



MUINSUSKAITSEAMET

Kui renoveerimisest saab restaureerimine

Siim Raie

Muinsuskaitseamet

08.10.2019

Sissejuhatuseks

- Muinsuskaitseseadus on eriseadus ehitusseadustiku, planeerimisseaduse ja maaparandusseaduse suhtes – see reguleerib neid õigusi ja kohustusi, mis puudutavad **tegevusi mälestistel ja muinsuskaitsealadel**.
- **Ehitusprojekti nõue, selle heakskiidu nõue, kui ka loa- ja teatise kohustus** võib tuleneda nii ehitusseadustikust (ehitusluba, ehitisteatis) kui muinsuskaitseseadustest (luba töödeks mälestisel, teatis)
- Mälestistel ja muinsuskaitsealadel on tegutsejatele seatud ka **pädevusnõuded** (pädevustunnistus ja teavitus MTR-is)
- Terminoloogia on seadustes pisut erinev

Väljakutsed

- Oma plaanide jagamine lõppjärgus – **varajane nõustamine** ja kokkulepped võimaldavad valida **lühima võimaliku menetluse** ja välja selgitada, mis on üldse võimalik
- Suhtumine **ehitusprojekti** – projekt ei ole formaalsus (templi saamiseks), vaid **kokkulepe** ja teostuse läbimõtlemisskoht
- Loata ehitamine – nii KOV kui ka MKA peavad **nõustama**, aga olema ka **nõudlikud**
- Järelevalve on **ohu ennetamine** – takkajärgi, kui mälestis rikutud, ei ole meil enam midagi valvata
- Hooned ei lagune mitte selle pärast, et nad on kaitse all, vaid seetõttu, et nad on **hooldamata!**

Ehitusseadustik (ehitusloa või teatise alusel)

§ 4. Ehitamine

(1) Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused.

(2) Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamiseega.

(3) Ehitise ümberehitamine ehk **rekonstrueerimine** on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. **Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu.** Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus:

- 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;
- 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
- 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;
- 4) muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;
- 5) viiakse ehitis kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega;
- 6) taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitis.

Ehitusseadustik (ehitusloa või teatise alusel)

- Kui on tegemist **ehitamise**ga (k.a. lammutamisega) ehitusseadustiku mõistes, käib **menetlus läbi kohaliku omavalitsuse ja ehitisregistri (EHR)**, MKA annab ehitusprojektile oma kooskõlastuse läbi selle
- **Ehitusluba ei anna automaatselt luba töödeks mälestisel**, see tuleb eraldi taotleda
- Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise **ehitusprojekti** koostamise nõuded ning kord on reguleeritud eraldi määrusega (<https://www.riigiteataja.ee/akt/118062019026>)
- **Projektistaadium**, millele MKA annab kooskõlastuse määratakse muinsuskaitse eritingimustes

Muinsuskaitse seadus

- Muinsuskaitse seadus ei kohusta omanikku muuks, kui **olemasolevate kultuuriväärtuste säilitamiseks**
- Riikliku kaitse rakendamine **ei tähenda ehituskeeldu!** MKA annab üle 1400 loa töödeks mälestisel aastas
- Tegevused, mis **ei vaja kooskõlastust, heakskiitu, luba ega teatist:**

§ 7. Mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud tegevused

(1) Hooldamine on järjepidev tegevus mälestise või muinsuskaitseala **korrashoidmiseks**.

(2) Remontimine on **tegevus** mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise seisundi parandamiseks, **millega ei muudeta** mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise **ilmet, konstruktsioone, mahtusid ega detaile** ning mille puhul **kasutatakse algupäraseid materjale**.

Muinsuskaitseeadus (loa või teatisekohustusega tegevused)

§ 7. Mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud tegevused

(3) **Ilme muutmine** on tegevus, mis mõjutab mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise eksterjöörü ja interjöörü senist väljanägemist, sealhulgas värvilahenduse ja viimistluse muutmine, detailide või konstruktiivsete elementide ümberpaigutamine, eemaldamine või kinnikatmine, kinnismälestisele või muinsuskaitsealale objekti, sealhulgas teisaldatava objekti või ajutise ehitise, näiteks kioski, müügipaviljoni või välikohviku, valgustus- ja muu seadme, tehnovõrgu, -rajatise ja -seadme, teabekandja ning reklaami paigaldamine.

