



MUINSUSKAITSEAMET

Priidu Pärna
Eesti Omanike Keskliit
omanikud@omanikud.ee

Teie 22.04.2021 nr KL-1/10
Meie 09.06.2021 nr 1.1-7/2083-48

Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra vastuväited

Lugupeetud härra Pärna

Täname Teid koostöö ning arvamuse ja vastuväidete esitamise eest! Käsitleme ettepanekuid järgmiselt:

Teie ettepanek lõpetada Tartu muinsuskaitseala riiklik kaitse ja asendada see kohaliku kaitsega tundub esmapilgul näiva lihtsuse tõttu otstarbekas, kuid Eesti riik on ühinenud rahvusvaheliste lepingutega ja võtnud endale kohustuse tagada kultuuripärandi säilimine. Põhiseadus seab riigile kohustuse tagada kultuuripärandi säilimine. Riigi poolt endale võetud kohustusi ei saa riik kohalikule omavalitsusele panna. Ka on riigil kasutada suuremal määral ressursse. Välistatud ei ole aga kohaliku ja riikliku tasandi koostöö. Ka Tartu linnas on osa riiklike muinsuskaitse kohustusi halduslepinguga üle antud Tartu linnale ning koostöö toimib. Kohalikul omavalitsusel on oma haldusterritooriumil õigus kohaldada kohalikku kaitset riikliku kaitse all mitteolevate alade ja objektide osas.

Kaitsekorra koostamise käigus on hinnatud Tartu muinsuskaitseala riikliku kaitse eeldustele vastavust ja leitud, et muinsuskaitseala vastab riikliku kaitse eeldustele (avalikul väljapanekul olnud eelnõu seletuskiri p 2.1., lk 2-5). Riikliku kaitse lausalist lõpetamist ei ole kaitsekorra koostamise ja avaliku väljapaneku ega varasema kaasamise ajal teinud ei omanikud, laiem avalikkus, Tartu Majaomanike Ühingu, Tartu Korteriühistute Liidu ega Tartu linn. Töörühm arutas 24.05.2021 Teie ettepanekut asendada riiklik kaitse kohaliku kaitsega (miljööalaga), kuid leidis, et see ei ole põhjendatud. Tartu ajalooline linnatummik vastab riikliku kaitse eeldustele ja riikliku kaitsealana väärtustab Tartu kultuuripärandit üle-eestilises ja Euroopalikus kontekstis.

Muinsuskaitseala riiklik kaitse ei piira muinsuskaitsealal asuvate ehitiste omanike õigusi ebaproportsionaalselt. Omandiõiguse piiramine on lubatav juhul kui see on vajalik ja mõõdukas avalikes huvides vajaliku eesmärgi saavutamiseks. Muinsuskaitseadus (*MuKS*) ja uus kaitsekord, nii nagu ka kehtiv Taru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (*põhimäärus*), seavad eesmärgiks täna olemasolevate väärtuste säilimise Tartu muinsuskaitsealal.

Ühetaoliselt kohaldub muinsuskaitseala kinnistute omanikele kohustus tegevusi kooskõlastada Muinsuskaitseametiga (halduslepingu alusel Tartu linnaga), kes otsustavad kavandatavate tegevuste lubatavuse kaalutusõigus alusel, ehk hindavad konkreetset kavandatavat tegevust konkreetses olukorras ja selle võimalikku mõju kaitstavale keskkonnale. Kaalutusõigusega on tagatud, et omandiõigusele seatakse piirangud – juhul kui neid seatakse – on konkreetse olukorras muinsuskaitsealase hüvele võimaliku riive ära hoidmiseks vajalikud. Selleks aga, et konkreetseid olukordi saaks hinnata, on vajalik teavitamine ja see realiseerub loakohustuse kaudu. Teavitamiskohustus on loetletud tegevuste korral üldine ning seda ei saa pidada

ülemäära koormavaks, et tagada võimalus spetsialistidel hinnata kavandatavatest tegevustest tulenevaid mõjusid muinsuskaitsealal kaitstavatele hüvedele.

