

KRISTO KOOSKORA

KIHAVAD VÕI KIRATSEVAD?

MUINSUSKAITSEALAL PAIKNEVATE HOONETE
KASUTUSE JA SEISUKORRA VÕRDLEV ANALÜÜS
VALGA, RAKVERE JA HAAPSALU NÄITEL

Magistritöö

*Juhendajad
PhD Lilian Hansar
MA Oliver Orro*



Eesti Kunstiakadeemia | Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond | 2016

RESÜMEE

Uurimistöös analüüsitakse, mis soodustab ja mis takistab kultuuripärandiks tunnistatud väikelinnade muinsuskaitsealade toimimist ühtaegu nii igapäevase elu-, kui riiklikul tasemel kaitstava pärandkeskkonnana. Analüüs tugineb kolme erineva ajaloo, linnaehitusliku struktuuri ja suurusega väikelinna Valga, Rakvere ja Haapsalu vanalinna ehitiste kasutuse ja seisukorra võrdlusele ning andmetele 2000. ja 2011. aasta rahva ja eluruumide loendustest.

Tegemist on esmakordse mitut muinsuskaitseala hõlmava üldistava käsitlusega, mis vahetutele vaatlusandmetele tugineb. Uurimustöö on omamoodi kokkuvõtteks 2011.–2014. aasta vanalinnade inventeerimistest, millega fikseeriti Valgas, Rakveres ja Haapsalus kokku 466 muinsuskaitsealal paikneva ehitise hetkeseis ning linnakeskuste üldpilt. Püüdes kõnetada erinevaid osapooli, loodab autor antud tööga anda omapoolse panuse pärandikaitsesse.

Töö juhatavad sisse käsitletavate muinsuskaitsealade üldiseloostused ning kirjeldused tulevikuperspektiividest. Analüüsis leiavad põhjalikumalt käsitlemist vanalinnade kasutuseta hooned ning elamute korrastamisega kaasnev väärtuste konflikt. Uurimistöös leiab kinnitust, et kultuurilooliselt kõige väärtuslikumaks ja paremini säilinud hooneliigiks on avalikud hooned ning vanalinnade elavdamiseks on vajalik tihedam järjepidev koostöö kõigi pärandikaitses rolli omavate tasandite vahel. Hetkeolukorrast järeldub, et väikelinnades peaks riigi kinnisvara alaseid investeeringuid senisest põhjalikumalt planeerima. Analüüsile ja inventeerimistöödest saadud kogemustele tuginedes pakub autor välja 10 ideed, mis võiksid tõhustada kultuuripärandiks tunnistatud vanalinna muinsuskaitsealade toimimist samal ajal nii igapäevase elu-, kui riiklikul tasemel kaitstava pärandkeskkonnana.

Magistritöö kogupikkus on 130 lehekülge. Sissejuhatavad ülevaated on illustreeritud mitmete kaartide ja vanema pildimaterjaliga. Lisaks ajaloolistele jäädvustustele, on töös 52 kaasaegset selgitavate kommentaaridega fotoillustratsiooni, mis on valitud inventeerimistööde rikkalikust dokumentatsioonist, ja mis ühtekokku hõlmab enam kui 10000 fotot. Töö sisaldab ka mahukat lisa, milles on esitatud Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitseala inventeerimisandmed ja asjakohasemad näitajad Statistikaametilt. Lisas on toodud ka käsitletud muinsuskaitsealade ülevaatlikud kaardid ehitiste rajamisaegade, funktsioonide, seisukordade, materjalikasutuse ning arhitektuuri- ja kultuurilooliste väärtushinnangutega.

Märksõnad: muinsuskaitseala, vanalinn, maakonnakeskus, kohalik kaitse, avalik ruum.

SISUKORD

Resümees	2
Sissejuhatus	4
1. Riiklik pärand – Haapsalu, Rakvere ja Valga väikesed vanalinnad	
1.1. Ilmekas linnasüda uute perspektiivide künnisel. Valga ajalooline linnatuumik	7
1.2. Pika ja elavneva tänavaga vanamoeline linnaruum. Rakvere vanalinn	15
1.3. Raudteeta kuurordilinna fenomen. Haapsalu vanalinn	23
2. Pärandikaitse rollijaotus käsitletavatel aladel	
2.1. Riigi vastutus	33
2.2. Muinsuskaitseameti tegevus	34
2.3. Kohalike omavalitsuste roll	35
2.4. Majaomanike, ettevõtjate jt kohalike panus	36
3. Hoonete kasutus ja funktsioon muinsuskaitsealal	
3.1. Riigi- ja ametiasutused	38
3.2. Ärihooned	40
3.3. Elumajad ja nende kasutusviis	44
3.4. Üldistus hoonete kasutustest ja funktsioonidest muinsuskaitsealal	49
4. Kasutuseta hooned muinsuskaitsealadel	
4.1. Kasutuseta hoonete osakaalust ja funktsioonidest	52
4.2. Kasutuseta hoonete mõjust	54
4.3. Kasutuseta hoonete tekkepõhjustest	56
4.4. Kasutuseta hoonete väljavaadetest	57
5. Käsitletavate alade toimimine pärand- ja elukeskkonnana	
5.1. Ruumilise keskkonna arengut takistavad ja soodustavad tegurid	59
5.2. Pärandi säilitamist takistavad ja soodustavad tegurid	64
5.3. Soovitused pärand- ja elukeskkonna koostoimimise tõhustamiseks	67
Kokkuvõte	72
Summary	75
Kasutatud materjalid	78
Illustratsioonide loetelu	83
Lisade loetelu	87
LISA 1. Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealade inventeerimisandmed	88
LISA 2. Inventeerimisandmed käsitletavate muinsuskaitsealade plaanidel	103
LISA 3. Käsitletavate muinsuskaitsealade rahva ja eluruumide loendusandmete võrdlus	123
LISA 4. Käsitletavate muinsuskaitsealade rahva ja eluruumide loenduse koondandmed kvartalite kaupa	128

SISSEJUHATUS

Käesoleva magistr töö eesmärk on põhjalikele vaatlus- ja statistikaandmetele tuginevalt selgitada, mis soodustab ja mis takistab kultuuripärandiks tunnistatud vanalinna muinsuskaitsealade toimimist ühtaegu nii igapäevase elu-, kui riiklikul tasemel kaitstava pärandkeskkonnana. Konkreetse informatsiooni ja näidete varal üritan kujundada hinnanguid ja anda selgemaid vastuseid senistele spekulatsioonidele järgmistes küsimustes: miks on paljud hooned ajaloolistes linnatuumikutes kasutuseta, kuivõrd osutuvad praegusel kujul seatud muinsuskaitsealade piirangud omanike kavatsusi piiravaks ja millised on ajaloolise elukeskkonna arengut soodustavad asjaolud. Samuti uurin mitmekesisust muinsuskaitseala ehitiste kasutusotstarbe osas ning hindan avalike hoonete osatähtsust ja mõju ajaloolises linnaruumis.

Antud uurimustöö on jätk mahukatele inventeerimistöodele Valgas, Lihulas, Rakveres ja Haapsalus aastatel 2011–2014. Nende projektide läbiviimisel saadud praktiline kogemus ning nelja-aastane koostöö Muinsuskaitseameti, Eesti Kunstiakadeemia tudengite ning erinevate omavalitsustega on pakkunud rohkelt mõtlemisainet. Kogetud tervikpilt ja rikkalik alusandmestik väikelinnade muinsuskaitsealadest ongi see, mis mind suuremat ja kokkuvõtvat üldistust tegema julgustas. Püüdes kõnetada erinevaid osapooli, loodan selle ülevaate ja vahekokkuvõttega anda omapoolse panuse pärandikaitsele. Leian, et mainitud inventeerimistööd, nende tulemusena koostatud ülevaatlikud kaardid ning isiklik kokkupuude eranditult kõigi ehitisega¹ käsitletavatel aladel, loovad mulle kirjeldatud analüüsi läbiviimiseks suurepäraseid eeldused.

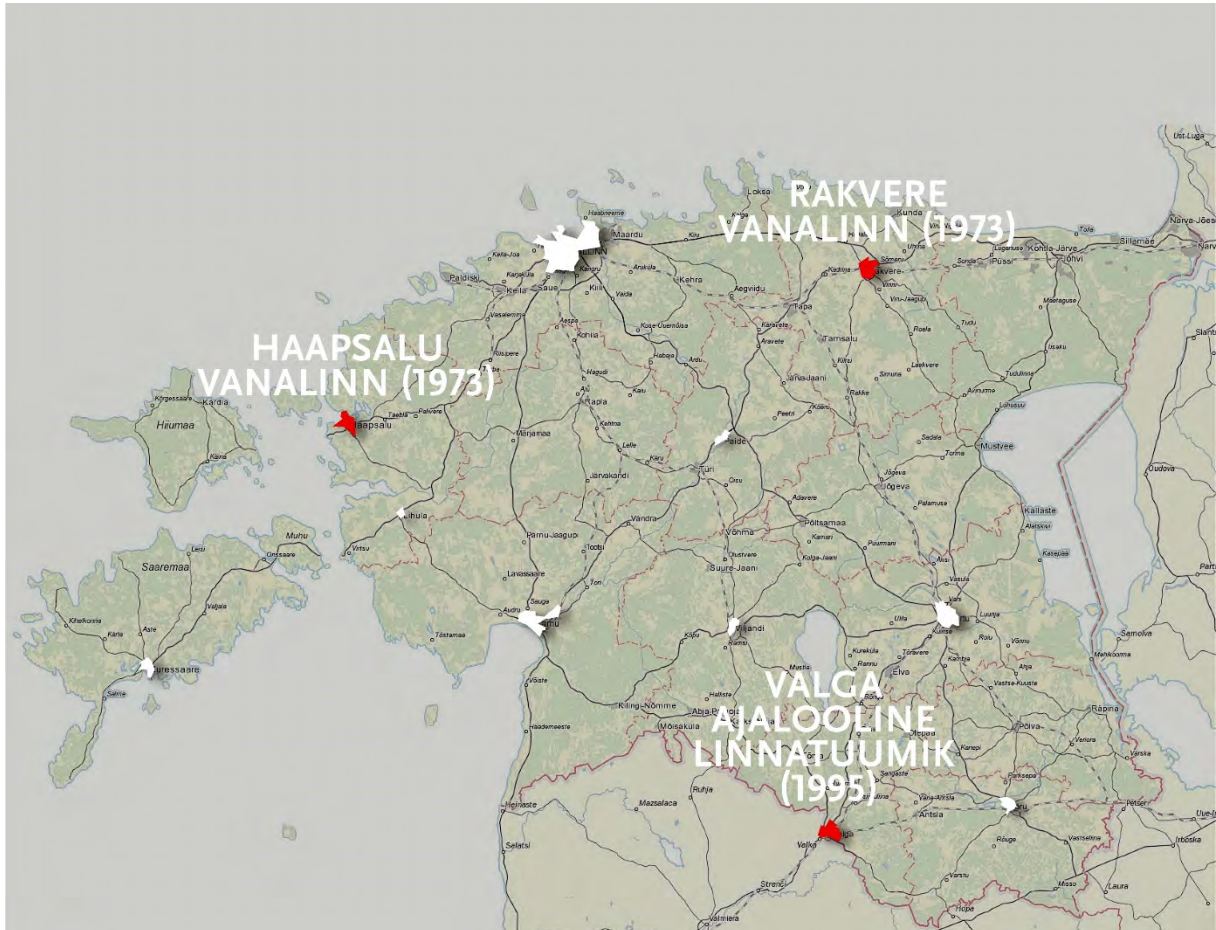
Mitmed muinsuskaitseala hõlmav käsitlus hoonete kasutuse ja seisukorra võrdleva analüüsiga, mis vahetutele vaatlusandmetele tugineks, puudub seni täielikult. Aktuaalsust lisab asjaolu, et eelnevad alade inventeerimised on valdavalt läbi viidud praegusest sootuks erinevas ühiskonnakorralduses.² Teisenenud on käsitletud alade üldised arenguperspektiivid, kohati on muutunud ka üksikobjektide väärtushinnangud.³ Värskematele andmetele tuginev ülevaade ja võrdlus peaks seega huvi pakkuma paljudele osapooltele – Muinsuskaitseametile, riigi ja kohaliku

¹ Väikseimaid hoovimaju ja abihooned arvestamata ehk üksnes analüüsi aluseks olevaid objekte oli uuritud muinsuskaitsealadel kokku 466 (Valgas 120, Rakveres 157 ja Haapsalu 189).

² Väikelinnade muinsuskaitsealade kaardistamine ja inventeerimine leidis esmakordselt aset nende moodustamisel 1970. aastatel. Sellele järgnes kümnekond aastat hiljem nn fotofiksaaž (hoonete pildistamine) ja põgusam inspekteerimine, mis jätkus ka hiljem. Suuremahulisem ajalooliste linnasüdame inventeerimine väikelinnades taaskäivitus Paide inventeerimisega alles 2008. aastal, millele järgnesid 2010–2014 aastal Võru, Valga, Rakvere, Lihula ja Haapsalu muinsuskaitseala inventeerimine.

³ Nende väärtushinnangute all on siin ja edaspidi (vt lisa 1.5, 2.13, 2.14, 2.15) silmas peetud ehitiste kultuuri- või ka arhitektuuriajaloolist väärtust, mis enamasti sõltub objekti autentsusest, restaureerimistasemest või ka linnaruumi sobivusest (nt kaasaegsemate ehitise puhul). Väärtushinnangute näol on tegemist subjektiivse ekspertarvamusega, mis mõistagi ei pretendeeri vaieldamatule tõe. Sellekohased hinnangud (vähem väärtuslik, osaliselt väärtuslik, väärtuslik ja väga väärtuslik) on täpselt lahti seletatud kõigi kolme inventeerimistöö sissejuhatavas osas (otseviited neile inventeerimistöodele leiab kasutatud materjalide loetelust lk 78).

omavalitsuse asutustele, muinsuskaitseala majaomanikele ja elanikele, aga ka ettevõtjatele, arendajatele, Riigi Kinnisvara aktsiaseltsile jt. Just erinevaid osapooli silmas pidades, on töösse lisatud rohkelt selgitavaid viiteid ning koostatud eraldi peatüki pärandikaitse vastutuskohustustest ja rollijaotusest (ptk 2).



I. Käsitletavate muinsuskaitsealade paiknemine Eesti kaardil.

Püstitatud eesmärgi täitmiseks analüüsin kolme erineva ajaloo, linnaehitusliku struktuuri ja suurusega väikelinna Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitseala.⁴ Tulenevalt mitmekülgsest andmete kogumisviisist saan uurimistöös rakendada ühtaegu nii kvalitatiivseid, kui kvantitatiivseid uurimismeetodeid.⁵ Töös kasutatud alusandmete osakaalu ja mitmekülgust suurendab informatsioon elanikkonna ja elamistingimuste muutustest Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealal ajavahemikul 2000.–2011. Vastavad andmed on kogutud rahva ja eluruumide loendusel ja saadud uurimistöös kasutamiseks tellimusena Statistikaametilt.

⁴ Käsitlusest jätsin välja veidi väiksema Lihula muinsuskaitseala, mis struktuurilt sarnaneb Rakvere vanalinnaga ning kahvatub samas maakonnas asuva Haapsalu vanalinna kõrval. Leian, et kolm üksteisest võrdset kauge vahemaaga muinsuskaitseala annavad analüüsiks piisava mahu ja varieeruvusega infohulga (ill 1).

⁵ Uurimistöö aluseks on täpsed vaatlusandmed ja statistika üksnes muinsuskaitsealadel paiknevatest hoonetest. Analüüs ei hõlma andmeid muinsuskaitsealade kaitsevööndis või muinsuskaitseala piiridest väljapoole jäävatest hoonetest.

Mõistagi on töös kasutatud ja tsiteeritud ka asjakohasemaid artikleid ajakirjadest, ajalehtedest, telesaadetest ja veebikeskkondadest ning kajastatud muinsuskaitsealadega seotud eri osapoolte nägemust ning selgitusi.

Töö sissejuhatavaks osaks on Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealade üldiseloomustused. Lisaks linnasüdame kujunemisloole, käsitlen esimeses osas linnade praeguse identiteetide tagamaid, hetkeseisu ning arenguperspektiive. Kirjeldused peaksid olukorra arusaadavaks tegema ka neile, kes linnatuumikuid hästi ei tunne ja aitama mõista teistes peatükides toodud näiteid ja statistikas väljenduvaid tendentse.

Töö teises osas juhin liigselt detailidesse laskumata muinsuskaitsealadega seotud osapoolte tähelepanu nende kohustustele, vastutusele ning erinevatele võimalustele oma rolli täita. Kompaktse ülevaatega piiritlen selgelt peamiste osapoolte tegevusväljad ning toon välja mõned võimalused edasiviivaks koostööks.

Kolmanda teemaplokiga algab töö sisulisem analüüs. Peatükis hoonete kasutusest ja funktsioonist uurin avalike hoonete mõju ja erineva sihtgrupiga äripindade vajalikkust pärandkeskkonnas. Tuginedes Statistikaameti andmetele, leiab laiemat käsitlemist ka elamute arvukus ja kasutusviisid. Teemaploki võtan kokku üldistustega, tuues välja reguleerimist või ümberreguleerimist vajavad valdkonnad.

Neljandas peatükis on vaatlusobjektiks muinsuskaitsealade murekoht – kasutuseta majad. Toon välja erinevate muinsuskaitsealade kasutuseta hoonete ühisjooned, selgitan ning analüüsin selle negatiivse trendi tagamaid. Konkreetsetele näidetele viidates kujundan hinnangu selliste hoonete väljavaadetest ning arutlen olukorra lahendamise üldisemalt.

Magistritöö uurimistulemused võtan kokku viimases viiendas peatükis, kus lühidalt ja selgelt toon välja peamised pärand- ja elukeskkonda takistavad ning soodustavad asjaolud. Selles peatükis esitan ka uurimistulemustele tuginevalt kümme ideed, mille rakendamist muinsuskaitsealade toimimise tõhustamiseks kaaluda soovitan. Kokkuvõttes kirjeldan, kuivõrd õnnestus täita esialgu püstitatud eesmärk. Toon välja, mis väärriks antud teema puhul täpsustamist või edasist uurimist. Retooriline ässitus küsimuses, kas väikelinnade muinsuskaitsealad siiski ikkagi kihavad või kiratsevad, ei jää samuti vastusetaks.

1. RIIKLIK PÄRAND – HAAPSALU, RAKVERE JA VALGA VÄIKESED VANALINNAD

1.1. Ilmekas linnasüda uute perspektiivide künnisel. Valga ajalooline linnatuumik



2. Nüüd, mil Valga on minetamas tähtsust olulise raudteede sõlmpunktina, võib elavnemist eeldada taas linnatuumiku ajaloolises südames. Pildil kunagiste sõja- ja kaubateede ristpunktis paiknev, 1816. aastal valminud ja tänaseni säilinud haruldase põhiplaaniga klassitsistlik Jaani kirik. Nagu postkaardilt näha, kihas siin, põlisel kaubaplatsil, turuelu veel 20. sajandi alguseski. 1911. aastal koliti turupidamine siit aga eemale⁶. Täna paigub Valga turg Vabaduse tänava lõpus, lähedamal rongijaamale ja 19.–20. sajandivahetusel kerkinud ärihoonetele. Koloreeritud postkaart 20. sajandi algusaastast.

Valga eristub teistest Eesti maakonnakeskustest mitmeti. Erinevalt paljudest igipõlistest ja tänaseni halduskeskuste funktsiooni täitvatest vanalinnadest, ei ole Valga kujunenud ning laienenud kõrge künka veerel (nt Viljandi, Rakvere, Paide) ega piiratud suurematest kaitsvatest veekogudest (nt Narva, Võru või Haapsalu). Kui enamikes kunagistes kreisilinnades on 18. sajandi kivist ametiasutuste hoonetele lisaks säilinud ka aastasadadest räsitud, ent nüüdsete ehitismälestistena imetletud lossi- või linnusevaremed, siis Valgas mitte. Mõneski sellises linnas on osaliselt säilinud või maapõues peidus keskaegsete linnamüüride fragmendid, Valgas pole tõenäoliselt⁷ neidki. Nii tekib õigustatult küsimus, kuhu kadus Valga varajane ehitus-

⁶ M. Juzar, Ajalooline Valga. Valga: Valga Muuseum, 1999, lk 9.

⁷ Arheoloogiliste väljakaevamiste vähesuse tõttu pole alust selle täielikuks väljastamiseks.

substants, või kui seda pole olnudki, siis miks ja kuidas on just sellest paigast kujunenud Põhjasõja järgselt Venemaa keisririigi Liivimaa ühe kubermangu haldustsuse tähtsaim linn ja praegunegi maakonnakeskus. Küsimus tundub seda asjakohasem, et muinsuskaitsealana hiilgab just Valga linnatuumik ehitismälestiste rohkusega,⁸ seljatades protsentuaalselt enamikud kultuuripärandina kaitstavad linnakeskused ning jäädes mälestiste arvuga alla üksnes väga palju suurematele linnadele. Vastust peab otsima nii kaugemast, kui lähemast ajaloost.

Kuigi Valgast sai linn asutamiskirja ja Riia õiguse andmisega Poola kuninga Stefan Bathory poolt alles 11. juunil 1584. aastal,⁹ on Valgat sarnaselt kõigile teistele tänastele maakonnakeskustele mainitud juba läinud aastatuhande esimestel sajanditel.¹⁰ Varase ehitussubstanti kadumisele on põhjendusi aga mitmeid.

Tuginedes kõige varasematele arhiiviallikatele, on oletatud, et sõja- ja kaubateede ristumiskohas paikneval alal kinnitati kanda n-ö siit- ja sealtpoolt tulijate poolt eeskätt kauplemiseks ning spekulatsioonideks, et keskajal ka Maapäevade läbirääkimise kohana tuntud Valgale, võis olulise kaubakeskusena tagatud olla teatud sorti neutraalsus, mistõttu ei peetud kaitsemüüri rajamist lihtsalt vajalikuks.¹¹ Kindlalt on teada, et lootus alevi sõjaliste konfliktide puutumusest, ei täitunud. 13.–16. sajandil tabasid turulinna arvukad rüüsteretked peamiselt leedulaste ja venelaste poolt.¹² Liivi sõja käigus hävitas taganev orduvägi alevi täielikult. Saatus polnud armuline edaspidigi. Sadakond aastat hiljem pärast Poola-Rootsi sõda (1627. aastal), olevat linnas laastava sõja järel alles vaid 3 kodanikku, kirikuõpetaja ja lesknaine.¹³ Peale sajandipikkust kosumist tabasid linna järjekordsed rüüsted. Korduvate põlemiste käigus Põhjasõjas, hävis linn taas täielikult.

Need on lühidalt kokkuvõetuna põhjused, miks Valgas pole linnusevaremeid või puudub linnamüür ning miks on linna ühed vanimad ehitised pisike kivikabel (Riia 16, 18. sajandi teine pool)¹⁴ ning Katariina II aegsed kreisihooned: kreisi ametiasutuste hoone (Riia 5, 1780),¹⁵

⁸ Koguni 21% Valga ajaloolise linnatuumiku muinsuskaitsealal paiknevatest hoonetest on eraldi arvele võetud ehitis- või ajaloomälestised. Vt lisa 1.5, 2.13.

⁹ P. Riemann, Pildikesi juubeldava Valga ajaloo. – Valgamaalane 7. VI 2014.

¹⁰ M. Juzar, Ajalooline Valga, lk 3.

¹¹ K. Altko, Valga ja tema väärtarhitektuur. – Eesti Loodus 1994, nr 9, lk 587.

¹² M. Juzar, Ajalooline Valga, lk 3.

¹³ Ajalehe Videvik veebiarhiiv, <http://www.videvik.ee/504/val.html> (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁴ Valga katoliku kabel Riia 16 (ehitismälestis, reg nr 23334).

<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=23334> (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁵ Kreisi ametiasutuste maja Valgas Riia 5 (ehitismälestis, reg nr 23337).

<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=23337> (vaadatud 30. IV 2016).

koolimaja (Kesk 22, 1795)¹⁶ ja kirik (Kesk 21, 1816)¹⁷. Esiletõstmist väärrib veel fakt, et algupärasena on säilinud keskaegne¹⁸, kolmes suunas hargnev teedevõrk, mille sõlmpunktiks on Jaani kirik ja selle lähiümbrus. See omakorda on üheks oluliseks argumendiks, miks igipõlist laadaplatsi, kirikutagust ala ja kreisihooneid tuleks linnasüdadena tähtsustada ka edaspidi.



3. Valga 1683. aasta linnaplaan.



4. Valga 1870. aasta linnaplaan.



5. Valga ajaloolise linnatuumiku muinsuskaitseala reg nr 27005, 2015. aasta seisuga. Tumesinisega on märgitud ala kaitsevöönd ja sellel paiknevad hooned, hall markeerib muinsuskaitseala, millel oranžiga on märgitud kaitsealal paiknevad ehitis- ja ajaloomälestised ning punasega muud hooned.

¹⁶ Valga linnakooli hoone Kesk 22 (ehitismälestis, ajaloomälestis, reg nr 4503), <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=4503> (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁷ Valga kirik Kesk 21 (ehitismälestis, reg nr 23319), <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=23319> (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁸ L. Hansar, Linnast muinsuskaitsealaks. Linnaehituslike struktuuride muutused Eesti väikelinnades 13.–20. sajandil. Doktoritöö. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2010, lk 43.

Lühiülevaade vanemast ajaloost ei selgita aga ehitismälestiste arvukust muinsuskaitsealal. Selle nähtuse tagamaad peituvad mujal. Mingi mõju tuleneb kindlasti Valga muinsuskaitseala erandlikult hilisest moodustamisest.¹⁹ Peamiseks põhjuseks võib pidada pöördelist perioodi, mis sai alguse 1880. aastatel, mil Valka rajati mitmes suunas raudteehendused, kerkisid vaksal, vastavad töökojad-depood, ja isegi raudteelaste kool.²⁰ Linna rahvaarv mitmekordistus ja linnast kujunes taaskord erakordse tähtsusega kaubateede (raudteede) sõlmpunkt. Just selle murrangu tagajärjel kerkis järgnevatel kümnenditel linnatuumikusse arvukalt praegu ehitismälestisteks tunnistatud edumeelseid ja silmapaistvaid hooneid.

Plahvatuslik areng kajastus nii suurlinlikus hoonestuses, mis põhiliselt tihenes ajaloolist turuplatsi ja vaksalit ühendaval Vabaduse tänaval, kui ka hoogsas ning kirevas äri-, haridus- ja kultuurielus. Sajandialguse Valga kihab. Lühikese ajaga kerkis tänasele muinsuskaitsealale, põhiliselt Vabaduse, Kesk ja J. Kuperjanovi tänavale, ridamisi esinduslikke avaliku- või äri-funktsiooniga kiviehitisi ning edevaid villasid (ill 6–8).

Kiriku ümbrusest kandus äritegevus nüüd lähemale raudteele, peamiselt Vabaduse tänavale, kuhu peagi koliti ka linna turuplats. Antud perioodist väärib esile tõstmist arhitekt-insener Georg Hellati panus linnaruumi kujundamisel, kelle projekteeritud on mitmed linnapilti kujundavad olulised ehitised.²¹ Vabariigiajal uusi suuri kivimaju linnatuumikusse enam ei lisandunud. Linnaelanike arv stabiliseerus ja ajaloolise kaubanduslinna laienemine rauges.²² Kuigi suurem ehitustegevus pidurdus, kihas edasi vabariigiajale iseloomulik kultuuri- ja seltsielu.



6.–7. Lähestikku asetsevad ja tänaseni säilinud omaaegsed luksusvillad J. Kuperjanovi tänaval. Vasakpoolne nn Moreli maja (1903) on nüüdseks restaureeritud ja aktiivses kasutuses Valga noortekeskusena. Parempoolne nn Goertzi villa või „lövidega maja“, on aga avariiline ja kasutuses vaid osaliselt. 20. sajandi postkaardid.

¹⁹ Tallinnas moodustati muinsuskaitseala 1966. aastal, Valgas 1995, mujal linnades aga aastal 1973.

²⁰ M. Juzar, Ajalooline Valga, lk 3.

²¹ G. Hellati projekteeritud hoonetest on tänaseni säilinud Vabaduse 5, 6/8, 13, 26. Tema järelevalve all on aga rajatud veel mitmed teisedki silmapaistvad ehitised Valgas.

²² M. Juzar, Ajalooline Valga, lk 12–14.



8. Suurlinlik Vabaduse tänava vaade 1930. aastatest. Esiplaanil Valga sajandialguse õitsengu sümboliks peetav G. Hellati projekteeritud ja 1911. aastal valminud juugendlik liithoone „Säde“ seltsimaja Vabaduse 6 (taastatud kujul tänaseni alles). Taamal paistab arhailisem puithoonestus, millele liitub tagapool järgmine kõrge kivihoone (hävinud). Materjalide ja hoonemahtude ägedad kontrastid on iseloomulikud ka tänasele Valga linnatuumikule, siin pildil illustreerivad need puithooned aga ka suurlinliku hoonestuse raugemist. Ambitsioonikam ehitustegevus vaibus juba tsaariaja lõpul, vabariigiaja algusaastatel. 1930. aastate foto.

Raudteelinnu peadpööriv õitseng selgitab Valga linnatuumikul paiknevate ehitismälestiste suurt hulka ja annab tunnistust kultuuripärandina kaitstava linnatuumiku põhiolemusest ja väärtusest – ehk ajalooüldmuse erakordse kujundlikkusega peegeldavast linnamaastikust, kus on säilinud arvukalt erineva arhitektuurikeele, rajamisaja, funktsiooni ja materjalidega väga väärtuslikke hooneid.²³

Valga muinsuskaitseala iseloomustamiseks tuleb aga vaadelda veel üht ajalooetappi. Nimelt järgnes eduloole karm tagasilöökk. Kui Esimeses maailmasõjas päästis vaksalihoone ja kesklinna tsepeliinide pommirünnaku laastavatest tagajärgedest tihe udu²⁴, siis Teises maailmasõjas linnasüda ulatuslikust hävingust ei pääsenud. Väikelinnade muinsuskaitsealade seas on Valga sõjapurustuste ulatus märkimisväärne. Hävines suur osa praeguse Kesk ja Riia tänava hoonestusest (ill 9, 10), samuti muinsuskaitsealalt välja jääv ajalooline vaksalihoone.

²³ Vt lisa 2.1, 2.4, 2.7, 2.13.

²⁴ Kuidas tuli Eesti Vabariik Valgamaale? – Valgamaalane 23. II 2008, <http://www.valgamaalane.ee/2225783/kuidas-tuli-eesi-vabariik-valgamaale/#rubriik> (vaadatud 30. IV 2016).



9.–10. Ajalugu kordub. Linna tabab Teises maailmasõjas kaugetele ajaloosündmustele sarnaselt laastav hävitustöö. Kirikutornis jäädvustatud fotode võrdlus illustreerib milline osa Kesk tänava hoonestusest täielikult hävis. Vasakul on ülesvõtte sajandi algusest ning paremal sama motiiv pärast Teist maailmasõda. Tänapäevaks on hävinud ka piltide paremas nurgas paiknev madal puithoone. Rajatud on allee, tühimikke täidavad nõukogude perioodil rajatud modernistlik kultuurimaja, korterelamud ja kaubandushooned.



11.–12. Vasakpoolsel pildil on nn hruštšovkad, mis rajati Kesk ja Puiestee tänavale sõjast jäänud tühimikesse 1960. aastatel. Parempoolne pilt illustreerib uut ruumikorraldust omaaegsel Lenini puiesteel (praegusel Kesk tänaval). Foto 1962 ja postkaart 1970. aastatest.



13.–14. Sõjapurustustest tekkinud tühjadele platsidele on rajatud siiski ka mitmeid ümbritseva keskkonnaga suhestuvaid ja stiilitundlike hooneid nimekatelt arhitektidelt. Üheks selliseks on tänaseni aktiivses kasutuses olev omaaegne ETKVL-i kauplus Vabaduse 2/4 (vasakul pildil), mis valmis 1961. aastal August Volbergi projekti järgi. Parempoolsel fotol on arhitekti Arnold Matteuse projekti järgi ümber ehitatud kino SALUUT, mis valmis aastal 1973. Kinomaja J. Kuperjanovi 1 välisilme on nüüdseks rikutud. Trööstitus seisukorras maja seisab ahvatlevast asukohast hoolimata juba aastaid kasutuseta. 1970. aastate fotod.

Kohandumine võõrvõimuga ja toibumine šokist kulges valgalaste seas visalt. Uus ühiskonnakorraldus tõi kaasa radikaalsed muutused ka linnaruumis, kuhu alates 1950. aastatest kerkis arvukalt ümbritsevale hoonestusele vastanduvaid massiivseid majakarpe. Teisenenud võimukorraldust iseloomustab kujukalt Victoria Tallo generaalplaan (1970), mis nägi ette näiteks rajooni täitevkomitee hoone ehitamist kirikutagusele alale²⁵, ja 12-korruselise elumaja püstitamist Kesk tänava idapoolsesse otsa²⁶. Õnneks jäid toonased plaanid vaid paberile ja ajaloolisi ehitisi ideede ellu rakendamiseks lammutama ei hakatud.

Nõukogude perioodil rajatud hooned moodustavad 16% Valga muinsuskaitseala ehitistest.²⁷ Neist 1 on eramaja, 3 ajutise iseloomuga majandushooned ja 8 korterelamud, mille kõigi välisilme linnatuumiku miljööväärtust kahandab. Ülejäänud 7 hoonet on arhitektuurse lahenduse, linnaruumi sobitatusel või funktsiooni poolest aga olulised või vääruslikud. Neid hooned oleks soovitatav mitmekihilise Valga linnatuumiku muinsuskaitsealal säilitada, markeerimaks perioodi vabariigiaja ja taasiseseisvumise vahel. Ühe erandiga (Vabaduse 26), on kõik need hooned²⁸ esile tõstetud ka 20. sajandi arhitektuuri inventeerimise programmis arhitektuuriajaloolase Mart Kalmu poolt.²⁹



15.–16. 1980.–1990. aastatel kerkis Valga linnatuumikusse mitmeid postmodernistlikke ehitisi, mille lahendustes on tajutav stiiliühtsus- ja kohanemispüüd vanema hoonestusega. Heaks näiteks on üüratamõõtmeline kortermaja J. Kuperjanovi 3a (Anne Kose, 1991), mille fassaadilahenduses (parempoolne pilt) näeb otseseid viiteid sajandialguse tellis-juugendlikule koolihoonele (vasakpoolne pilt) Vabaduse 13 (1909). Fotod aastast 2011.

²⁵ Tegemist on tsaariaegsete ja väärtuslike puitelamute piirkonnaga Jaani kiriku lääneküljel.

²⁶ L. Hansar, Linnast muinsuskaitsealaks, lk 129.

²⁷ Vt lisa 1.1.

²⁸ Mõeldud on hooned aadressiga J. Kuperjanovi 1 (Arnold Matteus), J. Kuperjanovi 3a (Anne Kose), Vabaduse 2/4 (August Volberg), Vabaduse 3 (Laine Tomberg), Kesk 1 (Mart Port, Allan Murdmaa, Silvi Luik), Kesk 10 (Koit Komissarov).

²⁹ Kalm, Mart. Valgamaa XX sajandi arhitektuur, Valgamaa aruanne. Tallinn, 2008. MKA arhiiv, A-8011, <http://www.muinas.ee/files/Valgamaa.pdf> (vaadatud 30. IV 2016).

1990.–1994. aastatel kadusid Valgast suured sõjaväeosad. Sõjaväe, ohvitserkonna, üleaja-teenijate jt lahkumise järel vabanes arvukalt pindu nn mugavustega majades³⁰, mida paljud elanikud kesk- ja eeslinna puitelamutele eelistasid. Toimus massiline ümberkolimine, mis on kiirendanud ajaloolisele hoonestuse allakäiku. Erinevalt mitmetest teistest linnadest ei ole Valgas puitasumi taaselustumist ja populaarseks muutumist siiani toimunud.

Tänaseks on Valga minetanud endisaegse tähtsusega raudtee- ja kaubanduslinna funktsiooni. Linna mainet kujundab põhiliselt kaksiklinna staatus, aga ka militaarteemaline väljapanek ja rahvusvahelised sõjaajaloopäevad. Maakonna ja selle keskuse rahvastikunäitajad on abituvõitu regionaalpoliitika tagajärjel languses ja Valga kinnisvaraturg kiratseb. Majad lagunevad, avariilises seisukorras on ka mitmed mälestised. Arvukatest sarnaste probleemidega kimpus olevatest omavalitsustest erinevalt on Valgas olukorra tõsidust ja võimalikke tagajärgi praeguseks põhjalikult analüüsitud ja ollakse valmis selle vastu astuma hulljulgena tunduva tegevusplaaniga. Ida-Saksamaa eeskujul on plaanis „täiesti tühjad majad lammutada, mõned arhitektuuriliselt väärtuslikud vanad majad korda teha, inimesed pooltühjaks jäänud korter-majadest välja kolida ja anda neile uus elamispind kesklinna kordatehtud majades“.³¹ Et tegevus plaanitakse suunata linnasüdamesse ning munitsipaalkorteriteks soovitakse arendada esma-järgus arhitektuurselt väärtuslikud hooned, võiks lootusrikkalt väita, et Valga ajalooline linna-tuumik on seismas uute perspektiivide künnisel.

Suur plaan on väljakutseks üldsusele. Kohaliku ajalehe juhtkirjas on nenditud: „Igal plaanil on varjuküljed. Valga linnajuhtide kava puhul võib arvata, et vaevalt paljud vanemaerialised armsaks saanud kodust lahkuma kiirustavad, olgu elupaik nii armetu kui tahes. Ka on liikunud jutte, kuidas spekulandid tõenäoliselt lammutamisele minevates majades kortereid kokku ostma on asunud – lootuses need linnale kasuga maha müüa.“³² Üksikute isikute omakasupüüdlik ja lühinägelik mentaliteet näib paratamatusena. Antud plaanis tagab aga edu vaid kõigi osapoolte (ministrist majaomanikuni) järjepidev ja sisutihe koostöö.

Valga linnasüdame taaselavnemisele saab loota juhul, kui elanikud ja ettevõtjad araks ei löö ning erinevad ametkonnad ühise eesmärgi nimel pingutama soostuvad. Selline pretsedenditu väljakutse ajaloolises linnakeskuses väärrib kahtlemata jälgimist.

³⁰ Silmas on peetud peamiselt 1960.–1980. aastatel rajatud suuri korterelamuid.

³¹ T. Jõesaar, Valgas küpsunud plaan pakub rämpsomandi asemele ilusaid üürikortereid. – Eesti Päevaleht 5. I 2015.

³² Juhtkiri: Kinnisvara kui veskikivi. – Valgamaalane 3. II 2015.

<http://valgamaalane.postimees.ee/3077635/print/juhtkiri-kinnisvara-kui-veskikivi/> (vaadatud 30. IV 2016).

1.2. Pika ja elavneva tänavaga vanamoeline linnaruum. Rakvere vanalinn



17. Rakvere vanalinnas puudub suurem keskväljak või turukoht. Sellest ei maksa aga järeldada, et kaubanduselu siinkandis sellepärast kiritsenud on. Postkaardil näeb argimelu Pikal tänaval 20. sajandi alguses. Kogunemiskohaks ja kauplemiseks oli Pikal tänaval kitsas plats kiriku põhjaküljel (fotol paremal). Paljud tänaseni säilinud ärid, kaupmeesteelamud ja muud ehitised kerkisid piki Vallimäe idakülje kitsast tänavat, mis hoogsalt lõunapoole pikenes 18.–19. sajandil. Alles raudtee rajamisega (1870) vanalinnast eemale võttis linna laienemine uue suuna. 20. sajandi alguse postkaart.

Rakvere muinsuskaitseala iseloomustab vanamoeline hoonestus iseäranis pikalt kulgeval kitsal tänaval Vallimäe idaküljel. Sarnaselt Valgale ei piiratud Rakvere linnakeskust kaitemüüridega ja keskaegset hoonestust ei ole tänaseks säilinud siingi. Eranditeks on hilisematel sajanditel mitmel korral laiendatud ja ümber ehitatud 13. sajandist pärinev linnus Vallimäel ning 15. sajandi alusmüüridega Mihkli kirik (praegune Rakvere Kolmainu kirik) Pika tänava ääres. Kaubandus- ja käsitöökeskuseks kujunenud linna asukoht on looduslikult soodne, kuid siingi sai alevi laienemisel määravaks just oluliste kaubateede ristumine.³³ „Tore vana alev, kus elas jõukas kodanikkond ja asusid mungaklooster, gildihoone ja mitmed kivist elumajad“, on kirjeldatud Liivi sõja eelset Rakveret Balthasar Russowi kroonikas.³⁴ Hoolimata keskaegse ehitussubstantsi vähesusest iseloomustab Rakvere vanalinna ühe pika tänava äärne haruldaselt ühtlane vanamoeline tänavapilt, mida teistes Eesti väikelinnades sellises mahus ei kohta.

³³ O. Kirss, Jalutaja teejuht. Rakvere. Tallinn: Solnessi Arhitektuurikirjastus, 2008, lk 15.

³⁴ O. Kirss, Lühiülevaade Rakvere ajaloost XIII–XX sajandil. Kõide I. Tallinn, 1975. Muinsuskaitseamet (edaspidi MKA) arhiiv, P-2682, lk 19.

Rakverest sai linn Taani kuningas Erik VI Menved Lübecki õiguse andmisega 1302. aastal.³⁵ Arheoloogid on avastanud 12.–13. sajandi puithoonete jäänuseid praeguselt Teatrimäelt, mistõttu võib eeldada esmase linnaasustuse paiknemist praeguse Pika tänava põhjaosas ja F. R. Kreutzwaldi tänava ümbruses.³⁶ Eeldatavasti on linna Narva-Haljala ja Pandivere-Toolse³⁷ suunaliste kaubateedega T-kujuline tänavavõrk (ill 18–20) suures plaanis püsinud muutu-matuna. Mõningatele erinevustele hoonestuse paiknemises vihjab reisikirjade koostaja Antonius Goeteerise groteskne joonistus 1615. aastast, mis kujutab vaadet Vallimäele ja selle idaküljel paiknenud majadele. Kuigi pildi proportsioonid viitavad suurele üldistusele, võib kujutatust oletada, et enamik toonastest majadest paiknesid Vallimäele lähemal, taandununa praegusest tihedalt asustatud tänavajoonest.

Liivi sõda muutis Virumaa sõdade tallermaaks.³⁸ Sõja algusaastatel hõivasid mahajäetud Rakvere linnuse vene väed, kes kindlust hoogsalt tugevdama asusid. Võimalik, et selleks kasutati ära ka all-linna majade materjali. Kindlustamata linn purustati täielikult 1568. aastal Pärnu mõisameeste rüüsteretkel.³⁹ Linnus püsis sõjakeerises erinevate vaenupoolte vallutus-objektina. Selle viimasteks valdajateks Liivi sõjas olid Poola väed, kelle lahkumise järel 17. sajandi alguses jäi maha varemetes linnus ja uuesti purustatud linn. Peagi kaotas Rakvere ka aastasadade eest saadud linna privileegid. Tagasilöökidele vaatamata, hakkas kaubandus- ja käsitöötraditsioonidega linn aegamisi kasvama ja 1699. aastaks oli linnas elanikke ligi 400.⁴⁰ Sellest perioodist pärineb teadaolevalt vanim, küllaltki skemaatiline linnaplaan, millele ei ole märgitud maju, kuid millel kujutatud kinnistute suurus ja paiknemisloogika kattub suuresti tänase muinsuskaitseala krundistruktuuriga (ill 18).

Järjekordse hävingu tõi linnale Põhjasõda. Rakverest sai rootsi vägede strateegiline koondumis-koht. Paarkümmend aastat sõjakäike, tulekahjud ja katk, jättis varemetes linna jällegi kiratsema. Linnaelanike arv kahanes umbes kahe kolmandiku võrra.⁴¹ Sõja järel sai linnast Tiesenhausenite mõisa pärisomand. Kaotatud privileegidega tööliste-kaupmeeste linnake taastus mõisa omandis vaevaliselt. Hoogsam areng ja laienemine algas alles Rakvere kreisilinnaks kuulutamise (1775) ja vabaks ostmisega Paul I ukaasi järgi 1. märtsil 1797.⁴²

³⁵ O. Kirss, Jalutaja teejuht. Rakvere, lk 15.

³⁶ L. Hansar, Linnast muinsuskaitsealaks, lk 41.

³⁷ O. Kirss, Lühiülevaade Rakvere ajaloost XIII–XX sajandil, lk 4.

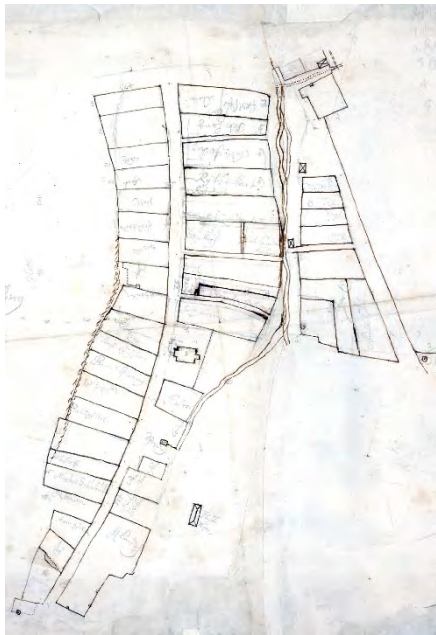
³⁸ Sealsamas, lk 8.

³⁹ Sealsamas.

⁴⁰ O. Kirss, Rakvere ajalugu. Kõige vanemast ajast kuni 1944. aastani. Tallinn: Tänapäev; Virumaa Muuseumid, 2003, lk 46.

⁴¹ O. Kirss, Lühiülevaade Rakvere ajaloost XIII–XX sajandil, lk 10.

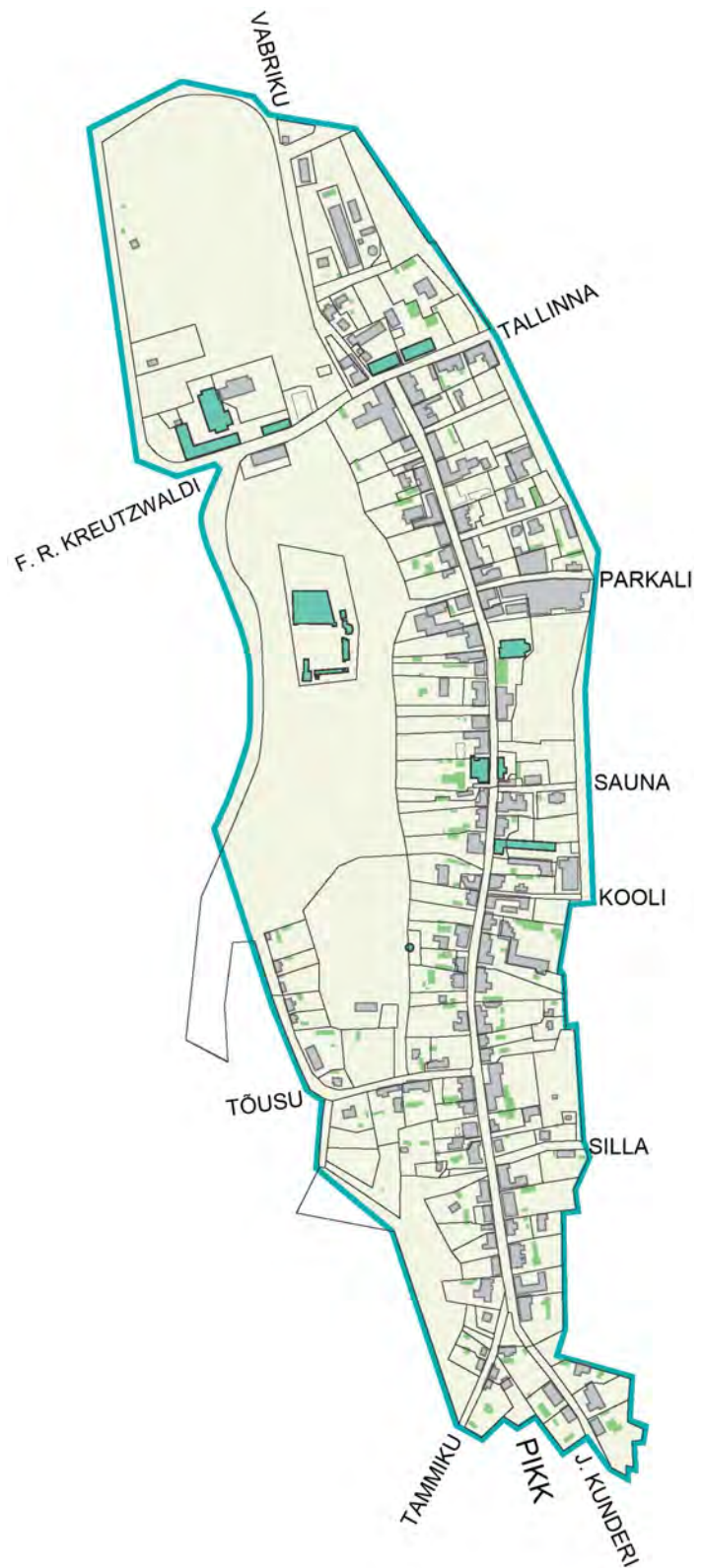
⁴² Sealsamas, lk 12.



