

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

**Sisukord**

<b>1. Sissejuhatus.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Viljandi muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Eelnõu sisu .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Kaitsekorra ette valmistamise ja menetluse kirjeldus .....</b>	<b>43</b>
<b>6. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele.....</b>	<b>46</b>
<b>7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused.....</b>	<b>46</b>
<b>8. Korralduse jõustumine .....</b>	<b>48</b>
<b>9. Vaidlustamine .....</b>	<b>48</b>
<b>10. Eelnõu kooskõlastamine.....</b>	<b>48</b>
<b>Lisa 1: Kaitsekategooriate põhjendused .....</b>	<b>49</b>
<b>Lisa 2: Muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast.....</b>	<b>49</b>
<b>Lisa 3: Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud ettepanekud, arvamused ja Muinsuskaitseameti seisukohad.....</b>	<b>49</b>
<b>Lisa 4: Arheoloogilise kultuurikihiga alad Viljandi muinsuskaitsealal.....</b>	<b>49</b>

## 1. Sissejuhatus

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

Viljandi muinsuskaitseala asub Viljandi maakonnas Viljandi linnas. 27. veebruaril 1973. aastal kehtestati Eesti NSV Ministrite Nõukogu määrusega nr 91 Viljandi linna ajaloolise keskuse riiklik kaitsetsoon. 31.03.1995 võttis Vabariigi Valitsus vastu määruse nr 153 „[Viljandi ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimääruste ja piiride kinnitamine](#)“. 24.06.2004 võttis Vabariigi Valitsus vastu määruse nr 219 „[Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)“.

Siinse korralduse eelnõuga (edaspidi *eelnõu*) kehtestatakse olemasolevale muinsuskaitsealale 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. Selle kehtestamisel asendab Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord seni kehtinud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse. Seni kehtinud põhimäärus muutub MuKS § 91 lg 1 alusel kehtetuks Vabariigi Valitsuse korralduse jõustumisest.

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

Korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Muinsuskaitseameti ehituspärandi nõunik-analüütik Laura Ingerpuu ([laura.ingerpuu@muinsuskaitseamet.ee](mailto:laura.ingerpuu@muinsuskaitseamet.ee); +372 53 419 385), endine Viljandimaa nõunik Anne Kivi, arheoloogiapärandi osakonna juhataja Helena Kaldre ([helena.kaldre@muinsuskaitseamet.ee](mailto:helena.kaldre@muinsuskaitseamet.ee); +372 58 875 384), arheoloogia nõunik Liivi Varul ([liivi.varul@muinsuskaitseamet.ee](mailto:liivi.varul@muinsuskaitseamet.ee); +372 53 026 912). Eelnõu valmimisele töötasid kaasa Muinsuskaitseameti peadirektori 23.08.2021 käskkirjaga nr 1.1-5/50-A moodustatud Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise töörühma liikmed: Kalvi Märtin (Viljandi Linnavalitsus, abilinnapea), Olav Remmelkoor (Viljandi Linnavalitsus, peaarhitekt ja arhitektuuriameti juhataja), Leele Välja (töörühma liikmeks kutsutud ekspert, arhitektuuriajaloolane), Margit Aule (töörühma liikmeks kutsutud ekspert, arhitekt), Laura Ingerpuu (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi nõunik-analüütik) ja Anne Kivi (Muinsuskaitseamet, Viljandimaa nõunik). Lisaks aitasid kaasa Monika Vestman (endine Viljandi Linnavalitsuse kultuuriväärtuste spetsialist ja töörühma assistent, praegune Muinsuskaitseameti Viljandimaa nõunik), Ditmar Martinson (Viljandi Linnavalitsuse liige) ja Kaire Tooming (Muinsuskaitseamet, ehituspärandi kaitsekorralduse juht). Töörühma juhtis

Laura Ingerpuu. Eelnõu lisadeks oleva kaardimaterjali on välja töötanud Muinsuskaitseameti endine kartograafianõunik Martti Veldi ja Muinsuskaitseameti endine pärandihalduse osakonna juhataja Andres Kimber.

Kultuuriministeeriumist on kaitsekorra ja seletuskirja koostamisele kaasa aidanud muinsuskaitseameti Reesi Sild (reesi.sild@kul.ee; + 372 62 82 381) ning õigusnõunik Helen Kranich (teenistusest lahkunud). Korraldus toimetati keeleliselt Luisa tõlkebüroos.

## **2. Viljandi 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 kultuurimaastik. Viljandi muinsuskaitseala on väga kõrge kultuuriväärtusega. Praeguse Viljandi linna ajalugu ulatub muinasaega, mil tänase Huntaugu mäele rajati viikingiaegne asula.

MuKS § 9 lg 2 kohaselt võib muinsuskaitseala koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurikihi, loodusobjektide, tänavavõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga. Viljandi muinsuskaitseala koosneb mitmest perioodist pärinevatest hoonetest ja rajatistest, keskaega ulatuvast tänavavõrgust ja hoonestusstruktuurist, muinasaega ulatuvast arheoloogilisest kultuurikihist ning ajaloolistest haljasaladest.

MuKS § 10 lg1 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 konventsioon<sup>1</sup> (jõustus Eestis 27.01.1995) käsitleb kogu kultuuripärandit – mälestisi, nende kogumeid ja vaatamisväärsed paikkondi, sealhulgas ajaloolisi linnamaastikke<sup>2</sup> ning rõhutab, et kohustus kindlustada riigi territooriumil asuva kultuuri- ja looduspärandi väljaselgitamine, kaitse, säilitamine, populariseerimine ja edasiandmine tulevastele põlvedele lasub eelkõige osalisriigil.

2) Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon<sup>3</sup> (jõustus Eestis 1996. aastal) keskendub arheoloogiapärandile, mis on inimkonna ajaloo tundmise seisukohalt määrava tähtsusega, kuid samas tõsisel ohul ohtrate planeerimiskavade, loomulike riskide, salajaste ja mitteteaduslike kaevamiste ning avalikkuse ebapiisava teavitamise tõttu. Leitakse, et arheoloogiapärand kui Euroopa kollektiivse mälu allikas ning ajaloolise ja teadusliku uurimistöö vahend säilib paremini, kui see peegeldub linna- ja maa-alade planeerimises ning kultuuripoliitikas. Selleks võetakse keskkonda mõjutavate projektide hindamisel ning otsuste tegemisel arvesse arheoloogilisi leiupaiku ja nende ümbrust ning kaasata arheoloogid planeerimiskavade koostamisse. Konventsiooni põhimõtteid on rakendatud kaitsekorra väärtuste ja põhimõtete sõnastamisel ja nõuete seadmisel.

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

<sup>2</sup> UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlev soovitus, vastu võetud 10.11.2011 UNESCO peakonverentsil [https://unesco.ee/public/Recommendation\\_on\\_Historic\\_Urban\\_Landscape\\_tolge\\_EST.pdf](https://unesco.ee/public/Recommendation_on_Historic_Urban_Landscape_tolge_EST.pdf).

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

3) Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon<sup>4</sup> (jõustus Eestis 01.03.1997) rõhutab, et kultuuriväärtuslike objektide väljaselgitamiseks ja kaitsmiseks tagatakse nende kaitse alla võtmine ning arhitektuuripärandi kaitseks rakendatakse seaduslikke abinõusid, mille eesmärgiks on kultuuriväärtuslike objektide autentsel kujul säilimine. Lisaks on konventsioonis toonitatud, et muinsuskaitsele pühendatud peavad aitama kaasa arhitektuuripärandi objektide kasutatavusele tänapäeva vajadustest lähtudes ning tagama ajalooliste hoonete (taas)kasutuse. Viljandi muinsuskaitseala kaitsekord toetab konventsioonist tulenevaid põhimõtteid, kuna sellega tagatakse riiklikult olulise linnalise ehituspärandi kaitse. Samuti on kaitsekorras sisalduvate põhimõtete, nõuete ja leevenduste sätestamisel lähtutud põhimõttest, et need mh toetaksid muinsuskaitseala ja sellel asuvate kultuuriväärtuslike hoonete kasutamist tänapäeva vajadustest lähtuvalt.

4) Euroopa maastikukonventsioon<sup>5</sup> (jõustus Eestis 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 konventsioon<sup>6</sup> (jõustus Eestis 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 argine keskkond 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 lisaprotokolli nr 1<sup>7</sup>. Viimase artikli 1 järgi on igal füüsilisel või juriidilisel isikul õigus oma omandit segamatult kasutada. Kelleltki 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

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

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

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

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

Inimõiguste Kohus on selgitanud, et protokolli nr 1 artiklile 1 omane “õiglase tasakaalu” põhimõte iseenesest eeldab kogukonna üldiste huvide olemasolu. Kohus on leidnud, et selliseks üldiseks huviks on ka riigi kultuuripärandi kaitsmine. Seejuures on riigil ulatuslik kaalutlusruum otsustamiseks, mis on kogukonna üldistes huvides. Küll tuleb tagada, et riik saavutaks õiglase tasakaalu kogukonna üldiste huvide ja üksikisiku põhiõiguste (omandi) kaitse vahel Teisisõnu tuleb tagada proportsionaalsus kultuuripärandi kaitse eesmärgi ja selleks valitud vahendite (sh nõuete) vahel<sup>8</sup>.

Viljandi muinsuskaitseala vastavust riikliku kaitse eeldusele hinnati kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (edaspidi *määrus nr 23*) sätestatud 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 inimhõlmu kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal, arheoloogiline kultuurkiht ja selles säilitamist vääriavad ehituskonstruksioonid, -detailid või -elemendid, traditsioonilised maastikud, sealhulgas alale iseloomulikud haljastusviisid ja haljasalad, avatud maastikud, väärtuslikud loodusobjektid ja maastikuelemendid ning terviklikkus.

Viljandi muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse hindamise üldistele kriteeriumitele:

1) Selektiivsus

1973. aastal moodustati Viljandi ajaloolise keskuse kaitsetsoon, mis hõlmas Viljandi linnamüüri piiratud keskaegse linnasüdame koos ordulinnuse varemetega ning endise Viljandi mõisasüdame koos Viljandi järve äärsel haljasstruktuuriga. Hiljem, Eesti Vabariigi aegade põhimäärustega 1995. ja 2004. aastal on täpsustatud muinsuskaitseala eesmärki, piire ja kitsendusi. Muuhulgas liideti 2004. aastal muinsuskaitseala koosseisu Huntaugu muinasasula ala, mis lähtus 2001. aastal avastatud muinasaegsest asulakohast Huntaugu mäel. Viljandi muinsuskaitseala põhiväärtusteks on läbi ajastute kujunenud linnaehituslik tervik, sealhulgas ajalooline tänavavõrk ja kvartalid, krundi- ja hoonestusstruktuur, ajaloolised üksikhooned, hoovid ja linnaruumi kujundavad elemendid, katusemaastik, arheoloogiline kultuurkiht, maastiku- ja pinnavormid ning ajaloolised haljasalad.

Eestis on 12 riiklikku muinsuskaitseala. 11 muinsuskaitseala hõlmavad ajaloolised linnasüdamikud koos külgneva eeslinna ala ja arheoloogilise kultuurikihi ning üks muinsuskaitseala hõlmab maastikku koos selle asustusaladega. Enamiku linnaliste muinsuskaitsealade tunnuseks on linnaehitusajalugu alates keskajast kuni 20. sajandi I pooleni. Viljandi muinsuskaitseala iseloomustab hoonestuse mitmekihilisus, millest mõni on Viljandile ainuomane. Viljandis on säilinud märkimisväärsel hulgal puit- ja telliskivihooned, mille 18. sajandi lõpu või 19. sajandi alguse päritolu on tänaseni selgesti loetav. Võrreldes teiste linnaliste muinsuskaitsealadega ja Eesti linnadega üleüldiselt, siis leidub ka nendes 18. sajandi lõpu või 19. sajandi alguse puithooneid, kuid Viljandis on selliseid hooneid säilinud märkimisväärselt rohkem. Täiesti ainuomase ilme, võrreldes teiste Eesti linnadega, annab Viljandile historitsistliku tellisarhitektuuri rohkus. Kuigi tellishistoritsismi leidub ka Tartus, Pärnus, Valgas ja vähem mujal, siis sedavõrd suures kontsentratsioonis ja mahulise varieeruvusega ei ole seda kusagil mujal. Viljandis moodustab tellishistoritsism selgelt hoomatava võrgustiku üle

---

<sup>8</sup> Beyeler vs. Itaalia (33202/96).

<https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22appno%22%3A%5B%2233202%2F96%22%5D%2C%22itemid%22%3A%5B%22001-58832%22%5D%7D>.

terve 19. sajandi lõpuks välja ehitatud linnaruumi.<sup>9</sup> Lisaks rikastavad Viljandi muinsuskaitseala hoonestuskihte 19. sajandist pärinevad klassitsistlikud ja neostiilis kivihooned, Viljandi mõisakompleksi hooned, heimatstiili sugemetega ja juugendlikud hooned ning 1930. aastate funktsionalismimõjudega arhitektuur. Muinsuskaitsealal on ka üksikuid silmapaistvaid tööstushooneid ja nõukogudeaegseid ehitisi.

Võrreldes teiste linnaliste muinsuskaitsealadega on Viljandi eripärane ka märkimisväärselt suurema arheoloogilise kultuurikihi poolest. Viljandi muinsuskaitseala arheoloogilise kultuurikihiga alad ulatuvad lisaks linnakindlustustega piiratud keskaegsest vanalinnast ja ordulinnuse varemetest väljapoole ning hõlmavad ka osaliselt nende aladega külgnevat uuslinna ala, samuti endise Viljandi mõisasüdame ning Huntaugu piirkonna koos järveäärse haljasalaga.

## 2) Originaalsubstantsi säilivus

Viljandi muinsuskaitsealal on originaalsubstantsi säilinud rikkalikult muinasajast kuni tänapäevani. 1999. aastal avastati Viljandis Huntaugu alal muinasaegne asulakoht, millest on säilinud hajusalt paiknevad asustusjäljed – sh vähemalt üks tulease ja oletatav hoonejäänus. Arheoloogilist kultuurikihti on säilinud suurel määral nii Viljandi ordulinnuse, linnakindlustuste ja vallikraavide näol, kui ka väiksemate aladena vanalinna ümbruses. Hästi on säilinud Viljandi keskaegne kihistus. Keskaegset linnaruumi iseloomustavad keskse turuplatsi ümber koondunud kitsad tänavad, mis on säilinud tänaseni. Viljandi vanim säilinud hoonestus pärineb 18. sajandist. Väga hästi on püsima jäänud 19. sajandi hoonestuskiht, mida täiendavad hilisemal ajal püstitatud ehitised. Säilinud on kolm ajaloolist parki – Lossipark, mõisapark ja Sõbrapark ning Viljandi järveäärsed haljasalad, mis olid ajalooliselt kasutuses heina- ja karjamaadena.

## 3) Tehniline seisukord

Tehnilist seisukorda saab hinnata eelkõige hoonete tehnilise seisukorra alusel. Enamik Viljandi muinsuskaitseala hoonestusest on kasutuses ja kasutatav ka tulevikus.

Viljandi 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;*

Viljandi linna alguspunkt, viikingiaegne asulakoht, on säilinud Huntaugu piirkonnas. Kuigi see ei ole eksponeeritud, annab ka asulakohast kogutud teave tunnistust aja jooksul toimunud asustus- ja kultuuriajaloost. Hästi tajutav on Viljandi keskaegne kihistus ordulinnuse, vallikraavide ja osaliselt eksponeeritud linnamüüri ning keskajast pärineva tänavavõrgu ja hoonestusstruktuuri näol. Ajaloolisest linnastruktuurist on Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal kõige väärtuslikumad ajaloolised tänavad ning kvartalid, mis on kujunenud 17. sajandi lõpus.

Linna tuumiku moodustab vanalinn, mis oli ajalooliselt linnamüüri ja vallikraavidega ümbritsetud. Vanalinnas on esindatud valdavalt 19. sajandist pärinev hoonestus, millest suur osa on tellishistoritsistlikud kahekorruselised äri- ja elamuhooned. Viljandis leidub ka hooneid,

---

<sup>9</sup> Välja, Leele. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala inventeerimise aruanne. Tallinn, 2021. Lk 5-9.

<https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/documents/2025-04/Viljandi%20vanalinna%20muinsuskaitseala%20inventeerimine.%200%C3%9C%20Arhitektuuriv%C3%A4ljad%2C%202022.pdf>

mis annavad tunnistust jõukamast linnakodanike kihist – aadlielamud ja linnavillad. Viljandi linna omaaegset jõukust ja suurlinlikust peegeldavad ka kolme- ja neljakorruselised kivist äri- ja elamuhooned, mis on valdavalt püstitatud 20. sajandi esimesel poolel. Viljandis on aga säilinud märkimisväärsel hulgal nii heimatstiili sugemetega kui puhta konstruktiivse juugendi võtetega ilmetatud elamuid ja ärihooneid, mis on samuti püstitatud 20. sajandi esimeses pooles. Viljandi vanalinna ümber kujunenud uuslinna ala arhitektuuri- ja kultuuriajaloost annavad tunnistust valdavalt kahekorruseliste puidust kortermajadega tänavad. Omaette kihistuse moodustab 1930. aastate funktsionalismimõjudega arhitektuur. Keskaegse vanalinna alal ja sellega külgneval uuslinna alal on seda küll suhteliselt vähe, kuid samas on mitmel juhul tegemist oluliste märgiliste hoonetega. Silmapaistvaimad nende hulgas on vana raekoja müüridele ehitatud Viljandi raekoda (Johannes Fuks, 1931) ja 1939. aastal valminud esindustraditsionalistlik Viljandi hotell-restoran EVE (Esimene Viljandi Esinduslokaal), mille kavandas Eugen Sacharias. Viljandi muinsuskaitsealal on esindatud ka nõukogudeaegne kihistus, seda küll vähesel määral. Muinsuskaitsealale on püstitatud ka mitmeid kaasaegseid ehitisi, mis küll iga konkreetse objekti puhul ei ole muinsuskaitsealale lisaväärtust andvad, kuid on selgesti eristatavad ning ühiskondlikest protsessidest tunnistust andvad. Viljandi muinsuskaitseala vastab säilinud ajaloolise keskkonna kriteeriumile.

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

Viljandi muinsuskaitsealal on kultuurimälestiseks tunnistatud 24 ehitist. 2021.–2022. aastal läbi viidud hoonestuse ülevaatusel leidsid kaitsekorra koostamise töörühma liikmed, et muinsuskaitseala ligikaudu 600 hoonest on kultuuriväärtuslikke (A- ja B-kaitsekategooria hooned) enam kui pool. C-kaitsekategooria hooned kaardistati 253. Suur osa C-kaitsekategooria hoonetest on väiksemad abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms). Ülevaatus näitas, et Viljandi muinsuskaitsealal on mälestiste ja kultuuriväärtuslike ehitiste kontsentratsioon väga kõrge.

Muinsuskaitseala kihistustest olulisimad ehk kohatunnetust loovad ehitised vanalinna alal on eelkõige 18.–19. sajandi puitklassitsistlikud ja tellishistoritsistlikud hooned, samuti 20. sajandi esimesel poolel püstitatud äri- ja elamuhooned, ajaloolised tööstus- ja laohooned, vähesed stalinistlikud ja kaasaegsed ehitised. Lisaks on väärtuslikud Viljandi ajaloolised haljasalad, ajalooline turuplats, ordulinnuse varemed ja linnakindlustuste säilinud osad ning muud linnaruumi kujundavad elemendid.

Väärtuslike ehitiste jm objektide kontsentratsiooni kriteerium on täidetud.