Arvestame Teie ettepanekuga täpsustada omanike õigustele seatud piirangute proportsionaalsuse põhimõtet ja täiendame eelnõu seletuskirja ning lisame kaalutlused omandiõigusele seatud kitsenduste osas: *Põhiseaduse § 32 kohaselt on igaiihel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandiõigus ja ettevõtlusvabadus ei ole piiramatud õigused. Piiramatu ehitustegevuse korral on teada risk, et tegevust ei saa võimaldada juhul, kui see kahjustab kultuuripärandit või elukeskkonda. Kitsendused sätestab seadus. Sisuliselt saavad kitsendused olla üksnes sellised, mis ei sea kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist. Omandipõhiõiguse kitsendused ei tohi olla ebaproportsionaalsed ega piirata omanikke ebamõistlikult, minna vastuollu üldiste võrdsuspõhimõtetega. Piirangud peavad olema vajalikud, täitma eesmärki ning olema mõõdukad kaitstava hüve säilimise ehk eesmärgi saavutamisel. Kaitsekorraga seatavate nõuete – piirangute – eesmärk on muinsuskaitseala kultuuriväärtusliku hüvena säilimine ja kestlik (sääästev, jätkusuutlik) areng. Kaitsekord kehtib koostoimes muinsuskaitseadusega ning selle eesmärgiks on seatud vähendada seniseid kehtivaid kitsendusi omandiõigusele. Kaitsekorraga sõnastatakse muinsuskaitsealal kehtivad üldised nõuded. Need on ühetaolised muinsuskaitseala erinevate kaitsekategooria hoonete omanikele. Selliste üldiste nõuete sõnastamine kannab eesmärki olla juhiseks kavandatavate tegevuste lubatavuse hindamisel ja oma huvide väärtuslikku keskkonda sobitamisel. Kaitsekorrast selguvad arusaadavalt võimalike kitsenduste eesmärgid. Seatavad nõuded kohustavad muinsuskaitseametit kaasama kavandatavatesse tegevustesse juhul, kui kavandatav tegevus võib omada mõju kaitstavale väärtusele, sh seada ohtu selle säilimise omasena või muuta säilimiseks soodsaid tingimusi.*

Tartu muinsuskaitseala moodustati 1973. aastast ja kitsendused omandi vabalt kasutamiseks kehtivad sellest ajast. Kaitstavad väärtused on alal samad, mis olid muinsuskaitseala moodustamisel. Kaitse-eesmärk säilitada Tartu ajalooline linnatuumik on ülekaaluks huvi, mille nimel on vajaduse korral omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse mõõdukas riive proportsionaalne ja põhiseaduspärane.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Tartu ajalooliselt kujunenud linnatuumiku ning seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutus ja linnaruumi kestlik arendamine. Neid eesmärke aitavad saavutada abinõud – muinsuskaitseala säilitamine ja kultuuriväärtusi kahjustavatele tegevustele piirangute seadmine – millel ei ole muud alternatiivi ning puudub muu vähem koormav abinõu, mis oleks vähemalt sama efektiivne. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb iga kord kaaluda ühelt poolt isikutele antud õigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Maa-alal tegevustele kitsenduste (tegevustele piirangute) seadmisega on võimalik tagada, et pädevad isikud saavad osaleda kavandatavate tegevuste suunamisel ja nõustada optimaalsete, kõiki huve arvestavate ja säästvate lahenduste leidmisel. See võimaldab säilida kultuuriväärtuslikul kooslusel ning selle puudumisel on tõenäoline, et selline väärtuslik kuid habras keskkond saab pöördumatult rikutud.

Eesti ja Euroopa kultuuriväärtuste säilimine on oluline eesmärk. Alale kaitse tagamisega ja tegevustele piirangute seadmisega ala kultuuriväärtused säilivad, kultuuriväärtusi kahjustavate tegevuste elluviimisel need hävivad.

Põhiõiguse piiramise ulatuse järgi on muinsuskaitsealal paiknevad hooned jaotatud kolme kaitsekategooriasse (A-, B- ja C-kaitsekategooria). Hoonete puhul, mille kultuuriväärtus tervikuna on kõrgem (A-kaitsekategooria) jäävad kehtima seni kõikidele muinsuskaitseala hoonetele kehtinud nõuded. B-kaitsekategooria hooned vabastatakse muinsuskaitseameti

loakohustusest siseruumides ehitamisel ning C-kaitsekategooria hoonete puhul kaob senine muinsuskaitse eritingimuste ja tööde tegemise loa nõue. Võrreldes senise muinsuskaitseala põhimäärusega, leevendab käesolev kaitsekord piiranguid oluliselt. Kaitsekorraga kehtestatavad piirangud on sätestatud ulatuses, mis tagab muinsuskaitsealal oleva kultuuripärandi säilimiseks ja kestlikuks arendamiseks soodsa seisundi ning on proportsionaalne saavutatavale efektile.

Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne. Kaitsekorra regulatsiooni eesmärgi (kultuuriväärtuste säilimine) täitmiseks ei ole muid vähemalt sama efektiivseid, kuid isikuid vähem koormavaid meetmeid.

Sarnase meetmena on alates 2003. aastast võimalik kehtestada planeerimisseaduse alusel miljööväärtuslikke hoonestusalasid, kuid nende haldamises on kujunenud väga erinevaid praktikaid, mis sõltuvad täiel määral kohalikust omavalitsusest. Miljööväärtusliku hoonestusala puhul ei ole võimalik rakendada kultuuriväärtuste kaitseks muid meetmeid peale ehitusseadustikuga sätestatust (sh puudub alus nõuda ehitiste uuringuid, koostada enne projekteerimist muinsuskaitse eritingimusi või võrreldava põhjalikkusega kultuuriväärtusi kaitsvat dokumenti, nõuda eelprojektist täpsemat restaureerimisprojekti või muinsuskaitsele järelevalvega võrreldavat järelevalvet tööde ajal). Riiklikult olulise kultuuripärandi puhul ei saa pidada miljööväärtuslikku hoonestusala piisavaks meetmeks kultuuripärandi säilitamiseks. Kultuuripärand on oluline avalik huvi, mille puhul on järjepidevus üheks oluliseks eelduseks selle säilimiseks. Avaliku huvina mõistetakse siinkohal kultuuripärandi säilimist, seatavate piirangute kasusaajaks on kõik ala kinnisasjade omanikud, kelle vara väärtus sõltub kogu ala ja elukeskkonna väärtuste säilimisest.