18. Rakvere linnaplaan aastast 1690–1710.



19. Rakvere linnaplaan aastast 1855.



20. Rakvere ajaloolise vanalinna muinsuskaitseala reg nr 27012, 2015. aasta seisuga. Kollakas toon markeerib muinsuskaitseala, millel tumerohelisega on märgitud kaitsealal paiknevad ehitis- ja ajaloomälestised ning halliga muud hooned.

19. sajandil tõusis elanike arv 400-lt 6000-le.⁴³ Hoonestatud territoorium kasvas mitmekordseks laienedes peamiselt Vallimäe idaküljel. Vanalinn venis piklikuks, mitte ei laienuud üle Soolikaoja itta seal ees olnud kirikumõisa maade tõttu, mille ühendamine linnaga ning hoonestamine toimus alles pärast maareformi 1930. aastatel.⁴⁴ Nii kujunes Rakveres vaid paarisaja meetri laiune, kergelt lookleva ja reljeefse tänavaga kilomeetri pikkune vanalinn, mis koos Vallimäe ja selle lähiümbruse, põhjapoolsete mõisamajade ning piirituspuhastustehase hoonetega moodustabki tänase muinsuskaitseala.

Et kultuuripärandina kaitstava linnatuumiku praegust seisukorda, iseloomu ja eripära paremini mõista tuleks vaadelda ka protsesse, mis hoogustusid linna laiennemise uutes piirkondades 19. sajandi teisel poolel. Esimene vanalinnast eraldiseisev linnaosa hakkas kuju võtma praeguste Karja, Kunderi, Aia ja Tartu tänava piirkonnas.⁴⁵ Kondivaluks nimetatud lõunapoolses linnaosas rajati esimesed hooned 19. sajandi esimesel poolel. Pisut hiljem, kuid märksa jõudsamalt hakkasid majad kerkima aga Tallinna, Laia, Laada ja Posti tänava piirkonda. 19. sajandi keskpaigast hoogsalt edenenud Kukeküla nimeline linnaosa hakkas vanalinnaga tähtsuse pärast peagi konkureerima.⁴⁶ Eriliseks arengumootoriks osutus piirkonnale raudtee tulemine ja vaksalihoone valmimine 1870 aastal.⁴⁷



21.–22. Piltidel on 19. sajandil jõudsalt edenenud Kukeküla piirkond. Raudteejaama ja kaubaladude läheduses asuv linnaosa sai tugevasti kannatada 1944. aasta pommitamises ning sellele järgnenud põlengus. Seetõttu on nende tänavate üldilme tänaseks märksa ebaühtlasem kui purustustest puutumata jäänud Pikal tänaval. Vasakul pildil Tallinna tänav vaatega idast, paremal pildil Lai tänav vaatega lõunast. Koloreeritud postkaardid 20. sajandi algusest.

⁴³ 1846. aastal oli Rakveres 130 maja, neist 15 kivi- ja 115 puumaja. Linnaelanike arv ulatus 1462 inimeseni. Kauplusi oli linnas 24, käsitöökodasid 56. Märkimisväärne oli linnas kõrtside ja trahterite rohkus, mida 1866. aastal oli kokku loendatud 15 (O. Kirss, Lühüülevaade Rakvere ajaloost XIII–XX sajandil, lk 13).

⁴⁴ Sealsamas, lk 22.

⁴⁵ L. Hansar, Linnast muinsuskaitsealaks, lk 80.

⁴⁶ O. Kirss, Lühüülevaade Rakvere ajaloost XIII–XX sajandil, lk 15.

⁴⁷ O. Kirss, Rakvere ajalugu. Kõige vanemast ajast kuni 1944. aastani, lk 74.

Suur osa uue linnasüdamest koos vana raudteejaamaga hävines 1944. aasta septembri pommitamise tagajärjel. Purustustest jäi täielikult puutumata vanalinn. Pikk vahemaa vaksalihoonega tuli selles olukorras kasuks. Hävingule vaatamata jäi linna keskuseks ka sõja järel uue turu ümbrus, kuhu sarnaselt Valgale kerkis järgnevatel kümnenditel hulganisti massiivseid korterelamuid.

Nõukogude perioodil vanalinna maine elukohana aina kahanes. Vanad puumajad kippusid lagunema, puudus vee- ja kanalisatsioonivõrk. Hoonete kõrget vanust ja arhailist välisilmet tol ajal ei väärtustatud. 1966. aasta generaalplaan (Felix Berends ja Vaike Solomatina)⁵² vanalinnas olulisi muudatusi ette ei näinud, taaskord oli peatähelepanu kesklinnal. Seda arvesse võttes on veidi üllatav praegusele muinsuskaitsealale nõukogude perioodil ehitatud hoonete hulk (18%). Selleaja ehitised vanalinna tänavapildis aga silma ei riiva. Enamik neist on vähem väärtuslikud eramud ja majandushooned, mis paiknevad Pikast tänavast eemal või vanemate hoonete varjus. Leidub ka paar ruumikamat kortermaja, äri- ja ametiasutustehoonet, kuid needki on eemal ajaloolisest tuiksoonest või kooskõlas ümbritseva linnaruumiga.

Väikse murrangu kohaliku ehituspärandi väärtustamises töid 1960.–1970. aastad, mil alustati linnusevaremete konserveerimisega ning moodustati Rakvere vanalinna kaitsetsoon⁵³. „Linna külje alla tekkinud suure vanuse ja omaaegse kavatisega säilinud linn-asula ansambel, mille tänavaseina moodustavad põhimiselt 18.–19. sajandi ehitised“, iseloomustab Pikka tänavat omaaegne muinsuskaitseekspert Ervin-Johan Sedman aastal 1972.⁵⁴



24. Vaade põhjast Rakvere linnusevaremetele 20. sajandi alguses



25. Vaade samast kohast aastal 2012.

⁵² L. Hansar, Linnast muinsuskaitsealaks, lk 129.

⁵³ St praegune muinsuskaitseala.

⁵⁴ E.-J. Sedman, Rakvere ajaloolise linnakeskuse kaitse- ja ehitustegevuse reguleerimistsoon. Tallinn, 1972. MKA arhiiv, P-1564, lk 4.

See, et eriala spetsialistid piirkonda väärtustama ja kaardistama asusid, ei muutnud vanalinna aga populaarsemaks elukohana. Veel aastakümneid eelistati mugavaid kortermaju või uusi eramuid linna servas. Vanalinn kiratses. Kui 1990. aastatel lakkasid töötamast Pikka tänavat varem elavdanud tööstus- ja tootmishooned, esines üha tihedamalt põlenguid. Tuleroaks on saanud märkimisväärne hulk Rakvere väärtuslikust ehituspärandist just viimastel aastakümnetel.



26.–27. Agulimotiivid ehk Rakvere vanalinna vaated 1990. aastatest. Vasakul pildil on tootmishoone Pikk 31 ja endine koolimaja Pikk 29, paremal pildil Sauna 4 õu. Fotod aastast 1990.

„Rakvere Pikk tänav ärkab pikapeale talveunest“, raporteeris Valdu Toomla 2009. aasta Virumaa Teatajas. „Rakvere Pika tänava halvas korras majad, mille saatuse üle kemplemine on jõudnud isegi teleekraanile, hakkavad tasapisi paremat ilmet võtma.“⁵⁵ Tõepoolest, ka 2012. aastal läbiviidud inventeerimine peegeldas suurenevat aktiivsust Rakvere vanalinnas. Eredalt paistsid silma mitmed oskuslikult taastatud kivimajad. Paljud ajaloolistest ehitistest ootavad veel korrastamist. Kinnisvara Rakvere vanalinnas pole kaugeltki odav, müügilolevate hoonete hulk on alal paiknevate majade arvukust ja üldist kehva seisukorda arvestades üllatavalt väike. Kuna majade ülalpidamine muinsuskaitsealal eeldab kannatlikkust ja tähendab suuremaid kulusid, elavneb linnaosa mõõdukas, pigem isegi tagasihoidlikus tempos.

Täna muinsuskaitsealal paiknevad ka linna peamised külastajatemagnetid – Rakvere Teater, linnus Vallimäel, Linnakodaniku muuseum jm. Teater meelitab külastajaid aasta läbi nii hea kava, kui õdusa puhvetiga. Iseäranis ligitõmbavaks atraktsiooniks on Rakveres muidugi linnus, mis elamusmuuseumina jõudsalt areneb ja külastajaid suvekuudel busside kaupa ligi meelitab. Linna vanima ehitismälestise säilitamisel ja väärtustamisel on varemete ilu puhtal kujul presenteerimisele eelistatud jõulist rekonstrueerivat stiili, mis paljude silmis objekti väärtust

⁵⁵V. Toomla, Rakvere Pikk tänav ärkab pikapeale talveunest. – Virumaa Teataja 27. III 2009, <http://www.virumaateataja.ee/99352/rakvere-pikk-tanav-arkab-pikapeale-talveunest> (vaadatud 30. IV 2016).

kahandab.⁵⁶ Aga kahtlemata pakub mõndagi harivat külastajatele ka praegu linnuses valitsev lõbus rüütliromantika, kaasahaaravad programmid ja ekspositsioon. Linna käsitöötraditsioone hoitakse elus menukate laatadega alates 2006. aastast. Nendel päevadel kihab Pikk tänav sarnaselt hiilgeaegadele. Inimmassid vallutavad Pika tänava ka ülipopulaarse jooksuürituse Ööjooks raames, mille toimumisel on kuuldavasti välja üüritud kehvemadki „toapugerikud“ üle linna.

Rakvere omavalitsuse koostatud ja tellitud linnaruumi kaardistamised ning julged visiooni-dokumendid, millest ei ole välja jäetud muinsuskaitseala, on kandnud vilja – vanamoeline linnaruum on elavnemas ja „mahajäetud agul“ võib muutuda „eliittänavaks“⁵⁷. Valgast ja Haapsalust erinevalt on Rakvere linnaruumis selgelt tajutav varjamatult moodne ja mänguline aktsent, mis vanamoelisel muinsuskaitsealal erinevaid pärandietappe ühendava atraktiivse tee ja trepina avaldub⁵⁸. Vaimuka idee ja oskusliku teostuse korral on selline nähtus vähem muutuval ja rangemini reguleeritud kultuuriväärtuslikul alal igati tervitatav.



28. Istumis- ja astumisrõõmu pakkuv efektne trepp Rakvere Vallimäel on eksperimentaalne maastikuprojekt Kava-kava arhitektuuribüroolt, mis vormilt ja materjalikasutuselt ümbritseva keskkonnaga harmoneerub ning vanamoelist linnaruumi igakülgsest elavdab. Foto aastast 2008.

⁵⁶ Ka vilunumal silmal tekib raskusi rikkalikult dekoreeritud varemete vahel ajaloolist substantsi markeerida.

⁵⁷ Sõnastus on tuletatud Risto Kuke 2014. aasta 10. juuni Virumaa Teataja artiklist „Mahajäetud agul muutub eliittänavaks“.

⁵⁸ Nn Rakvere trepp Vallimäe veerel (Heidi Urb, Siiri Vallner, 2005) ning hotell-tervisekeskus Aqva Spa (Anu Tammemägi, Erkki Ristoja, Mart Kadarik ja Eva Paeveer, 2008).

1.3. Raudteeta kuurordilinna fenomen. Haapsalu vanalinn



29. Haapsalu ajalooline turuplats, tuntud ka kui lossiplats, on tänapäeval kasutuses autoparklana. Võttes arvesse, et siitsamast vaid paari sammu kaugusel asuvad mitmed muuseumid, linnusekompleks ning galerii ja et just siit leiab mugava tee promenaadile, kuursaali ja Karja tänava paljude kohvikuteni, pole parkla moodustumine kuigi imekspandav. 20. sajandi algusaastate postkaart kujutab pidulikku ja korrastatud linnakeskust edevate ja pilkupüüdvate fassaadidega. Sellist vaadet kaasajal kahjuks ei avane. Õnnetuseks on just sellest samast väärikast „vastuvõtuhoovist“ saanud Haapsalu murekoht, mis räämas fassaadidega kuurordilinna muljet tugevasti riivab.

Liialdamata võib väita, et Haapsalu on paljude eestlaste seas palavalt armastatud kuurordilinn. Kes suvisesse Haapsallu kord on sattunud, ei jäta üldjuhul sinna ka teist ja kolmandat ja... kordagi sõitmata. Sellise tiitli on mereäärne maakonnakeskus teeninud paari viimase aastasaja jooksul tänu kuurordielu iseäranis soosivatele omadustele: veetlev loodus, pehme merekliima, raviv meremuda, mineraalveed, vaatamisväärsuste paljusus jne. Valga ja Rakvere võrdluses torkab Haapsalu vanalinn lisaks neile eeldustele silma veel mitmete muudegi eripäradega, mis praeguse linnaruumi kujunemist oluliselt mõjutanud on.

Haapsalu on kolmest küljest piiratud merega. Karedate meretuulte eest piirab kallast Noarootsi poolsaar⁵⁹ ja Vormsi ning Hobulaiu saared, samuti kaldast merre pikenevad holmid. Arheo-

⁵⁹ Noarootsi saar hakkas mandri osaks kujunema 18. sajandil. Esialgu oli mandri ja saare vaheline osa läbitav ainult osaliselt ja tuulevaikselt ajal. Noarootsist sai lõplikult poolsaar umbes 19. sajandi keskpaigas (Noarootsi ajalugu, <http://noarootsi.kovtp.ee/ajalugu> (vaadatud 30. IV 2016)).

loogilistele leidudele ja teadaolevatele ajaloolistele majandussidemetele tuginevalt oletatakse, et praegune vanalinna ala võidi asustada 4.–8. sajandil⁶⁰. Kuna põllumaaks on pinnas kehv, võib arvata, et sinne ühtlaselt madal, kuid ehituseks soodsa aluspinnasega⁶¹ rannikuäär, meelitas esimesi asukaid ennekõike paigana, kus kalastada ja edendada merekaubandust⁶².

Haapsalu linna tekkimisajaks peetakse 13. sajandi teist poolt, mil Saare-Lääne piiskop residentsi Vana-Pärnust⁶³ ümber paigutama pidi.⁶⁴ Haapsalu osutus valituks, kuna paiknes piiskopkonna valduste keskosas ja omas sobivat sadamakohta ühenduse pidamiseks teiste maavalduste ja peapiiskopliku Riiaga. Valiku põhjuseks on peetud ka paiga ohutut kaugust nii rahututest peatedest, kui vaenulikult meelestatud Ordu ja Taani valdustest.⁶⁵ Piiskop Hermann II privileegiga 1279. aastal saigi Haapsalust linn ning Lihula ja Vana-Pärnu järel piiskopkonna kolmanda residentsi asupaik.⁶⁶ Sellest hetkest hakkas vargsi moodustuma tänaseni säilinud tänavatevõrk, sest lisaks pinnasereljeefile omas ka rajatav piiskopilinnus ning selle asend, tulevase linna (praeguse muinsuskaitseala) planeeringu edasisel kujunemisel küllalt kaalukat rolli.

Haapsalu ajaloolist turuplatsil ei läbista suured kaubateed moel, mis on omane Valgale ja Rakverele. Kui viimaste linnatuumikud on pikaks venitatud ja põhikavatiselt vastavalt Y- ja T-kujulised, siis Haapsalu tänavad kulgevad mere suunas ning teedevõrk on ebaregulaarne.⁶⁷ Anton Pärn on Haapsalu linnaterritooriumi asukoha kujunemist kirjeldanud järgmiselt: „Piiskopi linnusega suleti vaba juurdepääs tulevase linna territooriumile merepoolselt küljelt. Ühtlasi määrati linnuse rajamisega ära ka linnaterritooriumi asukoht, mis jäi linnuse ja lahe vahelisse haardesse. Selline sadamalinna kaitseprintsip, kus linnus sulges „korgina“ juurdepääsu linna territooriumile maa poolt oli keskajal küllaltki levinud – näiteks Lüübekis.“⁶⁸ Erinevalt Valgast ja Rakverest, piiras Haapsalu keskaegset asustust suure tõenäosusega kivist linnamüür (ill 32). Müüri kohta on viiteid linna 16.–17. sajandi raeprotokollides,⁶⁹ samuti on see leidnud kinnitusi erinevatel kaevetöödel. Tõenäoliselt likvideeriti müür lõplikult 17.

⁶⁰ E.-J. Sedman, Haapsalu vanalinna kaitse- ja ehitustegevuse reguleerimistsoonide detailplaneerimine. Uurimistööd I osa. Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini. Köide II. Tallinn, 1974. MKA arhiiv, P-2003, lk 18.

⁶¹ Aluspinnaks on kruus, liiv ja moreen.

⁶² Sellest, et läänlased merekaubitsemisest tõepoolest rikastusid, annavad tunnistust kohalikud aardeleidud:

E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 19.

⁶³ 1263. aastal hävitas Vana-Pärnu koos sealse toomkiriku ja lossiga Leedu adaladelt pärinev žmuudide hõim

(K. Paulus, Jalutaja teejuht. Haapsalu. Tallinn: Solnessi Arhitektuurikirjastus, 2013, lk 8).

⁶⁴ E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 22.

⁶⁵ Sealsamas.

⁶⁶ M. Hermat, Haapsalu ajalooline linnakeskus. Köide II. Haapsalu linna ajalugu a. 1700–1970. Tallinn, 1971. MKA arhiiv, P-1971, lk 75.

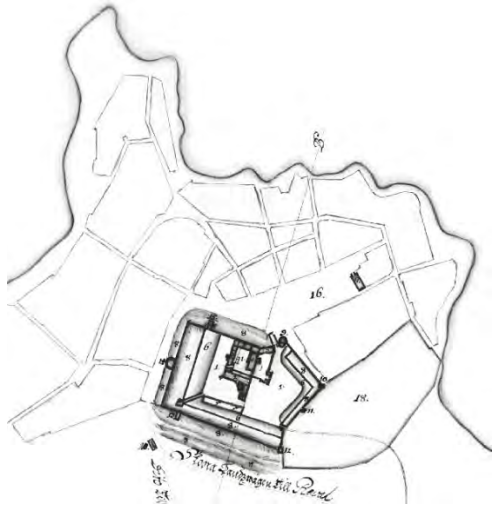
⁶⁷ L. Hansar, Linnast muinsuskaitsealaks, lk 42.

⁶⁸ A. Pärn, Haapsalu linna kujunemisest keskajal. – *Ars Estoniae medii aevi grates Villem Raam, viro doctissimo et expertissimo*.

Toim K. Altoa. Tallinn: Eesti Muinsuskaitse Selts, 1995, lk 132.

⁶⁹ K. Jaago, Haapsalu arhitektuuri ajalugu XIII–XIX saj. Diplomitöö. Tartu: Tartu Ülikool, 1989, lk 22.

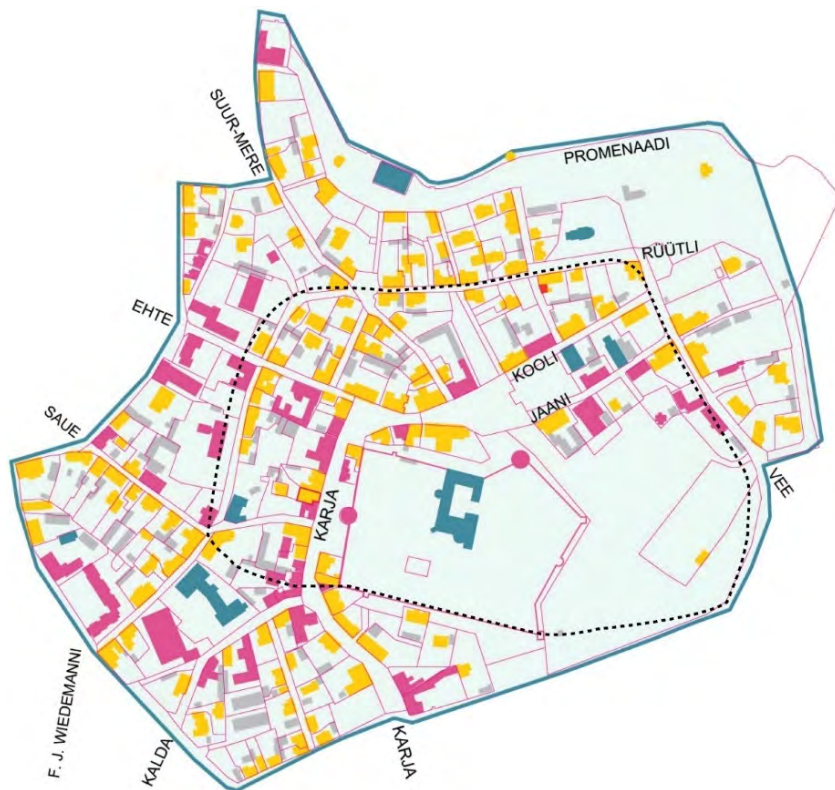
sajandil, kui selle jäänuseid kasutati ehitusmaterjaliks.⁷⁰ Kuigi praeguseks pole müürist säilinud ainsatki maapealset fragmenti, võib oletada, et selle kulg ja lahendus on tänaseni säilinud tänavateskeemi jätnud oma jälje.



30. Haapsalu 1683. aasta plaan.
Koostanud S. Waxelberg.



31. Haapsalu 1846. aasta plaan.
Koostanud P. Jurjevitsh.



32. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala reg nr 27014, 2015. aasta seisuga. Heleroheleline markeerib muinsuskaitseala ning tumeroheleline sellel paiknevaid ehitis- või ajaloomälestisi ja ala välispiiri. Sarnaselt 1846. aasta plaanile (ill 31) on siingi märgitud punasega kivi- ja kollasega puitehitised. Halliga on märgitud väiksemad abi- ja kõrvalhooned ning musta katkendjoonega oletatav linnamüür asukoht.

⁷⁰ Sealsamas.

Keskaegseid elamuid Haapsalus säilinud ei ole. Vanimateks ehitisteks on piiskopilinnus, mille ehitamine algas 13. sajandil ning Kooli tänaval paiknev Jaani kirik 15. sajandi algusest. Ajaloolised linnaplaanid (ill 30–31) tõestavad, et linnasüdame üldstruktuur on nii tänavate, kui hilisemat majade⁷¹ paiknemise osas muutunud vähe. See omakorda tagab linnusemüüridega Haapsalule arhailise miljöö ja erilise inimhõõtmelise linnaruumi keskaegsete ehitistetagi.

Haapsalus keskaegseid elamuid säilinud ei ole, sest aastasadadel linna sünnist kuni Põhjasõjani osutus ka Haapsalu ohtrate rüüste- ja vallutusretkede sihtmärgiks. Elanikkond oli pidevalt kurnatud ning linnaterritooriumi laastati või hävitati ja põletati maha mitmel korral.⁷²

Piiskoppide aeg lõppes Haapsalus 1563. aastal,⁷³ kui 11 päeva kestnud linna ja linnuse piiramise ning pommitamise järel vallutasid selle rootslased.⁷⁴ Juba 1576. aastal, Liivi sõja päevil, vallutasid Haapsalu suurema vastupanuta omakorda venelased.⁷⁵ Sellest vallutusest laastamata jäänud⁷⁶ linn põletati täielikult aga 1577. aastal Ivo Schenkenbegi jõukude ja rootslaste ühisel, kuid ebaõnnestunud linnuse vallutusretkel.⁷⁷ 1581. aastal oli Vene garnison sunnitud Pontus de la Gardie vägede pikaajalise piiramise ja pommitamise tagajärjel alistuma.⁷⁸ Neis lahingutes said linna ehitused tugevasti kannatada.⁷⁹ Haapsalu langes viletsusse⁸⁰ nagu Liivi sõja järgsed Valga ja Rakvere. Linnus oli kaotanud kaitsevõime, „vaesunud ning kurnatud rahvas püstitas vaid hädapäraseid hurtsikutaolisi ehitusi, mis kokku moodustasid madala ja halli linnasilueti“⁸¹. Rootsi ajal asus piirkonda valitsema Jakob de la Gardie, kes ümberkaudsetest aladest Haapsalu krahvkonna moodustas.⁸² Varemetses linnusest sai tema residents, mis vastavalt aja maitsele ümber kujundati.⁸³

Rahumeelsemal 17. sajandil linn vaikselt kosus ja laienes. Kuid sajandi lõpul tabas linnust hävitav tulekahju ning kogu piirkonda kimbutasid ikaldus- ja näljaaastad.⁸⁴ 1700. aastal vallutasid Põhjasõja käigus Haapsalu venelased.⁸⁵ Kui 1710. aastal toimus Eesti ja Liivimaa ühendamine Vene riigiga, oli ehitustegevus sõjast ja katkust räsitud linnas raugenud.⁸⁶ 18.

⁷¹ Silmas on peetud valdavalt 19. sajandil või 20. sajandil rajatud tänaväärseid hooneid.

⁷² J. Kuuskemaa, Haapsalu – 725. Kultuur ja Elu 2004, nr 2, lk 18–19.

⁷³ Sealsamas.

⁷⁴ E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 35.

⁷⁵ Sealsamas.

⁷⁶ Sealsamas.

⁷⁷ M. Hermat, Haapsalu linna ajalugu a. 1700–1970, lk 78.

⁷⁸ Sealsamas.

⁷⁹ E. Blumfeldt, Läänemaa ajalugu. Tartu: Eesti Kirjanduse Selts, 1938, lk 278–281.

⁸⁰ E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 35.

⁸¹ A. Soom, Linnad, kaubandus ja tööstus. – Eesti ajalugu III. Rootsi ja Poola aeg. Toim H. Kruus. Tartu: Eesti Kirjanduse Selts, 1940, lk 239–240.

⁸² E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 37.

⁸³ Sealsamas, lk 38.

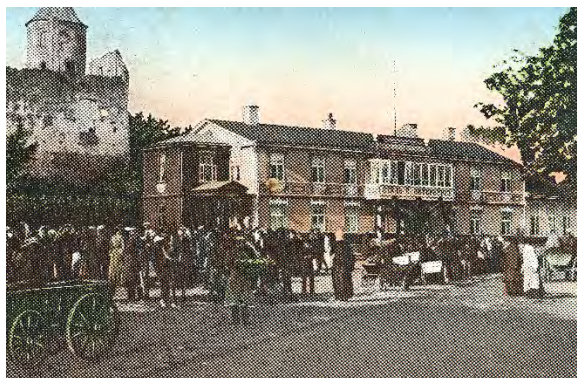
⁸⁴ E. Blumfeldt, Läänemaa ajalugu, lk 281.

⁸⁵ M. Hermat, Haapsalu linna ajalugu a. 1700–1970, lk 79.

⁸⁶ E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 41.

sajandi üldisema iseloomuliku linnaehitusliku joonena on H. Arman on esile tõstnud uute eeslinnade ja puithoonetega agulite tekkimist.⁸⁷

Kuigi Haapsalu linnaplaanidel võib sajandi keskpaigas täheldada tõepoolest tuntavat elavnemist, kõlaks siiski liialdatuna väide selle aja Haapsalu arengust. Paik asub kõrvalises kohas ning vee alanemise tõttu oli sadam muutunud suurematele alustele randumiskõlbmatuks.⁸⁸



33.–34. Vasakul pildil on apteegimajana tuntud Jaani 2. Hoone alumine kivitruum pärineb 18. sajandist ja majas on tegutsenud tuntud apteeker C. L. Bergfeldt. Turuplatsi nurgal paikneb galerii ja huvikeskusena kasutuses olev ajalooline hoone on hetkel avariilises seisukorras ja ootab korrastamist. Sama platsi ääres paikneb ka paremal pildil kujutatud 1850. aastatel rajatud hotell St Peterburg. See puithoone seisis pikalt kasutuseta. Oskamatute renoveerimistödega rikuti selle välisilme täielikult. Südalinnas paiknevast esinduslikust puithoonest on nüüdseks saanud kasutuna seisev tondiloss. Koloreeritud postkaardid 20. sajandi algusest.

Nii nagu Valga ja Rakvere, saab ka Haapsalu Katariina II poolt 1783. aastal kehtestatud asehalduskorra järgi kreislinna õigused.⁸⁹ Seda võib pidada murranguks linna arenguloos. Kreisikorra kohaselt rajati varaklassitsistlikud kivist kohtuhoone ja tollimaja. Elavnes kaubitsemine turuplatsil, mille kõrval oli juba 1775. aastal valminud hilisbarokne raekojahoone⁹⁰. Märkatavalt tihenes hoonestus linnasüdames ning järjest kerkis ehitisi, mida linnaruumis praegugi võib kohata (vt lisa 2.3).⁹¹ Ent 18. sajandi lõpus õitsele puhkenud linna ootas tormilisem areng siiski alles ees. Siis veel ei osatud hinnata dessandi kartuses⁹² õhitud müüride varemete ilu, kohaliku pinnase ja merelise kliima tervendavaid võluseid.

19. sajandi esimese poole Haapsalut iseloomustatakse juba kui kõige jõukamat kubermangulinna Eestimaal.⁹³ Jõudsalt laienes ehitustegevus ning linnaelanike arv mitmekordistus.⁹⁴

⁸⁷ H. Arman, Eesti ala lülitamine vene keisririigi koosseisu. Linnaehitus. – Eesti arhitektuuri ajalugu. Tallinn: Eesti Raamat, 1965, lk 243.

⁸⁸ E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 41.

⁸⁹ E. Blumfeldt, Läänemaa ajalugu, lk 298.

⁹⁰ Haapsalu raekoda Kooli 2 (ehitismälestis, reg nr 15393).

<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=15393> (vaadatud 30. IV 2016). (vaadatud 30. IV 2016).

⁹¹ E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 43.

⁹² M. Hermat, Haapsalu linna ajalugu a. 1700–1970, lk 79.

⁹³ R. Pullat, Eesti linnad ja linlased: XVIII sajandi lõpust 1917. aastani. Tallinn: Eesti Raamat, 1972, lk 15.

⁹⁴ M. Hermat, Haapsalu linna ajalugu a. 1700–1970, lk 49–50.

Mereäärsele paigale tagas meeletu populaarsuse balnoteraapia ja supluskuultuuri laiem levik. Esimesed supelonid ning mudaravila rajati Haapsallu vastavalt 1809. ja 1825. aastal.⁹⁵ Ju levis kuurordilinna renomee kulutulena, kui ravi- ja puhkeotstarbel hakkasid linna külastama vene keisrikoja liikmed isiklikult.



35. Promenaad kihab. Tõenäoliselt on hetk jäädvustatud promenaadi äärses esindushäärberi villa Freidheimi kõrgeast tornist. Näha on šikis rõivastuses ning päevavarjude või sallidega suvitusrahvast promenaadil patseerimas. Suurem mass on koondunud puidust kõlakoja esisele, kus sageli esines orkester. Taamal paistab Haapsalu kuurordielu keskus ja sümbolhoone, R. O. Knüpfferi poolt projekteeritud kuursaal. Keset nn Aafrika randa „hulbib“ veepinnal skulptori Roman Haavamägi tahatud jääkaru. Linnasiluetti kroonivad paiga vanimate ehitiste tornitipud. Fotojäädvustus pärineb tõenäoliselt 1930. aastatest.

Kuurordielu töö kaasa olulisi muudatusi linnaruumis. Rajati mitu suuremõtmelist mudaravilahoonet ning pandi rõhku üldisele heakorrale. 1831. aastal alustati dr C. A. Hunniuse ja apteeker C. L. Bergfeldti eestvõttel mereäärse promenaadi ideede realiseerimist.⁹⁶ Sajandi keskpaigas sillutati linnas tänavaid ja rajatakse kiviplaatidest kõnniteed. Rõhku pandi haljastusel ning linnusevaremete vahele kujundati romantiline park. Linnapilti kerkis suvituslinnadele omaseid väikseid aiamaajakesi, kuhu suvel kolis pererahvas, et tänaväärset elamut supelkülalistele rentida.⁹⁷

⁹⁵ E.-J. Sedman, Lühilevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 46.

⁹⁶ Sealsamas, lk 47.

⁹⁷ Sealsamas, lk 49.

Äramärkimist väärrib ka kesklinnast eemal paikneva vaksalihoone avamine aastal 1905. II klassi jaamahoone erakordselt esindusliku lahenduse tingis Vene kõrgseltskonna ja tsaaride jätkuvad külastused.⁹⁸ Kuurordielu sümbolhooneks kujuneb 19. sajandi lõpuaastatel valminud⁹⁹ šveitsi stiilis puitpitsiline kuursaal.

Haapsalu kui kuurordilinna areng oli fenomenaalne. Ilmekalt kajastab omaaegseid meeleolusid merelinna kirjeldus Dr H. Alveri sulest: „Kusagil ei ole meri nõnda värvikas, kui Haapsalus: roheline, sinine, hõbehall, kollakas, tumehall ehk koguni must – muudab oma värvi kui kapriis naesterahvas oma tujusid! Ja ikka elav on tema. Läikiv-valged gratsiöösid õhupurjetajad – kajakad läbistavad õhku, viskuvad saaki püüdes vette, tõusevad üles hiilgavad hõbekalakased nokas; pelglikud fantastilised pardid lendavad varemeist ja laskuvad saarte ligidal merde; vahetpidamata liiguvad merel edasi-tagasi valgepurjelised luubid ja jahid, uhke kiirusega laineid lõigates, või end rahulikult vaiksest tuuleõhust edasi liigutada lastes. Üsna ranna ligidal kubisevad väsimata süstad, sõuepaadid ja ruubad.“¹⁰⁰

Kolme muinsuskaitseala võrdluses väärrib esile tõstmist Haapsalu ehitiste vanus. Vaid 5% siinseist vanalinna muinsuskaitsealal paiknevatest hoonetest pärinevad nõukogude perioodist¹⁰¹ ning 24% rajamine jääb 19. sajandi I poolde või veelgi vanemasse aega. Perioodil 19. sajandi II poolest nõukogude perioodi alguseni rajati koguni 63% praegustest muinsuskaitseala hoonetest. Seejuures pole välistatud, et mitmed neist ehitati vanade majade vundamendile.¹⁰² Äramärkimist väärrib seegi, et Vabariigi perioodil lisandus Haapsalu linnapilti mitmeid arhitektuurselt heal tasemel kivehitisi nimekatelt eesti arhitektidelt (Erika Nõva, Erich Jacoby, Artur Perna, Eugen Sacharias), kelle looming vanalinna tüüpilist¹⁰³ pärandikooslust rikastab.

⁹⁸ Keila-Haapsalu raudteelõigu ehitamine toimus teedeministeeriumi aruande kohaselt keisri poolt 7. juunil 1902. aastal antud korraldusega (M. Hermat, Haapsalu linna ajalugu a. 1700–1970, lk 53).

⁹⁹ Haapsalu kuursaal Promenaadi 1 (ehitismälestis, reg nr 15395), <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=15395> (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁰⁰ H. Alver, Eesti kuurort Haapsalu. Haapsalu: Lääne, 1922, lk 6.

¹⁰¹ Valgal ja Rakverel vastavalt 16% ja 18%. Vt lisa 1.1, 1.6.

¹⁰² Majade paiknemine kruntidel kattub suuresti vanematel linnaplaanidel kajastuvaga, vt ill 31–32. Vt lisa 1.1.

¹⁰³ Puithooned moodustavad 74% Haapsalu muinsuskaitseala hoonetest. Vt lisa 1.4.



36.–37. Kaks kõrvuti asetsevat näidet vabariigiaegsest arhitektuurist muinsuskaitseala tuiksoonel Karja tänaval. Vasakul pildil on 1920. aastatel¹⁰⁴ Erich Jacoby (1885–1941) ümberehitusprojekti järgi neorokokooliku välisilme omandanud Karja 6. Paremal pildil on Eugen Sachariase (1906–2002) projekteeritud ja 1937. aastal¹⁰⁵ valminud kahekorruline *art déco* stiilis ärihoone Karja 4. Hooned on heaks näiteks silmapaistvate arhitektide loomingust väikelinnas ning väärivad ühe ehitusperioodi moekate markeeringutena kahtlemata säilitamist. Fotod aastast 2014.

Haapsalu vanalinna kuurordiaegne arhitektuur on suures osas säilinud, sest erinevalt Valgast pääses vähem strateegilise paiknevusega Lääne-Eesti sadamalinn maailmasõdade suurtest purustustest.¹⁰⁶ Kuid sarnaselt teistele Eesti suvituslinnadele, lõppes uuenenud riigikorraga lustakas kuurordielu. 1941. aasta juunikuus toimus Haapsalus kütüditamine. Nõukogude perioodil arendatakse kohalikust puhkekultuurist masinlik sanatoorne tegevusliin, mis väljendub ka uutes rajatavates ehitistes linnasüdamest väljaspool.

Nõukogude perioodil kandub ehitustegevust vanalinnast pigem eemale. Tänu terviklikuna säilinud hoonestusele on Haapsalu 1960. aastate generaalplaan¹⁰⁷ vanalinna suhtes küllalt leebe, järgides linna seniseid arengusuundi¹⁰⁸. Peamiseks vaidluskohtadeks linnaplaneerimises kujunevad suurte sanatooriumikorpuste paigutamine ranna ja promenaadi vaateulatuses olevatele viikidele.¹⁰⁹ Uute hoonetena kerkivad muinsuskaitsealale vaid arhitektuurselt väärtusetu silikaattelistest lastepäevakodu (F. J. Wiedemanni 12), mõned väiksemad eramud, paar majandushoonet, garaažiboksid ning üks suurem korterelamukompleks päris vanalinna äärealal. Hoolimata mitmete ravikorpuste rajamisest, elamurajoonide tekkimisest ja linnaelanike arvu kasvust, Haapsalu maine nõukogude perioodil rauges. Ilmselt oli ääremaastumises oma roll ka ümberkaudsetel eemalepeletavatel militaarbaasidel ja -tsoonidel.

¹⁰⁴ K. Paulus. Jalutaja teejuht, lk 105.

¹⁰⁵ Sealsamas, lk 103.

¹⁰⁶ Hävisid vaid linnasüdamest eemal paiknevad uus ja vana sadam: E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 54.

¹⁰⁷ Haapsalu generaalplaani autoriteks on Feliks Berends ja Vaike Solomatina (Parker) (L. Hansar, Linnast muinsuskaitsealaks, lk 129).

¹⁰⁸ E.-J. Sedman, Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini, lk 55.

¹⁰⁹ O. Orro, Muinsuskaitsealade planeeringutest Eestis 1960.–1980. aastatel. – Aja lugu. Muinsuskaitse ja restaureerimise ajaloost. Toim A. Randla. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2016, lk 115.

Perifeerse Haapsalu kaubanduslikku¹¹⁰ tähtsust ei saa kõrvutada Tallinna või Pärnuga omaga, kuid teada on, et iseäranis soodsad tingimused olid Haapsalus käsitöö arenemiseks.¹¹¹ Paljusid kodukäsitöötooteid oli hõlbus müüa suvitajatele. Nii said tuntuks näiteks tänaseni ihaldatavaks kaubaartikliks olevad Haapsalu rätt ja sall. Palju muudki, mis just kuurordielu arendades korda saadeti, on jäänud püsima ja kujundanud Haapsalu kaasaegset identiteeti. Hoolitsetud ja hubane puitarhitektuur, vanamoelised laternapostid, arvukad monumendid ja nimelised istepingid¹¹², lopsakad pargialad, korrastatud promenaad, toidu ja -puhkekohtade rohkus on vaid mõnedeks märksõnadeks, millega tänast Haapsalut iseloomustada võib.



38. Hoolikalt restaureeritud hoones Karja 10 paiknev õdusa atmosfääriga kohvik lihtsalt sunnib sisse astuma. Iseloomulikuna Haapsalule, õhkub ehitise igast pisidetailist viiteid mingile loole ja konkreetsele ajaloo- perioodile. Hoolimata sellest, et kohviku nimi ega praegune funktsioon tegelikult antud hoonega otseselt seostatavad ei ole, mõjub koht eheda ja väärikana. Foto aastast 2014.



39. Just see keskajast inspireeritud atraktiivne lastemänguväljak meelitab paljusid sisenema Haapsalu linnusealale. Ajaloolisesse keskkonda õnnestunult integreeritud teemapark pakub elamust, mängu- ja silmarõõmu ning juhib lapsedki lossi ja linnusega tutvust sobitama. Pargi idee autoriks on Kersti Lootus, arhitektiks Heiki Viilop ja atraktsioonide disaineriks Rain Pluutus. Park valiti 2008. aasta Eesti parimaks kommunaalobjektiks

Taas on tihe kultuuriprogramm ja rahvarohked festivalid osa suvise Haapsalu igapäevast. Linna varasemgi ajalugu leiab kõikvõimalikul kujul viitamist ja rakendamist. Näiteks on päris tavaline, et külalistemaja nimi on Haapsalus eriliselt arhailise kõlaga, paljudel kohvikute ja äride seintel ripuvad keskajale iseloomulikud grotesksed sepissildid, siin toimub vanamuusika festival ja katkematuks traditsiooniks on linnuses toimuv vabaõhulavastus tuntud legendist. Näib, et järjekindla töö tagajärjel on kuulsusrikka kuurordilinna maine tõesti taastumas.

¹¹⁰ 1836. aastast on teada, et Haapsallu saabus 8-9 laeva, välja veeti teravilja ning viina, imporditi soola Inglismaalt ning heeringaid Narvast (Haapsalu Teise maailmasõja ajal, http://www.histrodamus.ee/?event=Show_event&event_id=4190&layer=252&lang=est#4186 (vaadatud 30. IV 2016)).

¹¹¹ Sealsamas.

¹¹² Haapsalu linnasüdames on arvukalt pühendusega pargipinke. Nimelist pinki, mille asukoha määrab üldjuhul soovija ise, saab tellida Haapsalu linnavalitsusest (Haapsalu pühendusega pingid, <http://www.haapsalu.ee/puhendusega-pingid> (vaadatud 30. IV 2016)).

Paraku on nii, et elukorraldus ei soosi enam pikaajalist suvitamist ja supelkultuuri kujul, kuidas seda viljeleti sajandi eest. Inimene on kärsitu ja mugav. Ka palavalt armastatud, edu-meelsel ja pealtnäha õitsval paigal on eksistentsiaalsed siseheitlused. Kuidas jääda avatuks, kui maapind kerkib 3 mm aastas, randumiskõlblikumaks mereäär ei muutu ja kuurordilinnaga katkeb isegi raudteeühendus?

1922. aastal kirjutas linnapea H. Alver: „Kolm asja on, mis Haapsalu kogupildi loovad – meri, tema mudalademetega, varemed ja linn ise.“¹¹³ Nüüd võiks teda parafraseerides öelda: „Kolm asja on, mis Haapsallu elu toovad – juuni, juuli ja august“.

¹¹³ H. Alver, Eesti kuurort Haapsalu, lk 6.

2. PÄRANDIKAITSE ROLLIJAOTUS KÄSITLETAVATEL ALADEL

2.1. Riigi vastutus

Eestis reguleerib riigi, kohalike omavalitsuste, mälestiste omanike ning valdajate õigusi ja kohustusi kultuurimälestiste ja muinsuskaitsealade kaitse korraldamisel muinsuskaitse- seadus.¹¹⁴ Seaduses on muuhulgas defineeritud muinsuskaitseala mõiste¹¹⁵ ning punktuaalselt välja toodud nii kitsendused, kui eri osapoolte kohustused muinsuskaitsealade kaitsmiseks. Riigi vastutus ja roll pärandikaitstes on iseenesestmõistetav, kuna just Riigikogu on koht, kus muinsuskaitse seadus vastu võetakse, Vabariigi Valitsus juhtorgan, kus kaitsealade põhimäärus kinnitatakse, ning vastutavaks määratud minister¹¹⁶ see, kes valdkonna nõukogu põhimääruse kinnitab ja paljusid teemakohaseid otsuseid oma allkirjaga lõplikult jõustab.

Muinsuskaitsealade kaitsega laieneb riigi kohustuseks üpris palju sedagi, millele muinsus- kaitse seaduses otsesõnu ei viidata. Valdkond eeldab paratamatult kohandumist muutuvate oludega ning koostööd paljude osapoolte vahel. Antud situatsiooni on tabavalt kirjeldanud Kurmo Konsa: „Pärand on ühiskonnaspetsiifiline ja loomuomaselt poliitiline. Me ei saa pärandi haldamist eemaldada sotsiaalsest ja poliitilisest keskkonnast. Haldamisel on oluline võtta arvesse ühiskonna, kus pärand asub, vaateid, eesmäärke ja ootusi. Kindlasti on vaja kaasata võimalikult palju huvigruppe. Side avalikkusega, ühiskonna toetus on hädavajalik tingimus pärandi edukaks pikaajaliseks säilitamiseks. Pärandi haldamine nõuab kahtlemata ressursse, kuid pärandit tuleb kindlasti käsitleda mitte vahendite kulutamise, vaid hoopiski saadava kasu aspektist.“¹¹⁷ Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealade puhul, kus avalikus kasutuses on vaid 11% hoonetest¹¹⁸ ja kus eluruumide pindasid omavad kohalikud omavalitsused mini- maalselt¹¹⁹, näib vastutus pärandiosa (ehitise) korrashoiust langevat põhiosas eraomanikele, kel tihtilugu napib nii vahendeid, kui teadmisi ja sageli ka tahtmist kinnisvara arendada. Sellises olukorras tuleks kohaliku omavalitsuse ning kõrgema võimutasandi koostöös kasutada ära väiksemgi võimalus ajaloolise linnaruumi elavdamiseks ja hea eeskuju andmiseks (vt ptk 3.1), olgu selleks siis ajalooliste koolihoonete, kultuurimajade või muude muinsuskaitsealal paiknevate avalike- ja administratiivhoonete kordategemine või mõne asutuse või sootuks uute

¹¹⁴ Muinsuskaitse seadus (edaspidi MuKS). – Riigi Teataja nr 27, 153, 1. IV 2002.

¹¹⁵ MuKS § 4 (1) Muinsuskaitsealaks võidakse tunnistada kultuuriväärtusega ajalooline asula või selle osa või looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud ala.

¹¹⁶ Tänapäevase seisuga Eesti Vabariigi kultuuriminister.

¹¹⁷ K. Konsa, Muinsuskaitse ja pärandihaldus. – Sirp 7. VIII 2014.

¹¹⁸ Vt lisa 1.6.

¹¹⁹ Vt lisa 3.4.

rajatiste kultuuripärandi alale integreerimine. Väikelinnade pärandikaitses on vältimatuks koostöö ministeeriumide tasandil, kus muinsuskaitsealade käekäiku ei peaks käsitlema tülika lisakulu, vaid ettevaatava investeeringuna. Just sellisest mõtteviisist on kantud ja vääril esile tõstmist Eesti Arhitektide Liidu ja „Eesti Vabariik 100“ korraldustoimkonna 2014. aastast käima lükatud missiooniprojekt „Hea avalik ruum“¹²⁰, mis tegeleb linnakeskuste korrastamisega ja mille raames läbiviidavad konkursid võivad „katalüsaatoriks“ osutada teiste seas ka Valga ja Rakvere muinsuskaitseala elavdamisel.¹²¹

2.2. Muinsuskaitseameti tegevus

Üldsõnaliselt on Muinsuskaitseameti põhiülesandeks muinsuskaitsetöö korraldamine, riikliku järelevalve teostamine mälestiste ja muinsuskaitsealade üle ning kultuurimälestiste riikliku registri pidamine.¹²² Muinsuskaitsealade osas tähendab see lõputul hulgal väiksemategi tegevuste ja plaanide kooskõlastamist kohaliku inspektori või omavalitsuse vastava ameti tasandil¹²³ ning suuremate projektide kooskõlastamist Tallinnas. Töökohustuste ja vastutuse koorem, mis praeguse regulatsiooniga langeb maakonnainspektorite õlule, kelle vastustusalasse jäävad ka muinsuskaitsealad, on ebaproportsionaalne ja mitterealistlik. Kuidagi saadakse hakkama, aga ajapuuduse tõttu kannatavad näiteks järelevalvetoimingud¹²⁴ või laialdasem teavitus- ning nõustamistegevus. On olnud ametnikke, kelle hobi igapäevatööga täielikult kattub ja kes ka koju jalutades fotoaparaat kaelas linnaruumi inspekteerivad ja elanikke nõustavad või niimoodi nädalavahetust veedavad. Kuid sellist pühendumist ei peaks kelleltki eeldama. Õnneks on inimeste teadlikkus ehituspärandi väärtustest ning ajaloolistest ehitusvõtetest ja restaureerimisest viimase paarikümne aastaga paranenud (ptk 5.2). Päril kindlasti on oluline roll selles Muinsuskaitseameti teavitustööl – tasuta käepärastel infotrukistel, vastasisulistel meediakajastustel, kui innovatiivsel, kasutajasõbralikul ja aina täieneval riiklikul kultuurimälestiste registril, mida kiidavad väga erinevate valdkondade esindajad ja mis on pälvinud tähelepanu ka mujal maailmas¹²⁵. Mõõdapääsmatu ja hädavajalik on sujuv koostöö Muinsuskaitseameti, riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste vahel. Just kohalike inspektorite ja

¹²⁰ Avaliku ruumi lahendused on kavas välja ehitada „Eesti Vabariik 100“ juubeli programmi raames hiljemalt aastaks 2020 (EV 100 arhitektuur, http://www.arhliit.ee/EV100_arhitektuur/ (vaadatud 30. IV 2016)).