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

Viljandi linna ajalugu ulatub muinasaega. 1999. aastal avastati Viljandis Huntaugu alal muinasaegne asulakoht, millest on säilinud hajusalt paiknevad asustusjäljed – sh vähemalt üks tulease ja oletatav hoonejäänus. Arheoloogilist kultuurikihti on säilinud suurel määral nii Viljandi ordulinnuse, linnakindlustuste ja vallikraavide näol kui ka väiksemate aladena vanalinna ümbruses. 1999. aastal tuvastati, et arheoloogilist kultuurikihti leidub Viljandi ordulinnusest lõuna poole jäävatel küngastel (Viljandi Suusahüppemäe piirkonnas), samuti on kultuurikiht leitud vallikraavi vastasküljel, rippisilla läänepoolse otsa juures. Tegemist on kahe eriaegse sündmuse tulemustega: muinasaegne asustusüksus ordulinnusest lõuna pool ning 13. sajandi piiramisrajatised linnuse lõuna- ja lääneküljel. Viljandi linnamüüri ümbritsetud alal on kultuurikihi esinemist alates 1989. aastast pidevalt uuritud, mistõttu saab tõdeda, et kultuurikiht on levinud kogu linnamüüri ümbritsetud alal, tõenäoliselt on see hävitatud vaid

suuremahuliste uusehitiste all. Linna kujunemine on alanud 13. sajandi teisel veerandil, linnamüüri rajamine on dateeritud sajandi viimasesse kolmandikku või 14. sajandisse. Linna põhjaküljel leidub arheoloogilist kultuurkihti Tallinna, C. R. Jakobsoni, Lossi, Posti ja Koidu tänavatega piiritletud alal. Viljandi ordulinnusega seonduvaid arheoloogilisi ladestusi võib olla säilinud linnuse nõlvadel ning Ranna pst ja Pika tn ristmiku lähedal leitud keskaegne sillutisekatke lubab oletada, et selle tee sihiks võis olla selles piirkonnas tõenäoliselt asunud linna kesk- ja varauusaegne sadamakoht, mida küll leitud ei ole. Arheoloogiliselt tundlik ala on ka Hariduse tn, Valuoja, Vaksali tn, Kaalu tn ning Tallinna tänavaga piiritletud ala. Oluline on Katariina kabeli (keskaegne matmisala) asukoht, mis sai 1907.–1908. aastal kaevetööde põhjal lokaliseeritud, kuid selle täpne asukoht tänapäeva maastikul ei ole teada.

Viljandi muinsuskaitseala vastab arheoloogilise kultuurikihi kriteeriumile.

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

Viljandi linn asub muistse ürgoru pervel ja Viljandi järveäärsel seljandikul, mistõttu on selle iseloomulikuks jooneks reljeefsus ja järskude tõusude ja langustega tänavad, kus kohati on kõnniteedki trepiastmetena vormistatud, et langus jalakäija jaoks liiga järsk ei oleks. Viljandi reljeefsus on hästi tajutav ka muinsuskaitseala lõunaosasse jäävatel aladel, Valuoja ja Huntaugi mäe piirkonnas. Lisaks reljeefile on Viljandi traditsioonilises maastikus oluline ka järv, vaated järvele ja järvelt.

Erinevalt Eesti suurematest linnadest ei rajatud Viljandile kunagi bastionaalset kaitsevööndit ning seetõttu puudub Viljandis ka Euroopas laialt levinud haljasala ümber keskaegse vanalinna, mis rajati just nimelt bastionaalsete kindlustuste asemele. Viljandi kindlustusvööndis on siiski säilinud ning osaliselt rajatud haljasalad endise põhjapoolse ja kagupoolse vallikraavi ümbruses.

Viljandi muinsuskaitseala haljasalad on erineva kujunemislooga ja erineva vanusega. Vanimateks haljasaladeks saab vanemate linnakaartide ja 19. sajandi lõpu mõisakaardi alusel lugeda siiani säilinud haljasaladest järgmisi: Lossipark, Viljandi mõisapark, Viljandi järve äärne ajalooline haljasala ja Sõbrapark. Linna kõige olulisem haljasala, Lossipark on Viljandi visiitkaart ning pärineb linna vanimast kihistusest – linnuse hävimise järel 17. sajandil tekkinud varieeruv maastik, varemed ning istutatud ja isetekkeline kõrg- ja madalhaljastus. Ajaloolise tähtsusega on ka Viljandi järve äärne haljasala, mis oli juba keskajal kasutusel heina- ja karjamaana ning 20. sajandi algusest täitnud puhkeala funktsiooni.

Uuemad ajaloolised haljasalad rajati 19. sajandi teisest poolest kuni II maailmasõjani. Pärast II maailmasõda tekkinud haljasalad peegeldavad eelkõige sõjapurustusi. Lisaks avalikele haljasaladele leidub Viljandi muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis ohtralt erakruntidel aedu. Viljandi muinsuskaitseala vastab traditsiooniliste maastike kriteeriumile.

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

Viljandi muinsuskaitseala hoonestus moodustab üldjuhul tervikliku linnaehitusliku kogumi. Vanalinna osas, mis on olnud keskaegne linnamüüri piiratud linnaala, on hästi tajutav vanalinnalik miljöö kitsaste munakivisillutistega tänavate ning madala hoonestusega. Vaatamata sellele, et vanalinna hoonestus pärineb valdavalt 19. sajandist ja hilisemast ajast on tegemist tähenduslikult ühtse keskkonnaga, millega on tihedalt seotud ka Viljandi Lossipark ordulinnuse varemetega. Hoonestuslikult pisut eraldiseisvama osa moodustavad endise Viljandi mõisa hooned, kuid aja- ja kultuurilooliselt on need tihedalt seotud nii vanalinna kui ka uuslinnaga, mis kujunes mõisale kuulunud aladel ning mis linnale 18. sajandi lõpus tagastati. Vanalinnaga külgnev uuslinna hoonestus moodustab samuti tervikliku linnaehitusliku kogumi valdavalt puidust ja tellistest kortermajadega. Samuti on kogu linnakeskkonnaga tähenduslikult

seotud villade ala järve astangul, kuhu jõukamad linnakodanikud maalilise vaatega häärbereid püstitasid.

Viljandi muinsuskaitseala vastab terviklikkuse kriteeriumile.

### 3. Kaitsekorra kehtestamise kaalutlused

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

Muinsuskaitseelised piirangud mõjutavad eelkõige *PS* § 32 sätestatud omandipõhiõigust, mille kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid omandiõigusele saab sätestada seaduse alusel kitsendusi. See tähendab, et omandiõigus ei ole absoluutne ja piiramatu õigus, vaid piiranguid saab seada seadusega või selle alusel. Omandiõiguse kasutamisele piirangute loomiseks peab olema olema õigustatud eesmärk ning piirangud peavad olema sisult õiglased (proportsionaalsed). Avalik huvi võib olla nii kooskõlas kui ka vastuolus omandi põhiõigusega, sest ühelt poolt langevad kokku era ja avalik huvi asja säilimise toetamisel, teisalt aga piiratakse omanike kavatsusi juhul, kui need ei toeta väärtuse säilimist või eesmärki säilitada kultuuriväärtuslikuna laiem keskkond. Kitsendused ei tohi seada kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist ega olla omanikke ebaproportsionaalselt piiravad. Riiklikult olulistele kultuuripärandi objektidele näeb kitsenduste seadmise ette MuKS, 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 nõudmised, mis peavad tagama kultuuripärandi säilimise.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on tagada Viljandi ajalooliselt väljakujunenud linnatuumiku ja seda ümbritseva kultuuriväärtusliku keskkonna ja arheoloogilise kultuurikihi säilitamine, ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning linnaruumi kestlik areng. Tegemist on ülekaaluka avaliku huviga, mis annab riigile õiguse seada omandile kitsendusi ning omandiõigust õiglases ulatuses piirata. Muinsuskaitseelised avalik-õiguslikud piirangud võivad üheaegselt mõjutada nii omaniku õigusi kui kohustusi, seades nendel kinnistutel omandiõiguse realiseerimisele MuKS-ist tulenevad kitsendused. MuKS § 3 lg 8 alusel lähtutakse mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud riiklikes tegevustes avalike huvide ning igaühe 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 Paide 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 [RKPKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 39](#)). Riigikohus selgitas, et abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene ([RKPKo 26.03.2009, 3-4-1-16-08, p 29](#)). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel kaalutakse ühelt poolt legitiimsuse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks ([RKPKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11, p 42](#)).

Piirangud peavad olema vajalikud, täitma eesmärki ning olema mõõdukad kaitstava avaliku huvi säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Kaitsekorraga seatavate nõuete ja piirangute eesmärk on muinsuskaitseala väärtuste säilimine ja muinsuskaitseala kestlik (säastev, jätkusuutlik) areng. Kultuuripärandi säilimisest kasusaajaks on kõik ala kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub muinsuskaitseala kui elukeskkonna väärtuste säilimisest. Lisaks kinnisvara omanikele on kasusaajateks ka teised linnaelanikud, ettevõtjad ja linna külastajad, kelle jaoks on hästi säilinud linna külastamine oluliseks sihtkohaks. Muinsuskaitseala suhtes riikliku kaitse kehtestamine ja tegevustele kitsenduste seadmine aitab muinsuskaitseala kui kultuuriväärtuslikku keskkonda säilitada. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks.

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

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

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. Muinsuskaitsealal tegevustele kitsenduste seadmisega on võimalik tagada, et pädevad isikud saavad osaleda kavandavate tegevuste suunamisel ja nõustada optimaalsete, kõiki huve arvestavate ja kestlike lahenduste leidmisel. See võimaldab muinsuskaitsealal kui kultuuriväärtuslikul keskkonnal säilida. Juhul, kui pädevad isikud protsessis ei osale, on väga tõenäoline, et väärtuslik, kuid habras keskkond saab pöördumatult rikutud. Seega, aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele, mistõttu saab seda pidada sobivaks. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid.

Riiklikuks muinsuskaitsealaks tunnistamisega sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kohaliku omavalitsuse üksusel kehtestada planeerimiseseaduse alusel üld- ja detailplaneeringu alusel miljööväärtuslike hoonestusalasid, mille eesmärk on tagada piirkonna kohaliku ajaloo ja arengu seisukohalt väärtuslike alade kaitse, mis hõlmab peamiselt eriilmelisi elu- ja tööstuspiirkondi. Ala miljööväärtuslikuks tunnistamise õigus on vaid kohaliku omavalitsuse üksusel. Seega sõltub miljööväärtuslike alade väärtustamine ja kaitse sisustamine, st kitsenduste kehtestamine ning ala haldamine, täielikult kohaliku omavalitsuse üksuse kaalutusotsusest. Iga linna ja valla tehtav lahendus lähtub selle kogukonna hinnangust, mis on või ei ole miljööväärtuslik, sh ajalooliselt või kultuuriväärtuslik. Samuti see, milliseid ja millise rangusega nõudeid kehtestada. Seetõttu ongi miljööalade haldamises väga erinevaid praktikaid, sh selliseid, mille nõuded on rangemad kui on kaitsekordades. Miljööalal kehtestatakse kaitse- ja kasutustingimused, mis hõlmavad samuti terviklikku miljööd või keskkonda, millel on ajalooliselt väljakujunenud tänavate võrk, haljastus, ühtne ja omanäoline arhitektuur või muu avaliku huvi objekt. Ehitusseadustikus puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või 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 § 32 omandiõiguse kaitset, näeb MuKS riikliku kaitse kehtestamisel omandiõiguse piiramiseks ette põhjalikuma regulatsiooni ja rohkem tingimusi, kui selleks on võrdlusena kohaliku kaitse reeglid planeerimiseseaduses (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 Viljandi muinsuskaitseala riikliku kaitse eelduseid ning on seisukohal, et 1973. aastal riikliku kaitse alla võetud ala ning selle hilisemad laiendused on jätkuvalt riikliku kaitse eeldused täidetud.

Kohaliku tasandi kaitse meetmete rakendamine võimaldab väärtustada üksikobjekte, alasid ja paiku, mille riiklik kaitsmine pole hädavajalik. Riigikohus on samuti selgitanud, et kohaliku tasandi ja riikliku tasandi kaitse eesmärgid ei ole ühesugused ([RKHKo 30.05.2019, 3-17-563](#), p 9). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et Viljandi muinsuskaitseala puhul on tuvastatud vastavus 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. Muinsuskaitseametil ei ole õigust teha järelevalvet kohaliku tasandi ajaloo- ja kultuuriväärtuste säilimise üle (nt keelata väärtuslikku hoonet lammutada või peatada töid).

Seejuures ei ole välistatud kohaliku ja riikliku tasandi koostöö riikliku kultuuripärandi kaitsel. Kui riik peab otstarbekaks ning vald või linn on sellest huvitatud ja sellega nõus, siis on kohaliku omavalitsuse üksusel võimalus halduslepingu alusel Muinsuskaitseametilt üle võtta muinsuskaitsealal riikliku kaitse tagamine (riiklik järelevalve, dokumentide ja taotluste menetlemine jmt). Sellisel juhul peab kohalik omavalitsus tagama oma koosseisus vastava pädevusega pärandispetsialisti olemasolu, et riikliku kultuuripärandi säilimine oleks tagatud. Viljandi Linnavalitsus ei ole avaldanud soovi muinsuskaitseala pärandi riikliku kaitsega uuesti 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 Viljandi vanalinn on olnud riikliku kaitse all alates 1973. aastast. Praegu kehtib alale 2004. aastal kehtestatud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, millest on seni tulenenud piirangud kinnisasjade kasutamisele. Piirangud ei muuda kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks. Samuti olid alal kinnisasju omavad isikud kaasatud kaitsekorra kehtestamise menetlusse, mis andis neile võimaluse oma huvide kaitsmiseks ja seisukohtade esitamiseks juba enne kaitsekorra kehtestamist. Seega aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa eesmärgi saavutamisele seadmata samas isikutele senisest intensiivsemaid piiranguid. Kaitsekorra koostamisel hinnati iga muinsuskaitsealal asuva hoone väärtust eraldi ja kaaluti sellele sobiva kaitse määramisel nii avalikku kui ka erahuvi.

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

Muinsuskaitseala kehtestamise asemel teiste õiguslike võimaluste kasutamine eeldaks, et muinsuskaitseala ei vasta enam riikliku kaitse eeldusele või see on hävinud ning selle taastamine ei ole põhjendatud (MuKS § 20 lg 3 p 1 ja 2). Riikliku kaitse eeldusele vastavuse hindamine näitas, et muinsuskaitseala vastab riikliku kaitse eeldusele. Arvestades MuKS-ist tulenevat regulatsiooni ja senist järjepidevust Viljandi muinsuskaitseala hoidmisel, saab kaitsekorra kehtestamist pidada igakülgseks põhjendatuks ja proportsionaalseks 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 väärtusklassile 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 2004. 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 MuKS-ist ja kaitsekorrast ning teisalt iga konkreetse elulise juhtumi kontekstipõhistest vajadustest. Sellisel kujul saab tasakaalustatult arvestada avalikuks huviks oleva ajaloo- ja kultuuripärandi kaitsega kui ka erahuviga ning leida nende õiglane tasakaal – teha üksikjuhu õiglane otsustus. Seega ei määra omandiõiguse kitsenduse proportsionaalsust kindlaks kaitsekord, vaid see määratakse kindlaks MuKS-i, kaitsekorra ja taotluse lahendamise oluliste asjaolude koostoimes.

#### 4. Eelnõu sisu

Eelnõu koosneb kaheksast osast ja sellel on viis lisa. Eelnõuga sätestatakse muinsuskaitseala nimetus ja piir (I osa); kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted (II osa); muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid (III osa); muinsuskaitseala kaitse eesmärgi tagamiseks vajalikud nõuded hoonetele (IV osa); muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded (V osa); leevendused tööde tegemise loakohustusest ja teavitamise kohustusest muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (VI osa); muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid (VII osa) ja korralduse jõustumine (VIII osa). Eelnõu lisades visualiseeritakse kaardil muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid (Lisa 1); muinsuskaitseala kolme piirkonna piirid (Lisa 2); hoonete kaitsekategooriad ja mälestised (Lisa 3); ajaloolised haljasalad (Lisa 4) ning arheoloogilise kultuurikihiga ala ja leevendused (Lisa 5). Eelnõu lisad 1–5 on lisaks pdf-vormingule kättesaadavad ka ArcGIS veebikaardina.<sup>10</sup>

Kaitsekorra põhjendused ja selgitused on toodud seletuskirjas, mille lisadeks on hoonete kaitsekategooriate põhjendused (seletuskirja lisa 1); muinsuskaitsealal olemasolevate hoonete menetlused ja Muinsuskaitseameti loakohustus lähtuvalt tööde iseloomust ja hoone kaitsekategooriast (seletuskirja lisa 2) ning Viljandi 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.** *Viljandi muinsuskaitseala on võetud riikliku kaitse alla eesmärgiga kaitsta ja säilitada Viljandi linna ajaloolist linnatuumikut koos seda ümbritseva kultuuriväärtusliku*

<sup>10</sup> Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra kaart:

<https://gis.muinas.ee/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=fe462f78fc9e40d3b00185bdb8a2d80e>

*keskkonnaga, sest see kultuuriväärtuslik maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa.*

Muinsuskaitseala nimetus on muudetud võrreldes senisega lühemaks ja selgemaks. Senine nimetus „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala“ ei peegelda tegelikku muinsuskaitsealaga hõlmatud piirkonda. Viljandis hõlmab muinsuskaitseala suurema ala, kui seda on üksnes linnamüüri piiratud keskaegne linnasüdamik koos ordulinnuse varemetega. Lisaks kuuluvad muinsuskaitsealasse ka ordulinnuse vallikraavid, linnasüdamikuga vahetult külgnev uuslinna ala, endine Viljandi mõisasüda ning Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärsel haljasstruktuuriga. Seetõttu on korrektne nimetus *Viljandi muinsuskaitseala*.

**Eelnõu punktis 2 antakse muinsuskaitseala sisuline määratlus.** *Muinsuskaitseala hõlmab Viljandi linnakindlustustega piiratud keskaegse linna ordulinnuse varemete ja vallikraavidega, nendega külgneva uuslinna ala, endise Viljandi mõisasüda ning Huntaugu piirkonna koos Viljandi järve äärsel haljasstruktuuriga.*

**Eelnõu punktis 3 sätestatakse muinsuskaitseala ning kaitsevööndi piir,** sealhulgas muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated. Piirid on kujutatud eelnõu lisas 1 toodud kaardil.

Muinsuskaitseala piirid on alates nende esmakordsest kehtestamisest kujunenud järgmiselt: 1) 1973. aastal moodustati kaitsetsoon, mis hõlmas Viljandi linnamüüri piiratud keskaegse linnasüdamiku koos ordulinnuse varemetega ning endise Viljandi mõisasüda koos Viljandi järve äärsel haljasstruktuuriga.

2) 1995. aastal kinnitati muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piir. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala hõlmas Viljandi ordulinnuse varemeid, keskaegset linnasüdamikku ja seda ümbritsevat ajalooliselt, arhitektuurselt ja arheoloogiliselt väärtuslikku piirkonda, mis piirnes Viljandi järve, Valuoja oja, Hariduse, Vaksali, Kaalu, Turu, Tallinna, Posti, Mäe ja Tartu tänavate ning Aasa tänava ja selle pikendusega Viljandi järveni. Lisaks kehtestati kaitsevöönd, mis koosnes hoonestatud aladest ümber muinsuskaitseala ning piirnes Viljandi järve, Kõsti oja, Tartu maantee, Uue ja Jakobsoni tänavate, Kaalu tänava pikenduse, Turu, Tallinna, Posti, Mäe, Tartu tänavate ning Aasa tänava ja selle pikendusega Viljandi järveni.

3) 2004. aastal liideti muinsuskaitseala koosseisu Huntaugu muinasasula ala. Muinsuskaitseala laiendamine lähtus 2001. aastal avastatud muinasaegsest asulakohast Huntaugu mäel.

Võrreldes kehtiva põhimäärusega muudetakse eelnõuga nii muinsuskaitseala kui ka selle kaitsevööndi piire.

Muinsuskaitseala piiride muudatus lähtub sellest, et kaitstav ala vastaks tervikuna muinsuskaitseala kriteeriumitele ja eesmärkidele. Olemasolevat muinsuskaitseala laiendatakse nende tänavate osas, kus on mõistlik liigutada piir tänava teise poole kinnistute tagumiste piirideni. Muudatus puudutab C. R. Jakobsoni, Posti, Mäe ja Tartu tänavate kinnistuid. Sellise piiride muutmise põhimõtteks on, et muinsuskaitseala oleks linnaruumis tajutav loogilise tervikuna, st mõlemal pool tänavat asuvad ajaloolised kinnistud on hõlmatud muinsuskaitsealasse ja nende käsitlemiseks on seatud võrdsed tingimused.

