

**Vabariigi Valitsuse korralduse
„Võru muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu
seletuskiri**

Sisukord

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Sissejuhatus | 2 |
| 2. | Võru muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus..... | 3 |
| | 2.1 Vastavus riikliku kaitse üldistele kriteeriumitele | 6 |
| | 2.2 Vastavus muinsuskaitseala kriteeriumitele..... | 7 |
| 3. | Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused..... | 9 |
| 4. | Eelnõu sisu | 14 |
| 5. | Kaitsekorra menetluse kirjeldus | 50 |
| 6. | Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele | 52 |
| 7. | Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused | 52 |
| 8. | Korralduse jõustumine | 53 |
| 9. | Vaidlustamine..... | 53 |
| 10. | Eelnõu kooskõlastamine..... | 53 |

1. Sissejuhatus

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

Võru muinsuskaitseala asub Võru maakonnas Võru linnas. Võru ajalooline linnatuumik võeti esmakordselt riikliku kaitse alla 1973. aastal Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari määrusega nr 91. Vabariigi Valitsuse 21. märtsi 1995. a. määrusega nr. 126 (RT I 1995, 37, 472) kinnitati Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Seda uuendati 2006. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega 16.02.2006 nr 47 (RT I I 2006, 10, 68).

„Võru muinsuskaitseala kaitsekord“ korralduse eelnõuga (edaspidi *eelnõu*) kehtestatakse kaitsealale uus kaitsekord lähtuvalt 1. mail 2019. a jõustunud MuKS-ist. MuKS § 91 lg 1 alusel kehtib enne MuKS-i jõustumist kehtestatud muinsuskaitseala põhimäärus ajani, kuni Vabariigi Valitsus tunnistab selle kehtetuks või kuni kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsekord MuKS-is sätestatud alusel ja korras. Kaitsekorra kehtestamisel muutub MuKS-i § 91 lg 1 alusel Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus kehtetuks.

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

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

Korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti Võrumaa nõunik ja kaitsekorra koostamise töörühma juht Tiina Pettai (tiina.pettai@muinsuskaitseamet.ee; tel 53068625), Põlvamaa nõunik Anu Lepp (anu.lepp@muinsuskaitseamet.ee; tel 58669436). Eelnõu valmimisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 12.09.2022 käskkirjaga nr 1.1-5/43-A moodustatud Võru kaitsekorra töörühm koosseisus: Raul Tohv (Võru Linnavalitsus, abilinnapea), Diana Vene (Võru Linnavalitsus, peaarhitekt), Epp Needo (töörühma kutsutud ekspert, ehitusajaloolane, AS Kurmik), Mirja Ots (töörühma kutsutud ekspert, arheoloog, Vana-Võromaa Kultuurikoja peavarahoidja). 2011. aastal Aigar Needo koostatud Võru vanalinna muinsuskaitseala inventeerimise ankeetidest hoonete andmete sisestamisega tegeles Jette Paat. Lisaks on kaitsekorra eelnõu, seletuskirja ja lisade koostamisse kaasatud Muinsuskaitseameti teenistujad ehituspärandi, arheoloogiapärandi, pärandihalduse ja õigusosakonnast. Avatud menetluse korraldamisele on kaasatud kommunikatsiooni osakonna teenistujad. Kaitsekorra koostamise protsessi on oluliselt panustanud Võru Linnavalitsus.

Kultuuriministeeriumist on kaitsekorra ja seletuskirja koostamisele kaasa aidanud muinsuskaitseõunik Reesi Sild (reesi.sild@kul.ee; tel 6282381) ja õigusõunik Helen Kranich (helen.kranich@kul.ee, tel 628 2231). Korralduse eelnõu toimetati keeleliselt Luisa tõlkebüroos.

2. Võru 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.*

Võru linna kui haldusüksuse tervikus hõlmab muinsuskaitseala kõrge kultuuriväärtusega ajaloolist linnatuumikut, kus on olnud inimasustus juba muinas- ja keskajal, kuid mille linnaline areng sai alguse 18. sajandi lõpus. Võru kreisilinn asutati 1784. aastal Katariina II korraldusel Tamula järve kaldale Võru mõisa maadele. Mõisa nimi, mis tulenes tõenäoliselt Veere (ehk praeguse Koreli) oja nimest, jäeti nii linna kui ka uue, loodud kreisi nimetuseks. Linna suuruseks määrati 307 hektarit. Võru linna looduslik asend (linnasüda on piiratud kolmest küljest veekoguga, neljandast sooga) soodustas korrapärase planeeringu rakendamist ja säilitas kompaktse linnasüdame aastakümneteks. Linna kiirest arenemisest hoolimata ajaloolist linnatänavate ja kinnistute struktuuri ei muudetud, küll aga alustati 19. sajandi alguses vanade hoonete lammutamist, et asendada need uutega, seda ennekõike linna keskväljaku ümbruses. Järgmine suurem hoonestuse muutus toimus pärast II maailmasõda sõjategevusest põhjustatud põlengute järgselt. Nõukogude võimu ajal, toetudes tollasele generaalplaanile, lammutati hulgaliselt ajaloolisi puithooneid eesmärgiga rajada kortermaju ning ühiskondlike hooneid (nt kultuurimaja Kannel, Võru spordikool-muuseum). Samasugused muutused toimusid enamikes Eesti linnades ja kultuuriväärtusliku hoonestuse kadumine andis tõuke muinsuskaitsealade loomisele.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala *koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurkihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja kinnistute struktuuriga.* Võru koosneb mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest (edaspidi *ehitised*) ning linna rajamise eelsesse aega kuuluvast arheoloogilisest kultuurikihist. Hästi on säilinud suures osas juba 18. sajandi lõpul linna rajamise ajal paika pandud ajalooline tänavavõrk, hoonestus- ja krundistruktuur. Kaitsekorra koostamisel on lähtutud linna rajamisest kuni II maailmasõjani arenenud tänavavõrgust, kinnistupiiridest, hoonestusstruktuurist ja haljastusest.

MuKS § 10 lg 1 kohaselt on riikliku kaitse alla võtmise eeldus, et *kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust.*

Muinsuskaitsealade kui ajalooliste linnamaastike kaitse lähtub ja seostub järgmiste rahvusvaheliste konventsioonidega, millega Eesti riik on ühinenud:

1. Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon¹ (jõustus Eesti suhtes 27.01.1995) käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärseid paikkondi, sh ajaloolisi linnamaastikke² ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvedele lasub eelkõige osalisriigil.
2. Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon³ (jõustus Eesti suhtes 29.10.1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul ohtrate planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuri arengu poliitikas. Selleks tuleb keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel võtta arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.
3. Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon⁴ (jõustus Eesti suhtes 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 peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Võru muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult olulise linnalise ehituspärandi kaitse. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel lähtutud põhimõttest, et need mh toetaksid muinsuskaitseala ja sellel asuvate kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.
4. Euroopa maastikukonventsioon⁵ (jõustus 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 mistahes 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 ning mälu kandja ja sellega tuleb ruumilise planeerimise otsuste tegemisel arvestada. Nendest põhimõtetest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.

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

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

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

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

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

5. Kultuuripärandi väärtuse kohta ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk nn Faro konventsioon⁶ (jõustus Eesti suhtes 01.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonnale väärtuslik ressurss, mis on kestliku arengu loomulik osa ning tegeleb väärtustega, mida inimesed pärandile omistavad. Konventsiooni keskne mõte on 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 pärandirikkast linnaruumist osa saamise eesmärgil. Kaitsekordade koostamise protsess on toimunud dialoogis avalikkusega, laiema pärandikogukonnaga – ühiselt on sõnastatud muinsuskaitseala väärtuseid ning läbi räägitud kaitseala eesmärk ning põhimõtteid ja nõuded kultuuriväärtusliku keskkonna hoidmisel ja arendamisel.

Oluline on kohaldada ka Euroopa Nõukogu inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni ning selle lisaprotokoll nr 1.⁷ Viimase artikli 1 järgi on igal füüsilisel või juriidilisel isikul õigus oma omandit segamatult kasutada. Kellelki ei või võtta tema omandit muidu, kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides. Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajadusel kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks. Konventsiooni artikli 18 järgi tohib konventsioonis lubatud piiranguid temas osundatud õiguste ja vabaduste suhtes rakendada üksnes neil eesmärkidel, milleks nad on ette nähtud. Euroopa Inimõiguste Kohus on selgitanud, et protokoll nr 1 artiklile 1 omane *õiglase tasakaalu põhimõte* iseenesest eeldab kogukonna üldiste huvide olemasolu. Kohus on leidnud, et selliseks üldiseks huviks on ka riigi kultuuripärandi kaitsmine. Seejuures on riigil ulatuslik kaalutlusruum otsustamiseks, mis on kogukonna üldistes huvides. Küll tuleb tagada, et riik saavutaks õiglase tasakaalu kogukonna üldiste huvide ja üksikisiku põhiõiguste (omandi) kaitse vahel. Teisisõnu tuleb tagada proportsionaalsus kultuuripärandi kaitse eesmärgi ja selleks valitud vahendite (sh nõuete) vahel.⁸

Võru 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 inimõigul kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurikiht ja selles säilitamist

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

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

⁸ Beyeler vs. Itaalia (33202/96), <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22appno%22%3A%2233202%2F96%22%2C%22itemid%22%3A%222001-58832%22%7D>

väärivad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

2.1 Vastavus riikliku kaitse üldistele kriteeriumitele

1) Selektiivsus

Eestis on 12 riiklikku muinsuskaitseala, millest 11 (sh Võru) asuvad ajaloolistes linnatuumikutes. Enamike muinsuskaitsealaks tunnistatud linnasüdamete tunnuseks on linnaehitusajalugu alates keskajast kuni 20. sajandi I pooleni, mis annab kujuka ülevaate selles ajavahemikus toimunud asustus-, arhitektuuri- ja kultuuriajaloolistest protsessidest.

Võru on üks kahest 18. sajandil keskvoimu korraldusega rajatud Eesti linnast (teine on Paldiski), mille esimesse ehitusetappi kuuluv tänavavõrk, krundistruktuur ja hoonestus rajati kompaktselt ja stiililt ühtsena, lähtudes valitsevast arhitektuurikeelest ning ruumikujunduse põhimõtetest. Linnatuumiku ajalooline üldilme on suures osas säilinud tänapäevani, vaatamata edasisele linnaruumi arengule (sh II maailmasõja kahjustustele ning hilisematele ajaloolise ruumiga mitte arvestavatele lisandustele).

Võru vanalinn on üks esinduslikumaid ja paremini säilinud ajaloolisi linnatuumikuid Eestis. See paistab silma terviklikult säilinud ajaloolise tänavavõrgu, eriomelise hoonestuse ning hästi tajutava linnaruumilise terviku poolest.

Võru muinsuskaitseala vastab selektiivsuse kriteeriumile.

2) Originaalsubstantsi säilivus

Võru ajalooline, 18. sajandil kavandatud tänavavõrk ja krundistruktuur on linnapildis erakordselt hästi tajutavad. Samuti on valdavalt säilinud ajaloolise, peamiselt puithoonestusega tänavaseinad. Võrus on säilinud arvestataval hulgal linna esimesel ehitusetapil 18. saj lõpus ja 19. saj alguses rajatud hooned. Alles on traditsiooniline, ajaloolise järjepidevusega vanalinlik haljastus ja haljasalad (Katariina allee, Kreutzwaldi park, Juudi park ja haljastatud alad Katariina ja Jekateriina kirikute ümber, väärtuslik tänavahaljastus). Muinsuskaitsealal on ka üksikuid silmapaistvaid tööstushooneid ja historitsistliku tellisarhitektuuri näiteid.

Võru muinsuskaitseala vastab originaalsubstantsi säilivuse kriteeriumile.

3) Tehniline seisukord

Muinsuskaitseala tehnilist seisukorda saab peamiselt hinnata sellel asuvate hoonete kaudu. Võru vanalinnas paiknevate hoonete tehniline seisukord on erinev. Suur osa muinsuskaitsealal asuvatest hoonetest on kasutuses ja rahuldavas või heas seisukorras. Leidub ka tühjalts seisvaid

elu-, äri- ja kõrvalhooneid, mille tehniline seisukord on halb, kuid säilinud originaalsubstantsist ja vanusest tulenevalt on tegemist väga väärtuslike hoonetega ja nende kultuuriväärtus tervikuna on tehnilisest seisukorrast olulisem ning käesoleva hetke halb seisukord ei ole riikliku kaitse vastuargument.

Võru muinsuskaitseala vastab tehnilise seisukorra kriteeriumile.

Võru muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse üldistele kriteeriumitele.

2.2 Vastavus muinsuskaitseala kriteeriumitele

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

Võru ajaloolise linnatuumiku moodustab piirkond Tamula järve ja Koreli oja vahel, mis on rajatud 1785. aasta generaalplaani järgi. Tänapäevani on säilinud 18. sajandi lõpus kavandatud tänavate võrk, krundistruktuur⁹ ja peamised haljasalad¹⁰ (eelkõige Katariina allee). Linna esimesest ehitusjärgust on alles ajaloolisel ehitusjoonel asuvaid vana-balti tüüpi ühekorruselisi suure katusemahuga puithooneid (näiteks F. R. Kreutzwaldi tn 25a, F. R. Kreutzwaldi tn 31, Jüri tn 17, Vabaduse tn 7, Katariina allee 3 jne), mitmel neist on säilinud algupärane mantelkorsten või selle osad. 19. sajandil jätkus üldjoontes samaimeliste ühe-, harvem kahekorruseliste puithoonete ehitamine, mõjutajaks uusklassitsistlik stiilikäsitlus ja tüüpprojektidele tuginev kroonuarhitektuur. 19. sajandi keskel ja lõpupoole lisandus suuremahulisemaid tööstus- ja esindushooneid, ehitusmaterjalina hakkas linnapilti ilmestama punane savitellis. 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses hakati seoses eluruumipuudusega ehitama suuremaid (tavaliselt kahekorruselisi) üürimaju, mille arhitektuur järgis muinsuskaitsealal juba väljakujunenud ehitustraditsioone.¹¹

Kõik see kokku moodustab tervikliku ja suures osas tänapäevani säilinud linnatuumiku, mis paistab silma säilinud ajaloolise nn nõõripidi rajatud tänavavõrgu ning 18.–20. sajandist pärineva hoonestusega. Võru hästitajutav kultuuriväärtuslik ja eristuv linnaruum annab läbilõike linna kujunemisloost ja iseloomustab Võru eripära Eesti linnaehituse ja

⁹ Vt Võru muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs. Koostaja Emma Lauk (Muinsuskaitseamet, 2023). Kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses.

¹⁰ Vt Võru muinsuskaitseala avalike haljasalade, parkide ja tänavahaljastuse väärtused muinsuskaitseala kaitsekorra koostamiseks. Ekspert hinnang. Koostaja Raili Uustalu (Muinsuskaitseamet, 2022-2023), kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses.

¹¹ Vt Võru linna ehitusajaloolised ülevaated (koostaja Epp Needo, AS Kurmik). Kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses.

halduskorralduse ajaloos, mis peegeldab 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses Vene tsaaririigis aset leidnud keskvõimu poolt initsieeritud muudatusi.

Võru muinsuskaitseala vastab ajaloolise keskkonna säilimise kriteeriumile.

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

Võru muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud viis objekti. 2010.–11. aastal viidi läbi kõikide muinsuskaitsealale jäävate hoonete inventeerimine.¹² Inventeerimise tulemustele tuginedes, kuid neid üle vaadates, kaasajastades ja hõlmates ka muinsuskaitseala kaitsevööndi ja sellest väljaspoole jäävad ajaloolise hoonestusega alad, määras muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise töörühm hoonetele kaitsekategooriad. Muinsuskaitseala 962 hoonest (see arv ei kajasta juba kultuurimälestisena riiklikult kaitstavaid ehitisi) on ala iseloomustavaid ja silmapaistva mõjuga (A- ja B-kaitsekategooria) hooneid 334. Muinsuskaitseala väärtusi pigem mittekandvaid (C-kaitsekategooria) hooneid kaardistati 628. Valdav enamus C-kaitsekategooria hoonetest on sisehoovides asuvad väiksemad abihooned (nt kuurid, garaažid, elektrialajaamad) või nõukogudeaegsed tüüpelamud, mis avaldavad küll linnaruumile mõju, kuid ei vähenda ajaloolise hoonestuse nähtavust. Muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimisele tuginedes saab tõdeda, et hoolimata II maailmasõja järgsetest muudatustest ja sel ajal linnatuumikusse rajatud ajaloolisesse keskkonda sobimatu mahu ja paiknemisega uusehitistest on Võru muinsuskaitsealal ajalooliste ja kultuuriväärtuslike ehitiste arvukus märkimisväärne ja nende kontsentratsioon ja paiknemine lubab neil linnaruumis tuntavalt mõjule pääseda.

Võru muinsuskaitseala domineerivaks kihistuseks on 19.–20. sajandist pärinev puithoonestus ja historitsistlikku tellisarhitektuuri esindavad tööstus- ja ühiskondlikud hooned. Hilisemast perioodist on olulisena säilinud 1920.–1930. aastatel ehitatud tuntud arhitektide projekteeritud elamud ja ühiskondlikud hooned. Tugevalt tunnetatav linnaruumiline väärtus on ajaloolistel avalikel haljasaladel ja Võrule iseloomulikku haljastusmustrit kandvatel hoovidel.

Võru muinsuskaitseala vastab väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteeriumile.