¹²¹ Praeguse seisuga on läbi viidud nii Valga keskvaljaku ja linnaruumi arhitektuurivõistlus, kui ka Rakvere Pika tänava ja ümbritseva linnaruumi arhitektuurivõistlus.

¹²² MuKS, 2002. – Riigi Teataja nr 27, 153, 1. IV 2002.

¹²³ Lisaks kohalikule inspektorile saab linnaga seotud muinsuskaitsealade dokumente kooskõlastada omavalitsuses töötav erialaspetsialist üksnes juhul, kui Muinsuskaitseamet on sõlminud linnaga vastava halduslepingu. Täna seisuga on selline leping sõlmitud Haapsalus, Narvas, Pärnus, Tartus, Tallinnas ja Viljandis (Muinsuskaitseamet, halduspartnerid, <http://www.muinas.ee/meie/halduspartnerid> (vaadatud 30. IV 2016)).

¹²⁴ Vestlus Kaarel Truuga, 20. X 2015. Märkmed autori valduses.

¹²⁵ The Center for the Study of Architecture, <http://csanet.org/newsletter/spring14/nls1403.html> (vaadatud 30. IV 2016).

omavalitsuste vaheline koostöö vajaks praeguses seisus lähendamist. Nn karistusorganisatsiooni mainest¹²⁶ saab Muinsuskaitseamet vabaneda vaid juhul, kui ühise edasiviiva jõuna tegutseda riigiasutuste üleselt.

2.3. Kohalike omavalitsuste roll

Seadusest tulenevalt on kohalike omavalitsuste rolliks pärandiga seonduva uurimis- ja ehitustegevuse ning vastavate projektide õiguspärasuse kontrollimine. Samuti tuleb kohalikul omavalitsusel täita muinsuskaitseala põhimäärusest tulenevaid ülesandeid, mis varieeruvad olevalt ala ajaloolisest eripärast, suurusest jms. Ühisjooneks neis põhimäärustes on eesmärk ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja selle üksikosade – kultuurkihi, plaanstruktuuri, ehitiste, maastikuelementide ning miljöölise eripära ja vanalinna silueti ning linnaruumi sisevaadete ilme ja vaadeldavuse säilimine.¹²⁷ Sellise eesmärgi täitmine eeldab omavalitsuselt head ülevaadet muinsuskaitsealal toimuvast ning perspektiivset tegutsemist. Kuna muinsuskaitsealad on valdavalt väikelinnade keskusteks,¹²⁸ võib neis äkilisi arengutsenaariume tekkida ka poliitilistes tõmbetuultes. Seepärast on oluline, et muinsuskaitseala põhimääruse eesmärgid oleks kajastatud ja kattuvuses ka linna arengukavaga ning muinsuskaitsealadega kaasnevaid kitsendusi ja nõudmisi ei eirataks muudiski ettevaatavates visioonidokumentides.

Muinsuskaitsealade säilimisele kaasaaitamine eeldab omavalitsustelt nutikust, et mitte öelda loomingulisust, sest nagu eelnevalt toonitatud, kuulub valdav osa muinsuskaitseala ehitistest hetkel eraomanikele. Mil viisil majaomanikke motiveerida ja pärandkeskkonda ilus ja elujõus hoida? Ühest vastust sellele ei ole, kuid selgust antud küsimuses võiks luua erinevaid osapooli ja ootusi arvestav linnaarhitekt. Kultuuripärandi ala ei koosne pelgalt majadest. Elava linnakeskuse olulisteks komponentideks on ka toimiv liikluskorraldus, pargialad, tänavainventar, monumendid jms. Valga, Rakvere ja Haapsalu linnasüda on inimese meelte ja võimetega kokkusobivas mõõtkavas ja vähemalt vormilt omavad need suurepäraseid eeldusi elavnemiseks. Üksnes ehituspärand ja selle korrasolu pole kindlasti ühegi omavalitsuse esimene prioriteet. Ent kahtlemata väljendab ka linnasüdame heakord ja atraktiivsus kujukalt, mida nendeks prioriteetideks juba pikema aja jooksul peetud on.

¹²⁶ Antud mõiste viitab 2013. aasta 22. juuni Postimehes ilmunud artiklile „Milleks meile muinsuskaitse“, kus toonane Muinsuskaitseameti Lõuna-Eesti järelevalveosakonna juhataja Tarvi Sits mõönab kodanike eelarvamust Muinsuskaitseametist, kui rangest ja paindumatust karistusasustusest.

¹²⁷ Antud sõnastus on osaline refereering Haapsalu muinsuskaitseala põhimäärusest (Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, <https://www.riigiteataja.ee/akt/925321> (vaadatud 30. IV 2016)).

¹²⁸ Erandiks on Rakvere, kus vanalinn paikneb eemal kaasaegsest linnakeskusest.

2.4. Majaomanike, ettevõtjate jt kohalike panus

Nii nagu omavalitsusel lasub vastutus pärandi ala säilimise ees, on eraomanikel vastutus pärandi osade ees. Seaduses väljendub selgelt, et mälestise omamise või valdamisega kaasnevad kitsendused. Näiteks peab muinsuskaitsealal paikneva ehitise omanik või valdaja võimaldama Muinsuskaitseameti volitatud isikul ehitist üle vaadata ning tema kohustuseks on mälestist hooldada, remontida või restaureerida tuginedes muinsuskaitse eritingimustele. Kui omanik või valdaja nõudmisi eirab, võib see viia tema pärandiosa isegi sundvõõrandamiseni. Vara konfiskeerimine võib tunduda radikaalne, kuid võttes arvesse omavalitsuse vastutust, tegevusetuse pöördumatut kahju pärandile tervikuna ning muidki ohte (vt ptk 4), on see vältimatu ja loogiline samm. Muinsuskaitseala pole koht, kus passiivselt kinnisvara hinnakasvu oodata. Ajaloolised hooned vajavad pidevat hoolt ja kui ehitise valdaja seda pakkuda ei suuda, tuleb tal kinnisvarast loobuda. Risakil tuleohhtlikud puit- või varisemisohhtlikud kivimajad signaaliseerivad suutmatust igal tasandil, minnalaskmist kultuuripärandi alal tolereerida aga ei tohi.

Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealal moodustavad elu- ja ärihooned keskel läbi 75% ehitistest.¹²⁹ Võttes arvesse, et enamik kasutuseta hoonetest ja tööstushoonetest on samuti eraomandis, pole küsimustki, kellel on kaalukaim roll muinsuskaitsealade käekäigus. Õnneks pole eelkirjeldatud tegevusetus omanikeringis valdavaks. Paljud muinsuskaitseala elanikud soovivad hooned nõuetekohaselt korrastada, kuid neil lihtsalt napib teadmisi ja vahendeid. Selles valguses näivad kavandatavad muudatused muinsuskaitseaduses lootusrikkad. Juhul, kus riik võtab enda kanda eritingimuste koostamise ja järelevalve kulud ning soodustab praegusest veelgi enam omanike nõustamist praktilistes küsimustes,¹³⁰ võiks paraneda korrastustööde kvaliteet. Pikemas perspektiivis võiks selline reform meelitada ligi ka ettevõtjaid, kellele muinsuskaitsealuste hoonete äriks kohandamine vähem soovimatuid lisakulusid tekitaks. Kohaliku pärandi kaitsesse panustamiseks on lõputul hulgal viise ka kinnisvara omamata – olgu selleks kasvõi kohaliku muuseumi-, näituste- ja tähtpäevaüritustest osa võtmine, mälestuspäevade pidamine, kooliõpilaste kodukoha uurimistöodele kaasa aitamine ning kaasa rääkimine linna arengukava ja detailiplaneeringute või muude arengudokumentide avalikel aruteludel. Kui linnasüdamega seotud osapooled ilmutavad pidevalt huvi, avaldavad arvamust ning suudavad pakkuda ideid, võib see sammhaaval sillutada teed ka rohkemate kogukonnatunnet suurendavate osalus- ning otsustusprotsesside toimumiseni. Kindlasti

¹²⁹ Vt lisa 1.6.

¹³⁰ Raie, Siim. Kas poliitika peatab pärandi lagunemise? – Sirp 5. VI 2015.

tasuks väikelinnadeski kodanike tähelepanu ja vastutustunde ärgitamiseks rakendada kaasavat eelarvet¹³¹, mis on tõhus meede juhtida tähelepanu näiteks muinsuskaitsealadele ning kasulik viis koguda ideid ja langetada linnakeskkonnaga seonduvaid investeerimisotsuseid.¹³²

¹³¹ Kaasav eelarve parandab linnakodanike arusaamist linnaeelarvest ja selle kujunemisest, parandab kogukondade vahelist koostööd, aitab ellu viia uusi ideid või lahendada suuremaid vaidluspunkte. Kaasava eelarve jaoks eraldatakse vahendid kohaliku omavalitsuse eelarvest ning selle rakendamisel tuginetakse spetsiaalsele kaasava eelarve menetlusele. Enim on sellise juhtimisvõttega silma paistnud Tartu Linnavalitsus, kus avaliku suhete osakond kaasab linlasi juhtimisse juba neljandat aastat (Tartu kaasav eelarve 2016, http://www.tartu.ee/?page_id=24957 (vaadatud 30. IV 2016)).

¹³² Kolmest käsitatud väikelinnast on kaasava eelarve aastaks 2016 välja kuulutanud vaid Haapsalu (Haapsalu kaasav eelarve, <http://www.haapsalu.ee/kaasav-eelarve-2016?inheritRedirect=true> (vaadatud 30. IV 2016)).

3. HOONETE KASUTUS JA FUNKTSIOON MUINSUSKAITSEALAL

3.1. Riigi- ja ametiasutused

Avalikud hooned moodustavad Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealal paiknevatest ehitistest küllalt võrdse osa, ehk vastavalt 9% (11 tk), 12% (19 tk) ja 12% (22 tk).¹³³ Siinjuures olgu täpsustatud, et avalike hoonetena on silmas peetud just ametiasutusi, koole, teatri- ja kultuurimaju, kirikuid jms ning nende sekka ei ole arvestatud kohvikuid, kaupluseid, SPA-hotelle, motelle jm ärilisel otstarbel toimivaid avalikke kohti.

Kuigi selline osakaal näib esmapilgul tühine, hõlmab just see osa kultuuripärandi alade hoonestusest dominantseima, valdavalt ka kultuurilooliselt väärtuslikuma osa. Olukorda ilmetavad tabavalt kolme muinsuskaitseala kaardid hoonete kasutusest,¹³⁴ kus avalikud hooned paistavad silma ajaloolise linnaruumi suuremõõtmeliste kesksete ehitistena. Valgas ja Haapsalus jaotuvad need hooned küllalt võrdselt üle kogu muinsuskaitseala. Piklikul Rakvere muinsuskaitsealal koonduvad need vanema asustuse piirkonda ja lähemale tänapäevasele tuiksoonele Tallinna tänavale ala põhjapoolses osas.

Valga, Rakvere ja Haapsalu vaatlusandmete põhjal võib järeldada, et avalikud hooned on kultuurilooliselt kõige väärtuslikum ja paremini säiliv hooneliik muinsuskaitsealal. Heas või väga heas seisukorras on 73% Valga, 68% Rakvere ja 59% Haapsalu avalikest hoonetest.¹³⁵ Halvas või väga halvas seisukorras on nendest vaid 9%, 5% ja 9%.¹³⁶ Väärtuslikud või väga väärtuslikud on Valgas 73%, Rakvere 75% ja Haapsalus 86%¹³⁷ ning eraldi mälestisena kaitse all vastavalt 73%, 35%, 36% avalikest hoonetest.¹³⁸ Mõistagi pole need näitajad üheselt võrreldavad elu-, äri- ega tööstushoonetega. Ehitiste käekäiku määrab paljuski nende rajamis-aegne funktsioon. Näiteks tööstushooneid kiputakse ajaga kaasaskäimiseks sageli ümber ehitama, nii kaovad tihti nende algne ilme ja ka väärtused. Elu- või tööstushoonete seisukord pole kindlasti samaväärse tähelepanu all olnud ühiskondlike hoonete korrasoluga. Ka ärihooneid on sageli ümber ehitatud ja kujundatud, samas kui riigi- ja ametiasutuste esindushoonete puhul on ajaloolist ilmet kui olulist väärtust ajas pigem säilitada püütud. Selgeks eeliseks võib pidada ka materjali. Paekivist, keraamilisest tellistest või muust vastupidavast materjalist on

¹³³ Vt lisa 1.2.

¹³⁴ Vt lisa 2.4, 2.5, 2.6.

¹³⁵ Vt lisa 1.7.

¹³⁶ Vt lisa 1.8.

¹³⁷ Vt lisa 2.4, 2.5, 2.6 ja 2.13, 2.14, 2.15.

¹³⁸ Sealsamas.

ehitatud koguni 91% Valga, 95% Rakvere ja 72% avalikus kasutuses olevatest hoonetest.¹³⁹ Sellest kõigest nähtub, et ühiskondlikus kasutuses kinnisvara, olgu see siis kohaliku omavalitsuse, Riigi Kinnisvara AS (edaspidi RKAS) või kellegi kolmanda hallata, osutub keskeltläbi kõige paremini hoitumaks ja väärtustatumaks pärandi osaks. Kui see on nii, kas ei võiks siis avalikke või riigile kuuluvate hoonete osakaal muinsuskaitsealadel olla suurem?



40.–41. Vasakul pildil on Haapsalu muinsuskaitsealal paiknev klassitsistlik Läänemaa Ühisgümnaasiumi F. J. Wiedemanni, mis üheskoos selle tagaküljel olevate vanemate hoonemahtudega koolivõrgu reformimise raames eeskujulikult restaureeriti. Haridus- ja Teadusministeerium on uute ehitiste rajamise asemel eelistanud ajalooliste ja esinduslike koolimajade restaureerimist ja moderniseerimist. Sarnaselt Haapsalu koolikompleksile F. J. Wiedemanni 15, on korrastatud ka Valga muinsuskaitsealal paiknev koolihoone aadressiga J. Kuperjanovi 10, mis juba 2009. aastal pälvis vabariigi presidendilt Eesti kauneima kooli tiitli ja saab järgmise renoveerimise käigus lisanduse Haridus- ja Teadusministeeriumi, RKASi ja Valga Gümnaasiumi koostöös korraldatud kunstikonkursil välja valitud maja ajaloole viitava Terje Ojaveri skulptuuri „Hoolaud“¹⁴⁰ näol. Fotod aastatest 2014 ja 2011.

Käsitletavate muinsuskaitsealade kontekstis tuleks esile tõsta Haridus- ja Teadusministeeriumi poolset koolivõrgu reformimist, mille raames on uute ehitiste rajamisele eelistatud olemasoleva pärandi restaureerimist (ill 40, 41). Tänuväärne ja ettevaatav poliitika ei ole siiski valdav. Valga, Rakvere ja Haapsalu avalike hoonete osakaaluprotsent näib olevat väljakujunenud ja ei kipu lähiajal muutuma. Kunagiste kreisilinnade avalike hoonete liigid varieeruvad seinast-seina. Kaasaja tähtsaim administratiivhoone ehk linnavalitsus, on kõigis kolmes linnas aga muinsuskaitsealalt minema kolitud. Riigile kuuluvate avalike hoonete osakaal käsitletavatel aladel on hetkel piisav, kuid võiks olla suurem ja ei tohiks kindlasti langeda. Väga oluline on avaliku sektori kinnisvaraotsuste tegemisel keskenduda peale kokkuhoiu ka pärandi- ja keskkonnamõjudele.¹⁴¹ Teemakohases artiklis sõnab tabavalt Muinsuskaitseameti ehitismälestiste peainspektor Triin Talk: „Avaliku raha eest ehitamisel tuleks mõelda märksa pike-

¹³⁹ Vt lisa 2.4, 2.5, 2.6 ja 2.7, 2.8, 2.9.

¹⁴⁰ Renoveeritav Valga Gümnaasium saab endale täienduse Terje Ojaveri loodava pronksskulptuuri „Hoolaud“ näol, <http://rkas.ee/riigi-kinnisvarast/uudised/renoveeritav-valga-gumnaasium-saab-endale-taienduse-terje-ojaveri-loodava-pronksskulptuuri-hoolaud-naol> (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁴¹ T. Talk, Kasuta seda või oled sest ilma. Sirp – 10. IV 2015.

malt ette kui kümme aastat ja vaadata piirkondade arengut laiemalt kui üks ehitis või üks valitsusala. Isegi ühe uue koolimaja rajamine võib tulevikus suuresti mõjutada mõne mälestise või kogu linnakeskuse säilimist või nende korrastamisele kuluva avaliku raha summat.“¹⁴² Samas artiklis on välja toodud ka kahetsusväärne otsus Valgamaa kutseõppekeskusega. Selle asemel, et uus suur õppeasutus arhitektuurikonkursi abil oskuslikult eklektilisse linnatuumikusse rajada või olemasolevatesse ajaloolistesse rajatistesse integreerida, otsustati kompleks viia hoopis linna serva tühermaale. Võimalus linnasüda kihama panna jäi seda puhku kasutamata.



42. 18. sajandist pärineva varaklassitsistliku fassaadiga esindusliku aadlielamu omandas Rakvere linn 1826. aastal¹⁴³ kohtu ja võimuasutuste tarbeks. Seega võib väita, et ehitis on linna valitsemise teenistuses olnud ligi paarsada aastat. Nüüd, 2015. aastal otsustas linnavalitsus majanduslikel kaalutlustel ajaloolisest hoonest välja kolida ja alustada tööd nn Rakvere Targas Majas Lai tn 20. Linnapea sõnul oli tegu vältimatu ja raha lugemise mõttes kindlasti tark otsus¹⁴⁴. Foto aastast 2012.

3.2. Ärihooned

Ärihooned moodustavad Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealal paiknevatest ehitistest vastavalt 22% (26 tk), 8% (12 tk) ja 9% (17 tk),¹⁴⁵ kui neile lisada ärihooned, mis osaliselt on kasutuses elamutena¹⁴⁶, osutuvad näitajad järgmisteks: Valgas 34% (41 tk), Rakveres 14% (22 tk) ja Haapsalus 21% (40 tk).¹⁴⁷ Ärihoonete all on silmas peetud kauplusi ja muid äriettevõtteid nagu apteek, kingsepp, lukksepp vms, samuti kohvikuid, meelelahutus-, majutus- ning puhkeasutusi jms. Tööstushooned, mis samuti ärihuve teenivad, moodustavad Valga, Rakvere

¹⁴² Sealsamas.

¹⁴³ Kultuurimälestiste riiklik register, Elamu Rakveres, Tallinna 5, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=15736> (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁴⁴ Rakvere linnapea: Tarka majja kolimine oli vältimatu otsus. – *ärileht.ee* 1. XII 2015, <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/rakvere-linnapea-tarka-majja-kolimine-oli-valtimatu-otsus?id=73085913> (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁴⁵ Vt lisa 1.2.

¹⁴⁶ Ühtaegu elu- ja ärihooneteks osutuvad näiteks sellised ehitised, mille alumine korrus on poeruumideks ja kõrgematel korrustel paiknevad korterid.

¹⁴⁷ Vt lisa 1.2.

ja Haapsalu muinsuskaitsealadel paiknevatest hoonetest küllaltki tühised 3%, 6% ja 1%.¹⁴⁸ Teistest väiksema ärihoonete arvuga paistab silma Rakvere, kus muinsuskaitsealal paikneb ehitisi üldse kokku 157. Erinevuse tingib muuhulgas asjaolu, et kaasaegne linnakeskus on vanalinna muinsuskaitsealast eemale nihkunud. Paljud ärihooned ja asutustehooned asuvad Rakveres just kaasaegse keskvaljaku ümbruses, kus on ka turg, palju söögikohti, poode, bussi-peatus jm.

Haapsalu 189 ehitisest moodustavad ärilise või osaliselt ärilise funktsiooniga hooned peamiselt vanalinna tuiksoonel Karja tänaval asuvad majad. Võib väita, et muinsuskaitseala piires on ärihoone paiknemine Karja tänavast eemal lausa erandlik. Et kogu ettevõtlus ühe tänava äärde on koondunud, ei ole üllatav ka nende ehitiste suurem hulk, mis ühtaegu nii elamis- kui ärifunktsiooni täidavad.

Sarnane olukord on Valgas, kus 19. ja 20. sajandi vahetusel kaubandustänavaks kujunenud Vabaduse tänaval on paljude elumajade alumised korrused ettevõtluse tarbeks rakendatud. Valga muinsuskaitseala oluliselt suurema ärihoonete osakaalu tingib kesklinna üldine kompaktsus ja linnatuumiku ehitiste märksa väiksem arv – 120.

„Lagunevate majade vahel majandust ei elavda“, sõnab muinsuskaitse Reesi Sild „Kultuur 2020“ aruannet kommenteerides. „Me kõik teame, et turism edendab majandust ja teame ka seda, et turistid ei tule siia uudistama anonüümseid paneelelamute piirkondi, sest neid on neil endilgi küllalt. Lisaks vanalinnadele pakuvad mujalt tulnutele järjest enam huvi ka keskusest väljapoole jäävad argise ja mõnusa miljöoga puitmajade piirkonnad. Selleks, et need piirkonnad säilitaksid oma vaatamisväärsuse, peab väärtuste hoidmine olema elustiil ja loomulik hoiak, seda ei saa sundida.“¹⁴⁹

Mingil määral kajastab muinsuskaitseala elavdavate ettevõtete ja asutuste hulk kindlasti ka riigi ja kohaliku omavalitsuse võimekust, kuid veelgi otsesemalt peegeldab see just linnakodanike valikuid ja eelistusi. Soovimata siinkohal erinevaid ettevõtlusvorme sildistada, ei saa mainimata jätta tänapäevaste kaubanduskeskuste laastavat mõju väikelinnade õhustikule. Ka Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealadel on viimaste aastakümnetega suletud lugematul hulgal väikseid toidupoekesi, kuhu paremal juhul on nüüdseks kolinud pudupoed või nn kaltsukad. Toidukaupu, riideid, majapidamistarbeid ja muud elulist ja igapäevast eelistatakse soetada kiirelt ja mugavalt ühest kohast korraga. Kahjuks paiknevad kaubanduskeskused

¹⁴⁸ Sealsamas.

¹⁴⁹ R. Sild, Lagunevate majade vahel majandust ei elavda. – Sirp 5. VI 2015.

linnakeskustest valdavalt eemal ning sinna liikumiseks eelistatakse jalgsi, jalgrattaga või ühistranspordiga liikumisele autosid. Selline mugavus tingib väikelinnades igava ja isikupäratu liikumisvoo ja jätab tagaplaanile inimhõõtmelise linna peamised eeldused, milleks on „elavus, turvalisus, säästvus ja terviklikkus“¹⁵⁰.



43.–44. Enamikes Valga linnatuumiku kahe peatänavaga hoonetes on ka äripinnad. Vasakul on oskuslikult restaureeritud ning avara hoovikülje lisamahuga Vabaduse 32 ning paremal pildil mitmeid erinevaid ärisid koondav modernse vormikeelega 1990. aastatel rajatud büroohoone Kesk 10. Fotod aastast 2011.



45.–46. Vasakul pildil on Rakvere vanalinna kesksel ristteel paiknev puitpitsiline Pikk 17. Piduliku sissekäiguga hoone teenib jätkuvalt poodnike huve, hetkel asub selles optikakauplus. Paremal pildil olev ümarfrontooni ja suurte vaateakendega omanäolise Karja 25 funktsioon on selle rajamisajast saati olnud pood-elamu. Just siit majast saab tänapäeval soetada kuurordilinna menuka kaubaartikli Haapsalu salli. Lisaks müügiruumidele on ajalooline ehitis koduks Haapsalu Pitsikeskusele ja kohalikule käsitööseltile. Fotod aastatest 2011 ja 2014.

2000. ja 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmed viitavad muinsuskaitsealade asustatuse jõudsale vähenemisele ja pigem olemasolevate ruumide ümberehitustele, kui nende juurde tekkimisele.¹⁵¹ Samas ei saa välistada, et just viimase 5 aasta jooksul asustatus uuesti kasvule on pööranud. Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealal äriliseks tegevuseks sobivaid kasutuseta või osaliselt kasutuses hooneid igal juhul jagub. Et eluhoonete osakaal on käsitletavatel aladel nagunii suures ülekaalus, võiks ettevõtlust muinsuskaitsealadel linna-

¹⁵⁰ J. Gehl, Linnad inimestele, lk 6.

¹⁵¹ Pisemate arvelt suurenes avaramate eluruumide hulk. Vt lisa 4.1.

ruumi üldise elavnemise huvides praegusest enam soosida. Sellealaseid konkreetseid lahenduskäike või ideid peaks selgitama ja kuuldavaks tegema kohalik omavalitsus. Eeskujuks võib siin tuua Valga linnavõimu, kus linnapea kohtumisest kesklinna ettevõtjatega on välja kasvanud kohtumiste sari „Kesklinn särama“.¹⁵² Toonitada tuleb, et ettevõtluse soodustamine ei saa toimuda muinsuskaitse tingimuste leevendamise arvelt, sest sellega mitte ainult ei haavataks kultuuripärandi ala kui tervikut, vaid kahandataks linnaruumi atraktiivsust ja seeläbi ka ärilist potentsiaali. Hoonete ettevõtluseks kohandamine eeldab sageli muudatuste läbiviimist nende funktsioonis, ruumistruktuuris ja välisilmes. Seetõttu on ärihoonete korrastamisel tihe koostöö vastutava muinsuskaitse spetsialisti ja järelevalvaja eriti tähtis.

Ärihoonete seisukord käsitletataval aladel on rahuldav ja pigem hea. Haapsalu muinsuskaitsealal ei ilmnenud ainsatki halvas või väga halvas seisukorras ärihoonet, Valgas oli selliseid vaid 2 ja Rakveres 1 (ill 47). Valdav seisukorrahinnang ärihoonetele osutus heaks (Valga ja Haapsalu) või rahuldavaks (Rakvere).¹⁵³

Äritegevuse aktiivsuse kus tahes linnaosas tingib ikkagi kasumlikkus. Keegi ju ei eelda, et muinsuskaitsealade väarikates majades peavad kindlasti koha leidma fotograaf, habemeajaja, king-, kell- ja kübarsepp, talutarvete kauplus, kõrtsid, nooblid söögikohad jm, mida võime näha aastasaja tagustelt fotodelt.



47.–48. Mõningaid üksikuid väikevorme ja pisiettevõtlusi pole seljatanud aeg ega karm kapitalistlik turumajandus. Nii on omaette vaatamisvääruks kujunenud paekivivaremete vahel toimiv kingsepatöököda Rakveres aadressiga Pikk 22. Sama järjekindlalt tegutseb Valgas kahe miniatuurse väikevormiga hauakivide müügiplats Vabaduse tänava keskosas, aadressiga Vabaduse 16. Fotod aastatest 2012 ja 2011.

Kahjuks näib hetkeolukorras ebarealistlikuna ka idee mõne tänapäevase poeketi arhitektuurselt väljapeetud ja parklata esinduskauplusest, mis asuks kultuuripärandi alal. Või mine tea? Mõnevõrra erandliku näitena võib esile tõsta Kuressaare muinsuskaitsealale juba 2002. aastal rajatud

¹⁵² J. Rapp, Ettevõtjad julgustavad linnavalitsust kinnisvaraarendust suunama. – Valgamaalane 4. VI 2015.

¹⁵³ Vt lisa 1.8.

varjamatult moodsat arhitektuurikeelega ärihoonet Ferrum, mis julgelt ja vaimukate viidetega ajaloolise keskkonnaga dialoogi astub. Ehitises on tänapäevasele kaubamajale omaselt leidnud koha mitmete ettevõtete esindused, suur raamatupood ja isegi galerii, kuid sealtki puudub eriliselt tarbijatundlikusse sektorisse liigitatud¹⁵⁴ suuremate toidupoekettide esindatus. Toidupood asub naaberkinnistul ja märksa lihtsakoelisemas majakarbis.

„Inimene kujundab linna, linn kujundab inimest.“¹⁵⁵ Loodetavasti saab peagi jälgida seda, kui võrd mõjuv on väikelinna tarbimis- ja käitumismustritele Arhitektide Liidu tähtajalise ravimina välja kirjutatud „antidepressant“¹⁵⁶.

3.3. Elumajad ja nende kasutusviis

Eluhooned moodustavad Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealal paiknevatest ehitistest vastavalt 48% (58 tk), 66% (105 tk) ja 68% (129 tk), neist eramud on Valgas 9%, Rakveres 29% ja Haapsalus 35% ning korterelamud 39%, 37% ja 33%.¹⁵⁷

Valgas on elamute osakaal oluliselt väiksem, sest linnatuumiku muinsuskaitseala hõlmab jätkuvalt mitmeid ärisid, mis Rakveres ja Haapsalus on mujale linnaruumi hajunud. Eluhoonete väiksema osakaalu tingib Valgas aga muinsuskaitseala väiksus ja kontseptsioon, millega on eeskätt väärtustatud Kesk ning Vabaduse tänava suurlinlikum hoonestus ning mis jätab ajaloolised puitelamud (muinsuskaitseala lõunaküljel) suuremalt osalt leebema regulatsiooniga muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Rakvere elamute iseäranis suur osakaal on linnaosa eelnevalt kirjeldatud käekäiku arvestades üpris ootuspärane. Rakvere vanalinna hoonete kasutusviiside plaan¹⁵⁸ visualiseerib efektselt, kuidas avalike ja ärihoonete osakaal tänava keskosas, ehk kaugemal linnusest ja kaasaegse linnakeskuse vaateulatusest, rauged ja läheb sujuvalt üle era- ja kortermajade piirkonnaks.

Üllatavaim on eluhoonete osakaal Haapsalus. Erinevalt Rakverest pole Haapsalu linnuseümbrus ja ajalooline asustuspaik minetanud linnasüdame staatust. Elamufunktsiooniga ehitised on siin aga veelgi tavalisemad, kui Rakveres.¹⁵⁹ Selle tingib pärand kuurordilinna

¹⁵⁴ Kapital: 74. Eesti Rahvusringhääling. ETV, 13. IX 2012 kl. 21.40, <https://arhiiv.err.ee/vaata/kapital-74> (vaadatud 8. V 2016).

¹⁵⁵ J. Gehl, Linnad inimestele, lk 9.

¹⁵⁶ Kõnekujund on viitab linnakeskuste konkurssidele ja Jan Skolimowski 2015. aasta 19. juunil Sirbis ilmunud artiklile „Antidepressant väikelinnale“, kus autor jagab muljeid kordaläinud Valga võistluse žüriitööst.

¹⁵⁷ Vt lisa 1.2.

¹⁵⁸ Vt lisa 2.5.

¹⁵⁹ Vt lisa 1.2.

õitsenguaegadest, mil hubane linnasüda tänaseni säilinud pisikeste suvemajade ja kodudega jõudsalt tihenes. Teatavat mõju võis avaldada ka nõukogudeaegne restaureerimis- ja kinnisvarapoliitika, mis nägi hoonete korrashoiu tagamiseks ette nende müümist eraomandisse.¹⁶⁰ Linnasüdame positsioon püsib muinsuskaitsealal praeguseni, kuid tugevat survet ja konkurentsi soodsa ettevõtluspiirkonnana pakub linnaosa Tallinna maantee, Posti¹⁶¹ tänava ja Lihula maantee suure risttee ümbruses. Selles suunas on linn juba vaksalihoone avamisest alates valgunud.

Eluhoonete kasutust ja seisukorda analüüsid ei saa olulise tegurina jätta tähelepanuta hooneliigi põhilist materjali, milleks on puit. Kui eelkäsitatud avalike asutuste esindushooned, sageli ka ärihooned on tihtilugu vastupidavamast paekivist (Haapsalus ja Rakveres) või põletatud tellisest (Rakveres ja Valgas), siis eluhooned on valdavalt puidust. Puitmajad moodustavad Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitseala ehitistest vastavalt 46%, 46% ja 74%.¹⁶² Kui võrrelda muinsuskaitsealade hoonete ehitusmaterjalide ja kasutuse plaane,¹⁶³ on täpsema arvutusetagi hoomatav, et enamuse puitmajadest moodustavad just elamud. Muinsuskaitsealaid puudutavad uudised ning nende järelkaja viitavad, et eraomanikest majaelanikud peavad Muinsuskaitseameti piiranguid liiga karmiks. Eraomanike keerulisemast toimetulekust on andnud mõista ka kõigi kolme linnaga seotud muinsuskaitseinspektorid.¹⁶⁴ Alade rahva ja eluruumide loenduse 2000. ja 2011. aasta elatusallikate kõrvutamise viitab, et olulise osa elamispindade kasutajatest moodustavad pensionist elatujad, kelle osakaal üldist rahvastiku vähenemist arvesse võttes kümne aastaga isegi suurenes.¹⁶⁵ On mõistetav, et üksnes pensionist elatujate võimekus ehitisi hooldada on väga madal, et mitte öelda võimatu. Võttes arvesse ka töötavad eakad, võib väita, et vähemalt kolmandiku kuni umbes poole muinsuskaitseala praegustest elanikest moodustavad pensionärid. Pärandisse investeerimise ja korrastamise osas ei saa loota ka muu elatusallikaga kodanikele, keda enamjaolt esindavad lapsed ja noored. Palga ja ettevõtjatuluna on oma sissetulekuks märkinud aga vaid 31% Valga, 41% Rakvere ja 42% 2011. aastal rahvaloendusel küsitletutest.¹⁶⁶ Muinsuskaitseala elanike võimetus hooneid õigeaegselt ja nõuetekohaselt korrastada on tõsine probleem. Eriti keeruliseks teeb olukorra ajalooliste puitmajade paljususe ja nende omanike väga erinevad soovid ja võimalused.

¹⁶⁰ E.-J. Sedman, Haapsalu vanalinna detailplaneerimisprojekti korrektuur. Kõide II. Tallinn, 1974. MKA arhiiv, P-5093, lk 22.

¹⁶¹ Posti tänava näol on tegemist Tallinna maanteeeni kulgeva Karja tänava pikendusega. Posti tänav algab ja Karja tänav lõppeb Vaba ja Mihkli ristumispunktis ehk täpselt vanalinna muinsuskaitseala piiril.

¹⁶² Vt lisa 1.4.

¹⁶³ Vt lisa 2.7, 2.8, 2.9. ja 2.4, 2.5, 2.6.

¹⁶⁴ Vestlus Mari-Liis Parisega, 28. VIII 2011; vestlus Kalli Petsiga, 8. IV 2015; vestlus Kaarel Truuga, 20. X 2015. Märkmel autori valduses.

¹⁶⁵ Vt lisa 3.5.

¹⁶⁶ Sealsamas.



49.–50. Vasakul pildil on autentsena säilinud järjepidevas kasutuses püsinud 8 korteriga ja ehitismälestisena kaitse all olev puitelamu Kungla 6 Valgas ja paremal pildil selle lähedal paiknev hoovimaja Kungla 5a, mille algne ilme on oskamatu renoveerimise ja sobimatute avatäidete paigaldamise läbi sootuks kadunud. Fotod aastast 2011.



51.–52. Vasakul pildil on Pikk 74 Rakveres, mis on imetlusväärne näide nn ürgbalti tüüpi vanemast puithoonest, kuid mis pole heaperemehelikku kätt tunda saanud juba aastakümneid. Paremal pildil on Pikk 20 hoone avariiline hoovikülg. Mitmed Rakvere Pika tänava puitelamud on osaliselt varisemisohtlikud. Fotod aastast 2012.



53.–54. Parim saatus puitmajale on kuldsete käte ja ajaloo huviga hoolas peremees. Just seetõttu võib imetleda promenaadi äärset kaunilt restaureeritud puitelamut Promenaadi 18 (vasakul pildil). Haapsalus seisavad jõude mitmed väärtuslikud suvilad. Üheks selliseks on paremal pildil kujutatud efekitse klaasverandaga Suur-Mere 12a. Aastaringseks kasutamiseks paljud suvemajad paraku ei sobi. Fotod aastast 2014.

Muinsuskaitsealade äriefunktsiooniga hoonete ja elamute seisukorra ning väärtushinnangute omavahelisest võrdlusest võib välja lugeda, et majade parem seisukord kipub pigem kahandama nende arhitektuuriajaloolist väärtust. Sellest omakorda võib järeldada, et nii ettevõtjate kui eraomanike pärandi korrastustööd ei ole olnud piisaval tasemel ja majaomanike suutmatus on osutunud omamoodi väärtuste säilitajaks. Selline tendents on murettekitav, kuivõrd praeguseks valdavalt enam kui 100 aasta vanused puitmajad asjatundliku hoolduseta varsti enam püsti ei seisa. Kui puitelamud muutuvad varisemis- ja tuleohtlikuks, siis peletavad need kultuuri- väärtuslikust keskkonnast eemale ka elanikud ja linnaruumi elavdavad ettevõtted.



55. Hetkel tuleb kasutada kujutlusvõimet või vaadata ajaloolisi fotosid, et tajuda millise harukordse terviku moodustas 100 aastat tagasi torniga puitelamu Kesk 13 koos stiiliühsete naabermajade ja omanäolise kirikuhoonega Valga ajaloolises linnasüdames (ill 2). Foto aastast 2011.



56. Rakvere ajaloolises linnasüdames paiknev räsitud moega puitelamu Pikk 24. Nagu mitmed muudki ehitised Rakveres osutub objekt oma kujukate haavadega ühtaegu ka omamoodi vaatamisväärsuseks. Selle ühel küljel on jäljed kunagisest põlengust ja teisel küljel endisaegse liitmahu siluett. Maja restaureerimine näib üüratu väljakutsena. Foto aastast 2012.



57.–58. Haapsalu linnasüdames paiknev puithoone Lossiplatsi 6 (vasakul pildil), mis algselt täitis hotelli funktsiooni osutus hiljem ajutiseks asupaigaks ka ajaloolisele 1. Eesti Jalaväepolgule ja linnavalitsusele ning muuseumile.¹⁶⁷ Puitehitised seisab sarnaselt mitmetele teisele suuremõtmelisele majadele Haapsalu linnasüdames täiesti kasutuseta. Maja säilimine eeldab viivitamatuid uuringuid ja kapitaalremonti. Paremalt pildil on promenaadi äärne suvemaja Linda 11, mille erakordselt autentse ilme ja rohkete pisidetallide säilimises võib muuhulgas „näha süüd“ väheaktiivsel omanikul. Fotod aastast 2014.



¹⁶⁷ K. Paulus, Jalutaja teejuht, lk 34.

Lisaks omavalitsustele ja muinsuskaitsetele on probleemistiku üle juurelnud ka tähelepanelikumad elanikud. Vanalinna käekäigu üle arutleb Haapsalu linnakodanik Heino Tamm: „Ajaj, kui valdav osa Euroopast on võtnud suuna säästva ja olemasolevat keskkonda arvestava arengu poole, oleks positiivne, kui ka Haapsalu kuuluks nende linnade hulka, kus täna oleks au sees kohaspetsiifikast lähtuvad väärtused /.../ Kes vanalinnas on jalutanud, see on vast märganud, kui palju on tühjana seisvaid maju. Osalt räämas, ümbruski rohtu kasvanud ja enamik neist eraomandis. Milline võiks olla lahendus, et nendesse elu sisse puhuda? /.../ Aga kui omanikud on suutmatud (vanad, töötud jms), siis miks mitte linnavalitsejatel appi tulla. Haapsalu linnavalitsus võiks olla ka vahendaja rollis, aitamaks majaomanikke kokkulepete sõlmimisel majade renoveerimiseks. Usutavasti on võimalikud põhimõtteliselt sellised kokkulepped, kui majaomanik lepingu alusel nõustub maja andmisega soodushinnaga rendile tingimusel, et projekti raames maja restaureeritakse. Selliselt saaks kasu majaomanik (maja saab korda) ning väikeettevõtjad, kes saavad soodustingimustel hakata kasutama heas asukohas rendipindu.“¹⁶⁸

Kuigi väikeste variatsioonidega, on linnakodaniku mõte praeguseks juba realiseerumas, kuid seda mitte kodaniku kodulinnas Haapsalus, vaid hoopis Valgas. Nimelt on Valga omavalitsus linnaarhitekti Jiri Tintera eestvedamisel ning koostöös TTÜ tudengitega kaardistanud kogu linna hoonestuse. Andmete analüüsi põhjal on nüüdseks koostatud kava probleemide leevendamiseks, mis põhineb nn *brownfield*¹⁶⁹ (alade) ümberarendamistes.¹⁷⁰ Täpsemalt kavatakse Valgas lammutada üle 100¹⁷¹ amortiseerunud kortermaja või vareme ning muuta nende alune pind haljasalaks. Plaan näeb ette hoonestuse koondamist kesklinna ning ka muinsuskaitsealal paiknevate hoonete korrastamist ja elamiseks välja üürimist. Plaan on radikaalne, Eestis uudne ja harjumatu ning selle elluviimine sujub esialgu visalt. Idee põhiprobleemiks on kinnisvara omandiküsimus. 2011. aasta seisuga kuulus käsitletavate muinsuskaitsealade eluruumidest riigile või kohalikule omavalitsusele vaid 1,6%, 0,9% ja 2,7%, ehk 8 eluruumi Valgas, 4 Rakveres ja 9 Haapsalus.¹⁷² Erasikutele kuuluvaate eluruumide osakaal on seevastu 96%, 91% ja 89%.¹⁷³ Võttes arvesse, et kuivõrd suure osa kogu muinsuskaitsealade hoonestusest moodustavad haprama säilivusega puithooned¹⁷⁴, näib kiireloomuline reform kultuuripärandi aladel hädavajalik. Kohati väljapääsmatuna näivat olukorda

¹⁶⁸ H. Tamm, Kuidas Haapsalu vanalinna elu tuua. – Lääne Elu 2. III 2014.

¹⁶⁹ *Brownfield* on mahajäetud või alakasutatud alad, mis on varem olnud kasutusel. Erinevalt alakasutatud aladest on *brownfield* mõjutatud teda ümbritseva piirkonna kasutusest. *Brownfield* on sageli hoonestatud ja välja arendatud taristuga. *Brownfield*-id võivad olla reostunud või reostuse kahtlusega ning vajavad sekkumist taastamaks kasulikku kasutust (H. Tõugjas, Probleemsete korterelamute arendus Valga linnas. Tartu: Eesti Maaülikool Metsandus- ja maaehitusinstituut, 2015).

¹⁷⁰ I. Tintera, Valga: liiga suur linn. Linnaplaneerimine kahaneva linna oludes. Ettekanne seminaril „Ruumiline planeerimine kahaneva elanikkonna tingimustes“, Tallinna Ülikool, Tallinn 7. V 2015.

¹⁷¹ Valga linn plaanib lammutada sada kortermaja. – Postimees 2. IV 2014.

¹⁷² Vt lisa 3.4.

¹⁷³ Sealsamas.

¹⁷⁴ Valgas, Rakveres ja Haapsalus keskeltläbi 58%, vt lisa 1.6.

praeguseks põhjalikumalt analüüsinud Valga linnaarhitekt ja linnaplaneerimise eriala doktorant Jiri Tintera on muuhulgas toonitanud, et lahendus eeldab riigi tasemel struktuurseid muudatusi ja üksi linn probleemiga iseseisvalt hakkama ei saa.¹⁷⁵ Kuna Valga, Rakvere ja Haapsalu hoonete seisukorrahinnangud suuresti kattuvad,¹⁷⁶ tuleks teistelgi muinsuskaitsealasad haldavatel omavalitsustel olukord koheselt kaardistada. Isegi kui hooned on eramanduses, lasub otsene vastutus väljakujunenud linnaehitusliku terviku säilimise ees ikkagi omavalitsustel (vt ptk 2.3). Ilmselt pole liialdatud väide, et õdusate ja palju imetletud puidust kortermajade käekäik määratakse just neil kümnenditel.

3.4. Üldistusi hoonete kasutusest ja funktsioonidest muinsuskaitsealal

Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealadel paikneb arvukalt väärika ajaloo ning ilme, sobiva ruumistruktuuri ning hea ehituskvaliteediga ehitisi, mis erinevate riigi- ja ametiasutuste funktsiooni täita suudavad. Avalike hoonete nagu lasteaed, noortekeskus, kool, maa- või linnavalitsus, kultuurimaja, muuseum, arhiiv või muu paiknemine ajaloolises linnasüdames, või vähemalt selle vahetus läheduses, on tervikliku ja toimiva pärandiala huvides ülimalt tähtis.



59. Valga noortel on vedanud. Valga ANK ehk Valga avatud noortekeskus on end sisse seadnud kaunilt restaureeritud Moreli villas J. Kuperjanovi 9. Hoone on noorte päralt tänu selle algele omanikule Adam Morelile, kes parandas maja enne küüditamist Eesti Vabariigile tingimusel, et majas hakkavad olema või tegutsema lapsed.



60. Haapsalu ajaloolise linnaväljaku ääres paikneb telliskivihoone Lossiplatsi 4. Ühe vähesena Haapsalu linnasüdames paiknevatest hiiglaslikest hoonetest on see aktiivses kasutuses. Kunagises ärihoones tegutseb nüüd Haapsalu politseijaoskond. Fotod aastatest 2011 ja 2014.

Igal võimalikul juhul peaks vältima muinsuskaitsealadel tegutsevate ühiskondlike asutuste ümberviimist või -kolimist seal, kus on need tegutsenud rajamisajast alates või pikema perioodi jooksul. Uute riigi- ja ametiasutuste rajamisel või ümberkolimisel võiks esmajärje-

¹⁷⁵ I. Tintera, Valga: liiga suur linn. Linnaplaneerimine kahaneva linna oludes.

¹⁷⁶ Vt lisa 1.3.

korras kaaluda ka muinsuskaitseala ning sellel paikneva ajaloolise kinnisvara ära kasutamist. Vana maja nõuab kordategemiseks küll suuri investeeringuid, kuid pikemas perspektiivis võib see maandada hoopis riske ning osutada üllatavalt kasulikuks ja lõpuks ka kasumlikuks. Kuigi kõigi kolme muinsuskaitseala näitajad hoonete rajamisaegade, kasutuse ja seisukorra osas paljuski ühtivad,¹⁷⁷ on igal pärandialal linna minevikust, suuruselt, rahvastiku muutusest, üldisest elatustasemest ja muust tulenevalt omad spetsiifilised probleemid.



61.–62. Vasakul pildil on omanäolise lahendusega paekiviehitis Pikk 45 Rakveres. Iseloomulikult paigale on kinnistu järsu kaldega, mille läbi ehitis hooviküljele pikenedes ruumi juurde võidab. Vastupidav kiviehitis on hetkel räämas ja ootab kordaseadmist. Paremalt pildil on efektne miljöövaade Valga linnasüdames Kesk 20 puitelamu hoovis. Ajahambast puretud puitelamut pole järjepidevalt hooldatud. Mõned hoone seintest on niivõrd vildakil, et jääb arusaamatuks, kuidas avatäited lahti ja kinni püsivad. Kortrelamu on avariilisest seisukorrast hoolimata osaliselt kasutuses. Fotod aastatest 2012. ja 2014.