Kui muinsuskaitseala kaitsevöönd kujutab endast puhverala muinsuskaitseala ümber, mis peab tagama muinsuskaitseala säilimise sellele sobivas kontekstis ning ala vaadeldavuse, siis muinsuskaitseala on maa-ala, mis esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa. Sellest tulenevalt kehtivad muinsuskaitsealal ja muinsuskaitseala kaitsevööndis tööde tegemisele eri kaaluga nõuded ning muinsuskaitseala laiendamisega antud piirkonnas senisele kaitsevööndi alale kaasnevad ka suuremad piirangud omandi kasutamisele. Samas ei muuda

seatavad piirangud kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt, mistõttu ei saa seatavaid piiranguid pidada intensiivseteks.

Muus osas muudetakse muinsuskaitseala piire vähesel määral. Muinsuskaitseala kaguosas muudetakse piiri nii, et see hõlmaks kogu rannaala, sh osaliselt järve ala. Muudatus on seotud arheoloogiliselt tundliku alaga ning võimaliku kesk- ja varauusaegse sadamakoha asukohaga järve kaldal. Lõunaosas laiendatakse muinsuskaitseala nii, et kogu teadaolev Huntaugu muinasasula ala oleks muinsuskaitsealasse kaasatud ning seega riikliku kaitse all.

Lisaks vähendatakse muinsuskaitseala piiri ala lääneosas nii, et Turu ja Kaalu tänavatega külgnev tühi ala ning Turu tänava äärne hoonestus osaliselt jäävad muinsuskaitsealalt välja. Seal hakkab aga paiknema kaitsevöönd. Vähendamise mõte seisneb selles, et nimetatud piirkond ei vasta muinsuskaitseala kaitse eesmärkidele ning ei ole tunnetatav muinsuskaitseala osana. Selles piirkonnas hakkavad kehtima kaitsevööndi nõuded.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jagatud kaheks osaks: vahetu kontaktala muinsuskaitsealaga (kaitsevöönd 1) ja muinsuskaitsealale avanev oluline vaadesektor (kaitsevöönd 2). Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on vastavalt MuKS § 14 lg-le 3 tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses ning muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.

Muinsuskaitseala kaitsevööndit vähendatakse võrreldes olemasoleva kaitsevööndiga. Uus kaitsevöönd on maa-alaliselt väiksem ning vastab seeläbi ka paremini kaitsevööndi eesmärkidele. Uus kaitsevööndi osa 1 piir kulgeb muinsuskaitseala piirist alates mööda Kaalu tänavat, Turu ja Tallinna tänavate äärsete kinnistute tagumisi piire, mööda Uut ja Kooli tänavat ning Kõrgemäe tänava kinnistute tagumisi piire, mööda Tartu, Kõrgemäe, Roo ja Järve tänavaid muinsuskaitseala piirini. Kaitsevööndi osa 2 eesmärk on tagada muinsuskaitseala vaadeldavus, mistõttu jookseb selle piir algusega Tartu ja Mustla maanteelt osaliselt üle järve ja hõlmates muinsuskaitseala vanalinna osa koos dominantsete vertikaalidega.

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

**Eelnõu punktis 4 sätestatakse muinsuskaitseala kaitse eesmärk.** Kehtivas, 2004. aastal vastu võetud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses on muinsuskaitseala eesmärgina käsitletud ainult väärtuste säilitamist. Eelnõuga see eesmärk säilib, samas tuuakse välja, et oluline ei ole ainult passiivne säilitamine, vaid ka kultuuriväärtusliku keskkonna ja hoonestuse kasutuses hoidmine ning kestlik areng. Seejuures on hoonestuse ja linnaruumi uuendamisel eesmärgiks tuua olemasolevaid kultuuriväärtuseid esile, mitte neid rikkuda või varjata (sh peetakse silmas nii arhitektuurseid kui ka arheoloogilisi väärtusi). Kestliku arengu all peetakse silmas linnakeskkonna arendamist viisil, kus olemasolevat ressursi kasutatakse mõistlikult, sh olemasolevate hoonete kasutuses hoidmise ja nende kaasajastamise kaudu. Kohatunnetust loovate väärtuste all mõistetakse Viljandi muinsuskaitsealale omaseid unikaalseid linnaruumilisi, arhitektuurseid, arheoloogilisi, kõrghaljastuslikke ja maastikulisi eripärasid, mis loovad linnale iseloomuliku ilme ja identiteedi.

**Eelnõu punktis 5 sätestatakse, et muinsuskaitsealale kohaldatakse lisaks kaitsekorrale ka MuKS-ist 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 reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esemesse ning see tuleneb otse MuKS-ist. Mälestiste reguleerimine ei kuulu kaitsekorra esemesse ning see tuleneb otse MuKS-ist.

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

Muinsuskaitseala väärtused on üldjoontes sarnased senises Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses sõnastatud eesmärkidele, kuid sõnastatud täpsemalt, et anda selgemad ja sisulisemad suunised nii muinsuskaitseala hoonete omanikele, valdajatele, valdkonnas tegutsevatele ettevõtjatele kui ametiasutustele. Seniste eesmärkide seast on välja jäetud need, mis käsitlesid muinsuskaitsealal „muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumine; ehitusajalooliselt väärtusetute ning keskkonda esteetiliselt risustavate väikeehitiste lammutamist või nende muinsuskaitsealalt väljaviimine; ning ajaloolisse keskkonda mittesobivate rajatiste püstitamise vältimist või nende muinsuskaitsealalt väljaviimist.“ Praktikas ei ole juba ammu olnud muinsuskaitstes tavaks nõuda olemasolevate väikeehitiste ja rajatiste lammutamist või keelata „sobimatuid“ kasutusviise. Eraomandi tingimustes on sellised eesmärgipüstitused kohatud. Väljaviimise ja lammutamise asemel on tänapäeval otstarbekam seada tingimused ümberehitamiseks, mille abil saab ka sobimatute ehitiste uuendamisel nende välisilmet parandada.

**Punktis 6.1** on välja toodud muinsuskaitseala roll, milleks on *mitmekesine, inimõõtmeline ja kultuurimälu hoidev elu-, töö-, õppe- ja puhke-keskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu selle erinevate kihistuste kaudu*. See tähendab, et lisaks riiklikult olulisele kultuuriväärtuslikule keskkonnale on muinsuskaitseala puhul tegemist elava linnaruumiga, mida kasutatakse jätkuvalt väga erinevates funktsioonides. Viljandi muinsuskaitseala puhul on lisaks elu- ja töökeskkonnale tegemist õppekeskkonnaga, kus paiknevad Viljandi Kultuuriakadeemia, muusika- ja kunstikooli ning Vaba Waldorfskooli õppehooned. Lisaks on Viljandi muinsuskaitseala puhul tegemist piirkonnaga, millel on suur potentsiaal kultuuriväärtusliku puhke-keskkonnana. Puhke-keskkond on mõistetav ennekõike turismi ja ettevõtluse kontekstis. Viljandi on populaarne turismi sihtkohana, kus inimesed käivad veetmas oma puhkehetki, et mh avastada linna rikkalikku kultuuripärandit. Erinevad kasutusviisid aitavad hoida muinsuskaitseala elavana ja kasutuses, mis omakorda tagab hoonete ja muude väärtuste säilimise.

Inimõõtmelist ruumi mõistetakse eelnõus samas tähenduses kui seda on kasutatud üldplaneeringu koostamise nõuannetes<sup>11</sup>: see on väliruum, mis lähtub inimese mõõtkavast ja on tema liikumise kiirusel hästi tajutav.

Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada asustuse ja selle elanike ajalugu linna erinevate osade ja elementide kaudu, mis võimaldabki tajuda kultuuriväärtuslikku keskkonda ka kui kultuurimälu hoidjat.

---

<sup>11</sup> Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks:

[https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2021/05/uldplaneeringu\\_juhis\\_final-2.pdf](https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2021/05/uldplaneeringu_juhis_final-2.pdf).

**Punktis 6.2** on loetletud Viljandi muinsuskaitseala füüsilised väärtused: *läbi ajastute kujunenud linnaehituslik tervik, sealhulgas ehitised, ajalooline tänavavõrk ja kvartalid, krundi- ja hoonestusstruktuur, väljakud, hoovid ja aiad (edaspidi õuema), ajaloolised linnaruumi kujundavad elemendid, katusemaastik, arheoloogiline kultuurkiht, maastiku- ja pinnavormid ning ajaloolised haljasalad*. Need väärtused kaitsekorra järgi säilitatakse, muutuste kaalumisel eelistatakse neid muudele väärtustele ning hoidutakse nende rikkumisest ja hävitamisest.

**Punktis 6.3** tuuakse väärtusena esile ka *muinsuskaitsealale kaitsevööndist avanevad olulised vaated ja muinsuskaitsealal avanevad sisevaated*. Vaadeldavus on muinsuskaitseala üks olulisi väärtuseid. Linnasüda on ajalooliselt koondanud tähtsaid avalikke hooneid, nagu näiteks kirik, raekoda või veetorn, mille tornid on maastikul visuaalseks orientiiriks. Ka linnamaastikul võib kirikutornile avanev vaatesiht, vanalinna silueti vaade üle järve või muu iseloomulik vaade olla iseseisev väärtus lisaks ala enese väärtustele. Viljandile on iseloomulik ühtlaselt madal hoonestus ja roheline mattuv siluett üksikute tornidega. Olulise kaugvaatena on käsitletud kaitsevööndi osast 2 avanevat vaadet Tartu maanteelt ja Mustla maanteelt muinsuskaitsealale, linna siluetele ja maamärkidele nagu Jaani kiriku torn, vana veetorn ja ordulinnuse varemed. Muinsuskaitsealal avanevateks sisevaadeteks loetakse kõiki vaateid piki muinsuskaitseala ajaloolisi tänavaid.

**Eelnõu punktis 7 on täpsustatud punktis 6.2 toodud väärtused**, loetledes linnaehitusliku terviku väärtuslikumad kihistused. Selle juures on tuginetud aruteludele kaitsekorra koostamise töörühmas ning kaasamiskoosolekutel. Alapunktides on toodud välja need osad, millel on Viljandi muinsuskaitseala kui linnaehitusliku terviku ja seda ilmestavate arhitektuuri ja ehitustraditsioonide seisukohalt kõige olulisem roll ning mis loovad alale iseloomuliku kohatunnetuse. Alapunktides 1–6 nimetatu ei ole ammendav loetelu Viljandi muinsuskaitseala väärtustest.

**Punktis 7.1** loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *arheoloogiline kultuurkiht, muinas-, kesk- ja varauusaegsete kihistuste maa all ja maa peal säilinud osad, sealhulgas Huntaugu asulakoht, Viljandi ordulinnuse varemed, vallikraavid ning linnakindlustused*. Viljandi ordulinnuse varemed koos eeslinnuste varemetega, mis paiknevad kõrgetel, vallikraavidega eraldatud küngastel, on linna sümbolobjekt ja maamärk. Oluline on aga ka linna maa all peituv ajalugu ehk arheoloogiline kultuurkiht ja erinevate kihistuste säilinud osad.

**Punktis 7.2** loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *18.–20. sajandist säilinud väärtuslikud ehitised ja hilisem ajaloolisesse hoonestusstruktuuri sobituv arhitektuur*. Viljandis on säilinud märkimisväärsel hulgal puit- ja telliskivihooneid, mille 18. sajandi lõpu või 19. sajandi alguse päritolu on tänaseni selgesti loetav. Viljandi vanalinna kõige väärtuslikuma ja Eesti kontekstis väga olulise kihistuse moodustavad nii puitklassitsism kui ka tellishistoritsism, mille rohkus on Viljandis silmapaistvam kui üheski teises Eesti linnas. Viljandis on ka hästi säilinud 19. sajandist pärinevaid klassitsistlikke ja neostiilis kivihooneid. Täiesti eraldiseisva kihistuse moodustavad Viljandi mõisa kompleksi kuuluvad hooned. Viljandis on säilinud ka märkimisväärsel hulgal nii heimatstiili sugemetega kui puhta konstruktiivse juugendi võtetega ilmestatud 20. sajandi alguses ehitatud elamuid, ärihooneid ja ka abihooneid. Omaette kihistuse moodustavad 1930. aastate funktsionalismimõjudega arhitektuur ning tööstusarhitektuur. Lisaks on muinsuskaitsealal ka üksikud silmapaistvad nõukogudeaegsed ja hilisemaid ehitisi.

**Punktis 7.3** on linnaehitusliku terviku ühe väärtusliku kihistusena nimetatud *kultuuriväärtuslike hoonete interjöörid ja nende osad*. See viitab eelnõu punktis 11 määratletud

A-kaitsekategooria hoonetele, mis tuleb säilitada autentsena nii eksterjööris kui ka interjööris. A-kaitsekategooria on määratud kaitsekorra koostamise käigus hoonetele, milles on teadaolevalt säilinud väärtuslikud interjöörid ja nende osad. Teistel, B- ja C-kaitsekategooria hoonetel teadaolevalt samaväärtuslikku interjööri ei ole, kuid kuna paljudes neist ei ole tehtud uuringuid ja varasemad ehitus- ja viimistlusdetailid võivad olla hilisematega kinni kaetud, võib kultuuriväärtuslikke interjööre või selle osi (näiteks lae- või seinamaalingud, ajaloolised põrandad jms) tulla välja sisetööde käigus ka neis hoonetes. Sel juhul tuleb neist leidudest MuKS § 60 alusel Muinsuskaitseametile teada anda, kes saab omanikku selles osas nõustada, soovitusi anda või vajadusel uuringud määrata (omanikule MuKS-es toodud määral hüvitatavad, kui amet on need määranud). Omanikul on võimalik restaureerimiseks ametilt toetust taotleda. Kuna terviklikke või hoone ehitusaegseid interjööre on säilinud pigem vähe, väärtustatakse lisaks terviklikele kultuuriväärtuslikele interjööridele (A-kaitsekategooria hooned) ka selliseid, kus on säilinud kunagiste interjööride fragmente või detaile.

**Punktis 7.4** on väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvana välja toodud *ajalooline linnastruktuur koos ajaloolise turuplatsiga (Laidoneri plats)*. Laidoneri platsi puhul on tegemist ajaloolise turuplatsiga, millest hilisemal ajal on loodud tsentraalselt koonduva teedevõrguga haljak.

**Punktis 7.5** loetakse väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvaks *ajaloolised linnaruumi kujundavad elemendid ja sillutised*. Viljandis on ajalooallikatele tuginedes taas kasutusele võetud ajaloolisi linnaruumi kujunduselemente, nagu kuulutuste tulbad või äride nimed seintel. Paljusid ajaloolisi linnakujunduse elemente on tuvastatud ka vanadel fotodel, nagu näiteks tänavavalgustid, istepingid, lasipuud, piirdepostid jms.

**Punktis 7.6** on väärtuslikuma kihistuse hulka kuuluvana välja toodud *kõrghaljastus õuemaal ja avalikus ruumis ning ajaloolised haljasalad, seal hulgas Lossipark, Sõbrapark ja mõisapark koos Tasuja pst alleega ning Viljandi järve äärne ajalooline haljasala*. Kõrghaljastus moodustab osa muinsuskaitseala miljööst ja terviklikkusest, mistõttu on ka see väärtuslik kihistus. Lossipargi, Sõbrapargi ja mõisapargi puhul on tegemist kolme ajaloolise pargiga, mille struktuur ja kõrghaljastus omavad muinsuskaitseala kontekstis olulist väärtust. Sõbrapark on 19. sajandi keskel kavandatud linna tiigina ning hiljem olnud kujundatud korrapäraste diagonaalidega ligi sajandi. Mõisapark on seotud Viljandi mõisakompleksiga, mis valdavalt pärineb 19. sajandist ning hõlmab ajalooliselt ka osa Tasuja pst alleest. Lossipark ümbritseb linna sümbolit, keskaegse ordulinnuse ja eeslinnuste varemeid koos vallikraavidega. Viljandi järve äärne ajalooline haljasala on ala, mis on osa suuremast järve äärsest haljasstruktuurist ning mis on ajalooliselt olnud seotud Viljandi linnaga. Seda ordulinnuse mäe jalamil olnud ala kasutati juba keskajal heina- ja karjamaana ning see on järjepidevalt olnud hoonestamata haljasala. Viljandi 1930. aastal kinnitatud üldplaneeringus on see haljasala märgitud linna heinamaana, mida kasutati pargialana. 1964. aasta Viljandi üldplaneeringu ehk generaalplaani kaardil on Viljandi ordulinnuse ja järve vaheline ala märgitud samuti haljasalana.

**Eelnõu punktis 8** on kirjeldatud muinsuskaitseala väärtuste säilitamise riiklikud **põhimõtted**, mis annavad kaitsekorra kohaldamisele suuna ning abistavad nõuete sisustamisel. Sõnastamisel on lähtutud Eestis väljakujunenud muinsuskaitse praktikast, mis omakorda lähtub valdkonna rahvusvahelisest kogemusest ja juhendmaterjalidest, sh UNESCO ajaloolist linnamaastikku käsitlevast soovitusest (2011)<sup>12</sup>, ICOMOSi Veneetsia hartast (1964)<sup>13</sup> ja

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

<sup>13</sup> Vaata [https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/Venice\\_Charter\\_EN\\_2023.pdf](https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/Venice_Charter_EN_2023.pdf)

ICOMOSi Washingtoni hartast (1987)<sup>14</sup>. Põhimõtted lähtuvad eesmärgist säilitada ja tuua esile muinsuskaitseala väärtuseid ning on juhendumiseks muinsuskaitsealal muudatuste planeerimisel ja plaanitavate muudatuste lubatavuse kaalumisel. Need lähtuvad ja täiendavad MuKS §-s 3 kehtestatud muinsuskaitse põhimõtteid. Selle punktiga antakse ka põhimõte, et punktides 6 ja 7 märgitud väärtused ja väärtuslikumad kihistused säilitatakse, et Eesti kultuuripärand jääks püsima ning ka järeltulevatel põlvedel oleks võimalik sellest osas saada.

**Punktis 8.1** sätestatakse, et *muinsuskaitseala väärtusi säilitatakse, uuendused lähtuvad kestlikust arengust ja sobitatakse kokku kultuuriväärtusliku keskkonnaga, toetades muinsuskaitseala eesmäärke ja parandades elukeskkonna kvaliteeti*. See tähendab, et ehituslikud muudatused muinsuskaitsealal on võimalikud, kuid nende kavandamisel tuleb kaaluda, kas need väärindavad või pigem rikuvad olemasolevaid kultuuriväärtusi ja elukeskkonda. Muinsuskaitseala näol on tegu väljakujunenud keskkonnaga, kus on seatud eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilitamine ja esile toomine ning uuenduste tegemisel tuleb seda arvesse võtta. Kestlik (keskkonda ja kultuuripärandit hoidev) arendamine rahuldab praeguste põlvkondade vajadused, kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi muinsuskaitseala kultuuripärandit kasutada ja sellest osa saada. Samas on 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** sätestatakse, et *muinsuskaitseala mitmekesisist kasutust säilitatakse ja soodustatakse ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja kinnistute jätkuva avaliku kasutamisega*. Sellega täpsustatakse eelpool väärtusena nimetatud funktsionaalse mitmekesisuse hoidmist: muinsuskaitsealal ei ole oluline mitte iga kinnistu sihtotstarbe säilitamine, vaid eelkõige on vajalik hoida ajalooliselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja alade (nt koolid, haldus- ja ühiskondlikud hooned jms) jätkuvat toimimist avalikus funktsioonis. See aitab säilitada linna elavana ning toimiva elukeskkonnana, välistades monofunktsionaalsuse või sõltuvuse vähestest kasutusliikidest.