(4) **Konserveerimine** on tegevus, millega tõkestatakse mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osade edasine hävimine, kindlustades tehniliselt selle konstruktiivseid, arhitektuurseid ja dekoratiivseid elemente säilitades eri ajastute väärtuslikud kihistused ning **jättes puuduvad osad taastamata**.

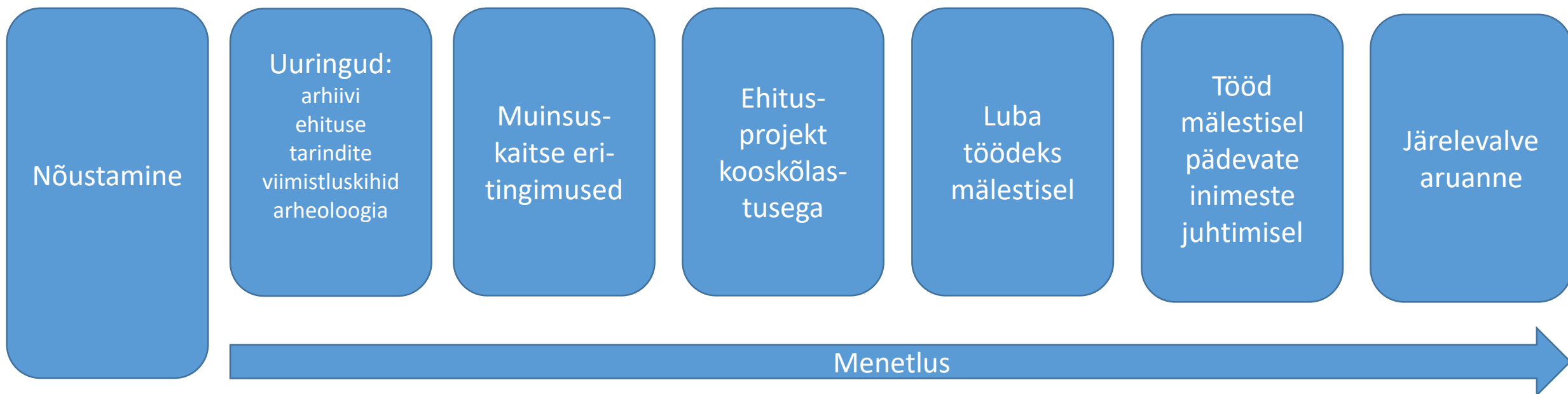
(5) **Restaureerimine** on tegevus, millega fikseeritakse mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise autentne seisund, eemaldades vajaduse korral vähem väärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ja kihistusi ning taastades puuduvaid ja kahjustunud osi teaduslikult põhjendatud kujul ja meetodil, tuginedes originaaldokumentidele ning uuringutele.

Restaureerimisprotsess

Omaniku jaoks:

Omanik / valdaja soovib midagi oma varaga teha:
korda, ilusaks, kasutatavaks

Muinsuskaitseameti jaoks:



Uuringud

- Mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise ehitamiseks, konserveerimiseks või restaureerimiseks, ehitusprojekti või vallasmälestise tegevuskava koostamiseks või arheoloogiamälestisel kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud **töödeks olulise teabe väljaselgitamiseks tehakse vajaduse korral uuring – muinsuskaitse eritingimuste andmiseks, ehitusprojekti koostamiseks**
- Uuringu **vajaduse ja ulatuse**, sealhulgas uuringu liigi **määrab** Muinsuskaitseamet
- **Sekkuva uuringu** jaoks tuleb koostada pädeva isiku poolt **uuringukava**
- **Uuringuteatis** esitatakse sellise uuringuga alustamiseks, mille kohta tuleb koostada **uuringukava**

Uuringute liigid

- 1) arhiivi- ja bibliograafiauuring;
- 2) ehitusuuring;
- 3) viimistluskihtide uuring;
- 4) mõõdistamine;
- 5) ehitise tarindite uuring;
- 6) pargi või kalmistu uuring ja puistu dendroloogiline inventeerimine;
- 7) arheoloogiline, sealhulgas allveearheoloogiline uuring;
- 8) materjaliuuring ja loodusteaduslik analüüs;
- 9) ekspertiis

Uuringu aruanne

- Uuringuaruande koostamisel järgitakse ainevaldkonnas levinud sõnastustava, allikmaterjalide viitamise põhimõtteid, ühtset kirjutamisviisi ja keelelist korrektsust. Järeldused peavad olema pädevad!
- Uuringuaruandes **esitatakse** uuringust lähtuvad **ettepanekud tingimusteks**, ehitamise, konserveerimise või restaureerimise **tingimusteks**, ehitusprojekti või vallasmälestise **tegevuskava koostamiseks** või arheoloogiamälestisel kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde **tingimusteks**
- Uuringud on **hüvitatavad**

