

Vabariigi Valitsuse korralduse
„Lihula muinsuskaitseala kaitsekord“ eelnõu
seletuskiri

Sisukord

1. Sissejuhatus	2
2. Lihula muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus	3
3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused.....	8
4. Eelnõu sisu	12
5. Kaitsekorra menetluse kirjeldus	46
6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele	47
7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused	47
8. Korralduse jõustumine	48
9. Vaidlustamine.....	48
10. Eelnõu kooskõlastamine.....	48
Lisa 1: Hoonete kaitsekategooriate põhjendused	48
Lisa 2: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast	48
Lisa 3: Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad.	48

1. Sissejuhatus

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

Lihula muinsuskaitseala asub Pärnu maakonnas Lihula linnas. Lihula ajalooline linnasüdamik on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast, kui Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. a määrusega nr 91 võeti kaitse alla Lihula alev. 1997. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 255 (RT I 1998, 1, 3) kehtestati Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala põhimäärus. 2006. aasta Vabariigi Valitsuse määrusega nr 195 (RT I 2006, 40, 302) kehtestati Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala põhimäärus.

Käesoleva korralduse eelnõu (edaspidi *eelnõu*) ei näe ette uue maa-ala kaitse alla võtmist. Eelnõuga kehtestatakse olemasolevale kaitsealale uus kaitsekord lähtuvalt 1. mail 2019. aastal 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 muinsuskaitseala kaitsekord kehtestatakse MuKS-is sätestatud alusel ja korras. Kehtestamisel asendab Lihula muinsuskaitseala kaitsekord seni kehtinud Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala põhimääruse ning viimane muutub 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/maauksust, 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 eelnõu tekstist.

Korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti ehituspärandi nõunik Katrin Koit (katrin.koit@muinsuskaitseamet.ee; +372 48 184), Pärnumaa nõunik Helle-Triin Hansumäe (käesoleval hetkel ei tööta enam Muinsuskaitseametis), kaitsekorralduse spetsialist (arheoloogia) Eero Heinloo (eero.heinloo@muinsuskaitseamet.ee; +372 51 964 752), arheoloogia nõunik Liivi Varul (liivi.varul@muinsuskaitseamet.ee; +372 53 026 912).

Eelnõu valmimisele töötas kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 30.10.2021 käskkirjaga nr 1.1-5/73-A ja 21.02.2023 käskkirjaga nr r 1.1-5/14-A moodustatud Lihula kaitsekorra töörühma liikmed: Helle-Triin Hansumäe (käesoleval hetkel ei tööta enam Muinsuskaitseametis), Katrin Koit (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi nõunik), Margus Källe (Lääneranna Vallavalitsus, arendusjuht), Merilin Merirand (käesoleval hetkel ei tööta enam Lääneranna Vallavalitsuses;), Eret Täht (Lääneranna Vallavalitsus, ehitusspetsialist), Anton Pärn (töörühma liikmeks kutsutud ekspert, arheoloog), Eero Heinloo (kaitsekorralduse spetsialist (arheoloogia)). Töörühma juhina alustas Helle-Triin Hansumäe, alates 01.12.2022 täitis seda ülesannet Katrin Koit.

Muinsuskaitseametist olid kaitsekorra eelnõu, seletuskirja ja lisade koostamisse kaasatud ameti teenistujad ehituspärandi, arheoloogiapärandi ja pärandihalduse osakondadest. Avatud menetluse korraldamiseks olid kaasatud kommunikatsiooni osakonna teenistujad.

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

2. Lihula 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. Lihula on väga kõrge kultuuriväärtusega ajalooline asula. Lihula ajalugu ulatub juba muinasaega, mil muinasaegne linnus ja seda ümbritsev asula olid piirkonnakeskuseks. Ka kesk- ja varauusaja vältel oli tegu piirkondliku keskuse ja turukohaga, mida iseloomustavad kivihoonete ja sakraalehitiste arvukus.

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

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:

- 1) Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon¹ (jõustus Eesti suhtes 27.01.1995) käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärsed paikkondi, sealhulgas ajaloolisi linnamaastikke² ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvetele lasub eelkõige osalisriigil.
- 2) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon³ (jõustus Eesti suhtes 1996) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuripoliitikas. Selleks võetakse keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasatakse 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 tagatakse nende

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>.

kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks rakendatakse seaduslikke abinõusid, mille eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitseleelised põhimõtted peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Lihula muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult olulise ainelise kultuuripärandi kaitse. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel lähtutud põhimõttest, et need mh toetaksid muinsuskaitseala ja sellel asuvate kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.

- 4) Euroopa maastikukonventsioon⁵ (jõustus Eesti suhtes 01.06.2018) käsitleb nii looduslikke kui ka linnalisi, nii silmapaistvalt väärtuslikke ja nõ igapäevamaastikke kui ka täiesti kahjustatud maastikke. Kõiki maastikke peetakse oluliseks, sest mis tahes maastik kujutab endast sealsete inimeste eluruumi ja on seetõttu oluline olenemata selle seisundist. Enamus eurooplasi elab suuremates või väiksemates linnades, mille maastike kvaliteet mõjutab nende elu. Konventsioon rõhutab, et maastik on tervik ja sellega arvestatakse ruumilise planeerimise otsuste tegemisel. Nendest põhimõtetest on lähtutud ka kaitsekorra eesmärgi, väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ning nõuete seadmisel.
- 5) Kultuuripärandi väärtuse kohta ühiskonnas käsitlev Euroopa Nõukogu konventsioon ehk niinimetatud Faro konventsioon⁶ (jõustus Eesti suhtes 01.08.2021) rõhutab, et kultuuripärand on ühiskonna jaoks 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 linnatuumik, 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 1⁷. Viimase artikli 1 järgi on igal füüsilisel või juriidilisel isikul õigus oma omandit segamatult kasutada. Kellelki ei või võtta tema omandit muidu, kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides. Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajadusel kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks. Konventsiooni artikli 18 järgi tohib konventsioonis lubatud piiranguid temas osundatud õiguste ja vabaduste suhtes rakendada üksnes neil eesmärkidel, milleks nad on ette nähtud. Euroopa Inimõiguste Kohus on selgitanud, et protokoll nr 1 artiklile 1 omane “õiglase tasakaalu” põhimõte iseenesest eeldab kogukonna üldiste huvide olemasolu. Kohus on leidnud, et selliseks üldiseks huviks on ka riigi kultuuripärandi kaitsmine. Seejuures on riigil ulatuslik kaalutlusruum otsustamiseks, mis on kogukonna üldistes huvides. Küll tuleb tagada, et riik saavutaks õiglase tasakaalu kogukonna üldiste huvide ja üksikisiku põhiõiguste (omandi) kaitse

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

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

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

vahel. Teisisõnu tuleb tagada proportsionaalsus kultuuripärandi kaitse eesmärgi ja selleks valitud vahendite (sh nõuete) vahel⁸.

Lihula muinsuskaitseala vastavust riikliku kaitse eeldusele hinnati kultuuriministri 15.05.2019 määruses „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi: määrus nr 23) sätestatud kriteeriumitest lähtudes. 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: säilinud on ajalooline keskkond, mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimõjul kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurkiht ja selles säilitamist väärivad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

Lihula muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldkriteeriumitele:

1) Selektiivsus.

Eestis on 12 riiklikku muinsuskaitseala, millest 11 (sh Lihula) asuvad ajaloolistes linnatuumikutes. Enamike muinsuskaitsealaks tunnistatud linnasüdame te tunnuseks on linnaehitusajalugu alates keskajast kuni 20. sajandi esimese pooleni, mis annab kujuka ülevaate selles ajavahemikus toimunud asustus-, arhitektuuri- ja kultuuriajaloolistest protsessidest. Eesti ehituspärandi kontekstis kuuluvad kõik keskaegsed ehk linnalise asustuse vanimasse kihistusse ulatuvad linnakeskused kõige väärtuslikumasse ossa meie kultuuripärandist.

Lihula linnatuumiku moodustab Lihula mõisa ümbrus ja juba 13. sajandist asustatud ala piki Tallinna maantee lõunapoolset külge. Lihula peatänavaks olev Tallinna maantee on läbi sajandite olnud asula peateljeks. 17. sajandist pärit ajaloolisel kruntide skeemil kujutatud tänavatevõrk, hoonestus- ja kinnistustruktuur on suuresti säilinud tänapäevani, mistõttu on ajalooline linnakeskkond linnamaastikus siiani selgelt tajutav. Peatänavaa äärsed peahooned ja nende taga asuvad abihooned ning aiamaad on siiani ajaloolises väikelinnas suuremas osas säilinud. Lihula peamine arhitektuurne kihistus pärineb 18. – 20. sajandist. Silmapaistvama osa hoonestusest moodustavad elu- ja ühiskondlikud hooned, mis aitavad ajaloolises linnatuumikus tunnetada linna ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu. Lihula arengus moodustavad kõneka linnaruumilise terviku Lihula linnuse varemed koos vallikraavidega, muinas-, kesk- ja uusaegne asustus maa all ja säilinud elemendid maa peal, Lihula mõisaansambel, ajalooline linnasüdamik ja ajaloolised haljasalad

2) Originaalsubstantsi säilivus.

Lihulas on hästi säilinud varauusaegse linna struktuur ning osaliselt hoonestus koos Lihula linnuse varemete ja vallikraavidega, Lihula mõisaansambliga, samuti 18.–20. sajandi hoonestus ja selle juurde kuuluv haljastus. Muinas, kesk- ja varauusaegsed kihistused asuvad valdavalt hilisemate ehituskihtide all, arheoloogilises kultuurkihis. 20. sajandi keskpaigas rajatud ehitised on varasemast hoonestusest selgelt erinevad, ent on oma mastaabilt ja paiknemiselt sellised, et ei kahjusta valdavalt varasema hoonestusega ilmekat kultuuriväärtuslikku keskkonda. Seetõttu on need nõukogude perioodil ehitatud hooned märkimisväärsed ka Eesti ja Lihula linnaehituse ajaloo kontekstis, kuna toetavad varasemal perioodil loodud kultuuriväärtuslikku keskkonda

3) Tehniline seisukord.

⁸ Beyeler vs. Itaalia (33202/96).

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

Muinsuskaitseala tehnilist seisukorda saab peamiselt hinnata sellel asuvate hoonete kaudu. Lihulas paiknevate hoonete tehniline seisukord on erinev. Suur osa muinsuskaitsealal asuvatest hoonetest on rahuldavas, heas või väga heas seisukorras. Leidub ka tühjalt seisvaid elu-, äri-, ja kõrvalhooneid, mille tehniline seisukord on halb. Enamik Lihula muinsuskaitseala hoonestusest on praegu kasutuses ja kasutatav ka tulevikus.

Lihula muinsuskaitseala vastab samuti määrusega nr 23 kehtestatud 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.*

Lihula muinsuskaitseala moodustavad Lihula keskaegse ordulinnuse varemed ja selle juurde kuuluvad vallikraavid ning nende ümber kujunenud keskaegsest linnalisest keskusest alguse saanud linnatuumik, Lihula mõisaansambel ja ajaloolised haljasalad. Ajaloolises linnatuumikus on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate etappide kaudu.

Esimesed jäljed inimasustusest Lihulas (sks keeles Leal) pärinevad ligi 5000 aasta tagusest ajast. Püüasustus tekkis Lihulas siiski oluliselt hiljem, alles muinasaja lõpul 10.–11. sajandil, mil ühes linnuse ees asunud külaga paiknes lähiümbruses kokku 10 küla. Ümbruskonna tiheasustus, sadamakoha lähedus ning paiknemine vanade ühenduste ääres oligi ilmselt peapõhjuseks, miks 1211. aastal taheti Lihulast muistse vabadusvõitluse ajal teha Eestimaa piiskopi residentsi. 1220. aastal vallutas Rootsi kuningas Johan Sverkersson Lihula lahingus Lihula linnuse. 08. augustil 1220 vallutasid saarlased ja läänlased Lihula tagasi. Rootsi garnison, Läti Hendriku kroonika andmeil 500 meest, langes lahingus. 1224. aastal alistus Lihula sakslastele, kes rajasid Lihulasse oma kivilinnuse, mille juurde tekkis linnake viie kiriku ja kahe kloostri. 1234–1251 oli Lihula Saare-Lääne piiskopkonna keskuseks. Lihula linnus ja alev hävisid 1558–1583. aastatel toimunud Liivi sõja käigus. 1581. aastal vallutasid Lihula rootslased ning 1710. aastal koos kogu Eestiga tsaar Peeter I.

Kuni 1930. aastateni koosnes Lihula vaid peatänava, Tallinna maantee äärsest asustusest. Selle kujunemislugu algas linnusest vahetult lõuna poole tekkinud külakesega. Külakese asemele rajati 13. sajandi keskel väike alevik, kuhu ehitati Saksamaa eeskujul kivi- ja sõrestikmajad. Selles alevikus toimus 13. sajandi lõpul ja 14. sajandil hoogne ehitustegevus. Millalgi 15. sajandil levis asustus ka piki Tallinna maanteed lõuna poole, umbes praeguse Jaama tänavani. Liivi sõja eel anti korraldus lammutada majad, millest oleks olnud võimalik linnust rünnata. Elu kandus kirikust lõuna poole jäävasse aleviku ossa. Selle piirkonna kruntidest ja omanikest on meil ettekujutus alates Rootsi ajast. Nimelt pärineb 1645. aastast Lihula vanim plaan, millele on märgitud kruntide omanikud ja neist mitme tegevusalad. 1710–1711. aastatel laastas Lihulat ja selle ümbrust katk, mille ohvriks langes 90–95% elanikest. 19. sajandil kujunes Lihula alev taas ümbruskonna keskuseks. 1872. aasta suures tulekahjus põles 2/3 Lihulast. Alevielu elavnes 19. sajandi jooksul, mil linnusemäe jalamile kerkis mõisahoone ning rajati väiketööstus. Sellega kaasnenud rahvaarvu tõus peegeldub ka linnamaastikul – asula venis piki Tallinna maanteed lõuna suunas, püstitati mitu uut kirikut. 19. – 20. sajandi ajaloolised kinnistud on enamasti muudetud seoses 20. sajandi teisel poolel toimunud ehitustegevusega (näiteks Lihula kultuurimaja, korterelamud Tallinn maantee äärde).

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

- 2) *Mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimhõljal kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal – ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsiooni*

(arhitektuuristiil, ehitusmahud ja nende liigendus, ehitus- ja viimistlusmaterjalid, arhitektuursed ja linnaruumi elemendid ning väikevormid) domineerimine maa-alal;

Lihula muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 11 ehitist. 2021.–22. aastatel viidi läbi kõikide muinsuskaitsealale jäävate ehitiste inventeerimine, mille käigus selgitati välja kultuuriväärtuslik hoonestus. Inventeerimise tulemuste põhjal määras muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise töörühm hoonetele kaitsekategooriad. Muinsuskaitseala 193 hoonest on ala iseloomustavaid ja silmapaistva mõjuga (A- ja B-kaitsekategooria) 90. Muinsuskaitseala väärtusi pigem mittekandvaid (C-kaitsekategooria) hooneid kaardistati 92. Suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned, elektrialajaamad või nõukogudeaegsed tüüpelamud jms. Linnaruumis domineerivad seetõttu siiski kultuuriväärtuslikud hooned.⁹ Ülevaatus näitas, et Lihula muinsuskaitsealal on mälestiste ja väärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

Kolme kinnismälestise puhul tegi töörühm ettepaneku lõpetada nende riiklik kaitse. Nendeks on Lihula mõisa moonakatemaja 1 (reg-nr 15481), Lihula mõisa kõrtsihoone (reg-nr 15483) ja Lihula mõisa viinavabrik (reg-nr 15482). Muinsuskaitseamet arvestab selle ettepanekuga ja hindab nimekirjade korrastamisel nende mälestiste riikliku kaitse eeldustele vastavust ning teeb otsuse selle põhjal.