Käsitletud aladest eeskätt puithoonete osakaaluga silma paistvas Haapsalus, on peamiseks probleemiks liiga suured ehitised. Mitmed neist paiknevad otse linnasüdames ja rikuvad aasta-aastalt enam armastatud suvituslinna terviklikku ja hubast miljööd (nt Lossiplats 1, Jaani 1, Supeluse 2). Kui paljud ebamugava kujuga väiksed majad on alal saanud ettevõtliku omaniku ja leiavad üldjuhul ka kasutust, siis suuremate ajalooliste ehitiste arendamiseni raudteeta kuurordilinnas sageli ei jõuta.

Rakvere vanalinna põhiprobleemiks on visa toibumine agulirajooni mainest. Kuigi mitmed Pika tänava hoonetest on tänaseks oskuslikult restaureeritud ja rakendatud kasutusse nii avalikus- kui erasektoris, siis jätkuvalt laguneb alal liiga palju kasutuseta kultuurilooliselt väärtuslikke hooneid, mis linnaosa kutsuvaks ei tee.

Kui Haapsalu probleemiks on liiga suured ehitised, siis Valga probleemiks liiga suur linn¹⁷⁸. Linna rahvastiku drastilise vähenemise üheks tagajärjeks on muinsuskaitsealal paiknevate vee

¹⁷⁷ Vt lisa 1.1, 1.2, 1.3.

¹⁷⁸ Viide J. Tintera ettekandele „Valga: liiga suur linn. Linnaplaneerimine kahaneva linna oludes“.

ja kanalisatsioonita ebamugavamate ja suuremaid hoolduskulusid nõudvate majade tühjaks jäämine ja lagunemine.

Loetletud probleemid ei ole ainult kohalike omavalitsuste, vaid iga endast ja kultuurist lugupidava kodaniku mure. Arvukalt võib tuua näiteid, kuidas muinsuskaitsealadel Valgas, Rakveres ja Haapsalus on äärmise pühendumisega ja järjepidevalt hoolitsetud või suure entusiasmi ning riigi toeta elus hoitud ja ellu äratatud ehituspärandit, mida praegu kõik imetleda võivad. Inimmõõtmelise ruumikorraldusega väikelinnade muinsuskaitsealad omavad endiselt kõrget potentsiaali õdusate ja täisväärtuslike keskkondadena. Aga selleks, et seda potentsiaali säilitada, ammugi siis realiseerida, ei saa loota ainult „kiiksuga inimestele“¹⁷⁹.

Käsitletud alade eri hooneliikide analüüs osutab, et otsustavalt ning pärandit arvestavalt peaks reguleerima või ümberreguleerima asuma riigi kinnisvara investeringuid¹⁸⁰, riiklike üüri- või munitsipaalkorterite rajamist ning tingimusi uusehitistele muinsuskaitsealadel (ptk 5).

¹⁷⁹ Väljend viitab restaureerimiskogemusega ettevõtja Igor Andrejevi heatahtlikule ütlemisele idüllilise ajalugu väärtustavate majaomanikest linnakodanike kohta. Tsitaat pärineb 2014. aasta 10. juuni Virumaa Teataja artiklist „Mahajäetud agul muutub eliitkinnistuseks“.

¹⁸⁰ Selleaastane ülevaade riigi kinnisvarainvesteeringutest jätab väikelinnad tagaplaanile. Vaid üks suurinvesteering seitsmest on suunatud väikekohale (Vaata, millestesse kinnisvaraobjektidesse tahab valitsus lähiajal investeerida, <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/vaata-millestesse-kinnisvaraobjektidesse-tahab-valitsus-lahiajal-investeerida?id=74349547> (vaadatud 30. IV 2016)).

4. KASUTUSETA HOONED MUINSUSKAITSEALADEL

4.1. Kasutuseta hoonete osakaalust ja funktsioonidest

Käsitlevatest ehitistest moodustavad eraldi kategooria kasutuseta hooned. Nendeks liigituvad endised ühiskondlikud-, äri-, või tööstushooned, samuti elamud, korterelamud või muud ehitised, mis inventeerimise käigus näisid selgelt mahajäetud, müügisolevad või konkreetse otstarbe ja kasutuseta (ill 63–74).

Valga, Rakvere ja Haapsalu linnad võib liigitada „kahanevateks linnadeks“, mis vastava uurimisvõrgustiku SCIRN (ingl k *Shrinking Cities International Research Network*) seletuse kohaselt tähendab tihedalt asustatud linnalist ala minimaalse elanikkonnaga 10000 inimest, mis on elanikke kaotanud suurtel aladel rohkem kui kahe aasta jooksul ja mis läbib majanduslikku transformatsiooni struktuurse kriisi sümptomitega.¹⁸¹ Kolmest väikelinnast vastab neile tunnustele kõige enam Valga, kõige vähem aga suurema elanikkonnaga Rakvere, ehkki seal on kahanemise laastav mõju olnud iseäranis suur just vanalinnale. 2000. ja 2011. aasta rahva ja eluruumide loendusandmete järgi kahanes elanike arv Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealadel vastavalt 21%¹⁸², 11% ja 23%.¹⁸³ Kuigi käsitlevatel muinsuskaitsealadel on eluruumide arv püsinud 10 aasta jooksul stabiilne või isegi kasvanud, on drastiliselt vähenenud nende asustatus ja kasutus. Valga, Rakvere ja Haapsalu asustatud eluruumide hulk vähenes vastavalt 12%, 12% ja 27% ning asustamata eluruumide hulk kasvas 26%, 53% ja 64%.¹⁸⁴ Äramärkimist väärib ka 10 aasta jooksul toimunud üüritavate elupindade arvu vähenemine – Valga muinsuskaitsealal pool¹⁸⁵, Rakveres kaks ja Haapsalus enam kui kolm korda.¹⁸⁶ Need murettekitavad näitajad ei kajasta kahjuks kogupilti muinsuskaitsealadest. Kõigil kolmel alal paikneb arvukalt selliseidki hooneid, mille otstarve pole loendatud eluruumide ega kohalike elanikega otseselt seotud. Kasutuseta hooneteks osutuvad peale kortermajade, elamute ka tööstus- ja ärihooned ning muu otstarbega objektid, mis tihtilugu on muinsuskaitse seisukohalt väärtuslikud, väga väärtuslikud ja eraldi ajaloo- või ehitismälestisena kaitstavad.

¹⁸¹ E. Mäekivi, Kahanevate linnade elamufondiga seotud probleemid ja meetmed Valga linna näitel. Tartu: Tartu Ülikooli Loodus- ja tehnoloogiateaduskonna Ökoloogia ja Maateaduste instituudi Geograafia osakond, 2015. Kättesaadav: DSpace – University of Tartu Library, http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/48358/Maekivi_Epp.pdf?sequence=1&isAllowed=y (vaadatud 30. IV 2016).

¹⁸² Märkimisväärse osa Valga muinsuskaitseala eluruumidest asuvad vähem väärtuslikes nõukogude perioodist pärinevates kortermajades (II kvartal). Valdavalt ajaloolisi puitmaju hõlmavate kvartalite (I ja III) osas oli vastav näitaja koguni 36% (431-lt 273-le). Vt lisa 4.1.

¹⁸³ Vt lisa 3.1.

¹⁸⁴ Vt lisa 3.2.

¹⁸⁵ I ja III kvartali osas oli see 63%. Vt lisa 4.1.

¹⁸⁶ Vt lisa 3.3.



63.–64. Vasakul pildil on üks koloriitsematest elamutest Eestis, J. Kuperjanovi 12 Valgas. Tegemist on kunsti- ja malembese Julius Goertzi luksusvillaga, mille fantaasiarikkad dekoorielemendid on majale andnud hüüdnime „lõvidega maja“. 20. sajandi alguskümnenditel rajatud ehitismälestise seisukord on avariiline. Paremal pildil on 20. sajandi algusest pärinev ja ehitismälestiseks tunnistatud keraamilistest tellistest viilkatusega historisistlik kaubahoone Vee 1. Fotod aastatest 2011.



65.–66. Vasakul pildil on Rakvere Pika tänava keskosas paiknev ja ajaloomälestiseks tunnistatud Pikk 29, mis pärineb 19. sajandi II poolest ja kus on tegutsenud paljud erinevad õppeasutused. Maja hooviküljel on massiivne pikendus ning hoolimata ümberehitustest omab väärtuslik ehitus jätkuvalt head arenduspotentsiaali. Paremal pildil on autentsena säilinud omaaegne esinduslik häärber ja hilisem ravikorpus Supeluse 2 Haapsalus, mille taasavamisest ja kordategemisest palju kõneldakse. Reaalne arendamine ei näi aga maja muutumatut seisukorda arvestades ennast ära tasuvat või on liialt riskantne. Neorenessansi- ja klassitsismitunnustega promenaadi äärset ajaloolist villat ei ole eraldi mälestiseks tunnistatud. Fotod aastatest 2012 ja 2014.

Enim kasutuseeta hooneid on Valgas, kus need moodustavad ligi viiendiku kogu muinsuskaitsealal paiknevatest ehitistest (21 tk). Rakverel ja Haapsalul on näitajad vastavalt 8% (12 tk) ja 10% (19 tk).¹⁸⁷ Nendest objektidest on väärtuslikuks või väga väärtuslikuks hinnatud märkimisväärne osa – Valgas 66% (14 tk), Rakveres 83% (10 tk) ja Haapsalus 26% (5 tk).¹⁸⁸ Kasutuse osas torkab silma eeskätt eramute suurem osakaal (vastavalt 8, 6 ja 8 tk) ning tööstushoonete suurem hulk Valgas (5 tk) ja ärihoonete hulk Haapsalus (6 tk).¹⁸⁹ Kaks viimast näitajat viitavad otseselt linnade kunagistele põhitegevusharudele, kuivõrd Valgas on kasutuseeta tööstushoonete näol tegemist peamiselt transiitlinnale iseloomulike laohoonetega ning

¹⁸⁷ Vt lisa 1.2.

¹⁸⁸ Vt lisa 1.14.

¹⁸⁹ Vt lisa 1.13.

Haapsalus on kunagiste ärihoonete näol tegemist mitmete majutusasutustega. Kasutuseta hoonete osakaal ja funktsioon viitab korraga nii linnade konkreetsetele kohaspetsiifilistele puudustele, kui üldisemale probleemistikule, mida põhjustavad muinsuskaitsealadel pikka aega lagunened ja mahajäetud majad.

4.2. Kasutuseta hoonete mõjust

Et halvas või väga halvas seisukorras on umbes kolm neljandikku Valga, Rakvere ja Haapsalu kasutuseta muinsuskaitsealade hoonetest,¹⁹⁰ pole kuigi imeks pandav. Tühjaks jäänud majad pärinevad valdavalt nõukogude perioodile eelnevast ajast ja vaid 2 ehitist Valgas ja 1 ehitist Haapsalus on uuemad.¹⁹¹

Epp Mäekivi, kes on oma bakalaureusetöös uurinud kahaneva linna probleemistikku Valga näitel ning intervjuerinud selle käigus linnaametnikke, -arhitekti, kinnisvaraomanikke ja maaklerit, kirjeldab räämas ja kasutuseta hoonete mõju keskkonnale järgmiselt: „Kõik intervjueeritavad nõustuvad, et probleemid elamumajanduses mõjutavad oluliselt ka teisi aspekte Valga linna arengus. Kõige kriitilisem on olukord kesklinnas, kus enamik hoonetest on räämas. Väikeärid ning ettevõtted üldisemalt väldivad kesklinna. Valga paremad hotellid, restoranid ja kohvikud ei asu enam kesklinnas, sest kesklinna mahajäetud keskkond ei meelita kliente ligi. Linnaametnikud leiavad, et räämas keskkond mõjutab inimese alateadvust ning elanikud ei hooli allakäinud keskkonnas elades enam nii palju ka enda omandist. Kui linnakeskkond halveneb, on inimestel palju raskem ennast linna arenguga seostada ning kaob usk, et Valgal on tulevik ja elanikel tasub panustada linna arengusse. Kõige olulisem kapital on igas linnas aga just kohalike elanike aktiivsus, usuvad linnaplaneerijad.“¹⁹²

Kuigi öeldu puudutab konkreetselt Valga linnatuumikut, kus kasutuseta hoonete osakaal on kõige suurem, võib kirjeldatud käsitleda teisteski väikelinnades aset leidvate protsesside võimaliku kaugemaleulatuva tagajärjena. Isegi kui hooned seisavad kasutuseta, on müügis või alakasutuses, tuleks nende välisilme korrasolu muinsuskaitsealadel erakordse tähelepanekusega jälgida ja nõuda. Vastasel korral ei pruugi räämas majad mõju avaldada mitte üksnes kinnisvara hindadele ja linnaelanike meelsusele, vaid kujutada reaalselt ohtu inimeste elule ja pärandi püsimisele.

¹⁹⁰ Vt lisa 1.12.

¹⁹¹ Vt lisa 1.11.

¹⁹² E. Mäekivi, Kahanevate linnade elamufondiga seotud probleemid ja meetmed Valga linna näitel, lk 31.



67.–68. Puitmaja Pikk 31 ei ole mälestis, kuigi 19. sajandi lõpukümnenditel tegutses siin J. Kunderi initsieeritud trükkikoda ning mõnda aega oli see Rakvere kultuurielu keskuseks. 10. detsembril 2012. aasta puhkes müügisolevas majas tulekahju. Pika tänava puidust majadereas kahandab poolpõlenud hoone linnaelanike kindlustunnet. Kasutuseta seisab ka kõrvalolev mälestis Pikk 29 (ill 65). Fotod aastatest 2010 ja 2012.



69.–70. Ainus algse kujundusega säilinud juugendelamu Tõusu 7 Rakveres ei ole eraldi mälestiseks tunnistatud, sest asub muinsuskaitsealal. Unikaalne puitelamu süttis 2. septembril 2015. aastal. Fotod aastatest 2012 ja 2015.



71.–72. Riia 5 Valgas on üks kolmest linna vanimast majast. Ehitismälestisena kaitse all olev omaaegne kriisi ametiasutuste hoone püsis aastaid kasutuseta ja hooletu omaniku valduses. Linnasüdame ühe kesksema hoone sundvõõrandamisega jäädi hiljaks. 2015. aasta 1. novembril suur osa hoonest hävis. Fotod aastatest 2004 ja 2015.

4.3. Kasutuseta hoonete tekkepõhjused

Enamikke põhjuseid, miks nii hulgaliselt ehitisi kultuuriväärtuslikul alal otstarbetult seisavad, on mainitud juba kahes eelnevas peatükis. Selles, et toimuda saab pärandiosa sihiteadlik lagunema jätmise, võib süüd näha nii puudulikul regionaalpoliitikal, lühinägelikes otsustes, passiivses pärandikaitses kui ka omanike vastutustundetusel. Küllaltki määravate põhjustena võib näha ka üldisemaid pikemaajalisemaid protsesse, mille on tinginud linnade põhitegevusalade muutumine.

Majade lagunemises ja olukorra perspektiivides on sageli tembelatud süüdlaseks Muinsuskaitseamet ja vastav seadus. Prosaist Tarmo Teder mõtiskleb kujunditerikkas artiklis „Pärand ja päramootor“ pärandiaastast¹⁹³ nii: „Kakskümmend aastat üleminekuaja kapitalismi näikse riigile kasvatanud piisava materiaalse ja sotsiaalselt tundliku pekikihikese, et julgemini pöörduda oma vaimsete allikate poole. Kummatigi aga paistab, et kultuuripärandis domineerib asine element: peamiselt majad kui arhitektuuripärand. Muinsuskaitse seadus tehti veelgi bürokraatlikumaks, raske on oma esiisadest jäänud varemete juures isepäi midagi toimetada, iga müürijupp ja laudaäär on muutumas pühaks lehmaks.“¹⁹⁴ Artiklis „Kas pärandiaasta jätkub“ arutleb samal teemal konkreetseid ettepanekuid esitades kauaaegne Eesti muinsuskaitse seltsi esimees Jaan Tamm, kes analüüsinuna Tallinna Ülikooli Tuleviku-uuringite Instituudi ja Eesti Kunstiakadeemia muinsuskaitse ja konserveerimise osakonna uuringut „Eraomandis oleva kinnismälestiste hoidmine“, toob ta välja järgmist: „Suurima kriitika esitasid aga omanikud piirangute ranguse ja ühetaolisuse kohta, sest just ranged piirangud on need, mis takistavad mälestise hooldamist, restaureerimist ja arendamist ning põhjustavad lahkkelisid muinsuskaitsega.“¹⁹⁵ Nagu eespool mainitud on ettevalmistamisel mitmed uuendused Muinsuskaitseameti toimimismehhanismides, mis koostööd pärandiomanikega parandama peaks.

Torisevaile pärandiomanikele peaks meelde tuletama, et praegunegi ametniketöö rajaneb meie kõigi ühiste huvide kaitsele ning on küllalt nappides tingimustes täielikult nii materiaalse kui ka vaimse pärandi kestmise ja kättesaamise teenistuses. „Pärandi väärtuse nägemine ei ole iseenesestmõistetav. Inimene hindab seda, mida teda on õpetatud hindama, olgu siis läbi ajalootunni, raamatute või naabritädi juttude. Aga samuti läbi ettenägelike piirangute,“ on

¹⁹³ 2013. aasta oli Eestis kultuuripärandi aastaks, mil leidsid aset arvukalt vastavateemalisi näituseid, konverentse, pidusid, anti välja trükiseid ja tehti pärandit käsitlevaid saateid raadios ja televisioonis (2013. aasta oli kultuuripärandi aasta, <http://www.parandiaasta.ee/> (vaadatud 30. IV 2016)).

¹⁹⁴ T. Teder, Pärand ja päramootor. – Sirp 26. IX 2013.

¹⁹⁵ J. Tamm, Kas pärandiaasta jätkub? – Sirp 7. VIII 2014.

olukorda kommenteerinud muinsuskaitaja Riin Alatalu.¹⁹⁶ Kui nõuetekohase remondi tagab vanalinnades üksnes range järelkontroll ja majaomanikud ehitusküsimuste või probleemide korral huvi ise ei ilmuta, on see märk teatavast ebaküpsusest. Ametniku pahameelest paremini mõjuksid kaaslinlaste ja naabrite manitsus. Alahinnata ei saa eeskujulike restaureerimistöde nakatavat mõju.

Lisaks komplekssele ja laiemale probleemistikule võivad ehitised kasutuseta seista ka lühiajaliselt, näiteks ebaproportsionaalse müügihinna tõttu. Hoonete mahajäetust või mittekasutamist soodustavad teatud juhtudel ka ebamõistlikud kinnistupiirid (ill 73), ehitist haldava ettevõtte makseraskused, omanikevahelised lahkkelid või kaugemaleulatuvad plaanid seoses mingi hoonetegrupiga (ill 74).



73.–74. Haapsalus paikneva Salme 8 hoovimaja kordategemine ja kohandamine elamuks on keerukas, sest hoovimaja kinnistule puudub juurdepääs. Maja koos kinnistupiiridega paikneb teiste kinnistute keskel ja ümberkaudseid hoove läbimata sellele ei pääsegi.¹⁹⁷ Majale on raske leida hooldajat ja uut omanikku, kui ümberkaudsete kinnistute elanikud sellele vastu seisavad. Paremalt pildil oleva ja Valgas paikneva Riia 9 näol on tegemist ümberehitusega omaaegsest kreisihoone abiehitisest. Tõenäoliselt 18. sajandi päritolu hoonekehend, peaks keskväljaku arhitektuurikonkursi võidukavandi kohaselt leidma tulevikus kasutust väljaku keske ehitisena kohviku ja laenutuspunkti funktsiooni täites. Fotod aastatest 2014 ja 2011.

4.4. Kasutuseta hoonete väljavaadetest

Valgas, Rakveres ja Haapsalus paiknevaid kasutuseta hooneid üksikjuhtumitena vaadeldes midagi rõõmustavat välja tuua ei saa. Värskete andmete kohaselt on Haapsalus tekkinud aktiivsem huvi mitme suurema väga väärtusliku kivehitise korrastamiseks, mis hiljuti on vahetanud omanikku.¹⁹⁸ Puidust suvemajad ja mitmed hiiglaslikud hooned kiratsevad jätkuvalt.¹⁹⁹ Rakvere Pika tänava paranenud maine, hoolimata mitmetest kahetsusväärsest

¹⁹⁶ R. Alatalu, Kaitse omaniku huvides. Sirp – 5. IX 2013.

¹⁹⁷ Vt lisa 2.3.

¹⁹⁸ Nt F. J. Wiedemanni 14, Supeluse 2, Vee 4.

¹⁹⁹ Nt Lossiplatsi, Lossiplatsi 6, Jaani 1.

põlengutest, õnneks siiski püsib, millest annavad tunnistust nii kõrged kinnisvarahinnad, kui mitmed viimastel aastatel toimunud ostutehingud. Reaalsetest muutustest kasutuseta majade osas Rakvere puhul siiski rääkida ei saa. Valgat on tabanud suur hoop kreisihoone põlengu näol, milles hävisid pea täielikult ajaloolise kiviehitise katuse- ja puitkonstruktsioonid. Juhtum on seda kurvem ja kahetsusväärsem, et vanema asustuse olulise komponendina peaks see täitma kandvat rolli ka Valga uueneval keskväljakul. Suuremad muudatused ülelinnalise hoonestuse korraldamisel koguvad alles hoogu. Valga linna konkreetsed ja julged plaanid on pärvinud üleriigilist tähelepanu ning võitnud seeläbi nii ettevõtmise tuliseid pooldajaid kui saanud kriitikat.²⁰⁰ Kultuuriväärtusliku ala kaitsmisel on omavalitsus teinud ära ettevalmistused väärtuslike ehitise korrastamiseks.²⁰¹ Nüüd jääb loota riigipoolsele otsustavale abile, mis munitsipaalmajade loomise kaudu tooks muuhulgas välja julge ettevõtmise puudused ja annaks väärtusliku kogemuse kõigile muinsuskaitsealasid haldavatele omavalitsustele.

Teema lõpetuseks tuleks aga veelkord juhtida tähelepanu kasutuseta hoonetega kaasnevatele ohtudele. Ehitiste korrasolu ja turvalisuse peavad omanikud tagama ka juhul, kui neile kuuluv pärandiosa aktiivses kasutuses ei ole. Ükskõiksele omanikule tuleb pideva hooldusnõuete mittetäitmisel teha ettekirjutus ja vajadusel trahv, sest teisiti tehtaks ülekohut kaaskodanikele ja soodustatakse väärtusliku pärandiosa jätkuvat kiratsemist või isegi hävimist.²⁰²



75.–76. Vasakul pildil on puitelamu F. J. Wiedemanni 1a Haapsalus, mis restaureeriti ühekorraga peale kõigi korterite välja ostmist. Paremalt pildil on muusikakooli hoone Pikk 59 Rakveres, mis seisis kasutuseta, kuid müüdi ja restaureeriti 2010. aastate algul eramuks. Fotod aastatest 2014 ja 2012.

²⁰⁰ Tuuli Jõesaare 2015. aasta 5. jaanuaril Eesti Päevalehes ilmunud artikkel „Valgas küpsenud plaan pakub rämpsomandi asemele ilusaid üürikortereid“ ja Liina Valdre 2016. aasta 20. aprillil ilmunud artikkel „Koguni veerand inimesi oleks valmis elama riigi üürikorterites“ pälvisid suurt tähelepanu ja panid kodanikke aktiivselt kaasa mõtlema ja teemat kommenteerima.

²⁰¹ Valga Linnavalitsus soovib munitsipaalkorteritena korrastada ehitismälestise J. Kuperjanovi 12 ja kiriku läheduses paikneva puithoone Kesk 18 (Vestlus Jiri Tinteraga, 9. V 2016. Märkmed autori valduses).

²⁰² Mõned elementaarsed ajalooliste ehitisele hooldusnõuded leiab näiteks Muinsuskaitseameti teabetrükisest „Tuleohutus mälestistes ja vanades hoonetes“ (Muinsuskaitseameti trükised, <http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/trykised> (vaadatud 30. IV 2016)).

5. KÄSITLETAVATE ALADE TOIMIMINE PÄRAND- JA ELUKESKKONNANA

5.1. Ruumilise keskkonna arengut takistavad ja soodustavad tegurid

Käsitletavate muinsuskaitsealade dokumenteerimiste käigus kerkisid esile mitmed väikestele vanalinnadele iseloomulikud komponendid, mis eriti kolmanda ja neljanda järjestikuse kultuuriväärtusliku ala inventeerimisel puhul äratundmisrõõmu, aga ka imestust ja üllatust pakkusid. Nendeks osutusid näiteks väärikad pühakojad (ill 75–77), autentsena säilinud ajaloolised raekojahooned²⁰³, mitmed sajandi alguse suurlinlikud ja omanäolise arhitektuuriga silmapaistvad kivist ärihooned²⁰⁴, aga ka hoopis pisemad ja kummalisemad objektid või nähtused. Näiteks paiknes igal muinsuskaitsealal vähemalt üks erakordselt miniatuurne elamu²⁰⁵, mitmest ajaloolistest abihoonetest või tööstushoonetest moodustuv põneva miljööga piiratud ala või hoov²⁰⁶ ning ootamatu paiknemise ja lahendusega kaasaegne elamu²⁰⁷. Igal muinsuskaitsealal tuli suhelda ühe tõreda ja muinsuskaitse vaenuliku omanikuga ning paari eriliselt külalislahke elanikuga, kes ei pidanud paljuks enda maja siseruume või ajaloolisi interjööridetaile nagu kahhelahi, võlvidega keldriruumid, antiikne kapp jms, suure õhinaga ning uhkusega tutvustada.



77.–79. Vaade vanalinna dominantsele ehitisele läbi kirju hoovimiljöo tekitas mitmel puhul hämmastavalt tuttavat ja sarnast vaatepilti. Fotodel Valga Jaani, Rakvere Kolmainu ja Haapsalu Jaani kirik. Fotod aastatest 2011, 2012 ja 2014.

²⁰³ Kesk 11 Valgas, Tallinna 5 Rakveres, Kooli 2 Haapsalus.

²⁰⁴ Nt Vabaduse 26 Valgas, Pikk 15 Rakveres, Lossiplats 4 Haapsalus.

²⁰⁵ Kungla 4b Valgas, Näituse 2 Rakveres, Suur-Mere 16a Haapsalus.

²⁰⁶ Nt Aia 1a koos abihoonetega aadressil Vabaduse 20/22/24 Valgas, kunagise piiritusetehase abihooned Vabriku tänaval Rakveres, Jaani 2 hoov Haapsalus.

²⁰⁷ Nt Kesk 16a Valgas, Vabriku 4 Rakveres, Jaani 8a Haapsalus.

Sarnaselt eeltoodud nn komponentidele võis kõigil kolmel alal täheldada analoogseid murekohti pärandi seisukohalt. Kuigi käsitletud linnade kujunemislugu üksteisest paljus erineb, on tänapäevane elukorraldus loonud ajaloolistes linnasüdametes probleemistiku, mis suures osas ühtib. Näiteks paiknevad iga vaadeldud alal hooned, mille omanikud tihti vahetuvad ning mille taastamine pole tänases turumajanduslikus situatsioonis kasumlik või on liialt riskantne. Sellised valdavalt arhitektuuriväärtuslikud ja küllalt dominantsed ehitised jäävad ajapikku rääma ning kahandavad seeläbi vanalinna miljööd. Tänapäevaks ebaproportsionaalseks muutunud ehitisi on ka ümber ehitatud või restaureerida püütud, kuid tihti on need ettevõtmised poole tegevuse pealt katkenud ning halvemal juhul toonud odavate ja oskamatute ehitustööde tõttu kaasa hoopis majade arhitektuursete väärtuste kadumise. Tõenäoliselt kirub neil puhkudel arendaja muinsuskaitse kitsendusi ja vastutav muinsuskaitseja arendaja mõistmatust ja lühinägelikkust. Kirjeldatud objektid mõjuvad keskkonnale igal juhul pärssivalt, kuivõrd need annavad signaali asukoha riskantsest turumajanduslikust olukorrast ning kahandavad ümberkaudse kinnisvara väärtust.



80.–81. Kuperjanovi 1 näol on tegemist korduvalt ümber ehitatud ajaloolise kinohoonega, mis seisab kasutseta, laguneb ja rikub tänavapilti. Paremalt pildil on Valga linnasüdametes Vabaduse tänaval paiknev kivist kolmekorruseline tühjaks jäänud hoone, mis jätkuvalt omab elu- ja ärihooneks kohandamise potentsiaali. Fotod aastast 2011.



82.–83. Omaaegne hotell aadressiga Lossiplats 1 Haapsalus on muutunud kunagise kuurordlinna häbipleikiks. Selle arendamine on seni osutunud üle jõu käivaks. Seniste oskamatute korrastustöödega on hoone väärtust vaid kahandatud. Paremalt pildil on heas asukohas omanäoline hoonekompleks Pikk 24a-24b Rakveres, mida ettevõtjad suuri ja pikaajalisi investeeringute eeldava ehitisena pigem pelgavad. Fotod aastatest 2014 ja 2012.

Samasugune mõju nagu eelkirjeldatud objektidel, võib olla ka väiksematel ehitistel, mis tulenevalt nende algsest funktsioonist või asukohast ettevõtjates kuigi suurt huvi ei ärata. Nende ehitiste käekäik varieerub rohkem. Kui mõned neist hääbuvad ja lagunevad suurte ehitiste varjus suurema kärata, siis mõnele neist langeb osaks ka eriline ja asjatundlik hool ning tähelepanu ja need võidakse lühikese ajaga restaureerida parimal võimalikul moel sõltumata seisukorrast. Kõigil kolmel muinsuskaitsealal võis täheldada selliseid väiksemaid ehitisi, mille väljavaated hetkeolukorda arvestades näisid erakordselt nigelad. Valdavaks muinsuskaitsealade tänavapildis olid siiski rahuldavas seisukorras autentsena säilinud ja kõrget restaureerimispotentsiaali omavad või osaliselt renoveeritud ehitised.²⁰⁸



84.–85. Vasakul pildil on 18. sajandil rajatud puitehitis Suur-Lossi 8 Haapsalus, mis oli 2000. aastateks tugevalt amortiseerunud ning selle väljavaated polnud kuigi lootustandvad. Ometi sai räämas puitehitis ettevõtliku eraomaniku initsiatiivil 2006. aastaks restaureeritud viisil, mis tõi sellele isegi Muinsuskaitseameti tunnustuse. Äramärkimist väärib ka algsest lahendusest erinev ning varjamatult moodne hoovikülg, mis kapitaalsele uuenduskuurile viitab. Paremal pildil on paekivist hoone, mis jääb majade varju ja paikneb hoovisügavuses. Haapsalu postimaja ja elamuna kasutatud hoone on avariiline. Maja jääb tänavaäärse poe kaubalaadimise uste vahetusse läheduses. Huvi massiivse ehitise Karja 14-16b arendamise vastu kahandab nii seisukord, asukoht, paiknemine, kui suurus. Fotod aastast 2014.

Kui elukeskkonda hinnata kinnisvara atraktiivsuse või turuväärtuse järgi, siis kolme muinsuskaitseala hetkeseis ei ühti. Üldine huvi või koguni tung kultuuriväärtuslikust alast tükikest endale saada on pärandi kestma jäämises oluline faktor. Arhitektuuriajalooliselt väärtuslike ehitiste osakaaluprotsent võib kolmes linnas olla küll ligilähedane,²⁰⁹ kuid pikemas perspektiivis määrab tuleviku väljavaateid suuresti ettevõtjate ja eraomanike reaalne arendushuvi. Selles valguses seljatakse Rakvere ja Haapsalu selgelt Valga.

Raudteeühenduse puudumise kiuste meelkitab Haapsalu kinnisvara jätkuvalt ostjaid, keda ajalooline kuurordilinn lihtsalt võlub. Sagedamini kui Rakveres ja Valgas soovitakse soetatud

²⁰⁸ Vt lisa 2.10, 2.11, 2.12.

²⁰⁹ Vt lisa 1.5.

kinnisvara Haapsalus nõuetekohaselt restaureerida, kuid harvemini järgneb ostule omaniku linna kolimine, tõdevad nii linnaarhitekt, kui kohalik muinsuskaitseinspektor.²¹⁰

Rakvere vanalinna suvekodu soetamine pole väga tavaline. Pika tänava arhailiste elamute korrastamine on väljakutse tõsistele entusiastidele. Tänu mitmetele õnnestunud restaureerimistöodele on aga Pikk tänav pärast aastakümneid tõepoolest elavnemas ja konkureerib väärrika ning roheline elupiirkonnana Rakvere teiste linnaosadega. Nii-öelda kohvikute tänavaks Rakvere vanalinn kahjuks veel ei pretendeeri.²¹¹

Valga linna ning kultuuriväärtusliku linnatumiku kinnisvarahinnad on ühed riigi madalaimad. Seda on seletatud tööpuuduse, madalate palkade ja moodsa tööstuse puudumisega.²¹² Ka on põhjus 1990. aastates, mil Valgast lahkus lühikese aja jooksul umbes 3000 elanikku.²¹³ Neist inimestest vabaks jäänud nõukogudeaegseid kivitõukorterelamuid on paljud valgalsed eelistanud ebamugavamatele puithoonele, mis nüüd üle linna kiratsevad.²¹⁴ Kui isegi südalinna kortermajades on elanikke heal juhul korteris või paaris, siis ligitõmbavaks elukeskkonda pidada ei saa. Muinsuskaitseala tõlgendatakse lisakohustuse ja -kuluna ning kaitsealustele ehitisele eelistatakse odavamalt alternatiivi mujal linnas.



86.–87. Valga situatsiooni illustreerivad kujukalt need kaks erakordselt atraktiivset, unikaalset ja arhitektuurselt silmapaistvat ehitist Kesk 15 ja Riia 2, mis hoolimata suurepärasest asukohast, rahuldavast seisukorrast ja arenduspotentsiaalst, hetkel kasutuseta või osaliselt kasutuseta seisavad. Fotod aastatest 2011, kui ehitismälestises Riia 2 tegutsesid veel poed ja olid kasutusel korterid teisel korrusel.

Arhitekt Margit Mutso on väikelinnade ruumikorraldust vaatlavas artiklis nentinud: „Enamik väikelinnade keskusi on minetanud poetilise ja romantilise mõõtme.“²¹⁵ Positiivse näitena tõstab ta esile aga Rakvere: „Eestis on õnneks üks väikelinn, mille arengulugu tõendab, et raha

²¹⁰ Vestlus Kalli Petsiga, 8. IV 2015; vestlus Anu Joostiga, 8. IV 2015. Märkmed autori valduses.

²¹¹ Vestlus Kaarel Truuga, 20. X 2015. Märkmed autori valduses.

²¹² E. Mäekivi, Kahanevate linnade elamufondiga seotud probleemid ja meetmed Valga linna näitel, lk 37.

²¹³ Sealsamas, lk 32.

²¹⁴ Tühjaks või pooltühjaks on jäänud ka paljud suurtest kivimajadest.

²¹⁵ M. Mutso, Depressiivse arhitektuuriga väikelinnad. Eesti Päevaleht – 20. VII 2015.

ei ole linna arendamisel kõige olulisem faktor. Kõige olulisem on investeringuteks hea pinnase loomine, linna niimoodi planeerimine ja suunamine, et iga investeeritud sent kukuks täpselt õigesse kohta. See on linnavalitsuse kõige olulisem töö, millest sõltub linna edu. See tähendab järjepidevat planeerimist, arhitektuuri soosivat ehitusmäärust ja ennekõike head *knowhow*-d. Teisisõnu vajab ka väikelinn jõulist tarka linnaarhitekti, kes suudaks suunata investoreid ja harida poliitikuid.“²¹⁶

Rakvere on erinevate loominguliste eksperimentidega tõepoolest silma paistnud. Pidev kaardil püsimine ja mainekujundus on väiksemate omavalitsuste jaoks prioriteetne valdkond. Rakvere on sellega hakkama saanud väga hästi. Hea on tõdeda, et kõigi kolme käsitletud linna identiteeti kujundab jätkuvalt ka ajalooline linnaruum. Haapsalus on see atraktiivse linnusekompleksi paiknemise ja iseäranis tervikliku hoonestuse tõttu kõige selgemini tajutav. Valga eklektilist linnatuumikut tuntakse vähem. Kuid plaanid vanemas linnaosas ning koostöö naaberlinna Valkaga, võivad selles tuua muutusi.

Kindlasti ei pea muinsuskaitsealasid väikelinnade identiteediosana tähtsustama üle kõige, kuid äärmiselt soovitatav on ajaloolist linnaruumi ja selle väärtusi võimalikult paljudes ettevõtmistes siiski ära kasutada. Vanalinnades toimuvad üritused on populaarsed. Nendega kaasnev melu meeldib inimestele ja paneb kohalikud pärandi üle uhkust tundma.



88.–89. Linnad kihavad. Vasakul on vaade piki Karja tänavat Haapsalus, kus suviti arvukalt festivale ja traditsioonilisi kultuuriprogramme toimub. Üritused meelitavad külastajaid suvisesse Haapsallu ikka ja jälle. Paremalt pildil käib melu Rakvere Pikal tänaval. Nn Rakvere Pikk Kreisilaat on vaid üks osa tihedast Rakvere linnapäevade programmist. Fotod aastast 2015.

²¹⁶ Sealsamas.

5.2. Pärandi säilitamist takistavad ja soodustavad tegurid

2011. aasta Eesti päevalehe artiklis „Muinsuskaitseala elanikud võivad kodu kõpitsemiseks toetust küsida“ nenditakse äsja muutunud muinsuskaitseaduse jõustumist käsitledes järgmist: „Maaomanike mustal huumoril, et „häda sulle, kui su piiridesse jääb mõni mälestis, aga veel suurem häda, kui su piirid ise jäävad muinsuskaitsealale”, on mõneski mõttes tõepõhi all. Vanalinnade ning Lihula ja Rebala maaomanike varale kehtivad peaaegu sama suured kitsendused kui mälestiste omanikelgi, kuid toetuse taotlemise õiguse said nad alles 1. juulist.“²¹⁷ Kriitilises artiklis taunitakse muinsuskaitsealast ülereguleeritust ja rõõmustatakse, et muutunud seadus hakkab toetuse saamist võimaldama ka muinsuskaitsealal paiknevate ehitise korrastamiseks. Nüüd, 5 hiljem, võib omakorda nentida, et seadusemuudatusest üksi muinsuskaitseala majadele märkimisväärseid toetusi pole taganud. Kõigi kolme muinsuskaitseala vastutavad muinsuskaitseinspektorid kinnitavad, et toetusrahasid jagub enamasti ikka vaid mälestistele ja muinsuskaitsealal paiknevate majade korrastamist on toetatud vähe. Ebaoproportsionaalselt väikesed toetused on kindlasti üks neist teguritest, mis pärandi säilitamist takistab. Muinsuskaitseameti peadirektor Siim Raie on seda kinnitanud, öeldes: „Paljudes valdkondades on toetusi kasvatanud nn euroraha, siis Eesti ei ole kultuuripärandi säilitamist ses osas prioriteediks võtnud. Mälestiste toetamise koormus on riigieelarvel ja maksumaksjal ega ole poliitiline prioriteet. Läti ja Leedu näiteks kasutavad struktuuri vahendeid ka otseselt pärandi hooldamiseks.“²¹⁸ Kui Muinsuskaitseametil oleks toetusteks eraldatavaid vahendeid ja tööjõuressurssi praegusest rohkem, saaks toimuda aktiivsem järelevalve, omanike nõustamine ning suurem osa pärandist oleks ka paremini hooldatud ja korrastatud.

Peamine probleem ei ole muinsuskaitsealade projektide puhul kooskõlastamisele kuluv aeg. On päris hästi, kui projektid kooskõlastamislauale jõuavad. See tähendab, et midagi on teoksil, sellest esitatakse nägemus ja palutakse seda seadusekuulekalt eksperdil hinnata. Huvitaval kombel toimetas aga muinsuskaitsealadel ikka veel mitmeid omanikke, kes ei ole teadlikud enda kinnisvara kohta käivatest tingimustest ja piirangutest. Ja mis seal salata, on ka neid, kes reeglitele läbi sõrmede vaatavad ning lubamatuid remonttöid täie teadmise teevad ning tehtut hiljem vahenditenappuse või muu säärasega põhjendavad. Nagu eespool juba mainitud, mõjuks neile omanikele ametniku noomitusest või ettekirjutusest hoopis veenvamalt teiste pärandiomanike ja naabrite üldine halvakspanu, mida praeguses olukorras kahjuks liiga harva

²¹⁷ A. Narusk, Muinsuskaitseala elanikud võivad kodu kõpitsemiseks toetust küsida. – Eesti Päevaleht 28. IX 2011.

²¹⁸ S. Raie, Kas poliitika peatab pärandi lagunemise? – Sirp 5. VI 2015.

esineb.²¹⁹ Kuna teadlikkus muinsuskaitsealastest kitsendustest ja pärandikaitse tegevuse põhimõtetest ajas pigem suureneb, võiks loota, et kasvab ka omanike ja ametnike vaheline usaldus ning pisemate korrastustööde menetlemise vajadus kunagi hoopis väheneb. Siinkohal võib veelkord rõhutada erilist ja positiivset mõju pärandi säilimisele nende asjatundlike omanike poolt, kes suure hoole või fanatismiga endale kuuluvat pärandi osa elus ja ilus hoiavad ning sellega teistele head eeskju annavad.



90.–91. Pikk 14a näol on tegemist 18. sajandist pärineva ja vanima säilinud paekivist elamuga Rakveres. Kunagine apteegielamu asub krundi hoovisügavuses suuremate majade varjus ja on hästi vaadeldav Vallimäelt. Nõukogude perioodil lagunenu hoone restaureerimisega on praegune omanik tegelenud üle 15 aasta. Lisaks kivihoonele on ta taastanud ka hoovil lagunenu puitpitsilise lehtla. Paremalt pildil on eeskujulikult hooldatud Saue 7a Haapsalus, mis paikneb mitmete silmapaistvalt hoolitsetud ehitiste keskpunktis. Autentselt on säilinud naabermaja Saue 9 ning erilise pühendumise ja pieteeditundega on restaureeritud kõrvalolevad Saue 5 ning abihoone Saue 7a, samuti Saue 11. Loodetavasti laieneb see hoolitsetud majade ring veelgi. Fotod aastatest 2012 ja 2014.

Ühe pärandi säilimist takistava tegurina on kõigi kolme ala inspektorid toonud välja omanike paljususe. See võib kahju tuua näiteks nõukogude perioodil korteriteks jaotatud elamu või ka suurema korterelamu puhul. Neis majades elavad ja omavad kortereid väga erineva elatus- taseme ja ambitsioonidega inimesed. Ehitiste terviklike ja nõuetekohaste korrastustöödeni tavaliselt ei jõuta, sest puudub üksmeel, ressurss või enamuse toetus. Tihti omavad kortereid sellisedki isikud, kes elavad mujal ning kortermajaga seonduvaid investeeringuid väldivad ja pikemate plaanide tegemist või laenuvõtmist seeläbi takistavad. Kortermajad kiratsevad ning on tihti remonditud sobimatul viisil. Leidub ka paariselamuid ja väiksemaid kortermaju, mille omanikeks on püsielanikud, kes korrastamisel kompromissi ei saavuta. Neil juhtudel võib maja välisilme kujuneda absurdimaiguliseks ning kohatuks. On muidugi ka selliseid korteri- ühistuid, mille eeskujulik tegevus ja korrastustööd on pälvinud restaureerimispreemia. Ühis- tegevuses võib olla suur jõud ja hoonete jagunemine mitme omaniku vahel ei ole tingi-mata

²¹⁹ Põhjusena võib näha eestlastele loomumast sissepoole kaeblemist ja mõeldava enda teada hoidmist, kui ka muinsuskaitsealade hetkeolukorda. Kui näiteks sobimatu materjali- või raamijaotusega aknaid esineb piirkonnas laialdaselt, siis ei nähta ühe uue samasuguse paigaldamises ka erilist kuritegu.

halb. Loodetavasti jõuab korteriühistute aktiivsus ning võimekus kasutada ära neile suunatud toetusmeetmeid tulevikus praegusest rohkem ka väikelinnadesse. Korteriühistute moodustamist ning nende igakülgse nõustamise peaks väikelinnades tagama kohalik omavalitsus.

Pärandi säilimisele on üsnagi laastavat mõju avaldanud passiivsed omanikud. Nendeks osutuvad näiteks investorid, kes uljate kavatsustega on omandanud märkimisväärse osa ka Valga, Rakvere ja Haapsalu vanalinnade arhitektuuriväärtuslikumast hoonestusest. Paraku ei järgne suurejoonelistele plaanidele konkreetset tegevust. Kas oodatakse õiget hetke arendustegevuseks või hoopis müügiks, jääb saladuseks. Kindel on see, et nende ehitiste kiratsemine ümberkaudsetele majadele ning muinsuskaitsealale tervikuna, head mõju ei avalda. Kinnisvara arendamist väikelinnades raskendab ka muinsuskaitse tegevuslooga spetsialistide puudus. Tihti peab spetsialist kohale tellima suuremast linnast, mis on keeruline ja kallis. Järelevalve puhul võib see alla viia ka kvaliteedi, sest kaugelt käijad külastavad objekte harvemini.

Õnneks elab ja tegutseb igas vanalinnas neidki inimesi, kes kohalikku kultuuripärandi väärtusi tõsiselt hindavad, imetlevad ja uurivad. Nendeks pole üksnes kultuuritöötajad, vaid ka ettevõtjad, lihtsad linnakodanikud, kirglikud ajaloo huvilised ja koduloouurijad. Sellised ettevõtlikud ja hakkajad inimesed ei pea paljuks oma vabast ajast inimesi ajaloo ja pärandiga lähendada, korraldades linnas erinevaid sündmusi, osaledes arvamuseruteludes, avaldades mõtteid kohalikes lehtedes või ajakirjades ning õpetades ja suunates pärandit märkama ka noori.

Tänaseks on üle Eesti tekkinud juba ka muljetavaldav hulk MTÜ-sid ja muid ühendusi, mis ajalooliste ehitusvõtete tutvustamise ja propageerimisega ning laiemalt pärandikaitsega tegelevad. Kõigil neil on roll pärandialase teadlikkuse suurenemises. Seda nn vabaühenduste osa on tähtsustanud ka Muinsuskaitseameti direktor: “Kodanikuühenduste roll võiks ajas veelgi kasvada. Riigil on vaja tugevaid partnereid, kes suudavad tõsta teadlikkust, õpetada traditsioonilisi oskusi, „tõlkida“ kultuuripärandit kultuuri-, ettevõtlus- või turismiprojektideks.”²²⁰

²²⁰ S. Raie, Kas poliitika peatab pärandi lagunemise? – Sirp 5. VI 2015.

5.3. Soovitused pärand- ja elukeskkonna koostoimimise tõhustamiseks

Muinsuskaitsealade kaardistamine, põhjalik dokumenteerimine ning inventeerimisprojektide koostamine neljal järjestikusel aastal, andis suurepärase võimaluse väikelinnades säilinud kultuuriväärtuslikku substantsi objektiivselt hinnata. Selle käigus süvenes arusaam vanalinnade muinsuskaitsealade väärtuste mitmekihilisusest. Näiteks enamikest miljööladest, mis samuti on kultuuriväärtuslike aladena kaitstud, ei eristu muinsuskaitsealad pelgalt ehitiste vanuse, liigi ja materjali laia spektri poolest, vaid ka rikkalike viidete poolest pikka aega kestnud linna kujunemise mitmekülgsetele protsessidele, mis võivad väljenduvad nii asustuse ümberkaudsetes pinnavormides, teedevõrgustikus, krundistruktuuris, aga ka iseloomulikes hoonestuse arhitektuursetes lahendustes, materjalikasutuses jpm.

Kõik need omadused üheskoos loovad igast muinsuskaitsealast ainulaadse terviku, mille väärtuste säilitamine ning eksponeerimine eeldab süvenemist, kaalumist aga ka kompromisside tegemist. Tuginedes isiklikule kogemusele, põhjalikele vaatlusandmetele, erinevate osapoolte hinnangutele ning uurimistöökäigus tehtud analüüsile, teen järgnevalt omapoolsed ettepanekud, kuidas pärand- ja elukeskkonna koostoimimist soodustada võiks. Toonitaksin, et alljärgnevad 10 ideed ei ole meetmed mida olukordade ainulahendustena käsitlema peaks. Kuid soovitaksin neid ettepanekuid vanalinnade muinsuskaitsealadega seotud osapooltel tulevikus kindlasti kaaluda.