**Punktis 8.3** rõhutatakse, et *uue hoone ehitamisele eelistatakse võimaluse korral olemasolevate kultuuriväärtuslike hoonete kasutust*. Eesmärk on muinsuskaitsealal olemasolevaid ajaloolisi hooneid jätkuvalt kasutada või uuesti kasutusele võtta, kui need on tühjaks jäänud. Muinsuskaitseala hoonestuse säilimist aitab tagada nende kasutamine ja pidev hooldamine. Tühjalt seisvad hooned jäävad reeglina hoolduseta, hakkavad lagunema ja nende kultuuriväärtus võib hävida. Keskkonna seisukohast on kõige kestlikum kasutada juba ehitatud hoonestust, seda kaasaja vajadustele vastavaks kohandades ja arendades. Riik saab hoonete kasutuses hoidmist soodustada, eraldades selleks riiklikke toetusi. Uute ehitiste püstitamisel tuleb arvestada kogukulu ühiskonnale, sh kasutusest välja jääva kõrge kultuuriväärtusega ehitiste säilitamiskohustust ning sellega kaasnevaid kulusid.

**Punktis 8.4** rõhutatakse, et *hoone ja linnaruumi ehituslike muudatustega suurendatakse ligipääsetavust kultuuripärandile viisil, mis ei kahjusta muinsuskaitseala ega seal asuvate hoonete kultuuriväärtust ning soodustab autoliikluse vähendamist ja jalakäijatele paremini kasutatavat ja atraktiivsemat linnaruumi*. Ligipääsetavuse all mõistetakse muinsuskaitseala ja

---

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

seal paiknevate hoonete füüsilist ligipääsetavust, mis arvestab kõikide kasutajate vajadustega. Sellega antakse juhis, et kus võimalik, tuleb ligipääsetavust suurendada, mis võimaldab ajalooliste hoonete kasutamist rohkemates funktsioonides ning erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Samas peab silmas pidama, et ehituslikud muudatused ligipääsetavuse suurendamiseks ei tohi kultuuripärandit kahjustada. Lahenduste sobivust kaalutakse, arvestades asukohta linnaruumis, hoone kultuuriväärtust ja lahenduse mõju sellele. Muuhulgas soodustatakse linnaruumi muudatustega autoliikluse vähendamist muinsuskaitsealal, mis on seotud samuti ligipääsetavuse tõhustamisega jalakäijatele ja erivajadustega inimestele ning loob meeldivama ja atraktiivsema linnaruumi nii elanikele kui ka külastajatele. Autoliikluse vähendamine muinsuskaitsealal soodustab riikliku kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala säilimist: nii kultuuriväärtuslike hoonete ja ajalooliste katendite tehnilise seisukorra ning kõrghaljastuse tervise mõttes (autodest tulenev vibratsioon, saaste ja libedusetõrjevahendid) kui ka kogu ala miljöö ja ligipääsetavuse mõttes (linnaruumi ja hoonete parem tajumine, jala- ja kergliiklejasõbralikkus). Autoliikluse vähendamine on ka üks põhimõtte, mida linnakodanikud rõhutasid kaitsekorra koostamise raames toimunud kaasamiskoosolekul.

**Punktis 8.5** selgitatakse, et kultuuriväärtuslike ehk A- ja B-kaitsekategooria hooneid säilitatakse ja hooldatakse järjepidevalt; hoone konserveerimisel, restaureerimisel, ehitamisel ja ilme muutmisel säilitatakse selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Iga omaniku kohustus on enda kultuuriväärtuslikku kinnisvara hooldada. See on osa säilitamiskohustusest vastavalt MuKS § 33 lg-le 3. Hooldustööd ei ole loakohustuslikud, kuid Muinsuskaitseametil on võimalik nende teostamist nõustada, võimalusel rahaliselt toetada, samuti anda hoolduskava (MuKS § 44).

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

Tuleb silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned on enamasti vanad hooned, mida on tõenäoliselt ka varem ümber ehitatud. Kultuurilooliselt oluline ei ole üksnes algupärane, st ehitusaegne lahendus, vaid ka hilisemad kihistused, mis näitavad, kuidas hoone on eri ajastutel muutunud. Nii A- kui ka B-kaitsekategooria hoonetele koostatakse enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimused, kus tuuakse konkreetse hoone väärtuseid arvestades välja, millised kihistused ja detailid tuleb säilitada ning millised võib eemaldada.

**Punktis 8.6** on toodud põhimõtte, et uue ehitise püstitamisel ja suuremahulise juurdeehitise ehitamisel eelistatakse tänapäevast, keskkonda sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga; lähtutakse lähiümbruse linnaruumist, sealhulgas ajaloolise hoonestuse paiknemisest, tihedusest, mahust, materjalikasutusest, katusemaastikust ja värvilahendusest.

Suuremahulise juurdeehituse all mõistetakse ehitusloakohustuslikku juurdeehitist, mis on vastavalt EhS-le laiendamine üle 33% ehitise esialgu kavandatud mahust. Eelnõus ei anta eraldi suunist väiksemahuliste juurdeehitiste (kuni 33 %) arhitektuurse lahenduse kohta (nt veranda, vintskapid jms), nende kavandamisel eelistatakse olemasoleva hoone stiiliga jätkamist, kuid olenevalt olukorrast on mõeldav ka kaasaegne lahendus.

Terve uue ehitise või ajaloolise hoonega liituv uue suure hoonemahu kavandamisel ei ole eesmärk luua teravat kontrasti ajaloolise keskkonnaga, tänapäevane arhitektuur peab keskkonda sulanduma. Keskkonda sulandumise all mõistetakse konkreetsetes kvartalis ja tänavaalõiguses domineeriva ajaloolise hoonestuse paiknemist tänavajoone suhtes, suurust materjalikasutust, katusemaastikku jms. Viljandis, kus piirkonniti on arhitektuuritraditsioonid väga erinevad (klassitsistlikust puitarhitektuurist ja tellishistoritsismist modernismi ja stalinismini), võib see tähendada eri piirkondades varieeruvaid lahendusi. Uus lisandus peab sulanduma ajaloolisse keskkonda, mitte domineerima selle üle. Selleks tuleb järgida hoonestuse ajaloolist struktuuri ja lähtuda üldisest mastaabist (maht, kõrgus, liigendused, värvilahendus), kuid uue ehitise arhitektuurne ilme võib ka olla kaasaegne.

**Punktis 8.7** on toodud põhimõte, mille kohaselt *kinnistu piiride muutmise üle otsustamisel lähtutakse kinnistu ajaloolisest väärtusest muinsuskaitseala kontekstis ning kinnistu ja sellel asuva hoonestuse parimast võimalikust hooldamisest ja teenindamisest*. MuKS § 52 lg 5 kohustab pädevat asutust (kohalikku omavalitsuse üksust) kooskõlastama Muinsuskaitseametiga muinsuskaitsealal kinnistu piiride ja maa sihtotstarbe muutmise. Seejuures mõistetakse kinnistu piiride muutmise all ainult maaüksuste piire, mitte muude kinnistute, nagu korteriomand, hoonestusõigus jms, muutmist. Muinsuskaitseala üks väärtustest on ajalooline krundi- ja hoonestusstruktuur (eelnõu punkt 6.2).

Ajaloolisi kinnistuid on analüüsitud alusuuringus „[Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#)“, mis näitas, et ajaloolisel kujul on tänaseks säilinud vaid 5 kinnistut 18. sajandist ning 1 kinnistut 19. sajandist. 20. sajandi esimesest veerandist on säilinud 121 kinnistut ning kõige põhjalikumad muutused kruntide struktuuris toimusid pärast I ja kõige ulatuslikumalt pärast II maailmasõda.

Kinnistupiiride muutmise soovi korral saab sellele uuringule tuginedes konkreetset kinnistut, selle lähiümbrust ja hoonestust analüüsides kaaluda, kas see kannab ajaloolist väärtust või mitte. Samas tuleb silmas pidada, et läbi aegade on muutunud kinnistupiiride kaardile kandmise täpsusaste ja tehnoloogia. Nii on loomulik, et 17., 18. või 19. sajandi kaardid ei kattu üheselt tänapäevaste kaardiandmetega ning ajalooliseks, vähesel määral muutunud kinnistuks loetakse seetõttu ka neid kinnistuid, kus on kaartidel jälgitav nende proportsiooni sarnasus eri ajastutel. Kõrgem kultuuriväärtus on neil kinnistutel, mis on vanemad ning seotud krundil tänapäevalgi nähtava hoonestuse paiknemisega, nt eriti kirikute jm avalike hoonete juurde ajalooliselt kuuluvad krundid, samuti elamukrundid, kus ajalooline hoonestusstruktuur on säilinud ja seotud kinnistupiiridega.

Kinnistupiiride muutmisel on oluline, et tagatud oleks juurdepääs krundil paiknevatele kultuuriväärtuslikele hoonetele, et neid saaks hästi teenindada ja hooldada.

**Punktis 8.8** on toodud põhimõte, et *avalikus ruumis säilitatakse ja võimaluse korral taastatakse ajalooline linnaehituslik struktuur ning ajastuomased linnaruumi kujundavad elemendid*. Selle punktiga antakse lähtekohad muinsuskaitseala avaliku linnaruumi arendamiseks. Avalik ruum on iga territoorium, mis on antud avalikuks kasutamiseks või mis on tegelikult üldkasutatav (pargid, teed, tänavad, väljakud, mänguväljakud, haljasalad, parklad, kalmistud, staadionid, bussiooteplatvormid, avalikud veekogud, üldkasutatavad supeluskohad, sadamad). Nii nagu hoonestuse puhul, on ka avalikus ruumis oluline säilitada olemasolevaid kultuuriväärtuslikke kihistusi ja elemente (nt kuulutuste tulbad, kaevuluugid jms). Kui tänavapind on säilinud oma algsel kõrgusel, on eesmärgiks seatud selle kõrguse säilitamine,

sest tänavapinna tõstmine toob kaasa niiskuspõhise külgnevatele hoonetele. Samas on avaliku ruumi uuendamine, eriti jalakäijate liikumise suurendamine suunas, võimalik ja oodatud. Eesmärk on muinsuskaitseala säilitamine meeldiva elu-, töö- ja puhke-keskkonnana, kus on võimalik osa saada ümbritsevast rikkalikust kultuuripärandist.

**Punkt 8.9** sõnastatakse, et *mulla- ja kaevetööde tegemisel ning pinnase teisaldamisel ja juurdeveol lähtutakse arheoloogiapärandi kaitseks minimaalse sekkumise põhimõttest*; Arheoloogilise kultuurikihi alal (näidatud kaardil eelnõu lisas 5) valitakse projektlahendus, mille teostamine on võimalik minimaalse sekkumisega. See tagab arheoloogiapärandi säilimiseks stabiilse keskkonna ja võimaldab selle uurimist ja eksponeerimist tulevikus.

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

Arheoloogilise uuringu võimaldamiseks tuleb trassikraavide laiuse ja sügavuse puhul arvestada sellega, et arheoloogil oleks võimalik kihte, objekte ja struktuure dokumenteerida. Samuti ei ole kindlat projektikohast kõrgusmärki järgides alati võimalik adekvaatset dokumentatsiooni arheoloogilise kultuurikihi elementide kohta koostada: paljanduvaid kihte, objekte ja struktuure peab saama avada sedavõrd, mis võimaldab dokumenteerida nende põhiolomuse (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 väikesel alal, kuid selle mõju avaldub arheoloogilisele kultuurikihile 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 vundamendi 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 vaivamine toimub ilma eelneva piisava uurimiseta, siis ei ole võimalik arvesse võtta ka sügavamal kultuurikihis olevaid hoonestuse 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 8.10** sõnastatakse, et *arheoloogilises kultuurikihis asuvate väärtuslike ajalooliste ehituskonstruksioonide puhul eelistatakse nende konserveerimist ja eksponeerimist tagasimatmisele ja markeerimisele*. 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*<sup>15</sup> 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 8.11** on esitatud põhimõte, et *säilitatakse ajaloolised haljasalad ja kõrghaljastus, sealhulgas puiesteed ning kõrghaljastatud õuemaad*. Kõrghaljastus, sh nii kujundatud haljasalade ajalooline planeering, alleede kulgemine kui ka kõrghaljastus õuemaal, on Viljandi muinsuskaitsealal oluline miljöö kujundaja. Eesmärk on hoida linna üldist rohelist ja haljastustraditsioone.

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

**Punktis 8.12** määratakse põhimõte, et *säilitatakse vaated piki muinsuskaitseala tänavaid ning kaugvaated linna siluetele ja maamärkidele*. Viljandi väärtus seisneb linna maalilisuses, mis avaneb vaadetes Viljandi järvelt ja järve kallastelt linna siluetele ja silmapaistvamatele maamärkidele nagu Jaani kirik, veetorn ja ordulinnuse varemed. Vaated on ka linna visiitkaart ning osa ajaloolisest keskkonnast, mistõttu on nende säilitamine vajalik.

Säilitatakse ka muinsuskaitseala sisevaated piki muinsuskaitseala tänavaid. See tähendab, et muinsuskaitseala tänavate kohale galeriisid jms hooneosad ei ehitata ning tänavaruumis uute elementide lisamisel arvestatakse kultuuriväärtuslike hoonete ja rajatiste vaadeldavuse

<sup>15</sup> õiges, algses asendis; kohal; kohapeal

säilitamisega. Muinsuskaitseala sees üle kvartalite avanevaid (hoonete puudumisel ajutisi) vaateid kirikutornidele vms objektidele ei loeta olulisteks säilitatavateks vaadeteks.

### **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.** Vastavalt MuKS-e § 19 lg 5 p-le 3 märgitakse muinsuskaitseala kaitsekorras muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid. Need määratakse kultuuriministri määruse nr 23 § 10 lg 1 järgi. Väärtusklassid on neutraalsete nimedega (A-, B- ja C-kaitsekategooria), et mitte tekitada valearusaama hoonete hierarhiast, kus üks maja on väärtuslikum kui teine. Muinsuskaitseala hoonete klassifitseerimise mõte on kehtestada neile erinevad nõuded, loakohustus ja leevendused, lähtudes hoonete erinevast kultuuriväärtusest ja rollist muinsuskaitseala eesmärkide täitmisel. Hoone kaitsekategooria on määratud eelnõu lisas 3. Hoonete kaitsekategooriate tabel koos põhjendustega iga kultuuriväärtusliku hoone väärtuse kohta on avaldatud inventeerimisaruandena Muinsuskaitseameti kodulehel<sup>16</sup> ja seletuskirja lisas 1.

Põhjendused on antud A- ja B kaitsekategooria hoonetele. C-kaitsekategooriasse määramist iga hoone puhul eraldi ei põhjendatud, kuna need ei kuulu muinsuskaitseala väärtuslikku kihistusse ja nende ümberehitamisele või asendamisele ei tulene muinsuskaitse väärtustest tingitud kitsendusi, kui järgitakse sobivust ajaloolise keskkonnaga.

Hoonete üksteisest eristamisel lähtuti üldiselt hoonetele antud Eesti Topograafia Andmekogu (ETAK) koodidest. Mõningatel juhtudel tuli eristada ühe ETAK-koodiga hoone juurdeehitis põhimahust, et anda hilisemale juurdeehitisele ajaloolisest hoonest erinev kaitsekategooria. Sellistel juhtudel on kaardil lisas 3 ka ühe aadressi ja ETAK-koodiga hoonel näidatud mitu erinevas kaitsekategoorias osa.

Kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on muinsuskaitseala kohatunnetust loovad ja seda hoidvad ehitised, millel on kõrge iseseisev arhitektuurne või ajaloolist linnaruumi toetav väärtus. Kultuuriväärtuslike hoonete puhul seisneb erinevus interjööride säilivuses ja loakohustuses sisetöödel: A-kaitsekategooria hoone puhul säilib Muinsuskaitseameti tööde tegemise loa kohustus ka sisetöödel, B-kaitsekategooria puhul mitte ehk senise korraga võrreldes toimub kitsenduste leevendamine. Oluline on silmas pidada, et kultuuriväärtuslikud hooned (A- ja B-kaitsekategooria) on väärtuslikud ka siis, kui hoone eksterjööri või interjööri on ajas muudetud.

C-kaitsekategooria hooned ei kanna muinsuskaitseala väärtusi ning nende puhul ei ole sellepärast nõutav nende säilitamine olemasolevas mahus ja välisilmes. Küll aga tuleb nende ümberehitamisel tagada sobivus ümbritseva keskkonna kultuuriväärtuslike hoonetega ning hoone enda arhitektuurse lahendusega ehk terviklikkus.

Viljandi muinsuskaitsealal on tehtud ettepanek määrata A-kaitsekategooriasse 13 hoonet või hooneosa. A-kaitsekategooria hoonete puhul on tegemist peamiselt ühiskondlike hoonetega,

---

<sup>16</sup> Viljandi muinsuskaitseala inventeerimise lõpparuanne:

<https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/documents/2024-02/Viljandi%20muinsuskaitseala%20inventeerimise%201%C3%B5pparuanne%2C%202023.pdf>

kuid ka üksikute korterelamutega, kus on teada, et seal on säilinud väärtuslikud interjöörid. Senise põhimääruse järgi olid kõik muinsuskaitsealal olevad hooned võrreldavad A-kaitsekategooria hoonega, st Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba oli nõutav nii väli- kui ka sisetöödeks.

B-kaitsekategooriasse on eelnõuga määratud 308 hoonet või hooneosa – see on valdav osa muinsuskaitseala hoonetest. C-kaitsekategooriasse määratakse 254 hoonet või hooneosa. Valdav osa nendest on mitmesugused väiksed abihooned (kuurid, garaažid, elektrialajaamad jms).

Hoonete kaitsekategooriaid saab tulevikus muuta kaitsekorra muutmisega.

Lisaks A-, B- ja C-kaitsekategooria hoonetele on Viljandi muinsuskaitsealal kultuurimälestiseks tunnistatud 24 ehitist. Mälestistele kehtivad nõuded tulenevad MuKS-ist ja 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 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ antud A-kaitsekategooria hoone määratlusest.

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

**Eelnõu punktis 11** sätestatakse, et *B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik või silmapaistva mõjuga hoone, mille puhul säilitatakse hoone autentsus eksterjööris*. B-kaitsekategooria hoonetel ei ole teadaolevalt väärtuslikke interjööre või nende osasid ning neil on seetõttu oluline hoida alles meieni säilinud välisilmet ja seda kujundavaid detaile. B-kaitsekategooria hoone puhul tuleb seega autentsuse säilitamise põhimõttest lähtuda hoone eksterjööris. Tööd eksterjööris eeldavad Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, siseruumides tööde tegemiseks Muinsuskaitseameti luba ei ole vaja.

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

**Eelnõu punktis 12** sätestatakse, et *C-kaitsekategooria hoone on muu hoone, mille autentsena säilitamine ei ole nõutav*. See tähendab, et C-kaitsekategooria hoone on ehitist, mis ei kannu endas muinsuskaitseala olulisi väärtusi ja seetõttu pole 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 väärtusega ega ala tervikut toetav, on võimalik MuKS-ist tulenevaid erimenetlusi mitte nõuda (muinsuskaitse eritingimuste andmine, tööde tegemise loa väljastamine, muinsuskaitsejärelevalve määramine, tööde aruande koostamine jms). C-kaitsekategooria hoonete puhul annab Muinsuskaitseamet üldjuhul oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusloa või -teatise menetluses. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone välisilme muutmist kavandatakse ilma ehitusloa või -teatiseta (nt katmine supergraafika või uue värvilahendusega), siis tuleb hoone ilme muutmiseks taotleda siiski Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba – ilme muutmine ei ole leevendatud. Seda põhjusel, et C-kaitsekategooria hooned võivad olla linnaruumis väga suure visuaalse mõjuga ning nende välisilme sobimine ajaloolisesse keskkonda on tarvis tagada ka siis, kui tööd ehitusloa või -teatist ei eelda.

**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 punktiga olukorda kui olemasolev hoone kaitsekorra lisas 3 märgitud ei ole. Sellisel juhul käsitletakse seda hoonet kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena. Selline säte on vajalik, kuna inventeerimise käigus võis inimliku või tehnilise vea tõttu jääda mõni hoone inventeerimistabelisse kandmata. Näiteks võib olla tähelepanuta jäänud mõni abihoone, millel puudub ehitisregistris ETAK-kood.

