

RUHNU VALLAS MAJA EHITAMISE PÄEV

Muinsuskaitseamet

Saaremaa nõunik Liis Koppel

+372 53089199, liis.koppel@muinsuskaitseamet.ee

Muinsuskaitse põhimõtted

- Kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine on **ühiskonna ühine kohustus** (MuKS §3 lg (1)).
- Kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine **hoiab alal riigi ning tema piirkondade identiteeti ja eripära** ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvedele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna (MuKS §3 lg (2)).
- Ajaloolises keskkonnas muudatuste tegemisel lähtutakse kultuuri- ja elukeskkonna mitmekesisuse ning kvaliteedi hoidmise põhimõttest. **Lisatav uus peab toetama ja aitama esile tuua varem loodud väärtusi.** Muudatuste tegemisel arvestatakse muu hulgas puuetega inimeste erivajadustega (MuKS §3 lg (3)).
- Mälestiste ja muinsuskaitsealade kaitsmisel **lähtutakse ettevaatuspõhimõttest**, mille kohaselt peavad mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud tegevused vähendama mälestiste ja muinsuskaitsealade hävimise ohtu ning toetama väärtuste säilimist (MuKS §3 lg (4)).
- Mälestise ja muinsuskaitseala konserveerimise ning restaureerimise eesmärk on mälestise ja muinsuskaitsealal asuva **ehitise autentsuse säilitamine ning selle potentsiaalse terviklikkuse taastamine, kui viimane on võimalik kunstilise või ajaloo võltsimiseta** (MuKS §3 lg (5)).
- Mälestise ja muinsuskaitseala konserveerimisel, restaureerimisel ning ehitamisel kasutatakse võimaluse korral ja põhjendatud juhtudel **algupäraseid materjale ning traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid** (MuKS §3 lg (6)).
- **Riik ja kohaliku omavalitsuse üksused** arvestavad oma ülesannete täitmisel **kultuuripärandi kui avaliku väärtusega** ning teevad omavahel koostööd, et **toetada kultuuripärandi säilimist ja kasutuses hoidmist** (MuKS §3 lg (7)).

Ruhnu kultuurimälestised

Ehitismälestisi 23 tk

Ajaloo- ja ehitismälestisi 1 tk

Ajaloo- ja veealuseid mälestisi 1 tk

Arheoloogiamälestisi 7 tk

Kunstimälestisi 96 tk



Säilitamiskohustus

Igaüks peab hoiduma tegevusest, mis võib mälestist või muinsuskaitsealal asuvat ehitist ohustada, rikkuda või selle hävitada. **Mälestist ja muinsuskaitsealal asuvat ehitist ei tohi hävitada ega rikkuda** (MuKS §33 lg (1)).

Mälestist või muinsuskaitsealal asuvat ehitist võib kasutada lähtuvalt nüüdisaja vajadustest, kuid mitte viisil, mis võib ohustada mälestise või ehitise või selle osade säilimist (MuKS §33 lg (2)).

Mälestise ja muinsuskaitseala säilimise tagamiseks **peab** mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omanik või valdaja mälestist või ehitist **hooldama ning vajaduse korral remontima** (MuKS §33 lg (3)).

Säilitamiskohustuse täitmata jätmist käsitletakse mälestise rikkumisena (MuKS § 34).

Kõikide tööde teostamise kavandamisele ja läbiviimisele EELNEVALT on tungiv soovitus konsulteerida Muinsuskaitseameti maakonna nõunikuga, et selgitada välja tööde iseloom ja edasised sammud!

Hooldamine ja remontimine

Hooldamine on järjepidev tegevus mälestise või muinsuskaitseala korrashoidmiseks (MuKS §7 lg (1)).

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 (MuKS §7 lg (2)).

Tööde tegemise **luba ega teatis ei ole hooldamisel ja remontimisel nõutav.**

Tavapärased remonttööd

- Üksikute katkiste katusekivide ja katusekatte amortiseerunud osade asendamine sama materjaliga;
- Avariolukorras katuse lappimine ajutise kattega või ajutiste katusekatete paigaldamine olemasolevat katusekatet eemaldamata;
- Katuse harjlaudade ja -pleki vahetamine;
- Mittekandvate katusekatusekonstruktsioonide parandamine, nt kahjustatud roovitise osade asendamine ja vajadusel kandekonstruktsioonide ajutine toestamine. Suuremamahulised parandustööd, nt kahjustatud sarikate proteesimine, eeldavad ehitusinseneri konsultatsiooni ning projekti koostamist.
- Korstnate ja korstnapitside remont sama tüüpi kiviga, katteplekkide paigaldamine või asendamine olemasoleva originaaldetaili või olemasoleva Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud tööjoonise alusel.
- Üksikute vundamendi ja soklikivide asendamine sama tüüpi kiviga ja vuukimine sama tüüpi krohviseguga;
- Kandekonstruktsioonide toestamine ja avariolukorra likvideerimiseks vajalike abitarindite paigaldamine;