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

Tamula järve ümbruse ajalugu ulatub tagasi kiviaega, mil piirkonnas elasid kütt-kalurkorilased. Valdavalt kivi- või pronksiaegseid arheoloogilisi juhuleide on avastatud muinsuskaitsealas olevalt Tamula järve kaldaalalt ja selle lähiümbrusest. Eelnevale lisaks läbis tänapäevast muinsuskaitseala Kirumpäält Vastseliina suunas kulgev tee, mille lähistel leiti juhuleiuna keskaegne odaots – näidates, et ka keskaja inimesed toimetasid tänapäevase Võru

¹² Võru vanalinna muinsuskaitseala inventeerimine. Seletuskiri. Koostaja Aigar Needo (Võru, 2011), <https://register.muinas.ee/ftp/MKA%20inventeerimine/Voru.invent.seletuskiri.pdf>; Võru vanalinna muinsuskaitseala inventeerimine. Ankeedid. Koostaja Aigar Needo (Võru, 2011), <https://register.muinas.ee/ftp/MKA%20inventeerimine/Voru.invent.ankeedid.pdf>

linna territooriumil. Ehkki Võru linnaga seotud arheoloogilise kultuurikihi kohta on vähe andmeid, markeerivad leitud esemed, et maa sees on peidus veel hulgaliselt huvitavat informatsiooni, mis aitab paremini mõista mitme tuhande aasta jooksul Tamula järve ümbrusega seotud ajalugu ja piirkonnas elanud inimeste eluolu.

Võru muinsuskaitseala vastab arheoloogilise kultuurikihi kriteeriumile.

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

Võru linnasüdamele on iseloomulik ühelt poolt Tamula järve ja teiselt poolt Koreli oja suunas langev lame reljeef, mis rõhutab keskväljakult ja peatänavalt lähtuvate tänavate malelauda meenutavat korrapärasust ning piki tänavaid avanevaid vaateid.

Võru muinsuskaitseala ilmestavad kaks ajaloolist parki, mitmed haljasalad ja juba linna asutamisel esimese, 1785. aasta generaalplaani järgselt rajatud keskväljakult Tamula järveni kulgev Katariina allee. Nii ajaloolised pargid ja haljasalad kui Võrule iseloomulikku haljastusmustrit kandvad hoovid on muinsuskaitseala suureks väärtuseks.

Võru muinsuskaitseala vastab haljastuse ja maastikuelementide kriteeriumile.

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

Võru muinsuskaitseala on ajalooline linnakeskkond, mis on tähenduslikult seotud praeguse linnasüdamega ja on tajutav tervikuna. Ajalooline keskkond on hästi säilinud, selle erinevad kihistused linnaruumis nähtavad ja moodustavad tervikliku ja kasutuses linnaehitusliku miljöö. Võru linna kohatunnetus seostub siin 1833–1877 elanud ja arstina ametis olnud Friedrich Reinhold Kreutzwaldiga. Võrus kirjutas ta eesti rahvuseepose "Kalevipoeg".

Võru muinsuskaitseala vastab terviklikkuse kriteeriumile.

Võru muinsuskaitseala vastab kõigile muinsuskaitseala kriteeriumitele.

3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

Aineline kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik, taastumatu ressurss ja oluline avalik hüve. Põhiseaduse (edaspidi PS) preambulist tulenevalt on riigi huvi ja tahe kindlustada ja arendada riiki, mis peab tagama lisaks rahvusele ja keelele ka kultuuri säilimise läbi aegade. Oluline on ka elu- ja looduskeskkonna säästmine, mille kohustus tuleneb PS § 53. Seega on kultuuripärandi säilimine põhiseaduslikult kaitstav Eesti kodanike ühine avalik huvi, mille tagamiseks on MuKS-ga sätestatud avalik-õiguslikud piirangud.

Kaitsekorra kehtestamine seab eelkõige piirangud PS § 32 sätestatud omandipõhiõigusele, mille kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole

absoluutne ja piiramatu õigus, vaid piiranguid saab seada seadusega või selle alusel. Omandiõiguse kasutamisele piirangute loomiseks peab olema olemas õigustatud eesmärk ning piirangud peavad olema sisult õiglased (proportsionaalsed). Kitsendused ei tohi seada kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist ega olla omanikke ebaproportsionaalselt piiravad. Riiklikult olulistele kultuuripärandi objektidele näeb kitsenduste seadmise ette muinsuskaitseseadus, mis lähtub eeldusest, et kultuuripärandi säilimine on selgelt väljendunud avalik huvi, mis on üleriiklikult oluline. See lubab seada mälestistega ja muinsuskaitsealadega seotud tegevustele ja töödele kõrgendatud nõudmisi, mis peavad tagama kultuuripärandi säilimise.

Võru muinsuskaitseala kaitse eesmärk on tagada Võru ajalooliselt väljakujunenud linnatuumiku ja seda ümbritseva kultuuriväärtusliku keskkonna ja arheoloogilise kultuurikihi säilitamine, ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning linnaruumi kestlik areng. See on ülekaalukas avalik huvi, mis on legitiimne eesmärk omandipõhiõiguse ja ettevõtlusvabaduse piiramiseks.

Muinsuskaitsealal avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-ist tulenevad kitsendused. MuKS § 3 lg 8 alusel lähtutakse mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igatüüpi õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest. Kaitsekorra kehtestamisega püütakse leida tasakaal omandiõiguse riive ja kultuuripärandi kaitse tagamise vahel.

Kaitsekord kehtib koostöös MuKS-iga ning selles sisalduvate omandiõigust kitsendavate piirangute eesmärk on tagada Võru muinsuskaitseala kui olulise avaliku hüve säilimine. Samuti on kitsenduste eesmärgiks maandada riske, mis võivad omada negatiivset mõju riiklikult olulisele kultuuripärandile ja selle säilimisele. Nt on senine praktika näidanud, et piiranguteta ehitustegevusega võivad kaasuda riskid, mis kahjustavad kultuuripärandit ning ei taga selle väärtuste säilimist. Kaitse-eeskirjaga alale seatud eesmärk kaalub üles omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse riive.

Kaitsekord on alus muinsuskaitsealal tegevuste kavandamiseks, nende lubatavuse hindamiseks ja erinevate huvide kaalumiseks. Seatavad nõuded kohustavad omanikke kaasama Muinsuskaitseametit planeeringute, projekteerimistingimuste jms koostamisse ehk tegevustesse, mis võivad omada mõju kaitstavale väärtusele, sh seada ohtu objekti säilimise sellele omasena või muuta säilimiseks sobivaid tingimusi. Lisaks kaasneb nõue loakohustuslike tegevuste kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametiga, st kaitsekorras seatavad nõuded kohustavad kõiki muinsuskaitsealaga seotud erinevaid osapooli kaasama Muinsuskaitseametit juhul, kui kavandatav tegevus võib omada mõju muinsuskaitsealale, sh seada ohtu selle säilimise või muuta selle säilimiseks sobivaid tingimusi.

Kitsenduste ehk piirangute proportsionaalsuse hindamisel hinnatakse selle sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu eesmärgi saavutamist, kuid kaitseb riigipoolse tarbetu sekkumise eest. Vajalikkuse hindamisel hinnatakse, kas sama eesmärki on võimalik saavutada sama efektiivse, kuid vähem põhiõigusi riivava alternatiivse lahendusega. Mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse ühelt poolt põhiõiguse sekkumise ulatust ja intensiivsust ning teiselt poolt piirangu eesmärgi tähtsust. Riigikohus on rõhutanud, et piirang

on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt näiteks RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 39). Riigikohus selgitas, et abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene (RKPJKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08, p 29). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel kaalutakse ühelt poolt legitiimse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks (RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 42).

Piirangud peavad olema vajalikud, täitma eesmärki ning olema mõõdukad kaitstava avaliku huvi säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Kaitsekorraga seatavate nõuete ja piirangute eesmärk on muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja muinsuskaitseala kestlik (säästev, jätkusuutlik) areng. Kultuuripärandi säilimisest kasusaajaks on kõik ala kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui elukeskkonna väärtuste säilimisest. Lisaks kinnisvara omanikele on kasusaajateks ka teised linnaelanikud, ettevõtjad ja linna küllastajad, kelle jaoks on hästi säilinud linna küllastamine oluliseks sihtkohaks. 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 sobivuse hindamisel tuleb hinnata, kas see soodustab piirangu eesmärgi saavutamist ning kaitseb riigipoolse ebamõistliku sekkumise eest. Muinsuskaitsealal tegevustele kitsenduste seadmisega on võimalik tagada, et pädevad isikud saavad osaleda kavandatavate tegevuste suunamisel ja nõustada optimaalsete, kõiki huve arvestavate ja kestlike lahenduste leidmisel. See võimaldab muinsuskaitsealal kui kultuuriväärtuslikul keskkonnal säilida. Juhul, kui pädevad isikud protsessis ei osale, on väga tõenäoline, et väärtuslik, kuid habras keskkond saab pöördumatult rikutud. Seega, aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid.

Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kohaliku omavalitsuse üksusel kehtestada planeerimisseaduse alusel üld- ja detailplaneeringuga miljööväärtuslike hoonestusalasid, mille eesmärk on tagada piirkonna kohaliku ajaloo ja arengu seisukohalt väärtuslike alade kaitse, mis hõlmab peamiselt eriilmelisi elu- ja tööstuspiirkondi. Ala miljööväärtuslikuks tunnistamise õigus on vaid kohaliku omavalitsuse üksusel. Seega sõltub miljööväärtuslike alade väärtustamine ja kaitse sisustamine, st kitsenduste kehtestamine ning ala haldamine, täielikult kohaliku omavalitsuse üksuse kaalutusotsusest. Iga linna ja valla tehtav lahendus lähtub selle kogukonna hinnangust, mis on või ei ole miljööväärtuslik, sh ajalooliselt või kultuuriväärtuslik. Samuti see, milliseid ja millise rangusega nõudeid kehtestada. Seetõttu ongi miljööalade haldamises väga erinevaid praktikaid, sh selliseid, mille nõuded on rangemad kui on kaitsekordades. Miljööalal kehtestatakse kaitse- ja kasutustingimused, mis hõlmavad samuti terviklikku miljööd või keskkonda, millel on ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrk, haljastus, ühtne ja omanäoline arhitektuur või muu avaliku huvi objekt. Ehitusseadustikus puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne

projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või eritingimustega võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat põhiprojekti või muinsuskaitsele järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde tegemise ajal. Seetõttu ei ole alternatiivne valik loobuda kaitsekorraga nõuete kehtestamisest ning jätta see iga valla ja linna vabaks hindamis- ja kaalutusotsuseks, olemuslikult sama tõhus meede üleriikliku ajaloo- ja kultuuripärandi kaitsmiseks kui seda on kohase kaitse kehtestamine kaitsekorraga. Pidades silmas PS § 32 omandiõiguse kaitset, näeb MuKS riikliku kaitse kehtestamisel omandiõiguse piiramiseks ette põhjalikuma regulatsiooni ja rohkem tingimusi, kui selleks on võrdlusena kohaliku kaitse reeglid planeerimisseaduses (nt PlanS § 74 lg 3: *Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi*). Lisaks konkreetsetele materiaaõigusnormidele on kaitsekorra kehtestamiseks eriline menetlus, mille kohustuslikuks osaks on ulatuslik ja avalik kaasamine, seisukohtades ja vastuväidete ära kuulamine, kooskõlastamisring ja kehtestamine Vabariigi Valitsuses.

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

Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole põhjendatud. Riigikohus on samuti selgitanud, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused (RKHKo 30.05.2019, 3-17-563, p 9). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Võru muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus üleriikliku kaitse eeldusele, ei saa riiklikult olulise kultuuripärandi puhul pidada selle kaitsmist üksnes läbi kohalikuks miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määramise piisavaks meetmeks, kuna see ei pruugi tagada kultuuripärandi säilimist. Muinsuskaitseametil ei ole õigus teha järelevalvet kohaliku tasandi ajaloo- ja kultuuriväärtuste säilimise üle (nt keelata väärtuslikku hoonet lammutada või peatada töid).

Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. Kultuuripärandi kaitse on riigi, kohaliku omavalitsuse ja eraisikute ühine kohustus (MuKS § 3, lg 1). Kohalik kaitse rakendub planeerimisseadusest tulenevate regulatsioonidega, st miljööväärtusliku ala määramise aluseks on kas üld- või teemaplaneering, mille kohalik omavalitsus (edaspidi KOV) kehtestab otsusega. Varasemad, enne 28.01.2015 jõustunud planeerimisseadust kehtivad KOV-i üldplaneeringud on kehtestatud määrusega ehk üldaktiga, HMS § 88 kohaselt õigusaktiga, mille haldusorgan annab piiritlemata arvu juhtude reguleerimiseks. Võru linna üldplaneering on kehtestatud Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009. a määrusega nr 98. Koostatav kaitsekord kehtestatakse Vabariigi Valitsuse korralduse ehk üksikaktina, mida on võimalik ka üksikjuhu korral vaidlustada. See tähendab, et kuni Võru linna uue üldplaneeringu algatamise, menetlemise ning kehtestamiseni muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamine üldkorraldusega kaitseb omaniku ja puudutatud isikute huve ja õigusi

paremini kui menetlus üldakti andmisel. Võru muinsuskaitsealale planeerimise põhimõtteid ning kohaspetsiifikat järgiva menetlusega riiklike piirangute kehtestamine on pigem õiguse üldtunnustatud põhimõtete senisest parem rakendamine.

Kohaliku omavalitsuse üksusel on võimalus halduslepingu alusel Muinsuskaitseametilt üle võtta muinsuskaitsealal riikliku kaitse tagamine (riiklik järelevalve, dokumentide ja taotluste menetlemine jmt). Sellisel juhul peab kohalik omavalitsus tagama oma koosseisus vastava pädevusega pärandispetsialisti olemasolu, et riikliku kultuuripärandi säilimine oleks tagatud. Võru Linnavalitsus ei ole avaldanud soovi Võru muinsuskaitseala pärandi riikliku kaitsega ise halduslepingu alusel tegelema asuda, vaid väljendatud on eelistust jääda riikliku kaitse all olevaks muinsuskaitsealaks nii kaitsekorra koostamise avatüritusel kui tööühma kolmandal koosolekul.

Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse iga kord ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Kaitsekorra kehtestamisega seatakse omandi kasutamisele piirangud. Samas arvestatakse, et suurem osa Võru linnatuumikust on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast. Praegu kehtib alale 2006. aastal kehtestatud Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millest on seni tulenenud piirangud kinnisasjade kasutamisele. Piirangud ei muuda kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks. Samuti olid alal kinnisasju omavad isikud kaasatud kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis andis neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne kaitsekorra kehtestamist. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele seadmata samas isikutele senisest intensiivsemaid piiranguid. Kaitsekorra koostamisel hinnati iga muinsuskaitsealal asuva hoone väärtust eraldi ja kaaluti sellele sobiva kaitse määramisel nii avalikku kui ka erahuvi.

Kultuuripärandi säilimine on oluline avalik huvi, mille üheks tähtsamaks eelduseks on järjepidevus. Kultuuripärandi säilimisest kasusaajaks on kõik alal kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui elukeskkonna väärtuste säilimisest. Lisaks kinnisvara omanikele on kasusaajateks ka teised linnaelanikud, ettevõtjad ja linna külastajad, kelle jaoks on hästi säilinud linn oluliseks külastamise sihtkohaks.

Proportsionaalsusele lisaks on kaalutud kitsenduste ulatust ja nende leevendamise võimalikkust. Eelnõu koostamisel seati eesmärgiks vähendada seniseid kitsendusi omandiõigusele. Ühe nõudena taotletakse seni kehtiva põhimääruse järgi Muinsuskaitseametilt luba kõigi muinsuskaitsealal asuvate hoonete siseruumides ehitamiseks. Lähtudes hoonetes säilinud väärtustest tehakse hoonetele seatavates kitsendustes leevendused. Selleks jagatakse muinsuskaitsealal paiknevad hooned kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Vastavalt määratud kaitsekategooriale vähendatakse omandipõhiõiguse piiranguid võrreldes senise korraga. Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria), jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitsealal asuvatele hoonetele kehtinud nõuded. A- ja B- kaitsekategooria kultuuriväärtuslikele hoonetele jääb kehtima muinsuskaitse eritingimuste vajalikkuse nõue. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse Muinsuskaitseameti loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa taotlemise nõue. Võrreldes

senise muinsuskaitseala põhimäärusega (kehtestatud 2006. aastal) leevendab uus kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagavad muinsuskaitsealal asuva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arenguks soodsa seisundi ning on proportsionaalne kaitse eesmärgiga.

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

4. Eelnõu sisu

Eelnõu koosneb kaheksast osast ja lisadest. Eelnõuga sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded (IV osa); muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja nõuded selle tagamiseks (V osa); leevendused tööde tegemise loa- ja teavitamise kohustusele muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja lõppsätted (VIII osa). Eelnõu lisad on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina.¹³ Eelnõu põhjendused on antud seletuskirjas. Seletuskirja lisadeks on inventeerimisaruanne koos hoonete kaitsekategooriate ja nende põhjenduste tabeliga (seletuskirja lisa 1), muinsuskaitsealal asuvate hoonete menetluskord ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 2) ning Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad (seletuskirja lisa 3).

I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir

Punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse kehtestamine, selle järjepidevus ja nimetus.

Võru muinsuskaitseala (edaspidi muinsuskaitseala) on võetud riikliku kaitse alla eesmärgiga kaitsta ja säilitada Võru linna ajaloolist linnatuumikut, sest see kultuuriväärtusega maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa. Muinsuskaitseala nimetust on muudetud lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus *Võru vanalinna muinsuskaitseala* ei peegelda tegelikku muinsuskaitsealaga hõlmatud piirkonda ja selle iseloomu, milleks on linna rajamisele eelnenud muinas- ja keskaegne asustus ja 18. sajandi lõpus rajatud linnatuumik koos

¹³ Võru muinsuskaitseala kaitsekorra kaart:

<https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=b8bf7deee5b840ef806429a21298a028>

sellele järgneva 150 aasta jooksul lisandunud hoonestatud kvartalite ja haljasaladega, jäädes siiski piiritletud linna rajamisaegses generaalplaanis ette nähtud looduslike piiride vahelisele alale. Seetõttu on ala edaspidine nimetus *Võru muinsuskaitseala*. Selline nimemuutus on kooskõlas teiste muinsuskaitsealade nimede muutmisega kaitsekordade koostamise käigus.

Punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala sisuline määratlus. *Muinsuskaitseala hõlmab 18. sajandi lõpul rajatud ja järgneva 150 aasta jooksul välja kujunenud Võru ajaloolist linnatuumikut ning selle alal asuvat arheoloogilist kultuurkihti, mis annab tunnistust muinas- ja keskaegsest inimasustusest.*

Punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piir. Piir on toodud eelnõu lisas 1. Muinsuskaitseala piiride kujunemine alates selle esmakordsest kehtestamisest on toimunud järgmiselt:

- 1) 1973. aastal Võru vanalinna kaitse alla võtmisega moodustati kaitsetsoon, mille ülesandeks sai *ajalooliselt kujunenud keskuse kui arhitektuuriansamblite planeeringu, tänavatevõrgu ja topograafiliste iseärasuste omapära, samuti seal paiknevate ehitusajalooliste ja ajaloolis-kultuurilise väärtusega ehitiste säilitamine, esile toomine ja korras hoidmine, koostöö- ja olmetingimuste järkjärguline parandamine ning olemasolevate kultuuriväärtuste elanikkonnale ja turistidele kättesaadavaks tegemine.* Kaitsetsoon järgis ajaloolise linnasüdame hoonestatud ala piire, piirnedes edelast Tamula järvega ja mujal mööda kinnistupiire: loodes Karja ja Roosi tn vaheliselt alalt ja kirdeküljest mööda Jüri tn ja keskväljakut ning Seminari tänavat ääristavate kinnistute tagant kuni Petseri tänava jooneni kaguküljes.
- 2) Vabariigi Valitsuse 21. märtsi 1995. a määrusega nr. 126 (RT I 1995, 37, 472) kinnitati Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. 1973. a põhimäärusega võrrelduna oli seekordses määruses fikseeritud ka kaitsevöönd, selle suurus ning kitsendused. Muinsuskaitseala hõlmas põhimääruse järgi Roosi, F. R. Kreutzwaldi, Karja, Väike, Tartu, Lembitu, Uue ja Petseri tänavate ning Tamula järve vahelise ala.
- 3) 2006. aastal Vabariigi Valitsuse 16. veebruari 2006. a määrusega nr 47 vastu võetud Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse ja selle raames tehtud muudatustega vähendati tuntavalt muinsuskaitseala piire, lõigates sellest välja kõik nõukogudeaegsete hoonetega kinnistud ja kvartalid, mis ei sobitunud linna ajaloolise (st II maailmasõja eelse) hoonestusega, lisaks aga jäid uuest muinsuskaitsealast välja ka Kreutzwaldi park ja osa ajaloolisest hoonestusest Karja ja Tartu tänaval. Välja jäetud alad jäid muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Uued piirid said ebaühtlased ja linnaelanikele ning ametnikele raskesti mõistetavad, kuna aluseks oli võetud vaid hoonestus, mitte linnastruktuur tervikuna.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse käesoleva korralduse eelnõuga muinsuskaitseala piiri ja seda laiendatakse II maailmasõja eelseks ajaks väljakujunenud linnasüdame ulatusse, haarates sisse senised kaitsevööndisse kuulunud alad ning lisades piirkonnad, mis olid seni muinsuskaitsealast ja selle kaitsevööndist väljaspool, kuid mis on osa looduslike piiretega ajaloolisest linnatuumikust ja kus on säilinud nii ajalooline tänavastruktuur kui

kultuuriväärtuslikku hoonestust: kagus Paju ja Petseri tänavate äärne hoonestus, Juudi park ning endised piiritusevabriku hooned F. R. Kreutzwaldi tänaval; kirdes ja põhjas Uue, Liiva, Mäe ja Väikese tänava kinnistud kuni Koreli ojani; loodes ja läänes Roosi ja Karja tänava kinnistud kuni Tamula järveni, k.a Kreutzwaldi park¹⁴ ja selle ümber olev hoonestus.

Muinsuskaitseala piiride muutmise eesmärk on, et muinsuskaitseala oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna ja lähtuks linnaruumi terviklikkuse põhimõttest, st mõlemal pool tänavat asuvad ajaloolised kinnistud on hõlmatud muinsuskaitsealasse ja nende käsitlemiseks on seatud võrdsed tingimused ajaloolise ehituspärandi säilimisel.¹⁵

MuKS § 14 lg 3 sätestab muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärgina muinsuskaitseala säilimise tagamise sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete säilimise ja kultuuriväärtuslike hoonete vaadeldavuse. Kuna laiendatud Võru muinsuskaitseala piirneb kahelt poolt loodusliku piiriga (Koreli oja ja Tamula järv) ning muus osas eristub lähialadest ajaloolise hoonestuse säilivuselt ja kontsentratsioonilt, ei ole kogu muinsuskaitseala ümbritseva kaitsevööndi kehtestamine vajalik ega muinsuskaitsealade väärtuste säilimise seisukohalt põhjendatud. Kaitsevööndi eesmärgist lähtudes on analüüsitud kaugvaateid muinsuskaitsealale erinevatest vaatesuundadest. Kehtestatud on kaitsevööndina kolm vaatesektorit, mis jäävad osaliselt muinsuskaitsealast väljapoole ja mille eesmärk on tagada kaugvaadete säilimine kultuuriväärtuslikule hoonestusele ja ajaloolistele tänavasihtidele.¹⁶

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

Punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk, milleks on *Võru ajaloolise linnatuumiku, seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng ning alal asuva muinas- ja keskaegsest inimasustusest tunnistust andva arheoloogilise kultuurikihi säilitamine.*

1973. a kehtestatud Võru vanalinna kaitsetsooni ülesandena sõnastati ajalooliselt kujunenud keskuse kui arhitektuuriansamblite planeeringu, tänavate võrgu ja topograafiliste iseärasuste omapära, samuti seal paiknevate ehitusajalooliste ja ajaloolis-kultuurilise väärtusega ehitiste säilitamine, esile toomine ja korras hoidmine, koostöö- ja olmetingimuste järkjärguline parandamine ning olemasolevate kultuuriväärtuste elanikkonnale ja turistidele kättesaadavaks tegemine.

1995. a põhimääruses on eesmärgiks muinsuskaitseala ajaloolise planeeringu, seal paiknevate ehitiste, tänavate võrgu, hoonestuskvartalite, kinnistute ja miljöölise eripära säilitamine ja korrastamine.

¹⁴ 2,1 ha suurune Kreutzwaldi park on ka looduskaitsealune objekt (KLO1200095).

¹⁵ Lähtutud on mh 2022. a Eesti Kunstiakadeemias kaitsitud bakalaureusetöös läbiviidud elanikkonna küsitluse tulemustest: Jette Paat. Kultuuripärandi väärtustamine Võrus. Arvamusuuring. Bakalaureusetöö. Juhendaja PhD Riin Alatalu (Eesti Kunstiakadeemia, 2022).

¹⁶ Vaatesektorid on toodud eelnõu lisas nr 1.

2006. a kehtestatud põhimääruses on eesmärk jäänud sisuliseks samaks, lisandus rõhk vaadete säilitamisele: Võru vanalinna muinsuskaitseala eesmärk on muinsuskaitseala kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanstruktuuri, maastikuelementide, miljöölise eripära ning muinsuskaitsealale avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine.

Väärtuste säilitamine on olnud muinsuskaitseala ülesandeks või eesmärgiks kaitseala loomisest alates. See eesmärk jääb, kuid oluline ei ole ainult passiivne säilimine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutuses hoidmine ning kestlik areng. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arengu all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, kus olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Kohatunnetust loovate väärtuste all mõistetakse Võru muinsuskaitsealale omaseid unikaalseid linnaruumilisi, arhitektuurilisi, arheoloogilisi, haljastuse ja kohapärimuslikke eripärasid, mis loovad linnale iseloomuliku ilme ja identiteedi.

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

Punktis 6 loetletakse muinsuskaitseala kaitse eesmärgiga seotud väärtused. Väärtustena on loetletud peamised muinsuskaitseala tunnused, mille säilitamine ja esiletoomine on oluline, et täita Võru muinsuskaitseala kaitse eesmärki. Neid on selgitatud seletuskirja sissejuhatuses seoses muinsuskaitseala kriteeriumidele vastavuse hindamisega. Suuremat rõhku on pandud kultuuriväärtusliku hoonestuse kõrval linna ajaloolise keskkonna (tänavavõrk, vaated, haljastus) kui terviku säilimisele. Välja on toodud muinsuskaitseala seotus linna rajamise eelsesse aega jääva arheoloogilise kultuurkihiga.

Punktis 6.1 on välja toodud muinsuskaitseala väärtuseks on *mitmekesine, inimhõõtmeline ning kultuurimälu hoidev elu-, töö-, äri-, õppe- ja puhkekeskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu.* See tähendab, et lisaks riiklikult olulisele kultuuriväärtuslikule keskkonnale on muinsuskaitseala puhul tegemist elava linnaruumiga, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides: muinsuskaitsealal asuvad ametiasutused, kodud, koolid-lasteaiad, tökohad, ärid, muuseumid, toidu- ja majutuskohad jne. Puhkekeskkond on mõistetav ennekõike turismi ja ettevõtluse kontekstis. Erinevad kasutusviisid aitavad hoida muinsuskaitseala elavana, mis omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise. Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo kohta, mis liidab kogukonda. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada asustuse ja selle elanike ajalugu linna erinevate osade ja elementide kaudu ehk tajuda kultuuriväärtuslikku keskkonda kui kultuurimälu hoidjat.

Punktis 6.2 on loetletud Võru muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *18. sajandi lõpust tänapäevani säilinud ja aja jooksul arenenud linnaehituslik tervik, sealhulgas hooned ja rajatised (edaspidi ehitised), tänavavõrk, kinnistute ja hoonestusstruktuur, ehitusjoon,*

väljakud, hoovid ja aiad (edaspidi õuemaa), pargid ja teised väärtuslikud ajaloolised haljasalad¹⁷ ning muud ajaloolised linnaruumi elemendid. Kaitsekorra järgi need väärtused säilitatakse, muutuste kaalumisel eelistatakse neid muudele väärtustele ning hoidutakse nende rikkumisest ja hävitamisest.

Punktis 6.3 tuuakse välja *arheoloogiline kultuurikiht, mis annab tunnistust muinas- ja keskaegsest inimasustustest*. Võru muinsuskaitseala arheoloogilise kultuurkihiga piirkondi ja seal kehtivaid regulatsioone käsitlevad eelnõu punktid 22 ja 23.

Punktis 6.4 tuuakse väärtusena esile *muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated*,¹⁸ *muinsuskaitsealal avanevad sisevaated ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavus*. Vaadeldavus on muinsuskaitseala üks olulisi väärtusi. Võrule on iseloomulik madal ja liigendatud ajalooline hoonestus, milles kerkivad dominantidena esile üksikud kõrghooned (eelkõige Katariina ja Jekateriina kirik). Säilitamisväärsete kaugvaadetena on käsitletud muinsuskaitsealast väljastpoolt avanevad vaated kiriku tornidele ja ajaloolisele hoonestusele. Vaadete paiknemist ja nende säilimiseks kehtestatud kaitsevööndi eesmärki on kirjeldatud lähemalt eelnõu punktis 25. Muinsuskaitsealal avanevateks sisevaadeteks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid. Kuna Võru eripäraks on regulaarne tänavavõrk ja Tamula poole langev maastikureljeef, on väga olulised piki tänavaid avanevad vaated Tamula järvele. Kultuuriväärtuslike ehitiste¹⁹ kui ka ajaloolise tänavaruumi ja hoovimaastike vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et nimetatud objektid peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud uusehitiste ja reklaamikandjate vms (sh kõrghaljastuse) taha.

Punktis 7 on täpsustatud punktis 6.2 toodud väärtused, loetledes linnaehitusliku terviku ja sellele eelnevate inimtegevuse jälgede tänapäevani säilinud väärtuslikumad kihistused. Selle juures on tuginetud aruteludele kaitsekorra koostamise töörühmas ning kaasamiskoosolekutel. Alapunktides on toodud välja need osad, millel on Võru muinsuskaitseala kui linnaehitusliku terviku ja seda ilmestavate arhitektuuri ja ehitustraditsioonide seisukohalt kõige olulisem roll ning mis loovad alale iseloomuliku kohatunnetuse, kusjuures loetelu ei ole ammendav.

Punktis 7.1 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *linna rajamisaegse kaju säilitanud regulaarne tänavavõrk koos ajaloolise ehitusjoone ning kinnistute ja hoonestusstruktuuriga*. Ajalooliselt välja kujunenud linnaplaneeringu, ajaloolise ehitusjoone ja kinnistustruktuuri kui väärtuse säilitamine on olnud muinsuskaitseala üheks eesmärgiks selle loomisest peale 1973. aastal. Ajalooline kinnistustruktuur on mõjutanud hoonestuse kujunemist läbi 150 aasta. Võru muinsuskaitseala kinnistutest pärineb suurem osa II maailmasõja eelsest, paljud aga ka linna rajamise ajast 18. saj lõpus. Ajalooliste kinnistute säilitamine koos traditsioonilise hoonestusstruktuuri ja õuealaga on muinsuskaitseala kontekstis oluline, kuna

¹⁷ Väärtuslik ajalooline haljastus on näidatud eelnõu lisis 4.

¹⁸ Vaatesektorid on näidatud eelnõu lisis 1.

¹⁹ Kultuuriväärtuslike hoonetena mõistetakse eelnõu punktides 10 ja 11 defineeritud A- ja B-kaitsekategooria hooneid, st hooneid, mille autentsena säilitamine on nõutav.

need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja linnaehitusliku arengu järjepidevust.²⁰

Punktis 7.2 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka *18.–20. sajandist pärinev hoonestus*.

Punktis 7.3 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud *kultuuriväärtuslikud interjöörid või nende osad*. See viitab punktis 10 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele, mis tuleb säilitada autentsena nii eksterjööris kui ka interjööris. A-kaitsekategooria on määratud eelnõu koostamise käigus hoonetele, milles on teadaolevalt säilinud väärtuslikud interjöörid või nende osad. Teistel, B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt samaväärtuslikku interjööri ei ole, kuid kuna paljudes neist ei ole tehtud uuringuid ning varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, siis ei ole välistatud, et kultuuriväärtuslike interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad jms) võib välja tulla ka neis hoonetes. Sel juhul tuleb leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametile teada anda Amet nõustab omanikku ja annab soovitusi väärtuste säilitamiseks ning vajadusel määrab uuringud (omanikule MuKS-is toodud määral hüvitatavad, kui amet on need määranud). Kuna terviklike või hoone ehitusaegseid interjööre on säilinud pigem vähe, väärtustatakse lisaks terviklikele kultuuriväärtuslikele interjööridele ka selliseid, kus on säilinud kunagiste interjööride fragmente või detaile.

A-kaitsekategooriasse määratud hoonetes säilinud väärtuslikud interjöörid või interjöörielemendid on osa Eestis säilinud kultuuripärandist. Lähtudes MuKS § 3 on kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine ühiskonna ühine kohustus. Samuti hoiab kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine alal riigi ning tema piirkondade identiteeti ja eripära. Samuti kindlustab kultuuripärandi säilitamine, hoidmine ja teadvustamine praegustele ja tulevastele põlvedele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna.

Tuginedes 2019. a jõustunud muinsuskaitseaduse rakendussättele § 91 lg 3 loetakse kuni muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamiseni kehtiva MuKS § 52 lg 2 p 2 tähenduses väga väärtuslikuks ehitiseks enne 1940. aastat ehitatud või püstitatud ehitisi. Võru vanalinna muinsuskaitseala kehtiv põhimäärus § 6 lg 2 p 6 seab üheks muinsuskaitseala kaitseeesmärgiks, millest juhendatakse, *arhitektuurselt väärtuslike interjööride, detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruksioonide säilitamist ja eksponeerimist*. Eeltoodust lähtudes on proportsionaalne pidada ka edaspidi oluliseks, väärtuslikuks ja säilitamisväärses kultuuripärandi osaks interjööre ning nende säilimiseks seada tingimusi.

Enne praeguse muinsuskaitseaduse kehtima hakkamist 2019 ja selle alusel kaitsekategooriate määramist on peetud kõiki Võru muinsuskaitseala hooneid üksteisest eristamata oluliseks, sh nende interjööre. Uue kaitsekorra koostamiseks on neist välja selekteeritud vaid kõige väärtuslikum teadaolev osa. See tähendab, et vaid 13 hoonel säilib olemasolev interjöörides säilinud väärtuste säilitamise ja hoidmise kohustus. A-kaitsekategooriasse määramine ei

²⁰ Võru muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistupiiride kaardianalüüs. Koostaja Emma Lauk (Muinsuskaitseamet, 2023). Kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses.

tähenda, et siseruumides edaspidi muudatusi üldse teha ei saa. Siseruumides ümberehituste tegemiseks (sh näiteks ka sanitaaringimuste parandamiseks) annab Muinsuskaitseamet omanikule eritingimused, arvestades tema soove hoone kasutamiseks ja muudatuste tegemisel selliselt, et tagatud oleks teadaolevate väärtuste säilimine. Hoonete peamised väärtused on välja toodud ka kaitsekategooriate määramise tabelis, et anda omanikele esmased lähtekohad ja põhjendused ehitise väärtuste säilimiseks. Ameti antavate eritingimustega täpsustatakse hiljem võimalikke restaureerimis-, konserveerimis- või ehitustegevusi.

A-kaitsekategooria määratlemiseks on kultuuriministri määrmuses nr 23 “Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid” seatud tingimused.

Punktis 7.4 on väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvana välja toodud *linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas monumendid, kaevud, väikevormid, ning tüüpilised kinnistupiirded, sealhulgas plank- ja lippaiad*. Lisaks loetelus toodule on linnaruumist veel mitmed iseloomulikud elemendid hävinud ja kindlaks tehtavad vaid vanadelt fotodelt või uuringute käigus. Kinnistute tänavaäärsed piirdeaiad ja väravad on olulised linnaruumilised elemendid, olles samaväärsed linnakeskkonda kujundavad osad hoonete vahel. Samuti on hoovialadel paiknenud kaevud, mille maapealsed osad on osaliselt hävinud, kuid mille asukohad võivad ilmned kaevetööde käigus.