**Eelnõu punktis 14** sätestatakse, et kui hoone ehitatakse pärast kaitsekorra jõustumist, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni C-kaitsekategooria hoonena, st sellele kehtivad C-kaitsekategooria hoone nõuded ja menetlusnormid. Kaitsekorra hoonete kaitsekategooriate kaart vananeb paratamatult niipea kui see kehtestatakse, kuna see ei käsitle hooneid, mis ehitatakse pärast kaitsekorra kehtestamist. Selleks, et uued hooned ei jääks õiguslikult määratlemata, on täpsustatud, et kuni järgmise inventeerimise ning kaitsekorra muutmiseni käsitletakse neid C-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 teavituskohustust vabad kõikide muinsuskaitsealal asuvate ehitiste, kaasa arvatud mälestiste, puhul.

MuKS-i §-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 § 4 lg 1 kohaseid tegevusi – *ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises*

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

Oluline on silmas pidada, et siseruumides ehitamisel tuleb kõigi ehitiste puhul tagada hoone konstruktiivne püsivus ja selle ohutus, sh kultuuriväärtuste kaitse (EhS § 8). Näiteks võib see tähendada, et ka B-kaitsekategooria hoone rekonstrueerimisel tuleb säilitada sisetarindeid, mis on otseselt seotud välitarindite säilimisega (võlvlagi keldris, laetalad, mantelkorsten jms).

Eelnõus on nõuded hoonetele esitatud kaitsekategooriate kaupa, sealhulgas kultuuriväärtuslikele hoonetele (A- ja B-kaitsekategooria) esitatavad nõuded kattuvad, välja arvatud sisetööde osas. A-kaitsekategooria hoonel tuleb tööde tegemise luba taotleda ka töödeks siseruumides, kuna neis on väärtuslikud interjöörid. B-kaitsekategooria hoonel sisetööd Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei vaja, kuid juhul, kui sisetööde käigus leitakse ajalooline viimistluskiht, siis on sellest teavitamine kohustuslik (MuKS § 60). C-kaitsekategooria hoone puhul ei väljasta Muinsuskaitseamet tööde tegemise luba, vaid annab kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse ehitusloa või –teatise menetluses. Erinevad loakohustused ja leevendused kaitsekategooriate kaupa on kokkuvõtliku tabelina välja toodud seletuskirja lisas 2.

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

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

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

**Punktis 16.1** sätestatakse, et *ajaloolised piirdetarindid, proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult autentsena ning tagatakse olemasolevate kandekonstruktsioonide püsivus.* Piirdetarinditena mõistetakse hoone piirdekstruktsioone tervikuna koos kandekonstruktsioonidega (st välissein ja sokkel kogu paksuses, katus koos kandekonstruktsiooniga).

On juhtumeid, kus ajaloolise hoone autentsus on rikutud ja välisilme algsega võrreldes lihtsustatud või moonutatud. Sellisel juhul ei saa hilisemat viimistlust kultuuriväärtuslikuks pidada ning selle asendamine sobivama lahendusega on lubatud. Säte ei ole sõnastatud absoluutsena ja muudatusi välistavana. Täiend *võimalikult* annab kaalumise ruumi hoone mingil määral muutmiseks, nt katusealuse väljaehitamiseks, uukide või katuseakende lisamiseks, kui see ei muuda oluliselt hoone proportsioone.

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

**Punkt 16.2** sätestab, et *hooneosade ja ehitusdetailide taastamisel võetakse aluseks dokumenteeritud ajalooline lahendus ning lähtutakse hoonest kui tervikust*. 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. Näiteks kui hoonel on olnud veranda, mis ei ole säilinud, siis on võimalik see uuesti rajada ajaloolise eeskujul. Hoonest kui tervikust lähtumine tähendab ka seda, et kui hoone mõned aknad või muud detailid on asendatud, siis peaks üldjuhul maja ilmet ühtlustama, taastades avatäiteid ja detaile säilinud originaalide eeskujul (välja arvatud juhul, kui ka hilisemad aknad vm detailid on väärtuslikud). Dokumentatsiooni puudumisel on võimalik paigaldada ka kaasaegne hooneosa, mis järgib kultuuriväärtuslikku arhitektuurset ilmet ning ehitusmaterjale.

**Punktis 16.3** sätestatakse, et *kasutatakse hoonele ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata (nt plastlaudis, kivikatust imiteeriv katuseplekk, õhekrohv); hoone ehitusajale mitte iseloomulikke materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena (nt katusekattena rullmaterjal, eterniit)*. Näiteks, kui hoonel on algupäraselt olnud valtsplekk-katus, tuleb katusekatte vahetuse korral samuti kasutada käsitsi valtsitud plekki; puitseina parandamisel puitu ja tellisseina parandamisel telliseid. Viimistlusmaterjalina tuleb kasutada end ajas tõestanud ja ajaloolisesse keskkonda sobivaid materjale, sh lubikrohve ning linaõlivärve.

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

Punktist tuleneb, et muinsuskaitsealal *ei kasutata traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale*. Jälgendav on näiteks puitakent jälgendav plastaken, puitvoodrit jälgendav plastikvoodrilaud, õhekrohv, kivikatust jälgendav laineline katuseplekk, valtsplekki jälgendav sileplekk jms. Ajaloolises keskkonnas on ausus materjalide olemuse osas üks eeldusi, mis laseb tajuda paika ajaloolise ja väärtuslikuna.

Punktis tuuakse välja ka see, et *hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale kasutatakse ainult ajutise konserveeriva lahendusena*. Materjalid, mis ei ole hoonele kõige sobivamad, kuid mida võib erandkorras hoone päästmiseks ajutise lahendusena Muinsuskaitseameti nõusolekul kasutada, on näiteks eterniit, rullmaterjal või profiilplekk, kui need asendavad varasemat traditsioonilist valtsplekk- või kivikatust. Samas, osade uuemate hoonete puhul võib eterniit

olla algne ja igati eelistatud katusekattematerjal. Materjalide valikul tuleb lähtuda eelkõige konkreetse hoone ajaloolisest (üldjuhul ehitusaegsest, kuid erandjuhul ka rekonstrueerimisaegsest (näiteks Viljandi raekoda)) lahendusest ning kõik materjalid, mida algses lahenduses ei olnud, on hoone ehitusajale ebatüüpilised materjalid, mille kasutamine ei ole soositud.

**Punktis 16.4** sätestatakse, et *hoone välispiirdeid soojustatakse ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid*. Üldjuhul on kultuuriväärtuslik ehk A- ja B-kaitsekategooria hoone väärtusliku välisviimistlusega ning selle välispidine (sh sokli) soojustamine on pigem välistatud. Väärtusliku välisviimistluse all on silmas peetud ka krohvimata tellishooneid ning maakividest sokleid. Kultuuriväärtusliku hoone seinte soojustamist väljastpoolt võib kaaluda juhul, kui kogu hoone laudis vajab niikuinii välja vahetamist ning taastatakse kõikide hooneosade (sokkel, aknad, räästas jms) proportsioonid. Kultuuriväärtusliku hoone välisseinte soojustamist väljastpoolt ei saa kaaluda, kui tegu on telliskividest või rikkaliku dekooriga hoonega, kus ajalooline viimistlus ja detailid on osa hoone väärtusest. Puithoonete puhul on väärtusliku siseviimistluse puudumisel võimalik kaaluda ka seinte soojustamist seestpoolt.

**Punkt 16.5** sätestab, et *säilitatakse hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited (aknad, ukSED, luugid, jms), välja arvatud juhul, kui see ei ole võimalik nende väga halva seisukorra tõttu; välimiste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks ning see tegevus on loa kohustuslik*. Kultuuriväärtuslikud avatäited on nii hoone ehitusaegsed kui ka hilisemad, hoone kui tervikuga sobituvad aknad-ukSED. Kas tegu on kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsete või hilisemate, hoone kui tervikuga sobivate avatäidetega, selgitatakse välja nõustamise või muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Avatäidete täpne seisukord ning korrastamise tehnilised võimalused selguvad sageli alles restaureerimisprotsessi käigus. Restaureerimismetoodika ning hinnangu akende seisukorrale peab andma vastava tegevusala pädevustunnistusega spetsialist. Väliste avatäidete asendamist loetakse hoone ilme muutmiseks ning nende vahetamine ilma Muinsuskaitseameti loata lubatud ei ole.

**Punktis 16.6** selgitatakse, et *maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust, arhitektuurset ilmet ning kõrgthaljastust*. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist valitakse juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid). Hoone olemasoleva katuse- või keldrikorruse kasutuselevõtt koos minimaalsete täiendustega on üldjuhul iga hoone puhul võimalik. Kuid kui soov on hoonele kavandada peale või külge ehitamist, mis hoone mahtu visuaalselt suurendab, siis see eeldab nii olemasoleva hoone kui ka vahetu lähiümbruse (kvartali ja tänava vastasküljel oleva linnaruumi) hoonete ehitusaluse pindala, ehitiste brutopindala, kinnistute täisehitusprotsendi ja tiheduse analüüsimist. Tihedusena mõistetakse siinjuures hoone brutopinna suhet kinnistu pindalasse. Juurdeehitise proportsioonid peavad olema sobilikud nii hoone, millele juurde ehitatakse, kui ka naaberhoonestuse suhtes.

**Punktis 16.7** sätestatakse, et *ventilatsiooni- ja küttesüsteemide ehitamisel kasutatakse võimalusel olemasolevat korstnat ja läbiviike, uue korstna ehitamisel järgitakse ajaloolist eeskujut; ventilatsiooniretid paigaldatakse hoonega arhitektuurselt sobivalt ning viisil, mis ei muuda oluliselt hoone välisilmet*. Võimalusel kasutatakse ventilatsiooni tarbeks ära

olemasolevad korstnad või muud läbiviigid, et hoonet uute läbiviikudega võimalikult vähe lõhkuda. Ventilatsioonireste on lubatud paigaldada, kuid sealjuures lähtutakse arhitektuursest sobivusest ning hoone välisilmest.

**Punkt 16.8** sätestab, et *elektri- või muu seade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsioonisüsteemi hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp jms paigaldatakse avalikust ruumist vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega ajalooliselt väärtuslikke detaile; vajadusel seade varjestatakse.* Katusepinnast visuaalselt eristuva päikesepaneelina mõistetakse ka kultuuriväärtusliku hoone katusekaldega samas kaldes paigaldatud, kuid paneelina eristuvat seadet. Nende seadmete puhul on oluline, et need paikneksid avalikus ruumis (tänavalt, platsidelt) võimalikult varjatult – võimalusel paigaldatakse need hoone tagaküljele või hoonest eraldi. Lubatud on paigaldada ka katusekattes integreeritud päikesepaneele, kuid nende värv ja ilme peavad sobituma ümbritseva ajaloolise keskkonnaga.

Hoone konstruktsioonide ja viimistluse kahjustamise all on mõeldud näiteks õhksoojuspumba väliseadme kinnitamist seinale, kuna seade tekitab vibratsiooni ja kondensatsioonivett, mis valgub hoone seinale. Selle tõttu on õhksoojuspumba paigaldamisel parem lahendus selle paigutamine hoovi, hoonest eraldi alusele. Seadme varjestamise vajadus otsustatakse igakordselt, lähtudes selle vaadeldavusest avalikust ruumist.

**Punktis 16.9** sätestatakse, et *püsivalt oma asukohale paigaldatud kohtkindel tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei varja väärtuslikke fassaadidetaile ega domineeri linnaruumis.* Käesolev nõue tuleneb MuKS § 7 lg 3, mis käsitleb muinsuskaitsealale suunatud tegevusi, sh ilme muutmist. Kuna püsivalt oma asukohale paigaldatud kohtkindlad tegevuskoha tähised, info- või reklaamikandjad mõjutavad muinsuskaitseala ilmet, on oluline kavandada need ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning nii, et nendega ei varjata kultuuriväärtusliku hoone fassaadidetaile ega tekitata linnaruumis domineerivat elementi. Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam ei tohi olla esitatud teleri tüüpi ekraanina jm sähvida, automaatselt sisu või kujundust muutva infopinnana, kuna sellised hakkavad ajaloolises keskkonnas domineerima.

**Punktis 16.10** sätestatakse, et *katuseaknad paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning hoonega arhitektuursest sobivalt; uuke ja vintskappe võib ehitada juhul, kui need on paigutatud hoonega arhitektuursest sobivalt.* Katuseaknad ei ole üldjuhul tänava poole lubatud paigaldada, välja arvatud juhul kui need ei ole tänavalt vaadeldavad, nt kolmekorruseliste ja kõrgemate hoonete puhul, mille puhul ei jää katuseaknad tänavalt vaadeldavaks. Katuseaknaid tohib paigaldada hoovipoole, kuid tuleb arvestada hoone arhitektuuri ning et need ei paikneks katusepinnas tihedalt ega domineerivalt.

Katuseakende puhul arvestatakse hoone fassaadi rütmi ja sümmeetriaga ning jälgitakse, et need ei paikneks katusepinnas väga tihedalt ega domineerivalt. Katuseakende kavandamisel eelistatakse nende paigutamist kohtadesse, mis on võimalikult vähe vaadeldavad. Vähese vaadeldavusega kohad on need, mis ei ole avalikust linnaruumist – tänavalt või olulistest vaatekohtadest – nähtavad. Näiteks nii ühe- kui kahekordsete hoonete puhul, mis jäävad otsaviiluga tänava poole, on katus enamasti tänavalt nähtav ja katusemaastik vaadeldav.

**Eelnõu punktis 17** sätestatakse nõuded tööde tegemisele C-kaitsekategooria hoonetel. Nõuded kehtivad olemasolevatele hoonemahtudele ja kavandatavatele juurdeehitistele. Nõuded

kehtivad ka juhul, kui tegu on EhS-i § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 kohase hoone taastamisega, mille käigus asendatakse nii hoone maht kui välisilme selle olemasolevas mahus ja kujul. Juhul, kui C-kaitsekategooria hoone soovitakse asendada senisest teistsuguse mahu ja välisilmega ehitise, rakenduvad sellele eelnõu uusehitise põhimõtted ja nõuded, sh detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõue (lähitudes MuKS § 50 lg-st 2 ja § 61 lg-test 3 ja 4).

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

**Punktis 17.2** tuuakse välja, et *kasutatakse muinsuskaitsealale sobivaid ajastukohaseid ehitus- ja viimistlusmaterjale*. Ka C-kaitsekategooria hoonete puhul on oluline nende sobitumine muinsuskaitseala üldise tervikuga. Lihtsaim viis selle tagamiseks on kasutada ajaloolisele keskkonnale omaseid, järelkult ka sinna sobivaid materjale.

C-kaitsekategooria hoone puhul on võimalused A- ja B-kaitsekategooria hoonetest laiemad. Näiteks tüüpilise silikaattellistest nõukogudeaegse korterelamu puhul võib rekonstrueerimisel kas säilitada algse välisilme ja materjalikasutuse (tellisfassaadid) või anda hoonetele tervikliku uue välisilme (nt plekk-katus, krohvitud fassaadid). Õhekrohv, mida A- või B-kaitsekategooria hoonete traditsioonilise lubikrohvi kujundatud fassaadidel ei kasutata, on C-kaitsekategooria hoonete puhul võimalik lahendus. Tüüpilise silikaattellis-fassaadiga korterelamu puhul ei eeldata, et selle soojustamisel peaks taastama soojustuse peal algse eeskujul silikaatvoodri või ajalooliste hoonete eeskujul lubikrohv. C-kaitsekategooriasse kuulub palju väga erineva vanuse, materjalikasutuse ja ruumimõjuga ehitisi. Konkreetsele hoonetele sobivale lahendusele seab tingimused Muinsuskaitseamet ehitusloa või -teatise aluseks oleva projekti menetlemise käigus.

**Punktis 17.3** sõnastatakse, et *hoone välispidisel soojustamisel säilitatakse hoone proportsioonid ja vajaduse korral iseloomulikud detailid*. C-kaitsekategooria hoone puhul on selle väline soojustamine üldjuhul lubatud, kuid säilitatakse akende ja räästa proportsiooni suhe seinapinda ja nende olemasolul ka iseloomulikud fassaadidetailid. See tähendab, et soojustamisel tuleb pikendada räästast, tõsta aknad seina suhtes sellisele kaugusele, nagu need on olnud jne. C-kategooria hoonetelgi võib olla fassaadidel iseloomulikke detaile, mida soojustuse peale tõsta või markeerida (nt mõni bareljeef, supergraafika).

**Punktis 17.4** sätestatakse, et *maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ning arhitektuurset ilmet*. Lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist valitakse juurdeehitise ehitus- ja viimistlusmaterjalid (tänapäevase juurdeehitise puhul on õigustatud kaasaegsed, ajaloolise eeskujul kavandatava mahu puhul traditsioonilised materjalid). Hoone olemasoleva katuse- või keldrikorruse kasutuselevõtt koos minimaalsete täiendustega on võimalik. Kui soovitakse hoonetele kavandada peale või külge ehitamist, mis hoone mahtu visuaalselt suurendab, siis see eeldab nii olemasoleva hoone kui ka vahetu lähiümbruse (kvartali ja tänava vastasküljel oleva linnaruumi) hoonete ehitusaluse pindala, ehitiste brutopindala, kinnistute täisehitusprotsendi ja tiheduse analüüsimist. Tihedusena mõistetakse siinjuures hoone brutopinna suhet kinnistu pindalasse. Juurdeehitise proportsioonid peavad olema sobilikud nii hoone, millele juurde ehitatakse, kui ka naaberhoonestuse suhtes.

**Punktides 17.5–17.6** seatakse nõuded elektri- või muu seadme osas ning püsivalt oma asukohale paigaldatud kohtkindel tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja osas, mis on samad kui A- ja B-kaitsekategooria hoonete puhul. Need nõuded kehtivad kõigi muinsuskaitseala ehitiste kohta ühtemoodi, sest need mõjutavad linnapilti kui tervikut.

**Eelnõu punktiga 18** sätestatakse, et muinsuskaitseala on jagatud kolmeks piirkonnaks. Linnakindlustustega piiratud keskaegne linn koos ordulinnuse varemete ja vallikraavidega moodustab muinsuskaitseala piirkonna 1. Uuslinna ala koos mõisapargi ja järve äärsel alaga moodustab piirkonna 2. Ordulinnuse varemetest lõunasse jääv Huntaugu mäe ja Valuoja ala koos Viljandi järveäärsel haljasalaga moodustab piirkonna 3. Muinsuskaitseala piirkonnad on näidatud kaitsekorra lisas 2. Erinevalt Viljandi vanalinna põhimäärusest on muinsuskaitseala jagatud erinevateks piirkondadeks seetõttu, et erinevates muinsuskaitseala osades on kaitse eesmärgid pisut erinevad ning seeläbi oleks võimalik kehtestada vastavalt piirkonna eripärale ka sobivad nõuded. Nõuete erinevus puudutab uute ehitiste püstitamist ja tänavaruumi.

**Eelnõu punktiga 19** antakse nõuded muinsuskaitseala piirkonnas 1 kehtivad uute ehitiste püstitamisele ja tänavaruumile. Piirkonna 1 moodustab linnakindlustustega piiratud keskaegne linn koos ordulinnuse varemete ja vallikraavidega. Täpsemad nõuded uute ehitiste püstitamisele antakse kinnistu detailplaneeringu või projekteerimistingimustega ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorra tulenevad üldnõuded detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste, samuti uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning [kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega](#). MuKS § 52 lg 1 seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooneid kui rajatisi (tänavad, platsid, pargid, piirdeaiad, pingid, kaevud, tänavalaternad jms). Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Nõuete eesmärgiks on tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas ning ajaloolise linnaruumi ja kultuurivääruslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

**Punktis 19.1** sõnastatakse, et A- ja B-kaitsekategooria hoonetega hoonestatud kinnistutel uusi hooneid üldjuhul ei püstitata. Arvestades piirkonna 1 eripära, kus tegemist on keskaegse linnatuumikuga, kus kinnistud on üldjuhul tihedalt hoonestatud ning sagedasti ajaloolise hoonestusega, siis uusi ehitisi sinna, kus juba paiknevad A- ja B-kaitsekategooria hooned, üldjuhul ei püstitata. Sõnastus võimaldab põhjendatud juhtudel teha erandeid. Lubatud on uute ehitiste püstitamine tühjadele kruntidele ning kinnistutele, kus paiknevad C-kaitsekategooria ehitised.