1. Muinsuskaitsealade tähistamine. Kultuurimälestiseks tunnistatud ehitise tunneb ära fassaadile kinnitatud märgistuse järgi. Ehitisi muinsuskaitsealal ega ka kultuuriväärtuslikku ala või selle piire hetkel mingil viisil markeeritud ei ole. Olukorras, kus enamikel linnaelanikest puudub ettekujutus muinsuskaitseala suurusest, tihti ka selle täpsemast kultuuriloolisest väärtustest ning unikaalsusest, võiks märgistamist kindlasti kaaluda. Silmas ei pea ma niivõrd märkidega poste alale viivate teede servas või mingeid lisamärgistusi fassaadidel. Pigem näeksin sellises märgistamise sobivate võtetena tabavaid disainilahendusi, detaile, valgustust, tänavakatet jm majade vahele jäävaid ruumikogemuse mõjutajaid. Ühtlasi põlistaks konkreet- sed markeeringud kultuuriväärtuslikeks aladeks tunnistatud vanalinnade piirid ning kompli- seeriks mõnevõrra nende kokku tõmbamist lühinägelikel kaalutlustel. Samuti võiks selline märgistamine majaomanike uhkustunnet suurendada ning muuta kinnisvara müügikuulu- tuste stiili, kus kultuuriväärtuslikkust salatakse ning ikka veel ehitiste arhitektuurset potent- siaali kuidagi äraspidiselt esitletakse. Muuhulgas võiks iga vanalinna avalikus ruumis paikneda seletav kaart, kuhu olulistele vaatamisväärsustele lisaks peaks märgitud olema ka linna ehitis- ja ajaloomälestised ning lühiülevaade linna kujunemisloost.

2. Kultuuriväärtuslikud üüripinnad. Endise majandusministri Urve Palo algatatud riiklike üürimajade programmi elluviimist jätkab praegune ettevõtlusminister Liisa Oviir, kes teeleetriski on kinnitanud, et just omavalitsustelt oodatakse initsiatiivi ja ettepanekuid koguni 6000 riikliku üürikorteri loomiseks.²²¹ Kuna programm näeb ette uute ehitiste rajamist ja olemasolevate renoveerimist, aga mitte üksikute korterite korda tegemist,²²² on vajalik laiem diskussioon – kas ja kuidas saaks programmi raames korrastada kasutuseta ehituspärandit või hävimisohus mälestisi. Äsjased uuringud on näidanud, et koguni 26% eesti elanikest oleksid valmis elama riigi üürikorterites.²²³ Võimaluse üle munitsipaal- või riiklike üürikorterite loomise raames ka mälestisi korrastada, on seni tõsisemalt juureldud Valgas (ptk 3.3). Oleks tarvis kiiret reageerimist kõigilt omavalitsustelt, kelle vastutusallas on mitmete kasutuseta ehitistega kultuuriväärtuslikud vanalinnad.

3. Lisaametniku palkamine. Muinsuskaitsealadega tutvumisel jõudsin tõdemuseni, et pärandi säilimises rolli omavate osapoolte senist koostööd tuleks parandada. Vanalinnade arengut ja säilimist peaks määrama senisest terviklikum ja ühtsem nägemus kõigil tasanditel (ptk 2). Vastavate plaanide ühtlustamisele ja väljatöötamisele võiks kaasa aidata näiteks konkreetselt kultuuriväärtuslikele aladele keskenduv spetsialist Muinsuskaitseametis või ekspert pärandiküsimustes Riigi Kinnisvara AS ettevõttes. Antud uurimine näitas, et kõige paremas seisus on muinsuskaitsealadel just avalikud hooned ning ühiskondlike hoonete osakaalu võiks väike-linnades suurendada. Vanalinnade elavdamisest peaks kujunema selge prioriteet ning ületada tuleks arusaam muinsuskaitsealadest kui ressursikulukatest ja koormavatest lisakohustustest. Senisest tõhusamas koostöös võiks leida viise pärandi kaitsmiseks näiteks olemasolevate ehitiste ärakasutamisel ning võimalusi üldisema arhitektuurse kvaliteedi tõstmiseks muinsuskaitsealadel.

4. Kohustuslik arhitektuurikonkurss. Käsitletavatele muinsuskaitsealadele seni rajatud uuehitised rahuloluks põhjust ei anna. 1980. aastate hoonestus on vanalinnadesse integreeritud postmodernismile omaste võtetega. Kõrvalolevate hoonete materjalikasutust ja liigendusi matkivad ehitised on püütud võimalikult hästi ajaloolisesse keskkonda integreerida, hoolimata kirevast värvilahendustest ja avatäidetega „trikitamisest“. Tulemused on kohati kummastavad, kuid vähemalt on selleaegsed ehitised hõlpsasti eristuvad muudest vanalinna majadest. Hilisemad ehitised tekitavad seevastu segadust. Käsitletud aladele on kerkinud mitmeid

²²¹ Terevisioon. Eesti Rahvusringhääling. ETV, 5. V 2016 kl. 8.20, <http://uudised.err.ee/v/majandus/0b122d1b-0c86-48b2-b775-1da94e7c5498/oviir-uurielamute-programm-kaivitub-jargmisel-aastal> (vaadatud 8. V 2016).

²²² Sealsamas.

²²³ L. Valdre, Koguni veerand inimesi oleks valmis elama riigi üürikorterites. Eesti Päevaleht – 20. IV 2016.

täielikke koopiaid, kõrvalmajade osalisi jäljendusi (eramajade puhul), lakoonilise vormiga ilmetuid majakarpe, aegunud stiilivõtetega ehitisi, kataloogimaju, kuid äärmiselt vähe uut arhitektuurset kvaliteeti pakkuvaid eramuid. Moodsate lisandustena vanalinnades saab välja tuua ainult spordikompleksi Haapsalus (F. J. Wiedemanni 15a) ja SPA-hotelli Rakveres (Parkali 4), mis ajaloolist ruumikorraldust eiravad ja linnaruumis kohatult laiutavad, kuid ajakohase võttestiku ja julge lähenemise eest vanalinnades siiski äramärkimist väärivad. Et kultuuri-väärtuslike linnakeskuste potentsiaali odava hoonetusega ei kahandataks ja vanalinnad säilitaks väärikuse tulevikuski, võiks uusehitiste rajamisel muinsuskaitsealale olla nõutav arhitektuurikonkurss. Kõigis ajaloolistes linnasüdames leidub hoonestamata kinnistuid, millele täitmine eeldab paiga ajalugu ja keskkonda arvestavat lähenemist kaasaegses ja ruumiväärtust lisavas võtmes. Vanalinnade erakordselt nüansirikka kontekstiga arvestamine on põnev väljakutse, mistõttu võiks olulisemate kinnistute hoonestamist konkreetsest vajadusest olenemata läbi mängida arhitektuuriüliõpilastega juba täna.

5. Diplom ehitusspetsialistile. Neis omavalitsustes, kus osa linnaruumist on tunnistatud muinsuskaitsealaks ning töö arhitektuuriväärtuslike objektidega on igapäevane, peaks vähemalt ühele vastutavale planeerimis- või ehitusspetsialistile muinsuskaitse täiendkoolituse läbimine olema kohustuslik. See parandaks Muinsuskaitseameti, vastutava inspektori ja omavalitsuste vahelist teineteise mõistmist ning võiks tõhustada ja kiirendada muinsuskaitseala hoonetega seotud projektide kooskõlastamist.

6. Maapäev. Inventeerimisandmed, statistika ja analüüs näitas, et väga erineva käekäiguga vanalinnade probleemid osaliselt kattusid. Teatavaid ühisjooni võis näha ka käimasolevates arenguprotsessides ning aimata kolme linna kavandatavates ettevõtmistes. Kõigil muinsuskaitsealadel on aset leidnud õnnestumisi ja ebaõnnestumisi, mis pärandi säilimise huvides vääriskid tutvustamist ja analüüsimist. Seepärast kutsuksin üles kõiki 12 Eesti omavalitsust, kellel on auväärne roll, aga ka kohustus seista kultuurimälestisteks tunnistatud vanalinnade säilimise eest, oma kogemusi ühistel kokkusaamistel jagama, selleteemalisi ühiseid probleeme välja selgitama. Oleks sümboolne, kui kogunemine toimuks Omavalitsuste Liidu initsiatiivil Maapäeva nime all ning korduks kindla ja kokkulepitud aja tagant. Maapäevade traditsioon sai alguse 15. sajandil ning selles olid esindatud enamik hilisemate kreisilinnade ehk praeguste muinsuskaitsealadega linnade 12 saadikut.²²⁴ Populaarseimaks Maapäevade kogunemiskohas oli Valga,²²⁵ mis sobiks suurepäraselt selleks ka tänases olukorras.

²²⁴ Valga konföderatsiooni maapäevad, http://www.histrodamus.ee/?event=Show_event&event_id=4394&layer=268&lang=est#4394 (vaadatud 30. IV 2016).

²²⁵ Sealsamas.

7. Privileegid linnaelanikele. Omavalitsused võiksid linnakodanikke otsustusprotsessidesse praegusest enam kaasata. Musternäidiseks on Tartu, kus kaasava eelarvega antakse rahvale otsustusõigus juba neljandat aastat järjest ja kus selleks puhuks eraldatakse märkimisväärsed summad. Väiksemates linnades võiks alustada kasvõi sümboolsetest summadest. Hääletused parandavad kodanike arusaama linnaeelarvest, tekitavad diskussioone ning kasvatavad kogukonnatunnet. Kaasav eelarve muudab tähelepanelikumaks ning toob välja linnaelanike ootused. Avaliku ruumiga seonduvad hääletused on üks viis, kuidas kultuuriväärtuslikku linnaruumi elavdada ja märkama panna. Sarnaselt Tallinnale ja Kuressaarele tuleks ka väikelinnades vanalinnamajade korrastamise toetamist võimaldama hakata.

8. Muinsuskaitsetund. Eesti Arhitektide Liidu president toonitas äsja: „Ruumi mõistmine on oskus, mis nõuab harjutamist. Ruumiline mõtlemine on igale inimesele looduse poolt kaasa antud. Juba imikutel on loogilised ootused asjade ruumis paiknemise ja liikumise kohta. Kui neid oskusi elu jooksul ei arendata, kaob tundlikkus ruumi suhtes ning see taandub pelgalt taustaks muudele tegevustele. Samas on põhjendamatu, et üht inimese baasoskust ei peeta koolis arendamist vääriks.“²²⁶ Kuna linn on saamas aina rohkemate inimeste igapäevaruumiks, vääriks ehitatud keskkond koolitundides käsitlemist päris kindlasti. Kultuuriväärtuslikud vanalinnad on ühekorraga nii köitvad ja üllatusi täis uurimisobjektid ajaloo huvilistele, kui kompaktsed ja hoomatavad suurused, mida linnaruumiliselt vaadelda, analüüsida ja tundma õppida. Kutsuksin üles senisest enam suunama lapsi ja noori kodukoha pärandit ja muinsuskaitsealasid märkama ja uurima. Selleks tuleks luua programm või vähemalt vastavad alusmaterjalid, mille võiksid üheskoos välja nuputada ja koostada pedagoogid, linnaplaneerijad, arhitektid ja muinsuskaitseajajad.

9. Uus teabetrükist Muinsuskaitseametilt. Muinsuskaitseala elanike ja majaomanike teadmised kultuuriväärtusliku ala regulatsioonist ja toimimisloogikast vajaks parandamist. Seda oli näha dokumenteerimis- ja inventeerimistöodel ning sama kinnitasid ka muinsuskaitseinspektorid. Muinsuskaitseameti koostatud ning jagatud tasuta teabetrükised ajaloolistest ehitusvõtetest, materjalidest, hooldusest, aga ka linnaarheoloogiast, tuleohutusest, kiviaedadest jpm, on väga populaarsed. Kaaluda võiks ka teabetrükise koostamist konkreetselt muinsuskaitseala ehitiste omanikele, kus selgelt ja lühidalt oleks välja toodud maja korrastamisega vms kaasnevate seaduskohaste dokumentide, projektide, avalduste jms toimingute sisu kirjeldus, teostamise järjekord, viited ja muu esmane ja elementaarne. Samuti võiks Taani ja Austria

²²⁶ K. Koov, Turg ja barrikaadid. Postimees – 4. V 2016.

eeskujul ka Eesti vanalinnadest koostada kokkuvõtlike ajalooliste plaanidega ning ülevaadetega linnade atlased,²²⁷ mis elanikele teadlikust muinsuskaitsealadest ja mõistmist linnaruumilistest väärtustest süvendaks.

10. Kasutuse ja seisukorra pidev analüüs. Antud töö alusandmestikuks olevate näitajate kogumisega muinsuskaitsealadel paiknevate ehitiste vanuse, kasutuse, materjali, seisukorra ning väärtuste kohta ei ole olemasolevate aluskaartide ja väljakujunenud metoodika tõttu sugugi keeruline jätkata. Järjepideva mõõtmisega saab ajapikku selgitada ja analüüsida erinevate seadusemuudatuste, otsuste ja kohalike omavalitsuste jõupingutuste mõju vanalinnadele. Ehitiste kasutuse ning seisukorra fikseerimist tuleks kõigil väikelinnade muinsuskaitsealadel jätkata. Kindlasti on selle teostamine jõukohane igale omavalitsusele.

²²⁷ Hansar, Lilian. 17.–19. sajandi linnaplaanid ja võimalused nende kasutamiseks uurimisallikana. – Aja lugu. Muinsuskaitse ja restaureerimise ajaloost. Toim A. Randla. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2016, lk 67–68.

KOKKUVÕTE

Erineva ajaloo, linnaehitusliku struktuuri ja suurusega ning üksteisest võrdselt kaugel asuva kolme väikelinna Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealade hoonete kasutuse ja seisukorra analüüsiga joonistus mitmeid kõnekaid paralleele ning ilmnes rida suundumusi, millega arvestamine võiks kasuks tulla kõigi Eesti vanalinnade säilitamisel või elavdamisel.

Töös käsitletud kultuuriväärtuslikeks tunnustatud muinsuskaitsealadel Valga linnasüdames, vanamoelise ja pika tänavaga Rakvere vanalinnas ning kuurordilinna Haapsalus südamikus, paiknes analüüsi ja võrdluse aluseks olevaid ehitisi kokku 466. Keskmiselt 58% neist osutusid arhitektuuriajalooliselt väärtuslikuks või väga väärtuslikuks ning 9% (44 tk) omakorda eraldi kultuuriväärtuslikuks ehitisi- või ajaloomälestiseks.

Kultuurilooliselt kõige väärtuslikumaks ja paremini säilinud hooneliigiks kolmel muinsuskaitsealal osutusid avalikud hooned. 73% (8 tk) Valgas, 68% (13 tk) Rakveres ja 59% (13 tk) Haapsalus olid neist heas või väga heas seisukorras. Need hooned paistsid silma ka stabiilse kasutatavuse, suuremate mõõtmete ja vastupidavamate ehitusmaterjalide poolest.

Ärihoonete osakaal – 22% Valgas, 8% Rakveres ja 9% Haapsalus, varieerus vanalinnade ajaloolistest eripäradest tulenevalt veidi enam. Valdav seisukorra hinnang ärihoonetele osutus heaks (Valga ja Haapsalu) või rahuldavaks (Rakvere). Erinevalt avalikest hoonetest, ärihooned, eriti just suuremad toidupoed, tänapäeva tarbimis- ja käitumisharjumiste tõttu vanalinnades püsinud ei ole. Paremini on selles osas läinud Valgas, kus väikelinna liikumisvoogu dikteerivad kaks kaubanduskeskust paiknevad vähemalt linnasüdame vahetus läheduses. Ka Haapsalus on üks pisem toidukauplus olemas, kuid Rakvere kesk- ja vanalinnast puudub toidukauplus sootuks. Elementaarsemate kaupade mugav kättesaadavus on elu- ja pärandkeskkonna eduka koostöömise jaoks hädavajalik.

Eluhooned moodustavad Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealal paiknevatest ehitistest vastavalt 48% (58 tk), 66% (105 tk) ja 68% (129 tk). Umbes kolmandik neist on kõigis linnades korterelamud, eramud moodustavad Valgas 9%, Rakveres 29% ja Haapsalus 35%. Täpsema arvutusetagi ilmnes, et suurem osa elamutest on puithooned, mida käsitletataval aladel on kokku vastavalt 46%, 46% ja 74%. 2000. ja 2011. aasta elatusallikate kõrvutamise viitab, et olulise osa elamispindade kasutajatest moodustavad pensionist elatujad, kelle võimekus ehitisi hooldada on väga madal. Palga ja ettevõtjatuluna olid 2011. aastal oma sissetulekuks märkinud vaid 31% Valga, 41% Rakvere ja 42% Haapsalu linnakodanikest. Elanike võimetus hooneid

muinsuskaitsealal õigeaegselt ja nõuetekohaselt korrastada on tõsiseks probleemiks. Räämas kortermajad kahandavad märgatavalt linnaruumi atraktiivsust ning mõjutavad kodanike üldist meelestatust. Pärandi säilimisel on aga elanike aktiivsus määrava tähtsusega, sest eraomanikele kuulub põhiline osa muinsuskaitsealade kõigist eluruumidest.

Põhjalikumat käsitlust uurimistöös leidsid kasutuseta hooned, milleks osutusid endised ühiskondlikud-, äri-, või tööstushooned, samuti elamud, korterelamud või muud ehitised, mis inventeerimise käigus näisid selgelt mahajäetud, müügisolevad või konkreetse otstarbe ja kasutuseta. Enim kasutuseta hooneid ilmnes Valgas, kus need moodustasid lausa 18% kogu muinsuskaitsealal paiknevatest ehitistest (21 tk). Rakverel ja Haapsalul on näitajad vastavalt 8% (12 tk) ja 10% (19 tk). Kasutuseta hoonete peamiste tekkepõhjustena võis täheldada linnade põhitegevusalade muutustest tingitud pikaajalisemaid protsesse, mis teatud hooneliigid kiratsema on jätnud. Kasutuseta hoonete arvukuses võib süüd näha ka puudulikul regionaalpoliitikal, lühinägelikes otsustes, passiivses pärandikaitstes ning vastutustundetusel.

Laastavat mõju kortermajadele säilimisele on avaldanud kaks äärmust – omanike paljusus ja vähesus. Esimesel juhul ei jõuta terviklike ja nõuetekohaste korrastustöödeni, sest puudub omanike üksmeel, ressurss ja enamuse toetus. Teisel juhul puudub motivatsioon.

Käsitletud alade eri hooneliikide analüüs viitas, et otsustavalt ning pärandit arvestavalt peaks reguleerima või ümberreguleerima asuma riigi kinnisvara investeringuid, riiklike üüri- või munitsipaalkorterite rajamist ning tingimusi uusehitistele muinsuskaitsealal. Inimmõõtmelise ruumikorraldusega vanalinnad omavad kõrget potentsiaali õdusate ja atraktiivsete keskondadena. Et seda potentsiaali säilitada ja realiseerida, tuleb tagada tihe ja järjepidev koostöö kõigi pärandikaitstes rolli omavate tasandite vahel.

Pärandikaitse ei ole jätkuvalt riigi prioriteet. Kui Muinsuskaitseametil oleks toetusteks eraldatavaid vahendeid ja tööjõuressurssi praegusest rohkem, saaks toimuda aktiivsem järelevalve ning nõuetekohaselt hooldatud ja korrastatud oleks kindlasti ka suurem osa pärandist. Osaliselt kompenseerivad puudusi viimastel aastatel tekkinud mittetulundusühingute või ettevõtete kujul koostööpartnereid, kes samuti ajaloolisi ehitusviise õpetavad, propageerivad ning sedasi pärandialase teadlikkuse suurenemisse panustavad. Alahinnata ei saa ka lihtsalt kultuuri-pärandist lugupidavaid aktiivseid ja hakkajaid kodanikke, kes elukeskkonda rikastavad korraldades üritusi, avaldades mõtteid ja kirjutisi kultuuriteemadel või õpetades ja suunates pärandit märkama ka noori.

Uurimistöö analüüsile ja isiklikule kogemusele tuginedes pidasin oluliseks välja tuua vähemalt 10 ideed, mis minu arvates kultuuripärandiks tunnistatud vanlinna muinsuskaitsealade toimimist ühtaegu nii igapäevase elu-, kui riiklikul tasemel kaitstava pärandkeskkonnana paremaks võiks muuta. Neist ideedest enamus, põhineb üleskutsele tihedamaks koostööks kõigi tasandite ja osapoolte vahel.

Magistritöö on kokkuvõtte ligi 5 aastat kestnud kultuuriväärtuslike alade inventeerimistest. Uurimistel saadud kogemused ning aastatega koondunud andmed ja statistika võimaldas kultuuriväärtuslike vanalinnade praeguse käekäigu ning tuleviku väljavaade osas selgust luua. Leian, et 3 erineva muinsuskaitseala alusandmestik ja materjal oli vajaliku üldpildi loomiseks ammendav. Loodan, et rikkalikult illustreeritud ülevaade kõnetab võimalikult paljusid osapooli ning inspireerib muinsuskaitsealasi senisest rohkem väärtustama ja olukorra kaardistamisi ette võtma ka edaspidi.

Kas väikelinnade muinsuskaitsealad siis ikkagi kihavad või kiratsevad?

Kord kiratsevad, siis jälle kihavad. Nii juba üle 500 aasta.

TEEMING OR TEDIOUS?

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE USE AND CONDITION OF BUILDINGS IN HERITAGE CONSERVATION AREAS AS EXEMPLIFIED BY VALGA, RAKVERE, AND HAAPSALU

Summary

Kristo Kooskora

There are 11 historic town centers in Estonia which have been designated as heritage conservation areas with the objective of protecting their original buildings and planning. The first larger heritage conservation area in Estonia was formed as early as in 1966 in the Old Town of Tallinn, and constituted one of the first such areas in the world. In 1973 state protection was extended to historic town centers in a number of smaller cities/towns – Lihula, Haapsalu, Kuressaare, Paide, Pärnu, Rakvere, Tartu, Viljandi, and Võru. In 1995 a heritage conservation area was formed in Valga town center that features slightly more contemporary buildings.

Heritage conservation areas with strictly defined boundaries embrace the more valuable and authentic part of historic town centers. Each heritage conservation area is regulated by its statutes which provide for detailed descriptions of the heritage site's objective, different restrictions, planning requirements in the area, requirements to new building construction etc. The state, the National Heritage Board, the local government, and house owners all play an elemental role in the preservation and protection of heritage conservation areas. Still, every individual can in one way or another contribute to the preservation of culturally valuable town centers.

Relying on exhaustive observation and statistical data, this research explains factors which promote or hinder simultaneous functioning of heritage conservation areas as areas for everyday life and heritage environments under state protection. The paper endeavors to find out why a number of buildings in historic town centers remain unused, and assesses the relative importance and impact of public buildings on historic urban environments. The paper foremost focuses on heritage conservation areas in smaller town.

The present research constitutes a continuation of the voluminous inventory undertaken in the towns of Valga, Lihula, Rakvere, and Haapsalu in 2011–2014. To compare the use and condition

of buildings, three small towns in the Valga, Rakvere, and Haapsalu heritage conservation areas were selected as situated at an equal distance from each other, and differing in their history, urban developmental structure, and size. By virtue of diverse data collection methods used, the research benefitted from both qualitative as well as quantitative research methods. In addition to numerous photographs and observational data, the analysis involved data from Statistics Estonia for 2000 and 2011 on changes in the population and living conditions in the Valga, Rakvere, and Haapsalu heritage conservation areas.

The more extensive introductory part of the paper provides a general outline of the development of historic town centers in examined heritage conservation areas and gives a description of their current identities. The principal differences between the three heritage conservation areas have been highlighted.

The heritage conservation area in Valga is the smallest. There are 120 structures in the area, half of which were built during the first decades of the 20th century. Valga's city center was severely damaged in World War II. This led to the erection of a number of large apartment buildings in the heritage conservation area, a trend which is not present in the Old Towns in Rakvere and Haapsalu. The Rakvere heritage conservation area is mainly comprised of a very long street featuring old-fashioned buildings. The medieval castle ruins as well as the manor house that now houses Rakvere Theater that are the principal places of interest in Rakvere are also situated in a heritage conservation area. Rakvere stands out as its contemporary city center is located away from the Old Town and the heritage conservation area. The Rakvere heritage conservation area holds 157 buildings. Haapsalu is a seaside resort. The heritage conservation area in Haapsalu is the largest of the three areas analyzed with 189 buildings located in the area. A considerable number of the houses in Haapsalu's Old Town are wooden buildings. Haapsalu's heritage conservation area features a picturesque castle complex; the urban space is also beautified by a beach promenade and numerous cafes. Issues faced by this summertime resort loved by many Estonians include discontinued rail service and low number of visitors outside of the summer period.

Data analysis indicates buildings in use such as schools, administrative buildings, culture centers, libraries etc. to be in the best condition in heritage conservation areas. It became evident that commercial and business buildings or residential buildings that are being used are in a better condition than unused buildings of lesser value situated in heritage conservation areas. A serious issue is the inability of residents in heritage conservation areas to refurbish their residential buildings in a timely and due manner. The situation is especially complicated

due to the considerable number of historic wooden buildings and the greatly diverging aspirations and means of their owners. Residential buildings, most of them wooden buildings, in the heritage conservation area in Valga, Rakvere, and Haapsalu make up 48% (58 buildings), 66% (105 buildings), and 68% (129 buildings), respectively, of all buildings located in the heritage conservation areas. Although the number of unused buildings is 21 in Valga, – as much as 18% of all buildings in the heritage conservation area – 12 in (8% of all building) Rakvere, and 19 (10% of all building) in Haapsalu, small town heritage conservation areas with their humanly graspable spacial planning still possess considerable potential as cozy full-fledged environments. To realize this potential, at least three areas below should be decisively regulated or reregulated, keeping in mind the relevant heritage related factors: state real estate investments, establishment of state owned rental or municipal apartments, and terms and conditions applicable to new buildings in heritage conservation areas.

Positioning of public buildings such as kindergartens, youth centers, schools, county or city governments, culture centers, museums, archives, or similar in historic city centers or at least in immediate vicinity thereof is of utmost importance for the purposes of integral and functional heritage conservation areas. In building new premises for or relocating state authorities and administrative agencies, application of heritage conservation areas and historic real estate located thereon should be considered as first priority. Analysis of the use and condition of relevant buildings indicated that so as to ensure sustainable development of small town heritage conservation areas cooperation between the state and local governments is required to a more significant extent than has been employed previously. Closer collaboration of house owners and the National Heritage Board is fostered by the Heritage Conservation Act of the Republic of Estonia which is to be amended in a few years' time. The current situation in heritage conservation areas in Valga, Rakvere, and Haapsalu demonstrates that for the purpose of preserving historic town centers, their value must be made clear and understandable. Regardless of applied heritage conservation restrictions and concurrent additional expenses, real estate in heritage conservation areas should become desirable. So as to make sure that historic town centers under state protection do not become tediously miserable, continuous work is required so as to make maximum use of their unique values based potential.

KASUTATUD MATERJALID

Arhiiviallikad

Hermat, Magda. Haapsalu ajalooline linnakeskus. Köide II. Haapsalu linna ajalugu a. 1700–1970. Tallinn, 1971. MKA arhiiv, P-1971.

Kirss, Odette. Lühiülevaade Rakvere ajaloost XIII–XX sajandil. Köide I. Tallinn, 1975. MKA arhiiv, P-2682.

Kalm, Mart. Valgamaa XX sajandi arhitektuur, Valgamaa aruanne. Tallinn, 2008. MKA arhiiv, A-8011, <http://www.muinas.ee/files/Valgamaa.pdf> (vaadatud 30. IV 2016).

Kooskora, Kristo. Valga linnatuumiku muinsuskaitseala hoonete inventeerimine. 2011. MKA arhiiv, A-11158, <http://register.muinas.ee/ftp/MKA%20inventeerimine/valga.pdf> (vaadatud 30. IV 2016).

Kooskora, Kristo. Rakvere vanalinna muinsuskaitseala hoonete inventeerimine. 2012. MKA arhiiv, A-12070, <http://register.muinas.ee/ftp/MKA%20inventeerimine/rakvere.pdf> (vaadatud 30. IV 2016).

Kooskora, Kristo. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala hoonete inventeerimine. 2014. MKA arhiiv, A-12000 ja A-12001, <http://register.muinas.ee/ftp/MKA%20inventeerimine/haapsalu1.pdf>
<http://register.muinas.ee/ftp/MKA%20inventeerimine/haapsalu2.pdf> (vaadatud 30. IV 2016).

Sedman, Ervin-Johan. Rakvere ajaloolise linnakeskuse kaitse- ja ehitustegevuse reguleerimistsoon. Tallinn, 1972. MKA arhiiv, P-1564.

Sedman, Ervin-Johan. Haapsalu vanalinna kaitse- ja ehitustegevuse reguleerimistsoonide detailplaneerimine. Uurimistööd I osa. Lühiülevaade Haapsalu linna tekkest, kujunemisest ning arengust XIII sajandist käesoleva sajandini. Köide II. Tallinn, 1974. MKA arhiiv, P-2003.

Sedman, Ervin-Johan. Haapsalu vanalinna detailplaneerimisprojekti korrektuur. Köide II. Tallinn, 1974. MKA arhiiv, P-5093.

Publitseerimata käsikirjad

Jaago, Kalev. Haapsalu arhitektuuri ajalugu XIII–XIX saj. Diplomitöö. Tartu: Tartu Ülikool, 1989.

Mäekivi, Epp. Kahanevate linnade elamufondiga seotud probleemid ja meetmed Valga linna näitel. Tartu: Tartu Ülikooli Loodus- ja tehnoloogiateaduskonna Ökoloogia ja Maateaduste instituudi Geograafia osakond, 2015.

Tõugjas, Hannes. Probleemsete korterelamute arendus Valga linnas. Tartu: Eesti Maaülikool Metsandus- ja maaehitusinstituut, 2015.

Kirjandus

- Alatalu**, Riin. Kaitse omaniku huvides. – Sirp 5. IX 2013.
- Alttoa**, Kaur. Valga ja tema väärtarhitektuur. – Eesti Loodus 1994, nr 9, lk 585–589.
- Alver**, Hans. Eesti kuurort Haapsalu. Haapsalu: Lääne, 1922.
- Arman**, Harald. Eesti ala lülitamine vene keisririigi koosseisu. Linnaehitus. – Eesti arhitektuuri ajalugu. Tallinn: Eesti Raamat, 1965, lk 239–282.
- Blumfeldt**, Evald. Läänemaa ajalugu. Tartu: Eesti Kirjanduse Selts, 1938.
- Hansar**, Lilian. 17.–19. sajandi linnaplaanid ja võimalused nende kasutamiseks uurimisallikana. – Aja lugu. Muinsuskaitse ja restaureerimise ajaloost. Toim A. Randla. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2016, lk 45–92.
- Hansar**, Lilian. Linnast muinsuskaitsealaks. Linnaehituslike struktuuride muutused Eesti väikelinnades 13.–20. sajandil. Doktoritöö. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2010.
- Juzar**, Mari. Ajalooline Valga. Valga: Valga Muuseum, 1999.
- Jõesaar**, Tuuli. Valgas küpsenud plaan pakub rämpsomandi asemele ilusaid üürikortereid. – Eesti Päevaleht 5. I 2015.
- Kirss**, Odette. Rakvere ajalugu. Kõige vanemast ajast kuni 1944. aastani. Tallinn: Tänapäev, Virumaa Muuseumid, 2003.
- Kirss**, Odette. Jalutaja teejuht. Rakvere. Tallinn: Solnessi Arhitektuurikirjastus, 2008.
- Konsa**, Kurmo. Muinsuskaitse ja pärandihaldus. – Sirp 7. VIII 2014.
- Koov**, Katrin. Turg ja barrikaadid. – Postimees 4. V 2016.
- Kukk**, Risto. Mahajäetud agul muutub eliitänavaks. – Virumaa Teataja 10. VI 2014.
- Kuuskemaa**, Jüri. Haapsalu – 725. – Kultuur ja Elu 2004, nr 2, lk 18–20.
- Mutso**, Margit. Depressiivse arhitektuuriga väikelinnad. – Eesti Päevaleht 20. VII 2015.
- Narusk**, Agne. Muinsuskaitseala elanikud võivad kodu kõpitsemiseks toetust küsida. – Eesti Päevaleht 28. IX 2011.
- Orro**, Oliver. Muinsuskaitsealade planeeringutest Eestis 1960.–1980. aastatel. – Aja lugu. Muinsuskaitse ja restaureerimise ajaloost. Toim A. Randla. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2016, lk 93–160.
- Paulus**, Karin. Jalutaja teejuht. Haapsalu. Tallinn: Solnessi Arhitektuurikirjastus, 2013.
- Pullat**, Raimo. Eesti linnad ja linlased: XVIII sajandi lõpust 1917. aastani. Tallinn: Eesti Raamat, 1972.
- Pärn**, Anton. Haapsalu linna kujunemisest keskajal. – *Ars Estoniae medii aevi grates Villem Raam, viro doctissimo et expertissimo*. Toim K. Alttoa. Tallinn: Eesti Muinsuskaitse Selts, 1995, lk 127–144.
- Raie**, Siim. Kas poliitika peatab pärandi lagunemise? – Sirp 5. VI 2015.
- Rapp**, Jaan. Ettevõtjad julgustavad linnavalitsust kinnisvaraarendust suunama. – Valgamaalane 4. VI 2015.
- Riemann**, Priit. Pildikesi juubeldava Valga ajaloost. – Valgamaalane 7. VI 2014.

Sild, Reesi. Lagunevate majade vahel majandust ei elavda. – Sirp 5. VI 2015.

Sits, Tarvi. Milleks meile muinsuskaitse? – Postimees 22. VII 2013.

Skolimowski, Jan. Antidepressant väikelinnale. – Sirp 19. VI 2015.

Soom, Arnold. Linnad, kaubandus ja tööstus. – Eesti ajalugu III. Rootsi ja Poola aeg. Toim H. Kruus. Tartu: Eesti Kirjanduse Selts, 1940, lk 238–295.

Talk, Triin. Kasuta seda või oled sest ilma. – Sirp 10. IV 2015.

Tamm, Heino. Kuidas Haapsalu vanalinna elu tuua. – Lääne Elu 2. III 2014.

Tamm, Jaan. Kas pärandiaasta jätkub? – Sirp 7. VIII 2014.

Teder, Tarmo. Pärand ja päramootor. – Sirp 26. IX 2013.

Toomla, Valdu. Rakvere Pikk tänav ärkab pikapeale talveunest. – Virumaa Teataja 27. III 2009.

Valdre, Liina. Koguni veerand inimesi oleks valmis elama riigi üürikorterites. – Eesti Päevaleht 20. IV 2016.

Seadusandlikud dokumendid

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. – Riigi Teataja nr 181, 14. VII 2005.

Muinsuskaitseseadus. – Riigi Teataja nr 27, 153, 1. IV 2002.

Rakvere vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. – Riigi Teataja nr 67, 9. III 2006.

Valga linnatuumiku muinsuskaitseala põhimäärus. – Riigi Teataja nr 15, 23. I 2006.

Internet

Ajalehe Videvik veebiarhiiv, <http://www.videvik.ee/504/val.html> (vaadatud 30. IV 2016).

Elamu Rakveres Tallinna 5 (ehitismälestis, reg nr 15736),
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=15736>
(vaadatud 30. IV 2016).

Haapsalu kaasav eelarve,
<http://www.haapsalu.ee/kaasav-eelarve-2016?inheritRedirect=true>
(vaadatud 30. IV 2016).

Haapsalu kuursaal Promenaadi 1 (ehitismälestis, reg nr 15395),
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=15395>
(vaadatud 30. IV 2016).

Haapsalu pühendusega pingid,
<http://www.haapsalu.ee/puhendusega-pingid> (vaadatud 30. IV 2016).

Haapsalu raekoda Kooli 2 (ehitismälestis, reg nr 15393),
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument@action=view&id=15393>
(vaadatud 30. IV 2016).

Haapsalu Teise maailmasõja ajal,
http://www.histrodamus.ee/?event=Show_event@event_id=4190@layer=252@lang=eest#4190 (vaadatud 30. IV 2016).

Hea avalik ruum, http://www.arhliit.ee/EV100_arhitektuur/ (vaadatud 30. IV 2016).

Juhtkiri: Kinnisvara kui veskikivi (ajaleht Valgamaalane digiväljaanne, 3 II 2015),
<http://valgamaalane.postimees.ee/3077635/print/juhtkiri-kinnisvara-kui-veskikivi/>
(vaadatud 30. IV 2016).

Kreisi ametiasutuste maja Valgas Riia 5 (ehitismälestis, reg nr 23337),
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument@action=view&id=23337>
(vaadatud 30. IV 2016).

Kuidas tuli Eesti Vabariik Valgamaale? (ajaleht Valgamaalane digiväljaanne, II 2008),
<http://www.valgamaalane.ee/2225783/kuidas-tuli-eesti-vabariik-valgamaale?#rubriik>
(vaadatud 30. IV 2016).

Kultuurimälestiste riiklik register,
<https://register.muinas.ee/public.php> (vaadatud 30. IV 2016).
Kultuuripärandi aasta 2013, <http://www.parandiaasta.ee/> (vaadatud 30. IV 2016).

Muinsuskaitseameti trükised, <http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/trykised>
(vaadatud 30. IV 2016).

Noarootsi ajalugu, <http://noarootsi.kovtp.ee/ajalugu> (vaadatud 30. IV 2016).

Rakvere linnapea: Tarka majja kolimine oli vältimatu otsus (ärileht.ee, 1. XII 2015),
<http://arileht.delfi.ee/news/uudised/rakvere-linnapea-tarka-majja-kolimine-oli-valtimatu-otsus?id=73085913> (vaadatud 30. IV 2016).

Renoveeritav Valga Gümnaasium saab endale täienduse Terje Ojaveri loodava pronksskulptuuri „Hoolaud“ näol,
<http://rkas.ee/riigi-kinnisvarast/uudised/renoveeritav-valga-gumnaasium-saab-endale-taienduse-terje-ojaveri-loodava-pronksskulptuuri-hoolaud-naol>
(vaadatud 30. IV 2016).

Tartu kaasav eelarve 2016,
http://www.tartu.ee/?page_id=24957 (vaadatud 30. IV 2016).

The CSA Newsletter, <http://csanet.org/newsletter/spring14/nls1403.html>
(vaadatud 30. IV 2016).

Vaata, millestesse kinnisvaraobjektidesse tahab valitsus lähiajal investeerida (ärileht.ee, 26. VI 2016), <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/vaata-millestesse-kinnisvaraobjektidesse-tahab-valitsus-lahiajal-investeerida?id=74349547>
(vaadatud 30. IV 2016).

Valga katoliku kabel Riia 16 (ehitismälestis, reg nr 23334),
<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument@action=view&id=23334>
(vaadatud 30. IV 2016).

Valga kirik Kesk 21 (ehitismälestis, reg nr 23319),
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument@action=view@id=23319>
(vaadatud 30. IV 2016).

Valga konföderatsiooni maapäevad,
http://www.histrodamus.ee/?event=Show_event@event_id=4394@layer=268@lang=est#4394
(vaadatud 30. IV 2016).

Valga linnakooli hoone Kesk 22 (ehitismälestis, ajaloomälestis, reg nr 4503),
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument@action=view@id=4503>
(vaadatud 30. IV 2016).

Muud materjalid

Kapital: 74. Eesti Rahvusringhääling. ETV, 13. IX 2012 kl. 21.40,
<https://arhiiv.err.ee/vaata/kapital-74> (vaadatud 8. V 2016).

Terevisioon. Eesti Rahvusringhääling. ETV, 5. V 2016 kl. 8.20,
<http://uudised.err.ee/v/majandus/ob122d1b-0c86-48b2-b775-1da94e7c5498/oviir-uurielamute-programm-kaivitub-jargmisel-aastal> (vaadatud 8. V 2016).

Tintera, Jiri. Valga: liiga suur linn. Linnaplaneerimine kahaneva linna oludes. Ettekanne seminaril „Ruumiline planeerimine kahaneva elanikkonna tingimustes“, Tallinna Ülikool, Tallinn 7. V 2015.

Vestlus Angeelika Pärnaga, 28. VIII 2012. Märkmed autori valduses.

Vestlus Anu Joostiga, 8. IV 2015. Märkmed autori valduses.

Vestlus Jiri Tinteraga, 17. I 2015 ja 9. V 2016. Märkmed autori valduses.

Vestlus Kaarel Truuga, 20. X 2015. Märkmed autori valduses.

Vestlus Kalli Petsiga, 8. IV 2015. Märkmed autori valduses.

Vestlus Mari-Liis Parisega, 28. VIII 2011. Märkmed autori valduses.

Lühendid

EAA – Eesti Ajalooarhiiv

EAM – Eesti Arhitektuurimuuseum

EFA – Eesti Filmiarhiiv

ERM – Eesti Rahva Muuseum

ETKVL – Eesti Tarbijate Kooperatiivide Vabariiklik Liit

HM – Haapsalu ja Läänemaa Muuseumid SA

MKA – Muinsuskaitseamet

MuKS – Muinsuskaitseeadus

RKAS – Riigi Kinnisvara AS

RR – Eesti Rahvusraamatukogu

VaM – Valga Muuseum

ILLUSTRATSIOONIDE LOETELU

1. Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitseala paiknemine Eesti kaardil. Kaardi alusena on kasutatud Maa-ameti WMS- ja X-GIS-rakendust. Koostaja Kristo Kooskora.
2. Postkaart. *Walk: St. Johannis-Kirche*. RR, Pk Valga 6/2. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://digar.nlib.ee/digar/show.action?id=67971&q=valga> (vaadatud 30. IV 2016). Kirjastaja Alexander Lesik.
3. Väljavõte kaardist *Walck Stads Agor*. 1683. EAA, f 308, n 2, s 123, l 1. Koostaja Johann Holmberg.
4. Väljavõte kaardist *Projections Plan über die zu erweiternde Weichbild Grenze der Kreisstadt Walk*. 1870. EAA, f 308, n 6, s 35 l 1. Koostaja Otto Nettenberg.
5. Valga ajaloolise linnatuumiku muinsuskaitseala. 2015. Koostaja Kristo Kooskora.
6. Valga. Moreli maja. Postkaart. VaM, F 1254:1. Eesti Muuseumide Veebivärv: <http://www.muis.ee/et/museaalview/1464365> (vaadatud 30. IV 2016). Foto autor teadmata.
7. Valga. Goertzi maja. Postkaart. VaM, F 1254:1. Eesti Muuseumide Veebivärv: <http://www.muis.ee/et/museaalview/1432925> (vaadatud 30. IV 2016). Kirjastaja Verlag Georg Stilke.
8. Eesti: Valga. 1930. aastad. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://digar.nlib.ee/digar/show.action?id=125170&q=valga> (vaadatud 30. IV 2016). Kirjastaja Jaan Christin.
9. Fragment postkaardist. Valga Moskva tänav. VaM, F 2839:21. Eesti Muuseumide Veebivärv: <http://www.muis.ee/et/museaalview/1368019> (vaadatud 30. IV 2016). Foto autor teadmata.
10. Valga Lenini tänav. VaM, F 2839:11. Eesti Muuseumide Veebivärv: <http://www.muis.ee/et/museaalview/1367992> (vaadatud 30. IV 2016). Foto autor teadmata.
11. Valgas Lenini tänaval valmiv uus elamu. EFA, f 204, n 0, s 48975. Rahvusarhiivi fotode andmebaas: <http://www.ra.ee/fotis/index.php?type=2&id=128121> (vaadatud 30. IV 2016). Foto Oskar Vihandi.
12. Valga Lenini tänav. 1970. aastad. Postkaart. Kristo Kooskora erakogu. Foto autor teadmata.
13. Valga. Toidukauplus. 1979–1979. ERM, Fk 2644:14894. Eesti Muuseumide Veebivärv: <http://www.muis.ee/et/museaalview/1516047> (vaadatud 30. IV 2016). Foto Viktor Salmre.
14. Valga kino, vaade. Arhitekt Arnold Mattheus. 1980. aastad. EAM, Fk 8527. Eesti Muuseumide Veebivärv: <http://www.muis.ee/et/museaalview/2634479> (vaadatud 30. IV 2016). Foto Uno Kukk.
15. Vabaduse 13, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Kristo Kooskora.
16. J. Kuperjanovi 3a, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Hanna Selvet.
17. *Wesenberg: Langstrasse* = Rakvere: Pikkuulits. RR, Pk Rakvere 3/3. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://digar.nlib.ee/digar/show.action?id=67253&q=rakvere> (vaadatud 30. IV 2016). Kirjastaja Verlag Levmann.
18. *Wesenberg*. 1690–1710. EAA, f 1, n 2, s C-IV-118, l 1. Koostaja teadmata.

19. Väljavõte kaardist *Plan der Wierländischen Kreis-Stadt Wesenberg*. 1855. EAA, f 854, n 4, s 93, l 1. Koostaja teadmata.
20. Rakvere vanalinna muinsuskaitseala. 2015. Koostas Kristo Kooskora.
21. Rakvere Peterburi tänav. RR, Pk Rakvere 3/18. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://digar.nlib.ee/digar/show.action?id=67240&q=rakvere> (vaadatud 30. IV 2016). Kirjastaja Juhan Wildt.
22. Rakvere Lai tänav. RR, Pk Rakvere 3/16. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://digar.nlib.ee/digar/show.action?id=67238&q=rakvere> (vaadatud 30. IV 2016). Kirjastaja Juhan Wildt.
23. Rakvere Pikk tänav. RR, Pk Rakvere 3/24. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://digar.nlib.ee/digar/show.action?id=67247&q=rakvere> (vaadatud 30. IV 2016). Foto autor teadmata.
24. Rakvere lossivaremed. RR, Pk Rakvere 13/33. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://digar.nlib.ee/digar/show.action?id=67208&q=rakvere> (vaadatud 30. IV 2016). Foto autor teadmata.
25. Rakvere linnus. Vaade põhjast. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Kristo Kooskora.
26. Pikk tänav 31 („Virulane”) ja 29 (kool) idast. 1990. ERA, f T-76, n 1, s 12981. Foto Kristin-Mari Looveer.
27. Sauna tänav 4 õu lõunast, Sauna tänavalt. 1990. ERA, f T-76, n 1, s 12981. Foto Kristin-Mari Looveer.
28. Rakvere trepp. 2008. Martin Siplase erakogu. Foto Martin Siplane.
29. *Гапсаль: рынок и гост. С.-Петербургъ и Салонъ = Hapsal: Marktplatz mit Hôtel St. Petersburg und Hôtel-Salon*. RR, Pk Haapsalu 5/2. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://www.digar.ee/arhiiv/et/pildimaterjal/512> (vaadatud 30. IV 2016). Kirjastaja Eduard Siegfeldt.
30. Väljavõte kaardist *Deliniatio Geometrica öfwer Slättet ocs Staden Hapsahl*. 1683. EAA, f 5393, n 1, s 3, l 1. Koostaja Samuel Waxelberg.
31. Väljavõte kaardist *Генеральный план уездного города Гапсаля Эстл. губ.* 1846. EAA, f 2072, n 2, s 34, l 1. Koostaja P. Jurjevitsh.
32. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala. 2015. Koostas Kristo Kooskora.
33. Postkaart. Haapsalu Vana apteek ja lossivaremed. *Gruss aus Hapsal*. Värviline. Enne 1914. HM, F 184:6 Ff. Eesti Muuseumide Veebivärv: <http://muis.ee/museaalview/1012722> (vaadatud 30. IV 2016). Foto autor teadmata.
34. *Гапсаль рынокъ: Hapsal*. RR, Pk Haapsalu 5/2. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://www.digar.ee/arhiiv/et/pildimaterjal/511> (vaadatud 30. IV 2016). Foto autor teadmata.
35. Haapsalu promenaad. Postkaart. RR, Pk Haapsalu 11/8. Digitaalarhiiv DIGAR: <http://www.digar.ee/arhiiv/nlib-digar:65558> (vaadatud 30. IV 2016). Kirjastaja Johannes Grünthal.
36. Karja 4, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Kristo Kooskora.