Tartu muinsuskaitsealal on seatud alates 1973. aastast, muinsuskaitseala moodustamisest, omandiõigusele ja kultuuriväärtusliku keskkonna säilitamisele piiranguid. See on kooskõlas põhiseaduse § 32 mõttega. Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning kitsendused sätestatakse seaduses, kuid omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Muude regulatsioonide eelistamine eeldaks, et muinsuskaitsealaks olemise eeldused on lõppenud, kuid kuna see nii ei ole, siis muinsuskaitseaduse ja järjepidevuse alusel on õigustatud ala reguleerimine jätkuvalt läbi muinsuskaitseaduse ja selles sätestatud muinsuskaitseala regulatsiooni läbi.

Leiate, et omanike huvisid silmas pidades pidanuks Muinsuskaitseamet kaaluma muinsuskaitsealal asuvate ehitiste kohalikku kaitset, tuues välja 7 asjaolu, mis selle kasuks juba räägivad.

Lisaks eelpool toodule selgitame, et MuKS ei näe kaitsekorra koostamise ülesandena ette ehitiste kohalikku kaitse kaalumist ning Tartu muinsuskaitsealal on kõik riikliku kaitse eeldused. Põhiväärtusi ja traditsioone alles kujundava riigina on ettevaatuspõhimõttel kohane minna riiklikult kaitselt kohalikule järk-järgult. Võrreldes varasemaga on 2020. aastal sõlmitud uutes halduslepingutes antud kohalikele omavalitsustele üle varasemaga võrreldes suuremas ulatuses pädevust riiklike muinsuskaitsealade ülesannete näol.

Ettepanek Tartu muinsuskaitsealal asuvate ehitiste säilimine tagada kohaliku kaitse kaudu on iseenesest võimalik, kuid ettepanekus viitatakse Muinsuskaitseameti ja Tartu linna vahel sõlmitud halduslepingust tulenevatele Tartu linna muinsuskaitse osakonna tegevusele riiklike muinsuskaitsealade ülesannete täitmisel (asjaolud 1, 2). Seadus võimaldab halduslepinguga üle anda riiklike ülesandeid, kuid neid saab Tartu linn täita samuti eranditult seaduse alusel ja

sellega kooskõlas. Tartu linnal on vaieldamatult vastav kompetents, kuid selle eest tasub suures ulatuses riik. Käesoleva juhul on käimas Tartu muinsuskaitseala kaitsekorra menetlus, mille tulemusel kehtestatav õigusakt saab sisaldama piiranguid tegevustele muinsuskaitseala säilimise eesmärgil ning selles menetluses ei lahendata küsimust muinsuskaitse korraldajate kohta.

Selgitame, et kaitsekorra eelnõus on nähtud ette teatise- ja loamenetluse ühildamine, sh C-kaitsekategooria hoone ehitamisel; kõrghaljastuse rajamiseks ja kaeve- ning muudeks pinnasetöödeks väljaspool vanalinna ja Toomemäe asuvates hoovides; raietöödeks ja hooajalise ehitise püstitamiseks (asjaolu 3, eelnõu punktid 7.1.1. – 7.1.3. (avalikul väljapanekul olnud eelnõu versioonis punktid 6.1.1.-6.1.3.)).

Tartu muinsuskaitsealal asuvate ehitiste omanikud on juba aastakümneid olnud teadlikud, et muinsuskaitseala ehitiste regulatsioonid erinevad miljööladele seatavatest kaitse- ja kasutustingimustest, neile on arusaadav ka miljööladest tulenev loogika käsitleda ala hooneid erineva raskusastmega ning muinsuskaitseala hoonete diferentseerimine ei ole olnud omanikele ja huvilistele arusaamatu kaitsekorra eelnõu väljatöötamise faasis korraldatud avalikel koosolekutel ning ümarlaudadel (asjaolu 4).

Kuna MuKS näeb ette, et muinsuskaitseala hooned tuleb jagada väärtusklassidesse/kaitsekategooriatesse ning anda nõuded ja leevendused sellest johtuvalt, siis puudub käesolevas menetluses võimalus seda nõuet, nii nagu ka nõuet kehtestada muinsuskaitsealadele uue kaitsekorrad, eirata. MuKS-i eelnõu väljatöötamisel oli Eesti Omanike Keskkliit aktiivne osaleja ning need küsimused pidid olema esitatud selle menetluse raames. Seaduse kehtimise ajal ei ole selle alusel tegutsevale riigiasutusele võimalik teha etteheiteid ja ettepanekuid seadusest tulenevate nõuete asemel otsustada teistsuguste lahenduste kasuks.