Ühe kinnismälestise, Lihula mõisa moonakatemaja 3 (reg-nr 15487), puhul tegi töörühm ettepaneku asendada selle kaitse mälestisena C-kaitsekategooriaga - hoone on hävinud ja selle hoone asemele on ehitatud uus kaasaegne ehitist. Menetlused mälestiseks olemise kriteeriumite hindamiseks ja riiklik kaitse lõpetamiseks on Muinsuskaitseametis algatatud ja vastav ettepanek on Kultuuriministeriumile esitatud.

Lihula muinsuskaitseala olulisemateks ja kohatunnetust loovateks kihistusteks on Lihula linnusemägi koos Lihula mõisaansambliga ning 19. ja 20. sajandist pärinev peatänava äärne hoonestus. 20. sajandi lõpus ehitatud ühiskondlikud hooned sulanduvad sujuvalt keskkonda, moodustades kontrastse, kuid ühtse terviku ülejäänud muinsuskaitsealaga. Oluline linnaruumiline väärtus on ka ajaloolistel haljasaladel, sealhulgas Tallinna maantee äärsel ridaistutusel ning Lihulale iseloomulikku haljastusmustrit kandvatel hoovidel.

Väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõu punktis 6 muinsuskaitseala väärtuslikumate kihistustena.

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

Arheoloogiliste leidude põhjal on teada, et Lihula ajalugu algab muinasajast. Muinaslinnuse ja -asula esiletõus algas juba 10. sajandil. Piirkonnakeskus paiknes Saaremaa ja Põhja-Eesti ühendusteel ning oletatavasti oli asustusest mõne kilomeetri kaugusel muistne sadamakoht. Muinsuskaitseala hõlmab muinasaegse linnuse kohale rajatud keskaegset linnust vallikraavidega ning linnuse ees olevat asulat, mis on olnud kasutusel alates muinasajast. Seejuures on Lihulas säilinud arvukalt kesk- ja varauusaegsete kivist hoonete tarindeid ja sakraalehitisi, sh Elisabethi kirik kalmistuga, tsistertslaste nunnaklooster. Oluline osa arheoloogilisest kultuurikihist on selles leiduvad inimluud, mis osutavad linna eriaegsetele matmispaikadele. Muinasaegse asustuse jäljed on säilinud keskaegse ja varauusaegse asulatuumiku arheoloogilise kultuurikihi all. Elutegevuse tulemusena ladestunud arheoloogilises kultuurikihis leidub kunagiste hoonete jäänuseid, jälgi õuedes olnud rajatistest, tänavatasapindu, eri aegadest pärit arheoloogilisi leide jms. Lihula peamine tänavavõrk on oma kuju saanud juba keskajal ning on senini kasutusel.

⁹ Vt alusuuring [Lihula muinsuskaitseala inventeerimisaruanne](#)

Muinas, kesk- ja varauusaegset arheoloogilist kultuurkihti leidub ennekõike muinsuskaitseala põhjapoolses osas, linnusest Oja tänavani. Muinsuskaitseala lõunapoolses osas leidub nii uusaegset kultuurkihti kui ka varasema asustusega seotud inimtegevuse jälgi.

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

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

Lihulale on iseloomulik üldiselt tasane reljeef, mis tõuseb linnusemäe suunas. Maastikuliseks dominantiks on kõrgendikul asuvad linnuse varemed ja mõisakeskus. Sinna rajatud vabaplaneeringuga park on silmapaistvam osa Lihula väärtuslikust haljastusest. Lihula muinsuskaitsealale avaldavad olulist mõju ajaloolised pargid koos kraavide ja tiikidega, mida võib näha juba 19. sajandi lõpus koostatud kaartidel. Tänavaruumi kujunemisel on olulisel kohal hilisem ridaistutus Tallinna maantee ääres.

Läbi Lihula suundus vana rannikuäärne teeühendus, praegune Tallinna maantee. Tee ümbrus oli madalam ja soine maastik. Selle tõttu rajati hoonestus Tallinna maantee äärde ja aiamaa jäi madalamasse kinnistu osasse. Lihula väikelinna miljööd mõjutab oluliselt hoonete vahel või tagahoovides paiknev haljastus: (vilja)puud, põõsad, peenrad.

Haljastuse ja maastikuelementide kriteerium on täidetud ja sisustatud kaitsekorra eelnõus punktides 6.2 ja 7.7 muinsuskaitseala väärtustena.

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

Lihula muinsuskaitsealana on määratletud ala, mis on tähenduslikult seotud ja tajutav kompaktsel linnaruumilisel tervikuna. Alal on säilinud keskaegne ja 18. sajandil kujunenud tänavavõrk ning kultuuriväärtuslik hoonestus. Ajalooline keskkond on hästi säilinud, selle erinevad kihistused linnaruumis on nähtavad ja moodustavad tervikliku linnaehitusliku keskkonna.

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

3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

Aineline kultuuripärand on ühiskonna jaoks väärtuslik ja taastumatu ressurss ning oluline avalik hüve. Põhiseaduse preambulast tulenevalt on riigi huvi ja tahe kindlustada ja arendada riiki, mis peab tagama lisaks rahvusele ja keelele ka kultuuri säilimise läbi aegade. Seega on kultuuripärandi säilimine põhiseaduslikult kaitstav Eesti kodanike ühine avalik huvi, mille tagamiseks on MuKS-ga sätestatud avalik-õiguslikud piirangud. Muinsuskaitsealadest piirangud mõjutavad eelkõige Põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust, mille kohaselt on igal isikul õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole absoluutne ja piiramatult õigus, vaid piiranguid saab seada seadusega või selle alusel. Omandiõiguse kasutamisele piirangute loomiseks peab olema olemas õigustatud eesmärk ning piirangud peavad olema sisult õiglasel (proportsionaalsed). Kitsendused ei tohi seada kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist ega olla omanikke ebaproportsionaalselt piiravad. Riiklikult olulistele kultuuripärandi objektidele näeb kitsenduste seadmise ette muinsuskaitse seadus, mis lähtub eeldusest, et kultuuripärandi säilimine on selgelt väljendunud avalik huvi, mis on üleriiklikult oluline. See lubab seada mälestistega ja muinsuskaitsealadega seotud tegevustele ja töödele kõrgendatud nõudmisi,

mis peavad tagama kultuuripärandi säilimise. Muinsuskaitseala kaitse-eesmärk on tagada Lihula linnasüdame kui kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilimine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning säästev areng. Tegemist on ülekaaluka avaliku huviga, mis annab riigile õiguse seada omandile kitsendusi ning omandiõigust õiglases ulatuses piirata. Muinsuskaitsealised avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-st tulenevad kitsendused. Muinsuskaitsealised piirangud võivad omaniku õigustele olla ka soodne mõju, olles suunatud kinnisasjade ja neil paiknevate ehitiste kaitsmisele ja säilitamisele, sealhulgas säilitades omandi väärtused sellele sobivas keskkonnas. MuKS § 3 lg 8 alusel lähtutakse MuKS alusel mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igapäevaste õiguste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest. Kaitsekorra kehtestamisega püütakse leida õiglane tasakaal omandiõiguse riive ja kultuuripärandi kaitse tagamise vahel.

Kitsenduste ehk piirangute proportsionaalsuse hindamisel määratletakse esiteks neid õigustav eesmärk – kaitsta põhiseaduse preambulis nimetatud kultuuri osaks olevat ajaloo- ja kultuuripärandit. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Lihula ajaloolise linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng. See on ülekaalukas avalik huvi, mis on legitiimne eesmärk omandipõhiõiguse ja ettevõtlusvabaduse piiramiseks. Teiseks hinnatakse nõuete sobivust, vajalikkust ja mõõdukust. Sobiv on abinõu, mis soodustab eesmärgi saavutamist, kuid kaitseb riigipoolse tarbetu sekkumise eest. Vajalikkuse hindamisel hinnatakse, kas sama eesmärki on võimalik saavutada sama efektiivse, kuid vähem põhiõigusi riivava alternatiivse lahendusega. Mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust ning teiselt poolt piirangu eesmärgi tähtsust. Riigikohus on rõhutanud, et piirang on proportsionaalne, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt näiteks [RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 39](#)). Riigikohus selgitas, et abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene ([RKPJKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08, p 29](#)). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel kaalutakse ühelt poolt legitiimse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks ([RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 42](#)).

Piirangud peavad olema vajalikud, täitma eesmärki ning olema mõõdukad kaitstava hüve säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Kaitsekorraga seatavate nõuete ja piirangute eesmärk on muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja muinsuskaitseala kestlik (säästev, jätkusuutlik) areng.

Kaitsekord kehtib koostoimes muinsuskaitsealaseadusega. Kaitsekorraga määratakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded, mis on aluseks kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ning omanike huvide väärtuslikku keskkonda sobitamisel. Seatavad nõuded kohustavad kaasama kavandatavasse tegevusse Muinsuskaitseametit juhul, kui see tegevus võib omada mõju kaitstavale väärtusele, sealhulgas seada ohtu selle säilimisele või muuta säilimiseks soodsaid tingimusi.

Kaitsekord on olemuselt üldkorraldusena eelhaldusakt kõikide edasiste üksikjuhtumite lahendamisel. Kuigi kõik kaitsekorra kui üldkorralduse üksikküsimused tuleb lahendada maksimaalselt teada oleva teabe alusel ja uurimiskohustust parimal moel rakendades, jäetakse kaitsekorra normid erinevaid tulevikuvajadusi silmas pidades piisaval määral paindlikuks. Edasised üksikjuhu kontekstipõhised elulised asjaolud ja vajadused selgitatakse välja ning kaitseks vajalikud nõuded määratakse kindlaks nii muinsuskaitse eritingimustes, lubades vm konkreetsetes otsustustes. Just need määratlevad ühtlasi ka omandiõiguse proportsionaalseteks kitsendusteks olevad tegevused, mis on vajalikud kultuuriväärtuse säilimiseks. Sellel hetkel

kaalutakse uuesti ja täiendavalt üldise huvi ja üksikisiku huvi proportsionaalset tasakaalu. Nii saab jõuda tulemuseni, et kõik kehtestatud piirangud ja kohustused oleksid konkreetsele isikule õiglased.

Abinõu sobivuse hindamisel tuleb hinnata, kas see soodustab piirangu eesmärgi saavutamist ning kaitseb riigipoolse ebamõistliku sekkumise eest. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Lihula ajaloolise linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ja linnaruumi kestlik areng. See on ülekaalukas avalik huvi, mis on legitiimne eesmärk omandipõhiõiguse ja ettevõtlusvabaduse piiramiseks.

Muinsuskaitseala suhtes riikliku kaitse kehtestamine ja tegevustele kitsenduste seadmine aitab muinsuskaitseala kui kultuuriväärtuslikku keskkonda säilitada. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks.

Muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamine aitab kaasa rahvusvahelistest lepingutest ja põhiseadusest tulenevate eesmärkide saavutamisele. Kuna Lihula muinsuskaitseala vastab riikliku kaitse eeldustele, saab ala kaitsmist muinsuskaitsealana pidada põhjendatuks. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt samaeesmärki kandvaid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid.

Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kohaliku omavalitsuse üksusel kehtestada planeerimiseaduse alusel üld- ja detailplaneeringu alusel miljöövärtuslike hoonestusalasid, mille eesmärk on tagada piirkonna kohaliku ajaloo ja arengu seisukohalt väärtuslike alade kaitse, mis hõlmab peamiselt eriilmelisi elu- ja tööstuspiirkondi. Ala miljöövärtuslikuks tunnistamise õigus on vaid kohaliku omavalitsuse üksusel. Seega sõltub miljöövärtuslike alade väärtustamine ja kaitse sisustamine, st kitsenduste kehtestamine ning ala haldamine, täielikult kohaliku omavalitsuse üksuse poliitikast ja selle muutlikkusest. 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 tänavatevõrk, haljastus, ühtne ja omanäoline arhitektuur või muu avaliku huvi objekt. Ehituseadustikus puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või eritingimustega võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat põhiprojekti või muinsuskaitse 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 §i 32 omandiõiguse kaitset, näeb MuKS riikliku kaitse kehtestamisel omandiõiguse piiramiseks ette põhjalikuma regulatsiooni ja rohkem tingimusi, kui selleks on võrdlusena kohaliku kaitse reeglid planeerimiseaduses (nt PlanS § 74 lg 3: „Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.“). Lisaks konkreetsetele materiaalõigusnormidele on kaitsekorra kehtestamiseks eriline menetlus, mille kohustuslikuks osaks on ulatuslik ja avalik kaasamine, seisukohtade 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 seletuskirjas peatükis 2 Lihula muinsuskaitseala riikliku kaitse eelduseid ning on seisukohal, et 1973. aastal muinsuskaitsealaks tunnistatud alal on jätkuvalt riikliku kaitse eeldused täidetud.

Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole hädavajalik. Riigikohus on samuti selgitanud, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused ([RKHKo 30.05.2019, 3-17-563, p9](#)). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Lihula muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus (üle)riikliku 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.

Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. Kohaliku omavalitsuse üksusel on jätkuvalt 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. Seni ei ole Lääneranna Vallavalitsus avaldanud soovi muinsuskaitseala pärandi riikliku kaitsega ise halduslepingu alusel tegelema asuda.

Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks kaalutakse iga kord ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Kaitsekorra kehtestamisega kaasnevad mõningad kitsendused omandiõigusele, millega seatakse omandi kasutamisele piirangud. Samas arvestatakse, et Lihula ajalooline linnatuumik on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast. Praegu kehtib alale 2006. aastal kehtestatud Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala põhimäärus, millest on seni tulenenud piirangud kinnisasjade kasutamisele. Piirangud ei muuda kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks. Samuti olid alal kinnisasju omavad isikud kaasatud kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis andis neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne kaitsekorra kehtestamist. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele seadmata samas isikutele senisest intensiivsemaid piiranguid.

Kultuuripärandi säilimine on oluline avalik huvi, mille üheks tähtsamaks eelduseks on järjepidevus. Kultuuripärandi säilimisest kasusaajaks on kõik 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 linna külastamine oluliseks sihtkohaks.

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

Proportsionaalsusele lisaks on kaalutud kitsenduste ulatust ja nende leevendamise võimalikkust. 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 andes või töödeks luba andes lähtuda ühelt poolt MuKSist 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 MuKSi, kaitsekorra ja taotluse lahendamise oluliste asjaolude koostoimes.

4. Eelnõu sisu

Eelnõus on toodud 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 korralduse jõustumine (VIII osa). Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on kolm lisa. Lisaks pdf-vormingule on eelnõu lisad kättesaadavad ka ArcGis veebikaardina ¹⁰.

Eelnõu põhjendused on antud seletuskirjas. Seletuskirja lisadeks on kaitsekategooriate põhjendused (seletuskirja lisa 1), muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 2), ning Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud arvamused ja vastuväited ning ameti seisukohad (seletuskirja lisa 3).

Eelnõu I osa. Muinsuskaitseala nimetus ja piir.