**Punktis 19.2** sätestatakse, et linnamüüri ümbritseva vallikraavi alal on uute ehitiste püstitamine lubatud vaid ajaloolise hoonestusmahu ulatuses ja/või aladel, kus on kehtiv detailplaneering. Ala on tähistatud korralduse lisas 2. Lubatud on uute ehitiste püstitamine olemasoleva hoone hävimisel või ajaloolise hoone asukohta, kuid seda maksimaalselt ajaloolise hoone mahu ulatuses, et ei püstitataks mahult märkimisväärselt suuremaid uusi ehitisi, kui asukohas on varasemalt olnud. Juhul, kui linnamüüri ümbritseva vallikraavi alal on kehtestatud detailplaneering, millega on lubatud uue ehitise püstitamine asukohta, kus ei ole ajaloolist hoonestust olnud, siis edaspidi selles asukohas uut ehitist püstitada lubavat detailplaneeringut kehtestada ei ole võimalik.

**Punkt 19.3** sätestab, et *ajalooline turuplats (Laidoneri plats)* säilitatakse väljakuna; lubatud on väljaku sillutamine. Laidoneri plats, mis on ajalooliselt olnud turuplats, säilitatakse ka edaspidi hoonestamata alana. Lubatud on platsi sillutamine munakividega, millele lisaks võib käiguteedel kasutada graniitplaate.

**Punkt 19.4** sätestab, et *uue hoone püstitamisel ja juurdeehituse ehitamisel lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, värvilahendusest, katusemaastikust ja haljastusest; mitut krunti hõlmava uue ehitise kavandamisel liigendatakse see mahuliselt ja arhitektuurselt.* Lähiümbrusena on mõistetav kvartal, kus hoonestatav krunt asub, ning krundist üle tänava asuv hoonestus, kuna terviklik linnaruum kujuneb eelkõige tänavaruumi harmoonilises käsitlemises. Lähtumine lähiümbruse hoonestusstruktuurist tähendab muuhulgas ka lähtumist mahtude erinevusest kinnistute tänaväärsetes osades ja hoovis. Juhul kui hoovis asuva C-kaitsekategooria asemele soovitakse rajada uus hoone, siis tuleb lähtuda kvartali hoovihoonete paigutusest, mahtudest ja kõrgusest, mitte tänaväärsete, kinnistu põhihoonete mahtudest.

Uue ehitise püstitamisel lähtutakse selle mahtude üle otsustamisel eelkõige A- ja B-kaitsekategooria hoonete mahtudest, mis iseloomustavad muinsuskaitseala kõige rohkem ning hoiavad selle ajaloolist ilmet. Kui hoonestatava krundi lähiümbruses on II maailmasõja järgseid, palju suurema mastaabiga hooneid, siis neid lähtekohana ei kasutata, kuna need ei ole muinsuskaitseala kui terviku suhtes iseloomulikud. Uute hoonete ja suuremahuliste juurdeehitiste mahud kaalutakse igakordselt läbi muinsuskaitse eritingimuste raames.

Lähiümbruse hoonestuse liigendustest lähtumine tähendab, et üldjuhul tuleb arvestada olemasoleva sokli- ja räästajoonega ning hoonete avade ja trepikodade traditsioonilise paiknemisega piirkonnas. Värvilahenduse valimisel tuleb samuti keskkonnaga arvestada, vältida teravaid kontraste ümbritsevaga (nt erelilla uus ehitis). Katusemaastikust lähtumine tähendab seda, et uue hoone katusekuju sobitatakse piirkonna ajalooliste hoonete katusemaastikust: piirkonnas 1 üldjuhul viilkatustest.

**Punktis 19.5** sõnastatakse nõue, et *uue ehitise ja juurdeehitise välisviimistluses kasutatakse muinsuskaitsealale sobivaid materjale, näiteks krohvi, looduskivi, tellist, katusekivi, betooni, puitlaudist, valtsplekki jms; traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata.* Välisviimistluse materjalikasutust reguleeritakse muinsuskaitsealal kui tervikul ühtemoodi: kehtides nii kultuuriväärtuslike hoonete, C-kaitsekategooria hoonete kui uute ehitiste puhul, saab muinsuskaitseala terviklikkust säilitada läbi valdavalt traditsioonilise materjalikasutuse. See ei tähenda, et uusi ehitisi peaks ehitama ainult puidust ja punasest tellisest, aga piirkonnas levinud ajalooliste materjalide või nende tänapäevaste analoogide loominguline kasutamine aitab uusi hooneid paremini keskkonda integreerida.

**Punktis 19.6** sätestatakse, et *alla 20 ruutmeetrise ehitisealuse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitis (edaspidi väikeehitis), mis on ajaloolises keskkonnas ebatüüpiline (prügimaja, elektrialajaam, avalik tualett jms), paigutatakse eelistatult asukohta, kus see on avalikus ruumis vähe nähtav ning ei kahjusta olemasoleva hoone konstruktsioone ja viimistlust.* Sellised ehitised tuleks üldjuhul paigutada hoone hoovi nii, et need ei ole tänavalt nähtavad. Juhul kui see ei ole võimalik, siis kujundatakse väikeehitis selliselt, et see ei domineeriks olemasoleva hoone suhtes või oleks varjestatud (näiteks puidust restiga kaetud). Nõue mitte kahjustada hoone konstruktsioone ja viimistlust tähendab näiteks seda, et autovarjualune vms väikeehitis ei tohiks paikneda ajaloolise hoone küljes selliselt, et see tekitab oma kinnitustega füüsilisi kahjustusi

seintele või nt kogub oma katusele vihmavett ajaloolise hoone seina vastas, tekitades ohu, et niiskus satub konstruktsioonidesse.

**Punktis 19.7** sätestatakse, et väikeehitise, sealhulgas teisaldatava ja ajutise ehitise puhul ei kohaldata siinse punkti alapunktis 4 seatud nõudeid; sellised ehitised paigutatakse ajaloolisesse linnaruumi sobivalt ning viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse. Need on ehitised, mille puhul ei ole ehitusseadustiku kohaselt vajalik kohalikku omavalitsust ehitamisest teavitada ega ehitusluba taotleda. Siinkohal ei ole silmas peetud linnaruumi kujundamise elemente, nagu teetõkked või lillepotid. Muinsuskaitsealal tuleb ka selliste väikeehitiste püstitamiseks taotleda Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Sellised ehitised on näiteks kioskid, avalikud tualetid, kuurid jm, mille osas kõrgendatud nõuded arhitektuursele ilmele ei ole üldjuhul vajalikud ning ajaloolise hoonestusstruktuuri järgimine ei ole ka alati võimalik. Väikeehitiste puhul on oluline kavandada need ajaloolisesse linnatuumikusse sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrghaljastuse ja tänavate läbitavuse. Tänavate läbitavuse all on silmas peetud seda, et väikeehitis ja sealhulgas teisaldatav ja ajutine ehtis ei takistaks jalakäijate, erivajadustega inimeste ja kergliiklejate läbipääsu. Tänavate läbitavus võib olla lühiajaliselt piiratud avalikus ruumis sündmuste korraldamise ajaks, aga mitte alaliselt.

**Punktis 19.8** sätestatakse, et kinnistu piiride muutmisel järgitakse kvartalisest kinnistustruktuuri (suurust ja kuju) või ajaloolist kinnistustruktuuri ning määratakse krundile lihtsate ja selgete piiridega kuju, mis võimaldab kinnistu hooneid hooldada ja teenindada. Kinnistute piire on lubatud muuta ning eelistatud on ajalooliste kinnistupiiride taastamine. Muinsuskaitseala kinnistute kujunemist ajas on analüüsitud alusuuringus „[Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#)“. Oluline on muudatuste tegemisel see, et kinnistule oleks tagatud juurdepääs seal paiknevate kultuuriväärtuslike hoonete hooldamiseks ja teenindamiseks. Kinnistupiiride muutmisel on oluline järgida ajaloolist struktuuri, vältida ajaloolises keskkonnas ebaloomulikult väikeste või suurte kruntide tekkimist, samuti kitsaid kiile ning kinnistute moodustamist, millel puudub väljapääs avalikule tänavale. Kuigi kinnistupiir ei ole linnaruumis nähtav, hakkab see otseselt mõjutama alale ehitamist ja seda, kuhu paigutatakse piirdeaiaid, hooned ja haljastus.

**Punkt 19.9** sätestab, et ajaloolised piirdeaiaid, -postid, väravad jms säilitatakse, vajaduse korral taastatakse. Ajaloolised võivad olla nii hoone ehitusaegsed, varasemad kui ka hilisemad piirdeaiaid, -müürid, -postid ja väravad, sest muinsuskaitsealal väärtustatakse erinevaid ajaloolisi kihistusi. Juhul, kui seisukorrast tingitult pole võimalik ajaloolisi piirdeid säilitada või on osa piiretest hävinud, on võimalik need ajalooliste eeskujul taastada.

**Punkt 19.10** sätestab, et uued piirdeaiaid, -postid, väravad jms lahendatakse lähiümbruses väljakujunenud tava järgi (materjal, kõrgus, paiknemine jms) ning lisaks arvestatakse sobivust krundi hoonestuse arhitektuuriga. Juhul, kui on vajalik rajada uued piirdeaiaid, -postid ja väravad, siis tuleb need kavandada lähiümbruses tavaks kujunenud eeskujudel, võttes arvesse traditsioonilisi materjale, kõrgust, paiknemist tänavaruumis jms. Piirdeaed peab sobituma ka krundil oleva või sinna rajatava hoonega.

**Punkt 19.11** sätestab, et ajalooline munakivisillutis jm ajalooline katend nii tänaval kui ka hoovides säilitatakse või taaskasutatakse. Piirkonnas 1 on säilinud ajaloolist munakivisillutist ja muud ajaloolist katendit, mis säilitatakse nii tänaval kui ka hoovialal või ala rekonstrueerimisel taaskasutatakse samas asukohas. Juhul, kui ajaloolist katendit ei ole võimalik säilitada samas asukohas, siis võib selle osi taaskasutada ka mujal. Ajaloolised

katendid on sageli hilisemate sillutiskihtide, asfaltkatte või pinnase all peidus. Juhul, kui tänavatel või hoovides olemasolevate katendite või pinnase eemaldamisel avastatakse ajaloolised sillutiskivid või katendid, tuleb need säilitada ja võtta uuesti kasutusele kas olemasolevas asukohas või erandjuhul ka mujal samal kinnistul või tänavaruumis, rekonstrueerimisprojektiga hõlmatud ala piires. Seega tuleb projektide puhul, kus on teada, et tänav, väljaku või hoovi pinna all võib olla ajaloolisi katendeid, seda võimalusel eelnevalt uurida ja välja selgitada, kas ajaloolisi katendeid leidub. Samuti tuleb sellistes projektides ette näha kohad, kus (taas)kasutatakse ajaloolisi katendeid nii, et need moodustaksid projektlahendusse sobiva osa.

**Punkt 19.12** sätestab, et *uue katendi rajamisel või vana restaureerimisel lähtutakse ajaloolisest lahendusest, näiteks sõiduteel kasutatakse muna- või graniitkive ja graniitplaate, kõnniteel sillutisplaate või -kive, sisehoovides graniitsõelmeid või munakive; asfaltkatet ei rajata*. Uute katendite rajamisel lähtutakse ajaloolisest lahendusest (arhiivi- või bibliograafiamaterjalidest saadud teabe põhjal), näiteks sõiduteel kasutatakse muna- või graniitkive ja graniitplaate, sillutisplaate või -kive, sisehoovides graniitsõelmeid või munakive. Asfaltkatet piirkonnas 1 ei rajata, välja arvatud teekatte remondi puhul või olemasoleva asfaltkatte asendamisel uue asfaltiga olukorras, mil ajalooliste lahenduste kasutamiseks puuduvad eelarvelised vahendid.

**Punkt 19.13** sätestab, et *tänavarekonstrueerimisel säilitatakse või taastatakse kultuuriväärtuslike ehitiste proportsioonid, võimaluse korral tänavapinda madalamale viies; välditakse pinnasevee imbumist keldrisse ja sademevee juhtimist krundile*. Tänavarekonstrueerimise projekteerimisel analüüsitakse, kas külgnervate hoonete soklite kõrguse või pinnasekallete tõttu on vajalik ja võimalik tänavapinda allapoole viia ning võimalusel see ka tänavarekonstrueerimisprojektis kavandatakse. Pinnasevee keldrisse imbumise takistamine on kinnistu omaniku ja linna ühine vastutus.

**Punktis 19.14** sätestatakse, et *tänavaid hooldatakse viisil, mis ei kahjusta külgnervat hoonestust, ajaloolist sillutist ega kõrghaljastust*. Libedusetõrjeks soola jm keemiliste ühendite kasutamine, samuti lume lükkamine vastu ehitisi kahjustab hoonete sokleid ning lühendab puude eluiga. Lubatud on kasutada nt sõelmeid, millel puudub kahjulik mõju hoonete soklitele, sillutisele ja kõrghaljastusele.

**Punkt 19.15** sätestab, et *uute linnaruumi kujundavate elementide rajamisel võetakse võimalusel aluseks Viljandi ajaloolised näited; uued linnaruumi kujundavad elemendid ja liikluskorraldusvahendid kavandatakse ümbritsevat ajaloolist keskkonda arvestavalt ning viisil, mis ei varja ega kahjusta kultuuriväärtuslike ehitisi ega arheoloogilist kultuurikihti*. Piirkonnas 1 lähtutakse võimaluse korral uute linnakujunduslike elementide rajamisel Viljandi vanalinnas ajalooliselt eksisteerinud näidetest, juhul kui selliseid on olnud. Näiteks nagu kuulutuste tulbad, pingid vms. Muude uute linnakujunduse elementide (linnamööbel, päikesevarjud, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, parkimisautomaadid, skulptuurid jms) ja liikluskorraldusvahendite lahendused võivad olla ka tänapäevase disainiga. Oluline on, et uued linnakujunduse elemendid ei varjaks ega kahjustaks kultuuriväärtuslike hooneid ega arheoloogilist kultuurikihti.

**Punkt 19.16** sätestab, et *avalikus ruumis uusi maapealseid parklaid üldjuhul ei rajata, välja arvatud õuemaale*. Autoliikluse vähendamine piirkonnas 1 aitab hoida ajaloolist linnakeskkonda ning säilitada kultuuriväärtuslike hooneid, mistõttu uusi maapealseid parklaid sinna üldjuhul ei rajata. Avalikus ruumis uute maapealsete parklate mitte-rajamine soodustab

ajaloolise keskkonna ja linnatuumiku olustiku hoidmist. Samuti vähendab see turistide ja vanalinnas mitte elavate inimeste autoga vanalinna sisenemist, millest tulenevalt autoliiklus linnasüdames väheneb ja sellega kaasnevad muinsuskaitsealale hüved, nagu kultuuriväärtuslike hoonete ja ajalooliste katendite parem tehniline seisukord ja kõrghaljustuse parem tervis. Samas jätab sõnastus „üldjuhul“ teatava paindlikkuse, mis võimaldab rajada avalikus ruumis näiteks invaparkimiskohti ning vastavalt vajadusele kaaluda väiksemate parklate või parkimiskohtade rajamist õuemaale (hoovidesse ja eramajade õuele).

**Eelnõu punktis 20 antakse nõuded muinsuskaitseala piirkonnas 2 kehtivad uute ehitiste püstitamisele ja tänavaruumile.** Piirkonna 2 moodustab uuslinna ala koos mõisapargi ja järve äärsel haljasstruktuuriga. Täpsemad nõuded uute ehitiste püstitamisele antakse kinnistu detailplaneeringu või projekteerimistingimustega ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega. Kaitsekorrast tulenevad üldnõuded detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste, samuti uushoonestuse muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks, arvestades linna üldplaneeringu ning kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega. MuKS § 52 lg 1 seab loakohustuse iga muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, ilme muutmiseks ja ehitamiseks. Ehitiste all mõeldakse vastavalt ehitusseadustikule nii hooneid kui rajatisi (tänavad, platsid, pargid, piirdeaiad, pingid, kaevud, tänavalaternad jms). Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Nõuete eesmärgiks on tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas ning ajaloolise linnaruumi ja kultuuriväärtuslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine.

**Punkti 20.1** selgitus ühtib punkti 19.4 selgitusega.

**Punkti 20.2** selgitus ühtib punkti 19.5 selgitusega.

**Punkti 20.3** selgitus ühtib punkti 19.6 selgitusega.

**Punkti 20.4** selgitus ühtib punkti 19.7 selgitusega.

**Punkti 20.5** selgitus ühtib punkti 19.8 selgitusega.

**Punkti 20.6** selgitus ühtib punkti 19.9 selgitusega.

**Punkti 20.7** selgitus ühtib punkti 19.10 selgitusega.

**Punkt 20.8** sätestab, et *ajalooline munakivisillutis ja muu ajalooline katend säilitatakse uue katendi all või taaskasutatakse*. Piirkonnas 2 leiduv ajalooline munakivisillutis või muu ajalooline katend säilitatakse vajadusel uue katendi all. Näiteks ajalooline munakivisillutis asfaltkatte all. Ajaloolist katendit võib taaskasutada ka mujal. Uue tänavakatendi kavandamisele nõudeid ei esitata.

**Punkti 20.9** selgitus ühtib punkti 19.13 selgitusega.

**Punkti 20.10** selgitus ühtib punkti 19.14 selgitusega.

**Punkt 20.11** sätestab, et *uute linnaruumi kujundavate elementide rajamisel võetakse võimalusel aluseks Viljandi ajaloolised näited; uued linnaruumi kujundavad elemendid ja liikluskorraldusvahendid kavandatakse ümbritsevat ajaloolist keskkonda arvestavalt ja viisil, mis ei varja ega kahjusta kultuuriväärtuslike ehitisi ega arheoloogilist kultuurikihti*. Piirkonnas 2 lähtutakse võimaluse korral uute linnakujunduslike elementide rajamisel Viljandi linnas ajalooliselt eksisteerinud näidetest, juhul kui selliseid on olnud. Näiteks kuulutuste tulbad,

pingid vms. Muude uute linnakujunduse elementide (linnamööbel, päikesevarjud, tegevuskoha tähised, info- ja reklaamkandjad, liikluskorraldusvahendid, parkimisautomaadid, skulptuurid jms) lahendused võivad olla ka tänapäevase disainiga. Oluline on, et uued linnakujunduse elemendid ei varjaks ega kahjustaks kultuuriväärtuslikke hooneid ega arheoloogilist kultuurikihti.

**Eelnõu punktis 21 antakse nõuded muinsuskaitseala piirkonnas 3.** Piirkonna 3 moodustab ordulinnuse varemetest lõunasse jääv Valuoja ja Huntaugu mäe ala koos Viljandi järveäärse haljasalaga.

**Punkt 21.1** sätestab, et *piirkond säilitatakse avatud maastikuna, kuhu on lubatud rajada sobiva suuruse ja kujundusega ehitisi ning rajatisi (taristuobjektid, spordi- ja puhkerajatised, parklad, teenindushooned jms).* Piirkond 3 on valdavalt hoonestamata ala, kus üheks väärtuseks on osaliselt reljeefne ja osaliselt tasane avatud maastik. Oluline on nende väärtuste säilitamine ja kaitse, mistõttu peaks piirkond 3 säilima avatud maastikuna. Erinevaid spordi- ja puhkealana toimimiseks vajalikke sobiva suuruse ja kujundusega rajatisi ja ehitisi on lubatud piirkonda 3 rajada. Selle piirkonna üksikutele hoonetele kehtivad nõuded vastavalt hoonete kaitsekategooriatele.

Viljandi järveäärne haljasala on oluline osa Viljandi linna miljööst ja väärtusest puhkekeskkonnana, seetõttu on võimalik seal varasemalt asunud hoonemahtude taastamine ning muudatused, mis lähtuvad muutunud linnaruumist, ehk eelkõige järve äärsest spordikompleksist. Muinsuskaitseameti nõusolekul võib haljasalale rajada puhke- ja treeningalana toimimiseks vajalikke rajatisi (teerajad, pingid, viidad, madal seikluspark vms) ja võib kaaluda ka üksikute hoonete ehitamist.