- Krohviparanduste tegemine olemasolevaga sama tüüpi krohviga; “Sama tüüpi” tähendab, et lubikrohviga krohvitud vanal majal võib teha krohviparandusi ainult lubikrohviga. Eelneva kooskõlastuseta on keelatud vana krohvi eemaldamine nii interjööris kui eksterjööris! Kui tundub, et krohv on ohtlikult lahti, tuleb edasise tegevuse osas pidada nõu maakonna muinsuskaitseinspektoriga;
- Puitdetailide hooldusvärvimine olemasolevaga sama tüüpi värvidega seejuures värvitooni muutmata ja varasemaid värvikihte eemaldamata;
- Akende kittimine linaõlikitiga ja katkiste aknaklaaside vahetamine;
- Varem tapetseeritud siseseinte tapetseerimine olemasolevaid viimistluskihte eemaldamata;
- Siseseinte värvimine olemasolevaga sama tüüpi värvidega varasemaid värvikihte eemaldamata,
- Põrandate hooldusvärvimine varasemaid värvikihte eemaldamata, lakkimine ja õlitamine;
- Vihmaveesüsteemide amortiseerunud osade asendamine ning puuduvate osade valmistamine ja paigaldamine olemasoleva originaaldetaili alusel. Enne käsitsi valmistatud dekoreeritud vihmaveelehtrite remonti konsulteerida maakonna muinsuskaitseinspektoriga;
- Akna veelaua ja veeparki asendamine olemasoleva originaaldetaili alusel;
- Sokli kattelaua vahetamine olemasoleva originaaldetaili alusel;
- Ahjude ja pliitide remontimine. Enne ahjude ja pliitide remontimist pidada nõu pottsepa või korstnapühkijaga, kui osutub vajalikuks küttekoldeid või korstnajalgu tervikuna lahti võtta ja ümber laduda, tuleb alati eelnevalt konsulteerida vastava maakonna nõunikuga;
- Hoonesiseste olemasolevate tehnosüsteemide remont, kui see ei too kaasa ehituslikke muudatusi ega mälestise või ehitise ilmet muutvate seadise osade paigaldamist;

Tahan teha olemasoleva muinsuskaitsealuse ehitise korda, vajan MKA **luba**

Kas selleks on vaja projekti?

JAH -> projekti jaoks on vaja MK **eritingimusi**

EI -> **Tegevuskava** (kui tööde iseloom, keerukus ja ulatus seda võimaldab ja ka ehitusseadustik projekti ei nõua nt katusekatte vahetus, ahjude vahetus, korstnad, avariitoeetus ja tellingud, avariikatustamine ja -toestamine, üksikud avatäited uued ja restaureerimine, mittekandvad vaheseinad, detailide restaureerimine, ilme muutmine (kui muutub värv, värvi tüüp))

Kas eritingimuste andmiseks on **info** olemas?

EI -> Vaja on uuringud. Mis uuringud?
(arhiivi- ja bibliograafiauuring; ehitusuuring; viimistluskihtide uuring; mõõdistamine; ehitise tarindite uuring; pargi või kalmistu uuring ja puistu dendroloogiline inventeerimine; arheoloogiline, sealhulgas allveearheoloogiline uuring; materjaliuuring ja loodusteaduslik analüüs; ekspertiis)

JAH -> olemasoleva info põhjal on võimalik anda

Amet määrab uuringud (hüvitatavad)

Amet annab eritingimused (tasuta)

Uuringute määramine - **otsus**

Pädev isik koostab projekti

Uuringu tegija (pädev isik) koostab sekkuvate uuringute puhul **uuringkava**

Amet kooskõlastab / kiidab heaks projekti

Uuringuteatis > uuringute teostamine

Tööde loa taotlus

Uuringu aruande **heakskiit**

Amet annab loa töödeks mälestisel > tööde teostamine

Uuringuaruanne olemas

Järelevalve (pädev isik, hüvitatav) esitab tööde aruande

Tööde teostaja (pädev isik) koostab tegevuskava

Amet kiidab heaks tegevuskava

Amet annab loa töödeks mälestisel

Tööde teostaja esitab tööde aruande

Tööd tehtud!

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 **käesoleva seaduse kohane kehtiv pädevustunnistus**.
- Pädev isik täidab oma ülesandeid **asjatundlikult** ja töö eripärale vastava **hoolsusega**.

Töödeks mälestisel - LUBA

Tööde tegemise luba on nõutav kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise ehitusprojekti või tegevuskava alusel **konserveerimiseks, restaureerimiseks ja ehitamiseks ning mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise ilme muutmiseks**. (MuKS §52 lg (1)).

Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on tööde tegemise luba nõutav (MuKS §52 lg (3)):

- 1) **kõrghaljastuse rajamiseks, raie-, kaeve- ja muudeks pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud töödeks** arheoloogiamälestisel, ajaloolises looduslikus pühapaigas, ehitismälestisest pargis, ajaloomälestisest lahingupaigas, kirikuaias, kalmistul ja muinsuskaitsealal;
- 2) **haljastustöödeks** ehitismälestisest pargis, kirikuaias, kalmistul ja ajaloolises looduslikus pühapaigas;
- 3) **maapinna ettevalmistamiseks metsaseaduse tähenduses** arheoloogiamälestisel ja ajaloolises looduslikus pühapaigas.

Pädev asutus **kooskõlastab** ametiga ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise lubamise, kui ehitusteatise või ehitusloa taotluse ese on seotud mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitisega. (MuKS §52 lg (4)).

Pädev asutus **kooskõlastab** ametiga kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal kinnistu piiride ning arheoloogiamälestisel, ajaloolises looduslikus pühapaigas ja muinsuskaitsealal maa sihtotstarbe muutmise. (MuKS §52 lg (5)).

Töödeks mälestise kaitsevööndis - TEATIS

Pädev asutus (KOV) kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku **ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise.** (MuKS §58 lg (1)).

Kui ehitise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamiseks või rajamiseks ning olemasoleva ehitise ümberehitamiseks, laiendamiseks, välisilme muutmiseks ja lammutamiseks **ei ole ehitusseadustiku kohaselt ehitusteatis või ehitusluba nõutav või kui ehitamine kaitsevööndis ei ole ametiga kooskõlastatud, teavitab ehitamisest huvitatud isik ametit ehitamisest ette** käesoleva seaduse §-s 59 sätestatud korras. (MuKS §58 lg (2)).

Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatule teavitatakse ametit ette (MuKS §58 lg (3)):

- 1) **kõrghaljastuse rajamisest** mälestise kaitsevööndisse;
- 2) **raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde tegemisest** arheoloogiamälestise, ajaloolise loodusliku pühapaiga, ajaloomälestisest kalmistu ja kirikuaia ning ehitismälestisest pargi kaitsevööndis;
- 3) **maapinna ettevalmistamisest metsaseaduse tähenduses** arheoloogiamälestise ja ajaloolise loodusliku pühapaiga kaitsevööndis;
- 4) ankurdamisest, traalimisest, süvendamisest ja tahkete ainete kaadamisest veealuse mälestise kaitsevööndis.

Ruhnu kinnismälestiste kaitsevööndi eesmärk (sh UUTE HOONETE RAJAMISEL) on tagada

- 1) ajaloolise terviku moodustavate või lähestikku asuvate mälestiste säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning neid ümbritsevate mälestistega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestiste vaadeldavus ja mälestistelt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestisi ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

UUTE HOONETE kavandamise põhimõtted

- Varaseimal 1688 aasta kaardil on kajastatud Ruhnu küla koos esindusliku arvu taludega ning Ruhnu vana kirikuga. Selgelt tuleb esile põhja-lõuna suunaline madalam reljeefiosa, mis moodustab küla läbiva veekogu ka praegu. Samuti kajastub teedevõrk, millest mitmed teed on tänases teedestruktuuris loetavad.
- 1871 aasta kaardil kajastub Ruhnu **küla koos traditsiooniliste pikkmajadega ning rohkete abihoonetega talukohtadega.**
- Ruhnu ajaloolistele taludele on iseloomulik **elamutest suuremate ehitusmahtudega abihoonete (pikkmajad) esinemine.**
- **Piklike ja pigem kitsaste taluõuede esinemine** on Ruhnu ajaloolistele taludele iseloomulik, aga esineb ka kobarasse koondunud hoonestust, U- ja O- kujuliselt paiknevat hoonestust ning kinnistul laiali pikitud hoonestust. Taluõuede suurus ja kuju oleneb talude vanusest ja hoonete arvukusest.
- Ruhnus on iseloomulik, et **ajaloolised elamud on rootsipunase või ookerkollase laudisega** (nii rõhtne kui ka vertikaalne), **valgete piirdeliistude ning akendega. Abihooned on naturaalsest ümarpalgist või vertikaalse viimistlemata laudisega.**
- Ruhnus on levinud ajalooliselt lisaks laastule ka rukkiõlgkatused. Hilisemalt on **õlgkatused ja laastust katused asendunud rookatustega.** Samuti **leidub laudisest katuseid, erinevast valtsitud plekist ja profiilplekist katuseid ning kivikatuseid.** Valdav osa küla katustest on nõukogude perioodil **kaetud eterniidiga.**
- Küla hooned on traditsiooniliselt **viilkatustega** - kalle ca 42-48°.
- Avatäited (aknad-üksed) on traditsiooniliselt puidust.
- Piirdeaiad traditsiooniliselt **madalad lattaiaid ja/või kiviaiad.**
- **Vältida ebasobivaid hoonemahte ja välisviimistlust materjalide ning värvitoonide osas.**
- **Arhitektuurselt kavandada hooned kaasaegses võtmes.**