Punktis 7.5 on väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvana välja toodud *Tamula järve ja Koreli oja poole langeva maastiku, regulaarse tänavavõrgu ja traditsioonilise linnalise haljastuse koosmõjul tekkinud keskkond, sealhulgas ajalooline Katariina allee, Kreutzwaldi park, Juudi park ning teised väärtuslikud ajaloolised haljasalad²¹ ja traditsiooniliselt haljastatud õuema²²*.

Punktis 7.6 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka *linna rajamisele eelnev arheoloogiline kultuurikiht ning selles leiduvad ehituskonstruksioonid, -detailid ja muud elemendid*. Arheoloogiline kultuurikiht võib sisaldada ehitiste jäänuseid, inim- ja loomaluid, arheoloogilisi leide, sealhulgas töö- ja tarbeesemeid, tootmisjääke ja muud sellist. Samuti võib see sisaldada hävinud, kuid linnaruumile iseloomulike elementide jäänuseid (nt munakivisillitus).

Punktis 8 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted. Põhimõtted annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on olulised nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest praktikast ja juhendmaterjalidest, sh UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlev soovitus (2011), ICOMOSi Washingtoni harta (1987) ning Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon (1985). Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ning

²¹ Väärtusliku haljastusega piirkonnad on toodud eelnõu lisa 4.

²² Võru muinsuskaitseala ajaloolist haljastust on analüüsitud vastavas alusuuringus: Võru muinsuskaitseala avalike haljasalade, parkide ja tänavahaljastuse väärtused muinsuskaitseala kaitsekorra koostamiseks. Ekspert hinnang. Koostaja Raili Uustalu (Muinsuskaitseamet, 2022-2023). Kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses.

on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja kavandatavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid, milleks on muuhulgas ettevaatuspõhimõte, kultuuripärandi ja -mälu hoidmine ja edasikandmine järgmistele põlvvedele, piirkondade identiteet ja eripära, mitmekesine ning kultuurimälu kandev elukeskkond, ligipääsetavus kõikidele inimestele, autentsuse säilitamine ning selle potentsiaalse terviklikkuse taastamine, algupäraste materjalide ning traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate kasutamine, kõigi ulatuslik koostöö ning avalike huvide ning igapäevaste õiguste ja vabaduste tasakaalustatus ning proportsionaalsus.

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

Punktis 8.2 sätestatakse, et *muinsuskaitseala mitmekesisest kasutust säilitatakse ja soodustatakse ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja kinnistute jätkuva avaliku kasutamisega*. Sellega täpsustatakse väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga kinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on vajalik hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja alade (nt koolid, haldus- ja ühiskondlikud hooned jms) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elavana ning toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

Punktis 8.3 rõhutatakse, et *uue hoone ehitamisele eelistatakse kultuuriväärtuslike hoonete kasutust*. Põhimõtteks on see, et muinsuskaitsealal olemasolevaid ajaloolisi hooned jätkuvat kasutataks või uuesti kasutusele võetaks, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad kahaneva elanikkonnaga piirkonnas reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja nende kultuuriväärtus võib hävida. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Uute ehitiste püstitamisel tuleb järgida säästva arengu põhimõtteid ja arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid.

Punktis 8.4 rõhutatakse, et *hoone ja linnaruumi ehituslike muudatustega parandatakse hoonete energiatõhusust ja suurendatakse ligipääsetavust kultuuripärandile viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala ega seal asuvate hoonete kultuuriväärtust*. Ligipääsetavuse all mõistetakse

muinsuskaitseala ja seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate, sh puuetega inimeste vajadustega.²³ Sellega antakse juhised, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust suurendada, mis võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning kõigil inimestel. Samas peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei ole võimalikud kultuuripärandit kahjustades. Iga võimaliku lahenduse sobivust kaalutakse, arvestades hoone kultuuriväärtust ja lahenduse mõju sellele.

Lisaks ligipääsetavusele seatakse eesmärgiks ka vanalinna hoonestuse energiatõhususe parandamine. Samas ei saa hooneid kaasajastades kaotada nende ajaloolist ilmet ega kahjustada arhitektuuriväärtust (nt hoone energiatõhususe parandamiseks ei saa üldjuhul välja vahetada väärtuslikke ajaloolisi aknaid ja uksi, küll aga lisada pakettklaase sisemisele raamile, tihendeid, vajadusel akendele lisaraame ja uste taha sisemisi tuulekodasid). Kultuuriväärtuslike hoonete ilme muutmise piiramine ning seeläbi hoonete ja nende kujundatud terviklike kultuuriväärtuslike keskkondade säilitamine on üks muinsuskaitse põhilisi eesmärke. Muinsuskaitseala kaitsekord ja Eesti pärandihalduse praktika laiemalt võimaldavad hoonete soojustamist viisil, mis kultuuriväärtust ei kahjusta. Hoonete energiatõhusaks muutmine on kompleksne teema ning välisseinte soojustamine on sellest vaid üks osa. Iga objekti energiatõhususe parandamise võimalused on erinevad. A ja B kaitsekategooria hoonete restaureerimiseks väljastatavate muinsuskaitse eritingimustega hinnatakse iga hoone välispidise soojustamise võimalusi. Välispidisel soojutamisel tuleb tagada hoone algupäraste proportsioonide taastamine – räästa pikkus, avade asetus ja sokli paiknemine fassaadi välispinna suhtes. Proportsioonide taastamise nõue tagab selle, et hoonele lähenetakse kui tervikule ja selle kultuuriväärtuslik välisilme taastatakse.

Punktis 8.5 selgitatakse, et *kultuuriväärtuslikke ehk A- ja B-kaitsekategooria hooneid²⁴ säilitatakse ja hooldatakse järjepidevalt; hoone konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel säilitatakse ja vajaduse korral taastatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid*. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada. See on osa säilitamiskohustusest vastavalt MuKS § 33 lg-le 3. Hooldustööd ei ole loakohustuslikud, kuid Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamist nõustada, toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44). Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja stiil – näiteks, kas fassaad on klassitsistlik või historitsistlik jne. Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varem ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui ka B-kaitsekategooria hoonetele koostatakse enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse konkreetse hoone väärtuseid arvestades välja, millised kihistused ja detailid tuleb säilitada ning millised võib eemaldada.

A-kaitsekategooriasse määratud hoonete siseruumidele seatakse muinsuskaitse eritingimustega nõuded ka siseruumides säilitatavate osade kohta, kuid B-kaitsekategooria hoonete puhul mitte. Viimaste puhul ei rakendu siseruumides tehtavatele töödele loakohustus, st Muinsuskaitseamet võib anda nende tööde tegemiseks vaid soovitusi.

Muinsuskaitse eritingimuste andmisel määratakse ehitus-, konserveerimis- ja restaureerimistöödeks vajalik ehitusprojekti staadium, lähtudes kultuuriväärtusliku objekti väärtuste säilitamise vajalikkusest, kavandatavate tööde keerukusest ja tööde sisust. Alati ei ole

²³ Ehitusseadustiku § 11 lg 4 alusel vastu võetud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr 29.05.2018 nr 28, „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele](#)“

²⁴ Näidatud korralduse lisan 2.

vähese täpsusastmega eelprojekti alusel ehitamisel tagatud väärtuste säilimine põhiprojektiga võrreldaval määral. Seega on põhiprojekti nõudmise võimalus põhjendatud ning seda vajadust hinnatakse iga üksikjuhtumi kontekstis.

Juhul, kui kultuuriväärtuslikus B-kaitsekategooria hoones avastatakse väärtuslikke interjööridetaile, nt maalinguid vms, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit (MuKS § 60). B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Muinsuskaitseametiga, vajadusel restaureerimist toetades.

Punktis 8.6 on sõnastatud põhimõte, et *uusi hooneid rajatakse üldjuhul aladele, kus ajalooliselt on olnud hoonestus, ning seejuures arvestatakse ala taashoonestamisel ümbritseva linnaruumi ja kaitsekorra eesmärkide ning väärtustega; aladel, kus varem on olnud hoonestus, on soovitatav ala jätkuv hoonestamine, arvestades ümbritseva linnaruumi ja hea ruumiloome põhimõtteid*. Siin peetakse silmas, et uushoonestuse rajamisel eelistakse asukohta, kus on varasemalt olnud hoonestus. Uue hoone rajamisel tuleb arvestada tänaseks välja kujunenud linnaehitusliku olukorraga. See võib tähendada nt ehitusjoone muutust võrreldes kunagise hävinud hoonestusega, et sobituda paremini väljakujunenud linnaruumi. 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 ajalooliste hoonete ehituskonstruksioonide (mh maa sees olevaid) säilinud osi.

Hea ruumiloome põhimõtetenäiteks käsitleme kaasaegset keskkonda väärtustavaid ruumilise planeerimise põhimõtteid nagu on kirjeldatud näiteks 2018. aastal valminud Ruumiloome töörühma lõpparuandes²⁵ ja 2020. aastal avaldatud Ruumilise planeerimise rohelises raamatus.²⁶

Punktis 8.7 on toodud põhimõte, et *uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel eelistatakse tänapäevase arhitektuurikeelega, ümbritsevat keskkonda arvestavat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihulist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga*. Suuremahulise juurdeehitise all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-le hoonest rohkem kui 33% suurema brutopinnaga. Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituvat uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on tänapäevase arhitektuuriga, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga – uus lisandus peab ajaloolisse keskkonda sobituma, mitte selle üle domineerima. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus,

²⁵ Ruumiloome töörühma lõpparuanne,

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

²⁶ Ruumilise planeerimise roheline raamat,

<https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>

liigendused), kuid arhitektuuristiil võib olla kaasaegne. Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kultuuriväärtuslik hoone hävib, selle tehniline olukord ei võimalda restaureerimist või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda hoone taastamist hävimiseelisel moel.

Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehituste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames. Eelnõus ei anta eraldi suunist väikesemahuliste juurdeehitiste (kuni 33%-lise laienduse) arhitektuurse lahenduse kohta (veranda, vintskapid jms), sest nende kavandamisel on olenevalt olukorrast mõeldav nii olemasoleva hoone stiiliga jätkamine kui ka kaasaegne lahendus.

Punktis 8.8 on toodud põhimõte, et *uue ehitise või suuremahulise juurdeehitise kavandamisel linnaruumiliselt olulisele kohale on soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus*. Üldjuhul on tuntava mõjuga ehitiseks peetud sellised, mille ehitise alune pind ületab 100 m². Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist kvaliteetset uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Punktis 8.9 on toodud põhimõte, mille kohaselt *kinnistu piire muutes lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis, sealhulgas kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalisest seotusest ja järjepidevusest ning parimast võimalikust hooldamisest ja teenindamisest*. MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsuse üksust) kooskõlastama muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute, nagu korteriomand, hoonestusõigus jms muutmist.

Võru muinsuskaitseala üks väärtustest on ajalooline kinnistute ja hoonestusstruktuur (eelnõu punkt 7.1). Kõrgem kultuuriväärtus on neil kinnistutel, mis on vanemad ning seotud kinnistul tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega.²⁷ Kinnistupiiride muutmisel on oluline, et tagatud oleks juurdepääs sellel (ja vajadusel ka naaberkinnistul) paiknevatele kultuuriväärtuslikele hoonetele, et neid saaks hästi teenindada ja hooldada.

Punktis 8.10 on toodud põhimõte, et *avalik ruum (tänavad, platsid, avalikud haljasalad jms) kavandatakse kultuuriväärtust arvestava ja inimsõbralikuna, avalikus ruumis säilitatakse ja võimaluse korral taastatakse ajalooline linnaehituslik struktuur, ajastuomased arhitektuuritavad (tänavapinna kõrgus ja liigendused, ajaloolised sillutised) ja linnaruumi kujunduselemendid (skulptuurid, kaevud, kinnistute piiramine aedadega jms)*. Selle punktiga antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ja elemente (tänavapostid, pingid, kaevud jms). Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, sest tänavapinna tõstmine toob kaasa

²⁷ Kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus: Võru muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistupiiride kaardianalüüs. Koostaja Emma Lauk (Muinsuskaitseamet, 2023). Kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses. Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes kinnistut, selle lähiümbrust ja hoonestust analüüsides kaaluda, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte.

niiskusprobleeme külgnevatele hoonetele. Samas on avaliku ruumi uuendamine võimalik ja oodatud. Eesmärk on muinsuskaitseala säilitamine meeldiva elu-, töö- ja puhkekeskkonnana, kus on võimalik osa saada ümbritsevast rikkalikust kultuuripärandist.

Punktis 8.11 on toodud põhimõte, et *säilitatakse ajaloolised väärtuslikud haljasalad ja muu haljastus,²⁸ sealhulgas haljastatud õuemaa; tänavahaljastuses taastatakse võimalusel ridaistutuste hävinud osad.* (Kõrg)haljastus, sh nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, ridaistutused kui ka kõrghaljastus õuemaal, on Võru muinsuskaitsealal oluline miljöö kujundaja ning üks linnakodanike poolt enim väljendatud kaitstavaid väärtusi avalikul kaasamiskoosolekul. Eesmärk on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone.

Punktis 8.12 sõnastatakse, et *mulla- ja kaevetööde tegemisel ning pinnase teisaldamisel ja juurdeveol lähtutakse arheoloogiapärandi kaitseks minimaalse sekkumise põhimõttest.* Maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurkihiga alal²⁹ valitakse projektlahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus. Minimaalse sekkumise põhimõte tähendab, et arheoloogilise kultuurkihiga 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 ladestumine³⁰ 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 vanust ja järjestust.

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

Sekkumist ei saa pidada minimaalseks juhul, kui füüsiline sekkumine toimub küll väikesel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurkihile suuremal alal. Näiteks vaivundamentide rajamisel võib vaiade paigaldamine tuua kaasa orgaanikarikaste kihtide lagunemise oluliselt laiemal alal, kui vaia paigaldamisega arheoloogilist kultuurikihti füüsiliselt segati. Lisaks

²⁸ Näidatud korralduse lisa 4.

²⁹ Arheoloogiastundlike alade on näidatud eelnõu lisa 3. Aluseks: Võru muinsuskaitseala arheoloogilisel tundlike alade (teadaoleva ja potentsiaalse arheoloogilise kultuurkihiga alade) analüüs olemasoleva arheoloogilise andmestiku põhjal. Koostajad Ulla Kadakas ja Mirja Ots (2022). Aruanne koos kaardiga leitav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses.

³⁰ St vanuselise järjestuse ja moodustumise protsessi ning nende suhtelise vanuse määramine.

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.

Punktis 8.13 sõnastatakse, et *arheoloogilises kultuurkihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul eelistatakse nende konserveerimist ja eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele.*

Arheoloogilise kultuurkihi elemendid on ehitiste jäänused, 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 kinnistutel varieeruda.

Arheoloogilises kultuurkihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide (eelkõige hoonete tarindite) puhul 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 8.14 määratakse põhimõte, et *säilitatakse sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid ja kultuuriväärtuslikele ehitistele ning ajaloolisele linnaruumile.* See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriisid jms hooneosad ei ehitata ning tänavaruumis uute elementide lisamisel arvestatakse väärtuslike pikivaadete ning kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse reklaamkandjate jms paigaldamine tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

III osas on selgitatud muinsuskaitseala hoonetele antud väärtusklasside tähendust. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 19 lõike 5 punktile 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lõike 1 sisunõuete järgi. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega (A-, B- ja C-kaitsekategooria), et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast,

kus üks maja on arhitektuuriselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused. Hoonete üksteisest eristamisel lähtuti hoonetele antud Eesti topograafia andmekogu (ETAK) universaalsetest koodidest. Mõningatel juhtudel oli oluline anda kinnistul asuva ehitise eri ajastul ehitatud osadele erinev kaitsekategooria, kuna hoone ei ole terviklikult ühe või teise kaitsekategooria esindaja. Samuti oli vajadus määrata eraldi kaitsekategooria mälestise hilisematele juurdeehitistele, sest õiguslikult ei ole need mälestise osad. Sellistel juhtudel on kaardil lisas 2 ka ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoonel eristatud hooneosad ja neile antud erinevad kaitsekategooriad.

Kultuuriväärtuslike hoonete all mõistetakse eelnõus ja seletuskirjas siin ja edaspidi A- ja B-kaitsekategooria hooned. Need 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 ja A-kaitsekategooria hoonete puhul ka interjööris. C-kaitsekategooria hooned ei kanna muinsuskaitseala väärtusi ning seetõttu ei ole nende puhul nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes. Küll aga tagatakse nende ümberehitamisel 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 sisetöödele, B-kaitsekategooria puhul mitte, ehk senise korraga võrreldes leevendatakse suures mahus seniseid kitsendusi.

Punktis 9 selgitatakse, et *muinsuskaitseala hooned, välja arvatud kultuurimälestiseks tunnistatud hooned, on jagatud A-, B- ja C-kaitsekategooriasse.*³¹ Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Seda väärtust ja autentsust, mida need erinevate kihistustena endas kannavad, on vajalik säilitada. C-kaitsekategooria hooned ei kanna piisaval määral muinsuskaitseala väärtusi ning nende puhul ei ole sellepärast nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes. Küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega (A- ja B-kaitsekategooria) ning hoone enda arhitektuurse lahendusega. Kultuuriväärtuslike (A- ja B-kaitsekategooria) hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel – A-kaitsekategooria hoone puhul säilib muinsuskaitseameti tööde loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte.

Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ja nende väärtus on mõistetav ka siis, kui hoone eksterjööri ja interjööri on ajas muudetud. Ajaloolises keskkonnas ja seda keskkonda kujundavate hoonete puhul on väärtuslikud kõik kihistused ning vanade majade puhul on iseloomulik, et neid on läbi aegade muudetud kas sõltuvalt parasjagu moes olnust, tehnoloogilistest uuendustest lähtuvalt (näiteks akende suurendamine, kui algas tööstuslik klaasitootmine), kasutus- ja elamismugavuse

³¹ Hoonete kaitsekategooriad on antud korralduse lisas 2 ja seletuskirja lisas 1.

suurendamiseks või muudel põhjustel. Ka need muudatused on jälg varasemate inimeste ja meistrite eluolust ning nende jälgede ja erinevate kihistuste säilitamine aitavad tajuda ajaloolise keskkonna ja vanade majade mitmekesisust ning erinevaid ajastuid.

