteates<sup>xxi</sup> vajadust panustada pealinna ajaloolise arhitektuuri säilimisse. Kokkuvõtvalt ilmneb eeltoodust, et ostu-müügi protsessi käigus esitatud dokumentidest ja avalikust teabest nähtus hoone kultuuriväärtus ning selle paiknemine muinsuskaitse huviorbiidis. Seetõttu ei saa kaitse alla võtmine tulla ootamatult, vaid tehingu osapooled pidid sellega arvestama.
- 3.18. Kinnistu omaniku vastuväiteid on kaalutud mälestiseks tunnistamise menetluses ning neid on võrreldud kultuuripärandi kaitsega seotud avaliku huviga.

### **Proportsionaalsus**

- 3.19. Väärtuslikumal osal kultuuripärandist on põhiseaduslik väärtus. Põhiseaduslik väärtus on ka põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigusel ehk õigusel enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada.

- 3.20. Omandipõhiõigusel ei ole teiste põhiseaduslike väärtuste ees igal juhul prioriteeti ning seadusega võib omandi vaba valdamise, kasutamise ja käsutamise õigust õiglasel ulatuses kitsendada, kui see on vajalik muu põhiseadusliku eesmärgi saavutamiseks. Omandiõiguse põhiolemuse säilimiseks peavad aga piirangud olema proportsionaalsed ehk eesmärgi saavutamiseks sobivad, vajalikud ja mõõdukad. Mälestisele suunatud riiklikes tegevustes lähtutakse avalike huvide ning igaühe õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest (MuKS § 3 lg 8).
- 3.21. Käskkirjaga seatud piirangute eesmärk on kultuuripärandi kaitse. Seatud piirangud aitavad kaasa ehituspärandi kaitsele, mistõttu on piirang sobiv. Piirangud on vajalikud, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise puudutatud isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Mälestise säilimise tagamiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid. Burmani villa puhul on tegemist objektiga, mis esindab Eesti kultuuripärandi väärtuslikumat osa ning mille säilitamine eeldab riikliku tasandi kaitset. Mälestiseks tunnistamise menetluses on kaalutud ka kohaliku kaitse võimalikkust planeerimisseaduse mõttes, kuid see ei ole osutunud sobivaks alternatiiviks, kuna nimetatud seaduse alusel saaks kaaluda ainult hoone tunnistamist väljaspool miljööala asuvaks väärtuslikuks üksikobjektiks. Väärtuslike üksikobjekte saab määrata üldplaneeringu alusel, ent Mustamäe üldplaneeringu kehtestamise ajal 2006. aastal sellist sätet planeerimisseaduses veel ei olnud ning seega Mustamäel eraldiseisvaid hooneid planeerimisseaduse alusel kaitse all ei ole. Tallinna uus üldplaneering on alles algatamisel ja seega Burmani villa puhul kaitse rakendamiseks ei sobi. Kohaliku tasandi kaitse, mis ei kaitse hoonete interjööre, on mõeldud eeskätt selliste objektide ja alade väärtustamiseks, mille tähendus on valdavalt kohalikkude laadi ega ulatu Eesti-ülese kultuuripärandi tasandile. Burmani villa kultuuriline, ajalooline ja arhitektuuriline tähendus on aga oluline kogu Eesti kontekstis, mistõttu ei vasta selle kaitsmine üksnes kohaliku kaitse eeldusele. Seetõttu ei ole põhjendatud jätta riiklikult olulise kultuuripärandi kaitse kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuste tasandile ning hoone kaitsmine riikliku mälestisena on ainus sisuliselt kohane lahendus.
- 3.22. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Eesti ja Euroopa kultuuriväärtuse säilimine on oluline eesmärk. Riikliku kaitse tagamisega ja kultuuriväärtusi hävitavatele tegevustele piirangute seadmisega ehitispärand säilib, kuid kultuuriväärtusi kahjustavate tegevuste elluviimisel hävineb. Käskkirjaga seatud piirangud on kehtestatud ulatuses, mis tagab mälestise säilimise ja kaitse. Samas on lahendused proportsionaalsed seatud eesmärgi suhtes ehk mõjutavad õiguste ja vabaduste kasutamist võimalikult minimaalselt.