Muinsuskaitse eritingimused

- Eritingimused kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva **ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise või teisaldamise ehitusprojekti koostamiseks**
- Eritingimused **üldplaneeringu ja detailplaneeringu** jaoks
- **Projekteerimistingimustega** uue hoone ehitamiseks antava ehitusõiguse puhul kehtivad planeeringu eritingimustele sätestatud nõuded

Muinsuskaitse eritingimustega määratakse:

- 1) konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise **nõuded**, pidades silmas mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise kultuuriväärtusliku terviku, osade, tarindite ja detailide **säilimist** või seisundi parandamist või mälestise asukohas välja kujunenud keskkonda või selle seisundi parandamist, sealhulgas arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused;
- 2) ehitise püstitamise korral kõrgusepiirang, **mahud** ja **hoonestuslaad**, arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ning **asend** krundil;
- 3) ehitamise või muude **tööde tegemise nõuded**, pidades silmas mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimist sobivas keskkonnas või selle keskkonna seisundi parandamist;
- 4) mälestisele avanevad olulised **vaated**;
- 5) nõuded ehitusprojektile, sealhulgas **ehitusprojekti staadium**;
- 6) vajalikud **uuringud**, mis tuleb teha enne ehitusprojekti koostamist või tööde tegemise ajal, ning nende eesmärk ja ulatus;
- 7) muinsuskaitsealise **järelevalve** teostamise **vajadus**;
- 8) tööde dokumenteerimise kohustus, kui muinsuskaitsealist järelevalvet ei määrata;
- 9) nõuded töö teostaja ja muinsuskaitsealise järelevalve teostaja **kvalifikatsioonile**.

Luba töödeks ja teatisele vastamine

- Annab maakonna nõunik või halduslepingu partner
- **Luba ega teatist ei ole vaja:**
 - Remondiks
 - Hooldamiseks
 - Kui tööde kohta on tehtud leevendus mälestiseks tunnistamise otsuses või muinsuskaitseala kaitsekorras

Luba

- **Tööde tegemise luba** mälestisel ja muinsuskaitseala ehitises (§ 52)
 - **konserveerimiseks, restaureerimiseks** ja ehitamiseks ning ehitise **ilme muutmiseks**
 - Muinsuskaitsealal **siseruumides** tööde tegemiseks kui: asub maailmapärandi objektil; on hinnatud väga väärtuslikuks
 - kõrghaljastuse rajamiseks, raie-, kaeve- ja muudeks pinnase töödeks arheoloogiamälestisel, ajaloolises looduslikus pühapaigas, ehitismälestisest pargis, ajaloomälestisest lahingupaigas, kirikuaias, kalmistul ja muinsuskaitsealal
 - haljastustöödeks ehitismälestisest pargis, kirikuaias, kalmistul ja ajaloolises looduslikus pühapaigas
 - maapinna ettevalmistamiseks arheoloogiamälestisel ja ajaloolises looduslikus pühapaigas.
- **Vallasmälestise** konserveerimiseks, restaureerimiseks ja mälestise ilme muutmiseks (§ 62)
- Sukeldumisluba (§ 42)
- Otsinguvahendi kasutamise luba (§ 29)
- Vallasmälestise kogumi jaotamine (§ 37)

Teatis

- Uuringuteatis (§ 47)
- Tööd **kaitsevööndis** (§ 59)
 - ehitise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamiseks
 - olemasoleva ehitise ümberehitamiseks, laiendamiseks, välisilme muutmiseks ja lammutamiseks (kui EHS ei nõua)
 - kõrghaljastuse rajamine
 - raie-, kaeve- ja muud pinnase tööd arheoloogiamälestise, ajaloolise loodusliku pühapaiga, ajaloomälestisest kalmistu ja kirikuaia ning ehitismälestisest pargi kv-s
 - maapinna ettevalmistamine metsaseaduse tähenduses arheoloogiamälestise ja ajaloolise loodusliku pühapaiga kv-s
 - ankurdamine, traalimine, süvendamine ja kaadamine veealuse mälestise kv-s
- Vallasmälestise hoiu- ja säilitustingimuste muutmine (§ 66)
- KOV-kehtestatud teatised