Muinsuskaitsealal peetakse üldjuhul väärtuslikuks II maailmasõja eelseid kihistusi. Hilisemast ajast on väärtuslikud eelkõige need kihistused, mis sulanduvad ajaloolisesse keskkonda või rikastavad seda eripäraga. Väärtuslikud ei ole ajaloolisi hooneid rikkuvad või lihtsustatud muudatused, mis on moonutanud hoone algset välisilmet.

Senise põhimääruse järgi olid kõik vanalinna alal olevad hooned käsitletavad A-kaitsekategooria hoonena, st muinsuskaitseameti luba oli tarvis nii välis- kui sisetöödeks. Võru muinsuskaitsealal on ettepanek määrata A-kaitsekategooriasse 13 hoonet, seejuures mitte ühtegi hoonet laiendataval alal. Ülejäänud hoonete puhul muinsuskaitsealased piirangud vähenevad. B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud 321 hoonet – see on valdav osa muinsuskaitseala II maailmasõja eelsetest hoonetest ning lisaks mõned ajaloolise keskkonda sobituvad uuemad hooned. C-kaitsekategooriasse määrati 628 hoonet. Valdav osa nendest on mitmesugused II maailmasõja järgsed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms), mille arv on küll suur, kuid mõju linnapildis on pigem väike, või nõukogudeaegsed tüüpelamud, mis avaldavad küll linnaruumile mõju, kuid ei vähenda ajaloolise hoonestuse nähtavust.. Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud inventeerimisaruandena Muinsuskaitseameti kodulehel.

Hoonete kaitsekategooriate inventeerimistabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekorra seletuskirja lisas 1 ning Muinsuskaitseameti kodulehel. Hoonete kaitsekategooriad on toodud korralduse lisas 2. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamiseks.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Võru muinsuskaitsealal 5 kinnismälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ja neid käesoleva eelnõuga ei kehtestata ega leevendata.

Punktis 10 sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille juures säilitatakse hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris*. See lähtub kultuuriministri määruse nr 23 A-kaitsekategooria definitsioonist, kuid on lühidalt toodud ka kaitsekorra teksti, et selgitada lugejale kaitsekategooriate tähendust. Autentsuse mõiste tuleneb muinsuskaitseaduse § 43 lg 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 A-kaitsekategooria hoone puhul tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda nii hoone välis- kui siseilme muutmisel ning tööd nii eksterjööris kui interjööris eeldavad muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Punktis 11 sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik või silmapaistva mõjuga hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus eksterjööris*. B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslikke interjööre või nende osasid tuvastatud ning neil on seetõttu oluline hoida alles meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-

kaitsekategooria hoone puhul tuleb autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda hoone välisilme muutmisel ning tööd eksterjööris (v.a ilmet mitte muutvad hooldus- ja remonttööd) eeldavad muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Juhul, kui vahepealsete remontide ja ümberehitustega on läinud kaduma hoone ehitusaegseid ehisdetaile ja dekoori ning omanikul on soov ja võimalus seda algseid dokumente või ajaloolisi fotosid aluseks võttes taastada, siis see on soositud. Juhul kui B-kaitsekategooria hoone siseruumides ehitustöid tehakse ja seal avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks vanad tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis tuleb vastavalt MuKS §-le 60 viivitamatult peatada tööd ja teavitada sellest Muinsuskaitseametit.

Punktis 12 sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamine ei ole nõutav*. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitus, mis ei kanna endas otseselt kaitsekorra koostamise protsessis sõnastatud muinsuskaitseala ehitusajaloolisi väärtusi ja seetõttu pole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned, nõukogudeaegsed ja hilisemad hooned, millel puudub oluline muinsuskaitsealine väärtus ajaloolise linnaruumi ja selle struktuuri kontekstis. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna hoone ei ole iseseisva muinsuskaitsealine väärtusega ega ala kui tervikut toetav, on võimalik MuKS-ist tulenevaid erimenetlusi mitte nõuda (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine, muinsuskaitsealine järelevalve määramine, tööde aruande koostamine jms). C-kategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse vaid kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (näiteks katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis taotletakse hoone ilme muutmiseks siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmise 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.

C-kaitsekategooria hoonetele kehtivad üldnõuded on toodud eelnõu punktis 18.

Punktis 13 sätestatakse, et *kui muinsuskaitsealal asuva ehitise mälestiseks olemine lõpetatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse ehitist A-kaitsekategooria hoonena kuni kaitsekategooria määramiseni*.

Punktis 14 sätestatakse, et *kui olemasolev hoone ei ole korralduse lisas 2 kaitsekategooriaga tähistatud, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena*. Selline säte on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone inventeerimistabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihooned, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood või on see kaitsekorra koostamise protsessi vältel muutunud.

Punktis 15 täpsustatakse, et *kui hoone ehitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena*. Kaitsekorra hoonete kaitsekategooriate kaart vananeb paratamatult niipea kui see kehtestatakse, kuna see ei käsit

hooneid, mis ehitatakse pärast kaitsekorra kehtestamist. Selleks, et uued hooned ei jääks õiguslikult määratlemata, on täpsustatud, et kuni järgmise inventeerimise ning kaitsekorra uuendamiseni käsitletakse neid menetluslikult C-kategooria hoonetena.

IV osa. Muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded

Vastavalt MuKS-ile on hooldamine ja remontimine kui järjepidevad tegevused muinsuskaitseala ja selle ehitiste korrashoiuks ja seisundi parandamiseks loakohustusest ja teavituskohustust vabad kõikide muinsuskaitsealal asuvate ehitiste, kaasa arvatud mälestiste, puhul. MuKS §-s 7 määratletud tegevuste (konserveerimise, restaureerimise ja ilme muutmise) puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. Ehitusseadustikus on vastavad tegevused, välja arvatud konserveerimine, reguleeritud ehitise ümberehitamisena (§ 4 lg 3). Ehitamisena käsitletakse eelnõus EhS § 4 lõike 1 ja 2 kohaseid tegevusi – ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine, ümbritsevale keskkonnale olulise ja püsiva mõjuga pinnase või katendite ümberpaigutamine ja muid tegevusi, mille tulemusena ehitise tekib või muutuvad selle omadused. Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tuleb kõigi ehitiste puhul tagada hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sh kultuuriväärtuste kaitse (EhS § 8 ja 9). Näiteks võib see tähendada, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel tuleb säilitada sisetarindeid, mis on otseselt seotud välistarindite säilimisega (võlvlagi keldris, laetalad, mantelkorsten jms). Nõuded erinevatele kaitsekategooria hoonetele on esitatud kategooriate kaupa, sealhulgas kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kattuvad kõiges, välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel tuleb tööde tegemise luba taotleda ka töödeks siseruumides. B-kaitsekategooria hoonel sisetööd muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja, kuid juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on sellest teavitamine kohustuslik (MuKS § 60). C-kaitsekategooria hoone puhul eraldi tööde tegemise luba muinsuskaitseamet ei väljasta. Loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 2.

Punktis 16 sätestatakse A-kaitsekategooria hoonetele kehtiv nõue interjööride osas: *muinsuskaitsealal asuva A-kaitsekategooria hoone puhul säilitatakse kultuuriväärtuslikud interjööridetailid (siseuksed, sisetrepid, piirdeliistud, ahjud jms) ja siseviimistluskihid (põrandalauad, parketid, maalingud, stukkdekoor jms), väärtuslikud sisetarindid (vahelaed, siseseinad, mantelkorstnad jms) ning üldjuhul ajalooline ruumiplaneering*). Väärtuslikud sisetarindid ja ajalooline ruumiplaneering hõlmavad säilinud ajalooliseid siseseinu ja vahelagesid, samuti korstnaid, sh mantelkorstnaid. Võimalikud muudatused ruumiplaneeringus ja sisetarindite muutmised tuleb muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi kaaluda, säilitamismõue 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, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud või nende osad ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad väärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla nt ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, sein- või põrandamaalingud,

stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku võimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsematest nõuetest ja juhistest.

Punktis 17 tuuakse ära A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitustele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded on üldised nõuded, mis kehtivad kõigi A- ja B-kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõudeid täpsustatakse hoonepõhiselt ja projekti koostamiseks antavate muinsuskaitse eritingimustega.

Punktis 17.1 sätestatakse, et *ajaloolised piirdetarandid, proportsioonid, välisviimistlus ja kultuuriväärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult algupärastena ning tagatakse olemasolevate kandekonstruktsioonide püsivus*. Piirdetaranditena 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 ning selle asendamine sobivama lahendusega on soovitatav. Säte ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi välistavana. Täiend *võimalikult algupärastena* annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks, nt katusealuse väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks, kui see ei muuda oluliselt hoone proportsioone. Oluline juhtida ka tähelepanu asjaolule, et hoone on konstruktiivselt tervik ning oluliste seosmiste kandekonstruktsioonide lammutamine võib kaasa tuua kogu hoone kokkuvarisemise, mis ei võimalda säilitada ka selle välimisi piirdetarindeid ja välisilmet algupärastena. Hoone ümberehitamisel, isegi kui see on B-kaitsekategoorias, ei ole lubatud selle seosmiste kandekonstruktsioonide lammutamine ega ümberehitamine viisil, mis seab ohtu kogu hoone säilimisele. Ehitise kandvate välis- ja sisekonstruktsioonide ümberehitamisel lähtutakse EHS-s sätestatud regulatsioonist.

Punkt 17.2 sätestab, et *hooneosade ja ehitusdetailide taastamisel lähtutakse dokumenteeritud väärtuslikest kihistustest ja käsitletakse hoonet kui tervikut*. Olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks arhiividokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. Näiteks kui hoonel on olnud veranda, mis ei ole säilinud, siis on võimalik see uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoone mõned aknad või muud detailid on asendatud, siis peaks üldjuhul maja ilmet ühtlustama, taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaalide eeskujul (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud).

Punktis 17.3 sätestatakse, et *kasutatakse hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavate materjalide (nt plast- või komposiitlaudis, plastaknad, kivikatust või valtsplekki imiteeriv katuseplekk, õhekrohv) kasutamine ei ole lubatud; hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena (nt katusekattena, rullmaterjal, eterniit)*. Näiteks hoone katuse vahetamisel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, kasutatakse katusekatte vahetuse

korral samuti käsitsi valtsitud plekki. Kandekonstruksioonide proteesimisel või asendamisel kasutatakse samaväärset materjali: puitseina parandamisel puitu, tellisseina parandamisel telliseid jne. Viimistlusmaterjalina kasutatakse end ajas tõestanud, pikaeesilisi ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, näiteks katuse puhul käsitsi valtsitud plekki või keraamilisi katusekive, seinaviimistluses lubikrohvi ning linaõlivärve (ajaloolisse keskkonda sobivate murtud toonidena). Laudise asendamisel kasutatakse paigaldamisel naelu, mitte kruvisid.

Traditsiooniliste töövõtete ja tehnoloogiate all mõistetakse näiteks pleki valtsimist, kelluga krohvimist, pintsliga värvimist, takutamist, tappimist jms. Hoone restaureerimise puhul on üldjuhul traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehitise puhul mitte.

Punktis täpsustatakse, et muinsuskaitsealal traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei lubata. Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastaken, puitvoodrit jälgendav plastikvoodrilaud, lubikrohvi jälgendav õhekrohv, kivikatust jälgendav laineline katuseplekk, valtsplekki jälgendav profiilekk jms. Enamasti on jälgendavate materjalide eluiga kordades lühem traditsioonilisest materjalist (näiteks valtsplekk kestab 80–100 aastat, profiilplekk 20–30 aastat; lateksvärviga värvitud puitpindu tuleb üle värvida iga paari aasta järel, samas kui linaõli püsib ka 10 aastat või rohkemgi), seega ei ole nende materjalide kasutamine kestlik. Ajaloolises keskkonnas on ausus materjalide olemuse osas üks eeldusi, mis laseb tajuda paika ajaloolise ja kultuuriväärtuslikuna ning seetõttu alandavad vanu materjale matkivad materjalid ka ajalooliste materjalide ja keskkonna enda väärtust.

Punktis tuuakse välja ka see, et hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena. Materjalid, mis ei ole hoonele kõige sobivamad, kuid mida võib Muinsuskaitseameti loal erandkorras hoone päästmiseks kasutada ajutise lahendusena, on näiteks eterniit, rullmaterjal või profiilplekk, kui need asendavad varasemat traditsioonilist valtsplekk- või kivikatust. Samas arvestatakse, et osade uuemate hoonete puhul võib eterniit olla algne ja igati eelistatud katusekattematerjal. Materjalide valikul lähtutakse eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest (algsest) lahendusest ning kõik materjalid, mida algse lahenduses polnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

Hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid on näiteks eterniit, kui see asendab varasemat rullmaterjalist või plekist katust. Paljud kinnistutel asuvad abihooned on rajatud nõukogude perioodil ja nende juures on kasutatud eterniiti või rullmaterjali. Nende materjalide kasutamine hoonetel, mis ehitamise ajal on olnud selle materjaliga, on jätkuvalt lubatud. Kuid eterniidi, profiilpleki või muu materjali kasutamine ei ole õigustatud hoonete puhul, mis on ehitatud teise materjaliga, sest materjal on oluline hoone välisilme ja kestlikkuse seisukohalt.

Ühest küljest on need esteetilised nõuded, mis aitavad hoida ja taastada vanadele majadele iseloomulikku välimust ning ümbritsevate ehitiste suhtes toetavat keskkonda. Teisalt on traditsiooniliste ehitusmaterjalide toimivus ja kestvus end praktikas tõestanud, võrreldes tänapäevaste materjalidega. Näiteks linaõlivärv ei kooru puitpindadelt suurte tükkidena nagu lateks- või alküüdvärvid, vaid iseloomuliku krobeda pinnana. Samuti vananeb linaõlivärv väärikalt, laseb puidul värvi all kuivada ja seeläbi kaitseb puitu pikaajaliselt. Fassaadilaudise

paigaldamisel kruvidega kipuvad kruvipead roostetades nn värvist läbi sööma, kuna kruvipinna õnarustesse koguneb sadevesi, mis puitu pehastab. Samuti lüheneb laudise eluiga, kui naelapea lüüakse valede töövõtete voodrilaua sisse liialt sügavale (mitte laudise pealispinnaga tasa) ning õnarusse sattuv vesi hakkab puitu kahjustama.

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

Punktis 17.4 sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone välispiirdeid võib soojustada vaid juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslike detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning selle välispiirete soojustamine on pigem välistatud. Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui näiteks horisontaalne soojustamine (näiteks keldri hüdroisoleerimine maapinnast, keldri- või põõninglae soojustamine). Soojustamist tuleb alati käsitleda hoone kui terviku kontekstis. Kultuuriväärtusliku hoone välist soojustamist tuleb pigem vältida, kuna soojustamisega muutuvad hoone või selle osade proportsioonid. Kulutused, mida hooneosade proportsioonide taastamiseks ja soojustuse paigaldamiseks teha tuleb, ei pruugi pikas perspektiivis end ära tasuda. Seega ei ole tegemist kestliku arendamisega.

Kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamist võib kaaluda juhul, kui tehnilistel põhjustel vajab vahetamist kogu hoone laudis ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, ukсед, karniisid, räästas jms) proportsioonid või kasutatakse võimalikult õhukesi soojustus- või tuuletõkkematerjale. Kultuuriväärtusliku hoone välispiirete soojustamist ei saa kaaluda, kui tegemist on rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus ja detailid on osa hoone väärtusest. Puithoonete puhul on väärtusliku siseviimistluse puudumisel võimalik kaaluda ka piirete soojustamist seestpoolt.

See, milles seisneb hoone kultuuriväärtus, on üldjoontes kirjeldatud näiteks kaitsekategooria põhjenduse tabelis (seletuskirja lisa 1). Konkreetsemalt loetletakse põhjendused muinsuskaitse eritingimuste koosseisus, tööde ettevalmistava faasi alguses.

Punkt 17.5 sätestab, et säilitatakse hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (aknad, ukсед, luugid jms), välja arvatud juhul, kui see pole halva seisukorra tõttu võimalik; välimiste avatäidete asendamisel lähtutakse üldjuhul algupärastest. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui ka hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Muinsuskaitsealal on väärtuslikud kõik kihistused, mitte ainult ehitusaegsed. Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Kui ajaloolised avatäited (aknad-ukсед) vajavad asendamist, siis võetakse

üldjuhul aluseks ajaloolised eeskujud. Väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks ning selleks on vaja Muinsuskaitseameti luba. Avatäidete vahetamine ilma Muinsuskaitseameti loata muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Ajaloolises keskkonnas on üheks kõige suuremaks hoone välimuse mõjutajaks 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.

Väga oluline on mõista, et vanad puitaknad on osa hoone loomulikust ventilatsioonisüsteemist ning akna kaudu ongi tagatud vajalik õhuvahetus. Akende asendamine uute õhutihedate akendega võib halvendada hoone sisekliimat ning elukvaliteeti. Vanade akende soojapidavuse tõstmiseks saab sisemistele raamidele lisada tihendeid.

Aknad on osa ka hoone terviklahendusest, seega ei ole õigustatud akende asendamine osade, näiteks korterite kaupa, kuna erineval ajal eri meistrite poolt valmistatud aknad näevad välja erinevad ning hoone terviklikkus saab sellega kahjustatud. Teisalt peegeldavad just vanades akendes, ustes ja muudes puittarindites toonaste meistrite käsitööoskus, mis algab juba õigeaegselt langetatud ja kuivatatud puidu kasutamisest, igale tarindile sobiliku puiduosa valimisest ning peenes käsitööoskuses, mis ilmeksimatult laseb eristada vanad aknad uutest.