## **4. Kitsendused ja leevendused**

### **Kitsendused**

- 4.1. Burmani villa kultuurimälestiseks tunnistamisega kaasnevad MuKSist tulenevad kitsendused, mille eesmärk on tagada kultuuripärandi parem säilimine.
- 4.2. Ettevaatuspõhimõtte kohaselt peavad mälestisele suunatud tegevused vähendama mälestise hävimise ohtu ja toetama väärtuste säilimist (MuKS § 3 lg 4). Kultuuripärand on taastumatu ressurss, mida hävimise korral ei ole võimalik taastada.
- 4.3. Igaüks peab hoiduma tegevusest, mis võib mälestist ohustada, rikkuda või selle hävitada. Mälestise säilimise tagamiseks peab mälestise omanik või valdaja mälestist hooldama ja vajadusel remontima (MuKS § 33 lg-d 1 ja 3). Kitsendust tasakaalustab omaniku õigus taotleda mälestisel teatud tööde tegemisel toetust (MuKS § 35).

- 4.4. Käskkiri ei kehtesta absoluutseid tööde ja tegevuste keelde, vaid kehtivad MuKSis sätestatud nõuded taotleda enne mälestisel kavandatud suuremaid<sup>xxii</sup> töid selleks ametilt vastav luba või esitada vastav teatis. Seda, kas ja millises ulatuses ja kujul on konkreetsel juhul mälestise alal soovitud töö ja tegevus võimalik, hindab amet loataotluse või esitatud teatise menetlemisel omanikku kaasates. Antud juhul tuleneb piirangute seadmisega kaasnev omandipõhiõiguse vaba teostamise kitsendamise vajalikkus vajadusest säilitada mälestist.
- 4.5. Kinnismälestisel tööde tegemisel järgitavaid nõudeid reguleerivad MuKS §-d 49, 50, 52, 54, 55 ja 58, mille kohaselt tuleb ehitismälestisel tehtavate suuremate tööde puhul Muinsuskaitseametile esitada vastavalt tööde tegemise loa taotlus või tööde tegemise teatis. Ühtlasi peab Muinsuskaitseamet olema edaspidi kaasatud mälestise ja selle kaitsevööndis detailplaneeringu ja ehituslubade menetlusse.