Tegevuskava või ehitusprojekt

| | Millal? | Näide |
|--|--|--|
| Tegevuskava | Kui seda võimaldab kavandatud töö iseloom, keerukus ja ulatus ning kui ehitusseadustiku kohaselt ei ole ehitusprojekti esitamine nõutav. Tegevuskava ja tööde aruande koostab töö tegija . | <ul style="list-style-type: none">• Katusekatte vahetus• Ahjude vahetus, korstnad• Avarii toetus ja tellingud• Avariikatustamine, -toestamine• Üksikud avatäited uued ja restaureerimine• Mittekandvad vaheseinad• Detailide restaureerimine• Ilme muutmine (kui muutub värv, värvi tüüp) |
| Ehitusprojekt muinsuskaitseadusest lähtuvalt | Restaureerimine, konserveerimine ja ehitamine muinsuskaitseaduses ette nähtud menetluste korral, MKA menetleb | <ul style="list-style-type: none">• Katusekatte vahetus + konstruktsioonide muutus• Katusekatte vahetus kui kate muutub• Eriosad, kui on läbiviigud, sekkumine• Sisekujundusprojekt, haljastusprojekt, vertikaalplaneerimine, teedeprojekt, fassaadiprojekt• Suurem avatäidete vahetus• Trepid kui konstruktsioonid |
| Ehitusprojekt ehitusseadustikust lähtuvalt | Ehitusseadustiku Lisas 1 ette nähtud puhkudel – ehitusloa ja –teatise kohustuslikud projektid, KOV menetleb | <ul style="list-style-type: none">• Soojuspumbad (EHS nõuab projekti) |

Pädev isik

- Pädev isik on **asjatundja**, kes vastab sätestatud nõuetele ning kes **teeb, kontrollib või juhib** tööd oma pädevusega seonduval muinsuskaitse valdkonna tegevusalal ja **vastutab** selle eest.
- Isik võib tegutseda pädeva isikuna muinsuskaitse valdkonnas, kui tal on vastavat kvalifikatsiooni tõendav **kutsetunnistus või käesoleva seaduse kohane pädevustunnistus**.
- Pädev isik täidab oma ülesandeid **asjatundlikult** ja töö eripärale vastava **hoolsusega**.

Pädevustunnistused

- Muinsuskaitse valdkonnas tegutseval ettevõtjal peab olema vastavasisuline **õigussuhe** (leping) **pädeva isikuga** või ta peab olema füüsilisest isikust ettevõtjana ise pädev isik.
- Majandustegevusteade esitatakse MTR-i järgmistel tegevusaladel tegutsemiseks:
 - 1) mälestise ning maailmapärandi objektil asuva **ehitise konserveerimise ja restaureerimise ehitusprojekti koostamine**;
 - 2) mälestise ning maailmapärandi objektil asuva ehitise konserveerimise ja restaureerimise **tegevuskava koostamine**;
 - 3) uuringukava koostamine ja **uuringu tegemine**;
 - 4) planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine;
 - 5) mälestise ning maailmapärandi objektil asuva ehitise **konserveerimine ja restaureerimine**;
 - 6) muinsuskaitse **järelevalve** teostamine;
 - 7) veealusele mälestisele **sukeldumise teenuse** pakkumine.

Pädevustunnistus 5 aastaks

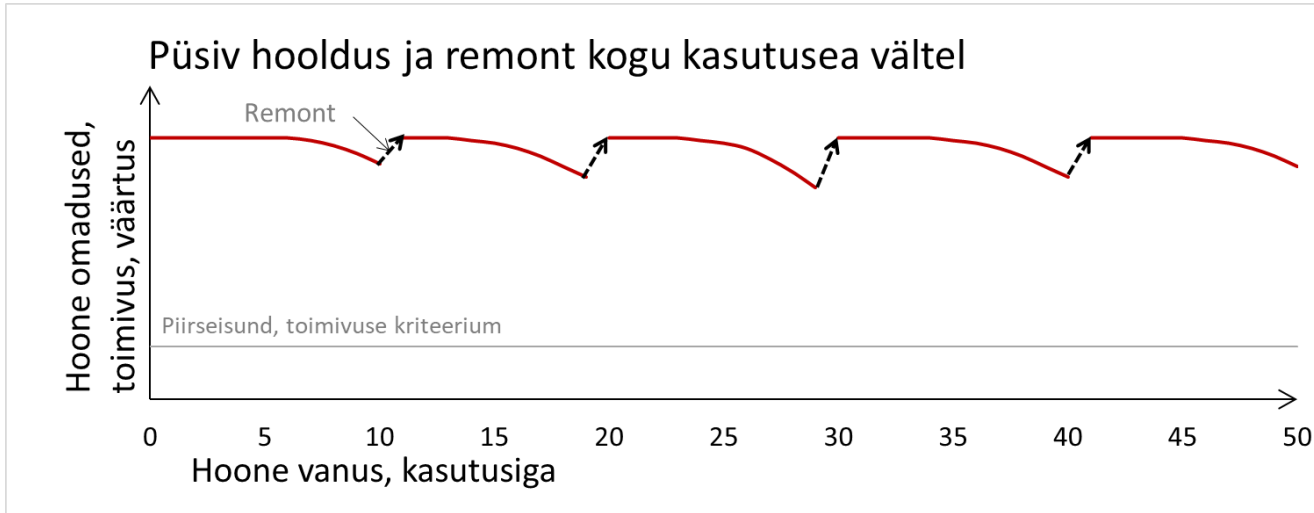
Pädevustunnistust taotlev isik peab olema:

