



MUINSUSKAITSEAMET

Andry Krass
Eesti Omanike Keskliit
omanikud@omanikud.ee

Teie 27.12.2021
Meie 03.08.2021 nr 1.1-7/2083-155

Vastuväitest Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorrale

Täname, et olete kaasa mõelnud ja juhtinud tähelepanu puudustele, mida märkasite Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõus. Vastame teie tähelepanekutele järgnevalt:

- 1. Muinsuskaitseamet (edaspidi amet) ei ole kaalunud Kuressaare muinsuskaitsealal riikliku kaitse lõpetamist ning arvestanud muinsuskaitsealal asuvate ehitiste omanike õigusega, nõuda põhiõiguse piiramist proportsionaalselt püstitatud eesmärgiga.**

Muinsuskaitseala kaitse lõpetamise küsimust arutati ametit nõustavate eksperdinõukogude koosolekul 09.02.2021, kus osalesid ehitismälestiste, arheoloogiamälestiste ja maastikuarhitektuuri eksperdinõukogud. Kõikide eksperdinõukogude ühine seisukoht oli, et Tartu, Pärnu ja Kuressaare puhul ei ole põhjust kahelda, et need peavad olema jätkuvalt riikliku kaitse all, kuna vastavad kõikidele muinsuskaitsealaks olemise kriteeriumitele. Sellel seisukohal on olnud ka Kuressaare kaitsekorra koostamise töörühma liikmed, sh Saaremaa vallavalitsuse esindajad.

Oma vastuväites juhite tähelepanu asjaolule, et amet ei arvestanud enne eelnõu algatamist Saaremaa valla võimet kaitsta muinsuskaitsealal asuvat arhitektuuripärandit. Saaremaa vald on võimekas omavalitsus ning ameti hea partner nii kaitsekorra koostamise protsessis kui ka muude kattuvate tegevuste juures. Vallavalitsus ega selle esindajad ei ole teinud ettepanekut muinsuskaitseala riikliku kaitse lõpetamiseks. Siinkohal juhime Teie tähelepanu sellele, et vallavalitsuses ei ole tööl spetsialiste, kelle ülesanded või ettevalmistus eeldaks või võimaldaks muinsuskaitse valdkonnas omanike nõustamist, vastava järelevalve tegemist ja teiste ameti ülesannete täitmist.

Väidate, et *suurem ja väärtuslikum osa Kuressaare vanalinnas asuvatest kinnistutest on juba mälestistena (sh arheoloogiamälestisena) riikliku kaitse all. Arheoloogiamälestisi Kuressaare muinsuskaitsealal ei ole. Küll aga on selles piirkonnas ulatuslik arheoloogilise kultuurkihiga ala, mis on oluline osa muinsuskaitseala kaitse eesmärkidega seotud väärtustest. Muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis on mälestisena kaitse all 19 hoonet, mis on väga väike osa Kuressaare ajaloolisest hoonestusest.*

Mälestiste paiknemine muinsuskaitsealal ei muuda muinsuskaitseala kaitsereežiimi

ebavajalikuks. Samuti ei kattu täielikult mälestiste ja muinsuskaitseala kaitse eesmärgid. Lisaks ütleb kultuuriministri 15.05.2019 määruse nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate hoonete väärtusklassid“ §9 lõige 2, et muinsuskaitseala riikliku kaitse eelduse hindamise kriteeriumiks on muuhulgas järgnev: *mälestiste ja/või väärtuslike ehitiste ja muude inimõjul kujunenud objektide kontsentratsioon maa-alal – ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsiooni (arhitektuuri stiil, ehitusmahud ja nende liigendus, ehitus- ja viimistlusmaterjalid, arhitektuursed ja linnaruumi elemendid ning väikevormid) domineerimine maa-alal.*

Muinsuskaitseala riiklik kaitse ei piira muinsuskaitsealal asuvate ehitiste omanike õigusi ebaproportsionaalselt. Riigikohtu Halduskollegium on oma 13.10.2021 otsuses nr 3-19-2841 selgitanud, et „PS § 32 kohaselt ei ole omandiõigus absoluutne ega piiramatult. Seda võib seadusega kitsendada“. Omandiõiguse piiramine on lubatav juhul, kui see tuleneb seadusest ning on vajalik ja mõõdukas avalikes huvides vajaliku eesmärgi saavutamiseks. Muinsuskaitse seadus (MuKS) ja uus kaitsekord, nii nagu ka kehtiv Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (põhimäärus), seavad eesmärgiks olemasolevate väärtuste säilimise Kuressaare muinsuskaitsealal.