Eelnõu punktis 1 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse kehtestamine, selle järjepidevus ja nimetus. *Lihula muinsuskaitseala (edaspidi muinsuskaitseala) on võetud riikliku kaitse all eesmärgiga kaitsta ja säilitada Lihula asula vanima asustuse maa-all ja maa peal säilinud elemente ning ajaloolist linnasüdamikku, kuna see kultuuriväärtusega maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa.*

Muinsuskaitseala on riikliku kaitse all eesmärgiga kaitsta ja säilitada Lihula linna ajaloolist linnatuumikut. Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus „Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala“ ei peegelda tegelikku muinsuskaitsealaga hõlmatud piirkonda. Lihulas kuuluvad muinsuskaitsealasse linnuse varemed vallikraavidega, muinas-, kesk- ja uusaegse asustuse maa-all ja maa peal säilinud elemendid, Lihula mõisaansambel ja ajalooline linnasüdamik. Seetõttu on korrektne ala nimetus *Lihula muinsuskaitseala*. Muuhulgas on selline nimemuutus kooskõlas teiste muinsuskaitsealade nimede muutmise ja kaitsekordade koostamise käigus

¹⁰ [Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra kaart](#)

Eelnõu punktis 2 sätestatakse muinsuskaitseala sisuline määratlus. Lihula muinsuskaitseala hõlmab linnatuumikusse kuuluvaid linnuse varemeid vallikraavidega, muistse asustuse säilinud elemente, Lihula mõisaansamblit ja Tallinna mnt äärset ajaloolist hoonestust.

Eelnõu punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndi piirid. Piirid on graafiliselt kujutatud lisas 1 toodud kaardil.

Muinsuskaitseala piirid on alates nende esmakordsest kehtestamisest kujunenud järgmiselt:

- 1) 1973. aastal moodustati muinsuskaitseala, mis hõlmas piiskopilinnuse ala 40-60 m väljaspool endist veega täidetud vallikraavi, erinevas ulatuses hoonestust piki Tallinna maanteed kuni Karja tänavani. Kaitsevööndiks määrati Tallinna maantee, Penijõe tee ja Tallinn-Virtsu maantee vahele jääv ala.
- 2) 2006. aastal laiendati muinsuskaitseala kuni Allika tänavani ja täpsustati muinsuskaitseala olemasolevaid välispiire kogu ulatuses.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse eelnõuga vähesel määral muinsuskaitseala piire. Muinsuskaitseala kehtivad piirid vaadati üle tervikuna, analüüsides alas sees ja sellest väljaspool asuva kultuuriväärtusliku hoonestuse ja linnaruumi elementide säilimist, et kaitstavate väärtustega ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala kaitse eesmärkidele ja kriteeriumitele. Analüüsi tulemusena leiti, et muinsuskaitseala senistes piirides on muinsuskaitseala väärtused säilinud ja seetõttu ei ole piiride vähendamine põhjendatud.

Muinsuskaitseala piiri täpsustati Lasteaia põik 1a kinnistu osas. Muinsuskaitseala piir poolitab kinnistu pooleks ja kuna seal pole ajaloolist hoonestust ega arheoloogilist kultuurikihti, siis jäeti see kinnistu muinsuskaitsealast välja.

Muinsuskaitseala kirde- ja edela piirkondades tehti uuringud arheoloogilise kultuurikihi levikuala ulatuse täpsustamiseks. Muinsuskaitseala kirdeosas, Sooluse tee ja Tallinna mnt läheduses, tuvastati uuringute käigus arheoloogilise kultuurikihi esinemine, millest tulenevalt muinsuskaitseala piiride muutmine antud piirkonnas ei ole asjakohane. Seevastu muinsuskaitseala edelaosas, Heina tänava lähistel, uuringute käigus arheoloogilist kultuurikihti ei tuvastatud ning võttes arvesse kogu teadaolevat informatsiooni antud piirkonna kohta, tehti otsus vähendada osaliselt muinsuskaitseala piiri Heina tn 4 kinnistul. Ühtlasi vähendati muinsuskaitseala piiri muinsuskaitseala lääneservas, Penijõe tee 1a ja 1b kinnistul, et ühtlustada muinsuskaitseala piiri kujunemise põhimõtteid.

Muus osas täpsustatakse muinsuskaitseala piire vähesel määral, et viia need vastavusse kehtivate katastripiiridega.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning kaugvaated Lihula linnusele ja mõisale. Kaitsevööndi eesmärgist lähtudes on analüüsitud kaugvaateid muinsuskaitsealale, linnusele ning mõisale. Vaadeldi, kas muinsuskaitsealast väljapoole kaitsevööndi laiendamisel võib uute ehitiste püstitamisel või maapealse osa laiendamisel tekkida oht muinsuskaitseala objektide säilimisele ja vaadeldavusele. Analüüsi tulemusel leiti, et täiendava kaitsevööndi lisamine muinsuskaitseala ümber ei ole vajalik ning muinsuskaitseala väärtuste kaitse tagab olemasolev kaitsevöönd muinsuskaitseala põhjaküljel.

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

Eelnõu punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk. Kehtivas põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina käsitletud ainult väärtuste *säilitamist*. Eelnõuga see eesmärk säilib, samas tuuakse välja, et oluline pole ainult passiivne säilitamine, vaid ka

kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutamine ning kestlik areng. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arengu all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, kus olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Ajastu- ja kohatunnetuse loomise all mõistetakse Lihula unikaalse arhitektuurse ja haljastuse koosluse kaudu linna identiteedi hoidmist, mis aitab ühtlasi hoida linna sidet Euroopa arhitektuuri- ja kultuuriruumis äratuntavate ajastutega (linna külastades on ära tuntavad nt selle erinevad kihistused ja hilisem areng, sealhulgas 20. sajandi linnaehituslikud protsessid).

Eelnõu punktis 5 sätestatakse, et muinsuskaitsealale kohaldatakse lisaks kaitsekorrale ka MuKS-st tulenevaid sätteid. Seetõttu ei ole kaitsekorras korratud muinsuskaitsealal asuvatele mälestistele esitatavaid nõudeid ega tehtavatele töödele kehtivaid nõudeid. See tähendab, et muinsuskaitseadust ja kaitsekorda tuleb rakendada koos. Mälestiste kaitse ja tööde tegemise reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esemesse ning see tuleneb otse MuKS-st.

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

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

Eelnõu punktis 6.1 tuuakse väärtusena välja Lihula linnatumiku roll mitmekesise ja inimhõõtmelise elu-, töö-, õppe- ja puhkekeskkonnana ning kultuurimälu kandjana. See tähendab, et lisaks füüsilistele väärtustele nagu arhitektuur või arheoloogia, on muinsuskaitseala elav linnaruum, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Mitmekesisusena mõistetakse nii arhitektuurset, ajastulist kui ka kasutusviiside mitmekesisust. Kasutusviiside mitmekesisus hoiab linnatumiku elavana ja kasutuses, see omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

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

Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo ja ühiste juurte kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada selle elanike panust linnaruumi ja linnas toimunud arenguid selle erinevate arheoloogiliste ja arhitektuursete kihistuste kaudu, mis võimaldab tajuda ajaloolist linnakeskkonda kultuurimälu hoidva elukeskkonnana.

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

Eelnõu punktis 6.2 on loetletud Lihula muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *muinasajast tänapäevani kujunenud ja säilinud linnaehituslik tervik, sealhulgas hooned ja rajatised (edaspidi ehitised), tänavavõrk, krundi- ja hoonestusstruktuur, hoovid ja aiad (edaspidi õuemaad), haljastus, ajaloolised linnaruumi elemendid, ehitusjooned, katusemaastik, arheoloogiline kultuurkiht ning linnuse varemed vallikraavidega*. Need tuleb kaitsekorra järgi säilitada, muutuste kaalumisel tuleb eelistada neid muudele väärtustele ning hoiduda nende rikkumisest ja hävitamisest.

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

Lihulale on iseloomulik madal hoonestus ning tasasel maastikul paikneva linna siluett on enamasti rohelusse mattunud. Oluliseks erandiks on Lihula linnusemägi ja seal olev mõisakompleks. Lihula linnusemägi võib pidada üheks linna sümboliks, mis on nähtav lähenedes linnale maanteedelt. Linnus on ajalooliselt olnud maastikul visuaalseks dominandiks ja orientiiriks. Muinsuskaitsealale iseloomulik terviklik kultuuriväärtuslik keskkond eristub ümbritsevast hilisemal ajal hoonestatud linnast selgelt mastaabi, tiheduse ja hoonestuslaadi poolest. Olulised vaated on kirjeldatud eelnõu punktis 23. Muinsuskaitsealal avanevateks sisevaadeteks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolist peatänavat (eelnõu punkt 23), mille ääres paiknevad kultuuriväärtuslikud hooned. Kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine on üldine printsiip, mis tähendab, et hoonete fassaadid, mõisakompleks, linnusevaremed ja seda ümbritsevate muldkehandite maapealsed osad jm ajaloolised ehitised peaksid olema linnaruumis nähtavad, mitte varjatud uusehitiste, reklaamikandjate vms taha. Kultuuriväärtuslike hoonetena mõistetakse eelnõu punktides 11 ja 12 defineeritud A- ja B-kaitsekategooria hooneid, st hooneid, mille autentsena säilitamine on nõutav.

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

Alapunktides 1–7 nimetatu ei ole ammendav loetelu Lihula muinsuskaitseala väärtustest. Nendes tuuakse esile, millised ehitised jt linnaruumi osad Lihula ajaloolist linnatuumikut enim iseloomustavad ja moodustavad selles domineeriva ja kohatunnetust loova osa. Alal leidub ka väärtuslikke ehitisi jt objekte, mis loetelus nimetatud arhitektuuri stiilide või kihistuste tüüpide alla ei mahu, kuid mis on samuti osa muinsuskaitseala tervikust.

Punktis 7.1 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *arheoloogiline kultuurkiht, muinas-, kesk- ja varauusaegsete kihistuste maa all ja maa peal säilinud osad, sealhulgas Lihula linnuse varemed vallikraavidega ja linnuse maa all ning maapeal säilinud elemendid, ajaloolises alevikeskuses säilinud kesk- ja varauusaegsete ehitiste jäänused ning matmispaigad*. Arheoloogiline kultuurkiht võib sisaldada ehitusjäänuseid, inim- ja loomaluid, arheoloogilisi leide, sealhulgas töö- ja tarbeesemeid, tootmisjääke ja muud sellist. Samuti võib see sisaldada hävinud, kuid linnaruumile iseloomulike elementide jäänuseid (sillutis, piirdeaiapostid, kaevud vms).

Punktis 7.2 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *Lihula mõisaansambel koos seda ümbritseva pargiga*.

Punktis 7.3 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks Lihula *tänavatevõrk koos krundi- ja hoonestusstruktuuriga - II maailmasõjaks välja kujunenud kinnistud (maaiüksused), mis on säilinud tänapäevani muutmata või vähesel määral muudetud piiridega*. Ajalooliselt

väljakujunenud linnaplaneeringu, tänavatevõrgu ja kinnistustruktuuri kui väärtuse säilitamine on olnud muinsuskaitseala üheks eesmärgiks selle loomisest peale 1973. aastal.

Ajalooline kinnistustruktuur on mõjutanud hoonestuse kujunemist ja eluolu varasematel aastasadadel ja selle säilitamine kannab olulist kultuuriväärtust. Eelnõu alusuuringuna läbi viidud Lihula kinnistustruktuuri analüüs näitab, et osad Lihula muinsuskaitseala kruntidest pärinevad II maailmasõja eelsest ajast. Ajalooliste kinnistute kultuuriväärtus on oluline muinsuskaitseala väärtuste kontekstis, kuna need väljendavad kinnistu ja sellel asuva hoonestuse ajalist seotust ja järjepidevust. Kinnistupiiride vanus annab teadmisi erinevate ajastute elukorraldusest ning on otseseks muinsuskaitseala hoonestuse, piirdeaedade ja haljastuse mitmekesisuse ja paiknemise põhjuseks. Krundi suurus ja kuju on sageli määranud sellel asuvate hoonete suuruse tänavajoonel ja niiviisi tänavaruumis eriilmeliste, samas omavahel sobituvate ehitiste rajamise.

Punktis 7.4 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *18.–20. sajandil rajatud kultuuriväärtuslik hoonestus, sealhulgas väikelinnale iseloomuliku mahu ja ilmega elu- ja ühiskondlikud hooned ning pae- ja maakivist abihooned;*

Punktis 7.5 on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud kultuuriväärtuslike hoonete interjööre. Sõnastus *kultuuriväärtuslikud hooned* viitab eelnõu punktis 11 määratletud A-kaitsekategooria hoonetele, mida säilitatakse autentsena nii eksterjööris kui ka interjööris.

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

A-kaitsekategooria on määratud eelnõu koostamise käigus teadaolevatele väärtuslike interjööridega hoonetele. B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt väärtuslikku interjööri säilinud ei ole. Kuna paljudes neis ei ole tehtud siseviimistlusuuringuid ja varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, võidakse kultuuriväärtuslike interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, tapeedid, ajaloolised põrandad jms) leida sisetööde käigus ka neis hoonetes. Sel juhul tuleb neist leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametile teada anda. Amet nõustab 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 (A-kaitsekategooria hooned) ka selliseid, kus on säilinud kunagiste interjööride fragmente või detaile.

A-kaitsekategooriasse määratud hoonetes on säilinud väärtuslikud interjöörid või interjöörielemendid, mis on osa Eestis säilinud kultuuripärandist. Need peegeldavad ajaloolises linnas pika ajaperioodi vältel avalike hoonete ja elamute kasutamist, linnaelanike eluolu kui ka hoonete konstruktiivseid ehitusvõtteid, interjööris kasutatud viimistlusmaterjale ja ruumikujundusvõtteid. 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. aastal jõustunud MuKS-i rakendussättele § 91 lg-le 3, loetakse kuni muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamiseni kehtiva MuKS-i § 52 lõike 2 punkti 2 tähenduses väga väärtuslikuks ehitiseks enne 1940. aastat ehitatud või püstitatud ehitisi, kui muinsuskaitseala *põhimääruses on kaitse eesmärgina sätestatud arhitektuurselt väärtuslike interjööride säilitamine*. Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala kehtiv põhimäärus § 6 lg 2 p 6 seab üheks muinsuskaitseala kaitse-eesmärgiks, millest juhindutakse: *arhitektuurselt väärtuslike interjööride, detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruksioonide säilitamine ja eksponeerimine*. Eeltoodust lähtudes on proportsionaalne pidada ka edaspidi oluliseks, väärtuslikuks ja säilitamisväärseks kultuuripärandi osaks interjööre ning nende säilimiseks seada tingimusi.

Enne uue muinsuskaitseaduse (2019. a) kehtima hakkamist ja selle alusel kaitsekategooriate määramist on peetud kõiki Lihula muinsuskaitseala hooned üksteisest eristamata oluliseks, sh nende interjööre. Uue kaitsekorra koostamiseks on neist välja selekteeritud vaid kõige väärtuslikum teadaolev osa. See tähendab, et kõigist Lihula 193-st hoonest vaid 13 hoonel säilib olemasolev interjöörides säilinud väärtuste säilitamise ja hoidmise kohustus. A-kaitsekategooriasse määramine ei tähenda, et siseruumides edaspidi muudatusi üldse teha ei saa. Siseruumides ümberehituste tegemiseks annab Muinsuskaitseamet omanikule eritingimused, arvestades tema soove hoone kasutamisel ja muudatuste tegemisel selliselt, et tagatud oleks teadaolevate väärtuste säilimine. Hoonete peamised väärtused on välja toodud ka kaitsekategooriate määramise aruande tabelis, et anda omanikele teave ja põhjendused ehitise väärtuste säilimiseks. Need on näha seletuskirja lisa 1. Ameti antavate eritingimustega täpsustatakse projekteerimisele eelnevalt võimalikke restaureerimis-, konserveerimis- või ehitustegevusi.