- Vastavalt tegevusalale riiklikult tunnustatud **kõrghariduse** või sellele vastava välisriigi kvalifikatsiooniga;
- Tegutsenud soovitud tegevusalal pidevalt **vähemalt neli viimast aastat**.
- Lisaks peab pädevustunnistust taotlev isik olema ehitismälestisel, ajaloomälestisest kalmistul ja kirikuaias tegutsemiseks läbinud soovitud tegevusalale vastava **täienduskoolituse**.
- Amet võib otsustada, et kõrghariduse ja täienduskoolituse **nõuet ei ole vaja täita** ehitise konserveerimise ja restaureerimise tegevusalal tegutsemiseks, **kui töö ei hõlma teiste töö juhtimist ja korraldamist**.
- Ametil on õigus /.../ piirata pädevustunnistuses isiku tegutsemisõigust lähtuvalt taotleja oskustest **teatud liiki ja teatud materjalist** mälestistega töötamisel.

Kuidas vältida lubasid, teatise,
kooskõlastusi?



Püsiv hooldus või selle püsiv puudumine

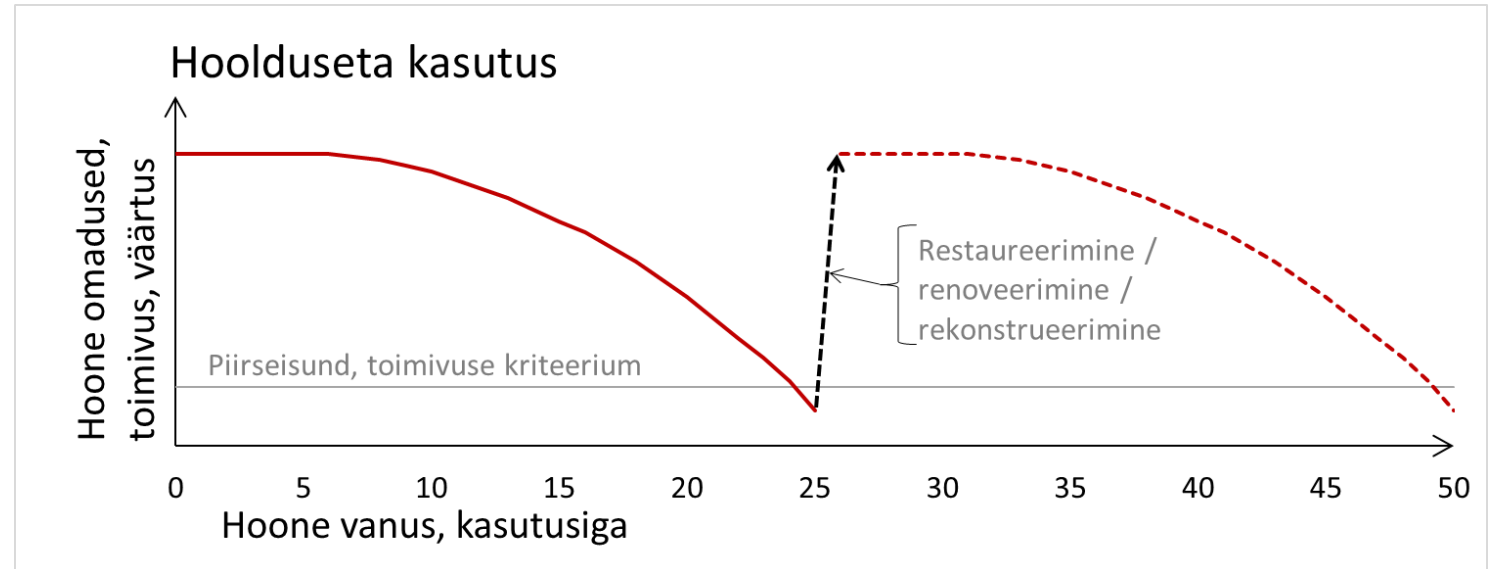


Püsiv hooldus

- hoone säilib igavesti
- remondi kulud eluea jooksul minimaalsed
- kasutusmugavus ei lange
- interjäär ja eksterjäär püsivalt eeskujulikud

Hoolduseta kasutus

- hoone kaotab kasutuskõlblikkuse enne projekteeritud kasutusea lõppu
- remondi kulud puuduvad, kuid mingil hetkel uue ehitusega lähedane kulutus taastamiseks
- kasutusmugavus langeb kiirelt, kasutus lõpeb
- viimistluse seisukord hakkab silma riivama



Hooldus- ja remonttööd

NB! Hooldamise ja remondi vajadus ei sõltu hoone liigist ega selle riiklikust või kohalikust kaitsest!

Tavapärased hooldustööd

- Haljastuse hooldus (*muru niitmine, puude võra piiramine, riisumine*)
- Viimistluse hooldus (*pesemine, värvimine, õlitamine*)
- Vihmaveesüsteemide puhastus
- Avatäidete tihendite vahetus
- Küttesüsteemide ja korstnate puhastus, automaatika kontroll
- Ventilatsiooni filtrite vahetus

Tavapärased remonttööd

- Krohviparandused (*... ja värvimine*)
- Viimistluse uuendamine (*puitpõranda lihvimine, plaatpõranda vahetus, tapeedi vahetus jne*)