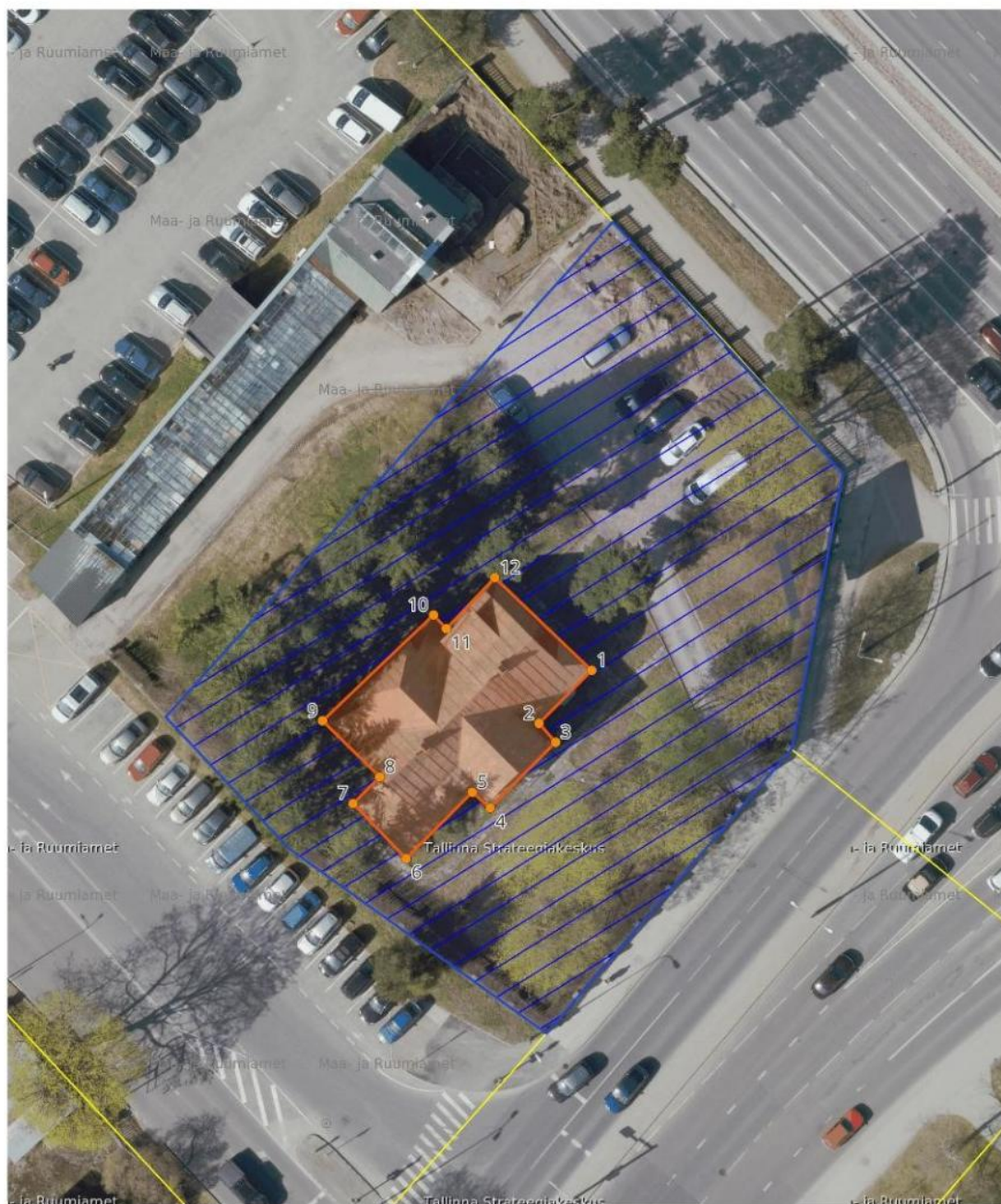
### **Leevendused**

- 4.6. Mälestiseks tunnistamise käskkirjas märgitakse leevendused MuKS § 52 lg 1–3 ja § 62 lg 1 sätestatud tööde tegemise loakohustusest ning § 58 lg 1–3 ja §-s 66 sätestatud kooskõlastamise või teavitamise kohustusest, kui neid tehakse (MuKS § 19 lg 2 p 4).
- 4.7. Seaduses sätestatud tööde tegemise loakohustusest leevenduste tegemine ei ole Burmani villa puhul asjakohane, kuna väärtuslik on nii hoone maht, arhitektuurne idee ja detailid sisekujunduses. Hoone keldrikorruse suhtes muinsuskaitsekitse ei tehta. Ülejäänud hoone osas antakse täpsed tingimused (sh võimalikud leevendused) hoone restaureerimise muinsuskaitse eritingimustes, mis väljastatakse Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna poolt.
- 4.8. Mälestise kaitsevööndis leevendusi teavituskohustusest ei tehta, kuna nii ehitamine, kõrghaljastuse rajamine, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd kui ka maapinna ettevalmistamine metsaseaduse tähenduses mõjutavad otseselt mälestise vaadeldavust ja selle keskkonda.
- 4.9. Mälestise kaitsevööndisse on lubatud ehitada hoone (vt p 2.7).

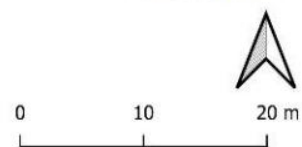
(allkirjastatud digitaalselt)  
Heidy Purga