A-kaitsekategooria määratlemiseks on kultuuriministri määruses nr 23 “Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid” seatud tingimused. Nende kultuuriväärtuslike hoonete määratlemisel, mille sisemuses säilinud teadaolevaid väärtuseid ei olnud võimalik füüsiliselt kontrollida, lähtuti määruse § 10 lg 2 p 2 toodust: *Läbi uurimata, minimaalsete varasemate sekkumistega ning vähese olemasoleva teabega ajalooline ehitis, mille muude väärtuste kumulatiivsus võimaldab eeldada interjööri väärtuslikkust*.

Punktis 7.6 loetakse väärtusliku kihistuse hulka *linnaruumi kujundavad elemendid, sealhulgas väikevormid, monumendid, tüüpilised piirded, sh plankaiad ja paekivist piirdeaiad jms*; Loetletud elemendid on hoonete kõrval samaväärsed linnakeskkonda terviklikkust kujundavad osad.

Punktis 7.7 loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka *maastiku ning traditsioonilise haljastusviisi koosmõjul tekkinud keskkond, sealhulgas kõrghaljastatud õuemaad, ajaloolised avalikud haljasalad ja ridaistutused*, mis on hoonete kõrval üheks oluliseks linna miljööd kujundavaks elemendiks.

Eelnõu punktis 8 on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste hoidmise põhimõtted, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning on vajalikud nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sh UNESCO ajaloolist linnamaastiku käsitlevast

soovitusest¹² (2011), ICOMOSi Veneetsia hartast¹³ (1964) ja ICOMOSi Washingtoni hartast¹⁴ (1987). Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ja on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja kavandatavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need 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 tövõtete ja tehnoloogiate kasutamine, kõigi ulatuslik koostöö ning avalike huvide ning igapäevaste õiguste ja vabaduste tasakaalustatus ning proportsionaalsus.

Punktis 8.1 rõhutatakse, et *muinsuskaitseala väärtuseid säilitatakse, uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmäärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti*. See tähendab, et ehituslikud muudatused on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need väärtustavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala on väljakujunenud keskkond, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esiletoomine ning uuenduste tegemisel võetakse seda arvesse.

Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) arendamine rahuldab praeguste põlvkondade vajadused, kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja sellest osa saada. Samas on kõige keskkonnasäästlikum kasutada juba ehitatud hooned, neid kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Uushoonestuse rajamisel arvestatakse kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid. Samas on kaitstaval alal oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine ja kaasaegsete mugavustega täiendamine nii palju kui võimalik, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks ning muinsuskaitseala ei jääks tühjaks.

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

Punktis 8.3 rõhutatakse vajadust eelistada muinsuskaitsealal olemasolevate ajalooliste hoonete jätkuvat kasutamist või taas kasutuselevõtmist, kui need on näiteks tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja nende kultuuriväärtuse säilimine on ohus. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Riik saab hoonete kasutuses hoidmist soodustada, eraldades selleks riiklikke toetusi, samuti on võimalik teha menetluste läbiviimisel leevendusi vastavalt MuKS-is ettenähtule. Uushoonestuse rajamisel arvestatakse kogukulu ühiskonnale, sealhulgas kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevat kulusid.

¹² UNESCO Ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus. -

https://unesco.org/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf

¹³ ICOMOS-i Veneetsia harta, https://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf.

¹⁴ ICOMOS-i Washingtoni harta, https://www.icomos.org/charters/towns_e.pdf.

Muinsuskaitsealal on oluline pidev elukeskkonna kvaliteedi parandamine, et ajaloolised hooned oleksid jätkuvalt atraktiivsed elamiseks või avalikes funktsioonides kasutamiseks.

Punktis 8.4 mõistetakse ligipääsetavuse all muinsuskaitseala ja seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega, sealhulgas puudega inimeste erivajaduste¹⁵, laste ja eakate, ratastooliga ja lapsevankriga liikujate, vaegnägijate ja -kuuljate iseseisva, turvalise ja mugava liikumisega, et neile vajalikud teenused oleksid kättesaadavad¹⁶. Selle punktiga antakse suunised ligipääsetavuse suurendamise võimaldamiseks, kus seda on vajalik rakendada. Kus võimalik, parandatakse ligipääsetavust teekatendite ühte tasapinda viimisega, liikumisvõimaluste parandamisega erineva pinnaviimistlusega teekatenditega, kasutades kõrvuti erineva siledusega sillutisi. Ligipääsetavuse suurendamine näiteks kaldtee, invatõstuki jms lisamisega võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Samas peetakse silmas, et ehituslike muudatustega ligipääsetavuse suurendamiseks ei tohi kahjustada kultuuripärandit. Lahenduse sobivust ja alternatiivseid võimalusi kultuuriväärtusliku hoone juures muudatuste tegemisel kaalutakse igakordselt, arvestades asukohta ja mõju linnaruumile.

Punktis 8.5 selgitatakse, et kultuuriväärtuslikke ehk A- ja B-kaitsekategooria hooned säilitatakse ja hooldatakse eesmärgiga tagada nende pikaajaline säilimine eelkõige läbi järjepideva hooldamise. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada. Säilitamiskohustus tuleneb MuKS § 33 lg-st 3. Hooldustööd ei ole loakohustuslikud, kuid Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamiseks nõu anda, võimalusel rahaliselt toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44).

Kultuuriväärtuslike hoonete konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel lähtutakse olemasolevast hoonest – säilitatakse ja vajaduse korral taastatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning detailid. Arhitektuurilaadis väljendub hoone arhitektuurne olemus ja arhitektuuristiil – näiteks kas tegu on kõrge või madala viilkatusega hoonega, kas fassaad on klassitsistlikus või historitsistlikus stiilis jne.

Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanemad 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 välja konkreetse hoone väärtused, arvestades, millised kihistused ja detailid säilitatakse 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 vähese täpsusastmega eelprojekti alusel ehitamisel tagatud väärtuste säilimine põhiprojektiga võrreldaval määral. Seega on põhiprojekti nõudmise võimalus põhjendatud ning seda vajadust hinnatakse iga üksikjuhtumi kontekstis.

¹⁵ Ehitusseadustiku § 11 lg 4 alusel vastu võetud määrus nr 28, „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele](#)“.

¹⁶ Ligipääsetavuse rakkerühm. Riikliku korralduse töögrupp. Lõpparuanne.

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. Samuti on võimalik lahendus, kus Muinsuskaitseamet määrab hoonele ajutise kaitse, või siis algatatakse kaitsekorra muutmise menetlus muutmaks hoone B-kategooria A-kategooriaks.

Punktis 8.6 on ära toodud põhimõte, mille kohaselt uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel eelistatakse tänapäevase arhitektuurikeelega ümbritsevaga arvestavat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga soovitatavalt vältides ajalooliste stiilide otsest jäljendamist. Lähtutakse lähiümbruse linnaruumist, sealhulgas ajaloolise hoonestuse paiknemisest, tihedusest, mahust, materjalikasutusest, katusemaastikust ja värvilahendusest. Suuremahulise juurdeehitise all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-le olemasolevast hoonest rohkem kui 33% suurema mahuga. See põhimõte on sõnastatud eelistusena ning iga juhtumi puhul tuleb lahenduse sobivust eraldi kaaluda.

Terve uue hoone või ajaloolise hoonega liituva uue suure hoonemahu puhul on eesmärk kasutada üldjuhul pigem tänapäevaseid lahendusi, et ajaloolised ja uued hooned oleksid linnapildis visuaalselt eristatavad. Kui uued hooned on kaasaegse arhitektuuriga, tulevad ka ajaloolised hooned selgemalt esile ja üks ei konkureeri teisega. Uued hooned, mis kopeerivad ajaloolisi stiile, kahandavad vanade majade väärtust, tekitades ka ajalooliste hoonete puhul kahtluse nende vanuseväärtuses ja autentsuses. Samas ei tähenda tänapäevane arhitektuur teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, vaid see peab ka keskkonda sobituma. See, mida soovitakse muinsuskaitsealal vältida, pole mitte erinevate vanemate arhitektuuristiilide elementide kasutamine ja tänapäevases võtmes interpreteerimine, vaid tervete hoonete otsene kopeerimine. Uus lisandus peab sobituma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle, kuid see peab olema ka vanast hoonestusest eristatav. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused), kuid arhitektuuristiil võib olla kaasaegne.

Ajalooliste hoonete kopeerimine on õigustatud, kui kõrge kultuuriväärtusega hoone hävib või see rikutakse. Sel juhul on alust nõuda selle taastamist hävimiseelsel moel.

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

Lähiümbruse arhitektuuritavade all mõistetakse konkreetses kvartalis ja tänavalõigus domineeriva ajaloolise hoonestuse paiknemist, suurust, materjalikasutust jms. See ei tähenda, et uue hoone puhul peaks ajaloolist hoonestust kopeerima, vaid pigem seda kaasaegses võtmes interpreteerima. Uus lisandus peab sobituma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle. Peamine on jätkata hoonestuse struktuurist ja üldisest mastaabist (maht ja kõrgus) lähtumisega.

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

mõistlik (vt punkt 8.9). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames.

Punktis 8.7 antakse soovitus *avalikus kasutuses või linnaruumiliselt tuntava mõjuga uue ehitise või suuremahulise juurdeehitise kavandamise puhul on soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus*. Üldjuhul on tuntava mõjuga ehitiseks peetud sellised, mille ehitise alune pind ületab 100 m², kuid arvestada tuleb ka kontekstiga, kuhu hoonet kavandatakse. Võistlus parandab üldjuhul saadava arhitektuurse lahenduse kvaliteeti, st aitab luua kultuuriväärtusliku keskkonna väärilist uusarhitektuuri. Arhitektuurivõistluse kohustuse saab kohalik omavalitsus määrata üld- või detailplaneeringuga.

Punktis 8.8 on sõnastatud suunis, mille kohaselt *uusi hooned rajatakse üldjuhul aladele, kus ajalooliselt on olnud hoonestus ning seejuures arvestatakse ala taashoonestamisel ümbritseva linnaruumi ja kaitsekorra eesmärkide ja väärtustega*, et taastada ajaloolisele linnaruumile iseloomulik ehitustihedus. See tähendab nii olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamist, hoovihoonestuse taastamist kui ka 20. sajandil tühjaks jäänud suuremate alade taashoonestamist, juhul kui see on linnaehituslikult mõistlik ja avalike huvidega kooskõlas. Võrreldes seni kehtinud muinsuskaitseala põhimäärusega on loobutud uushoonestuse tingimuste sidumisest rangelt II maailmasõja eelse olukorraga (hoonete ja ehitusjoone taastamisest sõjaeelses asukohas ning ehitusmahult ja välismõõtmetelt võimalikult sarnasena), kuna praktikas on olnud selle järgimine harva võimalik. Seejuures ei taotleta hoonestuse taastamist II maailmasõja eelses mahus, vaid arvesse tuleb võtta lähiümbruse linnaruumi arenguid ning kavandada hoonestus kooskõlas ümbritseva linnaruumiga.

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

Hea ruumiloome põhimõtetena käsitletakse kaasaegset keskkonda väärtustavaid ruumilise planeerimise põhimõtteid nagu on kirjeldatud näiteks 2018. aastal valminud Ruumiloome tööühma lõpparuandes¹⁷ ja 2020. aastal avaldatud Ruumilise planeerimise rohelises raamatus.¹⁸

Punktis 8.9 antakse lähtekohad kinnistu (maaüksuse) piiride muutmiseks. MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute, nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Muinsuskaitseala üks väärtuslikest kihistusest on II maailmasõja alguseks väljakujunenud ajaloolised kinnistud, mis on säilinud muutmata või vähesel määral muutunud piiridega (eelnõu punkt 7.3).

Kinnistute kujunemist näitab Lihula muinsuskaitseala ajalooliste kinnistute kaart¹⁹. 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. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel. Kõrgemat kultuuriväärtust kannavad need kinnistupiirid,

¹⁷ Vt <https://planeerimine.ee/2020/02/ruumiloome-ja-kvaliteetse-ruumi-pohialused/>.

¹⁸ Vt <https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>.

¹⁹ [Lihula krundipiiride kaart](#)

mis on vanemad ning seotud krundil tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega, näiteks eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiride paiknemisega (näiteks tänaväärne elamu ja piki krundi piiri paiknevad abihooned). Kinnistupiiride muutmisel on oluline, et tagatud oleks juurdepääs krundil paiknevatele kultuuriväärtuslikele hoonetele, et neid saaks hästi teenindada ja hooldada.

Punktis 8.10 antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi (tänavate, platside, avalike haljasalade jms) arendamiseks. Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ja elemente. Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine, tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskusprobleeme külgnevale hoonestusele. Samas on avaliku ruumi uuendamine eriti jalakäijasõbralikkuse suurendamise suunas võimalik ja oodatud. Jalakäijasõbralikkus kui osa inimõõtmelise ruumi põhimõttest on muinsuskaitsealal oluline eelkõige selle säilitamiseks meeldiva elu- ja puhke-keskkonnana, kus liikudes on võimalik vaadelda ümbritsevat rikkalikku kultuuripärandit.

Punkt 8.11 sõnastatakse, et maa alla ulatuvate tööde puhul arheoloogilise kultuurkihiga alal (näidatud kaardil eelnõu lisas 3) valitakse projektlahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

Minimaalse sekkumise põhimõtte tähendab, et arheoloogilise kultuurkihiga alal planeeritaks kaevetöid arheoloogilist kultuurikihti võimalikult vähe lõhkudes. Minimaalse sekkumise põhimõtte võimaldab teha arheoloogilisi uuringuid selliselt, et arheoloogilist kultuurikihti kahjustatakse võimalikult vähe, kuid samas tehakse kindlaks kihtide stratigraafilise²⁰ ladestumine ja dokumenteeritakse arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Arheoloogilise uuringu käigus uuritakse ja dokumenteeritakse pinnasekihte reeglina alates praegusest maapinnast ülalt alla. Ka pealmise, sageli segatud kihi dokumenteerimine on vajalik, sest selle lasumise viisid või selles endas võib olla elemente, mis aitavad mõista varasemate ladestuste stratigraafiat.

