



Austatud linnapea Tõnis Kalberg ja  
volikogu esimees Jelena Koršunova

## **Sillamäe muinsuskaitsealast ja ehitise omaniku õigustest**

25.11.2020

Eesti Omanike Kesklit (EOKL) pöördub teie poole seoses Sillamäe plaanitava muinsuskaitseala loomisega. Võttes arvesse, et muinsuskaitsealad mõjutavad olulisel määral ehitiste omanike põhiõigusi ning ala loomisele on kaasatud kohalik omavalitsus, soovime jagada teiega ehitiste omanike seisukohti. Ootame, et Sillamäe linnavõim kujundab muinsuskaitseala suhtes kohalike elanike huve enim arvestava positsiooni.

Sillamäe plaanitaval muinsuskaitsealal asuvate ehitiste kaitse alla võtmisel tuleb linnal otsustada, kas muinsuskaitseala kaitseb riik või kohalik omavalitsus. Muinsuskaitseala kaitse viisi valikul tuleb arvestada alternatiivse võimalusega, milleks on muinsuskaitseala kohaliku omavalitsuse kaitse alla võtmine PlanS § 75 lg 1 p 16 alusel (miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine üldplaneeringu alusel) ning muinsuskaitsealal asuvate (väga väärtuslike) ehitiste kinnismälestisena riigi kaitse alla võtmine. Miljööväärtuslike alade kaitse üldplaneeringu alusel on täna levinud viis kohaliku kultuuripärandi säilitamiseks nii Eestis (Tallinnas, Tartus) kui Euroopas. Linnaruumi arengu suunamine on planeerijana otseselt kohaliku omavalitsuse pädevuses, kuhu riik ei peaks sekkuma. EOKL juhib tähelepanu sellele, et Sillamäe võimalikul muinsuskaitsealal asuvate ehitiste puhul on valdavalt kaitstav väärtus ehitiste eksterjäär, mistõttu ei kaasne muinsuskaitseala kohaliku kaitse alla võtmisel linnale olulist halduskoormuse kasvu. Kuna kohaliku kaitse all olev ala on sellel asuvate ehitiste omanike esimeseks eelistuseks, siis tuleb EOKL hinnangul seda võimalust esimeses järjekorras kaaluda, võttes alternatiivsed lahendused (sh riikliku kaitse alla võtmine) kaalumisele alles siis, kui kohaliku kaitse alla mittevõtmiseks esineb kaalukas põhjus. Muinsuskaitseala kaitse alla võtmise kaalumist tuleb alustada ehitiste väärtusklasside määramisest, mille järel saab hinnata nii muinsuskaitseala kaitse vajadust, kui kaaluda erinevaid viise muinsuskaitsealal asuvate kultuuriväärtuste kaitsmiseks. Ehitise väärtusklassi määramisega alustamisel tuleb järgida haldusmenetluse seadust ning ehitise omanikku sellest teavitada ning ta menetlusse kaasata.

Sillamäe kesklinn on väärtuslik oma tervikkuses. On selge, et nõukogude perioodi ehituspärand vajab suuri investeeringuid. Täna on Sillamäe kesklinna stalinistlike majade korterite ruutmeetri hind madalam kui äärelinna uuemate korterelamute puhul. Riikliku muinsuskaitseala loomisel läheb kaitsealal olevate ehitiste renoveerimine erinõuete tõttu omanikele ja ühistutele oluliselt kallimaks ja bürokraatlikumaks. Nimelt on MukS §52 kohaselt on edaspidi vaja riigi luba tööde tegemiseks igasuguse alal asuva ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ning ehitise ilme muutmiseks. Muinsuskaitsealal asuva ehitise siseruumides konserveerimis-, restaureerimis- ja ehitamistöde tegemise luba on nõutav, kui ehitise on hinnatud muinsuskaitseala kaitsekorras väga väärtuslikuks. Lisaks on riigi luba vaja kõrghaljastuse rajamiseks, raie-, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödeks. Tööde kallinemise toob kaasa see, et nii projekteerimis- kui ehitustöid võivad edaspidi teha vaid erinõuetele vastavad ettevõtjad.

Riigi tasandil on peetud oluliseks üldise halduskoormuse vähendamist, kodanike jaoks ühe akna põhimõtte ning nullbürokraatia elluviimist. Riikliku kaitseala kehtestamisel tekiks topelbürokraatia, kus omanik peab suhtlema ehitustegevuse korraldamisel suhtlema nii kohaliku omavalitsuse kui riigiga erinevate lubade saamisel. Kohaliku miljööala puhul saaks kõik ehitusküsimused lahendatud kohalikul tasandil. Omanike lootus, et riik aitab kaitsealal olevad hooned korda teha, on asjatu. 2020.a jagas Muinsuskaitseamet terve riigi peale ca 1,5 miljonit eurot toetusi ja pole näha, et need



# Eesti Omanike Kesklit

saaks tõusta lähiaastatel kordades. Piirangute kehtestamisel ja investeeringute kallinemisel võib vastupidiselt oodatule kaitseala ehituspärandi seisund veelgi halveneda ning turuhinnad kukkuda, kindlasti on sellel mõju kogu ajaloolise linnakeskuse tulevikule.

Kokkuvõttes oleme seisukohal, et omavalitsused peavad käimasoleva üldplaneeringute ülevaatamise käigus kujundama seisukoha ajalooliste linnasüdamete kaitse vajaduse ning kaitsekorralduse tasandi osas. Muinsuskaitseala tähendab lisapiiranguid, lisabürokratiat ning lisavahendite vajadust elanikel-omanikel. Need alad mõjutavad linnasüdamete arengut, seal majandustegevuse jätkumist ning linnakeskuste elanike arvu muutumist. Sellised kohalikku arengut mõjutavad ruumiotsused peaksid EOKL hinnangul langetatama kohalikul tasandil, kuna see on kohaliku elu ning omavalitsuse autonoomia küsimus.

Ootame teie seisukohta.

Lugupidamisega,  
*/allkirjastatud digitaalselt/*  
Priidu Pärna  
Juhatuse esimees