Uue hoone ehitamine

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste ülesanne on **kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid.** (MuKS §61 lg (1))

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostatakse, **kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.** (MuKS §61 lg (3))

Kui ehitise püstitamiseks ja rajamiseks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ja ehitis püstitatakse või rajatakse projekteerimistingimuste alusel, **koostatakse muinsuskaitse eritingimused, lähtudes käesolevas paragrahvis detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohta sätestatust.** Detailplaneeringu olemasolul seda täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega. (MuKS §61 lg (4)).

Detailplaneeringu muinsuskaitse **eritingimused koostab pädev isik** ning need **kooskõlastatakse ametiga.** Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise **kulud katab tellija.** (MuKS §61 lg (5))

Nõuded detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega. (MuKS §61 lg (6))

Tahan ehitada mälestise kaitsevööndisse uue ehitise, vajan MKA luba

Kas selleks on vaja planeeringut?

JAH -> planeeringu jaoks on vaja DP eritingimusi

EI -> KOV väljastab projekteerimistingimused

Kas eritingimuste koostamiseks on info olemas?

EI -> Vaja on uuringud. Mis uuringud?
(arhiivi- ja bibliograafiauuring; ehitusuuring; viimistluskihtide uuring; mõõdistamine; ehitise tarindite uuring; pargi või kalmistu uuring ja puistu dendroloogiline inventeerimine; arheoloogiline, sealhulgas allveearheoloogiline uuring; materjaliuuring ja loodusteaduslik analüüs; ekspertiis)

JAH -> Pädev isik koostab eritingimused

1) Pädev isik koostab eritingimused, mille amet kooskõlastab või **2) Amet** annab projekteerimistingimustele lähteseisukohad (Kultuuriministri 24.04.2019 määrus nr 15 § 2 lg 3)

Amet määrab uuringud (hüvitatavad)

Amet kooskõlastab eritingimused

Projekteerija koostab projekti

Uuringute määramine - **otsus**

Pädev isik koostab planeeringu

Amet kiidab heaks projekti

Uuringu tegija (pädev isik) koostab sekkuvate uuringute puhul **uuringukava**

Amet kooskõlastab planeeringu

Teatise esitamine töödega alustamiseks

Uuringuteatis > uuringute teostamine

Projekteerija koostab projekti

Amet annab heakskiidu töödeks mälestise kaitsevööndis > tööde teostamine

Uuringu aruande **heakskiit**

Amet kiidab heaks projekti

Kasutusloa taotluse heakskiitmine

Uuringuaruanne olemas

Teatise esitamine töödega alustamiseks

Amet annab heakskiidu töödeks mälestise kaitsevööndis > tööde teostamine

Kasutusloa taotluse heakskiitmine

Tööd tehtud!

Tööde peatamine

§ 60. Tööde peatamine

Kui kinnismälestisel, muinsuskaitsealal või nende kaitsevööndis töid tehes 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**, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata ametit.

Menetlustähtajad

§ 47. Uuringuteatis

(3) Kui amet ei teavita uuringuteatise esitajat **kümne** päeva jooksul pärast teatise esitamist vajadusest teatises või uuringukavas esitatud andmeid täiendavalt kontrollida, võib uuringut alustada. Kui esitatud andmeid on vaja täiendavalt kontrollida, otsustab amet uuringu lubamise **30** päeva jooksul teatise esitamisest arvates.

§ 51. Muinsuskaitse eritingimuste taotlemine ja menetlus

(3) Amet annab muinsuskaitse eritingimused või otsustab nende andmata jätmise **30** päeva jooksul nõuetekohase taotluse saamisest arvates. Kui amet otsustab menetluse korraldada avatud menetlusena, antakse eritingimused **60** päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates.

§ 54. Kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal tööde tegemise loa menetlemine

2) Amet annab tööde tegemise loa või keeldub loa andmisest **30** päeva jooksul nõuetekohase taotluse saamisest arvates.

§ 59. Kaitsevööndis tööde tegemise teatis

(2) Kui amet ei teavita tööde tegemise teatise esitajat **kümne** päeva jooksul pärast teatise esitamist vajadusest teatises esitatud andmeid täiendavalt kontrollida, võib tööga alustada. Kui esitatud andmeid on vaja täiendavalt kontrollida, otsustab amet tööde lubamise **30** päeva jooksul teatise esitamisest arvates.

Täna tähelepanu eest!