Arheoloogilise uuringu võimaldamiseks tuleb trassikraavide laiuse ja sügavuse puhul arvestada sellega, et arheoloogil oleks võimalik kihte, objekte ja struktuure dokumenteerida. Samuti ei ole kindlat projektikohast kõrgusmärki järgides alati võimalik adekvaatset dokumentatsiooni arheoloogilise kultuurikihi elementide kohta koostada: paljanduvaid kihte, objekte ja struktuure peab saama avada sedavõrd, mis võimaldab dokumenteerida nende põhiolemuse (kuju, ulatuse) ning stratigraafilised suhted, samuti koguda piisavalt andmeid kihtide, objektide või struktuuride dateerimiseks. Vastasel korral on takistatud arheoloogilise uurimise põhieesmärk (selgitada välja 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 väiksel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurkihile suuremal alal. Näiteks vaivundamentide rajamisel võib vaiade paigaldamine tuua kaasa orgaanikarikaste kihtide veerežiimi muutusest põhjustatud lagunemise oluliselt laiemal alal, kui vaia paigaldamisega arheoloogilist kultuurikihti füüsiliselt segati. Lisaks sellele rajatakse vaiad vundamenti jaoks sageli umbes 2-meetrise sammuga ning nende ümber valgub betoon kultuurikihi tühemikesse. Sellisel viisil tekitatud katkestuste tõttu kahjustatakse kultuurikihi stratigraafiat ja edaspidi on selles kohas arheoloogiapärandi uurimine raskendatud. Kui vaiamine toimub ilma eelneva piisava uurimiseta, siis ei ole võimalik arvesse võtta ka sügavamal kultuurikihis olevaid hoonestuse

²⁰ Vanuselise järjestuse ja moodustumise protsessi ning nende suhtelise vanuse määramine.

jäänuseid ning võidakse vaiata läbi ajalooliste müüritiste. Juhul kui vaiad tungivad läbi müüritiste, on tulevikus nende eksponeerimine keeruline või võimatu.

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

Punktis 8.12 sõnastatakse, et arheoloogilises kultuurikihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul, st peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuste tarindite jäänused, tuleb eelistada nende konserveerimist ja originaali eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele. See on kooskõlas eesmärgiga tuua esile muinsuskaitseala väärtust – autentset kultuuripärandit. Nimetatud nõuded on kooskõlas arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni põhimõtetega arheoloogiapärandi terviklikust konserveerimisest ja *in situ* säilitamisest. Samuti aitab originaalmaterjali eksponeerimine kaasa avalikkuse teadlikkuse tõstmisele teadusliku informatsiooni levitamise kaudu. Läbi nende põhimõtete on võimalik arheoloogiapärandit kaitsta ja väärtustada kui Eesti ja laiemalt Euroopa kollektiivse mälu allikat.

Punktis 8.13 antakse suunis väärtuslike haljasalade ja haljastuse säilitamiseks, iseloomuliku haljastusviisiga jätkamiseks ning hävinud osade taastamiseks. Haljastus, sealhulgas nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering kui ka ridaistutuste kulgemine, on Lihula muinsuskaitsealal olulised miljöö kujundajad ning kohatunnetuse loojad. Eesmärgiks on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone.

Punktis 8.14 määratletakse, et säilitatakse muinsuskaitseala sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid, samuti vaated kultuuriväärtuslikele, st A- ja B-kaitsekategooria ehitistele. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriide jms hooneosade ehitamine ei ole üldjuhul lubatud ning tänavaruumis uute elementide lisamisel arvestatakse kultuuriväärtuslike hoonete ja rajatiste vaadeldavuse säilitamisega. Tänavakoridoridesse ajutiste reklaamkandjate jms paigaldamiseks taotletakse Muinsuskaitseameti luba vastavalt MuKS § 52 lg 1. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite või läbi hoonestatavate kinnistute avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornile vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadetekts.

Eelnõu III osa. Muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid

Eelnõu punktis 9 jagatakse muinsuskaitseala hooned (välja arvatud kultuurimälestiseks tunnistatud hooned) väärtusklassidesse ehk A-, B- ja C-kaitsekategooriasse ning selgitatakse vastava kategooria tähendust. Vastavalt MuKS-i § 19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lg 1 järgi. Väärtusklasside on kolm: A-, B- ja C-kaitsekategooria. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega, et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks hoone on arhitektuurselt väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile gruppide kaupa erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused lähtudes hoonete erinevast kultuuriväärtusest ja rollist muinsuskaitseala eesmärkide täitmisel. Samuti annab klassifitseerimine võimaluse teha leevendusi, sealhulgas loakohustusest.

Kaitsekorra koostamisel hinnati kõikide muinsuskaitsealal olevate hoonete ajaloo- ja kultuuriväärtust eraldi. Hoonetele kaitsekategooria andmisel lähtuti üldjuhul hoonete/hooneosade funktsioonist ja hoonele 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.

Lisaks täpsustatakse samas punktis, et juhul, kui kaitsekorra ettevalmistamisel on jäänud mõnele olemasolevale hoonele kategooria määramata, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni automaatselt B-kaitsekategooria hoonena. Selline täpsustus on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone inventeerimistabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehisregistris ETAK-kood. Samuti võib ette tulla vajadus asendada mõne ehitise mälestise staatus B-kaitsekategooriaga.

Kultuuriväärtuslike hoonete all mõistetakse eelnõus ja seletuskirjas siin ja edaspidi A- ja B-kaitsekategooria hooneid. 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 kui ka A- kaitsekategooria hoonete interjööris. C-kaitsekategooria hooned ei kannu muinsuskaitsealal 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.

Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõuga määratakse A-kaitsekategooriasse 13 hoonet või hooneosa. A-kaitsekategooria hooned asuvad senise põhimääruse järgi muinsuskaitsealal, st nende puhul jäävad nõuded senisega võrreldes samaks. Senise põhimääruse järgi olid kõik muinsuskaitsealal paiknevad hooned käsitletavad sisuliselt A-kaitsekategooria hoonetena, mil nii interjööris kui eksterjööris tehtavateks töödeks oli tarvis Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Võrreldes seni kehtinud põhimäärusega leevendatakse piiranguid enamike vanalinna hoonete puhul (välja arvatud eelnimetatud 13 A-kaitsekategooriasse määratud hoonet).

Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on väärtuslikud ja nende väärtus on autentsusena mõistetav ka siis, kui hoone eksterjööri või interjööri on ajas mingil määral 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 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 seda rikastades. Väärtuslikud

ei ole ajaloolisi hooneid rikkuvad või lihtsustatud muudatused, mis moonutavad hoone välisilmet

B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud 77 hoonet või hooneosa. See on valdav osa muinsuskaitseala II maailmasõja eelsest hoonestusest, millele lisanduvad mõned ajaloolisse keskkonda sobimatud uuemad hooned. C-kaitsekategooriasse on määratud 92 hoonet või hooneosa. Valdav osa nendest on mitmesugused väiksed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms) – st nende mõju linnaruumis on pigem väike.

Hoonete kaitsekategooriate inventeerimistabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud kaitsekorra seletuskirja lisana ning Muinsuskaitseameti kodulehel. Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra uuendamisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele paikneb Lihula muinsuskaitsealal 11 kinnismälestist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest ning mälestisena kaitse alla võtmise kultuuriministri käskkirjast. Nende sisu siinse eelnõuga ei muudeta.

Eelnõu punktis 10 sätestatakse, et *A-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus nii eksterjööris kui ka interjööris*. See lähtub kultuuriministri määruses nr 23 antud A-kaitsekategooria hoone definitsioonist, kuid on lühidalt toodud ka kaitsekorra teksti, et selgitada kaitsekategooriate tähendust.

Autentsuse mõiste tuleneb MuKS § 43 lg-st 1, mille järgi *muinsuskaitsealal töid kavandades ning tehes lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest, pidades oluliseks eri ajastute väärtuslikke kihistusi, ning tagatakse tegevuse ohutus mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimisele*. Seega lähtutakse A-kaitsekategooria hoone puhul autentsuse säilitamise põhimõttest nii hoone eksterjööris kui ka interjööris. Samuti eeldavad restaureerimis-, konserveerimis ja ehitustööd eksterjööris ja interjööris 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.

Eelnõu punktis 11 sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus eksterjööris*. A- ja B- kaitsekategooria erinevus seisneb vaid interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel (A-kaitsekategooria puhul säilib muinsuskaitseameti tööde loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte). 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 lähtutakse seega autentsuse säilitamise põhimõttest hoone eksterjööris. Tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, siseruumides tööde tegemiseks Muinsuskaitseameti luba ei ole vaja. 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 tehakse ehitustöid ja interjööris avastatakse väärtuslikke kihistusi (näiteks kultuuriväärtuslikud tapeedid, lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad vms), siis tuleb vastavalt MuKS §-le 60 viivitamatult peatada tööd ja teavitada sellest Muinsuskaitseametit. B-kaitsekategooria hoone interjööris kultuuriväärtuslike detailide säilitamine ja restaureerimine otsustatakse kokkuleppel Muinsuskaitseametiga, kes nõustab omanikku ning saab vajadusel restaureerimist toetada. Põhjendatud juhul on võimalik võtta hoone interjöör MuKS alusel ka ajutise kaitse alla, et teha kindlaks leitu täpsem kultuuriväärtus või algatada hoone kaitsekategooria muutmise läbi kaitsekorra muutmise.

Eelnõu punktis 12 sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamist ei nõuta*. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitis, mis ei kannu endas muinsuskaitseala olulisi väärtusi ja seetõttu ei ole selle autentsuse säilitamine muinsuskaitseala kontekstis oluline. C-kaitsekategooria hooned on valdavalt sekundaarsed abihooned või nõukogudeaegsed ja hilisemad hooned, millel puudub oluline muinsuskaitsealine väärtus ajaloolise linnaruumi kontekstis. Ehituslike muudatuste kavandamisel on siiski vajalik tagada hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus ümbritseva keskkonnaga. Kuna hoone ei ole iseseisva muinsuskaitsealine väärtusega ega ala tervikut toetav, on võimalik muinsuskaitseadusest 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 muutmine ei ole leevendatud. Seda põhjusel, et C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis väga suure visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobimine ajaloolisesse keskkonda on tarvis tagada ka siis, kui tööd ehitusluba või -teatist ei eelda.

C-kaitsekategooria hoonetele kehtivad üldnõuded on toodud punktis 17.

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

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

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

Eelnõu 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 teavituskohustusest vabad kõikide muinsuskaitsealal asuvate ehitiste, kaasa arvatud mälestiste, puhul.

MuKS §-s 7 määratletud tegevuste – konserveerimise, restaureerimise ja ilme muutmise puhul rakenduvad kaitsekorras kehtestatud nõuded. EhS-s on vastavad tegevused, välja arvatud konserveerimine, reguleeritud ehitise ümberehitamisena (§ 4 lg 3). Ehitamisena käsitletakse eelnõus EhS-u § 4 lg 1 kohaseid tegevusi – *ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine, ümbritsevale keskkonnale olulise ja püsiva mõjuga pinnase või katendite ümberpaigutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises*

ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega.

Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tagatakse kõigi ehitiste puhul hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sealhulgas kultuuriväärtuste kaitse (EhS § 8 ja 9). Näiteks võib see tähendada, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel säilitatakse sisetarindid, mis on otseselt seotud välistarindite, väliste dekoorielementide või kogu hoone säilimisega (näiteks kandvad ja siduvad vaheseinad, võlvlaed, laetalad, mantelkorstnad jms).

Eelnõus on nõuded erinevatele kaitsekategooria hoonetele esitatud kaitsekategooriate kaupa, sealhulgas kultuuriväärtuslikele hoonetele esitatavad nõuded kattuvad täiel määral, välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel taotletakse tööde tegemise luba ka töödeks siseruumides, kuna neis on väärtuslikud interjöörid. B-kaitsekategooria hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja, kuid juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on selle säilitamine ja leiust Muinsuskaitseameti teavitamine kohustuslik (MuKS § 60). Sellisel juhul on kultuuriväärtuslike interjööride või selle osade säilimist võimalik tagada mitmel viisil. Näiteks andes nende leidude säilitamiseks restaureerimistoetust, tõsta omaniku teadlikkust leitud väärtuste osas või võtta ehitise ajutise kaitse alla. C-kaitsekategooria hoone puhul ei väljasta Muinsuskaitseamet eraldi tööde tegemise luba, vaid annab arvamuse kohaliku omavalitsuse ehitusloa või -teatise menetluses. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisa 2.

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

Väärtuslikeks interjööridetailideks võivad olla siseuksed, siseaknad, piirdeliistud, sisetrepid, ahjud ja muud hoone ehitusajast või hilisematest perioodidest pärinevad kultuuriväärtuslikud detailid. Väärtuslikud siseviimistluskihid võivad olla näiteks ajaloolised laud- ja parkettpõrandad, lae-, seina- või põrandamaalingud, ajaloolised tapeedid, stukkdekoor jms. Detailide ja viimistluskihtide säilitamise nõue ei tähenda nende eksponeerimise nõuet. Otsused, mida ja kuidas eksponeerida, sõltuvad omaniku soovidest ja võimalustest, hoone kasutusvõimalustest ning muinsuskaitse eritingimustega antavatest konkreetsetest nõuetest ja juhustest.

Oluline on silmas pidada, et A-kaitsekategooria hoone väärtuslik interjäär või selle detailid ei ole ainult hoone ehitusaegsed interjöörid ja selle detailid, vaid ka hilisemate perioodide kihistused. Samuti on oluline silmas pidada, et ajaloolised interjöörid on harva säilinud terviklikult, seega kultuuriväärtuslikud on kõik varasemalt loodud interjööri detailid ja siseviimistluskihid.

A-kaitsekategooria ruumiplaneeringus võib teha muudatusi, kui planeering ei ole algne või kui selleks on tungiv vajadus ning see protsess on tagasipööratav. Näiteks ehitatakse vannituba või muu elementaarse funktsiooniga ruum, mida varasemalt hoonel pole olnud, või kui on vajadus

laiendada kööki mõne toa arvelt, või kui eemaldatakse või lisatakse mittekandev vahesein, säilitades võimaluse hiljem algse ruumiplaneeringu taastamiseks.

Eelnõu punktis 16 nimetatakse A- ja B-kaitsekategooria hoonetele kehtivad ühised nõuded nende konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks.

Nõuded kehtivad olemasolevatele kultuuriväärtuslikele hoonemahtudele ja asjakohasel juhul ka kavandatavatele juurdeehitistele. Kaitsekorrast tulenevad nõuded on üldised nõuded, mis kehtivad kõigi A- ja B kaitsekategooria hoonete suhtes. Nõudeid täpsustatakse iga hoone puhul muinsuskaitse eritingimustega, kaitsekorrast tulenevad nõuded loovad raamistiku muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

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

Autentsena mõistetakse siinkohal nii ehitusaegseid kui hilisemaid väärtuslikke kihistusi, sest ajalooliste hoonete puhul on väärtuslikud kõik varasemad kihistused. On juhtumeid, kus ajaloolise hoone autentsus on rikutud ja välisilme algsega võrreldes hilisemate ehitustöödega lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Eelnõu punkt ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi täielikult välistavana. Täiend *võimalikult autentsena* säilitamise kohta annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks ja 21. sajandi vajadustele kohandamiseks, näiteks tehnosüsteemide lisamiseks või uuendamiseks, katusealuse väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks vms, kui see ei muuda oluliselt hoone ajaloolist välisilmet ja proportsioone.

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

Punkt 16.2 sätestatakse, et olukorras, kus on vajalik hooneosa või mõne ehitusdetaili taastamine, saab seda teha, võttes aluseks varasema dokumendi (ehitusprojekt, ajalooline foto jms) ja lähtudes hoonest kui tervikust. Samuti saab ajaloolise dokumenteeritud lahendusena käsitleda fassaadil üksikuid või osaliselt säilinud detaile, mille järgi ülejäänud osad taastada. See punkt reguleerib ka näiteks olukorda, kus hoone välisviimistlus on asendatud hilisema lihtsama lahendusega ning omanikul on soov ja tahe hoone kapitaalse remondi käigus taastada algne hoonele omane välisviimistlus – laiem profiiliga laudis ja profiilidega akna- ja välisukse piirdelauad vms. Hoone terviklikkust on võimalik taastada ka mahuliselt. Näiteks kui hoonel on olnud veranda või juurdeehitis, mis tänaseks säilinud ei ole, siis on võimalik seda uuesti ajaloolise eeskujul rajada. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoonet on muudetud viisil, mis ei ole tagasipööratav (näiteks on lisatud korruseid või mõned aknad vm detailid on asendatud vms), siis peaks üldjuhul hoone ilmet ühtlustama hilisemaid muudatusi arvestades, näiteks taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaaleeskujude põhjal (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud). Akende osas võib dokumenteerimise aluseks olla ka mõne teise samast perioodist pärit hoone säilinud aknad või nende joonised, kui hoone enda kohta vastavaid dokumente või originaalosi säilinud pole.