- <sup>i</sup> Karin Hallas-Murula. Burmani villa Kadaka tee 62 Tallinnas. Ekspert hinnang riikliku kaitse eelduste hindamiseks ja kultuuriväärtuse väljaselgitamiseks. 2022 - [K. Hallas-Murula Ekspertihinnang 2022.pdf](#)
- <sup>ii</sup> Leele Välja. Ekspertiarvamus Kadaka tee 62 mälestiseks tunnistamise kohta. 2025 [L.Välja Ekspertarvamus 2025.pdf](#)
- <sup>iii</sup> [Ajutise kaitse alla võtmine. Muinsuskaitseameti peadirektori käskkiri nr 1-1/24 \(05.09.2025\)](#)
- <sup>iv</sup> [Ajutise kaitse pikendamine. Muinsuskaitseameti peadirektori käskkiri nr 1-1/10 \(25.03.2026\)](#)
- <sup>v</sup> [e-ehituse platvorm - Burmani Willa \(EHR 101043128\)](#)
- <sup>vi</sup> 17.12.2025 Ekspertinõukogu kohtumise protokoll.
- <sup>vii</sup> Ehitismälestiste väärtuspõhise hindamise metoodika, 2025 - [www.muinsuskaitseamet.ee\\_metoodika](#)
- <sup>viii</sup> [8261 Elamu Õie t. 21, 1923. a. • Mälestiste otsing • Mälestised](#)
- <sup>ix</sup> [23208 Elamu • Mälestiste otsing • Mälestised](#)
- <sup>x</sup> [3121 Elamu Raua t.39, 1912-1913.a. • Mälestiste otsing • Mälestised](#)
- <sup>xi</sup> [27010/17 Posti tn 24 • Muinsuskaitseala hooned](#)
- <sup>xii</sup> [27007/15 Ringi tn 22 • Muinsuskaitseala hooned](#)
- <sup>xiii</sup> Tiina Reponen. Kadaka tee 62. Sisekujundus, detailide tööjoonised. 1990. [ERA.T-76.1.9094](#).
- <sup>xiv</sup> Leo Gens. Karl Burman. Eesti Arhitektuurimuuseum, Eesti Entsüklopeediakirjastus. Tallinn, 1998, lk 166.
- <sup>xv</sup> M. Hammer, E. Tõnupärt, E; S. Ränd. Kadaka tee 62. Tööprojekt. Arhitektuur-ehituslik osa (peahoone). 1985. [ERA.T-76.1.7401](#).
- <sup>xvi</sup> [8723 Tallinna Tehnikaülikooli peahoone, 1964-1971 • Mälestiste otsing • Mälestised](#)
- <sup>xvii</sup> Vt nt artikleid: Mart Kalm. Kas Burmani villa tuleb teist korda päästa? Sirp, 05.09.2025 - <https://www.sirp.ee/kas-burmani-villa-tuleb-teist-korda-paasta/> ja Madis Jürgen. Kadaka tee 62. Sirp ja Vasar, 17.07.1981 - <https://dea.digar.ee/page/sirpjvasar/1981/07/17/9>
- <sup>xviii</sup> Lisaks eelnevatele viidetele, vt ka Jüri Kuuskemaa. Burmani pärand. Õhtuleht, 18.05.1982 - <https://dea.digar.ee/article/ohtulehtkoorberg/1982/05/18/17>
- <sup>xix</sup> Rahvaalgatus „Ärme luba Sinika talu majal kaduda“. Link rahvaalgatusele: [Ärme luba Sinika talu majal kaduda - Rahvaalgatus](#)
- <sup>xx</sup> Liis Kibuspuu. Eesti 20. saj arhitektuuri inventeerimine. Tallinn 1870-1940. 2009, lk 152 - [https://register.muinas.ee/ftp/XX\\_saj.\\_arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/harjumaa/tallinn/Tallinn1.pdf](https://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/harjumaa/tallinn/Tallinn1.pdf)
- <sup>xxi</sup> Pressiteade: Tallinna Linnatransport paneb enampakkumisele Kadaka tee 62 kinnistu - [AS Tallinna Linnatransport \(TLT\)](#) (vaadatud 10.04.2026)
- <sup>xxii</sup> Täpsem info loakohustuslikest töödest ja muude muinsuskaitseadusest tulenevate kohustuste kohta on ära toodud ka ameti koduleheküljel – vt nt [Tööde alustamise luba või teatis | Muinsuskaitseamet](#) ning [Hooldus- ja remonttööd | Muinsuskaitseamet](#)