- Vihmaveesüsteemi remont (*torud, rennid jms; ajakriitiline töö!*)
- Katuseparandused
- Küttesüsteemi osade asendamine
- Elektrisüsteemi uuendamine

Kokkuvõtteks

- Seaduse, määrused, korduma kippuvad küsimused leiab: www.muinsuskaitseamet.ee
- **Maakonnanoonikud** on abiks kõikides küsimustes
- Kultuurimälestiste **register on arendamisel** – tulevikus kõik menetlused infosüsteemis
- Seaduse edukaks rakendamiseks vajame kõigi abi ja tagasisidet, siis on Eesti kultuuripärand **väärtustatud ja hoitud**

Milleks meile muinsuskaitse?

- **Mälu** on inimese **põhivajadus** - ehitatud keskkond kannab inimloomingu mälu, aitab orienteeruda mitte ainult ruumis, aga ka **ajas**
- **Põhiseaduslik ülesanne:** „kindlustada ja arendada riiki, mis peab tagama eesti rahvuse, keele ja **kultuuri säilimise läbi aegade**“
- Muinsuskaitse on reaalne **omandipiirang** – **avalikes huvides** piiratakse omaniku vara kasutus- ja käsutusõigust, sekkutakse isiku autonoomiasse – piirang **väärtuse säilitamise ja väärtuse kasvu** nimel
- Küsimus, ei ole mida me kaitseme, vaid mida me **väärtustame!**

Miks? Kultuuripärand inimestele!

- **84% jaoks on kultuuripärand oluline**
- 82% arvab, et kultuuripärand on **oluline kogukonnale** ja 94%, et **riigile**
- 71% on viimase 12 kuu jooksul **külastanud mälestist**
- 62% on viimase 12 kuu jooksul **külastanud muuseumi**
- **86% tunneb uhkust** oma piirkonna või riigi ajaloolise mälestise ja pärimuse üle
- 75% nõustub, et riik peaks eraldama kultuuripärandi jaoks **rohkem vahendeid**
- 45% inimestest **külastab pidevalt** kultuuripärandiga seotud **kohti ja üritusi**
- 21% **elab** ajaloolises keskkonnas või hoones

Euroopa Komisjon viis 2017. aastal läbi kultuuripärandi teemalise küsitluse –

<http://ec.europa.eu/commfrontoffice/publicopinion/index.cfm/Survey/getSurveyDetail/instruments/SPECIAL/surveyKy/2150>

**Kui tuleme toime mineviku
mõtestamise ja säilitamisega,
saame hakkama ka
määramatusega tulevikus!**