Oluline on ka järve äärse haljasala poolloodusliku ilme säilitamine ning vaadete säilitamine ordulinnuse varemetele ja järvele. Järveäärne haljasala on juba keskajast olnud kasutusel heina- ja karjamaana, millest annavad tunnistust hilisemast ajast säilinud fotod. Eesti Vabariigi algusaegadel täitis see ala puhkeala funktsiooni, samuti on nõukogudeaegsetel kaartidel konkreetset piirkonda nimetatud pargialaks. Seetõttu on tegemist järjepideva haljasalaga, mille aktiivsesse avalikku kasutusse võtmist võiks soodustada liikumisvõimaluste loomine nt loodusradade, laudteede ja puhkekohtade näol. Samuti on sinna võimalik kavandada funktsioone, mis eeldavad erinevate rajatiste või üksikute hoonete püstitamist. Muudatuste kavandamisel on oluline lähtuda kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest ja arvestada olemasoleva keskkonnaga.

**Punkt 21.2** sätestab, et *piirkonnas kehtivad arheoloogilise kultuurikihiga ala nõuded arheoloogiapärandi kaitseks (korralduse punktid 24.1-24.3).* Piirkond 3 on lisaks maastikule oluliseks väärtuseks maapinna all peituv arheoloogiline kultuurikiht, mis omab teaduslikku ja ajaloolist väärtust. Seetõttu kehtivad piirkonnas arheoloogiaalale kehtestatud nõuded.

**Punkt 21.3** sätestab, et *uue kõrghaljastuse rajamisel kasutatakse haljasalale iseloomulikku kõrghaljastusviisi.* MuKS-i § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal. Muinsuskaitseala eesmärk on mitte ainult hoonete, vaid kogu linnaruumi kui terviku väärtuste säilitamine ja esiletoomine. Kõrghaljastuse rajamine, st puude istutamine, on loakohustuslik, et tagada lisanduste sobivus ajaloolises keskkonnas ning ajaloolise linnaruumi ja

kultuurivääruslike ehitiste vaadeldavuse säilitamine. **Eelnõu punktis 22 antakse nõuded muinsuskaitseala ajaloolistele haljasaladele ja kõrghaljastusele.** Muinsuskaitsealal on määratud kolm ajaloolist parki ja üks ajalooline haljasala, mis säilitatakse haljasaladena. MuKS-i § 52 lg 3 p 1 seab loakohustuse kõrghaljastuse rajamise, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödele muinsuskaitsealal.

**Punkt 22.1** sätestab, et *ajalooliste avalike haljasalade (Lossipark, Sõbrapark ja mõisapark koos Tasuja puistee alleega) ajalooline struktuur, planeering, vaated, väärtuslik haljastus ja ajaloolised väikevormid säilitatakse; rekonstrueerimisel lähtutakse haljasalast kui tervikust, võttes taastamise korral aluseks dokumenteeritud ajaloolise olukorra ja arvestades muutustega linnaruumis (hilisem väärtuslik haljastus, ehitised jms); ajaloolised haljasalad on märgitud korralduse lisas 4.* Ajaloolised pargid ja haljakud on oluline osa Viljandi linna miljööst ja väärtusest elu- ning puhke-keskkonnana, seetõttu säilitamise eesmärgil neid ei hoonestata. Samas võib pargi puhkealana toimimiseks vajalikke rajatise (pingid vms) Muinsuskaitseameti nõusolekul rajada. Sealjuures on oluline säilitada või vajadusel taastada ajalooliste parkide ajalooline struktuur.

Ajaloolised pargid ja haljasalad on märgitud kaitsekorra lisas 4.

**Punkt 22.2** sätestab, et *uue kõrghaljastuse rajamisel kasutatakse konkreetsele tänavale või haljasalale iseloomulikke kõrghaljastusviisi.* Eesmärk on säilitada Viljandi muinsuskaitsealal ajalooliselt väljakujunenud kõrghaljastusviis ja miljöö ning võimalusel vältida avalikes ja linnaruumis vaadeldavates kohtades ajastule mitte-omaste liikide (näiteks elupuud) istutamist. Viljandi linna eeskirjad, korrad ja määrused sätestavad üksnes raieloa ja hoolduslõikuse loa andmise korra, mistõttu ei ole Viljandi linnal võimalik samaväärselt kaitsta muinsuskaitseala ajalooliselt kujunenud ümbrust. Uue kõrghaljastuse rajamisel lähtutakse linnaruumist kui tervikust ning võimalusel võetakse aluseks dokumenteeritud ajalooline kujundus (algne projekt, linnakaart, fotod jms) ja ajas toimunud muutused, sealhulgas haljasala rajamisajast hiljem rajatud, kuid orgaaniliselt haljasala väärtuslikuks osaks muutunud haljastus koos arhitektuursete väikevormidega.

**Punkt 22.3** sätestab, et *kaevetöödega ei kahjustata väärtuslikku kõrghaljastust, sealhulgas puude juurestikke.* Enamlevinud kaevetööd, millega võidakse kahjustada puid ja nende juurestikke, on tänavate rekonstrueerimine ja trasside uuendamine.

**Eelnõu punktis 23 selgitatakse, millest arheoloogilise kultuurikihiga ala koosneb.** *Arheoloogilise kultuurikihiga ala moodustavad vanalinn koos ordulinnuse varemete ja vallikraavidega ja keskaegsed linnakindlustused, Katariina kabeli vahetu ümbrus ning vanalinnaga vahetult külgnev uuslinna ala, endine Viljandi mõisasüda ja Huntaugu piirkond koos Viljandi järve äärsel alaga.* Arheoloogilise kultuurikihiga ala on märgitud kaitsekorra lisas 5. Seejuures on keskaegsete linnakindlustustega piiratud maa-alal, ordulinnuse ja Katariina kabeli piirkonnas üldjoontes säilinud mitmekihiline arheoloogiline kultuurikiht, mis sisaldab eri ajastute ehitiste jäänuseid ja matmispaiku. Seetõttu peab sellel alal kaevetööde planeerimisel arvestama suurema võimalusega, et seoses tööde tegemisega on vaja korraldada mahukad arheoloogilised uuringud (seletuskirja Lisa 3).

**Eelnõu punktis 24 sätestatakse nõuded arheoloogiapärandi kaitseks.**

**Punkt 24.1** sätestab, et *arheoloogilise kultuurikihiga alal enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste või ehitusloa andmist või ehitusteatise menetluse käigus, millega*

*kaasnevad kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, selgitatakse vajaduse korral välja ja võetakse arvesse alal asuvad väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Juhul kui plaanitavad tööd võivad ohustada arheoloogilist kultuurikihti või selles olevate struktuuride või elementide säilimist kavandatavatest töödest sügavamal, selgitatakse uuringu käigus välja arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia vajaduse korral kuni loodusliku pinnaseni; Minimaalse sekkumise põhimõttest lähtumiseks tuleb arheoloogilise kultuurikihi elemendid planeeritaval alal välja selgitada võimalikult vara, st juba ehitusõigust määrates, et neid saaks projektis arvesse võtta. Enne ruumiotsuse tegemist (detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine) tuleb koguda piisavalt teavet arheoloogiapärandi kohta: 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 kultuurikihi elemente, sealhulgas matmispaiku.*

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 tehnovõrkude kavandamine. Tehnovõrkude jm taristu puhul on oluline leida neile trassid, kus kultuurikiht on juba läbi kaevatud, ajaloolistes müürides on juba augud või on võimalik minna müüri või kultuurikihi alt. Vältida tuleb tehnovõrkude koridoride kavandamist piki ajaloolisi müüre või diagonaalis läbi nende, sest nii kahjustatakse arheoloogiapärandid suuremas mahu kui minimaalne sekkumine lubaks. Ruumiotsuse tegemisel eelnevaga arvestamine annab võimaluse asjaolusid arvesse võtta, vajadusel olemasolevat teavet täiendada ning jõuda tulemusele, mis sekkub arheoloogiapärandisse vähimal võimalikul viisil ja säilitab seda maksimaalselt.

Juhul kui ehitustöid kavandatakse keskajal linnakindlustustega piiratud alal, ordulinnuse ja vallkraavide alal ning Katariina kabeli vahetus ümbruses ja need tööd ohustavad sügavamal paiknevat arheoloogiapärandit, tuleb kaevetöödel, sh post- ja vaivundamentidele ehitatava hoone puhul, arheoloogilise kultuurikihi stratigraafia terviklikult kuni inimtegevusest puutumata loodusliku pinnaseni välja selgitada. Välja selgitamine tähendab näiteks arhiivi-, bibliograafia- ja/või arheoloogilisi uuringuid.

Arvestades ehitatava uushoonestuse kapitaalsust ja eluiga ja nende mõju sügavamatele pinnasekihtidele, on vajalik kavandataval hoonestuse alal läbi viia terviklik kultuurikihi uurimine, et sellest koguda võimalikult palju teaduslikku 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 piirdatakse 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 vundamendi projekteerimisel arvestada. Kavandatavad

ehitustööd ja nende jaoks läbi viidud uuringud peavad tagama arheoloogiapärandi uurimise ja eksponeerimise võimalikkuse ka tulevikus.

**Punkt 24.2** sätestab, et *väärtuslikud ajaloolised ehituskonstruksioonid ja -detailid säilitatakse*. Väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja detailid on peamiselt keskaegse ja varauusaegse hoonestuse tarindite jäänused. Muuhulgas tuleb säilitada ordulinnuse ja linnakindlustuste maapealsed ja maa-alused osad, sh kivikonstruksioonid ja ordulinnust ümbritsevad vallikraavid koos nende reljeefiga.

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.

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

**Eelnõu punktis 25** on sätestatud, et muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb kahest osast. Kaitsevöönd (osa 1 ja osa 2) on kantud kaardile eelnõu lisas 1. Uue hoonestuse võimalik kõrgus kaitsevööndis (nii osa 1 kui 2) määratakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste analüüsi tulemusena või projekti menetlemisel lähtudes kaitsevööndi eesmärgist ja vanalinna vaadeldavusest konkreetsetes kohas.

**Eelnõu punktis 26** on välja toodud, et muinsuskaitseala vahetus läheduses asuva *kaitsevööndi osa 1 eesmärgid on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid*.

**Eelnõu punktis 27** tuuakse välja, et kaitsevööndisse uue ehitise püstitamisel kehtivad nõuded: 1) *uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses võrreldes külgneva muinsuskaitsealaga*; 2) *piki ajalooliseid tänavaid avanevaid vaateid ehitistega ei sulgeta*. Järskude üleminekute vältimise all hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses mõistetakse muinsuskaitseala hoonestusega sarnase mahu, kõrguse ja tihedusega hoonestusmustri jätkamist. Muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest tähendab muinsuskaitseala suunalistel tänavatel vaadete säilitamist muinsuskaitsealale, st galeriide jms üle tänava rajatavate ehitiste vältimist, mis looksid visuaalse tõkke muinsuskaitseala ette.

**Eelnõu punktis 28** on toodud kaitsevööndi osa 2 eesmärk – see on vastavalt MuKS-i § 14 lg 3 p-le 2 tagada muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest. Vaateid ehitistega ei sulgeta. Muinsuskaitsealale avanevad olulised vaated avanevad Tartu maanteelt ja Mustla maanteelt Viljandi linna siluutile, sh vanale veetornile, Jaani kiriku tornile ja ordulinnuse varemetele. Vaadete ulatus kaardil on näidatud eelnõu lisas 1.

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

MuKS § 19 lg 5 p 6 kohaselt saab muinsuskaitseala kaitsekorras teha leevendused §-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.

**Eelnõu punkt 29 sätestab, et Muinsuskaitsealal ei nõuta muinsuskaitse eritingimusi ehitusprojekti koostamiseks ega tööde tegemise luba C-kaitsekategooria hoone konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ehitamiseks.** Tegemist on osalise leevendusega MuKS-i § 52 lg-st 1. Selle punkti alusel ei ole edaspidi vaja anda C-kaitsekategooria hoonetele muinsuskaitse eritingimusi ega tööde tegemise luba. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda C-kaitsekategooria hoonetele antud üldistest nõuetest (eelnõu punkt 17), Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse tegevusele kohaliku omavalitsuse läbi viidavas ehitusloa või -teatise menetluses. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta – nt juhul, kui kohalik omavalitsus hoone välisilme muutmiseks luba või teatist ei nõua, on nõutav Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Selliseks erandjuhtumiks võib olla nt hoone värvimine senisest erinevat värvi, katmine supergraafikaga vms, mis muudab hoone ilmet ja selle mõju linnaruumis oluliselt, kuid mida ei pruugita lugeda ehitusteatise kohustusega tööks.

**Eelnõu punkt 30 sätestab, millistel juhtudel ei ole nõutav Muinsuskaitseameti poolt antav tööde tegemise luba.**

**Punktiga 30.1** leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *kõrghaljastuse rajamiseks, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise ja juurdeveoga seotud töödeks õuemaal väljaspool arheoloogilise kultuurikihiga ala*. Arheoloogilise kultuurikihiga ala on näidatud kaardil eelnõu lisas 5. See on leevendus MuKS-i § 52 lg 3 p-st 1. Leevendus kehtib ainult õuemaal (hoovides ja aedades) ja see ei kehti avalikele parkidele ega tänavaruumile, kus tööde tegemise loa nõue kaeve- ja haljastustöödel jääb kehtima haljastuse ja avaliku ruumi kultuuriväärtuste kaitseks.

**Punktiga 30.2** leevendatakse tööde tegemise loa nõuet *raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks, juhul kui kohaliku omavalitsuse üksus on kooskõlastanud raieloa ja hooajalise ehitise püstitamise loa Muinsuskaitseametiga*. Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul, kui kohalik omavalitsuse üksus on Muinsuskaitseameti raieloa või ehitamist lubava loa menetlusse kaasanud ja amet on loa kooskõlastanud või esitanud vastava arvamuse. See on osaline leevendus MuKS § 52 lg-st 1 ja § 52 lg 3 p-st 1. See tähendab, et kui kohalik omavalitsus kaasab Muinsuskaitseameti oma raielubade ja hooajaliste ehitiste (tänavakohvikud, suvised müügi(paviljonid) jms) lubade menetlusse, siis ei pea väljastama sama töö jaoks mitut luba. Leevendus ei kehti kohaliku omavalitsuse menetluseta, st juhul, kui linnavalitsus mingil põhjusel hooajalise ehitise rajamiseks või puu raiumiseks luba ei väljasta (nt kuna KOV-i loakohustus hõlmab ainult teatud omandivormis maad või kindlate väärtusklasside puid), siis saab Muinsuskaitseamet väljastada oma tööde tegemise loa.

Hooajaliste ehitiste, nagu kohtkindlalt ühendamata inventar (näiteks välimööbel, lillekastid, hooajalised info- ja reklaamikandjad ning tegevuskoha tähised jms) ning hooajaline pargi- ja rannainventar (batuudid-trampoliinid, vabaõhuspordi ja -mängude vahendid jms), paigaldamist

muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks ei loeta. Kui randa või parki hakatakse rajama suuremaid atraktsioone, mis loetakse EhS mõttes spordi- ja puhkerajatisteks, nagu näiteks karussellid, või kohtkindlalt kinnitatud püsivad spordirajatised nagu kettagolfi rajad, siis sellised rajatised on juba ala ilmet muutvad ja vajavad Muinsuskaitseameti kaasamist otsustusprotsessi.

Samuti ei loeta muinsuskaitseametiga kooskõlastatavaks tegevuseks avaliku ürituse tarbeks ajutiste ehitiste ja linnaruumi elementide paigaldamist.

### **Eelnõu punkt 31 sätestab leevendused muinsuskaitseala kaitsevööndis tööde kooskõlastamise või teavitamise nõudest.**

**Punktiga 31.1** leevendatakse tööde kooskõlastamise nõuet *olemasoleva ehitise ümberehitamisel ja välisilme muutmisel, välja arvatud maapealse osa laiendamisel*. Olemasoleva hoone ümberehitamise, välisilme muutmise ja laiendamise kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga, välja arvatud juhul, kui laiendamine hõlmab mahulist juurdeehitamist on leevendus MuKS § 58 lg 1. See näeb ette, et *pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise*. Olemasoleva hoone ümberehitamine (rekonstrueerimine) ning välisilme muutmine on seega muudetud leevendusega kooskõlastust mitte vajavaks täies mahus, laiendamine osaliselt.

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

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

**Punktiga 31.2** leevendatakse tööde teavitamise nõuet *ehitise ehitamisel või rajamisel, mis ei nõua ehitusseadustiku kohaselt ehitusluba ega ehitusteatis*. Leevendus tuleneb MuKS § 58 lg-s 2 sätestatud omaniku või valdaja kohustusest teavitada Muinsuskaitseameti ehitamisest muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitisteatisel või -loakohustuse puudumise korral. Sellised ehitised on alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrgused ehitised. Linnalises keskkonnas nii väikesed ehitised kaitsevööndis eeldatavasti muinsuskaitseala vaadeldavust ei mõjuta ning nendest teavitamine ei ole vajalik.

### **Eelnõu VII osa. Muinsuskaitsealal paiknevate mälestiste kaitsevööndid.**

MuKS § 14 lg 5 p 1 järgi ei kehtestata mälestisele kaitsevööndit, kui see asub muinsuskaitsealal, kui muinsuskaitseala kaitsekorras ei ole määratud teisiti. Kaitsekorras määratakse põhimõtted, millest tuleb lähtuda mälestisele kaitsevööndi määramisel ning eelhinatakse kaitsevööndi vajadust, kuid kaitsevöönd määratakse eraldi kultuuriministri käskkirjaga.

**Eelnõu punktiga 32 sätestatakse, et kaitsevööndi võib määrata maa-alalisele kinnismälestisele.** Kaitsevööndi määramise vajadus on sellise maa-alaliste kinnismälestise puhul, mille läheduses on oodata arheoloogilise kultuurikihi, sh matuste või ajalooliste ehitusstruktuuride ilmnemist. Kaitsevööndi määramise vajadust ja selle ulatust hinnatakse iga kinnismälestise puhul eraldi. Näiteks võib kaitsevööndi määrata mälestisele, mis ulatub muinsuskaitseala piirist välja. Selliste mälestiste puhul võib kaitsevöönd olla vajalik, kuna muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ei ole kaitsta konkreetse mälestise ümbrust, sh arheoloogiamälestise kaitsevööndis leiduvat võimalikku arheoloogilist kultuurikihti.

## **VIII osa. Lõppsätted.**

**Punkt 33** sätestab, et korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

**Punktis 34** sätestatakse, et MuKS § 91 lg 1 kohaselt lõpeb Vabariigi Valitsuse 17.06.2004. a määruse nr 219 „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kehtivus punktis 33 sätestatud korralduse jõustumisel.

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

Korralduse põhjendused ja selgitused esitatakse seletuskirjas, mis on kättesaadav Muinsuskaitseameti veebilehel ja Muinsuskaitseametis.

## **5. Kaitsekorra ette valmistamise ja menetluse kirjeldus**

Kaitsekorra eelnõu koostamise ettevalmistustöödega alustati kohe pärast MuKS-i jõustumist. 2021. aastal moodustati Muinsuskaitseameti peadirektori 23.08.2021 käskkirjaga nr 1.1-5/50-A Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise töörühm, Muinsuskaitseameti ehituspärandi nõunik-analüütiku Laura Ingerpuu juhtimisel.

Töörühm käis koos 16 korda, koosolekutel arutati kõiki erinevaid muinsuskaitseala kaitsekorra aspekte alates selle väärtustest, lõpetades võimalike leevenduste ja piirimuudatustega.

Töörühma koosolekutele eelnevalt ja osaliselt ka nendega paralleelselt toimus Viljandi muinsuskaitseala hoonestuse inventeerimine, mille viis läbi Muinsuskaitseameti lepingupartner. Viljandi vanalinna muinsuskaitseala inventeerimise aruandele tuginedes määrati muinsuskaitseala hoonetele kaitsekategooriad. Töörühm vaatas inventeerimise aruandes tehtud kaitsekategooriate ettepanekud hoonete kaupa läbi ning tegi mitmeid muudatusi. Seejärel toimus ka muinsuskaitseala planeeritava laiendusala hoonete inventeerimine, mille järgselt määrasid töörühma liikmed ka laiendatava ala hoonetele kaitsekategooriad. Töörühma protokollid ning inventeerimisaruanne koos kaitsekategooriate ettepanekute tabeliga on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise lehel ja seletuskirja lisas 1.