Selle tõttu ei ole ettepanek - allutada muinsuskaitsealal asuvad hooned üksnes kohalikele kaitsele ning piirduda mälestise kõrval miljööväärtusliku ehitise määratlemisega – käesolevas menetluses kohane. Muinsuskaitsealal olevate hoonete kolme kategooriasse jaotamise eesmärk on vähendada piiranguid ja säilitada need endises mahus üksnes väärtuslikematel hoonetel. Kaitsekorra menetluse eesmärk on võimaldada kaasa rääkida piirangute seadmisel ning seadagi neid üksnes ja eeskätt vajalikel juhtudel.

Selgitame, et Tartu muinsuskaitseala kohaliku pärandina määratlemine ei ole kohane Faro konventsiooni võtmes ning halduskoormuse ja -kulude vähendamise eesmärgil (asjaolu 5,6). Muinsuskaitsealade ega kaitsekorra senine menetlus ei ole andnud põhjust kaaluda riiklikku kaitse asendamist kohaliku kaitsega. Tartu muinsuskaitsealal on olemas riikliku kaitse eeldused ning kaitse lõpetamise ettepanekut ei ole tehtud ei omanike, kogukonna, Tartu omanike ühendavate Tartu Majaomanike Ühingu, Tartu Korteriühistute Liidu ega Tartu linna esindajate poolt eelnõu ettevalmistavas faasis ega avaliku väljapaneku jooksul.

Riiklik kultuuripärandi kaitse on pärandikogukonna jaoks oluline ja selle kasuks räägib nii muinsuskaitsealade järjepidevus, kui ka see, et Tartu muinsuskaitseala vastab kõigile riikliku kaitse eeldustele ning kaitsekorra menetluse eelses kaasamise etapis ei ole riikliku kaitse asendamine kohaliku kaitsega kõneks tulnud. Kultuuriväärtusliku hüve säilimine on oluline avalik huvi ja kui see on põhiseaduse alusel riigi kohustus, siis kaitstakse pärandit seaduse alusel ja selle alusel ja sellega kooskõlas olevate õigusaktide alusel, millega peavad kooskõlas olema ka kohaliku tasandi õigusaktid - teemaplaneeringud vms. See on õiguslike instrumentide süsteem, millega saab kultuuriväärtuste säilimist tagada. Linnatuumiku väärtustamine riikliku pärandina tõstab koha atraktiivsust ka turismi- ja ettevõtlussektori jaoks - näitab, et tegemist on

ajaloolise kultuurilise keskkonnaga, millel on laiem riiklik tähtsus ja tähendus.

Kuna isikute põhiõigust omandile võib piirata vaid seaduse alusel, siis muinsuskaitsele nõude seadmiseks piisab sellest kui selle esitamisel viidatakse seaduses oleva volitusnormi alusel kehtestatud piiranguid seada lubavale õigusaktile.

Selgitame, et riikliku kaitse lõpetamine siiski seaks kohalikule omavalitsusele lisakoormuse (asjaolu 7), kuna linnatuumiku kui muinsuskaitsealal küsimustega seotud kompetents peab Tartu linnal olemas halduslepingu täitmiseks ja seda teenust rahastab riik. Lisaks on ebaõige väide, et muinsuskaitsealal ehitiste väärtusklassidesse jagamine eeldab üksnes ehitise mahu ja välisilmega tegelemist. Muinsuskaitseala ehitistest on üle 30-le määratud A-kaitsekategooria, st neil on teadaolevalt säilinud väärtuslikud interjöörid. Lisaks asub Tartu muinsuskaitsealal ca 100 kultuurimälestist. Nii mälestiste kui A-kaitsekategooria hoonete puhul on vajalik kooskõlastada tegevused jätkuvalt muinsuskaitsega. Samuti on olemas tõenäosus, et B-kaitsekategooria hoonete puhul võivad väärtuslikud interjöörid ilmned sisemiste ehitustööde käigus ja sel juhul otsustatakse edasised sammud juba vastava leiu järgselt, sh leida võimalus väärtuste säilitamiseks ka interjööris ja vajadus toetada nende säilimist ja/või eksponeerimist.

Need on tööd, mis ka edaspidi vajavad muinsuskaitsele tähelepanu, mida halduslepingu alusel osutab, riigi rahastamisega, Tartu linn. Tartuga sõlmitud haldusleping ei tõesta kuidagi kohaliku omavalitsuse võimekust riikliku kaitset kehtestada – need on kaks erinevat asja – pärandihaldus igapäevase loakohustusena (nõuete vastavuse tuvastamine) ja pärandipoliitika (nõuete kehtestamine).

Toote puudusena välja, et eelnõu ettevalmistamisel on oluliselt rikutud muinsuskaitsele seaduses sätestatud menetluskorda.