Muinsuskaitsealal planeeritavate tegevuste kooskõlastamise kohustus kohaldub kinnistute omanikele ühetaoliselt. Amet otsustab kavandatavate tegevuste lubatavuse üle kaalutusõiguse alusel, mis tähendab, et iga kavandatavat tegevust hinnatakse konkreetses olukorras arvestades ka selle võimalikku mõju kaitstavale keskkonnale. Kaalutusõiguse teostamisega tagatakse, et omandiõigusele seatavad piirangud (juhul kui neid seatakse) on konkreetses olukorras proportsionaalsed ning võimaldavad ära hoida võimaliku riive muinsuskaitsele hüvele. Selleks aga, et konkreetseid olukordi saaks hinnata, on vajalik ameti teavitamine ja kaasamine otsustesse, mis realiseerub kooskõlastus- või loakohustuse kaudu. Kooskõlastus- ja loakohustust ei saa pidada ülemäära koormavaks, et tagada võimalus spetsialistidel hinnata kavandatavatest tegevustest tulenevaid mõjusid muinsuskaitsealal kaitstavatele hüvedele. Lähtuvalt sellest, et Kuressaare ajalooline linnasüda vastab muinsuskaitsealana riikliku kaitse eeldustele on see ainus kohane viis selle kaitseks. Bürokratlikult vähem koormava asjaajamise jaoks on tehnilised lahendused olemas näiteks halduslepingu näol, millega omavalitsus saab võtta enda kanda ameti ülesanded oma haldusterritooriumil. Selliste lepingute sõlmimine on aga kaitsekorra koostamisest eraldi seisev protsess.

2. Muinsuskaitseamet ei ole ühitanud muinsuskaitse seaduses sätestatud teatise- või loamenetlust ehitusseadustikus või maaparandusseaduses ettenähtud teatise- või loamenetlusega.

Viitade oma kirjas ebamõistlikule olukorrale loamenetluses ning leiade, et eraldi menetlused ei ole põhjendatud, kuna saaremaa vald ja amet lähtuvad toimingute teostamisel samast eesmärgist, milleks on nõuetekohane ehitustegevuse tagamine. Põhimõtteliselt vastab tõele, et eesmärk on tagada nõuetekohane ehitustegevus. Siiski peab silmas pidama asjaolu, et nõuded, millele ehitustegevus peab restaureeritavate objektide puhul vastama, on paljuski erinevad ja spetsiifilised ning vallavalitsusel puudub hetkel pädevus vastavaid nõudeid kehtestada.

Ehitusseadustik (EhS) ja muinsuskaitse seadus on harmoneeritud (Vt MuKS § 1 lg 2), mistõttu

on võimalik amet otsustusprotsessi kaasata ühise menetluse raames. Amet osaleb kooskõlastuse andjana projekteerimistingimuste eelnõu koostamises (EhS § 31 lg 3) või ehitusloa menetluses (EhS § 42 lg 7). Samuti osaleb amet planeerimismenetluses (vt planeerimisseaduse § 74 lg 6, § 124 lg 8) muinsuskaitse eritingimustel ning planeeringute kooskõlastuse andjana. Ameti kooskõlastus on menetlustoiming, mis ei saa olla huvitatud isiku jaoks koormavam kui Päästeameti, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ja/või Keskkonnaameti menetlustoiming ning reeglina saadetakse eelnõu kooskõlastamiseks kõigile ametkondadele üheaegselt. Ametiga suhtleb pigem menetlust läbi viiv kohalik omavalitsus ning mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omaniku suhtlus piirdub pigem kohaliku omavalitsusega. Kehtiv õigus ei kohusta huvitatud isikut pöörduma eraldi ameti poole planeerimismenetluses ega ehitusloamenetluses.

MuKSi regulatsioon erineb EhSist küll selle poolest, et võimaldab mälestisel või muinsuskaitseala hoonel tööde tegemise luba anda põhiprojekti olemasolul. Seda nõuet ei saa pidada kahekordseks bürokraatiaks, sest ehitamine kooskõlastatud põhiprojekti alusel on norm ning kultuuriväärtusliku objekti väärtus seisneb reeglina ka detailides. Vähesse täpsusastmega eelprojekti alusel ehitamisel ei ole tagatud väärtuste säilimine põhiprojektiga võrreldaval määral ning seega on põhiprojekti nõudmise võimalus põhjendatud ja vajalik.

Lisaks on kaitsekorras tehtud leevendusega p 23. 3) ühitatud Muinsuskaitseameti raielood ja hooajaliste ehitiste püstitamise load kohaliku omavalitsuse vastavate loamenetlustega. Selles sätestatakse, et Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba ei ole nõutav raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks juhul, kui kohalik omavalitsus on kooskõlastanud Muinsuskaitseametiga raieloa või hooajalise ehitise püstitamise loa.

3. Muinsuskaitseamet on eelnõu ettevalmistamisel rikkunud oluliselt muinsuskaitseaduses sätestatud menetluskorda.

Pöördumises märgite, et amet ei ole muinsuskaitseala kaitsekorra menetluse algatamisest teavitanud kõiki muinsuskaitseala hoonete omanikke isiklikult. MuKS § 16 lõike 2 alusel võib ülemäärase halduskoormuse kaasnemise tõttu jätta omanike arvamuse küsimata, kui omanike arv on suurem kui 100 ning Kuressaare muinsuskaitsealal on omanike rohkem kui 100.

Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra koostamise ettevalmistavate tegevustega alustati 2019. aastal. Nende tegevuste hulka kuulusid mitmed teavitus- ja kaasamisüritused ning vastav meediakajastus, mille eesmärk oli eelkõige omanikke toimumast teavitada. Suurimad muutused omandiõiguse piirangutes puudutavad omanikke, kelle kultuuriväärtuslik hoone paiknes seni muinsuskaitseala kaitsevööndis ning on nüüd hõlmatud muinsuskaitsealasse ning see on määratud A-kaitsekategooriasse. Neid omanikke on kavandatud piirangutest teavitatud ka individuaalselt e-posti teel, ning vajadusel ka telefonitsi või tähitud kirjaga. Seega on Kuressaare muinsuskaitsealale jäävad omanikud kohaselt kaasatud menetlusse ning menetlus on toimunud õiguspäraselt.

4. Muinsuskaitsealal asuvatele ehitistele on kehtestatud põhjendamatult suured omandiõiguse piirangud.

Juhite tähelepanu, et amet peab olema veendunud, kas ja milliseid interjööridetaile leidub hoonetes, mis on määratud A-kaitsekategooriasse. Igal hoone puhul ei pruugi olla võimalik kõikide väärtuslike detailide loetlemine, kuna see eeldaks põhjalikke uurimis- ja lammutustöid, mis näiteks kasutuses olevates elamutes oleks mõeldamatu. Kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ §10 lõike 2 punkt 2 kohaselt võib A-kaitsekategooriasse kuuluv ehitis olla ka selline, mis on *läbi uurimata, minimaalsete varasemate sekkumistega ning vähese olemasoleva teabega /---/, mille muude väärtuste kumulatiivsus võimaldab eeldada interjööri väärtuslikkust.*

Avaliku väljapaneku alguse hetkel oli just muinsuskaitseala laiendamise piirkondades mitmeid hooned, mis sellistele tingimustele vastasid. Avalikult väljapanekult laekunud tagasiside ja ameti enda algatusel kogutud tõendite põhjal oleme tänaseks jõudnud olukorda, kus nendes hoonetes leiduvad väärtuslikud detailid ja tarindid on dokumenteeritud. Dokumenteerimisega paralleelselt on olnud taas võimalus veel täiendavalt omanikele selgitada neile kuuluva hoone kultuuriväärtust ning selle hoidmiseks ja säilitamiseks vajalikke piiranguid.

5. Muinsuskaitseameti ja muinsuskaitsealal asuvate hoonete omanike vastastikused õigused ja kohustused on eelnõus olulisel määral tasakaalust väljas

Väidate, et MuKS §-s 60 sisalduv tööde peatamise nõue muudab naeruväärseks *väited sellest, et eelnõuga muutuvad Kuressaare muinsuskaitsealal asuvate kinnistuomanike omandiõiguse piirangud väiksemaks ning asjaajamine lihtsamaks.*

Selgitame, et nõue tööd peatada, kui tööde käigus avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurikiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, tuleneb seadusest ja kaitsekord ei loo selles osas täiendavaid kitsendusi.

Kirjeldate õigustatud ootust, et amet ja Saaremaa vald selgitavad enne ehitustööde loa andmist välja kõik ehitamisega seotud asjaolud /---/.

Amet saab määrata uuringuid ning nende maksumus on omanikule osaliselt hüvitatav. Muinsuskaitsealal või mälestistel uuringuid määrates lähtub amet teie ootustele vastavast eesmärgist – selgitada kõik ehitamisega seotud asjaolud välja enne ehitamise alustamist. See on kahtlemata nii omaniku ja kaitstava pärandi huvides.

MuKS § 60 on mõeldud ootamatuteks olukordadeks, kui ilmnevad asjaolud, mida ei ole võimalik enne tööde alustamist välja selgitada ning see risk on ajalooliste hoonete korrastamisel alati olemas.

Täname, et aitasite kaitsekorra täpsustamisele kaasa! Ootame Teid kaitsekorra avalikule

arutelule, et koos läbi arutada Teie ja teiste poolt kaitsekorrale esitatud ettepanekud ja vastuväited ning nende põhjal kujunenud seisukohad. **Avalik arutelu toimub 28.03.2021 kell 16.00–18.00 Kuressaare Päevakeskuse saalis (Tolli tn 9).** Arutelust tehakse ka otseülekanne. Avalikul arutelul osalemiseks palume registreeruda hiljemalt 27. märtsiks kas internetis või helistades Muinsuskaitseameti Saaremaa nõunikule (Keidi Saks, +372 53089199).

Kaitsekorrale esitatud ettepanekute koondtabel koos neile kujundatud kokkuvõtlike seisukohtade ja korrigeeritud eelnõu ning seletuskirjaga saab tutvuda Pärnu kaitsekorra kodulehel (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/kuressaare-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine>) alates **18. märtsist**.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaarel Truu

Muinsuskaitseameti vanalinnade nõunik/ Kuressaare kaitsekorra töörühma juht
kaarel.truu@muinsuskaitseamet.ee

Keidi Saks

Muinsuskaitseameti Saaremaa nõunik/ Kuressaare kaitsekorra töörühma liige
keidi.saks@muinsuskaitseamet.ee