Punktis 17.6 selgitatakse, et hoone *maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet*. Nagu punktis 8.8 on põhimõttena välja toodud, peaks suuremahulised juurdeehitused olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda vms väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist tuleb valida ka juurdeehituse ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehituse puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid.) Hoone olemasoleva katuse- või keldrikorruse kasutuselevõtt koos minimaalsete täiendustega on üldjuhul iga hoone puhul võimalik. Kuid kui soov on hoonele kavandada peale või külge ehitamist, mis hoone mahtu visuaalselt suurendab, siis see eeldab nii olemasoleva hoone kui ka vahetu lähiümbruse (kvartali ja tänava vastasküljel oleva linnaruumi) hoonete ehitusaluse pindala, ehitiste brutopindala, kinnistute täisehitusprotsendi ja tiheduse analüüsimist. Tihedusena mõistetakse siin juures hoone brutopinna suhet kinnistu pindalasse. Juurdeehitise proportsioonid peavad olema sobilikud nii hoone, millele juurde ehitatakse, kui ka naaberhoonestuse suhtes.

Punktis 17.7 sätestatakse, et *ventilatsiooni ja küttesüsteemide ehitamisel eelistatakse olemasolevaid korstnaid ja läbiviike; kui see ei ole võimalik, ehitatakse uued korstnad ajalooliste eeskujul*. Võimalusel kasutatakse ventilatsiooni tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigid, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda. Ventilatsioonirestide paigaldamisel lähtutakse arhitektuursest sobivusest ning hoone välisilmest.

Punkt 17.8 sätestab, et *elektri- või muu seade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust.* Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse ka kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need paikneksid avalikus ruumis (tänavalt, platsidelt) võimalikult varjatult – võimalusel paigaldatakse need hoone tagaküljele või hoonest eraldi. Lubatud on paigaldada ka katusekattesse integreeritud päikesepaneele, kuid nende värv ja ilme peavad sobituma ümbritseva ajaloolise keskkonnaga. Hoone konstruktsioonide ja viimistluse kahjustamise all on mõeldud näiteks õhksoojuspumba välisseadme kinnitamist seinale, kuna seade tekitab vibratsiooni ja kondensatsioonivett, mis valgub hoone seinale. Seetõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoovi, hoonest eraldi alusele.

Punkt 17.9 sätestab, et *tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja paigutatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei kahjusta hoonet ega varja väärtuslikke fassaadidetaile, ei tekita valgushäiringut ega domineeri linnaruumis.* Käesolev nõue tuleneb MuKS § 7 lg 3, mis käsitleb muinsuskaitsealale suunatud tegevusi, sh ilme muutmist. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei tohi olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Selle paigaldusviis ei tohi kahjustada kultuuriväärtuslikku ehitist.

Punktis 17.10 sätestatakse, et *pööningukorruse valgustus tagatakse võimaluse korral Võru ajaloolisele linnatuumikule omaste poolkaarekujuliste uukidega, katuseaknaid võib paigaldada vähese vaadeldavusega kohta, eelistatult hoovipoolsele küljele, juhul, kui need ei kahjusta hoone kultuuriväärtuslikku ilmet ega ajaloolist tänavamiljööd, on katusega samas tasapinnas ning paigutatud hoone üldise arhitektuurse tervikuga sobivalt ja hoone fassaadi rütmiga arvestavalt.* Avaliku ruumina peetakse silmas avalikus kasutuses olevat linna- ja tänavaruumi, milles viibija tajub selle esteetilist ja tunnetuslikku kvaliteeti. Võru säilinud vanematele hoonetele on iseloomulikud väikesed kaarjad, harvem kolmnurksed pööningu-uugid. Katuseakende puhul tuleb igal juhul arvestada hoone fassaadide akende rütmiga ja sümmeetriaga, eriti tänavapoolsetel külgedel jälgida, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ja domineerivalt ning sobituks hoone ajaloolise ilmega.

Punkt 18 sätestab nõuded tööde tegemisele **C-kaitsekategooria hoonetele.** Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja kavandatavatele juurdeehitistele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegu on EhS § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitisega, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue.

C-kaitsekategooria puhul on oluline anda nõuded hoone välisilme muutmiseks, sealhulgas laiendamiseks ja ümberehitamiseks, et tagada muinsuskaitseala kaitse-eesmärk ja väärtuste

säilimine. Kuna Võru muinsuskaitsealal asuvast hoonestusest on üle poole C-kaitsekategooriasse määratud hooned, on oluline, et nende ümberehitamisel välditaks lahendusi, mis ei arvesta muinsuskaitseala iseloomuliku miljööga. Nõuded kehtivad nii olemasolevale hoonele kui ka selle juurdeehitusele.

Punkt 18.1 sätestab, et C-kaitsekategooria *hoone ilme muutmisel, sh välimiste avatäidete (uste ja akende) vahetamisel ning välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse valikul lähtutakse sobivusest lähikäikude hoonestusega ning seatakse eesmärgiks hoone terviklik välisilme*. C-kaitsekategooria hoone puhul lähtutakse ehitusaegsest lahendusest või seda lahendust muutes hoonest kui tervikust, aga ka üldisest sobivusest ajaloolisesse keskkonda. Kuna hoone autentsust säilitama ei pea, võib hoonet suuremal määral ümber ehitada, kuid tulemus peab siiski olema terviklik ja muinsuskaitsealale sobiv, sh materjalikasutuselt.

Punkt 18.2 sätestab, et *kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale; traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale ei kasutata*. Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine muinsuskaitseala üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada ajaloolisele keskkonnale omaseid, järelikult ka sinna sobivaid välisviimistlusmaterjale. C-kaitsekategooria hoone puhul on võimalused A- ja B-kaitsekategooria hoonetest laiemad. Plastikaknaid ja -laudist muinsuskaitsealal kasutada ei tohi, kuid näiteks õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviga kujundatud fassaadidel ei kasutata, on C-kaitsekategooria hoonete puhul võimalik lahendus. Laine- või trapetsplekki ei tohiks kasutada ka abihoonetel, kuid nt nn klassik-tüüpi profiilplekk või eterniit on C-kaitsekategoorias oleval abihoonel võimalik lahendus. C-kategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga ehitisi. Konkreetsele hoonele sobivale lahendusele seab tingimused muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

Punkt 18.3 sätestab, et *välispiirete soojustamisel säilitatakse hoone proportsioonid*. C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine üldjuhul lubatud, kuid soovitatav on säilitada akende ja räästa proportsiooni suhe seinapinda ja nende olemasolul ka iseloomulikud fassaadidetailid. See tähendab, et soojustamisel tuleks pikendada räästast, tõsta aknad seinas suhtes sellisele kaugusele, nagu need on olnud jne. C-kategooria hoonetelgi võib olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida tuleks sellisel juhul soojustuse peale tõsta või markeerida (näiteks mõni bareljeef vms).

Punktis 18.4 sätestatakse, et *maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähikäikudega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet*.

Punktides 18.5–18.6 antakse suunised juurdeehitiste, tehnoseadmete ja reklaamide osas, mis on samad A- ja B-kaitsekategooria hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad linnapilti kui tervikut.

Punktis 19 antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele antakse üldjuhul kinnistu detailplaneeringu ja selle muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku

detailplaneeringu või uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning kvaliteetse ruumiloome aluspõhimõtetega.³²

MuKS-i § 61-st lähtudes tuleb uue ehitise püstitamiseks hoonestuseta kinnistule koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Sealhulgas peab vastava analüüsi ja lähtekohad detailplaneeringu koostamiseks andma pädevustunnistusega spetsialist, kellel on pädevus hinnata ja põhjendada väärtuslike elementide säilitamise ja vaadeldavuse tagamist, sealhulgas määrata muinsuskaitseala ja kohaspetsiifiliselt ehituskeelualad, ehitusjooned, kõrguspiirangud, kinnistu täisehitusprotsent, lubatud suurimad ehitismahud ja võimalikud ehitusalad, tingimused uute hoonemahtude välisviimistlusmaterjalile, katusekujule ja piiretele ning vajadusel tingimused arheoloogilise kultuurikihi uurimiseks ja säilitamiseks. Eelnimetatud analüüsi ja tingimuste sõnastamise eesmärk on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavate muudatuste tegemise tulemusel tagatakse muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid. KOV võib otsustada uue ehitise püstitamise detailplaneeringuga või selle asemel anda projekteerimistingimused. Mõlemal juhul on muinsuskaitse tingimuste andmise aluseks detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Samas annab kultuuriministri määrus nr 15 § 2 lg 2 Muinsuskaitseametile ka eritingimuste kohustusest leevendamise võimaluse, kui kavandatav ehitis ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust. Uue ehitise kavandamisel kaalutakse seda igakordselt. Eritingimuste koostamine selleks vastavat muinsuskaitsealist pädevustunnistust omava isiku poolt on oluline ja vajalik, sest detailplaneeringut koostaval omavalitsusel või ettevõtjatel sellekohast pädevust olema ei pea.

Uue ehitise püstitamiseks kooskõlastab KOV Muinsuskaitseametiga vaid hoone ehitusloa. Kuna uue ehitise püstitamisel ei pea ehitaja omama muinsuskaitsealist pädevustunnistust ja ehitustöödel ei pea olema muinsuskaitsealist järelevalvet, ei kohusta amet üldjuhul omanikku tööde tegemise luba taotlema. Erand kehtib vaid juhul, kui tegemist on kultuuriväärtusliku hoone taastamisega, kus on vajalik muinsuskaitsealine järelevalve (tööde kvaliteedi tagamiseks ja ka järelevalve hüvitamise võimaldamiseks).

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

Muinsuskaitse eritingimuste koostamise kohustuse seadmine planeerimistegevuse juurde on proportsionaalselt vähim võimalik sekkumine uue ehitise kavandamisel, et tagada uut ehitist ümbritsevat keskkonda arvestav tulemus.

Punkt 19.1 sätestab, et uue ehitise püstitamisel *lähtutakse lähiümbruse väljakujunenud ehitusjoonest, ajaloolisest hoonestusstruktuurist ja -tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest (eelkõige II maailmasõja eelsete hoonete asukohast kinnistul, suuruselt, kujust ja*

³² Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted, <https://planeerimine.ee/dp/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi- aluspohimotted>.

kõrgusest), liigendusest, materjalikasutusest, välisviimistlusest ja katusemaastikust. Lähiumbrusena on mõistetav kvartal, kus hoonestatav kinnistu asub, ning üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Lähtumine lähiumbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistute tänaväärsetes osades ja hoovis. Juhul kui hoovis asuva C-kaitsekategooria asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartali hoovihoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänaväärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest. Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud A- ja B-kaitsekategooria hoonete mahtudest, mis iseloomustavad muinsuskaitseala kõige rohkem ning hoiavad selle ajaloolist ilmet. Kui hoonestatava kinnistu lähiumbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooned, siis neid lähtekohana üldjuhul ei kasutata, kuna need pole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama iseloomulikud. Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi muinsuskaitse eritingimuste koostamise raames. Lähiumbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul tuleb arvestada olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Välisviimistluse valimisel tuleb samuti keskkonnaga arvestada, vältida teravaid kontraste ümbritsevaga. Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajaloolise hoonestuse katusemaastikuga.

Punktis 19.2 sõnastatakse, et uue hoone *välisviimistluses kasutatakse traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid materjale; traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata.* Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühtemoodi: traditsiooniliste materjalide kasutamise nõue nii A-, B- kui C-kaitsekategooria hoonete kui ka uusehitiste puhul aitab säilitada muinsuskaitseala terviklikkust. See ei tähenda, et uushooneid peaks ehitama ainult puidust ja punasest tellisest või paekivist, aga piirkonnas levinud ajalooliste materjalide või nende tänapäevaste analoogide loominguiline kasutamine aitab uushooneid paremini keskkonda integreerida.

Punktis 19.3 sätestatakse, et *alla 20 ruutmeetrise ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrguse ehitise (edaspidi väikeehitis), sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata alapunktides 1 ja 2 seatud nõudeid: sellised ehitised kavandatakse ajaloolisse keskkonda sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse ega kahjusta olulisi vaateid.* Väikeehitised paigutatakse hoone taha hoovi nii, et need ei ole tänavalt nähtavad. Juhul kui see pole võimalik, siis peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see ei domineeriks olemasoleva hoone suhtes või oleks varjestatud (näiteks puidust restiga kaetud). Nõue mitte kahjustada hoone konstruktsioone ja viimistlust tähendab seda, et autovarjualune vms väikeehitis ei paikne ajaloolise hoone küljes selliselt, et see tekitaks oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi seintele või nt koguks oma katusele vihmavett ajaloolise hoone seinast, tekitades ohu, et niiskus satub konstruktsioonidesse.

Punktis 19.4 sätestatakse, et *ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, alajaam, autovarjualune jms) paigutatakse eelistatult asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on varjestatud, kahjustamata olemasolevate kultuuriväärtuslike hoonete konstruktsioone, viimistlust ja vaadeldavust ning arvestab õuema eripära.* Need on ehitised,

mille puhul ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik KOV-i 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 hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati ka võimalik.

Punktis 19.5 sätestatakse, et *väärtuslikele ajaloolistele haljasaladele³³ uusi ehitisi ei püstitata; välja arvatud juhtudel, kui laiendatakse olemasoleva hoone maapealset osa sobivas mahus ja kujunduses või püstitatakse avaliku kasutusega väikeehitis või puhkerajatis (spordi- ja mänguväljakud, tualetid, kioskid, paviljonid jms)*. Lubatud on ka mittemahulised rajatised nagu trassid, teerajad jms – selliste rajatiste ehitamist ei saa lugeda püstitamiseks. Ajaloolised avalikud haljasalad on oluline osa muinsuskaitseala miljööst ja väärtusest elu- ning puhkekeskkonnana, mistõttu ei ole nende täis ehitamine lubatud. Samas on erinevad haljasala puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised parkides ja haljasaladel alati olnud ja neid võib edaspidigi Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult rajada. Seejuures hooajalise inventari paigaldamist ei loeta Muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks – selle hulka loetakse näiteks ajutised batuudid-trampoliinid, kohtkindlalt kinnitamata istmed, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms (sellist hooajalist inventari ei kooskõlastata ka erakinnistutel). Samas kui parki hakatakse rajama suuremaid atraksioone, nagu näiteks karussellid, või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spudirajatisi, nagu näiteks kettagolfi rajad, siis sellised rajatised on pargi ilmet muutvad ja tuleb Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Kaitsekorruga jäetakse ka põhimõtteline võimalus ajaloolistel haljasaladel olevaid hooned laiendada – st keeld ajaloolistel haljasaladel uusi hooned rajada olemasolevatele ei laiene, kuna hoone toimimise jätkamiseks võib tulevikus osutuda vajalikuks juurdeehitise rajamine. Juurdeehitis peab sel juhul olema kavandatud olemasoleva hoone ja ümbritseva keskkonnaga arvestavalt ning sobivalt. Juurdeehitamise kavatsusest tuleb loobuda, kui see on vastuolus kvaliteetse ruumi planeerimise põhimõttega (näiteks piirkonnas levinud tiheduse, täisehituse osakaalu või haljastuse osakaaluga kinnistul) ning see ei sobitu olemasoleva kultuuriväärtusliku ehitisega.

Punktis 20 antakse nõuded kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisele. Lähtuvalt MuKS § 52 lg-st 5 kohustab pädevat asutust (KOV-i) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise taotluse. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Nõuete eesmärk on tagada muinsuskaitseala väärtuste säilitamine. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muudetud kujul.

³³ Näidatud korralduse lisa 4.

Muinsuskaitseala üheks kaitse eesmärgiga seotud väärtuseks on kinnistute ja hoonestusstruktuur. Muudatuste lubatavuse üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest – arvestatakse selle vanust ja terviklikuna püsimise järjepidevust. Kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel arvestatakse hoonestuse olemasolevat või tulevast paiknemist ja potentsiaalseid ligipääsu võimalusi. Sõnastatud väärtused ja põhimõtted annavad kinnistupiiride muutmise võimalikkuse üle otsuste tegemiseks lähtekohad nii Muinsuskaitseametile kui ka KOV-i üksusele.

Punktis 20.1 sätestatakse, et *muutmata või vähesel määral muutunud II maailmasõja eelsed kinnistupiirid üldjuhul säilitatakse*. Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määranud sinna püstitatavate ehitiste paiknemise. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris kaalutakse konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga.³⁴ Ajalooliste kinnistute säilimine kannab muinsuskaitseala kui terviku säilitamise põhimõtteid. Eriti väärtuslikud on ajaloolised kinnistud, kus on säilinud sama vanusega algsed kinnistupiirid kui kultuuriväärtuslik hoonestus (näiteks 18. sajandist pärineval kinnistul on 18. sajandist pärinev hoone).

Võru muinsuskaitseala kontekstis loetakse väärtuslikuks eelkõige II maailmasõja eelset kinnistustruktuuri, eriti kui ajalooline kinnistu ja kultuuriväärtuslik hoonestus on mõlemad säilinud. Samas võivad ka hilisemad kinnistud sobituda kvartalis väljakujunenud kinnistustruktuuriga ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekiks ebakõla kinnistute suurustes, mis võib hakata mõjutama ka kavandatavate ehitiste iseloomu. Kinnistute liitmisest keeldumine võib olla põhjendatud ka vajadusega vältida muinsuskaitsealale sobimatult suurte hoonete rajamist. Kinnistu piiride nihutamist seal paiknevate ehitiste teenindamiseks või omandisuhte täpsustamiseks on võimalik kaaluda ka II maailmasõja eelsete kinnistute puhul. Näiteks võib olla vajadus nihutada naaberkinnistute piiri selliselt, et kinnistul asuv abihoone oleks tervikuna ühel kinnistul või oleks tagatud juurdepääs naaberkinnistu hoonete hooldamiseks.

Punkt 20.2 sätestab, et *alapunktis 1 nimetatata kinnistupiiride muutmisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest ja järgitakse kvartalisisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju) ning määratakse kinnistule lihtne ja selge kuju, mis võimaldab ehitist (sh kõrvalkinnistul asuvat) hooldada ja teenindada*. Ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjusi kinnistupiiride nihutamiseks. Kinnistupiiride muutmisel on oluline järgida ajaloolist struktuuri, vältida ajaloolises keskkonnas ebaloomulikult väikeste või suurte kinnistute tekkimist, samuti kitsaid kiile ning kinnistute moodustamist, millel puudub väljapääs avalikule tänavale. Kuigi kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist ja seda, kuhu paigutatakse piirdeaiad, hooned ja haljastus.