Selgitame, et oleme selles küsimuses vastanud Teile eraldi kirjaga 21.05.2021 nr 1.1-7/2083-26 andes teada, et oleme omanikud kaasanud eelnõu koostamisse muinsuskaitsele seadusega kooskõlas, sh kaasates omanikud eelnõu ettevalmistavasse protsessi nii erinevate koosolekute kui ümarlaudade raames. Muinsuskaitsele seaduse § 16 lg 2 sätestab, et kui enne mälestiseks või muinsuskaitsealaks tunnistamise menetluse algatamist arvamuse küsimisega kaasneks ülemäärane halduskoormus, võib asja või maa-ala piiresse jääva kinnisasja omaniku arvamuse jätta küsimata, kui omanike arv on suurem kui 100.

Sellest hoolimata kaasasime eelnõu ettevalmistavas faasis omanikke ja kohalikku kogukonda teabepäevade kaudu (18.02.2020, 16.09.2020), lisaks korraldasime kohtumised Tartu vanalinna kinnisvara suuomanikele ja kinnisvaraarendajatele (17.09.2020, 28.09.2020) ning eraldi laiendatavate kinnistute omanikele (21.01.2021). Avalike teabepäevade kohta avaldati info vastavalt 11.02.2020 ja 15.09.2020 Tartu Postimehes ning edastati info omanike e-posti aadressidele. Vastavalt haldusmenetluse seadusele (*HMS*) tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt ning *HMS* § 5 lõike kohaselt on haldusorganil õigus valida menetlustoimingute vorm, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Võttes arvesse Tartu kehtiva muinsuskaitsele elanike rohkust, menetlusetappi ning asjaolu, et muinsuskaitsele jäävate kinnistute omanike õigusi ei olnud kavas mitte täiendavalt piirata, vaid valdavalt leevendada, tehti valik toodud lahenduse kasuks.

Toote järgmise puudusena välja, et muinsuskaitsele alal asuvaid ehitisi ei ole nõuetekohaselt hinnatud. Väidate, et suurele osale ehitistest on antud väärtusklass ilma ehitisega tutvumata, kõiki muinsuskaitsele alal asuvaid ehitisi ei ole hinnatud, ehitiste hindamine on

toimunud kultuuriministri 15.05.2019 määruses nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ (määrus nr 23) sätestatud põhimõtteid rikkudes.

Selgitame, et oleme inventeerinud ehitiste väärtuslikud interjöörid või nende osad varasemalt teada oleva info (arhiiviallikad: uuringud, ehitusprojektid, tööde load jms), töörühma liikmete pikaajalise töökogemuse (Egle Tamm on tegelenud muinsuskaitsealal ehitiste, sh nende interjööridega viimase 15 aasta jooksul, sh külastades neid objekte pidevalt; Mart Hiob on koostanud erinevatele ehistele muinsuskaitse eritingimusi) ning paikvaatluste alusel. Kaitsekategooria täpsustamiseks on töörühma liikmetena Egle Tamm ja Ave Elken külastanud ca 20 objekti, mille puhul oli arhiivandmete ja varasemat kogemuse alusel kahtlus, et neis ei pruugi olla säilinud väärtuslike interjöörielemente, ehkki osad arhiiviallikad on sellele viidanud. Inventeerimise andmed on dokumenteeritud ja A- ning B-hoonete kirjeldused on antud „[Tartu muinsuskaitseala hoonete väärtusklasside ettepanekute aruandes](#)“.

Määrus nr 23 ei anna juhust läbi viia iga hoone paikvaatlus. Selline paikvaatlus oleks olnud ka ülemäärane halduskoormus nii töörühma liikmetele kui omanikele. Lisaks ei oleks selline paikvaatlus andnud ka paremaid tulemusi, sest koha peal interjööridega tutvumine ei anna vastust küsimusele, kas tapeedikihki või kipsplaadi all võib leiduda väärtuslike interjöörielemente. Oleme seisukohal, et töörühma antud hoonete kaitsekategooriad on vastavuses nii muinsuskaitseaduse kui määrusega nr 23.

Lisaks on olnud omanikel võimalik nii 28.09.2020 koosolekul kui avaliku väljapaneku jooksul teada anda, et nende hoones on/ei ole säilinud ajaloolisi interjööre, mistõttu nende hoonete määratud kaitsekategooriat tuleks tõsta/langetada. Avaliku väljapaneku jooksul on laekunud üksikuid ettepanekuid kaitsekategooria muutmiseks ning töörühma ettepanekul on langetatud nelja hoone kaitsekategooriat ja tõstetud ühe hoone kaitsekategooriat.

Samuti on hoonetele kaitsekategooriat andes, käsitletud hooneid terviklikult. Kui hoone ühe korteriomaniiku teada ei ole temale kuuluvas korteris väärtuslike interjööre säilinud, aga teises korteris või kortermaja ühispiinal (kelder, trepikoda, pööning) on, siis on kaitsekategooria antud selle hooneosa järgi, millel on teadaolevalt interjöörielemente säilinud. See tähendab, et kui hoone paikvaatlusel tuvastati väärtuslikud interjöörid trepikojas ja mõnes korteris, ei ole olnud vajalik paikvaatlust läbi viia kõigis korterites kuna hoone kaitsekategooria määramiseks vajalik tõestus, on juba tuvastatud.