1. Burmani villa. Mälestise piir.



- Burmani villa nurgapunktid
- Burmani villa
- ▨ Kaitsevöönd
- ▭ KÜ 2025

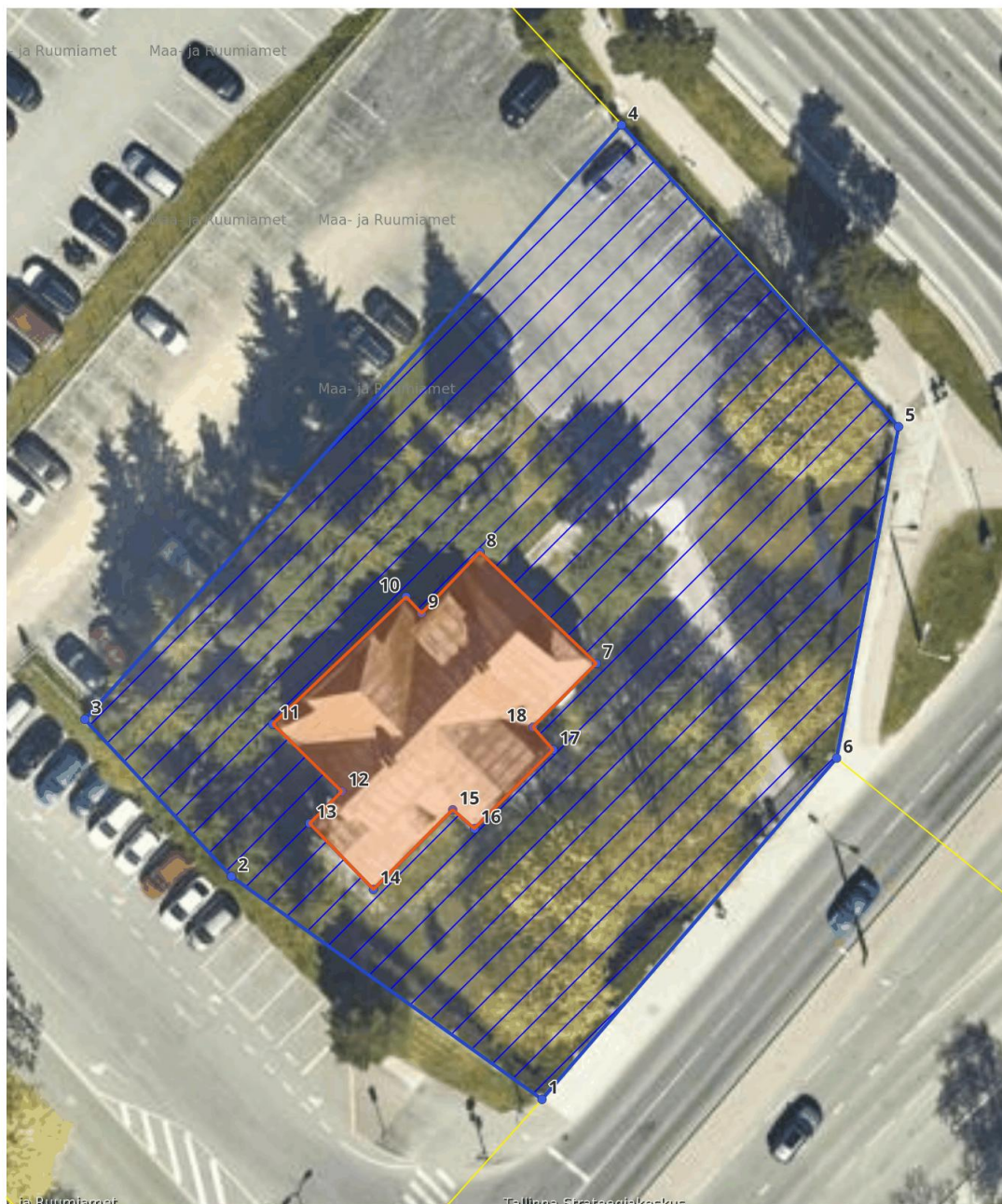


Muinsuskaitseamet: 05.09.2025  
Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2025

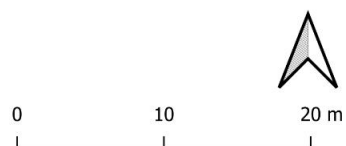
Tabel 1. Mälestise piiri nurgapunktide koordinaadid

Nr	X	Y
1	6586049,512	537682,116
2	6586044,859	537677,491
3	6586043,202	537678,952
4	6586037,429	537673,196
5	6586038,805	537671,618
6	6586032,979	537665,822
7	6586037,815	537661,154
8	6586040,148	537663,504
9	6586045,082	537658,469
10	6586054,381	537668,216
11	6586053,184	537669,342
12	6586057,655	537673,601

## 2. Burmani villa. Kaitsevööndi piir.



- Kaitsevööndi nurkpunkt
- Burmani villa
- ▨ Kaitsevöönd
- ▭ KÜ 2026



Muinsuskaitseamet: 04.05.2026  
Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2026

Tabel 2. Mälestise kaitsevööndi nurgapunktide koordinaadid

Nr	X	Y
1	6586017,624	537678,143
2	6586033,926	537655,443
3	6586045,422	537644,723
4	6586088,894	537683,966
5	6586066,827	537704,206
6	6586042,582	537699,677
7	6586049,512	537682,116
8	6586057,655	537673,601
9	6586053,184	537669,342
10	6586054,381	537668,216
11	6586045,082	537658,469
12	6586040,148	537663,504
13	6586037,815	537661,154
14	6586032,979	537665,822
15	6586038,805	537671,618
16	6586037,429	537673,196
17	6586043,202	537678,952
18	6586044,859	537677,491