Punkt 21 sätestab nõuded linnakujunduselementide, tänavate, õuemaa ja haljastusega seotud tööde tegemisele. MuKS-i § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve-

³⁴ Aluseks: Võru muinsuskaitsealal paiknevate ajalooliste kinnistupiiride kaardianalüüs. Koostaja Emma Lauk (Muinsuskaitseamet, 2023). Kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses.

ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal, lisaks tuleb kohalikul omavalitsusel kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise lubamine, kui taotluse ese on seotud mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitisega (MuKS § 52 lg 4). Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Nõuete eesmärgiks on tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas ning ajaloolise linnaruumi ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

Punktides 21.1–21.2 sätestatakse, et *väärtuslikud piirdeaiad, -müürid, -postid, väravad jms säilitatakse, vajaduse korral taastatakse. Uute piirdeaedade, -postide, väravate jms kavandamisel lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud tavast (materjal, kõrgus, paiknemine tänavajoone suhtes) ja sobivusest kinnistu hoonestuse arhitektuuriga; võimaluse korral taastatakse dokumenteeritud ajalooline lahendus; tõkkepuid ei paigaldata. Ajaloolised piirdeaiad aitavad tajuda linnaruumi autentse ja kultuuriväärtuslikuna. Kultuuriväärtuslikud võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui ka hilisemad piirdeaiad, -müürid, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse erinevaid ajaloolisi kihistusi. Juhul, kui seisukorrast tingitult pole võimalik ajaloolisi piirdeid säilitada või on osa piiretest hävinud, tuleb need taastada ajalooliste eeskujul lähtudes lähiümbruses väljakujunenud traditsioonilistest ehitusvõtetest, materjalikasutusest, kõrgusest, paiknemisest tänavajoone suhtes ja sobivusest kinnistul paikneva hoonestuse arhitektuuriga. Elupuu ei esinda Võrus ajaloolist ega traditsioonilist haljastust ning seetõttu tuleks üheliigiliste elupuuekkide piiretena kavandamist vältida. Ajaloolises linnatuumikus ei ole reeglina lubatud tänapäevaste tõkkepuude rajamine, sest need on ajaloolises linnatuumikus võõrad 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 21.3 seatakse nõue *säilitada ajalooline kivisillutis (kiviplaadid, munakivid) jm väärtuslik katend või taaskasutada see ehitusprojektiga hõlmatud ala sees; põhjendatud erandjuhul võib neid kasutada ka mujal samal kinnistul või muinsuskaitsealal. Ajaloolised katendid on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus. Juhul, kui tänavatel või hoovides olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, siis need säilitatakse ja võetakse uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või tänavaruumis, rekonstrueerimisprojektiga hõlmatud ala piires. Seega tuleb projektide puhul, kus on teada, et tänavat, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, seda võimalusel eelnevalt uurida ja välja selgitada, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti nähakse sellistes projektides ette kohad, kus (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektlahendusse sobiva osa.*

Punktis 21.4 antakse nõue, et *uue katendi rajamisel või vana restaureerimisel lähtutakse kvaliteetse ligipääsetava linnaruumi põhimõttest ja ajaloolisest lahendusest (näiteks tänavatel eelistatakse sillutisplaate või -kive, hoovides ja aedades eelistatult looduslikke sillutiskive, -plaate või kivisõelmeid); sillutise kavandamisel lähtutakse piirkonnale iseloomulikust hoonestuse, haljastuse ja sillutatud ala vahetusest ning välditakse õuema ulatuslikku sillutamist. Erinevate katendite kasutus*

mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmast. Eriti vanalinna alal on oluline taastada kivisillutisi. Hoovides on Võrule kui aedlinnale omase haljastuse säilimise eesmärgil oluline vältida pindade suuremahulist sillutamist.

Punkt 21.5 seab nõude sademevee ehitistest eemale juhtimise tagamiseks, selleks säilitatakse või rajatakse vajalikud pinnasekalded. Hoonete soklite ääres säilitatakse pinnasekalded suunaga hoonest eemale, mis aitavad kaitsta hoonet liigniiskuse eest ja tagavad nii hoonete pikemaajalise säilimise. Juhul, kui kinnistul või tänaval puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee ehitisest eemale, tuleb need hoone või tänavaruumi rekonstrueerimisel rajada.

Punkt 21.6 määrab, et tänavate rekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, vajaduse korral võimalusel tänavapinda madalamale viies; välditakse pinnasevee imbumist keldritesse ning täna sademevee juhtimine kinnistutele. Seega tuleb täna rekonstrueerimise projekteerimisel analüüsida, kas külgnevate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia, ja vajadusel see täna rekonstrueerimisprojekti kavandada.

Punktides 21.7 ja 21.8 sätestatakse, et ajaloolised linnakujunduse elemendid ja väikevormid (monumendid, skulptuurid, tänavapostid, kaevud, pingid jms) säilitatakse või võimaluse korral taastatakse nende algses asukohas, põhjendatud juhul taaskasutatakse mujal linnaruumis. Uued linnakujunduse elemendid (monumendid, skulptuurid, linnamööbel, päikesevarjud, müügikohad, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, tänavapostid jms) kavandatakse ümbritsevat keskkonda arvestavalt ja sellesse sobitavalt ning paigaldatakse viisil, mis ei kahjusta kultuuriväärtuslike hooned, arheoloogilist kultuurikihti ega kõrghaljastust. Tänavaruumi ajastumiljööd loovad ja hoiavad lisaks kultuuriväärtuslikele hoonetele ja vanale sillutisele ka linnakujunduselemendid. Nende kaudu on tajutav linnaruumi terviklikkus. Tegu on enamasti liigutatavate elementidega, mida säilitatakse eelistatult olemasolevas asukohas ja võimalusel hävinud elemendid taastatakse, kuid mida võib ka teisaldada ja taaskasutada, kui seda näeb ette täna, väljaku või muu avaliku ruumi tervikkontseptsioon.

Punktis 21.9 sätestatakse, et tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Soovitav on kasutada näiteks sõelmeid ja liivatamist, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

Punktis 21.10 käsitletakse ajalooliseid avalikke haljasalaid,³⁵ mille *struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid säilitatakse võimalikult algupäraselt ja vajaduse korral taastatakse; rekonstrueerimisel lähtutakse haljasalast kui tervikust, arvestades muutustega linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, ehitised jms); ridaistutused taastatakse terviklike lõikudena, mitte ei istutata üksikuid puid sinna vahele. Ajalooliste haljasalade (sh alleede ja tänavate ridaistutuste) puhul tuleb vastavalt haljasala kujunduspõhimõtetele teostada regulaarselt puude hooldus- ja kujunduslõikust ja vajadusel võra tõstmist. Erinevalt hoonetest ei saa elus loodust restaureerida. Kui vanad puud või põõsad*

³⁵ Näidatud korralduse lisa 4.

oma eluea lõppu jõuavad või need ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada – rekonstrueerida. Haljastuse hooldamisel ja taastamisel tuleb lähtuda haljasala ajaloolisest struktuurist, planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamisaegsest stilistikast ning puude ning taimestiku liikidest.³⁶ Haljastuse taastamisel võib patoloogiliselt 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. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasalast kui tervikust, võttes aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra (algne projekt, linnakaart, fotod jms).

Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega, tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamise käigus.

Ridaistutuste taastamisel ei tehta üksikpuudega vahelestatust, vaid taastatakse need terviklike lõikudena. Ridaistutuste juures on oluline nende esteetiline lahendus, sealhulgas sama suurusega puud tänavalõigis. Tänavate ja trasside kavandamisel arvestatakse alati puudele piisava kasvuruumi jätmise vajadusega nii maa peal kui maa all.

Punkt 21.11 sätestab, et haljastuse taastamisel ja rajamisel nii avalikus ruumis kui ka õuemaal lähtutakse ajastuomasest haljastusviisist ja kasutatakse eelistatult traditsioonilisi liike (pärn, kask, sirelid, ebajasmiiid jms), välditakse üheliigiliste elupuuekkide rajamist tänavajoonele ja mujale avaliku ruumi piirile. Selles punktis seatakse haljastuse nõuded ja soovitused nii avalikus ruumis kui ka õuemaal, mis ei ole kaitsekorras määratletud väärtuslike ajalooliste avalike haljasaladena. Avaliku linnakeskkonna lahutamatuks osaks hoonestuse kõrval on õuemaal asuvad hooviala kujunduselemendid, mis toetavad ja aitavad esile tuua ajaloolist hoonestust. Selleks, et linnaruumis säiliksid kinnistute kasutamise traditsioonid ja selle olulised kihistused, on vajalik hooviala kujundamise võttestiku suunamine. Oluline on säilitada ja võimalusel taastada erinevaid haljastuse kihistusi, mis loovad ajaloolisest linnaruumist terviku. Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel lähtutakse piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutatakse traditsioonilisi liike. Elupuu ei ole Võrus ajalooline ega traditsiooniline linnahaljastuse liik ja tänavajoonele ning avaliku ruumi piirile üheliigiliste elupuuekkide rajamist tuleks seetõttu vältida.

Võru muinsuskaitsealal loetakse ajaloolise linnaruumi haljastuse oluliseks väärtuslikuks komponendiks ka viljapuud, mis on osaks linnaruumi mitmekihilisest haljastusest ja toetavad linnaruumi terviklikkust, samuti on need kõrghaljastuse kõrval olulised linna miljöö kujundajad ja loojad.

Lisaks loetletule on õuemaaga seotud arheoloogiline kultuurkiht. Arheoloogilise kultuurkihiga alal³⁷ tähendab kõrghaljastuse rajamine kaevetöid, milleks on vaja Muinsuskaitseameti luba. Hoovides väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala võib kõrghaljastust rajada

³⁶ Aluseks: Võru muinsuskaitseala avalike haljasalade, parkide ja tänavahaljastuse väärtused muinsuskaitseala kaitsekorra koostamiseks. Ekspert hinnang. Koostaja Raili Uustalu (Muinsuskaitseamet, 2022-2023). Kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel <https://muinsuskaitseamet.ee/voru-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine> alusandmete jaotuses.

³⁷ Näidatud korralduse lisa 3.

Muinsuskaitseameti loata. Muinsuskaitseamet on ette näinud arheoloogiliste uuringute määramise korral omanikule uuringukulude hüvitamise muinsuskaitseaduses ettenähtud korras. Hüvitamise meede aitab tasakaalustada omanikele seatud kohustusi.

Punktis 21.12 Täpsustatakse puude raiumise ja asendamise nõudeid. *Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal kinnistul või sobivas kohas muinsuskaitsealal; puittaimestikku võib raiuda taimede kuivamisel või ohtlikuks muutumisel ning oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks.* Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puid, samuti on see lubatud oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks. Kas tegemist on isetekkelise haljastusega tuleb välja selgitada nõustamise käigus või uuringuga eritingimuste koostamisel.

Viljapuude raiumisel ei nähta ette igal konkreetsel juhul asendusistutuse tegemist. Punktiga 21.11 koostoimes on oluline säilitada viljapuude kasvatamise tava õuemaal hoovide ja aedade haljastamisel. Juhul, kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal kinnistul, loetakse viljapuid kõrghaljastuse osaks.

Punktis 21.13 sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate *ehitus- ja kaevetöödel, pinnase teisaldamisel ja juurdeveol ei lubata väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri kahjustada.* Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, tehnooliinide uuendamine, hoonete püstitamine või ehitisele juurdeehitise kavandamine. Kahjustamise vältimine ei tähenda siiski kaevetööde keeldu. Uute trasside ja muude kaevetööde kavandamisel tuleb silmas pidada, et olemasolev haljastus ei saaks kahjustada ning taastataks ehitusele eelnenud või projektiga ette nähtud olukord.

Punktis 22 selgitatakse, et muinsuskaitsealal on 2 arheoloogilise kultuurkihiga ala.³⁸ Ala 1 moodustavad Tamula järve ajalooline ja tänapäevane kaldaala ja muinsuskaitseala läbiv Kirumpäält Vastseliina suunas kulgeva tee lähiümbrus. Ala 2 moodustab muinsuskaitseala põhjanurgas olev maa-ala, mille lähistelt on leitud kiviaegseid leide.

Eelnõu punktis 23 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.

Punkt 23.1 sätestab, et enne kui *arheoloogilise kultuurkihiga aladel (näidatud korralduse lisa 3) kehtestatakse detailplaneering või antakse projekteerimistingimused või ehitusluba, millega kaasnevad kaev- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, selgitatakse välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid.*

Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks tuleb arheoloogilise kultuurikihi elemendid planeeritaval alal välja selgitada võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) tuleb koguda piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta arheoloogilise kultuurikihi elemente.

³⁸ Arheoloogilise kultuurkihiga alad on näidatud korralduse lisa 3.

Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uus- ja juurdeehitise kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine või olemasoleva hoone keldri süvendamine, samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnoliinide kavandamine. 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.

Punktis 23.2 sätestab, et kui ehitustöid kavandatakse *kui arheoloogilise kultuurkihiga aladel 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*. Arvestades ehitiste kapitaalsust ja eluiga ning nende mõju sügavamatele pinnasekihtidele, on vajalik kavandatavate kaevetööde alal läbi viia arhiivi-, bibliograafia ja/või arheoloogiliste uuringutega terviklik kultuurikihi uurimine, et sellest koguda võimalikult palju teavet kihtide stratigraafilise ladestumise kohta. Seeläbi on võimalik tööde varastes etappides arvestada ajalooliste struktuuridega, vajadusel neid säilitada ja paremini planeerida tööde edasisi etappe. Näiteks vaivundamentide kavandamisel on arheoloogilist kihti kõige rohkem kahjustav, kui piirduakse ainult vaiade ala läbiuurimisega, sest see on kultuurikihi sügavust arvestades tehniliselt keeruline ning selline kaevamisviis raskendab kultuurikihi stratigraafiast aru saamist ja tõlgendamist: lõpuks on kultuurikiht lõhutud, saadud info puudulik ning ei säili ka võimalust tulevikus ulatuslikumal arheoloogilisel uurimisel saada kätte seda infot, mis vaiamisel hävis. Kompromissina on suuremate hoonete puhul võimalik teha otsus, et vaialiinid uuritakse tranšeedena läbi ja liinide-vahelised alad jäävad kaevamata, kuid parim lahendus leitakse iga projekti puhul eraldi lähtudes konkreetse kinnistu ja hoone suurusest, kujust ning asukohast ajaloolises linnaruumis. Uuringuga välja selgitatud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid tuleb säilitada maksimaalses ulatuses ja nendega tuleb vundamendi projekteerimisel arvestada. Kavandatavad ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

Taimede kasvatamisega seotud kaevetööde tegemisel ei ole vajalik taotleda Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, v.a. kõrghaljastuse rajamisel. Tööde tegemise luba ei ole vaja taotleda istutustöödele, peenarde rajamise vms taimede kasvatamisega seotud kaevetöödele, mistõttu saavad omanikud teha enamikke igapäevase aiapidamisega seotud töid ilma neid Muinsuskaitseametiga kooskõlastamata. Sellised tööd on piisavalt väikesemahulised ning ei kujuta olulist ohtu arheoloogilisele kultuurkihile. Kui selliste tööde käigus leitakse pinnasest arheoloogilisi esemeid või struktuure, tuleb ametit leiust teavitada. Kõrghaljastuse rajamine, st puude istutamine, on loakohustuslik, kuna nimetatud tööga kaasnevad mahukad kaevetööd, mis võivad rikkuda või hävitada pinnases olevat arheoloogilist kultuurikihti, sh arheoloogilisi struktuure.

Punktis 22.3 sätestatakse, et *väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid säilitatakse*. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid on Võru muinsuskaitseala kontekstis peamiselt endiste hoonete säilinud osad. 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

konstruktsiooni edasise säilimise. Sel juhul tuleb eelistada originaalkonstruktsiooni säilitamist ilma markeerimiseta või leida markeerimiseks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist.

V osa. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded

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

Punktis 24 on sätestatud, et *muinsuskaitsealale lisandub vaatesektoreid hõlmav kaitsevöönd, mis on esitatud korralduse lisas 1*. Hoonestuse võimalik kõrguse muutus kaitsevööndis määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja muinsuskaitseala vaadeldavusest konkreetses kohas.

Punktis 25 tuuakse välja kaitsevööndi eesmärk: *Kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala vaadeldavus väljastpoolt muinsuskaitseala piire; vaateid ehitistega (müüratõkkesein jms) sulgeda ei lubata; vältida tuleb visuaalsete tõkete (sh kõrghaljastuse) rajamist muinsuskaitseala ette. Muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated on järgmised: 1) vaade 1 avaneb loode suunast piki Tallinna maanteed Katariina kirikule ja Jüri tänavale; 2) vaade 2 avaneb põhja-kirde suunast Tartu tänavalt üle Koreli oja Katariina ja Jekateriina kirikule ja linna ajaloolisele hoonestusele; 3) vaade 3 avaneb kirde suunast Koreli oja pargist üle Koreli oja Liiva ja Uue tänava ajaloolisele hoonestusele ja hoovimaastikule.*

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

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

Eelnõus nimetatud leevendustega on võimalik saavutada proportsioon kaitse vajaduse ja piirangute vahel. Need leevendused vähendavad halduskoormust ning piiranguid omanikule ning samas ei kaasne sellega muinsuskaitseala väärtuste hävimise oht. Kaaludes võimalusi leevendusteks, jõuti järeldusele, et suuremad leevendused ei pruugi toetada ala väärtuste säilimist, mis on MuKS § 3 lg 4 järgi üks muinsuskaitse olulisi põhimõtteid.