Teie selles punktis esitatud vastuväidetele vastame, et MuKS ja määrus nr 23 ei sea kohustust paikvaadelda kõiki ehitisi ja selle osasid enne väärtusklassi määramist ning selline lauseline paikvaatlus oluks ajaliselt ja rahaliselt ebamõistlik. Kaitsekorra eelnõu avatud menetluse mõte ongi see, et selguks asjaolud, mis eelnõu ettevalmistavatel ametnikel ja ekspertidel on jäänud välja selgitamata. Lõplik lahendus sünnib menetluse käigus.

Praeguse põhimääruse kohaselt on kõik ehitised käsitletud A-kaitsekategooria rangusega. Töörühm on varasemale infole tuginedes, osalisi paikvaatlusi läbi viies ning avatud menetluse käigus esitatud etteüanekute alusel jõudnud tõdemuseni, et Tartu muinsuskaitsealal on teadaolevalt 35-l hoonel säilinud ajaloolisi väärtuslike interjööre. Leiame, et väärtusklassis andmine on kooskõlas muinsuskaitseadusega ning proportsionaalne. ICOMOS Eesti, kes on teinud ka kaitsekorral mitmeid täiendusettepanekuid, leiab vastupidiselt Teile, et Tartus on liialt vähe hooneid hinnatud A-kaitsekategooria vääriliseks.

A-kaitsekategooria hoonete puhul ei näe muinsuskaitseadus ega määrus nr 23 ette interjöörielementide dokumenteerimist. Omandiõiguse suhtes on ca 500 ehitisele tehtud senise

põhimäärusega võrreldes leevendus loakohustustest sisetöödel ja ainult ca 30-l hoonel on, teadaoleva informatsiooni alusel, jäätud kitsendused sisetööde osas samaks.

Toote oma vastuväites välja, et oleme eksinud hea tava vastu, jättes omanike esindaja väärtusklasside määramise töörühma kaasamata ja kohelnud erinevaid omanikke ebavõrdselt.

Selgitame, et töörühma moodustamisel pidasime mitmekordselt nõu Tartu linna kui kohaliku kogukonda ja olusid kõige paremini tundva asutusega ning kaasanud Tartu kaitsekorra töörühma mitmekülgsete teadmistega eksperte ja ametnikke, kelle ülesanne oli hinnata muinsuskaitseala vastavust riiklike kaitse eeldustele, täpsustada ala ja kaitsevööndi piiri, jagada hooned väärtusklassidesse/kaitsekategooriatesse tulenevalt nende muinsuskaitsest väärtusest ning anda sellest johtuvalt nõuded ja leevendused.

Kaasasime eelnõu ettevalmistamisse omanikke otse ja Tartu Majaomanike Ühingu ning Tartu Korterühistute Liitu kui Tartu muinsuskaitsealal omanike esindusorganisatsiooni avalikesse koosolekutesse ja ümarlaudadesse, kus arutasime ka kaitsekategooriate jagunemist ja nendest tulenevate nõuete ja leevenduste seadmist. Leiame, et selliselt lahendatud kaasamine ja moodustatud töörühm on olnud hea haldustavaga kooskõlas ning on andnud kaitsekorra koostamisele ka vajaliku mitmekülgsuse vaate. Seda kinnitab suhteliselt suur osavõtt avalikest koosolekutest ning vähene tagasiside kaitsekorra avaliku väljapaneku jooksul.

Leiame, et Teie väide, nagu ei oleks õigusakte ühetaoliselt rakendatud, omanikke ebavõrdselt koheldud ning väärtusklasside määramisel soodustatud töörühma liikmetega seotus isikuid on ebaõiglane ja põhjendamata. Juhul kui Teil on selline kahtlus, siis palume välja tuua konkreetsed juhud ja oleme valmis neid omapoolselt selgitama. Kahtluste jätkumisel on võimalik selles küsimuses pöörduda ka otse õiguskaitse organite poole.

Asjaolu, et Tartu muinsuskaitsealal asub Tartu linnale kuuluvaid ehitisi, millele töörühm väärtusklassi andis, ei tähenda, et erinevaid omanike koheldi ebavõrdselt või Tartu linna esindajatel oleks olnud huvide konflikt. Tartu linna planeerimise ja muinsuskaitsega soetud ametnikud teevad sageli otsuseid, mis puudutavad sealhulgas Tartu linnaga seotud varasid. Selleks, et otsused ei oleks ühekülgsed või huvidega konfliktis, oligi töörühmas nii Muinsuskaitseameti kui linna ja ameti väliseid eksperte. Töörühmas on Tartu linna poolt esindatud ametnikud, kes ei tegele linna kinnisvara haldamisega ning linna omandis olevaid hoonete kaitsekategooriaid kaaluti, sarnaselt teistele hoonetele, lähtuvalt eelnevalt kokku lepitud muinsuskaitsealal väärtustest ja eesmärkidest johtuvalt.