Punktis 16.3 sätestatakse, et kasutatakse hoonele ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid.

Näiteks hoone katuse vahetamisel, kui hoonel on algselt olnud valtsplekk-katus, kasutatakse katusekatte vahetuse korral samuti käsitsi valtsitud plekki. Kandekonstruktsioonide proteesimisel või asendamisel kasutatakse samaväärset materjali – puitseina parandamisel puitu, paekivi asendamisel paekivi ja telliseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina kasutatakse end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, näiteks katuse puhul käsitsi valtsitud plekki või keraamilisi katusekive, seinaviimistluses lubikrohve 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. Üldjuhul hoone restaureerimise puhul on traditsiooniliste töövõtete kasutamine põhjendatud, uue juurdeehitise puhul mitte.

Punktis täpsustatakse, et muinsuskaitsealal *traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata*. Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastaken, puitvoodrit jälgendav plastikvoodrilaud, lubikrohvi jälgendav õhekrohv, kivikatust jälgendav laineline katuseplekk, valtsplekki jälgendav sileplekk jms. Enamasti on jälgendavate materjalide eluiga kordades lühem traditsioonilisest materjalist (näiteks valtsplekk kestab 80–100 aastat, sileplekk 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 sileplekk, 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 valtsplekist 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, silepleki 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 taasluua 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 väarikalt, 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 oluliselt kui naelapea lüüakse valede töövõtete voodrilaua sisse liialt sügavale (mitte laudise pealispinnaga tasa) ning õnarusse sattuv vesi hakkab puitu kahjustama.

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

Punktis 16.4 sätestatakse, et kultuuriväärtusliku hoone välispiirdeid võib soojustada vaid juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile, ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik hoone väärtusliku välisviimistlusega ning selle välispiirete soojustamine on pigem välistatud. Teaduspõhine lähenemine näitab, et hoonete vertikaalne soojustamine annab energiakulu kokkuhoius palju väiksema osakaalu kui näiteks horisontaalne soojustamine (näiteks keldri hüdroisoleerimine maapinnast, keldri- või pööninglae 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 tuuletõkkekematerjale (näiteks tuuletõkkekangas, tuuletõkkeplaat voodrilaua alla, palkhoone kuni 5 cm soojustamine märgpuistel tselluvillaga). 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. Konkreetsemalt loetletakse põhjendused muinsuskaitse eritingimuste koosseisus, tööde ettevalmistava faasi alguses.

Punkt 16.5 seatakse nõudeks säilitada ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited – aknad, ukсед, luugid jms, rõhutades samas, et väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukсед. Ajaloolised aknad on üldjuhul puidust ja kahekordse raamiga. Ajaloolisse keskkonda sulandumiseks tuleb ka uued aknad kavandada sellistena. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist või muust materjalist ukсед on lubatud näiteks juhul, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.

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. Avatäidete vahetamine ilma Muinsuskaitseameti loata muinsuskaitsealal lubatud ei ole.

Näiteks võib olla hoone ehitatud ühel perioodil, aga fassaad on hiljem terviklikult ümber kujundatud ja aknad ning välisüks pärinevad uuemast kihistusest. Samas kui hoone on nõukogude aegse kapitaalremondi käigus saanud aknad või välisukse, mille kujundus ei vääri ajaloolist hoonet, on lubatud aknad asendada puidust avatäidetega, mis lähtuvad hoone ehitusaegsest lahendusest.

Hoone ehitusaegsed või hilisemad arhitektuurse ilmega sobivad avatäited tuleb säilitada, välja arvatud juhul, kui see ei ole võimalik nende väga halva seisukorra tõttu. Avatäidete täpne seisukord ning korrastamise tehnilised võimalused selguvad sageli alles restaureerimisprotsessi käigus. Restaureerimismetoodika ning hinnangu akende seisukorrale peab andma vastava tegevusala pädevustunnistusega spetsialist.

Ajaloolises keskkonnas on üheks kõige suuremaks hoone välimuse mõjutajaks aknad, uksed, luugid jms. Muinsuskaitsealal on hoone välisuks tavaliselt hoone kõige enam viimistletud detail – omamoodi visiitkaart, mis näitab ära hoonesse sisenemise kohta, 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, kui sellega ei kaasne ventilatsioonisüsteemi uuendamine. 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 16.6 selgitatakse, et ehitise maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ning vajadusel, sõltuvalt juurdeehitise iseloomust, asetusest, suurusest jms võetakse arvesse ka olemasoleva hoone arhitektuurset ilmet (katuse kallet ja kuju, räästa- või karniisjoont, korruse kõrgust vms), et juurdeehitis sobituks olemasoleva hoonega ning sulanduks ümbritsevasse keskkonda.

Nagu eelnõu punktis 8.7 on põhimõttena välja toodud, peaksid suuremahulised juurdeehitised (üle 33% hoone mahust) olema üldjuhul tänapäevase arhitektuurikeelega ja ajaloolistest mahtudest visuaalselt eristuvad. Veranda vms väiksema hooneosa taastamisel on aga tihti õigustatud pigem ajaloolist lahendust kopeeriv lähenemine. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist, valitakse ka juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud pigem kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid).

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

Punktis 16.7 antakse suunised ventilatsiooni ja küttesüsteemide ehitamisele, et võimalusel kasutataks nende tarbeks ära olemasolevad korstnad või muud läbiviigud, mis hoonetes juba olemas on, et hoonetele uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda ja uute kaasaegsete

korstnatega visuaalselt risustada. Juhul kui see võimalik ei ole, rajatakse uued korstnad ajalooliste eeskujul.

Punkt 16.8 sätestatakse, et elektri- või muu seade, eelkõige selle hooneväline osa paigaldatakse avalikust ruumist vähese vaadeldavusega kohta ja selliselt, et see ei kahjustaks hoone konstruktsioone ega viimistlust. Elektri- või muu seadmena mõistetakse eelnõus päiksepaneeli, õhksoojuspumpa, ventilatsiooniseadet, elektrikappi, postalajaama, gaasikatla välisosa jms. Katusepinnast visuaalselt eristuva päiksepaneelina mõistetakse siin ka kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need oleksid paigutatud nii, et need on avalikust ruumist (tänavalt, platsidelt jms olulistest vaatekohtadest) vaadeldes võimalikult varjatud – kui võimalik, siis paigaldada need hoone tagaküljele või hoonest eraldi.

Hoone konstruktsioonide ja viimistluse kahjustamise all on mõeldud näiteks õhksoojuspumba välisseadme paigaldamist seinale. Seade tekitab vibratsiooni, mis võib kahjustada hoone konstruktsiooni, ja kondensatsioonivett, mis võib valguda hoone seinale ning niiskena hoidmise ja külmumis-sulamistsüklite tõttu kahjustada konstruktsioone. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoonest eraldiseisvale alusele.

Punktis 16.9 antakse juhised erinevate reklaami- ja infokandjate ning tegevuskoha tähiste paigutamiseks. Oluline on kavandada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata valgushäiringut või linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte püsivalt paigaldatud tegevuskoha tähis ja reklaam ei ole esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jms sähvida, sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised tekitavad valgushäiringut ja hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima. Valgushäiringu all mõeldakse ülevalgustatud tegevuskoha tähiseid või reklaame, samuti värvilist valgust. Paljudel Lihula kaubanduspindadega hoonetel on suured vitriinaknad, mille puhul on soovitatav kasutada neid algses funktsioonis, st reklaamida oma kaupu vitriinaknal kujundatud väljapanekuga. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

Punktis 16.10 antakse nõuded kultuuriväärtuslikule ehitisele katuseakende paigaldamise kohta: *katuseaknaid võib paigaldada vähese vaadeldavusega kohta, eelistatult hoovipoolsele küljele, juhul, kui need ei kahjusta hoone kultuuriväärtuslikku ilmet, on katusega samas tasapinnas ning paigutatud hoone üldise arhitektuurse tervikuga sobivalt ja hoone fassaadi rütmiga arvestavalt.* Ajalooliste hoonete kasutuses hoidmiseks võib katuseaken selge tänapäevase lisandusena olla vajalik katusealuse täiendava pinna kasutusele võtmiseks köetavate ruumidena. Pööningule valguse saamiseks on katuseaknad üks võimalus, mille kasutamist kaaluda. Katuseakende puhul arvestatakse hoone fassaadi rütmi ja sümmeetriaga ning eriti tänavapoolsetel külgedel jälgida, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ega domineerivalt. Katuseakende kavandamisel eelistatakse nende paigutamist kohtadesse, mis on võimalikult vähe vaadeldavad, näiteks hoovipoolsele küljele, et säilitada kultuuriväärtuslike hoonete tänavapoolse külje autentne välimus. Vähese vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest – nähtavad.

Eelnõu punktis 17 sätestatakse nõuded tööde tegemisele C-kaitsekategooria hoonetel. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja kavandatavatele juurdeehitistele. Nõuded kehtivad ka juhul, kui tegemist on EhS-u § 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, sealhulgas

detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue (lähtudes MuKS §50 lg-st 2 ja § 61 lg-test 3 ja 4).

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

Punktis 17.2 tuuakse välja, et *kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale; traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale kasutada ei lubata.* Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine ajaloolise keskkonnale üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada ajaloolisele keskkonnale omaseid, järelkult ka sinna sobivaid materjale. Traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale ei kasutata samal põhjusel nagu kultuuriväärtusliku hoone puhul. Ajaloolisse linnatuumikusse mittetüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena.

Ka C-kaitsekategooria hoone puhul ei saa muinsuskaitsealal kasutada mistahes lahendusi, kuid peale hoone ehitusaegsete materjalide kasutamise on siin võimaluste ulatus laiem. Näiteks tüüpilise silikaattellistest nõukogudeaegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel kas säilitada algse välisilme ja materjalikasutuse (eterniit, tellisfassaadid) või anda hoonetele tervikliku uue välisilme (näiteks plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohviga kujundatud fassaadidel üldjuhul kasutada ei lubata, on C-kaitsekategooria hoonete puhul üldjuhul võimalik lahendus. Tüüpilise silikaattellis-fassaadiga korterelamu puhul ei eeldata, et selle soojustamisel peaks taastama soojustuse peal algse eeskujul silikaatvoodri või ajalooliste hoonete eeskujul lubikrohvi. C-kaitsekategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga hooned. Konkreetsele hoonetele sobiva kooskõlastab Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

Punktis 17.3 sõnastatakse, et C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine üldjuhul lubatud, kui säilitatakse hoone ja selle osade proportsioonid ja vajadusel ka hoonetele iseloomulikud detailid. See tähendab, et soojustamisel taastatakse üldjuhul hooneosade proportsioonid – pikendatakse räästast, tõstetakse aknad seina suhtes sellisele kaugusele, nagu need enne soojustamist olid jne. C-kaitsekategooria hoonetelgi võib olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida soojustuse peale tõsta või markeerida (näiteks mõni bareljeef, supergraafika). Iseseisvat arhitektuurset väärtust omavate C-kaitsekategooria hoonete puhul tuleb välisseinte soojustamisest loobuda, kui selle tulemusena ei säilitata ega eksponeerita hoonet ilmestavaid väärtuslikke fassaadidetaile.

Punktides 17.4 – 17.6 seatakse nõuded hoone laiendamise, elektri- või muu seadme ja püsivalt paigaldatud tegevuskoha tähise või reklaamikandja paigaldamise puhul. Nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad ajaloolist linnaruumi kui tervikut.

Eelnõu punktis 18 antakse nõuded uue ehitise püstitamiseks muinsuskaitsealale. Täpsemad nõuded uushoonete püstitamisele tulenevad üldjuhul eelkõige valla üldplaneeringust (ja selle muinsuskaitse eritingimustest), kinnistu detailplaneeringust või projekteerimistingimustest (ja nende juurde koostatavatest detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest). Eelnõu punktis tuuakse välja kaitsekorrast tulenevad üldnõuded, mis loovad raamistiku detailplaneeringu ja

projekteerimistingimuste või detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades kvaliteetse ruumi põhialustega.²¹

MuKS-i §-st 61 lähtudes tuleb uue ehitise püstitamiseks hoonestuseta krundile koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Sealhulgas peab vastava analüüsi ja lähtekohad detailplaneeringu koostamiseks andma pädevustunnistusega spetsialist, kellel on pädevus hinnata ja põhjendada väärtuslike elementide säilitamise ja vaadeldavuse tagamist, sealhulgas määrata muinsuskaitseala ja kohaspetsiifiliselt ehituskeelualad, ehitusjooned, kõrguspiirangud, krundi täisehitusprotsent, lubatud suurimad ehitismahud ja võimalikud ehitusalad, tingimused uute hoonemahtude välisviimistlusmaterjalile, katusekujule ja piiretele ning vajadusel tingimused arheoloogilise kultuurikihi uurimiseks ja säilitamiseks. Eelnimetatud analüüsi ja tingimuste sõnastamise eesmärk on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavate muudatuste tegemise tulemusel tagatakse muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid. Kohalik omavalitsus 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 muinsuskaitse tingimust omava isiku poolt on oluline ja vajalik, sest detailplaneeringut koostaval omavalitsusel või ettevõtjatel sellekohast pädevust olema ei pea.

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

Kuna uute ehitiste püstitamisel on 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 võimaldavad 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.

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

Lähiümbrusena on mõistetav kvartal, kus hoonestatav krunt asub, ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Suured erinevused vahetute naaberhoonete ja üle tee paikneva hoonestuse vahel ei anna enamasti head ruumiloomet. Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistute tänaväärsetes osades ja õuemaal. Juhul

²¹ Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted. - <https://planeerimine.ee/dp/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted/>

kui õuemaal asuva C-kaitsekategooria hoone asemele soovitakse rajada uus hoone, siis lähtutakse kvartalil olevatel kinnistutel asuvate hoovialal paiknevate hoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänavaäärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige enne II maailmasõda ehitatud A- ja B-kaitsekategooria hoonete mahtudest, mis iseloomustavad muinsuskaitseala hoonestust kõige rohkem ning hoiavad selle ajaloolist ilmet. Kui hoonestatava krundi lähiümbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooneid, siis neid lähtekohana ei kasutata, kuna need ei ole muinsuskaitseala kui terviku suhtes sama iseloomulikud. Samas alati ei ole vanema hoonestuse mahtudest lähtumine linnaruumis mõistlik ning arvestatakse ka tänapäevast linnaruumi (punktis 8.7). Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise raames.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul arvestatakse olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Värvilahenduse valimisel arvestatakse samuti keskkonnaga, välditakse üldjuhul teravaid kontraste ümbritsevaga (näiteks erelilla uushoone beežikas-hallikas keskkonnas). Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajaloolise hoonestuse katusemaastikuga: piirkonnas, kus esinevad viil- ja kelpkatused, on eelistatud ka uue hoone puhul kaldkatvus, lamekatustega piirkonnas lamekatvus jne.