Kultuuriväärtuslike A- ja B- kaitsekategooriasse määratud hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel ei ole võimalik tööde tegemise loa menetlusi ehitusseadustikuga täielikult ühitada, kuna see seaks ohtu kultuuriväärtuse säilimise. Muinsuskaitseamet teeb riiklikku ja haldusjärelevalvet muinsuskaitseaduse ja selle alusel kehtestatud haldusaktide nõuete täitmisel. Sealjuures jälgitakse uuringu ja tööde tegemise nõuete täitmist, mis tulenevad muinsuskaitse eritingimustest, ehitusprojektidest, tööde või uuringu tegevuskavadest ja tööde tegemise loal toodust. Tööde sisust ja kasutatavate materjalide eripärast ning ajalooliste hoonete detailitundlikkusest lähtudes peab amet loa taotlemise kohustust kultuuriväärtuslike hoonete

puhul vajalikuks, sest selliselt on võimalik teada, kes on tööde tegemise eest vastutavad isikud – muinsuskaitse järelevalve teostaja (vajalik pädevustunnistus), tööde teostaja, vajadusel uuringute tegemise tagamine (vajalik pädevustunnistus). Lisaks sellele on võimalik vajadusel täiendavate asjaolude ilmnemisel tööde tegemise loal täpsustada tööde tegemise tingimusi. Omavalitsuse antava ehitusloaga ei ole eeltoodud asjaolud teada ja seega ei ole tagatud kultuuriväärtuslike hoonete piisav kaitse.

Punktis 26 antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks.

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

Punktis 26.1 leevendatakse *tööde tegemise loa nõuet olemasolevate C-kaitsekategooria hoonete konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ehitamiseks*. See on osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1), mis toob võrreldes kehtiva põhimäärusega kaasa väga olulise menetluskoormuse vähenemise. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitseeritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel lähtutakse C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 18) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Muinsuskaitseamet annab sel juhul oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse üksuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatisemenetluses. Tööde tegemise luba asendab C-kaitsekategooriasse määratud hoonetele Ehitusregistris ehitusloa juures olevale ehitusprojektile ameti poolt antav kooskõlastus. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta – näiteks juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei väljasta, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Sellisteks erandjuhtumiteks võib olla näiteks hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatisel kohustusega tööks.

Punktis 26.2 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *kõrghaljastuse rajamiseks, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks õuemaal väljaspool arheoloogilise kultuurkihiga ala*³⁹. See on osaline leevendus MuKS-e § 52 lg 3 p-st 1. Leevendus kehtib ainult õuemaal ja see ei kehti avalikele haljasaladele, kus tööde loa nõue kaeve- ja haljastustöödel jääb kehtima haljastuse ja avaliku ruumi kultuuriväärtuste kaitseks. Õuemaal kõrghaljastuse rajamise ning kaeve- ja pinnasetöödega seotud tegevused on leevendatavad tavapärase hooviala kasutuse korral. Tavapärased tööd hoovides, lisaks kõrghaljastuse rajamisele on lillepeenarde või aiamaa peenarde rajamine, mille käigus ei

³⁹ Näidatud korralduse lisa 3.

ohustata maa sees olevat arheoloogiapärandid, ega seata ohtu olemasoleva kõrghaljastuse säilimist. Juhul kui need tööd kahjustavad arheoloogiapärandid või olemasolevat kõrghaljastust (näiteks pinnase kuhjamine puu juurtele), tuleb siiski tööde luba Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

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

Punktis 26.3 sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *raietöödeks ja hooajalise ajutise ehitise püstitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga*. See on osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1 ja § 52 lg 3 p-st 1. See tähendab, et kui kohaliku omavalitsuse üksus 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 üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (näiteks kuna kohaliku omavalitsuse üksuse loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), saab Muinsuskaitseamet väljastada oma tööde tegemise loa.

Punktis 26.4 sätestatakse, et muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *tegevuskoha tähise, info- või reklaamikandja paigaldamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on lahenduse Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud*. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse üksuse menetluseta, st juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus mingil põhjusel info- või reklaamikandja paigaldamiseks luba ei väljasta.

Punktis 27 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis tööde tegemise loast loobumiseks.

Punktis 27.1 leevendatakse olemasoleva hoone ümberehitamise, välisilme muutmise ja laiendamise kooskõlastamist Muinsuskaitseametiga, välja arvatud maapealse osa laiendamise korral (leevendus MuKS § 58 lg-st 1, mis näeb ette, et *pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise*). Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt. Laiendamine on vastavalt EhS § 4 lg-le 2 *ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamise*ga. Leevendusega loobutakse seega hoone olemasolevas mahus juurdeehitamise kooskõlastusnõudest (nt katusekorruse või keldrikorruse väljaehitamine), kooskõlastatavaks jääb ainult mahuline külge- või pealeehitamine, st kõik uued ehitismahud, mis muudavad

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

Punktiga 27.2 leevendatakse töödest teavitamise nõuet *sellise ehitise ehitamisel või rajamisel, mille jaoks ei ole ehitusseadustiku kohaselt vaja ehitusluba ega ehitusteatist*. Leevendus tuleneb MuKS § 58 lg-s 2 sätestatud omaniku või valdaja kohustusest teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatise või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavasti muinsuskaitseala vaadeldavust ei mõjuta ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

Punktiga 27.3 leevendatakse omaniku või valdaja MuKS § 58 lg-s 1 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitise lammutamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Punktis 28 sätestatakse et *kui töid tehakse varem kooskõlastatud ehitusprojekti ja tööde tegemise loal esitatud tingimuste alusel, mis lähtuvad muinsuskaitsealal säilinud väärtustest, kuid kaitsekord näeks ette samaväärsete tööde korral võrreldes põhimäärusega leevendusi, võib leevendusi teha, kui need on kaitsekorruga kooskõlas*.

Praegusel muinsuskaitsealal ei muutu uus kaitsekord võrreldes praegu kehtiva põhimäärusega rangemaks. Vastupidi - üldjuhul leevenevad oluliselt hoonetele kehtestatavad kitsendused Võru muinsuskaitseala kaitsekorra kehtima hakates, võrreldes senise Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega. Tegevuste kohta, mis eeldavad Muinsuskaitseameti luba või nõusolekut, väljastab Muinsuskaitseamet haldusakti. Haldusakt jääb kehtima ka pärast kaitsekorra kehtestamist ning sellest tulenevalt saab tegevused lõpetada vastavalt haldusakti tingimustele. Kui kaitsekord on leebem, kui haldusaktiga antud nõuded, siis on puudutatud isikul õigus esitada taotlus haldusakti muutmiseks HMS § 44 ja 64 alusel. Samuti ei tühistata kaitsekorruga juba kehtivaid ehitusprojekte.

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 eelhindatakse kaitsevööndi vajadust, kuid kaitsevöönd määratakse eraldi kultuuriministri käskkirjaga.

Punktiga 29 sätestatakse, et kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele. Kaitsevööndi määramise vajadus on sellise maa-alalise kinnismälestise puhul, mille läheduses on oodata arheoloogilise kultuurikihi, sh matuste või ajalooliste ehitusstruktuuride ilmumist. Kaitsevööndi määramise vajadust ja selle ulatust hinnatakse iga kinnismälestise puhul eraldi. Näiteks võib kaitsevööndi määrata mälestisele, mis ulatub muinsuskaitseala piirist välja. Selliste mälestiste puhul võib kaitsevöönd olla vajalik, kuna muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ei ole kaitsta konkreetse mälestise ümbrust, sh arheoloogiamälestise kaitsevööndis leiduvat võimalikku arheoloogilist kultuurikihti.

VIII osa. Lõppsätted

Lõppsätetes käsitletakse korralduse jõustumist.

Punkt 30 sätestab, et korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Punktis 31 sätestatakse, et vastavalt MuKS § 91 lg 1 lõpeb Vabariigi Valitsuse 16. veebruaril 2006. a määrusega nr 47 vastu võetud Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus kehtivus punktis 30 sätestatud Võru muinsuskaitseala kaitsekorra jõustumisest. Korraldust on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse Riigi Teatajas avaldamise päevast arvates. Korralduse põhjendused ja selgitused on esitatud seletuskirjas, mis on kättesaadav Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

5. Kaitsekorra menetluse kirjeldus

Kaitsekorra eelnõu koostamise ettevalmistustöödega alustati 2022. aasta septembris. Muinsuskaitseameti peadirektori 12.09.2022 käskkirjaga nr nr 1.1-5/43-A moodustati Võru kaitsekorra koostamise töörühm Muinsuskaitseameti Võrumaa nõuniku Tiina Pettai juhtimisel. Kaitsekorra koostamise alustamise kohta ilmus teade Muinsuskaitseameti kodulehel ja seda kajastasid ka kohalikud ajalehed Lõuna Leht (29.09.2022) ja Võru Linna Leht (9.10.2022).

Töörühma koosolekud füüsiliste kokkusaamiste näol toimusid kuus korda, lisaks kaks korda interneti vahendusel. Koosolekutel arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorras kajastamist vajavaid aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Töörühm vaatas Võru muinsuskaitseala inventeerimise tulemused hoone kaupa läbi ning tegi kaitsekategooriate ettepanekud. Töörühma protokollid on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise [lehel](#).

Kaitsekorra koostamise sisuline töö algas Eelnõu väljatöötamise käigus koostati peale inventeerimise⁴⁰ veel kolm alusuuringut: arheoloogiatundlike alade analüüs (koostajad Ulla Kadakas, Eesti Kunstiakadeemia ja Mirja Ots, Vana-Võromaa muuseumid), ajalooliste kinnistupiiride kaardianalüüs (koostaja Emma Lauk, Muinsuskaitseamet) ja ajaloolise haljastuse analüüs (koostaja Raili Uustalu, Muinsuskaitseamet). Lisaks on koostatud ehitusajaloolised ülevaated Võru muinsuskaitseala hoonete kohta 19. saj lõpust kuni nõukogude perioodini (Epp Needo, ehitusajaloolane ja ekspert). Alusuuringud on kättesaadav Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise [lehel](#) alusandmete jaotuses.

Lähtudes arheoloogiatundlike alade alusuuringust määrati Võru muinsuskaitsealale kaks arheoloogilise kultuurkihiga ala (alus: Muinsuskaitseameti arheoloogiapärandi eksperdinõukogu 01.02.2023 toimunud koosoleku protokoll, kättesaadav Muinsuskaitseametis).

⁴⁰ Inventeerimise aruanne ja tulemused kaitsekategooriate tabeli näol on toodud seletuskirja lisan 1.

Kaitsekorra koostamise eelnõu ettevalmistusprotsessi kaasati Muinsuskaitseameti menetluskomisjon, kus otsustati Võru muinsuskaitseala uue kaitsekorra menetluse algatamine (06.06.2023, protokoll nr 501, kättesaadav Muinsuskaitseametis).

Kaitsekorra koostamise käigus toimus rida kohaliku elanikkonna kaasamisüritusi:

29.09.2022 toimus Võrus kultuurimajas Kannel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise avakoosolek, kus tutvustati planeeritava kaitsekorra põhimõtteid ning arutati Võru linnatuumiku väärtuste ja nende säilitamisvajaduse üle. Koosolekul elanike poolt välja öeldud mõtted võeti aluseks kaitsekorra eelnõu jaoks Võru muinsuskaitseala väärtuste sõnastamisel.

09.03.2023 toimus Võrus kultuurimajas Kannel teine kohalike elanike kaasamisüritus, kus tutvustati muinsuskaitseala kaitsekorra koostamiseks tehtud uuringuid ning muinsuskaitseala hoonete kaitsekategooriate määramise põhimõtteid ja esmaseid ettepanekuid. Lisaks olid ühisel arutlusel muinsuskaitseala ja kaitsevööndi võimalikud piirimuudatused ja Võru linnavalitsuse esindajad tutvustasid Võru vanalinnaga seotud arenguprojekte. Koosolek lõppes trükise „Elavad vanalinnad. Võru“ esitlusega. Enne ürituse toimumist (07.03.2023) ilmus Võrumaa Teatajas muinsuskaitseala ajalugu tutvustav artikkel, kus teavitati ka sündmuse toimumisest. Samuti kajastati toimunut Võrumaa Teatajas 11.03.2023 ning 14.03.2023 ERR-i raadiouudistes.

29.03.2023 kohtus kaitsekorra koostamise töörühm Võru linnavalitsuse majandusosakonnaga, et tutvustada koostatud alusuuringuid ning arutada kaitsekorra kehtestamisel tekkivaid menetluslikke küsimusi. Muinsuskaitseameti poolt rääkis Võru arheoloogitundlikest aladest Liivi Varul ning Võru linna ajaloolisest haljastusest Raili Uustalu.

29.05.2023 toimus Võrus Katariina alleel koostöös Võru linnavalitsusega vabaõhuüritus, kus Muinsuskaitseameti, Võru linna ja kohaliku pärandi eksperdid tutvustasid linnarahvale koostatavat muinsuskaitseala kaitsekorda. Välja olid pandud ajaloolised Võru linna fotod ning kaardimaterjal. Kõik soovijad said tutvumiseks kaasa võtta koostatud infovoldiku, kus on ära toodud kaitsekategooriate tutvustused ja menetluskord vastavalt muinsuskaitseadusele ja ehitusseadustikule. Üritust kajastas ka juunikuu Võru Linnaleht.

4.07 kuni 21.08.2023 toimus Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku algusest teavitati 4.07.2023 ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Võrumaa Teataja, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, Facebookis) ja Võru linna infokanalites. Teates avaldati lühidalt kaitse alla võtmise õigusakti eelnõu sisu, avaliku väljapaneku aeg ja koht ning arvamuste ja vastuväidete esitamise tähtaeg. Avalikust väljapanekust teavitati e-posti teel isikuid, kes omasid puutumust kaitsekorra koostamise menetlusega (muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnistute omanikke ning muid isikuid, kes olid avaldanud huvi kaitsekorra koostamise kohta). Avaliku väljapaneku ajal postitati muinsuskaitseala planeeritava laiendusala postkastidesse vastavad infovoldikud.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus Muinsuskaitseametile 8 ettepanekut, arvamust või küsimust. Pärast avaliku väljapaneku lõppu esitati üks pressiteade pretensioonidega kaitsekorra sisu kohta ja üks seisukoht Muinsuskaitseameti vastuse peale. Avaliku väljapaneku jooksul esitatud arvamused, ettepanekud ja küsimused ning Muinsuskaitseameti vastused neile on ära toodud seletuskirja lisa 3.

Avaliku väljapaneku tulemusi kajastav avalik koosolek toimus 21. septembril 2023 Võru kultuurimajas Kannel, kuhu registreerus 33 kohalviibijat, üle 100 kuulaja oli Facebooki ülekande vahendusel. Avaliku arutelu videosalvestus on järelevaadatav Muinsuskaitseameti [Facebooki lehel](#).

Oma seisukohta Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõule ei esitanud Võru linn, mille haldusüksusel asub Võru vanalinna muinsuskaitseala (riiklik kultuurimälestis registri numbriga 27008). Muinsuskaitseamet palus Võru Linnavolikogul esitada oma seisukoht Võru muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõule 31.10.2023 väljaläinud kirjaga nr 1.1-7/2072, kuid volikogu seisukohta ei esitanud.

Kokkuvõtted avalikest üritustest ning meediakajastused on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Võru muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise [lehel](#).

Hiljem on tehtud sõnastuslikke parandusi või punktide järjestuse muudatusi, mis kaitsekorra ja seletuskirja sisu ei muuda.

Eelnõud tutvustati 02.04.2024 toimunud Kultuuriministeeriumi juures tegutsevale Muinsuskaitse Nõukogule. Nõukogu otsustas eelnõu toetada.

Eelnõu esitati kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule eelnõude infosüsteemi EIS kaudu ning arvamuse avaldamiseks Võru Linnavalitsusele.

6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Uus kaitsekord 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 Võru muinsuskaitsealal.

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kaitsekategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. Eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigad reeglid ei ole põhjendatud. Seni kehtinud muinsuskaitseala põhimääruse järgi olid kõik hooned ühtviisi kõrge kaitse ning sellest tulenevate intensiivsete omandikitsendustega. Edaspidi on muinsuskaitsealal selliseid A-kategooria hooneid vaid 13. Loakohustuse vähendamisel väheneb kodanike jaoks halduskoormus ja ametnike jaoks töökoormus oluliselt. Leevenduste tegemise tulemusena väheneb Muinsuskaitseameti loakohustus enamike muinsuskaitsealal asuvate hoonete suhtes. Senise põhimäärusega oli tööde tegemine hoonete interjöörides reguleeritud vanalinna alal kõikide hoonete puhul võrdselt. Uue kaitsekorra kehtima hakates leevenevad nõuded senise muinsuskaitseala alal kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul, endised nõuded jäävad kehtima vaid 13 hoone puhul.

Kuna töögrupp tegi ettepaneku muinsuskaitseala märgatavaks laiendamiseks senise kaitsevööndi alale ja ka väljapoole seda, haaratakse piirangute alasse ka suur hulk uusi

kinnistuid ja hooneid. Senise kaitsevööndi ja sellest välja jääva laienduse alalt ei tehtud A-kaitsekategooriasse määramise ettepanekut ühegi hoone kohta; B-kaitsekategooria ettepanekuid tehti 56 hoone puhul, ülejäänud hooned on määratud C-kaitsekategoorias.

C-kaitsekategooria hoonetele ei anta enam muinsuskaitse eritingimusi ega Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, vaid ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse üksuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse. B-kategooria hoonetele ei anta enam siseruumides tehtavateks töödeks eritingimusi ega tööde tegemise lube. Ametiga ei ole vaja muinsuskaitseala kaitsevööndis (Võru muinsuskaitseala puhul on kaitsevööndiks vaatesektorid, mis on toodud eelnõu lisas 1) kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist. Samuti ei pea kaitsevööndis teavitama alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla viie meetri kõrguse ehitise püstitamist.

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

Võru muinsuskaitseala kaitsekorra sisu on sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt ja väärtustekesksemalt, mis võimaldab Muinsuskaitseametil tagada Võru linnasüdame väärtuste säilimise ja esiletoomise.

8. Korralduse jõustumine

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

9. Vaidlustamine

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

10. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ministriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Võru linnale.

Seletuskirja lisad

Lisa 1. Inventeerimisaruanne ja kaitsekategooriate põhjendused

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

Lisa 3. Avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja ettepanekud ning Muinsuskaitseameti seisukohad