Selgitame, et töörühm on teinud ettepaneku kaheksa mälestise riikliku kaitse asendamise B-kaitsekategooria hoonega. Kaitse alt maha menetlemise ettepanekud on iseseisvad menetlused, seda ei saa teha kaitsekorra menetlemise raames. Nende mälestiste osas on koostamisel riikliku kaitse vastavuse hindamine, enne menetluse alustamist küsime nendele ettepanekutele seisukohta ka ehitismälestiste eksperdinõukogust ja juhul kui Muinsuskaitseamet otsustab alustada nende mälestiste nimekirjas maha arvamist, olete teretunud oma kahtlusi Eesti Omanike Keskliidu esindajana jagama ka muinsuskaitsealade nõukogus, kelle ettepanekul kultuuriminister kaitse alt maha võtmise otsuse lõplikult kujundab.

Selgitame, et peale 1991. aastat ehitatud ehitistele on määratud A- või B- kaitsekategooria ainult üksikutel juhtudel, kui tegemist on olnud silmapaistvate ja keskkonda rikastavate ehitistega. A-kaitsekategooria on ette nähtud Lossi 3 õppehoonele (hoone omanik Tartu Ülikool on sellest teadlik ja sellega nõus). B-kategooriasse on antud Kroonuaia tn 7 koolihoone kõige uuemale

tiivale, Ülikooli 14 hotelli laiendusele, Vallikraavi 16a sakraalehitisele ja Lutsu 12 korterelamule. Seega on nende määramine A- või B-kategooriasse olnud määruse nr 23 kohane. Ajaloolistesse linnatuumikutesse on ka hilisemal loodus väärtuslikku arhitektuuri ja selle väärtustamine on olnud kaitsekorra koostamisel oluliseks muudatuseks. Sealhulgas on peale 1940. aastat loodud hoonete kaitsekategooriate määramisel konsulteeritud Eesti Arhitektide Liiduga.

Täpsustame Teie ettepanekul kaitsekorra eelnõu ja sõnastame punkti 4.1.(varasem numeratsioon 3.1) senisest täpsemalt järgmises sõnastuses: *Juhul kui olemasolev hoone kaitsekorra lisas 2 märgitud ei ole, käsitletakse seda kuni kaitsekategooria määramiseni B-kaitsekategooria hoonena.*

Selline käsitlemine on vajalik, eelkõige muinsuskaitseadusest tulevast ettevaatusspritsiibist lähtudes, olukorras kui on vajalik näiteks kultuurimälestis nimekirjast maha arvata või kui kaitsekorraga koostamise ajal on jäänud kaitsekategooria andmata mõnele olemasolevale hoonetele, mille kohta ei ole olnud ehitisregistris andmeid ja mis polnud avalikust linnaruumist nähtavad. Sellistele hoonetele saab vajadusel täiendavaid leevendusi anda muinsuskaitse eritingimuste koostamise raames. Vastasel korral tuleks iga sellise juhu puhul minna kaitsekorda Vabariigi Valitsuses muutma, mis on suur haldus- ja ajakulu nii hoone omanikule kui ametile.

Olete teinud ettepanekud muuta hoonetele antavaid väärtusklasse/kaitsekategooriad.

Tunnustame Teid põhjaliku süvenemise ning detailse tagasiside andmise eest! Eelpool nimetatud põhjustel ja muinsuskaitseadusest tulenevalt ei saa muinsuskaitseala ehitistele anda kohalikku kaitsekategooriat. Alternatiivsetest ettepanekutest erinevad Teie ettepanekud töörühma poolt antud kaitsekategooriatest järgmises osas:

- Soovite muuta **Lai tn 7** ehitise kaitsekategooria A-st C-ks.

Ei nõustu kategooria muutmisega. A-kaitsekategooria on määratud tuginedes teadaolevale infole ehitise väärtuslike interjööride osas. Lisaks oleme suhelnud hoone omanikuga, kes pooldas ehitise A-kaitsekategooriasse määramist.

- Soovite muuta A-kaitsekategooria B-ks **Lutsu tn 4, Jaani tn 18, Jaani tn 16, Jaani tn 6, Jakobi tn 4, Jakobi tn 2, Lossi tn 3, Lossi tn 9, Lossi tn 15b, Näituse tn 3, Veski tn 4a, Oru tn 4, K. E. von Baeri tn 1, Jakobi tn 35, Jakobi tn 33, J. Liivi tn 2d, J. Liivi tn 2b, J. Kuperjanovi tn 1, Vallikraavi tn 14, W. Struve tn 2, Vallikraavi tn 9, Lossi tn 36, Uppsala tn 3, Uppsala tn 10, Uppsala tn 6, Uppsala tn 2, Lossi tn 34, Ülikooli tn 5, Kompanii tn 6, Rüütli tn 16// 18, Gildi tn 12, Rüütli tn 15, Magasini tn 12, Magasini tn 1, Kroonuaia tn 35, Lai tn 40, Jakobi tn 17 ja Kloostri tn 4** ehitistel. **Nõustume osaliselt** kategooria muutmisega. Nõustume Oru tn 4 ja Magasini tn 12 hoonete kaitsekategooriate muutmisega B-ks. Nende hoonete osas on, omanike ettepanekul, teostatud avaliku väljapaneku jooksul täiendavad paikvaatlused ja nõustatud kaitsekategooria langetamisega.