Uue hoone ehituslike tingimuste osas tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud üldiste tingimustega (kõrgus, asukoht tänavaruumis ja kinnistul, maht jms).

Punktis 18.2 sõnastatakse nõue, et *mitut varasemat krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel liigendatakse see mahuliselt ja arhitektuurselt, järgides ajaloolist (eelõige II maailmasõja eelset) hoonestusstruktuuri*. See nõue tagab, et ajaloolisse keskkonda ei kavandataks ebatüüpiliselt suuri, monotoonseid ja sellega ajaloolisele hoonestusele vastanduvaid või sellest eristuvaid ehitisi.

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

Punktis 18.4 sätestatakse, et *alla 20ruutmeetrise² ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgune ehitis (edaspidi väikeehitis), mis on ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline (prügimaja, elektrialajaam, autovarjualune jms) paigutatakse asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on varjestatud, kahjustamata hoonete konstruktsioone ja viimistlust*.

Sellised ehitised paigutatakse hoovialal asukohta, kus need ei ole avalikust ruumist nähtavad. Juhul, kui seda ei ole võimalik tagada, peab väikeehitis olema kujundatud selliselt, et see ei domineeriks olemasoleva hoone üle või oleks varjestatud (näiteks puidust restiga kaetud).

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

Punktis 18.5 sätestatakse, et väikeehitiste, sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata alapunktides 1 ja 2 seatud nõudeid; sellised ehitised kavandatakse ajaloolisesse keskkonda sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse ega kahjusta olulisi vaateid. Need on ehitised, millele ehitusseadustiku kohaselt ei ole vajalik kohalikku omavalitsust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste ehitiste püstitamiseks saada muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Sellised hooned on näiteks kioskid, avalikud tualetid, kuurid jms. Väikeehitiste puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse, kuid kõrgendatud nõuded arhitektursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud, ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole alati ka võimalik. Väikeehitise puhul on varasema hoone kopeerimine üldjuhul aktsepteeritav (nt kunagise lihtsa puitkuuri asemele tehakse samasugune), selliste väikehoonete puhul ei eeldata tänapäevase arhitektuurikeele kasutamist.

Punktis 18.6 sätestatakse, et ajaloolistele avalikele haljasaladele uusi ehitisi ei püstitata, välja arvatud juhtudel, kui laiendatakse olemasoleva hoone maapealset osa sobiva mastaabi ja kujundusega või püstitatakse avaliku kasutusega väikeehitis või puhkerajatis (taristuobjektid, spordirajatised 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 Lihula linna miljööst ja väärtusest elu- ja puhke-keskkonnana. Lähtudes haljasalade säilitamise eesmärgist, ei ole nende täis ehitamine lubatud.

Samas on haljasaladel alati olnud erinevad puhkealana toimimiseks vajalikud rajatised ja väikeehitised ja neid võib sel otstarbel edaspidigi Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ajaloolisse keskkonda sobiva suuruse ja kujuga kavandada ja 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 näiteks parki hakatakse rajama suuremaid atraktsioone nagu näiteks karussellid, või kohtkindlalt kinnitatud püsivaid spordirajatisi nagu näiteks kettagolfi rajad, siis sellised rajatised on pargi ilmet muutvad ja tuleb Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Kaitsekorraga jäetakse ka põhimõtteline võimalus ajaloolistel haljasaladel olevaid hooned laiendada – st keeld ajaloolistel haljasaladel uusi hooned rajada ei laiene olemasolevatele hoonetele, 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.

Eelnõu punktis 19 antakse nõuded kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisele. Lähtuvalt MuKS § 52 lg-st 5 kohustab pädevat asutust (kohaliku omavalitsuse üksust) 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.

Muinsuskaitseala üheks kaitse eesmärgiga seotud väärtuseks on krundi- ja hoonestusstruktuur. Muudatuste lubatavuse üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest –

arvestatakse selle vanust ja terviklikuna püsimise järjepidevust. Kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel arvestatakse hoonestuse olemasolevat või tulevast paiknemist ja potentsiaalseid ligipääsu võimalusi. Sõnastatud väärtused ja põhimõtted annavad kinnistupiiride muutmise võimalikkuse üle otsuste tegemiseks lähtekohad nii Muinsuskaitseametile kui ka kohaliku omavalitsuse üksusele.

Punktis 19.1 sätestatakse, et *muutmata või vähesel määral muutunud ajaloolised kinnistupiirid üldjuhul säilitatakse*. Kinnistupiiride suurus ja paiknemine on läbi sajandite määratud sinna püstitatavate ehitiste paiknemise. Muutuste kavandamisel kinnistustruktuuris kaalutakse konkreetse kinnistu ajalist väärtust, seotust sellel paikneva hoonestuse ning kvartalis üldiselt tavaks oleva kinnistute struktuuriga.

Muinsuskaitseala kontekstis loetakse väärtuslikuks eelkõige II maailmasõja eelset kinnistustruktuuri, eriti kui ajalooline kinnistu ja kultuuriväärtuslik hoonestus on mõlemad säilinud. Samas ka hilisemad kinnistud võivad olla sellised, mis sobituvad kvartalis väljakujunenud kinnistustruktuuriga ja mille muutmisel – liitmisel või jagamisel – tekiks ebakõla kinnistu suurustes, mis võib hakata mõjutama ka kavandatavate ehitiste paiknemist ja ilmet. Kinnistute liitmisest keeldumine võib olla põhjendatud ka vajadusega vältida muinsuskaitsealale sobimatult suurte hoonete ehitamist.

Kinnistu piiride nihutamist seal paiknevate ehitiste teenindamiseks või omandisuhte täpsustamiseks on võimalik kaaluda ka II maailmasõja eelsete kinnistute puhul. Näiteks võib olla vajadus nihutada naaberkinnistute piiri selliselt, et kinnistul asuv abihoone oleks tervikuna ühel kinnistul.

Kinnistute kujunemist näitab Lihula muinsuskaitseala ajalooliste kinnistute kaart²². Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab uuringule tuginedes kinnistut ja selle lähiümbrust analüüsides kaaluda, kas tegemist on ajaloolise ja kultuuriväärtust kandva kinnistuga või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud asjade, sh kinnistu piiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel.

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

Kinnistu peab olema sellise kujuga, mis võimaldab hoonet hooldada ja teenindada. Krundil asuva ehitise hooldamise ja teenindamise vajadus on üks sagedasemaid põhjuseid krundipiiride nihutamiseks. Kinnistupiiride muutmisel on oluline järgida ajaloolist struktuuri, vältida ajaloolises keskkonnas ebaloomulikult väikeste või suurte kruntide tekkimist, vältida kitsaid kiile ja ribasid ning kinnistute moodustamist, millel puudub väljapääs avalikule tänavale. Kuigi kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist ja seda, kuhu paigutatakse piirdeaiad, hooned ja haljastus.

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

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

²² [Lihula krundipiiride kaart](#)

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

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

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

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

Punktis 20.2 sätestatakse, et juhul, kui on vajalik rajada uued piirdeaiad, -postid, väravad jms, siis kavandatakse need lähtudes lähiümbruses väljakujunenud tavast (ehitusvõtetest, materjalikasutusest, kõrgusest, paiknemisest tänavajoone suhtes) ja sobivusest kinnistu hoonestuse arhitektuuriga. 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 selgitatakse välja nõustamisprotsessi või eritingimuste koostamise käigus.

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

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

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

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

Punktis 20.4 antakse nõuded uute katendite rajamisel, mille järgi *uue katendi rajamisel lähtutakse ajaloolisest lahendusest, näiteks kasutatakse sõiduteel munakivisillutist, kõnniteel sillutisplaate, hoovialal sillutiskivi ja/või sõelmeid, sealhulgas eelistatakse asfaltkatele sillutiskivilahendusi; sillutise kavandamisel lähtutakse piirkonnale iseloomulikust hoonestuse, haljastuse ja sillutatud ala vahekorrast*. Erinevate katendite kasutamine mitmekesistab linnaruumi ning on oluline osa selle ajaloolisest ilmast. Piirkonniti erineb sillutatud ala suurus ning ka katendi materjal. Haljastuse ja sillutise kavandamisel piirkonnale iseloomulikku lahendust välja selgitades tuleks analüüsida olukorda vähemalt konkreetses kvartalis ja vajadusel ka tänavalõigu vastasküljel. Hoovide parklateks muutmist tuleb vältida. Parkimiskoormuse suurenemine on ajaloolises linnakeskkonnas liiklemist ja keskkonna tajumist häiriv ning seda tuleb vältida linnakeskuse tihendamisega seotud otsuste tegemisel.

Punkt 20.5 sätestab, et *tagatakse sademevee hoonetest eemale juhtimine, selleks säilitatakse või rajatakse vajalikud pinnasekalded*. Hoonete soklite ääres säilitatakse pinnasekalded suunaga hoonest eemale. Needaitavad kaitsta hoone konstruktsioone liigniiskuse eest ja tagavad nii hoonete pikemaajalise säilimise. Juhul, kui krundil või linnaruumis puuduvad pinnasekalded, mis juhivad sademevee majadest eemale, rajatakse need pinnase planeerimise käigus.

Punkt 20.6 määratleb, et *tänavarekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid; vajaduse korral tänavapinda madalavale viies; välditakse pinnasevee imbustumist hoonetesse ning sademevee juhtimist kinnistutele*. Seega tuleb tänavate rekonstrueerimise projekteerimisel analüüsida, kas külgnervate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik tänavapinda allapoole viia ja vajadusel see rekonstrueerimisprojektis kavandada.

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

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

Punkt 20.9 antakse suunised hooajaliste tänavakohvikute, müügikioskite jms rajamiseks. Eelistatud on lahendused, mille puhul ei rajata tänavakohvikute jaoks eraldi kõrgemat tasapinda, vaid inventar (toolid, laudad jms) pannakse tänavapinnale. Sellisel viisil lahendatud tänavakohvikud ei tekita tänavaruumis eraldatud osasid, mis raskendavad liiklemist tänavatel,

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

Aluspinnaga kohtkindlalt ühendamata hooajalise inventari paigaldamist ei pea Muinsuskaitseametiga kooskõlastama. See hõlmab nt lahtiste pinkide, toolide, lillekastide jms paigaldamist linnaruumi, samuti hooajalise pargiinventari (batuudid-trampoliinid, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms) paigaldamist, mis ei varja olulisi vaateid (toodud korralduse lisas 1).

Punktis 20.10 sätestatakse, et tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust. Sel põhjusel tuleb vältida näiteks tänavate soolamist hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine kahjustab ajalooliste hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Soovitav on kasutada nt sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele ja kõrghaljastusele.

Punktis 20.11 käsitletakse ajalooliseid avalikke haljasalasid, mille ajalooline struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid (piirded, pargimööbel jms) säilitatakse võimalikult autentselt ja vajaduse korral taastatakse.

Säilitada ja taastada ei tule isetekkelist haljastust. See, millised pargistruktuurid ja haljastus on väärtuslikud ja mis isetekkeline, selgitatakse välja nõustamise, uuringute ja eritingimuste koostamise käigus.

Erinevalt hoonetest ei saa elus loodust restaureerida. Kui vanad puud või põõsad oma eluea lõppu jõuavad või need ohtlikuks muutuvad, siis tuleb need asendada. Haljastuse taastamisel tuleb lähtuda haljasala ajaloolisest struktuurist, planeeringust, iseloomulikust haljastusviisist, rajamisaegsest stilistikast ning puude ning taimestiku liikidest. 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) ja muutunud linnaruumi, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastuse koos arhitektuursete väikevormidega. Ka haljastuse puhul on olulised erinevate aegade iseloomulikud kihistused ja väärtuslikud on kõik kihistused.

Ridaistutuste taastamisel ei tehta üksikpuudega vaheleistutusi, 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.

Punktis 20.12 seatakse haljastuse nõudeid hoovides ning avalikus ruumis, mis ei ole kaitsekorras piiritletud väärtuslike parkide ja alleedena. Muinsuskaitseala kinnistutel moodustab hooviala kujundus järgnevatest elementidest: murualad, penramaad, kinnistusised teekatendid, madal- ja kõrghaljastus, piirdeaiad, kaevud jm väikeelemendid. Avaliku linnakeskkonna lahutamatuks osaks hoonestuse kõrval on õuemaal asuvad hooviala kujunduselemendid, mis toetavad ja aitavad esile tuua ajaloolist hoonestust. Selleks, et linnaruumis säiliks kinnistute kasutamise traditsioonid ja selle olulised kihistused, on vajalik hooviala kujundamise võttestiku suunamine. Hoovides ja kogu muinsuskaitseala avalikus ruumis on oluline säilitada võimalikult palju haljastust, sh kõrghaljastuse osakaal kinnistu pindalast, et säilitada muinsuskaitsealale iseloomulik kuurortlinna miljöö. Oluline on säilitada ja võimalusel taastada erinevaid haljastuse kihistusi, mis loovad ajaloolisest linnaruumist terviku.

Hoovide ja aedade haljastuse taastamisel või rajamisel tuleb lähtuda piirkonnale ajastuomasest haljastusviisist ja kasutada peamiselt traditsioonilisi liike: pärn, vaher, tamm, kask, hobukastan, erinevad viljapuud, sirelid, ebajasmiinid, kibuvitsad jms. Elupuid hekitaimena ei kasutata, kuna elupuuekk on Lihula muinsuskaitsealale võõras haljastusviis.

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

Punkt 20.13 täpsustab puude raiumise nõuded. Lubatud on raiuda kuivanud või ohtlikuks muutunud puid, samuti oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks. Puude raiumisel nähakse üldjuhul ette asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis (nt samal tänaval, hoovis või haljasalal, mitte kaugel äärelinnas). Muinsuskaitsealal loetakse ajaloolise linnaruumi haljastuse oluliseks väärtuslikuks komponendiks ka viljapuud, mis on osaks linnaruumi mitmekihilisest haljastusest ja toetavad linnaruumi terviklikkust. Samuti on need kõrghaljastuse kõrval olulised linna miljöö kujundajad ja loojad. Viljapuude puhul ei tule säilitada iga konkreetset viljapuud, vaid oluline on säilitada viljapuude kasvatamise traditsioon hoovide ja aedade haljastamisel. Juhul, kui üldplaneeringus määratletakse kõrghaljastuse osakaal krundil, loetakse viljapuid kõrghaljastuse osaks.

Punkt 20.14 sätestatakse, et muinsuskaitsealal tehtavate ehitustööde käigus ei kahjustata väärtuslikku haljastust ega puude juuri. Enamlevinud ehitustööd, millega võidakse kahjustada puude juuri, on tänavate rekonstrueerimine, trasside uuendamine või hoonete püstitamine. Kahjustamise vältimine ei tähenda siiski kaevetööde keelamist. Uute trasside ja muude kaevetööde kavandamisel tuleb silmas pidada, et olemasolev haljastus ei saaks kahjustada ning taastataks ehitusele eelnenud või projektiga ettenähtud olukord.

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

Punkt 21.1 sätestatakse,

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

Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks tuleb arheoloogilise kultuurkihi elemendid planeeritaval alal välja selgitada juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) tuleb koguda piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: tuleb arhiivi- ja bibliograafiauuringu abil analüüsida keskaegset ning varauusaegset ja uusaegset linnaruumi, vajadusel teha arheoloogiline eeluuring, et projekti koostamisel oleks võimalik maksimaalselt arvesse võtta väärtuslikke ehituskonstruksioone ja – detaile, ja muid arheoloogilise kultuurkihi elemente, sh matusepaiku.