Eelnõu väljatöötamise käigus koostati pärast inventeerimist veel neli alusuuringut: [Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis paiknevate ajalooliste kinnistute kaardianalüüs](#) (Martti Veldi, Muinsuskaitseameti kartograafianõunik, 2021); [Viljandi vanalinna tornide vaadeldavuse analüüs](#) (Raul Kalvo, arhitekt, 2021); [Viljandi muinsuskaitseala haljasalade uuring](#) (AB Artes Terrae OÜ, 2022); [Viljandi vanalinna muinsuskaitseala](#)

[arheoloogiliselt tundlike alade analüüs](#) (Arvi Haak, Tartu Linnamuuseum, 2022). Krundipiiride analüüsist lähtuti kaitsekorras kinnistupiiride väärtuse ja nõuete määratlemisel. Tornide vaadeldavuse analüüsi abil täpsustati olulisi vaateid, mis avanevad vanalinna maamärkidele (kaitsevööndi osa 2). Haljasalade uuringu põhjal kaardistati olulised ajaloolised haljasalad ning arheoloogiliselt tundlike alade uuringu alusel määrati arheoloogilise kultuurkihiga alad.

Lisaks küsiti ettevalmistusprotsessi käigus Keskkonnaameti arvamust (e-kiri 18.10.2022), Eesti Arhitektide Liidu arvamust (kiri 16.12.2022 nr 1.1-7/1985), Viljandi Linnavalitsuse arvamust (istung 12.12.2022), Muinsuskaitseameti ehitismälestiste ja maastikuarhitektuuri ekspertnõukogude arvamust (ühine koosolek 19.12.2022) ning arheoloogiamälestiste ekspertnõukogu arvamust (e-koosolek 13.-28.10.2022).

Avatud menetluse eelses etapis kaasati omanikke ja kohalikku kogukonda teabepäevade kaudu (24.11.2021 ja 13.04.2022). Avalike teabepäevade kohta avaldati info Sakalas, Muinsuskaitseameti kodulehel, samuti edastati info muinsuskaitseala kinnisvaraomanike e-posti aadressidele.

24.11.2021 toimus Viljandi riigimajas teabepäev, kus vestlusingis ning laudkonniti arutleti Viljandi väärtuste ja kaitse tuleviku üle. Sündmuse ettekanded on kättesaadavad Muinsuskaitseameti kodulehel.

13.04.2022 toimus Viljandi riigimajas teine teabepäev, kus tutvustati muinsuskaitseala piiride muutmise ettepanekuid, läbiviidud alusuuringuid ning hoonete kaitsekategooriate ettepanekuid. Teabepäeva raames toimus ka muinsuskaitseala inventeerimist tutvustav ringkäik Viljandi muinsuskaitsealal, kus tutvustati esmaseid inventeerimistulemusi ja arutleti erinevate hoonete väärtuse üle.

Teabepäevadel kogutud infot, arvamusi ja ettepanekuid on rohkemal või vähemal määral arvestatud ka kaitsekorra eelnõu koostamisel.

Kõikides kaitsekorra eelnõu punktides ei olnud töörühmas konsensust. Viljandi Linnavalitsus ei nõustunud mitmetes punktides Muinsuskaitseameti ettepanekutega ning toimus ka eraldi arutelu ja seisukohtade vahetus linnavalitsuse liikmete ja esindajate vahel. 13.09.2022 arutati Viljandi haljasalade teemasid. Viljandi Linnavalitsuse istungil toimus kaitsekorra teemaline arutelu 23.05.2022 ning Viljandi Linnavalitsuse ja linnavalituses esindajad on 2022. ja 2023. aastal saatnud oma seisukohad Muinsuskaitseametile kirjalikult, millele Muinsuskaitseamete on ka kirjalikult vastanud. Muinsuskaitseamet tutvustas kaitsekorra eelnõu mustandit Viljandi Linnavalitsusele 12.12.2022 ja Viljandi Linnavolikogule 26.01.2023. Mitmetes punktides nõustus Muinsuskaitseamet Viljandi Linnavalitsuse ettepanekutega, kuid eriarvamusele jäädi ennekõike Viljandi järve äärse ajaloolise haljasala küsimuses.

Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus 31.01.-01.03.2023. Avaliku väljapaneku vältel esitatud arvamused ja vastuväited ning neile kujundatud seisukohad on lisatud lühendatult koondtabelina Viljandi kaitsekorra koostamise veebilehele (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/viljandi-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine>) avaliku arutelu dokumentide juurde. 25.04.2023 toimus kaitsekorra avalik arutelu, kus tutvustati avaliku väljapaneku jooksul esitatud ettepanekuid, arvamusi, vastuväiteid ja Muinsuskaitseameti seisukohti. Arutelul kuulati ära kohal viibinud ettepanekute ja arvamuste esitajad.

31.05.2023 esitas Muinsuskaitseamet kaitsekorra eelnõu Kultuuriministeeriumile. 27.06.2023 arutati kaitsekorra eelnõud Muinsuskaitse Nõukogus, kus eelnõule olid vastu Eesti Omanike Keskliidu ning Eesti Linnade ja Valdade Liidu esindaja. 03.08.2023 kohtusid Viljandi Linnavolikogu ja Linnavalitsuse esindajad Muinsuskaitseameti ja Kultuuriministeeriumi esindajatega, et arutada täiendavalt läbi endiselt linnapoolset vastuseisu tekitavad küsimused. Kultuuriministeerium põhjendas kaitsekorra valikuid täiendavalt 14.08.2023 saadetud kirjas ja esitas koostöös Muinsuskaitseametiga linnavalitsusele ettepanekud sõnastuse täiendamiseks ja muutmiseks 21.09.2023. 04.12.2023 vastas Viljandi Linnavolikogu, et nad ei ole sõnastusega nõus ja jäävad oma varasema seisukoha juurde. 16.05.2024 toimus kohtumine Kultuuriministeeriumi, Muinsuskaitseameti ja Viljandi linna esindajate vahel, kus lepidi kokku, et Muinsuskaitseamet ja Kultuuriministeerium pakuvad välja kompromissi järveäärset haljasala puudutava punkti sõnastamiseks. 19.09.2024 saatis Kultuuriministeeriumi asekancler muudetud sõnastuse ettepaneku Viljandi linnavalitsuse liikmetele ja palus tagasisidet. 14.02.2025 saadetud vastuses jäi Viljandi Linnavalitsus oma esialgse seisukoha juurde ja lisas, et Viljandi järveäärne haljasala (ordulinnuse all Ranna pst ja järve vahel) kui hoonestamata ala peab kuuluma piirkonda 3 ja tuleb eemaldada ajalooliste haljasalade kaardilt. Kultuuriministeerium koos Muinsuskaitseametiga kaalusid tehtud ettepanekut, vaatasid uuesti üle muinsuskaitsealale, linnusevaremetele avanevad vaated ja järveväärse luha piirkonna ning leidsid, et ettepanek on osaliselt põhjendatud ning Viljandi järve äärse haljasala (vastavalt piiridele lisas 4) võib liita piirkonnaga 3, kuna see on hoonestamata haljasala, mille üheks väärtuseks on avatud maastik. Ülejäänud järveäärne ala jääb piirkonna 2 osaks, kuna seal on mitmeid ehitisi ja rajatisi püsitatud, mistõttu sarnaneb see olemuselt piirkonna 2 iseloomuga. Ajalooliste haljasalade hulgast järveäärse haljasala eemaldamine ei ole põhjendatud, kuna tegemist on pika ajalooga haljasalaga. Samas võib alal kavandada muudatusi, mis ala iseloomuga arvestavad ning säilitavad sealse avatud maastiku. Muudatusettepanekut selgitati 02.04.2024 Viljandi linna esindajatele (abilinnapea ja linnaarhitekt), kuid vastuseis kaitsekorrale jäi. Kultuuriministeerium koos Muinsuskaitseametiga muutsid ettepanekust lähtuvalt korralduse punkti 18 ja täiendasid punkti 21.1, täpsustades, et piirkonna 3 avatud maastikule on lubatud rajada sobiva suuruse ja kujundusega ehitisi ja rajatisi (taristuobjektid, spordi- ja puhkerajatised, parklad, teenindushooned jms). 06.05.2025 esitas Kultuuriministeerium kaitsekorra eelnõu ametlikule kooskõlastusringile ministeeriumitele ja arvamuse andmiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning Viljandi Linnavalitsusele ja Linnavolikogule. Tähtaeg kooskõlastuse andmiseks oli 03.06.2025. Siseministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja Rahandusministeerium vastasid, et kooskõlastavad eelnõu, ülejäänud ministeeriumid kooskõlastasid vaikimisi. Viljandi Linnavolikogu ja Eesti Linnade ja Valdade Liit vastasid 03.06.2025, et ei toeta kaitsekorra eelnõu. 18.02.2026 kohtusid Viljandi Linnavalitsuse, Muinsuskaitseameti ja Kultuuriministeeriumi esindajad, et läbi rääkida vastuseisu põhjustanud punktid kaitsekorras ning ühiselt otsustati kaitsekord uuesti volikokku suunata. 23.04.2026 otsustas volikogu, et ei toeta kaitsekorda. 15.06.2026 toimus Viljandi Linnavalitsuse, Linnavolikogu, Muinsuskaitseameti ja Kultuuriministeeriumi esindajate töökohtumine, kus arutati täiendavalt läbi vastuseisu põhjustanud punktid ning lepidi kokku kaitsekorra eelnõusse muudatuste tegemises (punktid 21 ja 22, millega eemaldati järveäärne haljasala ajalooliste haljasalade kaardilt, lisati piirkonna 3 kehtivate nõuete hulka kõrghaljastust puudutav punkt ning eemaldati kõrghaljastuse rajamisel viide ajastuomastele liikidele) ja seletuskirja täiendamises (punktid 19.12 ja 19.13, mis puudutavad asfaltkatte kasutamist ja pinnasevee keldrisse imbumise vältimist). Ühiselt otsustati, et kaitsekord esitatakse selliselt uuesti volikogule.

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

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

## **7. Korralduse mõju ja rakendamiseks vajalikud kulutused**

Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra kehtestamise eesmärk on tagada parimal viisil riiklikult olulise kultuuripärandi säilimine ja selge muinsuskaitsekorraldus. Eelnõu loob senisest suurema täpsuse muinsuskaitseala väärtustes ja põhimõtetes, tuues kaasa nii uusi leevendusi kui ka senisest selgemalt määratletud kitsendusi. Kaitsekorra eelnõu koostamisse on panustanud lai spetsialistide ring kaasates kohaliku kogukonna esindajaid, mis annab aluse riiklikult oluliste väärtuste kaitseks Viljandi muinsuskaitsealal.

Kaitsekorras nõudeid, piiranguid ja kohustusi ehk põhiõiguste ja -vabaduste kitsendusi seades lähtutakse PS § 11 proportsionaalsuse põhimõttest, mille järgi peab olema olemas õige ja õiguspärane eesmärk. Kui see on olemas, tuleb kaaluda erinevaid alternatiive ja valida neist välja lahendus, mis tagab kultuuriväärtuse kaitse, kuid ei piira õiguseid ja vabadusi rohkem kui minimaalselt vajalik.

Viljandi riiklik kaitseala kehtestati juba 1973. aastal, mistõttu puudub kaitsekorra eelnõu jõustumisel oluline uus mõju sotsiaalvaldkonnale, riiklikule julgeolekule, majandusele, regionaalarengule ning riigiasutuste kohaliku omavalitsuse korraldusele.

Muinsuskaitseala tähendab kultuuriväärtusliku kohustusi keskkonna säilimise ja hoidmise tagamiseks erinevatele seotud osapooltele, sh riigi haldusorganitele, kelle pädevus seondub muinsuskaitsealaga, kohalikele omavalitsusele, kelle territooriumile muinsuskaitseala jääb ja muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis asuvate kinnisasjade omanikele. Muinsuskaitseala staatus tähendab kõigile osapooltele nõuet loakohustuslike tegevuste kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametiga (vt tabelit seletuskirja Lisa 2), st Muinsuskaitseametit tuleb teavitada juhul, kui kavandatav tegevus võib omada mõju muinsuskaitsealale, sh seada ohtu selle säilimise või muuta selle säilimiseks sobivaid tingimusi. Muinsuskaitseala staatus ja kaitsekorrast tulenevad nõuded tähendavad muinsuskaitsealal asuva kinnisvara omanikele kohaliku omavalitsuse ehitusloa taotlemise või ehitusteatise esitamise kohustuse kõrval täiendavat koormust muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise või teisaldamise ehitusprojekti koostamiseks vajalike muinsuskaitse eritingimuste taotlemisel. Mõju seotud osapooltele ei saa hinnata intensiivsemaks kui teiste ametkondadega seotud õigusaktidest tulenevat kooskõlastamisvajadust.

Kaitsekorra eelnõu näeb seni kehtiva põhimäärusega ette mitmeid muudatusi, millel on erineva kaaluga mõjusid.

Esiteks aitab kaitsekorra kehtestamine kaasa rahvusvahelistest konventsioonidest tulenevate kohustuste täitmisele, millega on Eesti Vabariik ühinenud või mille on riik ratifitseerinud (vt seletuskirja ptk 2 „Viljandi muinsuskaitseala vastavus riikliku kaitse eeldusele ja riikliku kaitse põhjendus“). Kaitsekorra kehtestamine toetab riikliku tähtsusega kultuuripärandi säilimist, esile toomist, kasutuses hoidmist ja säästvart arengut. Kaitsekord aitab tagada muinsuskaitseala kui kultuuriväärtusliku terviku ja seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste kaitset ja arvestab muinsuskaitseala eesmärgiks olevate väärtuste kaitse vajadusi ning

selle rakendamine aitab tagada nende säilimise. Kaitsekorra kehtestamine on vahendiks, et saavutada muinsuskaitseeaduse eesmärk, milleks on tagada kultuuripärandi säilimine ja mitmekesisus.

Muinsuskaitseala väärtuste teadvustamine, esiletoomine ja hoidmine aitab luua mitmekesist ja kultuurimälu tugevdavat elukeskkonda. Samuti annab muinsuskaitseala kui unikaalne kultuuriväärtuslik keskkond kohalikule omavalitsusele võimaluse eristumiseks ning konkurentsieelise piirkonna arengu suunamisel. Korrastatud ja hoitud kultuuriväärtused loovad parema ja atraktiivsema elukeskkonna, mis aitab kaasa elukvaliteedi tõusule, loob töökohti, elavdab majandust, soodustab turismi, kasvatab piirkonna konkurentsivõimet, andes nõnda positiivse panuse ka regionaalarengusse.

Suurimaks muudatuseks, mis kaitsekord kaasa toob, on ehitiste rühmitamine kolme erinevasse kaitsekategooriasse, millest hakkab sõltuma tööde tegemisel loakohustus. Kaitsekategooriate eesmärk on teha leevendusi nendele hoonetele, mille osas senised reeglid ei ole muinsuskaitsealalt põhjendatud. Muudatuse tulemusena väheneb Muinsuskaitseameti loakohustus enamike muinsuskaitsealal asuvate hoonete sisetööde osas. Kuna muinsuskaitseala põhimääruse kohaselt olid muinsuskaitsealal kõikide hoonete interjöörides tööd loakohustuslikud, siis leevenevad kaitsekorra kehtestamisel nõuded kõikide B- ja C-kaitsekategooria hoonetele. Endiseks jäävad kitsendused üksnes 13 hoone puhul. Kõikide C-kaitsekategooria hoonete puhul toob kaitsekord kaasa olulise leevenduse loakohustuse osas.

Loakohustuse piiramisel väheneb oluliselt halduskoormus kodanike jaoks ja töökoormus ametnike jaoks. C-kaitsekategooria hoonetele ei ole kaitsekorra kehtestamise järgselt enam nõutavad muinsuskaitse eritingimused ega Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba. Ehitamiseks piisab kohaliku omavalitsuse ehitusloast või -teatisest, millele Muinsuskaitseamet annab oma kooskõlastuse.

Hoonetele, millel on säilinud ajalooline eksterjäär ja millele omistatakse seetõttu muinsuskaitseala kontekstis kõrgemat väärtust (B-kaitsekategooria), jäävad kehtima muinsuskaitse eritingimuste nõue ja eksterjööris tehtavate tööde puhul loakohustuse nõue.

A-kaitsekategooria hoonete puhul säilitatakse ja võimalusel taastatakse nende väärtuslikud interjööridetailid ning A- ja B-kaitsekategooria hoonetel ka eksterjööridetailid, mis võib (kuid ei pruugi) omanikule kaasa tuua lisakulusid, kuna tegemist võib olla tavapärastest ehitustöödest keerukamate ja ajamahukamate töödega. Nimetatud kohustuste täitmist kompenseeritakse võimalusega saada riiklikku toetust. Seoses muudatustega ameti toetuste jagamise süsteemis on muinsuskaitsealadele antavad restaureerimistoetused viimastel aastatel oluliselt kasvanud, mis annab võimaluse rohkemate muinsuskaitseala hoonete korrastamise toetamiseks.

Lisaks on töödele esitatavad täiendavad nõuded (eelnevad uuringud, muinsuskaitsealine järelevalve) seaduses ettenähtud viisil hüvitatavad. Kuna kaasnevaid kitsendusi aitab leevendada võimalus riikliku toetuse saamiseks, samuti arvestades, et seatavad piirangud ei muuda seal paiknevate kinnisasjade senist sihtotstarbelist kasutamist võimalikuks ega raskenda seda oluliselt, ei ole korraldusega kehtestatavate kitsenduste puhul tegemist omandiõiguse intensiivse riivega.

Muuhulgas väheneb kaitsekorraga halduskoormus raietööde ja hooajaliste ehitiste püstitamise osas, kuna Muinsuskaitseamet saab anda oma kooskõlastuse kohaliku omavalitsuse üksuse loamenetluses ja ei pea eraldi luba väljastama.

Muinsuskaitseala piiri muutmisega seoses jääb muinsuskaitsealalt välja 5 krunti üksikute hoonete ja parklaga, mis tähendab muinsuskaitsealalt välja jäävate kinnisvaraomanike jaoks kitsenduste vähenemist. Kaitsevööndi muutmisega väheneb samuti kinnisvaraomanike hulk oluliselt (kaitsevööndist jääb välja mitu kvartalit Kõrgemäe tänavast ida suunal). Lisandub aga üks vaatesektor (kaitsevööndi osa 2), mis osaliselt kattub praegu kehtiva kaitsevööndiga.

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

Samas on muinsuskaitseala kaitsekorra sisu sõnastatud kehtiva põhimääruse tekstiga võrreldes oluliselt täpsemalt, mis võimaldab Muinsuskaitseametil tagada Viljandi linna väärtuste säilimise.

## **8. Korralduse jõustumine**

Korraldus jõustub kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

## **9. Vaidlustamine**

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

## **10. Eelnõu kooskõlastamine**

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ministeeriumidele ning arvamuse avaldamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning Viljandi Linnavalitsusele ja Volikogule. Siseministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning Rahandusministeerium vastasid, et kooskõlastavad eelnõu, ülejäänud ministeeriumid kooskõlastasid eelnõu vaikimisi. Viljandi Linnavolikogu ja Eesti Linnade ja Valdade Liit vastasid 03.06.2025, et ei toeta kaitsekorra eelnõu. Muudetud kaitsekorra eelnõu esitati uuesti Viljandi Linnavolikogule pärast 15.06.2026 toimunud kohtumist Viljandi linna, Muinsuskaitseameti ja Kultuuriministeeriumi esindajate vahel.

**Lisa 1: Kaitsekategooriate põhjendused**

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

**Lisa 3: Arheoloogilise kultuurkihiga alad Viljandi muinsuskaitsealal.**

**Lisa 4: Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõu avaliku väljapaneku raames esitatud ettepanekud, arvamused ja Muinsuskaitseameti seisukohad.**