Ülejäänud hoonete osas ei ole põhjendatud nende kaitsekategooria muutmine. A-kaitsekategooria on määratud tuginedes teadaolevale infole ehitise väärtuslike interjööride osas ja jääme oma seisukoha juurde, et nimetatud hooned tuleb määrata A-kaitsekategooriasse kuna neil on teadaolevalt säilinud kultuuriväärtuslikud interjööri elemendid.

- Soovite muuta **Lutsu tn 12, Vallikraavi tn 16a, Kroonuaia tn 7** B-kaitsekategooria C-ks.

Ei nõustu kategooria muutmisega. Nimetatud hoonete puhul on tegemist kõrge arhitektuuriväärtusega kaasaegse arhitektuuriga, mis rikastavad Tartu muinsuskaitseala miljööd. Nende hoonete puhul on küsitud ekspertarvamust ka Eesti Arhitektide Liidult, kes toetab hoonete B-kaitsekategooriasse määramist.

- Soovite jätta 68-l hoonel väärtusklass määramata ja muinsuskaitseala mitte laiendada.

Ei nõustu selle ettepanekuga. Tartu muinsuskaitseala piiride muutmise põhjalikult läbi kaalunud, need on vastavuses muinsuskaitseala eesmärkidega, linnaruumi ja omanike võrdse kohtlemise printsiipidega, avalikel koosolekutel saadud tagasisidega ning leiame, et piiride muutmine on põhjendatud.

- Soovite lõpetada 99 mälestise osas riiklik kaitse.

Ei nõustu ettepanekuga. Kaitsekorra koostamise raames oleme hinnanud mälestisi ka võrdluses muinsuskaitseala ehitiste kaitsekategooriatega ja töörühm on teinud ettepaneku kaaluda kaheksal juhul mälestiseks olemise lõpetamist. Nende kaheksa osas selgitab Muinsuskaitseamet eraldi menetlustega välja, kas nende osas alustada mälestiseks olemiseks lõpetamist või ei. Üksikmälestiste kaitse alt maha võtmist ei saa muinsuskaitseaduse kohaselt teostada kaitsekorra koostamise raames, kuna see ei ole kaitsekorra ülesanne ja on vastuolus MuKSiga.

- Teete ettepaneku teostada nelja mälestise (Veski tn 13. Raekoja plats 1a, Jaani tn 5 ja Magasini tn 1a) osas täiendav hindamine, et välja selgitada nende vastavus riikliku kaitse eeldustele.

Ei nõustu. Töörühma hinnangul on tegemist oluliste ja tähenduslike ehitistega Tartu muinsuskaitsealal, millel on olemas riikliku kaitse eeldused, sh ka võrdluses A-kaitsekategooria hoonetega muinsuskaitsealal.

- Teete ettepanek vabastada kolm mälestist (Kroonuaia tn 20, Kroonuaia tn 62 ja Kroonuaia tn 76) riiklikest piirangutest ja jätta väärtusklass määramata.

Selgitame, et MuKsit tulenevalt ei saa jätta ühelegi ehitisele muinsuskaitsealal kaitsekategooria andmata.

Selgitame, et Kroonuaia tn 62 osas on mälestis ainult välisuks, hoone ise on määratud B-kaitsekategooriasse.

Ei nõustu Kroonuaia tn 20 ja 76 mälestiste piirangutest loobumisega. Töörühma hinnangul on tegemist oluliste ja tähenduslike ehitistega Tartu muinsuskaitsealal, millel on olemas riikliku kaitse eeldused, sh ka võrdluses A-kaitsekategooria hoonetega muinsuskaitsealal.

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 meie poolt neile kujundatud seisukohad. **Avalik arutelu toimub 17.06.2021 kl 16.00-18.00 Tartu Ülikooli Muuseumi Valges saalis** (Lossi tn 25).

Kaitsekorrale esitatud ettepanekute koondtabel koos neile kujundatud kokkuvõtlike seisukohtade ja korrigeeritud eelnõu ning seletuskirjaga saab tutvuda Tartu kaitsekorra kodulehel (www.muinsuskaitseamet.ee/tartukaitsekord) alates **10. juunist**.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Martin

ehituspärandi valdkonna juht / Tartu kaitsekorra tööühma juht

info@muinsuskaitseamet.ee

Merike Peterson

õigusnõunik

merike.peterson@muinsuskaitseamet.ee