Eelnõu selle punktiga on hõlmatud uus- ja juurdeehitiste kavandamine praegu hoonestamata alale, olemasoleva hoone asemele uue hoone püstitamine, samuti parklate jms tugevdatud aluspinnaga rajatiste ja tehnoliinide kavandamine. Tehnoliinide jm taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurkiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurkihi alt. Välditakse tehnoliinide koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandit suuremas

mahus kui on optimaalne. Ruumiotsuse tegemisel eelnevaga arvestamine annab võimaluse asjaolusid arvesse võtta, vajadusel olemasolevat teavet täiendada ning jõuda tulemusele, mis sekkub arheoloogiapärandisse vähimal võimalikul viisil ja säilitab seda maksimaalselt.

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

Punktis 21.2 nõutakse, et *väärtuslikud ajaloolised ehituskonstruksioonid ja -detailid säilitatakse*. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja detailid on peamiselt kesk- ja varauusaegsed ehitised ning rajatised ja nende jäänused.

Maa-aluste konstruksioonide markeerimisel on oluline teha seda viisil, mis ei kahjusta originaali. Maa peale ehituskonstruksiooni markeerimisest tuleb loobuda, kui seda plaanitakse näiteks massiivse müüritisena, mis seab ohtu maa sees säilinud konstruksiooni edasise säilimise. Sel juhul tuleb eelistada originaalkonstruksiooni säilitamist ilma markeerimiseta või leida markeerimiseks kergemad lahendused, mis ei sea ohtu originaali säilimist.

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

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

Eelnõu punktis 22 on sätestatud, et muinsuskaitsealal on kaitsevöönd, mis on esitatud kaitsekorra eelnõu lisa 1. Uue hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetses kohas.

Punktis 23 on välja toodud, et *muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning vaated piki ajaloolist tänavat ja kaugvaated Lihula linnusele ja mõisale. Vaateid ehitiste ega kõrghaljastusega sulgeda ei lubata*. Muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, samuti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest, tähendab ka muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete säilitamist muinsuskaitsealale, st galeriide jms üle tänavaraajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette. Lihula linnusele ja mõisa vaadeldavus tähendab Risti - Virtsu - Kuivastu - Kuressaare maanteelt, Penijõe teelt ja Hälvati - Lihula teelt avanevate vaadete säilimist, st visuaalsete tõkete rajamise vältimist muinsuskaitseala ette. Lubatud on vaadete avamiseks puude võrade kärpimine ja isetekkeliste puude raie. Kaitsevööndi alal ei ole ehitustegevus välistatud, oluline on, et säiliks ala üldine iseloom, ilme ja maastik ning muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas.

Punktis 24 on välja toodud, et *uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga. Info- või reklaamikandjat, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone kavandatakse kohtadesse, kus need ei avalda negatiivset mõju muinsuskaitseala keskkonnale ega sellele avanevatele vaadetele.* Hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses kontrastide vältimise all mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestumustri jätkamist. Punkt sätestab ka, et ei püstitata muinsuskaitseala vaadeldavust häirivaid või varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi – näiteks päikese- või tuuleparke, alajaamasid või muid konstruktsioone.

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 säilimisele. Muinsuskaitseamet teeb riiklikku järelevalvet 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 teada eeltoodud asjaolud ja seega ei ole tagatud kultuuriväärtuslike hoonete piisav kaitse.

Eelnõu punktis 25 antakse leevendused muinsuskaitsealal tööde tegemise loast loobumiseks. Loakohustusest loobumine tähendab, et nendel juhtudel ei ole tarvis koostada eelnevalt ka muinsuskaitse eritingimusi. Leevenduste tegemisel lähtutakse asjaolust, et ehitusseadustik ja MuKS on harmoneeritud (Vt MuKS § 1 lg 2). See võimaldab omavalitsustel hõlmata Muinsuskaitseametit ühe menetluse raames. Muinsuskaitseamet osaleb kooskõlastuse andjana Ehitusregistri kaudu projekteerimistingimuste eelnõu koostamisel ja kooskõlastamisel (EhS § 31 lg 3), ehitusloa või -teatisemenetluses (EhS § 42 lg 7). Nendes menetlustes on Muinsuskaitseametil MuKS § 52 lg 7 p 4 tulenev võimalus loobuda tööde tegemise loa nõudest, *kui amet on teisele haldusorganile antud kooskõlastuses seda märkinud.* Nimetatud leevenduste tegemine märgitakse haldusorganile antava kooskõlastuse juures B-kaitsekategooria hoonete siseruumides ehitamisel ja C-kaitsekategooria hoonete ümberehitamisel.

Punktis 25.1 leevendatakse tööde tegemise loa nõuet C-kaitsekategooria hoonete konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (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 muinsuskaitse eritingimusi

ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel lähtutakse C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 17) ja ehitusprojekti kooskõlastamise käigus täpsustatud asjaoludest. Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse üksuse poolt läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses. Tööde tegemise luba asendab C-kaitsekategooriasse määratud hoonetele Ehitusregistris ehitusloa juures olevale ehitusprojektile ameti poolt antav kooskõlastus. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse 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 ehitusteatise kohustusega tööks.

Punktis 25.2 sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *raietöödeks ja hooajalise ajutise ehitise püstitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud*. 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 menetluse, 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), on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba.

Punktis 25.3 sätestatakse, et muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav *püsivalt paigaldatud 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.

Eelnõu punktis 26 antakse leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis määratud juhtudel tööde kooskõlastamise või teavitamise nõudest.

Punktiga 26.1 leevendatakse kaitsevööndis olemasoleva ehitise ümberehitamise ja välisilme muutmise kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga, välja arvatud juhul kui see hõlmab maapealse osa mahulist juurdeehitamist. See on leevendus MuKS-i § 58 lg-st 1, mis näeb ette, et *pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise*. Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt.

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

Mahulise juurdeehitamisenäe mõistetakse siin ehitise suletud brutopinna suurendamist, välja arvatud ehitise välispiirete soojustamise, mida ei loeta ehitise mahuliseks suurendamiseks muinsuskaitsealises mõttes, sest selline ehitustegevus ei mõjuta oluliselt muinsuskaitseala

vaadeldavust. Samuti ei loeta ehitise mahuliseks juurdeehitamiseks ehitise olemasoleva katusealuse väljaehitamist juhul, kui hoonele ei lisandu katusest väljaehitisi (valgustus lahendatakse näiteks katuseakendega). Juhul kui ehitisele lisatakse katusepinnale väljaehitisi või mistahes muid mahulisi juurdeehitisi, siis tuleb need projektid muinsuskaitseala kaitsevööndis jätkuvalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Punktiga 26.2 leevendatakse omaniku või valdaja MuKS-i § 58 lg 2 tulenevat kohustust teavitada Muinsuskaitseametit ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitusseadustikust tuleneva ehitisteatisest või ehitusloakohustuse puudumise korral. Seega ei ole ka näiteks ehitus- ja remonttöödest ameti teavitamine nõutav, kui ehitusluba- või ehitusteatis ei ole nõutav. Samuti ei nõuta alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 meetri kõrguste ehitiste ehitamisest teavitamist. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavalt muinsuskaitseala vaadeldavust ei muuda ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

Eelnõu punktis 26.3 leevendatakse kaitsevööndi alal ehitiste lammutamise kooskõlastamist Muinsuskaitseametiga.

VII osa. Muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid

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

Punktiga 27 määratakse, 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. Kaitsevöönd on näiteks tulevikus vajalik määrata kinnismälestisele Lihula linnuse varemed vallikraavidega (kultuurimälestiste registri nr 15476).

VIII osa. Lõppsätetes käsitletakse korralduse jõustumist.

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

Eelnõu punktis 29 sätestatakse, et vastavalt MuKS § 91 lg 1 lõpeb *Vabariigi Valitsuse 05. september 2006. aasta määruse nr 195 „Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala põhimäärus“ (RT I 2006, 40, 302) kehtivus punktis 28 sätestatud korralduse jõustumisel.*

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

Kaitsekorra põhjendused ja selgitused on esitatud seletuskirjas, mis on kättesaadav Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

5. Kaitsekorra menetluse kirjeldus

Kaitsekorra eelnõu koostamise ettevalmistamisega alustati 2021. aastal oktoobris, kui Muinsuskaitseameti peadirektori 30.10.2021 käskkirjaga nr 1.1-5/73-A moodustati kaitsekorra koostamise töörühm Muinsuskaitseameti Pärnumaa nõuniku Helle-Triin Hansumäe juhtimisel.

Töörühm käis koos 8 korda, koosolekutel arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega. Töörühma koosolekutele eelnevalt toimus Lihula muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimine, mille viis läbi Muinsuskaitseameti lepingupartner.

Töörühm vaatas Lihula muinsuskaitseala inventeerimise tulemused hoonete kaupa läbi ning viis inventeerijate pakutud kaitsekategooriate ettepanekutesse sisse mitmeid muudatusi. Töörühma protokollid ning inventeerimisaruanne koos kaitsekategooriate ettepanekute tabeliga, millesse on töörühma tehtud ettepanekud sisse viidud, on kättesaadavad korralduse seletuskirja lisana, Muinsuskaitseameti kodulehel Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel.

Eelnõu väljatöötamise käigus koostati lisaks inventeerimisele veel kolm alusuuringut: ülevaade Lihula ajaloolisest haljastusest²³(Katrin Koit, Muinsuskaitseameti ehituspärandi nõunik, 2023), Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala arheoloogilise kultuurikihi ulatuse täpsustamine²⁴. (Anton Pärn, arheoloog, SA Haapsalu ja Läänemaa Muuseumid, 2022) ning Lihula krundipiiride kaart²⁵ (Martti Veldi, Muinsuskaitseameti arheoloogianõunik, 2022)

Haljasalade uuringu põhjal kaardistati olulised ajaloolised haljasalad ning arheoloogiliselt tundlike alade uuringu alusel määrati tingimused arheoloogiapärandi kaitseks. Krundipiiride analüüsist lähtuti kaitsekorras kinnistupiiride väärtuse ja nõuete määramisel.

Muinsuskaitseala elanikke, omanikke ja kohalikku kogukonda kaasati teabepäevade kaudu (12.02.2022 ja 10.09.2022). Avalike teabepäevade kohta avaldati info Läänemaa teatajas, Muinsuskaitseameti kodu- ja *Facebooki*-lehel, samuti edastati info muinsuskaitseala kinnisvaraomanike e-posti aadressidele.

01.02.2023 toimus Lihula muinsuskaitseala kaitsekorraga seotud arheoloogia teemade tutvustus ja arutelu Arheoloogiapärandi eksperdinõukogus.

Teabepäeval kogutud infot, arvamusi ja ettepanekuid on rohkemal või vähemal määral arvestatud ka kaitsekorra eelnõu koostamisel. Kõik töörühma otsused on olnud konsensuslikud.

²³ [Lihula muinsuskaitseala haljasalad](#)

²⁴ [Lihula muinsuskaitseala arheoloogilise kultuurikihi ulatuse täpsustamine](#)

²⁵ [Lihula krundipiiride kaart](#)

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

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 21.04–21.05.2023, eelnõuga seotud materjalid olid kättesaadavad [Muinsuskaitseameti kodulehel](#). Lisaks veebilehele olid kaitsekorra eelnõu, selle seletuskiri ja lisad kättesaadavad Muinsuskaitseameti Pärnu kontoris aadressil Pikk 16b).

Avaliku väljapaneku jooksul laekus vastuväiteid, arvamusi ning täiendus- ja parandusettepanekuid 4 isikult. Esitatud vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute osas kujundas Muinsuskaitseamet seisukoha ja edastas selle enne avalikku arutelu toimumist arvamuse saatjale kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekud ja vastuväited ning Muinsuskaitseameti võetud seisukohad on toodud seletuskirja lisas 3.

Arvestades avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid, muudeti vähesel määral eelnõu ja täiendati seletuskirja sõnastust.

Avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati ajalehes Lääne Elus, Postimehes, Lääneranna teatajas, Muinsuskaitseameti infokanalites (veebilehel, pressiteates, Facebookis), e-posti kaudu (kaasatavad asutused, huvigrupid, olemasoleva muinsuskaitseala ja kaitsevööndi kinnisvaraomanikud, samuti vastuväidete, arvamuste ja ettepanekute tegijad). Kaitsekorra eelnõu avalik arutelu toimus 16. juunil 2023 Lihula mõisas²⁶. Kohapeal osales 9 inimest, lisaks toimus veebiülekanne, kus osales ca 20 inimest. [Avaliku arutelu videosalvestus](#) on järelevaadatav Muinsuskaitseameti *Facebooki* lehel²⁷.

Arutelu käigus tutvustati esitatud arvamusi ja vastuväiteid ning nendele Muinsuskaitseameti poolt kujundatud seisukohti.

Hilisemalt on tehtud sõnastuslikke parandusi või punktide järjestuse muudatusi, mis eelnõu ja seletuskirja sisu ei muuda. Pärast avaliku arutelu toimumist täiendati seletuskirja punkti 20 selgitusega, et loakohustusega ei ole Muinsuskaitseameti praktikas kunagi olnud hõlmatud ega ole seda ka praegu väikesemahulised haljastustööd (istutustööd, peenarde rajamine jm taimede kasvatamise ja aiapidamisega seotud kaevetööd) ja maaharimine.

Eelnõud tutvustati 24.10.2023 toimunud Kultuuriministeeriumi juures tegutsevale Muinsuskaitse Nõukogule. Nõukogu otsustas eelnõud toetada. Eelnõu esitati kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule eelnõude infosüsteemi EIS kaudu ning arvamuse avaldamiseks Lääneranna Vallavalitsusele.

6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Eelnõu 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 Lihula muinsuskaitsealal.

²⁶ [Avaliku arutelu protokoll](#)

²⁷ [Avaliku arutelu videosalvestus](#)

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kaitsekategooriasse ja tööde tegemisel loakohustuse ulatuse sõltuvus sellest. Selle eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised jäigad reeglid ei ole põhjendatud. 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 muinsuskaitsealal kõikide hoonete puhul võrdselt. Uue kaitsekorra kehtima hakates leevenevad nõuded kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonete puhul, endised nõuded jäävad kehtima vaid 13 hoone puhul. 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 (leevendus 25. 1). B-kategooria hoonetele ei anta enam eritingimusi ega tööde tegemise lube siseruumides tehtavateks töödeks. Samuti väheneb halduskoormus raie- ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas, kuna Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksuse loamenetluses ega pea tööde tegemiseks eraldi luba väljastama. Lisaks eeltoodule väheneb halduskoormus kaitsevööndi hoonete puhul. Ametiga ei ole vaja muinsuskaitseala kaitsevööndis kooskõlastada ehitustöid, mis ei hõlma mahulist juurdeehitamist. Samuti ei pea kaitsevööndis teavitama alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindala ja alla viie meetri kõrguse ehitise püstitamisest.

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.

Muinsuskaitseala kaitsekorra sisu on sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt ja väärtustekesksemalt, mis võimaldab Muinsuskaitseametil tagada Lihula linnatuumiku 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 ministeeriumidele ning arvamuse avaldamiseks Lääneranna Vallale.

Lisa 1: Hoonete kaitsekategooriate põhjendused

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

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