37. Karja 6, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Kristo Kooskora.
38. Karja 10, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Kristo Kooskora.
39. Piiskopilinnuse Lastepark. Lossiplats 3, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Taavi Tiidor.
40. F. J. Wiedemanni 15, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Kristo Kooskora.
41. J. Kuperjanovi 10, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Triin Aare.
42. Tallinna 5, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Kristina Hirtentreu.
43. Vabaduse 32, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Grete Nilp.
44. Kesk 10, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Ott Allan Mahlapuu.
45. Pikk 17, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Kristo Kooskora.
46. Karja 25, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Kristo Kooskora.
47. Pikk 22, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Triin Arjus.
48. Vabaduse 16, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Eva-Maria Aitsam.
49. Kungla 6, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Maarja Ruut.
50. Kungla 5a, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Triin Aare.
51. Pikk 74, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Darja Muratova.
52. Pikk 20, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Triin Arjus.
53. Promenaadi 18, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12001. Foto Aleksander Meresaar.
54. Suur-Mere 12a, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12001. Foto Aleksander Meresaar.
55. Kesk 13, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Paula Maria Vahtra.
56. Pikk 24, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Triin Arjus.
57. Lossiplatsi 6, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Aleksander Meresaar.
58. Linda 11, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Maarja Kohtla.
59. J. Kuperjanovi 9, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Hanna Selvet.
60. Lossiplatsi 4, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Aleksander Meresaar.
61. Pikk 45, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Keidi Saks.
62. Kesk 20, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Ott Allan Mahlapuu.
63. J. Kuperjanovi 12, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Triin Aare.
64. Vee 1, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Ott Allan Mahlapuu.
65. Pikk 29, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Kristo Kooskora.
66. Supeluse 2, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12001. Foto Kristo Kooskora.
67. Pikk 31, Rakvere. 2010. Sirli Naska erakogu. Foto Sirli Naska.

68. Pikk 31 põleng, Rakvere. 2012.
<http://virumaateataja.postimees.ee/1069136/pikal-tanaval-poles-maja>
(vaadatud 30. IV 2016). Foto Rainer Ross.
69. Tõusu 7, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Kristo Kooskora.
70. Tõusu 7 põleng, Rakvere. 2015. <http://www.kuulutaja.ee/tulekahjud-havitasid-vanu-maju/>
(vaadatud 30. IV 2016). Foto Mari Mölder.
71. Riia 5, Valga. 2004. Jaan Vali erakogu. Foto Jaan Vali.
72. Riia 5 põleng, Valga. 2015.
<http://valgamaalane.postimees.ee/3382415/video-valgas-poles-oosel-gjalooline-vanglahoone>
(vaadatud 30. IV 2016). Foto Rasmus Sütt.
73. Salme 8, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12001. Foto Anu Koppel.
74. Riia 9, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Kristo Kooskora.
75. F. J. Wiedemanni 1a, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Taavi Tiidor.
76. Pikk 59, Rakvere. 2011. MKA arhiiv, A-12070. Foto Kätlin Kaganovitš.
77. Vaade Valga Jaani kirikule. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Kristo Kooskora.
78. Vaade Rakvere Kolmainu kirikule. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Triin Arjus.
79. Vaade Haapsalu Jaani kirikule. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Kristo Kooskora.
80. J. Kuperjanovi 1, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Hanna Selvet.
81. Vabaduse 15, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Triin Aare.
82. Lossiplats 1, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Kristo Kooskora.
83. Pikk 24a-24b, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Triin Arjus.
84. Suur-Lossi 8, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12001. Foto Anu Koppel.
85. Karja 14-16b, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12000. Foto Kristo Kooskora.
86. Kesk 15, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Paula Maria Vahtra.
87. Riia 2, Valga. 2011. MKA arhiiv, A-11158. Foto Ott Allan Mahlapuu.
88. Karja tänava vaade, Haapsalu. 2015.
<http://online.le.ee/2015/08/07/eesti-paevaleht-turismimaksust-turisti-raha-tuleb-ise/>
(vaadatud 30. IV 2016). Foto Arvo Tamula.
89. Pika tänava vaade, Rakvere. 2015.
<http://virumaateataja.postimees.ee/3220133/laupaev-13-juuni> (vaadatud 30. IV 2016).
Foto Arvet Mägi.
90. Pikk 14a, Rakvere. 2012. MKA arhiiv, A-12070. Foto Triin Arjus.
91. Saue 7a, Haapsalu. 2014. MKA arhiiv, A-12001. Foto Kristo Kooskora.

LISADE LOETELU

LISA 1. Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealade inventeerimisandmed	88
LISA 2. Inventeerimisandmed käsitletavate muinsuskaitsealade plaanidel	103
LISA 3. Käsitletavate muinsuskaitsealade rahva ja eluruumide loendusandmete võrdlus	123
LISA 4. Käsitletavate muinsuskaitsealade rahva ja eluruumide loenduse koondandmed kvartalite kaupa	128

LISA 1.–2. VALGA, RAKVERE JA HAAPSALU MUINSUSKAITSEALADE INVENTEERIMISANDMED

Antud lisades on välja toodud 2011.–2014. aasta inventeerimistööde käigus kogutud ja uurimusse koondatud kasutuse ja seisukorra analüüsi aluseks olevad vaatlusandmed Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealadest. Andmevõrdlus erinevate graafikute, tabelite ja kaartide näol on sedavõrd mahukas, et töö põhiosas oleks seda esitleda ebaproportsionaalne ja -mõistlik. Ka ei omaks andmed põhiosa tekstimahtude vahele paigutatuna sellist võrdlusefekti, mille annab nende esitamine kindlas järjekorras ning kõrvuti koos teiste lisadega. Seetõttu ongi puhtal kujul vaatlusandmed toodud magistritöö eraldiseisva osana ehk lisadena 1–2.

Töö põhiosas esitatud vaatlusandmetel põhinevad graafikud, tabelid, võrdlused jms, kujutavad analüüsi alusandmete omavahelistest seostest ning siin lisades need ei kordu.



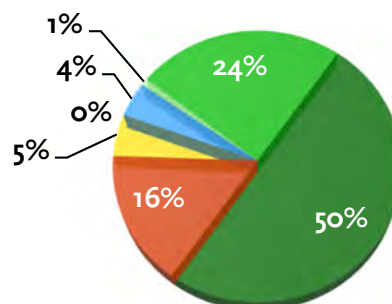
1.–3. Väikelinnade muinsuskaitsealade inventeerimist on järjepidevalt tellinud ja toetanud Muinsuskaitseamet. Valgas, Rakveres ja Haapsalus olid vaatlusandmete kogumisel abiks Eesti Kunstiakadeemia muinsuskaitse ja konserveerimise eriala bakalaureuseõppe 1. kursuse üliõpilased, kes suviste vaatluspraktikate raames olukorda kohapeal kaardistada ja fikseerida aitasid. Valga praktikal osalesid (ill 1): Ott Allan Mahlapuu, Triin Aare, Grete Nilp, Lea Laidra, Eva-Maria Aitsam, Hanna Selvet, Maarja Ruut ja Paula Maria Vahtra. Rakvere praktikal osalesid (ill 2): Regina Hirtentreu, Triin Ploom, Aliis Veeber, Kristina Hirtentreu, Darja Muratova, Kätlin Kaganovitš, Keidi Saks ja Diana Haapsal. Haapsalu praktikal osalesid (ill 3): Aleksander Meresaar, Tarmo Hook, Airi Paklar, Taavi Tiidor, Kristiina Frolova, Marju Bakhoff, Anu Koppel ja Maarja Kohtla.

1.1. Muinsuskaitseala hoonete¹ rajamisajad²

VALGA

Ehitiste arv ja osakaal (2011)

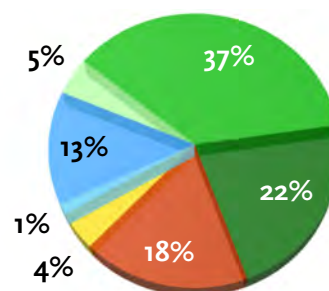
- Enne 18. sajandit – 0 tk
- 18. sajand – 5 tk
- 19. sajandi I pool – 1 tk
- 19. sajandi II pool – 29 tk
- 20. sajandi algus – NL-periood – 60 tk
- NL-periood – 19 tk
- Uusehitis, alates 1990. aastatest – 6 tk



RAKVERE

Ehitiste arv ja osakaal (2012)

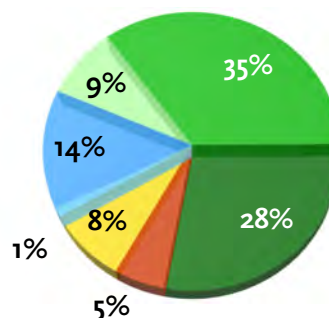
- Enne 18. sajandit – 2 tk
- 18. sajand – 21 tk
- 19. sajandi I pool – 7 tk
- 19. sajandi II pool – 58 tk
- 20. sajandi algus – NL-periood – 34 tk
- NL-periood – 28 tk
- Uusehitis, alates 1990. aastatest – 7 tk



HAAPSALU

Ehitiste arv ja osakaal (2014)

- Enne 18. sajandit – 2 tk
- 18. sajand – 26 tk
- 19. sajandi I pool – 16 tk
- 19. sajandi II pool – 66 tk
- 20. sajandi algus – NL-periood – 53 tk
- NL-periood – 10 tk
- Uusehitis, alates 1990. aastatest – 16 tk



¹ Valgas, Rakveres ning Haapsalus paiknes analüüsi ja võrdluse aluseks olevaid ehitisi kokku vastavalt 120, 157 ja 189 tk.

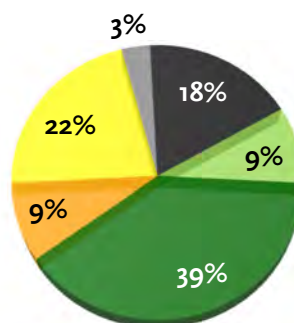
² Mitmete hoonete rajamisajad on oletuslikud ja tuletatud ajalooliste linnaplaanide põhjal. Juhtudel, kus vaatlusalune objekt moodustub mitmest ehitusetaapist, on rajamisajana arvestatud valdavalt kõige varasemat teadaolevat ehitusaega.

1.2. Hoonete kasutus muinsuskaitsealal

VALGA

Ehitiste arv ja osakaal (2011)

- Eramu – 11 tk
- Korterelamu – 47 tk
- Avalik hoone (teater, kirik, kool, ametkonnad jms) – 11 tk
- Ärihoone (kauplused, kohvikud, hotellid jms) – 26 tk
- Tööstushoone (ladu, katlamaja jms) – 4 tk
- Kasutuseta hoone – 21 tk

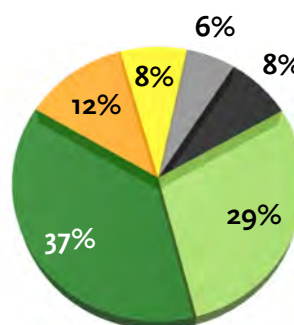


Ühtaegu nii elu- kui ärihoone: 15 tk (12%)

RAKVERE

Ehitiste arv ja osakaal (2012)

- Eramu – 46 tk
- Korterelamu – 59 tk
- Avalik hoone (teater, kirik, kool, ametkonnad jms) – 19 tk
- Ärihoone (kauplused, kohvikud, hotellid jms) – 12 tk
- Tööstushoone (ladu, katlamaja jms) – 9 tk
- Kasutuseta hoone – 12 tk

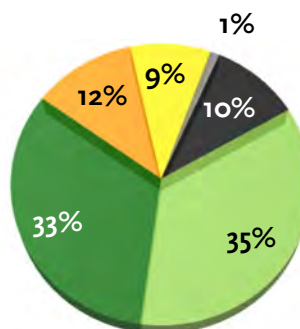


Ühtaegu nii elu- kui ärihoone: 10 tk (6%)

HAAPSALU

Ehitiste arv ja osakaal (2014)

- Eramu – 67 tk
- Korterelamu – 62 tk
- Avalik hoone (teater, kirik, kool, ametkonnad jms) – 22 tk
- Ärihoone (kauplused, kohvikud, hotellid jms) – 17 tk
- Tööstushoone (ladu, katlamaja jms) – 2 tk
- Kasutuseta hoone – 19 tk



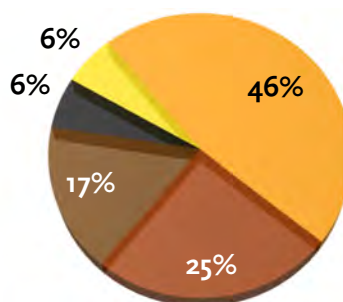
Ühtaegu nii elu- kui ärihoone: 23 tk (12%)

1.3. Hoonete seisukord muinsuskaitsealal

VALGA

Ehitiste arv ja osakaal (2011)

- Väga hea – 7 tk
- Hea – 56 tk
- Rahuldav – 30 tk
- Halb – 20 tk
- Väga halb – 7 tk

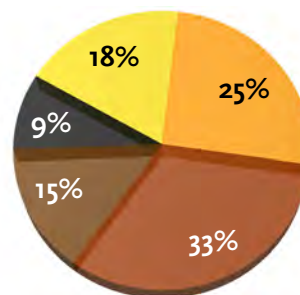


Halvas või väga halvas seisukorras väga väärtuslikud hooned: 8 tk (7%)

RAKVERE

Ehitiste arv ja osakaal (2012)

- Väga hea – 29 tk
- Hea – 40 tk
- Rahuldav – 51 tk
- Halb – 23 tk
- Väga halb – 14 tk

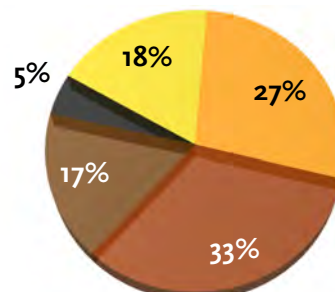


Halvas või väga halvas seisukorras väga väärtuslikud hooned: 7 tk (4%)

HAAPSALU

Ehitiste arv ja osakaal (2014)

- Väga hea – 34 tk
- Hea – 52 tk
- Rahuldav – 62 tk
- Halb – 32 tk
- Väga halb – 9 tk



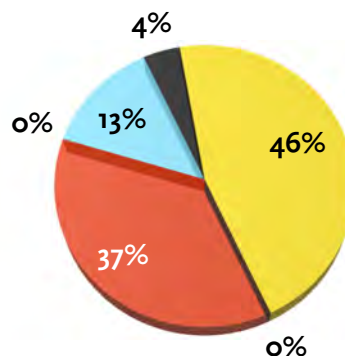
Halvas või väga halvas seisukorras väga väärtuslikud hooned: 13 tk (7%)

1.4. Hoonete ehitusmaterjalid muinsuskaitsealal

VALGA

Ehitiste arv ja osakaal (2011)

- Puit – 55 tk
- Paekivi – 0 tk
- Keraamiline tellis – 44 tk
- Maakivi – 0 tk
- Silikaattellis – 16 tk
- Muu (paneel, kergplokk, plekk, klaas jms) – 5 tk

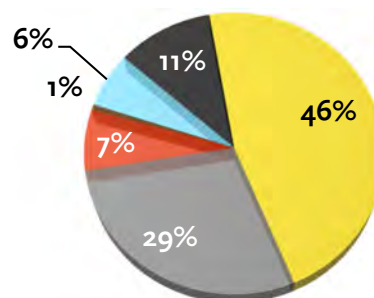


Hävinud hoone kivivundament või vare: 3 tk (3%)

RAKVERE

Ehitiste arv ja osakaal (2012)

- Puit – 73 tk
- Paekivi – 45 tk
- Keraamiline tellis – 11 tk
- Maakivi – 1 tk
- Silikaattellis – 10 tk
- Muu (paneel, kergplokk, plekk, klaas jms) – 17 tk

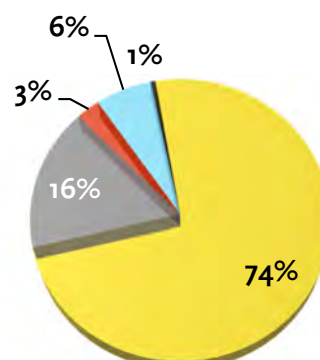


Hävinud hoone kivivundament või vare: 5 tk (3%)

HAAPSALU

Ehitiste arv ja osakaal (2014)

- Puit – 140 tk
- Paekivi – 31 tk
- Keraamiline tellis – 5 tk
- Maakivi – 0 tk
- Silikaattellis – 12 tk
- Muu (paneel, kergplokk, plekk, klaas jms) – 1 tk



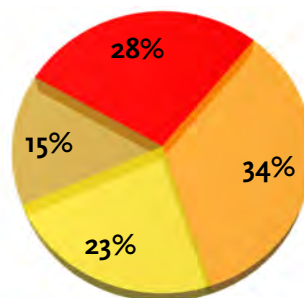
Hävinud hoone kivivundament või vare: 3 tk (2%)

1.5. Väärtushinnangud³ hoonetele muinsuskaitsealal

VALGA

Ehitiste arv ja osakaal (2011)

- Väga väärtuslik – 33 tk
- Väärtuslik – 41 tk
- Osaliselt väärtuslik – 28 tk
- Vähem väärtuslik – 18 tk

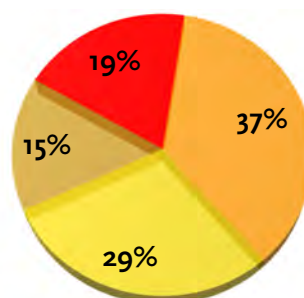


Mälestisi muinsuskaitsealal: 25 tk (21%); väga väärtuslikke, kuid mitte mälestisi: 8 tk (7%)

RAKVERE

Ehitiste arv ja osakaal (2012)

- Väga väärtuslik – 30 tk
- Väärtuslik – 57 tk
- Osaliselt väärtuslik – 46 tk
- Vähem väärtuslik – 24 tk

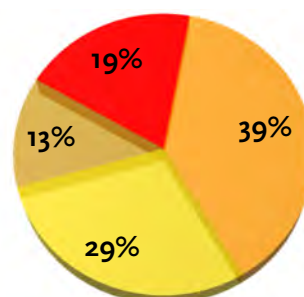


Mälestisi muinsuskaitsealal: 11 tk (7%); väga väärtuslikke, kuid mitte mälestisi: 19 tk (12%)

HAAPSALU

Ehitiste arv ja osakaal (2014)

- Väga väärtuslik – 37 tk
- Väärtuslik – 73 tk
- Osaliselt väärtuslik – 55 tk
- Vähem väärtuslik – 24 tk



Mälestisi muinsuskaitsealal: 8 tk (5%); väga väärtuslikke, kuid mitte mälestisi: 29 tk (15%)

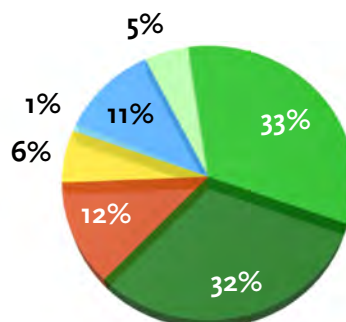
³ Arhitektuuriajaloolised väärtushinnangud on lahti seletatud iga inventeerimistö sissejuhatavas osas. Viited neile leiab kasutatud materjalide loetelust, lk 78).

1.6. Vaatlusandmed kolmel muinsuskaitsealal kokku⁴

HOONETE RAJAMISAJAD

Ehitiste arv ja osakaal

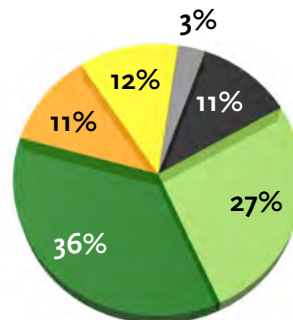
- Enne 18. sajandit – 4 tk
- 18. sajand – 52 tk
- 19. sajandi I pool – 24 tk
- 19. sajandi II pool – 153 tk
- 20. sajandi algus – NL-periood – 147 tk
- NL-periood – 57 tk
- Uusehitised, alates 1990. aastatest – 29 tk



HOONETE KASUTUS

Ehitiste arv ja osakaal

- Eramu – 124 tk
- Korterelamu – 168 tk
- Avalik hoone (teater, kirik, kool, ametkonnad jms) – 53 tk
- Ärihoone (kauplused, kohvikud, SPA jms) – 54 tk
- Tööstushoone (ladu, katlamaja jms) – 15 tk
- Kasutuseta hoone – 52 tk

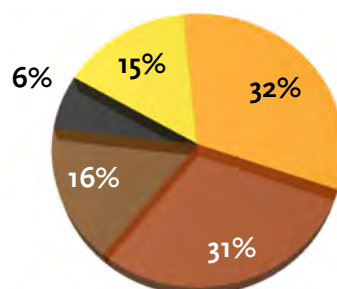


Ühtaegu nii elu- kui ärihoone: 48 tk (10%)

HOONETE SEISUKORD

Ehitiste arv ja osakaal

- Väga hea – 70 tk
- Hea – 149 tk
- Rahuldav – 142 tk
- Halb – 75 tk
- Väga halb – 30 tk



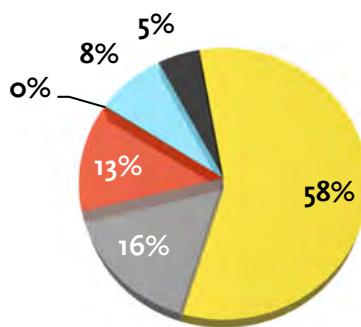
Halvas või väga halvas seisukorras väga väärtuslikud hooned: 28 tk (6%)

⁴ Vaatlusandmed kolmel muinsuskaitsealal kokku põhinevad Valga inventeerimisandmetele aastast 2011, Rakvere inventeerimisandmetele aastast 2012 ja Haapsalu inventeerimisandmetele aastast 2014.

HOONETE EHITUSMATERJALID

Ehitiste arv ja osakaal

- Puit – 268 tk
- Paekivi – 76 tk
- Keraamiline tellis – 60 tk
- Maakivi – 1 tk
- Silikaattellis – 38 tk
- Muu (paneel, kergplokk, plekk, klaas jms) – 23 tk

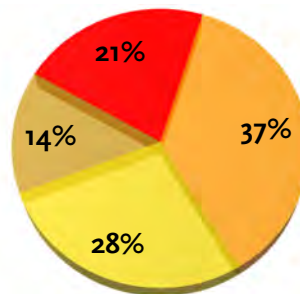


Hävinud hoone kivivundament või vare: 11 tk (2%)

VÄÄRTUSHINNANGUD HOONETELE

Ehitiste arv ja osakaal

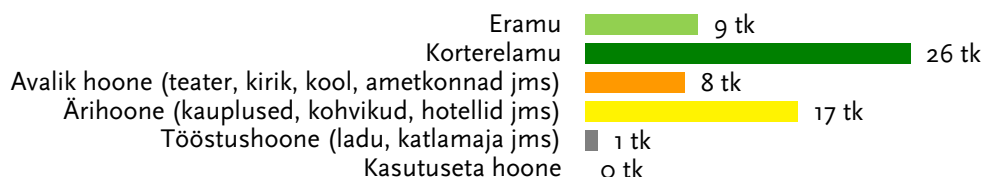
- Väga väärtuslik – 100 tk
- Väärtuslik – 171 tk
- Osaliselt väärtuslik – 129 tk
- Vähem väärtuslik – 66 tk



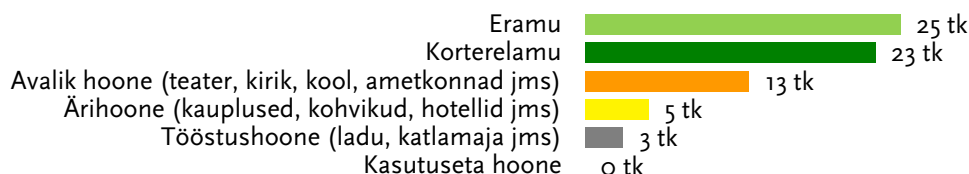
Mälestisi muinsuskaitsealal: 44 tk (9%); väga väärtuslikke, kuid mitte mälestisi: 56 tk (12%)

1.7. Heas ja väga heas seisusukorras hoonete kasutus

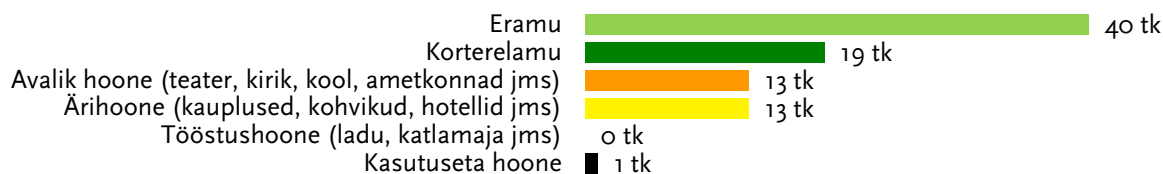
VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)

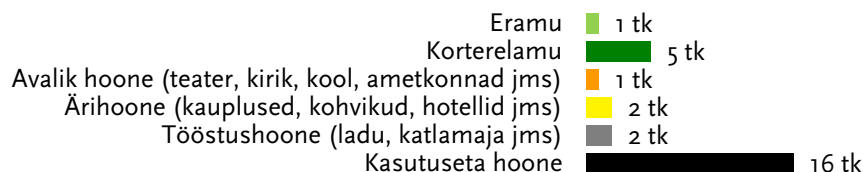


HAAPSALU (2014. aastal)

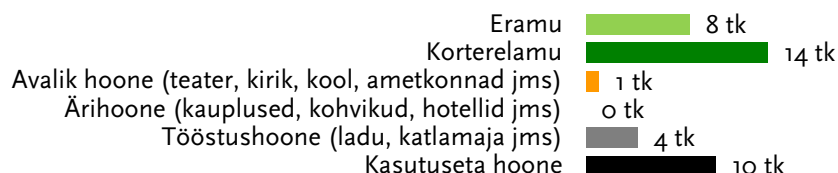


1.8. Halvas või väga halvas seisusukorras hoonete kasutus

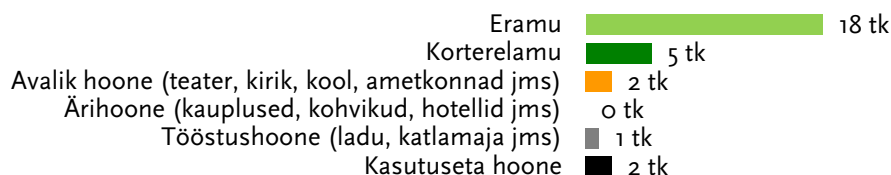
VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)



HAAPSALU (2014. aastal)

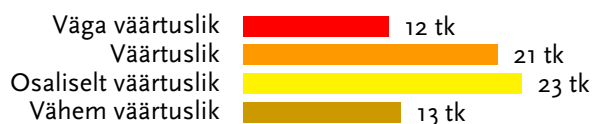


1.9. Heas ja väga heas seisusukorras hoonete väärtused

VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)



HAAPSALU (2014. aastal)

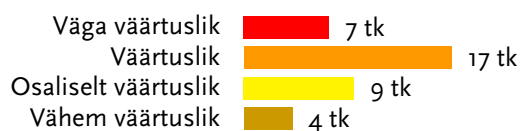


1.10. Halvas või väga halvas seisusukorras hoonete väärtused

VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)

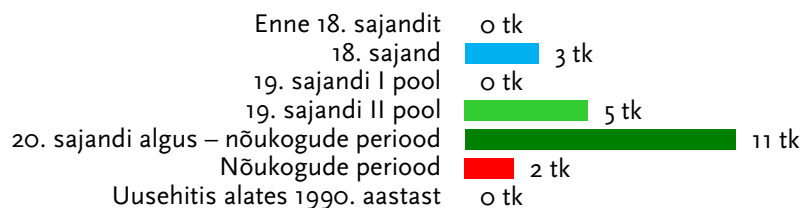


HAAPSALU (2014. aastal)

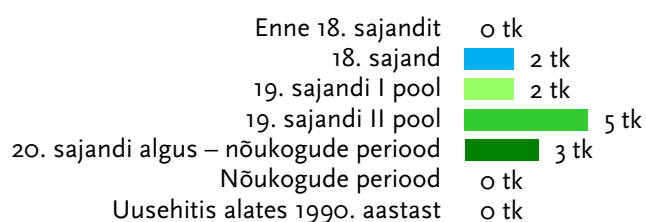


1.11. Kasutuseta hoonete rajamisajad

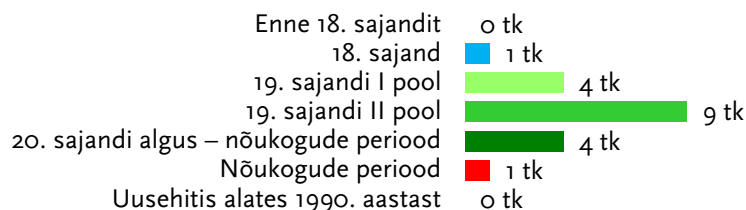
VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)

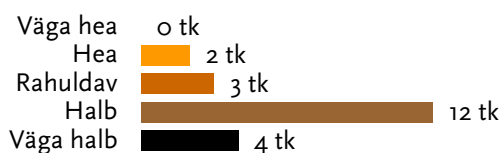


HAAPSALU (2014. aastal)

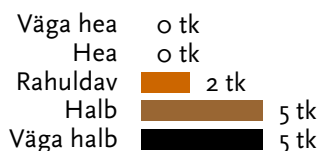


1.12. Kasutuseta hoonete seisukord

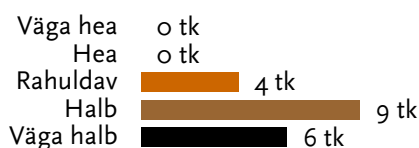
VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)

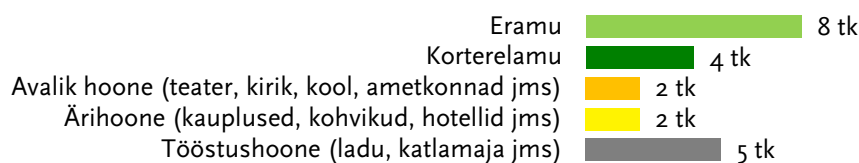


HAAPSALU (2014. aastal)

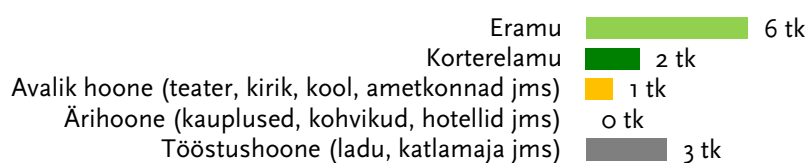


1.13. Kasutuseta hoonete funktsioonid

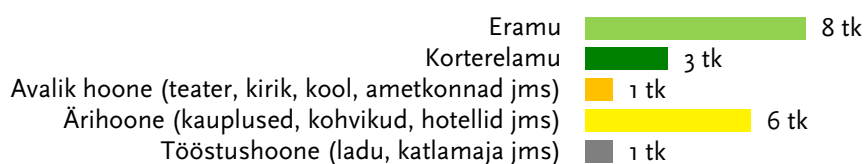
VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)

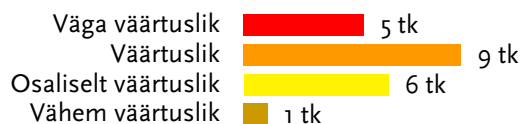


HAAPSALU (2014. aastal)



1.14. Kasutuseta hoonete väärtused

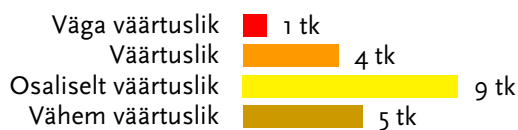
VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)

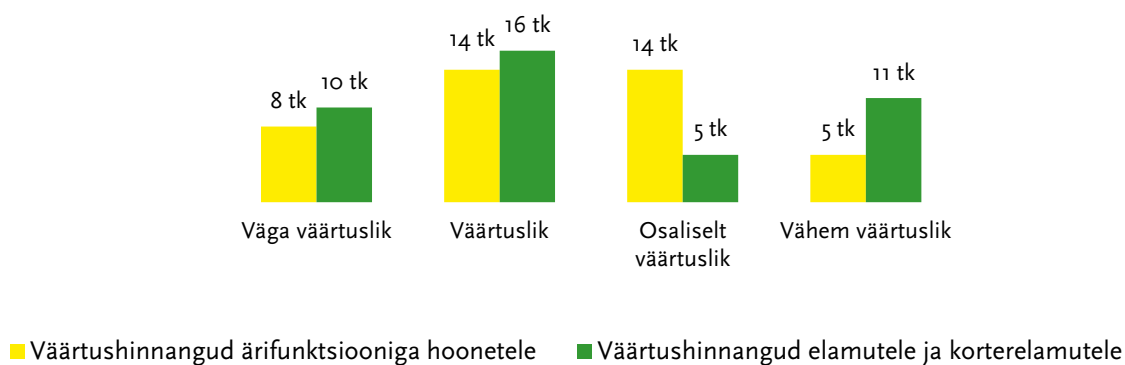
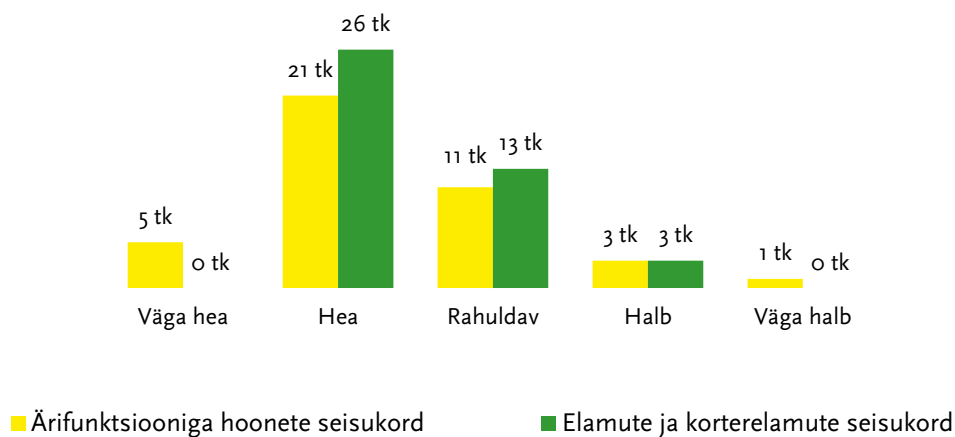


HAAPSALU (2014. aastal)



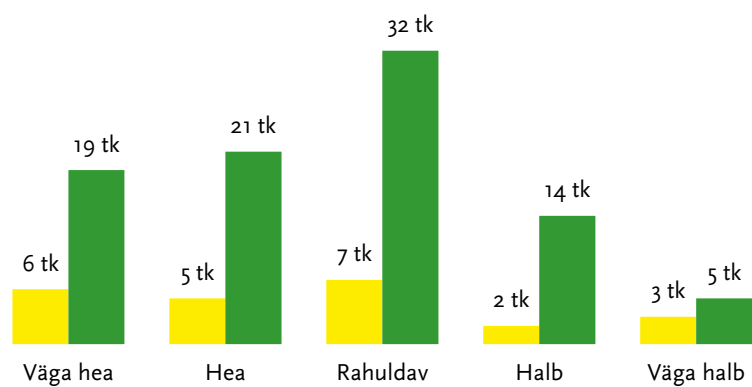
1.15. Muinsuskaitsealade ärifunktsiooniga hoonete⁵ ja elamute seisukorra ning väärtushinnangute võrdlus

VALGA (2011. aastal)



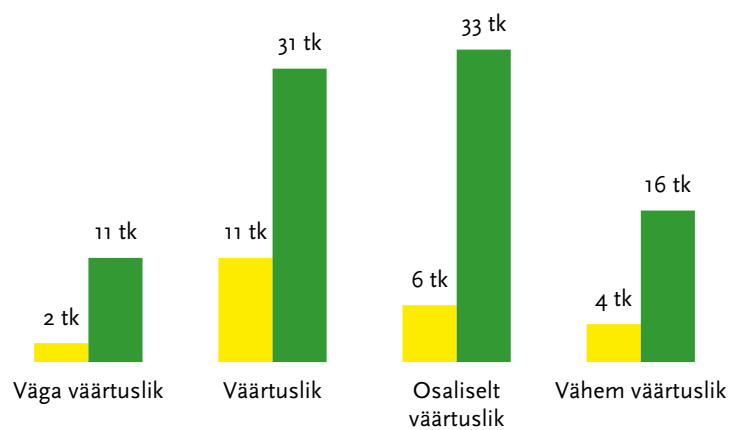
⁵ Antud võrdluses on ärifunktsiooniga hooneteks liigitatud ka üksikute poeruimidega eramud või kortermajad ning muud osalise ärifunktsiooniga hooned. Seetõttu ei kattu siin toodud hooneliikide hulk täielikult hoonete kasutusjaotusega teistes (lisade) arvutustes.

RAKVERE (2012. aastal)



■ Ärifunktsiooniga hoonete seisukord

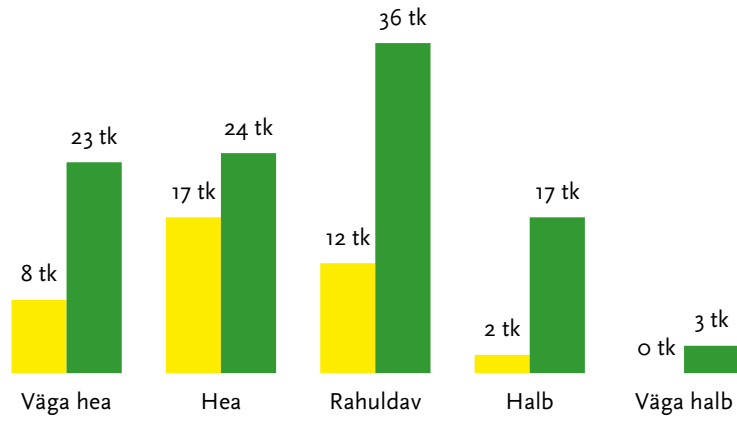
■ Elamute ja korterelamute seisukord



■ Väärtushinnangud ärifunktsiooniga hoonetele

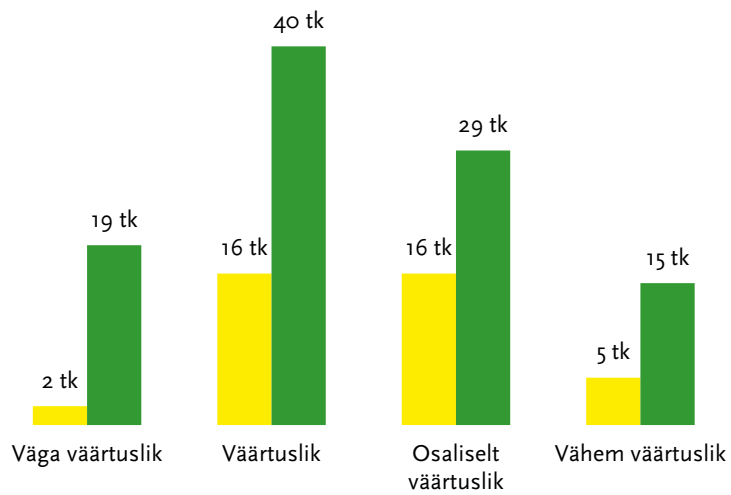
■ Väärtushinnangud elamutele ja korterelamutele

HAAPSALU (2014. aastal)



■ Ärifunktsiooniga hoonete seisukord

■ Elamute ja korterelamute seisukord



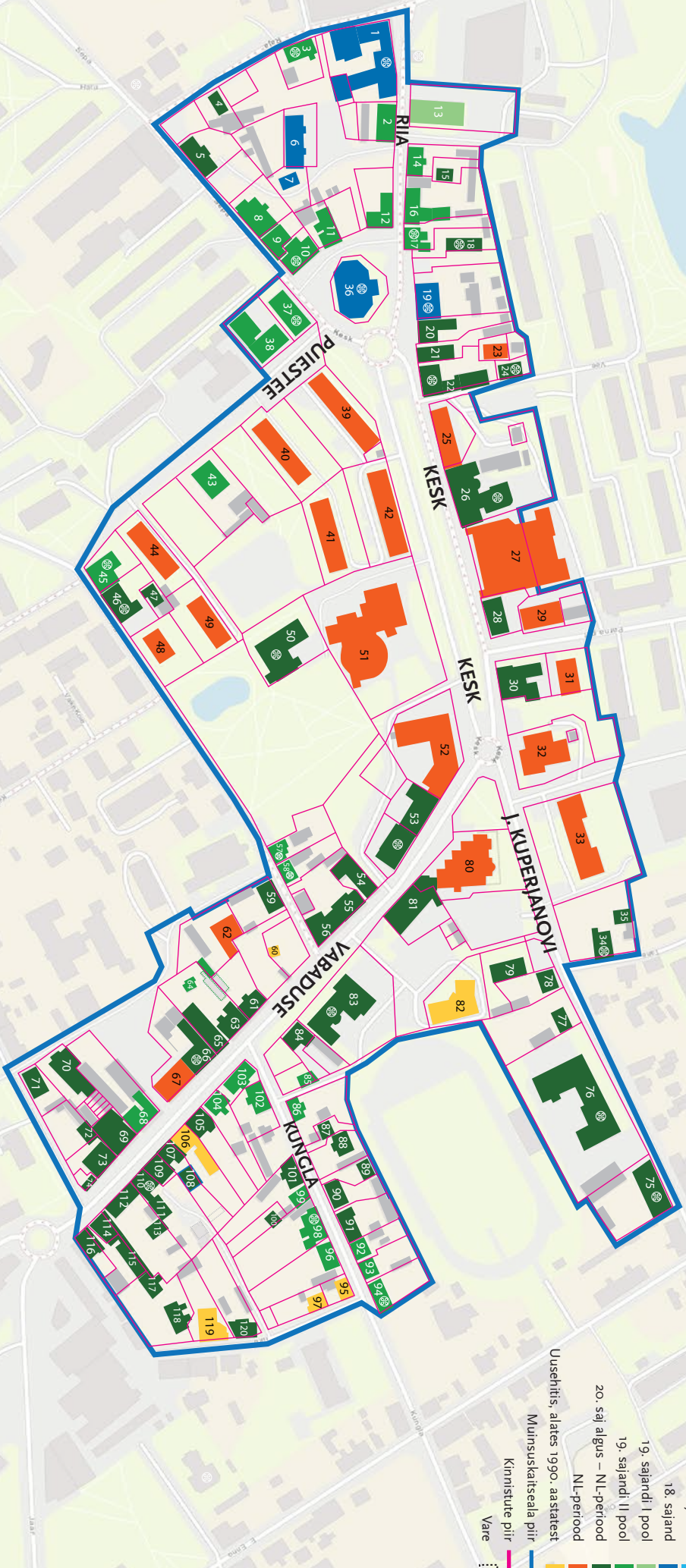
■ Väärtushinnangud ärifunktsiooniga hoonetele

■ Väärtushinnangud elamutele ja korterelamutele

VALGA LINNATUUMIKU MUINSUSKAITSEALA

Hoonete rajamisajad

- Enne 18. sajandit
- 18. sajand
- 19. sajandi I pool
- 19. sajandi II pool
- 20. saj algus – NL-periood
- NL-periood
- Useinitis alates 1990. aastatest
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Vare

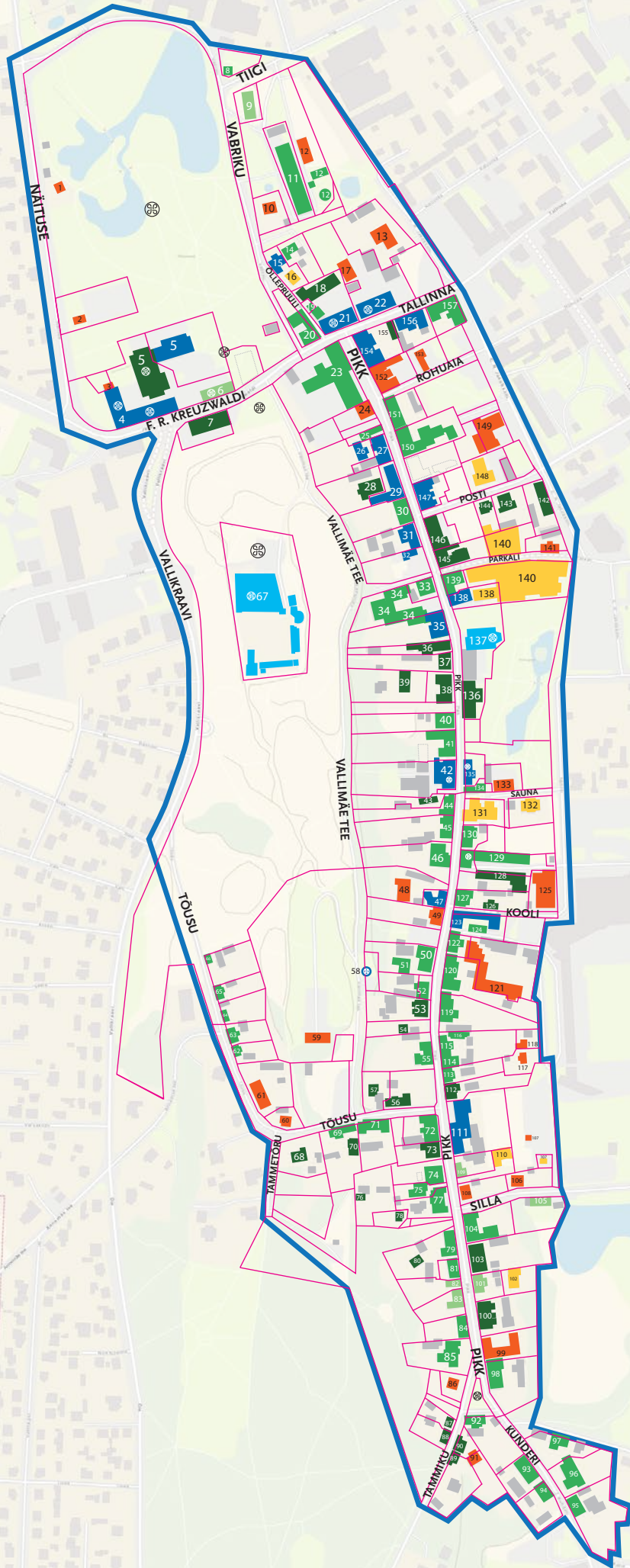


Lisa 2.1
Andmed 2011. aasta seisuga

RAKVERE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete rajamisajad

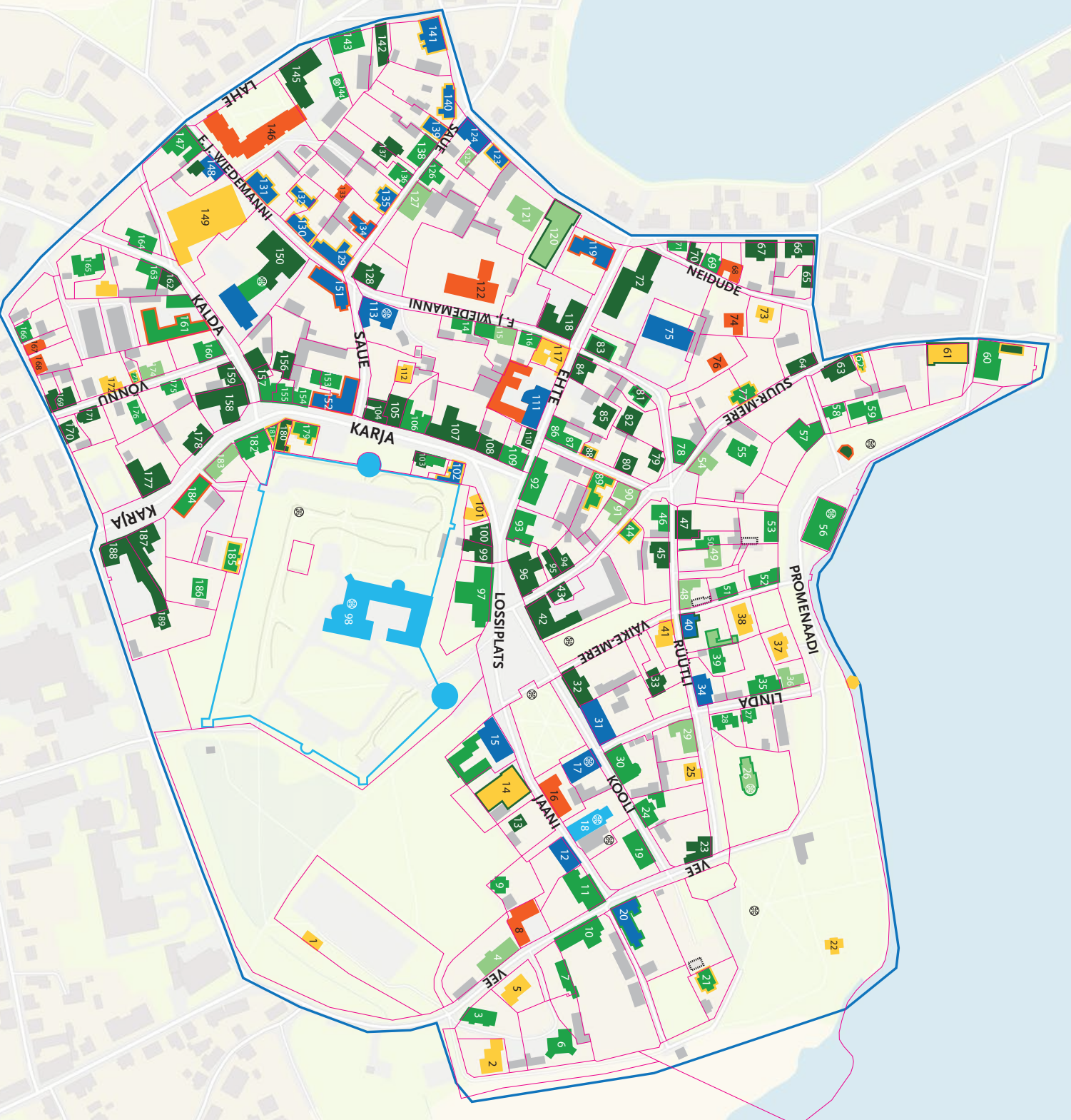
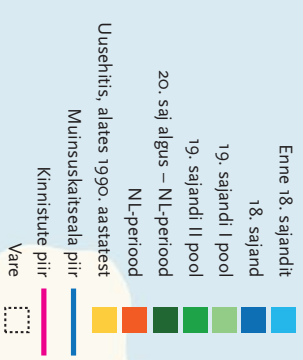
- Enne 18. sajandit
- 18. sajand
- 19. sajandi I pool
- 19. sajandi II pool
- 20. saj algus – NL-periood
- NL-periood
- Uusehitis, alates 1990. aastatest
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Vare



