



Lp Jaanus Kiho
Rüütli 3 KÜ
jaanus.kiho@mail.ee

03.09.2021 nr 1.1-7/2027-1

Muinsuskaitseameti otsuse edastamine

Muinsuskaitseamet vaatas 24. augustil 2021 toimunud menetluskomisjoni koosolekul veelkord läbi Teie poolt Rüütli 3 muinsuskaitse eritingimuste eelnõule esitatud vastulause ja lisamaterjalid hoone idakülje juurdeehituse katuseharja ja räästa tõstmise kohta.

Saadan Teile komisjoni otsuse (väljavõte protokollist nr 457, 24.08.2021):

5. Haapsalu linn, Rüütli tn 3. Korterühistu vastulause muinsuskaitse eritingimuste eelnõule. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala, reg-nr 27013. Vastulause esitaja: Rüütli tn 3 KÜ.

Kalli Pets tutvustas vastulauset Rüütli tn 3, Haapsalu linn väljastatud muinsuskaitse eritingimuste eelnõule ja 12.02.21, 25.03.21 ja 17.05.21 Muinsuskaitseameti menetluskomisjonide otsuste eelnõudele, milles pole antud luba Rüütli tn 3 hoone idapoolsel küljel paikneva hilisema ühekorruselise juurdeehitise katuseharja tõstmiseks 75 cm ja -räästa tõstmiseks 90 cm võrra. Taotleja on soovinud tõsta katuseharja ja -räästast, et kavandada pööningukorrusele eluruume, milleks puudub praegusel hetkel vajalik kõrgus.

Muinsuskaitseamet pole juurdeehitise katuseharja ja -räästast lubanud tõsta, sest:

- selleks on vajalik põhihoone idapoolse otsafassaadi karniisi kui algupärase detaili osaline eemaldamine ja ümberehitamine;
- katuse tõstmine moonutab niigi põhihoone mahuga mittehaakuva juurdeehitise proportsioone. Harja ja räästa tõstmine tekitab juurdeehitise seinte ülaossa nn trempelseina, mis ei ole Haapsalu puitarhitektuurile üldjuhul iseloomulik lahendus.

Muinsuskaitseamet on nõustunud juurdeehitise laiendamisega ja hoovipoolsele küljele veranda kavandamisega ning teinud ettepaneku kaaluda pööningukorrusele eluruumide kavandamiseks hoovipoolsele küljele katuse väljaehitise lisamist.

Taotleja soovib endiselt Rüütli tn 3 hoone idapoolses otsas asuva juurdeehitise katuseharja ja -räästa tõstmist, kuna hoovipoolsele küljele katuse väljaehitise kavandamine ei võimalda pööningukorrust soovitud mahus kasutusele võtta, mis teeb katuse väljaehitiseks vajaliku investeeringu omaniku jaoks ebaproportsionaalselt suureks. Samuti pole juurdeehitises asuvate ruumide omanikul võimalik taotleda hoovipoolse kavandatava veranda mahu suurendamist, kuna hooviala on KÜ kaasomand. Seetõttu on omanik olukorras, kus juurdeehitise katuseharja ja räästa tõstmine 75 cm võrra on ainuke võimalus võtta see täisväärtuslikult soovitud mahus kasutusele. Samuti sõltuvad juurdeehitise omaniku soovi realiseerimisest osaliselt ka kogu maja restaureerimise rahastamise võimalused ja tingimused.

Muinsuskaitseameti esindajad on tutvunud Rüütli tn 3 hoonega. Lisaks varasemale infole on selgunud, et Rüütli tn 3 idapoolset fassaadi on juurdeehitise lisamisel nõukogude perioodil tõenäoliselt muudetud. Otsafassaadi keskosas katkev laudis viitab sellele, et fassaad võis algselt olla kujundatud tänasest erineval viisil.

Muinsuskaitseameti seisukoht

Rüütli tn 3 hoone kuulub Haapsalu vanalinna rikkalikumalt dekoreeritud historitsistlike puithoonete hulka, millel on oluline roll lähiümbruse miljöö kujundamisel, kuna tegemist on suhteliselt suure hoonega ning sellele avanevad Linda tänavalt põhja suunast ning Rüütli tänavalt lääne suunast lähenedes ümbritsevast linnaruumist iseloomulikud kaugvaated. Muinsuskaitsealade eesmärgiks on hoida ajaloolise linnaruumi väärtuseid ning muudatuste tegemisel tuleb arvestada kultuuri- ja elukeskkonna mitmekesisuse ning kvaliteedi hoidmise vajadusega. Arhitektuursed muutused olemasolevas linnaruumis on olnud vanalinnadele omaseks protsessiks juba ajalooliselt, kuid muinsuskaitse eesmärgiks on jälgida, et uued muudatused toetaksid ja aitaksid tuua esile varem loodud väärtusi.

Muinsuskaitseamet on endiselt seisukohal, et nõukogudeaegse juurdeehitise katuseharja ja -räästa tõstmine omab olulist mõju hoonele iseloomulikus välisilmes. Siiski ei saa eirata asjaolu, et pööningukorruse väljaehitamine on ainuke lahendus omaniku huvi realiseerimiseks, mis on kaalukas argument Muinsuskaitseameti varasemate otsuste eelnõude hindamisel ja omaniku huvi ning kultuuripärandi kui avaliku huvi kaalumisel ja selle põhjal proportsionaalse otsuse tegemisel.

Muinsuskaitseamet nõustub, et nõukogudeaegse juurdeehitise näol ei ole tegemist Rüütli 3 hoone arhitektuurselt väärtuslikuma osaga. Samuti on oluline, et ehkki juurdeehitis on tänavalt vaadeldav, jääb vaadetes domineerima ajalooline põhihoone, mille ajaloolised proportsioonid ning katuse räästajoon säilivad. Detailirohke põhihoone mahu suhtes tagasiastega tagasihoidliku juurdeehitise muinsuskaitsealine väärtus ei kaalu antud juhul üles omaniku huvi oma elamistingimuste parandamiseks.

Komisjon, tuginedes muinsuskaitseseadusele ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele, **otsustas**: nõustuda Rüütli tn 3, Haapsalu idapoolse juurdeehitise katuseharja tõstmisega 75 cm ja -räästa tõstmisega 90 cm võrra. Muinsuskaitseamet muudab vastavalt komisjoni otsusele Rüütli tn 3 muinsuskaitse eritingimuste eelnõud.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kalli Pets

Läänemaa nõunik

kalli.pets@muinsuskaitseamet.ee