Lisa 2.2
Andmed 2012. aasta seisuga

HAAPSALU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

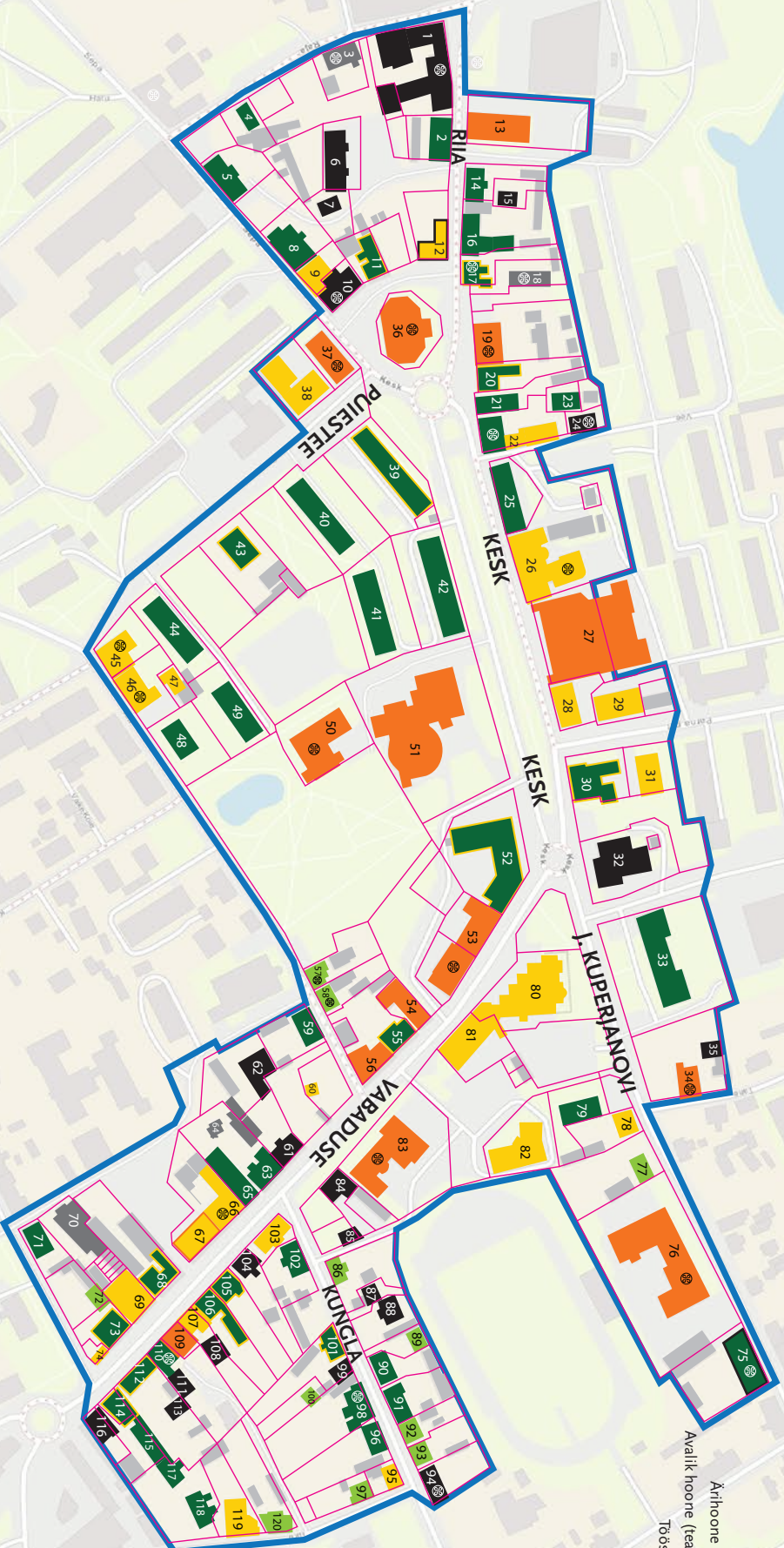
Hoonete rajamisajad



VALGA LINNATUUMIKU MUINSUSKAITSEALA

Hoonete kasutus

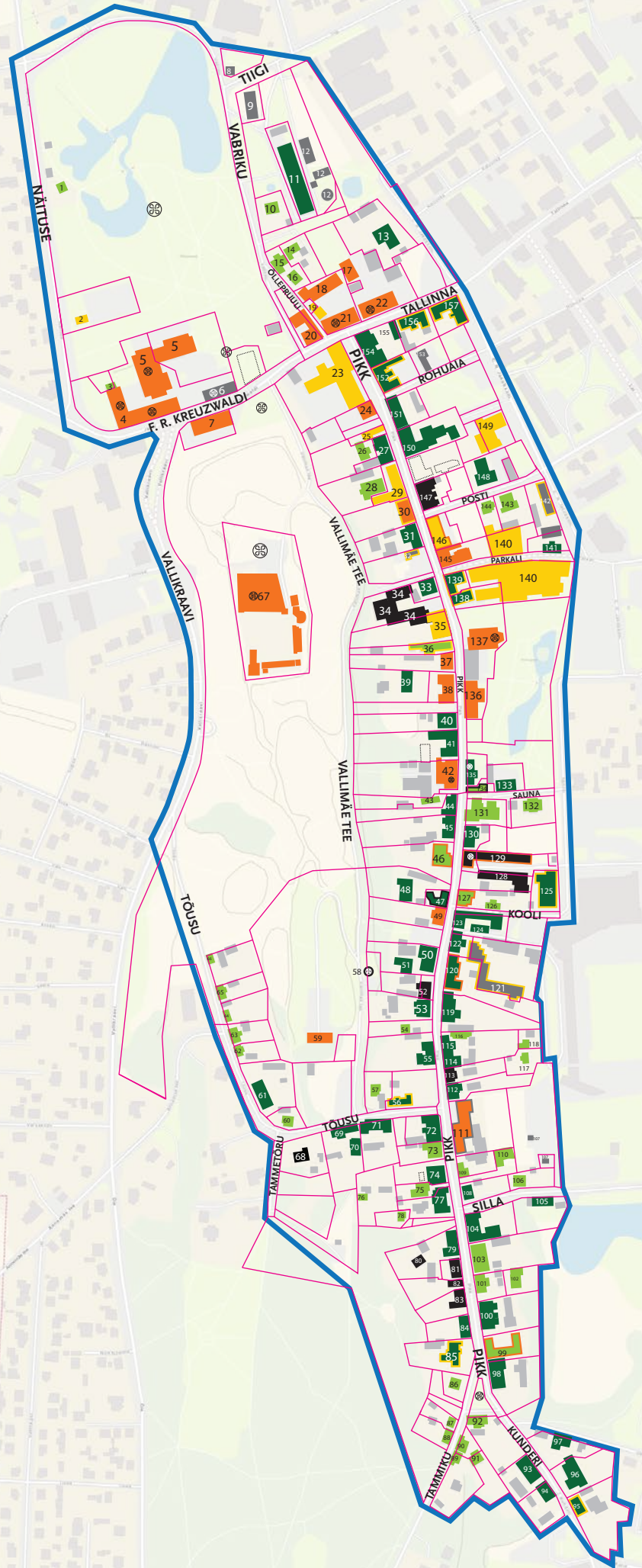
- Kasutuseeta hoone
- Kortrelamu
- Eramu
- Ärihoone (kauplused, kohvikud, SPA jms)
- Avalik hoone (teater, kirik, kool, ametkonnad jne)
- Tööstushoone (ladu, kalamaaja jms)
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Väre



RAKVERE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete kasutus

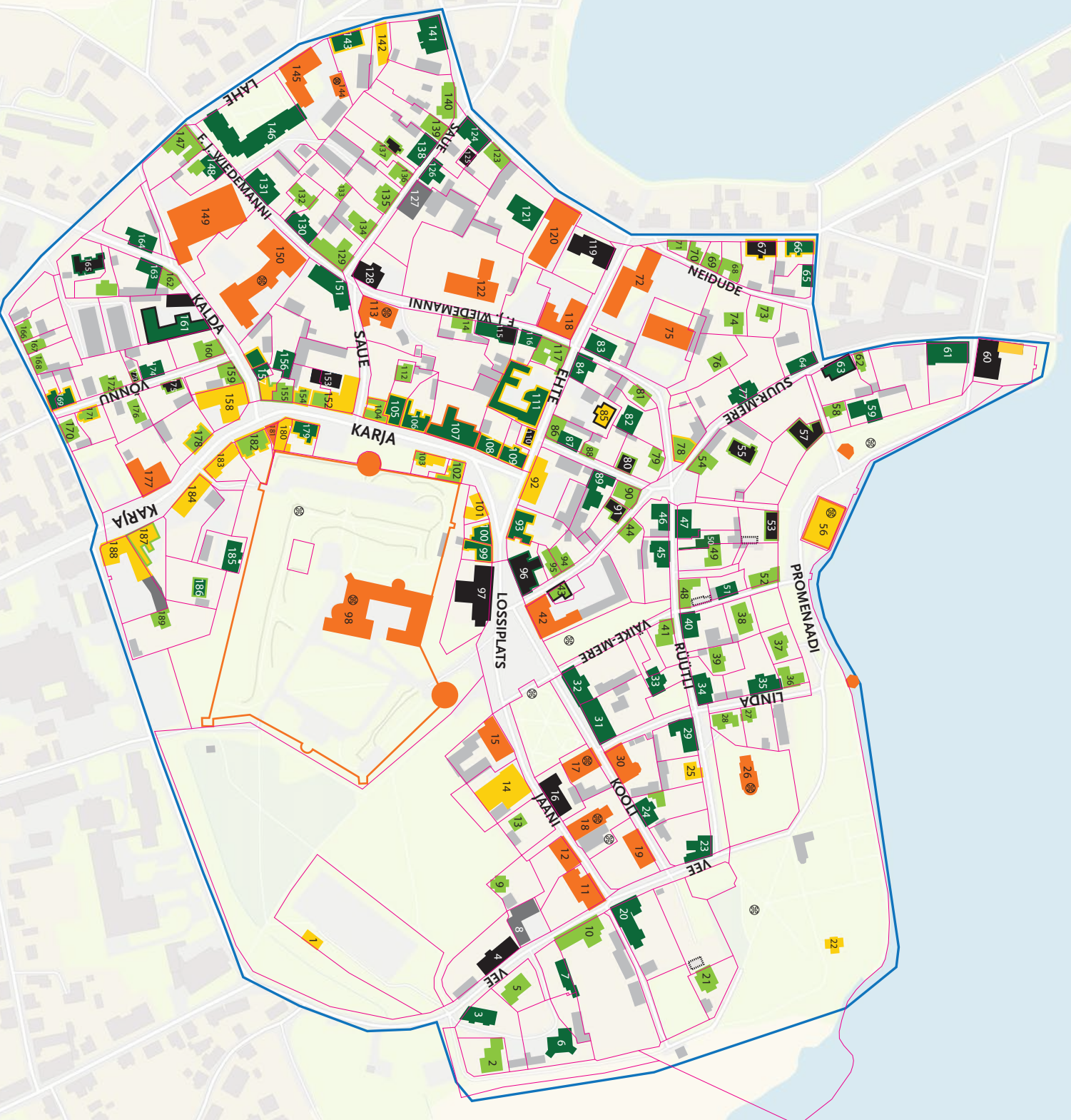
- Kasutuseta hoone
- Korterialamu
- Eramu
- Ärihoone (kauplused, kohvikud, SPA jms)
- Avalik hoone (teater, kirik, kool, ametkonnad jne)
- Tööstushoone (ladu, katlamaja jms)
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Vare



HAAPSALU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete kasutus

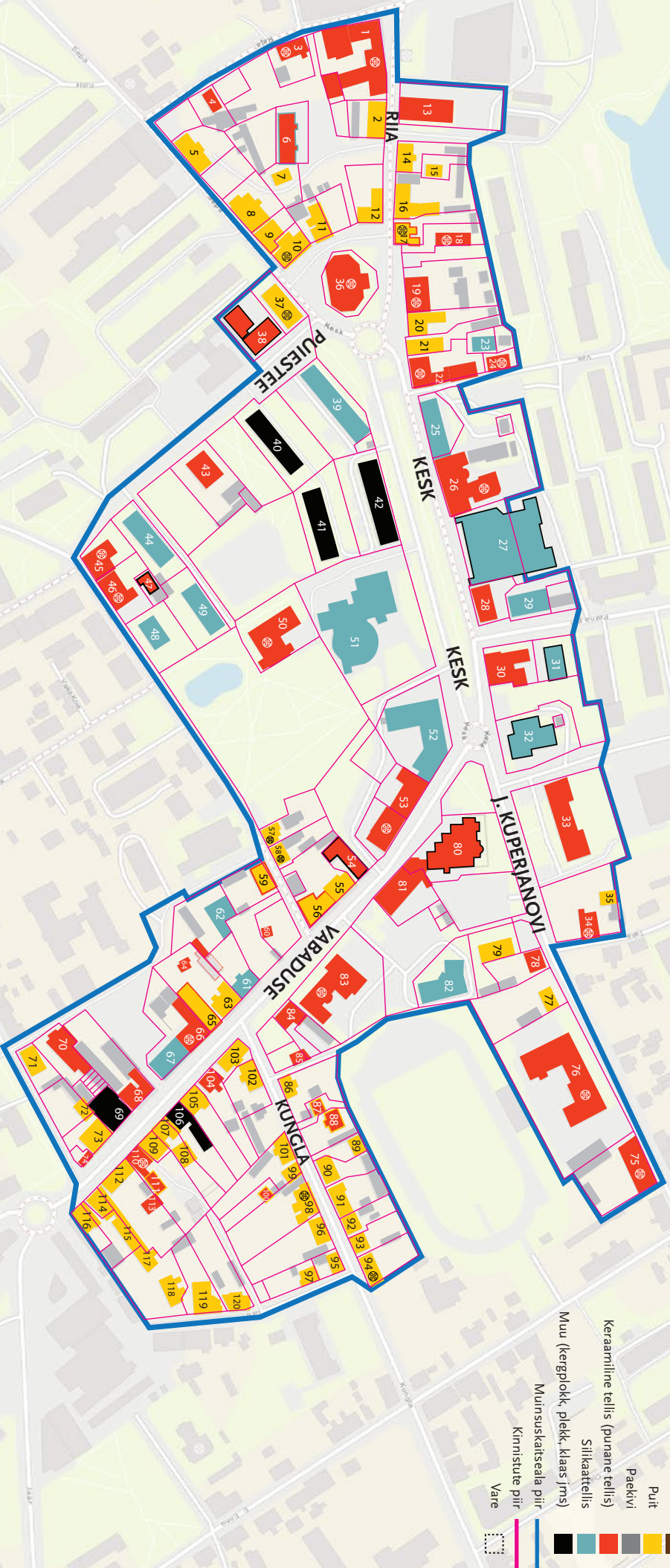
- Kasutuseta hoone
- Kortrelamu
- Eramu
- Ärihoone (kauplused, kohvikud, SPA jms)
- Avalik hoone (teater, kirik, kool, ametkonnad jne)
- Tööstushoone (ladu, kattamaja jms)
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Väre



VALGA LINNATUUMIKU MUINSUSKAITSEALA

Hoonete ehitusmaterjalid

- Maakivi
- Puit
- Paakivi
- Keraamiline tellis (punane tellis)
- Sillikatellis
- Muu (kergplakk, plekk, klaas jms)
- Muinsuskatseala piir
- Kinnistute piir
- Vare

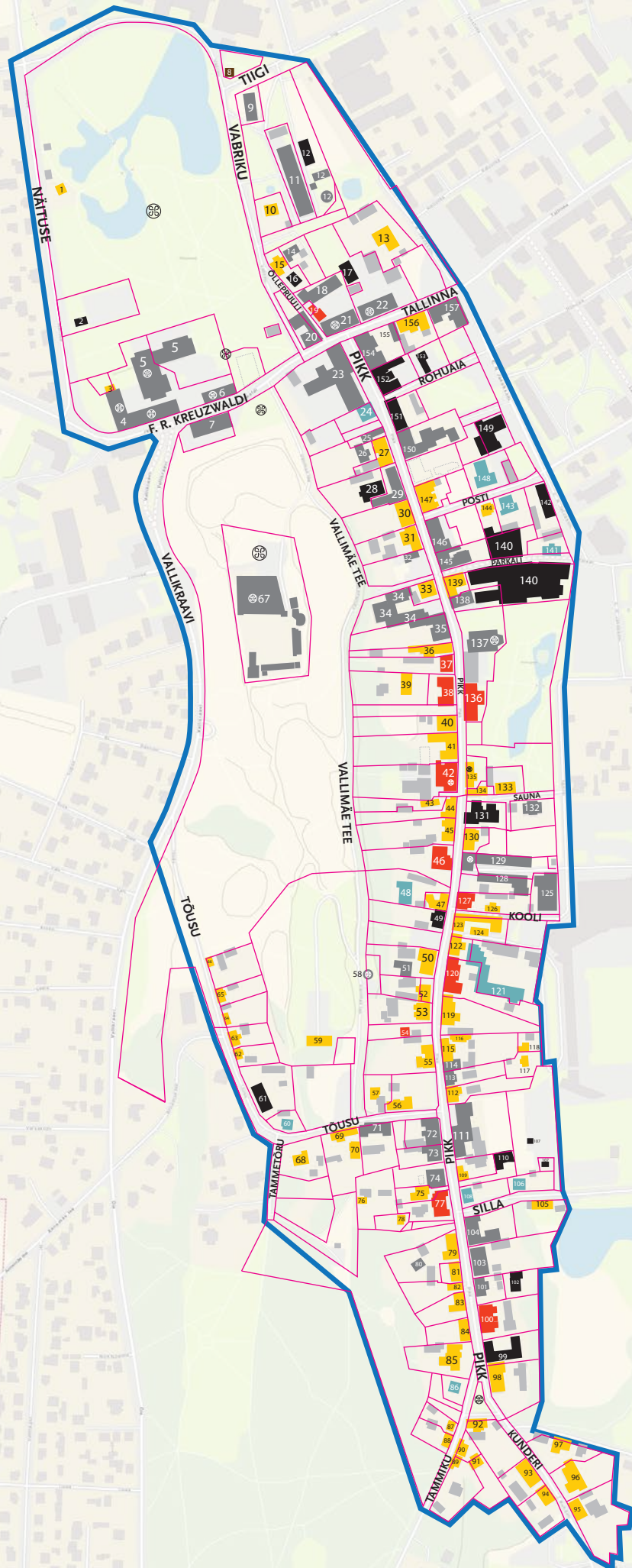


Lisa 2.7
Andmed 2011. aasta seisuga

RAKVERE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete ehitusmaterjalid

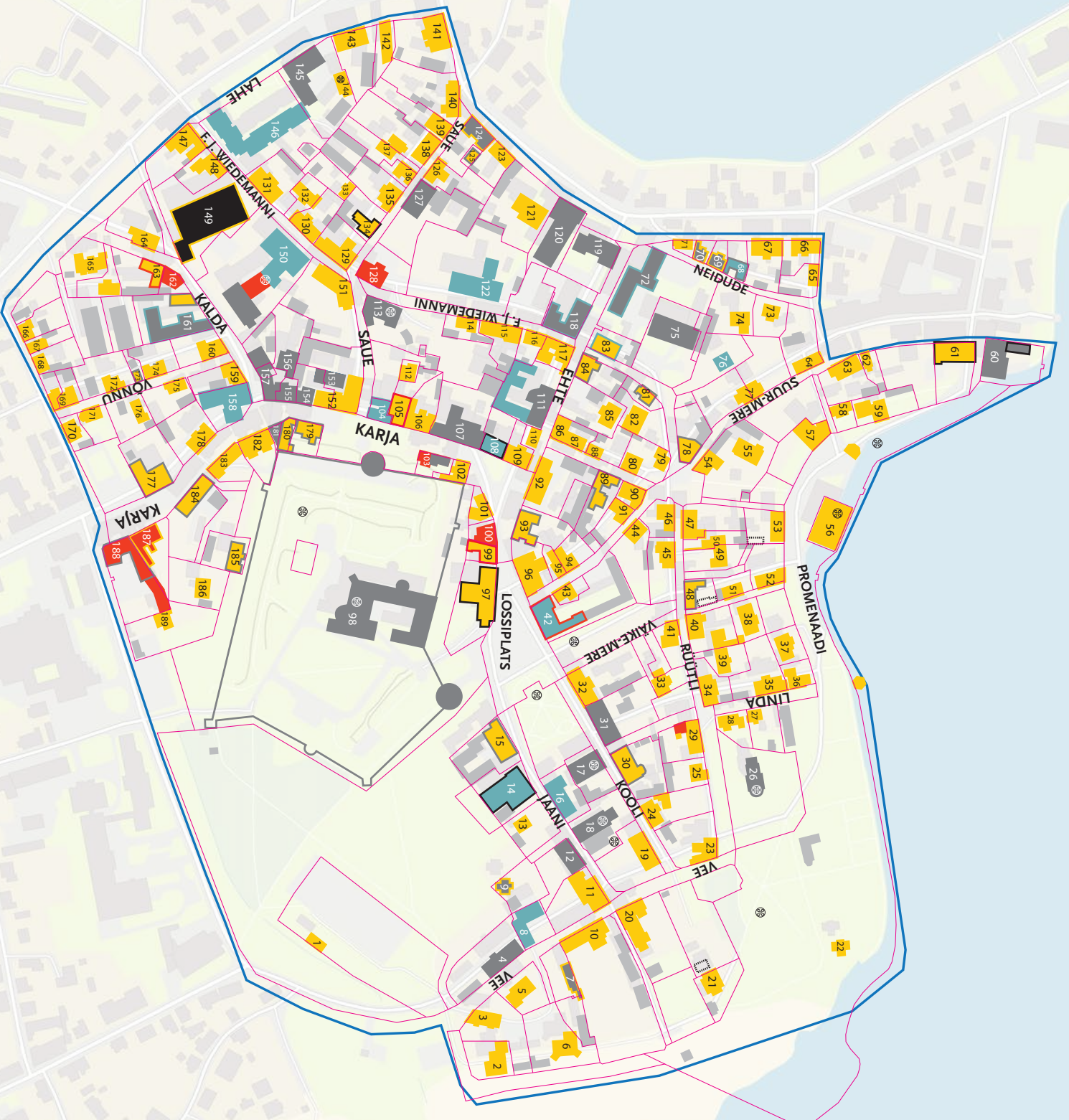
- Maakivi
- Puit
- Paekivi
- Keraamiline tellis (punane tellis)
- Silikaatttellis
- Muu (kergplokk, plekk, klaas jms)
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Vare



HAAPSALU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

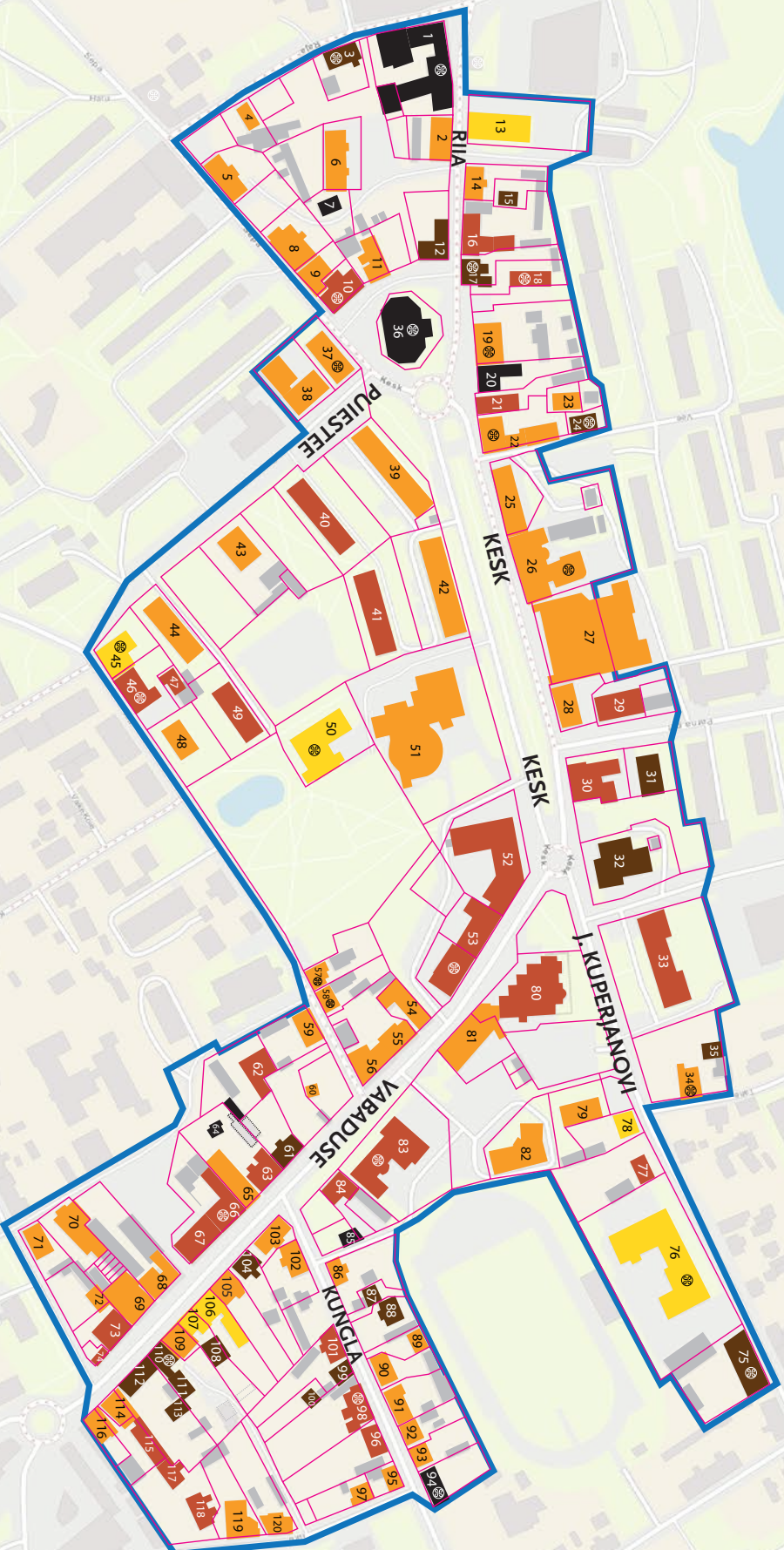
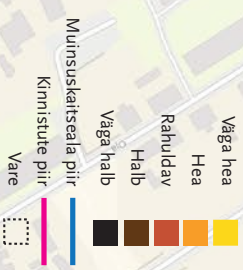
Hoonete ehitusmaterjalid

- Maakivi
- Put
- Paekivi
- Keraamiline tellis (punane tellis)
- Silikaatellis
- Muu (kergplakk, plekk, klaas jms)
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Vare



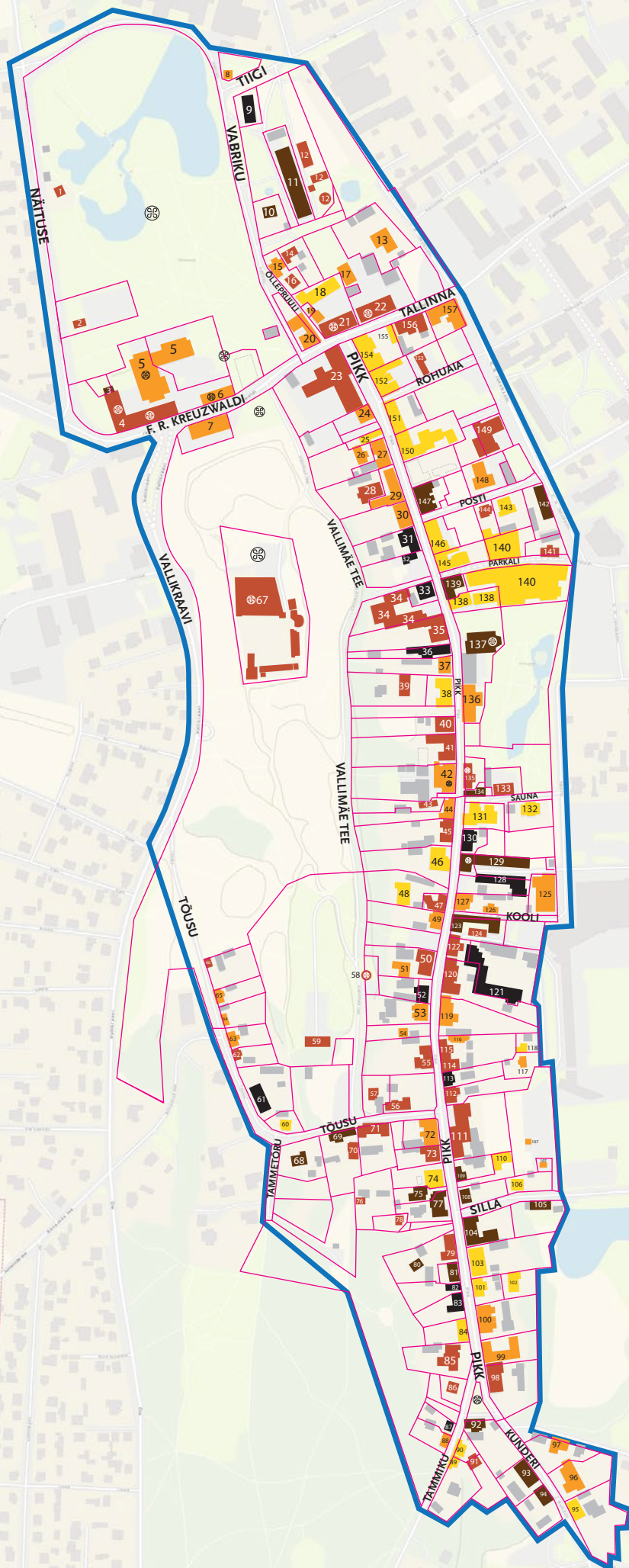
VALGA LINNATUUMIKU MUINSUSKAITSEALA

Hoonete seisukord



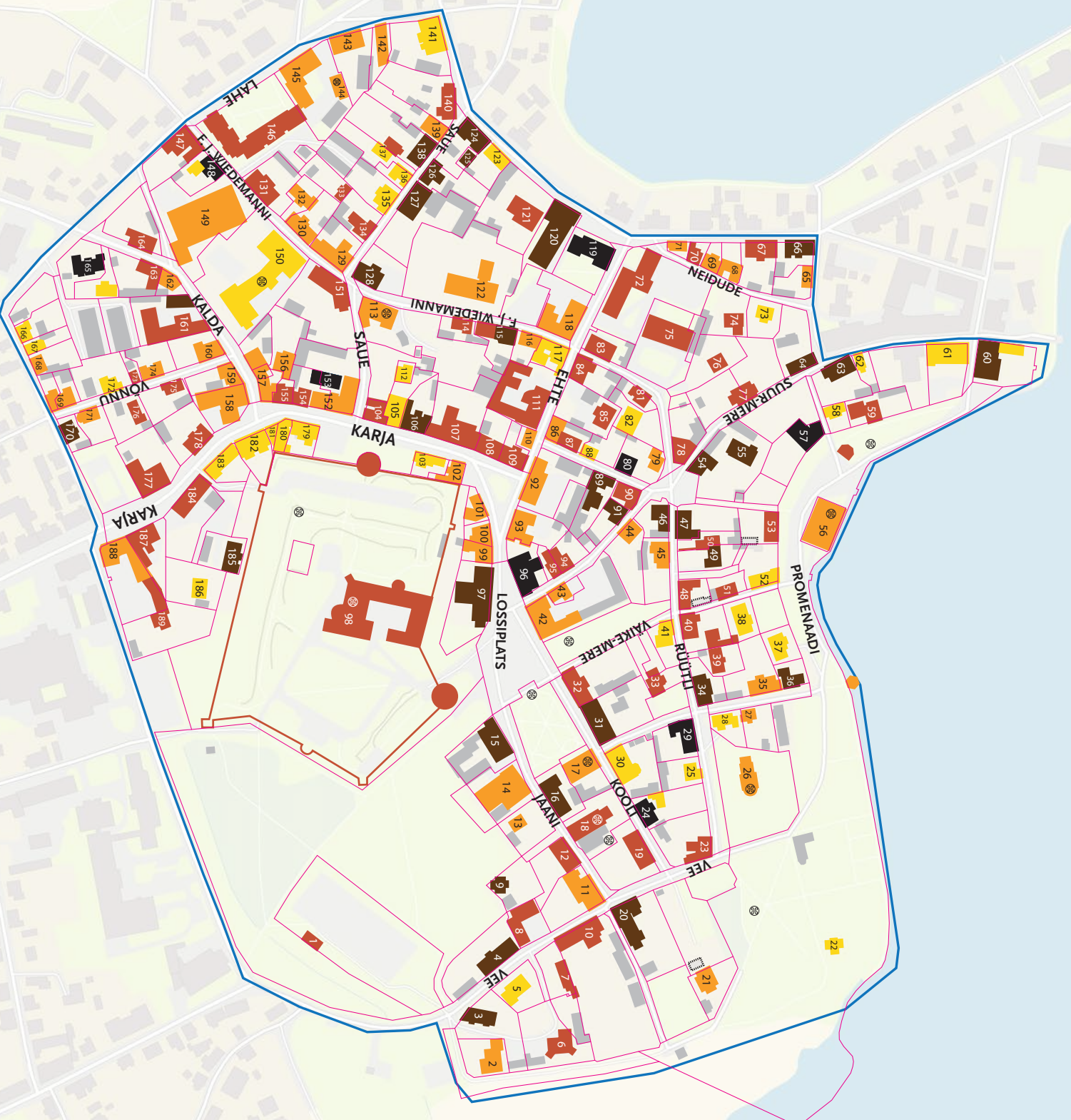
RAKVERE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete seisukord



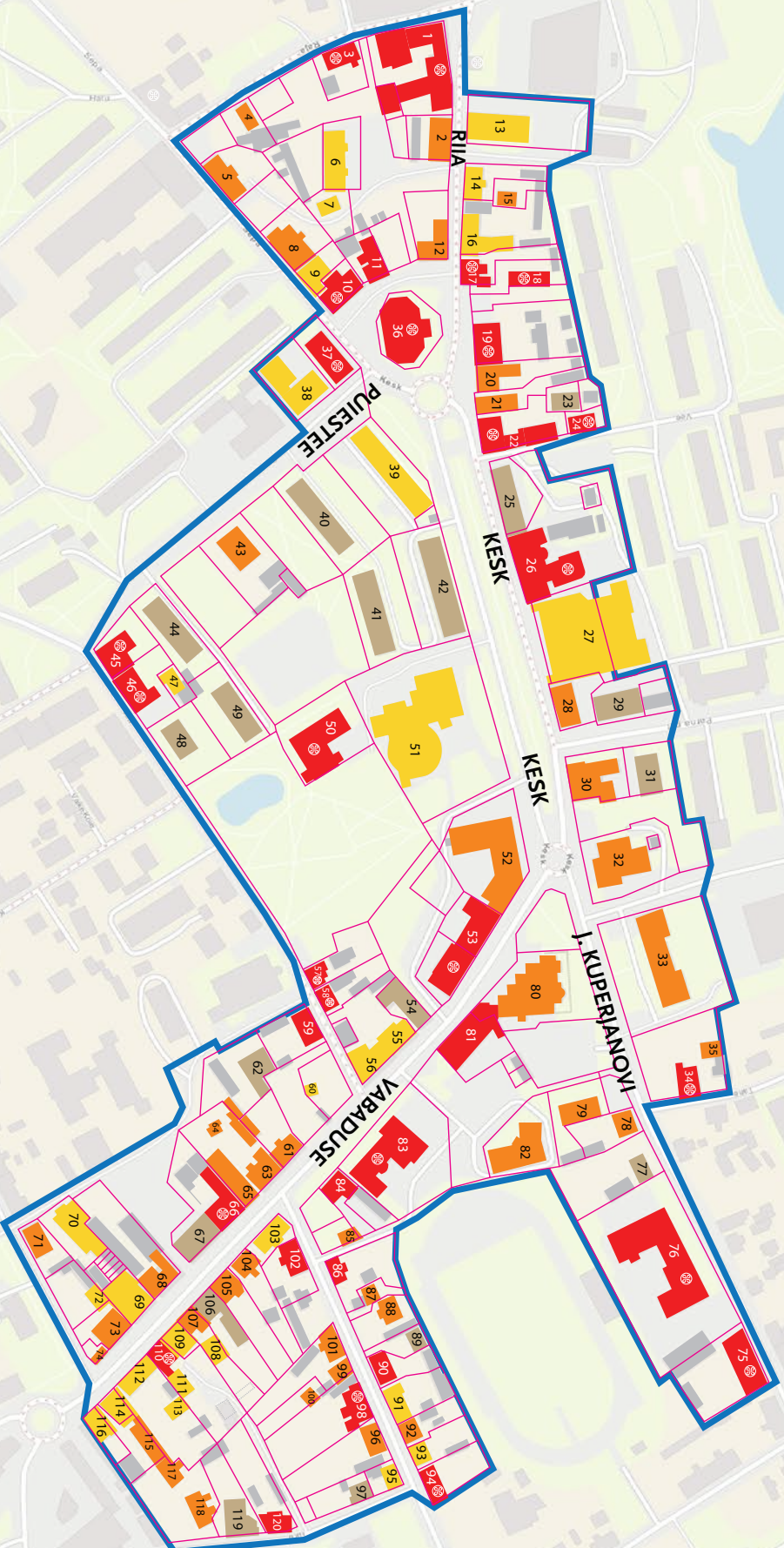
HAAPSALU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete seisukord



VALGA LINNATUUMIKU MUINSUSKAITSEALA

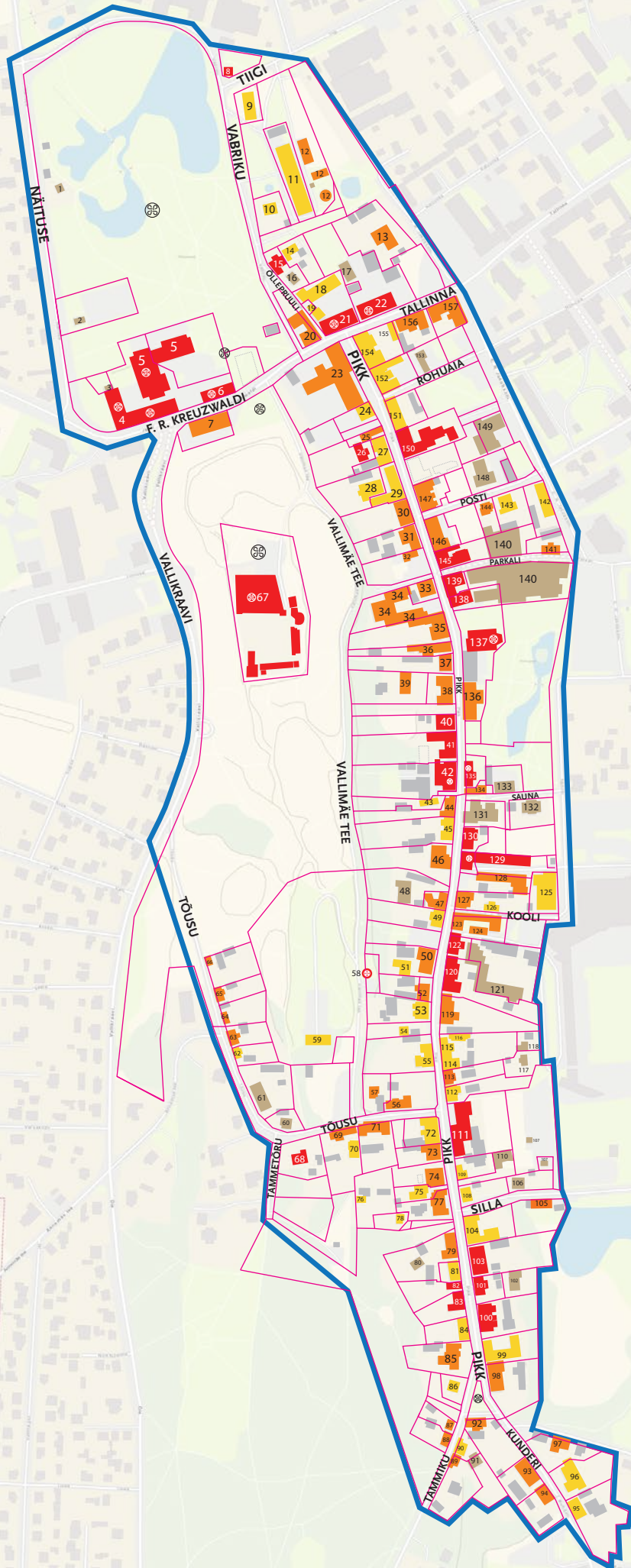
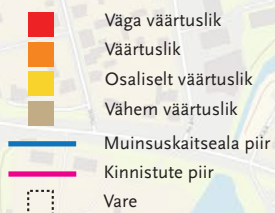
Hoonete väärtushinnangud



- Väga väärtuslik
- Väärtuslik
- Osaliselt väärtuslik
- Vähem väärtuslik
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Vare

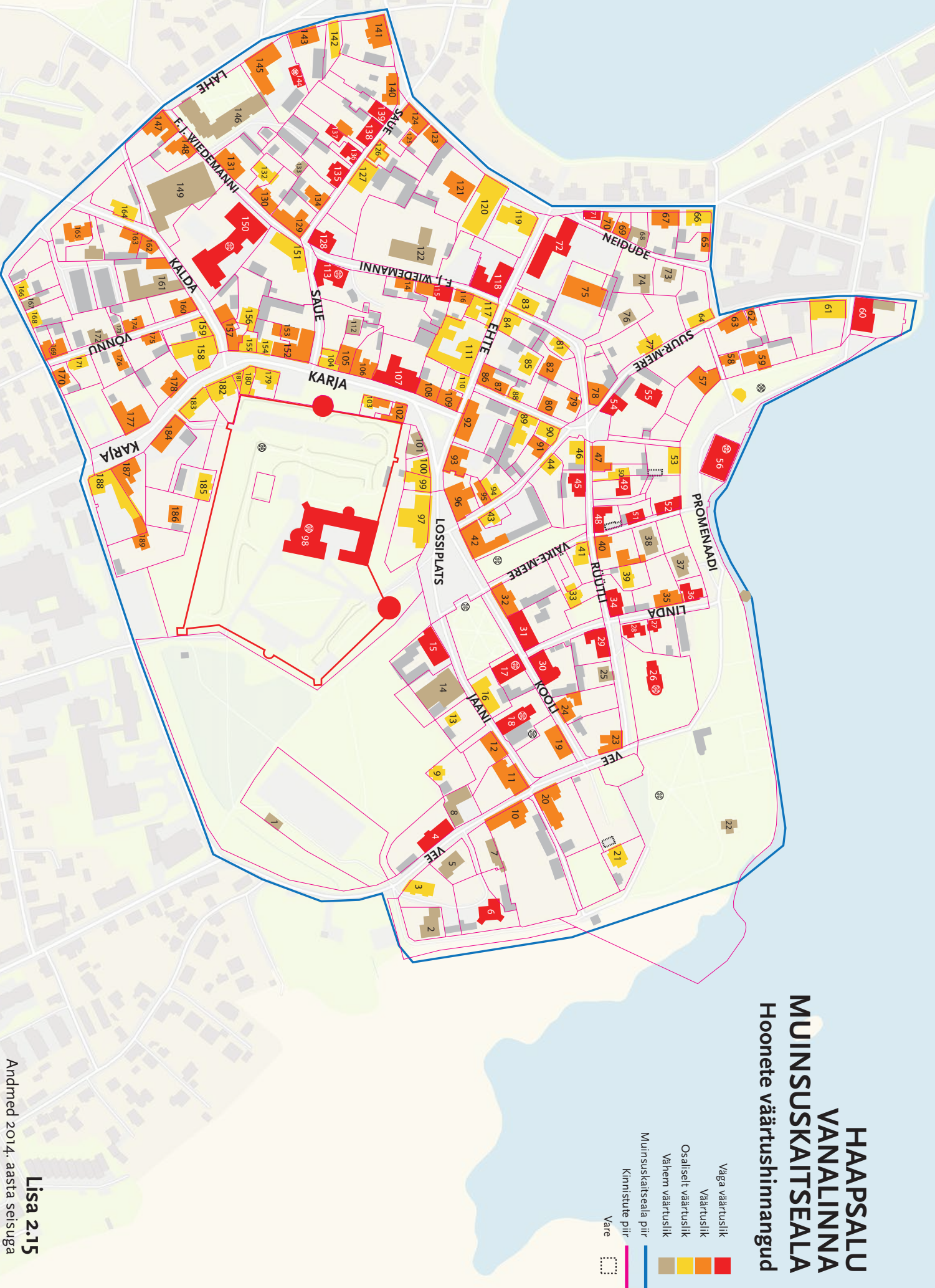
RAKVERE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete väärtushinnangud



HAAPSALLU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete väärtushinnangud



- Väga väärtuslik
- Väärtuslik
- Osaliselt väärtuslik
- Vähem väärtuslik
- Muinsuskaitseala piir
- Kinnistute piir
- Vare

Lisa 2.15
Andmed 2014. aasta seisuga

Valga muinsuskaitseala objektide loend ja funktsioon 2011. aasta seisuga

1. Riia 5 – kreisi ametiasutuste hoone, kasutuseta
2. Riia 3 – korterelamu
3. Raja 6 – ajalooline Valga postijaam, kasutuseta
4. Raja 2 – korterelamu
5. Sepa 6 – korterelamu
6. Riia 9 – ärihoone, kasutuseta
7. Riia 9a – ajalooline aidahoone, kasutuseta
8. Sepa 4 – korterelamu
9. Sepa 2 – arvutitehnika ja kontoritarvete pood
10. Kesk 13 – ajalooline apteek-elamu, kasutuseta
11. Keks 15 – komisjoni kauplus ja korterelamu
12. Kesk 19 – komisjonikauplus
13. Riia 14 – kauplus ja kohvik
14. Riia 8 – korterelamu
15. Riia 10 – elamu, kasutuseta
16. Riia 6 – korterelamu
17. Riia 2 – komisjonikauplus ja korterelamu
18. Riia 4 – ajalooline linaait
19. Kesk 22 – Valga Muusikakool
20. Kesk 20 – komisjonikauplus ja korterelamu
21. Kesk 18 – korterelamu
22. Kesk 16 – restoran, ärihoone ja korterelamu
23. Kesk 16a – korterelamu
24. Vee 1a – ajalooline aidahoone, kasutuseta
25. Kesk 14 – korterelamu
26. Kesk 12 – ajalooline pangahoone, Valga Maavalitsus
27. Kesk 10 – sidehoone
28. Kesk 8 – ajalooline ärihoone
29. Pärna pst 1 ja 1a – teenindushoone
30. Kesk 6 – ärihoone ja korterelamu
31. Kesk 6a – mööblikauplus ja ladu
32. J. Kuperjanovi 1 – endine kino Saluut, kasutuseta
33. J. Kuperjanovi 3a – korterelamu
34. J. Kuperjanovi 9 – Valga Avatud Noorte Keskus
35. J. Kuperjanovi 9 (hoovimaja) – kasutuseta
36. Kesk 21 – Valga Jaani kirik
37. Kesk 11 – Valga raekoda, büroohoone
38. Puiestee 2 – Valga tuletõrjehooned ja ärihoone
39. Kesk 7 – korterelamu ja kauplus
40. Kesk 9 – korterelamu
41. Kesk 5 – korterelamu
42. Kesk 3 – korterelamu ja ärihoone
43. Puiestee 1 – elamu ja ärihoone
44. Puiestee 3 – korterelamu
45. Aia 20 – büroohoone
46. Aia 18 – ärihoone
47. Aia 18a – riidekauplus
48. Aia 16 – korterelamu
49. Aia 14 – korterelamu
50. Aia 12 – Valga Keskraamatukogu
51. Kesk 1 – Valga Kultuuri- ja Huvialakeskus
52. Vabaduse 2/4 – korterelamu ja ärihoone
53. Vabaduse – 6/8 – Valga Muuseum ja Valga maa-arhiiv
54. Vabaduse 10 – Valga Kohtumaja
55. Vabaduse 12 – korterelamu ja ärihoone
56. Vabaduse 14 – kaks kauplustega korterelamut
57. Aia 8 – elamu
58. Aia 6 – elamu
59. Aia 1 – kauplusega korterelamu
60. Vabaduse 16 – ärihoone
61. Vabaduse 20 – korterelamu, kasutuseta
62. Aia 1a – ladu, kasutuseta
63. Vabaduse 22 – korterelamu
64. Aia 1a/Vabaduse 20/22/24 – abihooned ja kuurid
65. Vabaduse 24 – korterelamu
66. Vabaduse 26 – ärihoone
67. Vabaduse 26 – ärihoone
68. Vabaduse 32 – korterelamu, kauplus ja ladu
69. Vabaduse 34 – ärihoone
70. Lai 4a – varumiskontor ja ladu
71. Lai 4 – korterelamu
72. Lai 2 – elamu
73. Vabaduse 36 – ärihoone ja korterelamu
74. Vabaduse 36a – ärihoone
75. J. Kuperjanovi 12 – ajalooline Julius Goertzi maja
76. J. Kuperjanovi 10 – Valga Põhikool
77. J. Kuperjanovi 8 – elamu
78. J. Kuperjanovi 6 – restoran
79. J. Kuperjanovi 4 – korterelamu
80. Vabaduse 3 – ärihoone
81. Vabaduse 5 – äri- ja büroohoone
82. Vabaduse 9 – ärihoone
83. Vabaduse 13 – Valga Vene Gümnaasium
84. Vabaduse 15 – kasutuseta
85. Vabaduse 17a – kasutuseta
86. Kungla 1 – elamu
87. Kungla 1a – elamu, kasutuseta
88. Kungla 3 – elamu, kasutuseta
89. Kungla 5a – elamu
90. Kungla 5 – korterelamu
91. Kungla 7 – korterelamu
92. Kungla 9 – elamu
93. Kungla 11 – elamu
94. Kungla 13 – ajalooline puitelamu, kasutuseta
95. Kungla 10 – kohvik
96. Turu 2 – elamu
97. Kungla 8 – elamu
98. Kungla 6 – ajalooline 8 korteriga elamu
99. Kungla 4 – kauplus ja korterelamu
100. Kungla 4a – elamu, kasutuseta
101. Kungla 4b – elamu
102. Kungla 2 – korterelamu
103. Vabaduse 19 – büroohoone
104. Vabaduse 21 – korterelamu, kasutuseta
105. Vabaduse 23 – kauplus ja korterelamu
106. Vabaduse 25 – ärihoone ja korterelamu
107. Vabaduse 27 – äri- ja kontorihoone
108. Vabaduse 27a – kasutuseta
109. Vabaduse 29 – ärihoone
110. Vabaduse 31 – ärihoone ja korterelamu
111. Vabaduse 31 (hoovimaja) – kasutuseta
112. Vabaduse 33 – ärihoone
113. Vabaduse 33a – kasutuseta
114. Vabaduse 35 – ärihoone ja korterelamu
115. Vabaduse 35a – korterelamu
116. Vabaduse 37 – abihoone, kasutuseta
117. Turu 10 – korterelamu
118. Turu 8 – korterelamu
119. Turu 6 – öökubi
120. Turu 4 – elamu

Rakvere muinsuskaitseala objektide loend ja funktsioon 2012. aasta seisuga

1. Vabriku 4 – elamu
2. Näituse 2a – tennisehoone
3. Näituse 2 – elamu
4. Kreuzwaldi 2a – Rakvere Teatri väike maja
5. Kreuzwaldi 2/2a – Rakvere Teater
6. Kreuzwaldi 2a – Rakvere teatri majandushoone
7. Kreuzwaldi 1 – ööklubi
8. Tiigi 10 – muuseumi hoidla
9. Vabriku 8 – laohoone
10. Vabriku 6a – elamu
11. Vabriku 6 – korterelamu
12. Vabriku 6b – ladu, garaaž, kuur
13. Tallinn 7a – korterelamu
14. Õllepruuli 8 – elamu
15. Õllepruuli 6 – elamu
16. Õllepruuli 6 – elamu
17. Tallinna 5a – büroohoone
18. Tallinna 3 – SA Virumaa Muuseumid hoone
19. Õllepruuli 4 – kohvik
20. Tallinna 1 – kohvik
21. Tallinna 3 – Rakvere Näitusemaja
22. Tallinna 5 – Rakvere Linnavalitsus
23. Pikk 2/4/6 – ärihooned
24. Pikk 8 – ajalehe Virumaa Teataja toimetis
25. Pikk 12 – käsitöökauplus
26. Pikk 14a – elamu
27. Pikk 14 – korterelamu
28. Pikk 16a – elamu
29. Pikk 16 – ärihoone
30. Pikk 18 – vanalinna kool ja mahepood
31. Pikk 20 – korterelamu
32. Pikk 22 – kingsepatöökoda
33. Pikk 24 – kortermaja
34. Pikk 24a/24b – elu- ja ärihoone, ladu
35. Pikk 26 – ärihoone
36. Pikk 28 – kauplus ja elamu
37. Pikk 30 – kunstikeskus
38. Pikk 32 – Viru Maakohus
39. Pikk 32a – korterelamu
40. Pikk 36 – korterelamu
41. Pikk 38 – korterelamu
42. Pikk 40 – Rakvere Kolledž
43. Pikk 42a – elamu
44. Pikk 42 – korterelamu
45. Pikk 44 – korterelamu
46. Pikk 46 – elamu-administratiivhoone
47. Pikk 48 – korterelamu
48. Pikk 48a – korterelamu
49. Pikk 50 – Linnakodaniku Majamuuseum
50. Pikk 54 – korterelamu
51. Pikk 54a – korterelamu
52. Pikk 56 – endine elamu ja ärihoone
53. Pikk 58 – korterelamu
54. Pikk 58a – elamu
55. Pikk 60 – korterelamu
56. Tõusu 2 – korterelamu ja ärihoone
57. Tõusu 2a – elamu
58. Vallimäe tee 2 – Vallimäe tuulik
117. Spordi 28 – elamu
118. Spordi 26 – elamu
59. Vallimäe tee 3 – laululava
60. Tõusu 8 – elamu
61. Tõusu 10 – korterelamu
62. Tõusu 12 – elamu
63. Tõusu 14 – elamu
64. Tõusu 16 – elamu
65. Tõusu 18 – elamu
66. Tõusu 20 – elamu
67. Linnus Vallimäel
68. Tõusu 7 – elamu
69. Tõusu 5 – korterelamu
70. Tõusu 5a – korterelamu
71. Tõusu 3 – korterelamu
72. Pikk 62 – korterelamu
73. Pikk 64 – elamu
74. Pikk 66 – korterelamu
75. Pikk 66a – elamu
76. Pikk 68b – elamu
77. Pikk 68 – korterelamu
78. Pikk 68a – elamu
79. Pikk 70 – korterelamu
80. Pikk 70a – elamu
81. Pikk 72 – elamu
82. Pikk 74 – elamu
83. Pikk 76 – elamu
84. Pikk 78 – korterelamu
85. Pikk 80 – ärihoone ja korterelamu
86. Pikk 80a – elamu
87. Tammiku 2 – elamu
88. Tammiku 4 – elamu
89. Tammiku 5 – elamu
90. Tammiku 3 – elamu
91. Tammiku 5a – elamu
92. Tammiku 1 – elamu
93. J. Kunderi 2 – korterelamu
94. J. Kunderi 4 – korterelamu
95. J. Kunderi 3 – elamu ja klaasikoda
96. J. Kunderi 1 – korterelamu
97. Vee 2 – kahepereelamu
98. Pikk 65 – korterelamu
99. Pikk 63a – kontor-elamu
100. Pikk 63 – korterelamu
101. Pikk 61 – elamu
102. Pikk 61a – elamu
103. Pikk 59 – elamu
104. Pikk 57 – korterelamu
105. Silla 4 – korterelamu
106. Silla 3 – elamu
107. Silla 3a/3b – tuletõrje õppetornid
108. Pikk 55 – korterelamu
109. Pikk 53 – elamu
110. Pikk 53a – elamu
111. Pikk 49–51 – büroo- ja administratiivhoone
112. Pikk 47 – korterelamu
113. Pikk 45 – elamu
114. Pikk 43 (juurdeehitus) – elamu
115. Pikk 43 (puit) – korterelamu
116. Pikk 43a – elamu

119. Pikk 41 – korterelamu
120. Pikk 39 – kontor-elamu
121. Spordi 20 – garaaž-töökoda
122. Pikk 37 – korterelamu
123. Pikk 35 – korterelamu
124. Pikk 35a – korterelamu
125. Kooli 1/Spordi 16 – ärihoone ja korterelamu
126. Pikk 33 (õuepoolne) – elamu
127. Pikk 33 (tänavapoolne) – kirik-elamu
128. Pikk 31 – endine elamu ja ärihoone
129. Pikk 29/Spordi 14 – J. Kunderi Seltsi Rahvakool
130. Pikk 27 – korterelamu
131. Pikk 25 – elamu
132. Sauna 3 – elamu
133. Sauna 4 – korterelamu
134. Pikk 23 – elamu
135. Pikk 21 – korterelamu
136. Pikk 19 – Kolmainu koguduse pastoraat
137. Pikk 19 – Rakvere kirik
138. Pikk 17a – korterelamu ja ärihoone
139. Pikk 17 – ärihoone ja korterelamu
140. Parkali 4 – SPA hotell
141. Parkali 3 – korterelamu
142. Posti 4 – ärihoone-töökoda
143. Posti 4a – elamu
144. Posti 4b – elamu
145. Pikk 15 – Kaitseliidu Viru maleva hoone
146. Pikk 13 – Rakvere Eakate Kodu
147. Pikk 11 – endine ärihoone ja elamu
148. Posti 3a – korterelamu
149. Posti 5b – teenindus-ärikeskus
150. Pikk 7 – korterelamu ja ärihoone
151. Pikk 5 – korterelamu
152. Pikk 3 – restoran, külalistemaja, korterelamu
153. Rohuaia 3 – katlamaja-garaaž
154. Pikk 1 – korterelamu
155. Pikk 1 (hoovimaja) – korterelamu
156. Tallinna 6 – korterelamu ja ärihoone
157. Tallinna 8 – korterelamu ja ärihoone

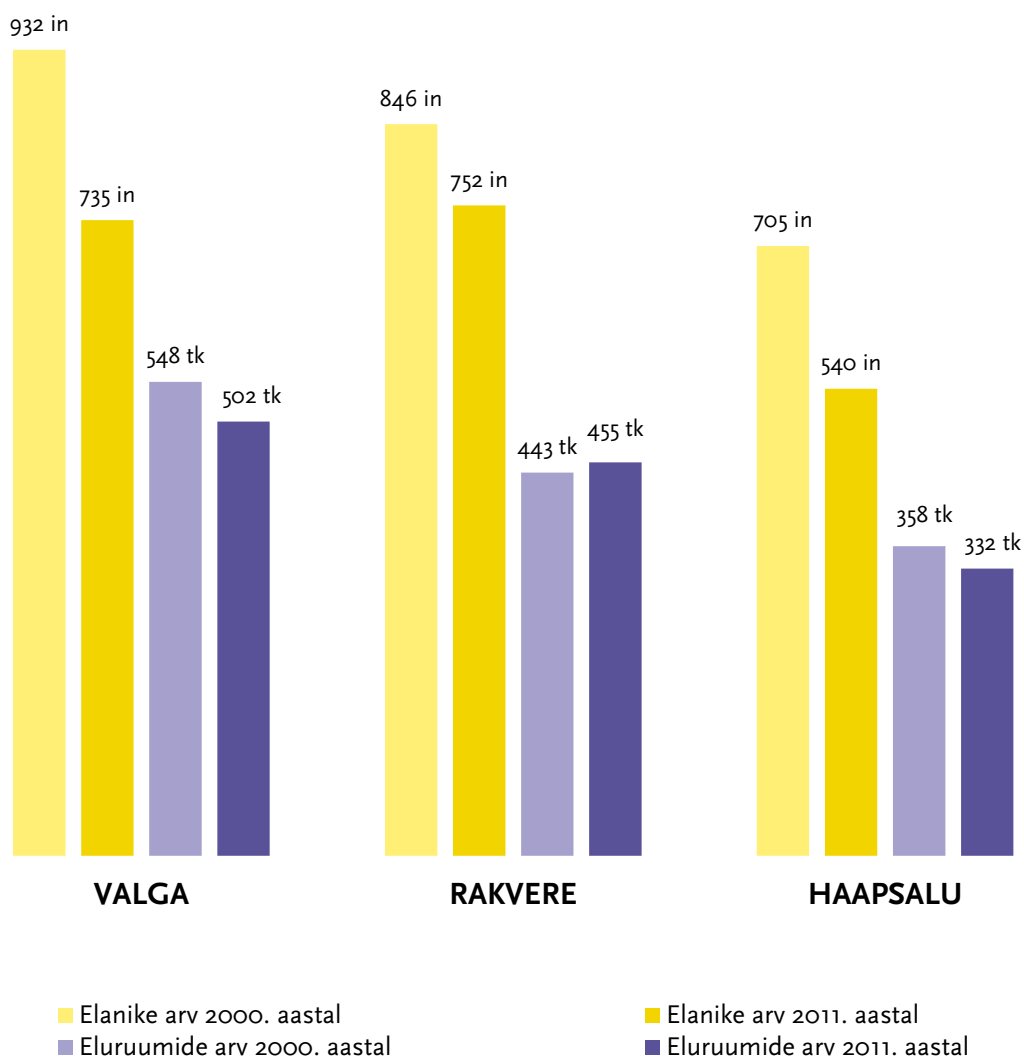
Haapsalu muinsuskaitseala objektide loend ja funktsioon 2014. aasta seisuga

1. Vee 10 – tennisepaviljon
2. Hommiku kallas 5 – elamu
3. Vee 17 – korterelamu
4. Vee 8 – ajalooline kõrtsihoone
5. Vee 15 – elamu
6. Vee 13 – korterelamu
7. Vee 9 – korterelamu
8. Vee 6 – garaaž-majandushoone
9. Jaani 8a – elamu
10. Vee 7 – elamu
11. Jaani 10 – büroohoone
12. Jaani 8 – veterinaarakeskus
13. Jaani 6 – elamu
14. Jaani 4 – keeglisaal
15. Jaani 2 – loomakeskus-galerii
16. Jaani 1 – asutusehoone
17. Kooli 2 – ajalooline raekoda, muuseum
18. Kooli 4 – Haapsalu Jaani kirik
19. Kooli 6 – kogudusehoone
20. Vee 5 – korterelamu
21. Hommiku kallas 1 – elamu
22. Promenaadi 3 – kohvik
23. Rüütli 1 – korterelamu
24. Kooli 7/7a – korterelamu/elamu
25. Rüütli 3a – puhkemaja
26. Rüütli 2 – Maria Magdaleena õigeusu kirik
27. Linda 4 – elamu
28. Linda 2 – elamu
29. Rüütli 3 – korterelamu
30. Kooli 5 – muuseumihoone
31. Kooli 3 – korterelamu
32. Kooli 1 – korterelamu
33. Rüütli 5/Väike-Mere 2 – kaksikelamu
34. Rüütli 4 – korterelamu
35. Linda 9 – korterelamu
36. Linda 11 – elamu
37. Promenaadi 22 – elamu
38. Väike-Mere 4 – elamu
39. Rüütli 4a – elamu
40. Rüütli 6 – korterelamu
41. Rüütli 7 – elamu
42. Lossiplats 4 – politseimaja
43. Suur-Mere 2 – büroohoone
44. Suur-Mere 8 – elamu
45. Rüütli 9 – korterelamu
46. Rüütli 11 – korterelamu
47. Rüütli 12 – korterelamu
48. Rüütli 8 – elamu
49. Rüütli 8a – elamu
50. Rüütli 10 – kaksikelamu
51. Väike-Mere 7 – korterelamu
52. Promenaadi 18 – korterelamu
53. Promenaadi 16 – elamu
54. Suur-Mere 12 – elamu
55. Suur-Mere 12a – elamu
56. Promenaadi 1 – ajalooline kuursaal
57. Promenaadi 10 – elamu
58. Promenaadi 6a – elamu
59. Promenaadi 6 – korterelamu
60. Supeluse 2 – ajalooline ravikorpused, kohvik
61. Suur-Mere 20 – korterelamu
62. Suur-Mere 16a – suvemaja
63. Suur-Mere 16 – korterelamu
64. Suur-Mere 15 – korterelamu
65. Neidude 7 – korterelamu
66. Suur-Lossi 26 – kauplus-elamu
67. Suur-Lossi 24 – ajalooline hotell-sanatoorium
68. Suur-Lossi 22 – elamu
69. Neidude 3 – elamu
70. Neidude 1 – elamu
71. Suur-Lossi 18 – elamu
72. Ehte 14 – Haapsalu Linna Algkool
73. Neidude 2a – elamu
74. Neidude 2 – elamu
75. F. J. Wiedemanni 4 – Haapsalu Noorte Huvikeskus
76. Suur-Mere 13a – elamu
77. Suur-Mere 13/11 – korterelamu
78. F. J. Wiedemanni 2 – kohvik-elamu
79. Mängu 9 – elamu
80. Mängu 7 – elamu
81. F. J. Wiedemanni 1 – korterelamu
82. F. J. Wiedemanni 1a – korterelamu
83. F. J. Wiedemanni 6 – korterelamu
84. Ehte 10 – korterelamu
85. Ehte 8 – kohvik
86. Ehte 6 – elamu
87. Mängu 3 – elamu
88. Mängu 5 – elamu
89. Mängu 2 – korterelamu
90. Mängu 4 – elamu
91. Suur-Mere 5 – elamu
92. Ehte 4/4a – äri- ja büroohoone
93. Ehte 2 – kauplus-elamu
94. Suur-Mere 3 – elamu
95. Suur-Mere 1 – elamu
96. Lossiplats 6 – korterelamu
97. Lossiplats 1 – ajalooline hotell
98. Lossiplats 3/3a – Haapsalu Piiskopilinnus
99. Karja 1 – äri- ja eluhoone
100. Karja 1a – äri- ja eluhoone
101. Karja 3 – kohvik
102. Karja 5 – äri- ja eluhoone
103. Karja 7 – äri- ja eluhoone
104. Karja 12 – äri- ja eluhoone
105. Karja 10 – kohvik-elamu
106. Karja 8 – kauplus-elamu
107. Karja 6 – kooli-, äri- ja eluhoone
108. Karja 4 – äri- ja eluhoone
109. Karja 2 – äri- ja eluhoone
110. Ehte 3 – ärihoone
111. Ehte 5 – äri- ja eluhoone
112. Saue 2a – elamu
113. F. J. Wiedemanni 11 – raamatukogu
114. F. J. Wiedemanni 9 – elamu
115. F. J. Wiedemanni 5/7 – elamud
116. F. J. Wiedemanni 3 – korterelamu

117. Ehte 7 – elamu
 118. Ehte 9 – asutushoone
 119. Suur-Lossi 16 – asutusehoone
 120. Suur-Lossi 14 – klubi- ja kultuurihoone
 121. Suur-Lossi 12 – korterelamu
 122. F. J. Wiedemanni 12 – lasteaed
 123. Suur-Lossi 8 – elamu
 124. Saue 10 – korterelamu
 125. Saue 8 – elamu
 126. Saue 6 – korterelamu
 127. Saue 4 – kauplus, töökoda, ladu
 128. F. J. Wiedemanni 14 – ajalooline politseimaja
 129. F. J. Wiedemanni 16 – elamu
 130. F. J. Wiedemanni 18 – korterelamu
 131. F. J. Wiedemanni 22 – korterelamu
 132. F. J. Wiedemanni 18a – suvila
 133. F. J. Wiedemanni 18b – elamu
 134. Saue 3 – elamu
 135. Saue 5 – elamu
 136. Saue 7 – elamu
 137. Saue 7a – elamu
 138. Saue 9 – korterelamu
 139. Saue 11 – elamu
 140. Suur-Lossi 6 – elamu
 141. Suur-Lossi 4 – korterelamu
 142. Lahe 12 – ärihoone
 143. Lahe 10 – äri- ja eluhoone
 144. Lahe 8a – asutushoone
 145. Lahe 8 – Lääne Maavalitsuse hoone
 146. Lahe 6 – korterelamu
 147. Lahe 4 – elamu
 148. F. J. Wiedemanni 17/17a – elamud
 149. F. J. Wiedemanni 15a – spordihoone
 150. F. J. Wiedemanni 15 – Haapsalu Ühisgümnaasium
 151. F. J. Wiedemanni 13 – korterelamu
 152. Karja 14/16a – äri- ja eluhoone
 153. Karja 14/16b – ajalooline ait-elamu ja postimaja
 154. Karja 16 – kauplus-galerii-elamu
 155. Karja 18 – elamu
 156. Kalda 2b – korterelamu
 157. Kalda 2/2a/4 – kauplus-galerii-korterelamu
 158. Karja 20 – ärihoone
 159. Kalda 1 – korterelamu
 160. Võnnu 2 – elamu
 161. Kalda 3/5 – äri- ja eluhoone
 162. Kalda 7 – elamu
 163. Kalda 9 – korterelamu
 164. Kalda 6 – korterelamu
 165. Kalda 13 – elamu
 166. Mihkli 10 – elamu
 167. Mihkli 8a – elamu
 168. Mihkli 8 – elamu
 169. Mihkli 6/Võnnu 10 – elu- ja ärihoone
 170. Mihkli 4 – elamu
 171. Võnnu 5 – korterelamu
 172. Võnnu 8 – elamu
 173. Võnnu 6 – elamu
 174. Võnnu 4 – korterelamu
 175. Võnnu 1 – elamu
 176. Võnnu 3 – elamu
 177. Karja 24 – muuseum
 178. Karja 22 – kauplus-elamu
 179. Karja 11 – äri- ja eluhoone
 180. Karja 13 – ärihoone
 181. Karja 15 – turismiinfokeskus
 182. Karja 17 – elamu-kauplus
 183. Karja 19 – kauplus
 184. Karja 21 – ärihoone
 185. Karja 21a – korterelamu
 186. Karja 23 – korterelamu
 187. Karja 25 – kauplus-elamu
 188. Karja 27 – ärihoone
 189. Vaba 3 – elamu

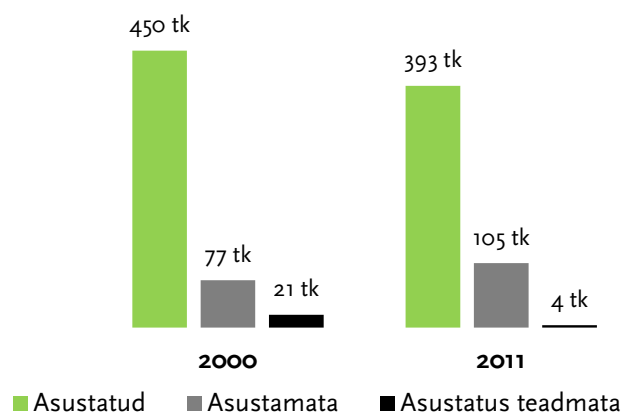
LISA 3. KÄSITLETAVATE MUINSUSKAITSELADE RAHVA JA ELURUUMIDE LOENDUSANDMETE VÕRDLUK

3.1. Muinsuskaitsealade elanike ja eluruumide arv 2000. ja 2011. aasta võrdluses

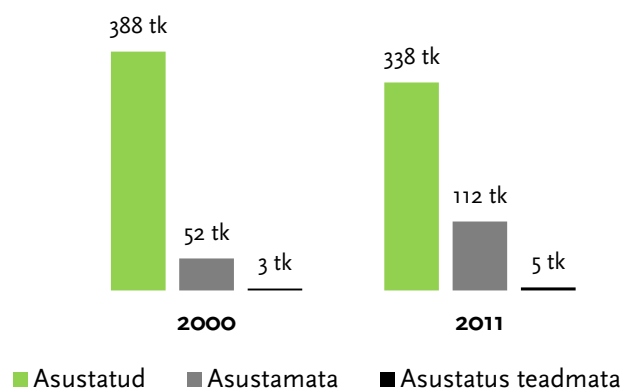


3.2. Eluruumide asustatus 2000. ja 2011. aasta võrdluses

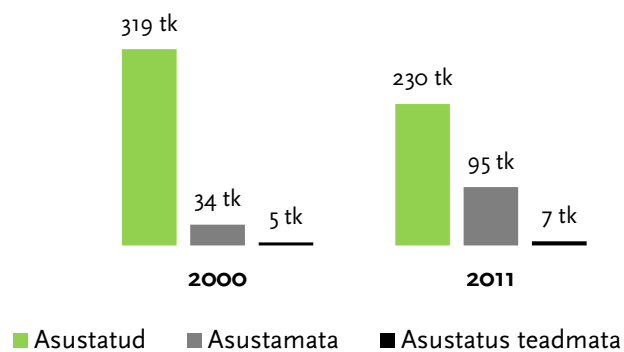
VALGA



RAKVERE

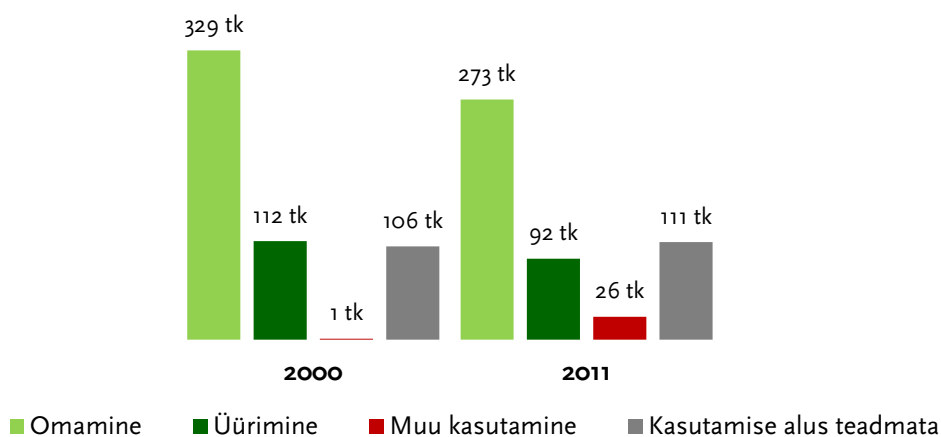


HAAPSALU

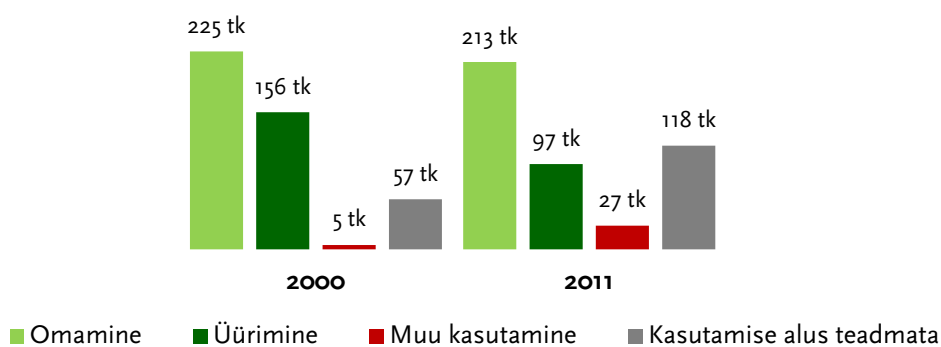


3.3. Muinsuskaitsealade eluruumide kasutamise alus 2000. ja 2011. aasta võrdluses

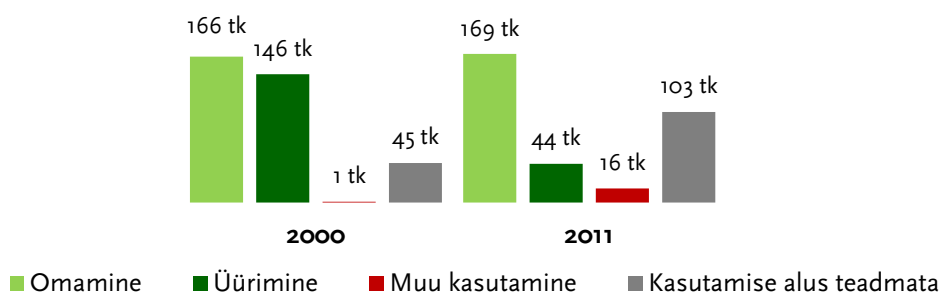
VALGA



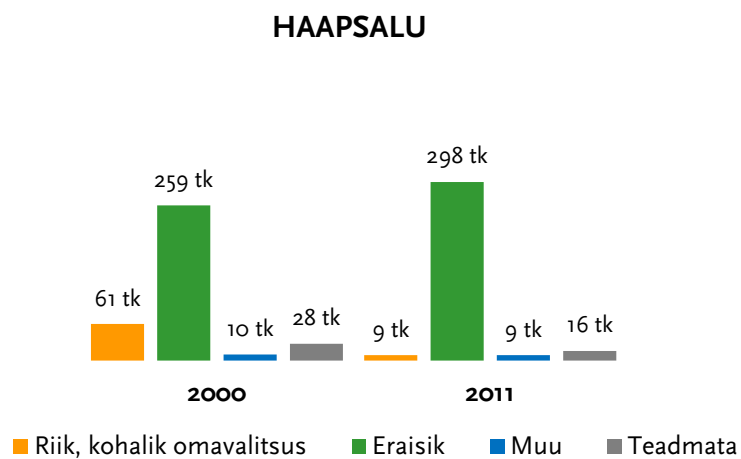
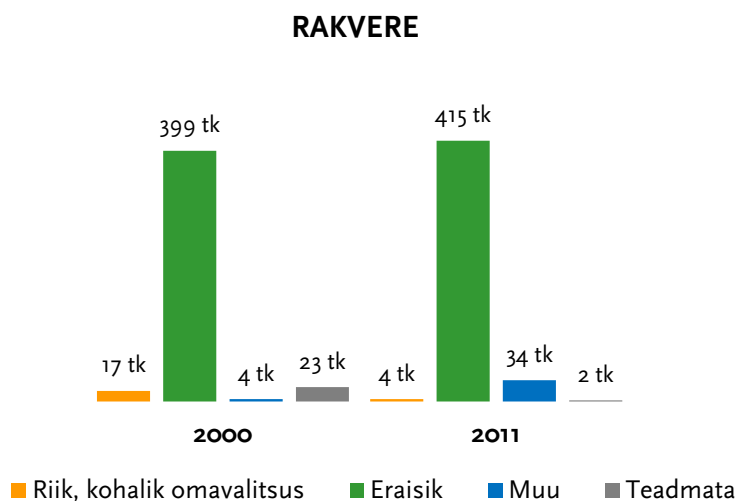
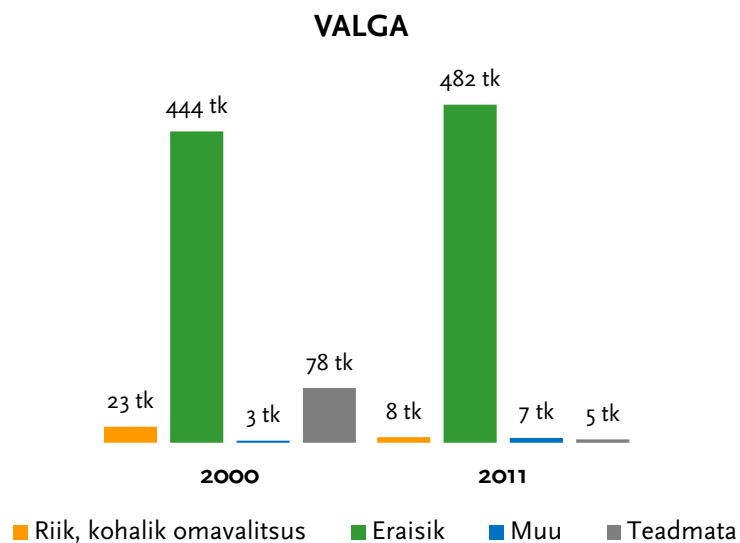
RAKVERE



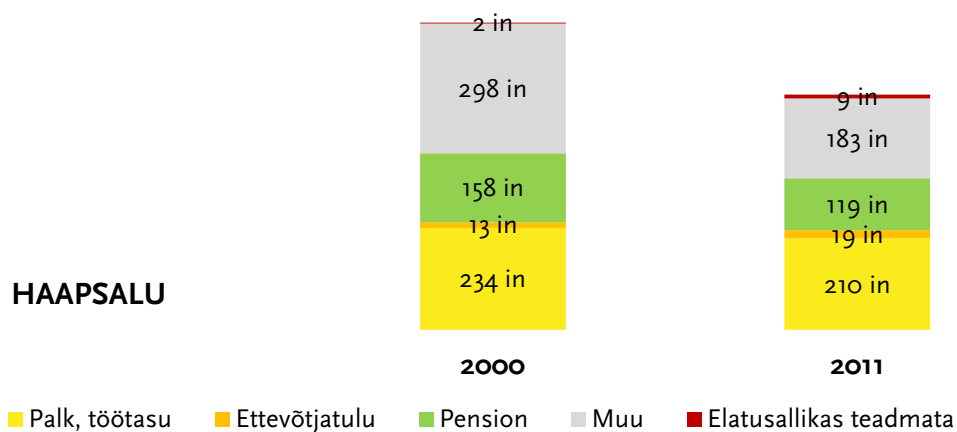
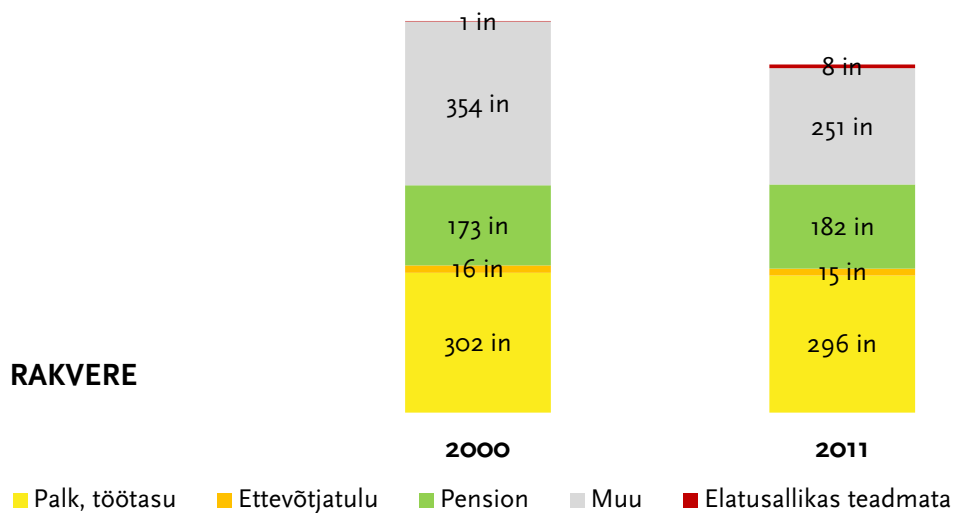
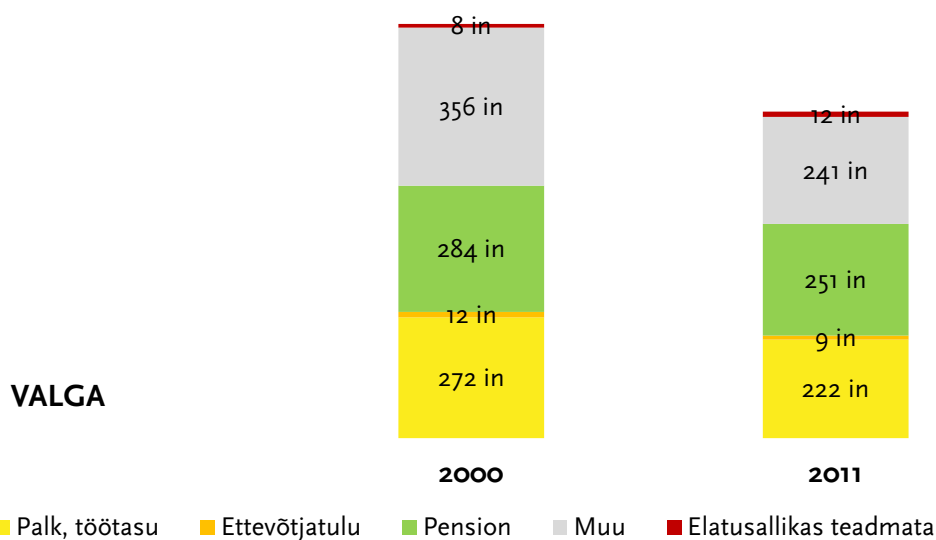
HAAPSALU



3.4. Muinsuskaitsealade eluruumide omanikud 2000. ja 2011. aasta võrdluses



3.5. Muinsuskaitseala elanike elatusallikad 2000. ja 2011. aasta võrdluses



LISA 4. KÄSITLETAVATE MUINSUSKAITSELADE RAHVA JA ELURUUMIDE LOENDUSE KOONDANDMED KVARTALITE KAUPA

Antud lisa sisaldab kõiki Statistikaametist tellitud rahva ja eluruumide loenduse andmeid Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealadest. Vähendamaks suuri üldistusi on koondtabelis andmed esitatud tinglike kvartalite kaupa, mis on moodustatud arvestades linnaruumi omapärasid. Tabelis on tumedalt markeeritud silmatorkavamad kontrastid ja muutused, millele valdavalt on tuginetud ka töö sisulises võrdluses ja analüüsis.

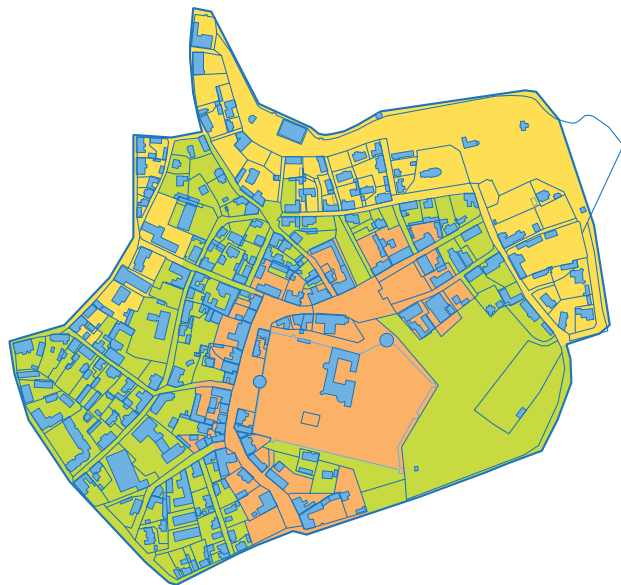


4. Valga muinsuskaitseala: punasega tähistatud I kvartal moodustub linnatuumiku vanimast osast koos kreisihoonete, kiriku ning vanemate puit- ja kivehitistega; II kvartalis ehk rohelisel alal paiknevad eluruumide rohked paneelelamud, muud NL-perioodi ehitised, ühiskondlikud hooned ja vaid üksikud vanemad majad; III kvartal ehk kollasega tähistatud ala moodustab vaid üksikute eranditega ainult vabariigiaegne hoonestus.



5. Rakvere muinsuskaitseala: kuna suurem enamus loendatud eluruumide pindadest paiknevad ühtlaselt Pika tänava peale jaotununa ja alal mingi perioodi ehitistest eraldi tsooni ei moodustu, ei anna kvartalite eristamine Rakvere puhul ka erilist efekti ega lisainfot.

6. Haapsalu muinsuskaitseala: I kvartal ehk punasega tähistatud ala hõlmab vanalinna tuiksoont, ehk piirkonda, kus paiknevad linnuse vahetus läheduses olevad ja Karja tn äärsed ärid, kohvikud ja elamud, mitmed avalikud hooned ja asutused; II kvartal ehk roheline ala moodustub üksikute eranditega peamiselt eluhoonetest Karja tänava ja mereäärsete hoonete varjul või vahepeal; III kvartali ehk kollasega tähistatud ala moodustavad erineva funktsiooniga mereäärsed või kalda läheduses olevad hooned.



4.1. Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealade 2000. ja 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmete koondtabel

	VALGA (I kvartal)	VALGA (II kvartal)	VALGA (III kvartal)	RAKVERE	HAAPSALU (I kvartal)	HAAPSALU (II kvartal)	HAAPSALU (III kvartal)
Eluruumide arv kokku	93 / 88	293 / 298	162 / 116	443 / 455	49 / 38	221 / 196	88 / 98
Eluruumide pind							
0–19 ruutmeetrit	3 / 2	2 / 0	8 / 1	33 / 23	2 / 0	4 / 1	7 / 1
20–29 ruutmeetrit	20 / 19	35 / 31	23 / 23	69 / 80	6 / 2	29 / 17	15 / 11
30–39 ruutmeetrit	25 / 28	128 / 136	36 / 29	96 / 81	13 / 5	41 / 34	18 / 20
40–49 ruutmeetrit	10 / 18	57 / 54	31 / 24	93 / 80	5 / 6	42 / 32	19 / 21
50–59 ruutmeetrit	7 / 12	42 / 41	20 / 11	69 / 59	7 / 2	32 / 29	9 / 9
60–69 ruutmeetrit	8 / 6	15 / 17	10 / 7	28 / 42	7 / 8	26 / 20	9 / 7
70–79 ruutmeetrit	3 / 2	11 / 13	3 / 7	17 / 21	6 / 9	18 / 19	3 / 6
80–89 ruutmeetrit	0 / 0	0 / 4	1 / 4	16 / 11	0 / 0	5 / 9	1 / 3
90–99 ruutmeetrit	0 / 0	0 / 0	1 / 1	6 / 12	0 / 3	4 / 1	1 / 3
Enam kui 100 ruutmeetrit	1 / 1	1 / 1	3 / 6	15 / 44	1 / 3	10 / 33	1 / 16
Eluruumi pind teadmata	16 / 0	2 / 1	26 / 3	1 / 2	2 / 0	10 / 1	5 / 1
Eluruumide asustus							
Asustatud	72 / 58	254 / 249	124 / 86	388 / 338	42 / 23	198 / 149	79 / 58
Asustamata	17 / 29	33 / 48	27 / 28	52 / 112	7 / 14	21 / 43	6 / 38
Asustus teadmata	4 / 1	6 / 1	11 / 2	3 / 5	0 / 1	2 / 4	3 / 2
Eluruumi omanik							
Riik, KOV	3 / 2	8 / 6	12 / 0	17 / 4	22 / 3	16 / 2	23 / 4
Eraisik	63 / 86	263 / 286	118 / 110	399 / 415	21 / 34	184 / 182	54 / 82
Muu omanik	0 / 0	1 / 5	2 / 2	4 / 34	4 / 1	4 / 7	2 / 1
Omanik teadmata	27 / 0	21 / 1	30 / 4	23 / 2	2 / 0	17 / 5	9 / 11
Eluruumi kasutamise alus							
Omamine	58 / 40	218 / 191	53 / 42	225 / 213	8 / 13	118 / 110	40 / 46
Üürimine	10 / 10	32 / 43	70 / 39	156 / 97	33 / 8	76 / 31	37 / 5
Muu kasutamise alus	0 / 8	1 / 14	0 / 4	5 / 27	0 / 2	0 / 8	1 / 6
Kasutamise alus teadmata	25 / 30	42 / 50	39 / 31	57 / 118	8 / 15	27 / 47	10 / 41
Eluruumide tehavarustus							
Veevärgiga	80 / 79	293 / 298	123 / 101	95 / 374	30 / 38	161 / 187	56 / 89
Veevärgita	11 / 9	0 / 0	37 / 14	348 / 79	17 / 0	51 / 9	27 / 8
Veevärgi olemasolu teadmata	2 / 0	0 / 0	2 / 1	0 / 2	2 / 0	9 / 0	5 / 1
Vanniga (dušiga)	17 / 16	276 / 290	16 / 35	42 / 270	7 / 29	67 / 146	5 / 60
Vannita (dušita)	72 / 72	17 / 7	141 / 79	401 / 179	40 / 9	143 / 47	78 / 37
Vanni olemasolu teadmata	4 / 0	0 / 1	5 / 2	0 / 6	2 / 0	11 / 3	5 / 1
Veeklosetiga	31 / 18	293 / 297	102 / 50	74 / 328	25 / 34	106 / 166	24 / 80
Veeklosetita	58 / 70	0 / 0	44 / 64	369 / 123	22 / 4	105 / 29	58 / 17
Veekloseti olemasolu teadmata	4 / 0	0 / 1	16 / 2	0 / 4	2 / 0	10 / 1	6 / 1
Keskküttega	13 / 1	292 / 298	7 / 3	39 / 87	4 / 8	40 / 45	0 / 17
Keskkütteta	76 / 87	1 / 0	149 / 113	404 / 367	43 / 30	171 / 151	81 / 81
Elekterküttega	2 / 3	7 / 0	4 / 7	10 / 29	0 / 5	6 / 8	0 / 2
Elekterkütteta	75 / 85	285 / 298	151 / 109	431 / 425	47 / 33	206 / 188	81 / 96

Näitajad vastavalt: 2000 / 2011

	VALGA (I kvartal)	VALGA (II kvartal)	VALGA (III kvartal)	RAKVERE	HAAPSALU (I kvartal)	HAAPSALU (II kvartal)	HAAPSALU (III kvartal)
Elanike arv kokku	151 / 117	501 / 462	280 / 156	846 / 752	103 / 51	440 / 352	162 / 137

Rahvus

Eestlased	94 / 81	279 / 305	191 / 120	699 / 670	95 / 47	394 / 328	137 / 128
Venelased	39 / 15	167 / 119	56 / 26	108 / 65	7 / 1	34 / 16	20 / 6
Ukrainlased	2 / 3	11 / 8	6 / 3	11 / 2	0 / 1	3 / 0	2 / 1
Muud rahvused	16 / 18	39 / 30	26 / 7	26 / 15	1 / 2	9 / 7	3 / 2
Rahvus teadmata	0 / 0	5 / 0	1 / 0	2 / 0	0 / 0	0 / 1	0 / 0

Haridustase

Põhiharidus ja madalam	57 / 40	176 / 119	110 / 45	379 / 224	57 / 10	178 / 103	87 / 29
Keskharidus	54 / 52	154 / 236	101 / 82	287 / 345	28 / 23	134 / 144	43 / 61
Kõrgharidus	18 / 3	116 / 38	26 / 11	85 / 55	7 / 7	62 / 46	18 / 20
Haridustase teadmata	0 / 1	9 / 7	3 / 5	2 / 5	2 / 0	11 / 3	1 / 2
Nooremad kui 15-aastased (haridust ei küsitud)	22 / 21	46 / 62	40 / 13	93 / 123	9 / 11	55 / 56	13 / 25

Elatusallikas

Palk; töötasu	41 / 23	160 / 151	71 / 48	302 / 296	33 / 21	153 / 137	48 / 52
Ettevõtjatulu	1 / 0	9 / 7	2 / 2	16 / 15	2 / 4	8 / 10	3 / 5
Pension	37 / 44	171 / 146	76 / 61	173 / 182	17 / 7	94 / 85	47 / 27
Muu	71 / 49	154 / 151	131 / 41	354 / 251	51 / 19	183 / 114	64 / 50
Elatusallikas teadmata	1 / 1	7 / 7	0 / 4	1 / 8	0 / 0	2 / 6	0 / 3

Näitajad vastavalt: 2000 / 2011