

Eesti Kunstiakadeemia muinsuskaitse ja konserveerimise osakond ja  
Tallinna Ülikooli Ühiskonnateaduste Instituut

# Riigi omanduses olevate kultuuriväärtuslike ehitiste haldamine

Uuringu lõpparuanne

Maris Mändel  
Anneli Randla  
Leele Välja  
Laura Ingerpuu  
Claudia Valge  
Lilian Hansar  
Oliver Orro

Külliki Tafel-Viia  
Silja Lassur  
Erik Terk  
Andres Viia

20. jaanuar 2016



EESTI  
KUNSTIAKADEEMIA  
Arhitektuur Disain Kunst Teadus



TALLINNA ÜLIKOOL

# SISUKORD

<b>Lühikokkuvõte</b> .....	3
<b>Sissejuhatus</b> .....	9
<b>1. Olemasoleva olukorra kaardistamine</b> .....	13
<b>1.1 Ülevaade riigile kuuluvst muinsuskaitsealusest kinnisvarast</b> .....	13
Analüüsi põhimõtted ja kasutatud alusandmed .....	13
Riigile kuuluva muinsuskaitsealuse kinnisvara koosseis .....	13
Objektide jaotus erinevate valdajate vahel .....	15
Riigile kuuluvate mälestiste seisukord ja selle seosed valdajate, asukoha ja hoone tüübiga .....	16
<b>1.2 Probleemid ja kitsaskohad riigile kuuluvate mälestiste haldamisel</b> .....	21
Intervjuude tulemused .....	21
Küsitlusuuringu tulemused .....	29
<b>1.3 Pärand ja muinsuskaitse Eesti riiklikes strateegiates ja poliitikates</b> .....	41
Eesti Vabariigi põhiseadus .....	41
Rahandus .....	42
Riigi kinnisvarategevuse strateegia jaanuar 2007 .....	42
Riigivaraseadus .....	43
Riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne seisuga 01.10.2013 .....	45
Eesti 2030 .....	45
Keskkond .....	46
Säästev Eesti 21 .....	47
Kultuur .....	47
Riiklik kultuuripoliitika Kultuur 2020 .....	48
<b>2. Ülevaade Soome ja Norra muinsuskaitse poliitikatest ja praktikatest</b> .....	51
<b>2.1 Soome riiklik muinsuskaitse korraldus</b> .....	51
Soome muinsuskaitse süsteem .....	51
Mälestiste diferentseerimine .....	53
Mälestiste arv .....	53
Muinsuskaitse süsteemile eraldatav raha riigieelarvest .....	54
Muinsuskaitse süsteem ja selles töötavate inimeste arv .....	55
Riiklikud strateegiad ja poliitikad .....	56
Riigi omanduses olevate mälestiste/kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamine .....	60

<b>2.2 Norra riiklik muinsuskaitse korraldus</b> .....	65
Norra muinsuskaitse süsteem .....	65
Kultuuripärandi kaitse .....	67
Kultuurimälestiste arv ja selle revideerimine .....	69
Muinsuskaitseameti rahastus .....	71
Muinsuskaitseameti prioriteedid ja tulevikuperspektiivid .....	72
Riigi kultuuriväärtuslik kinnisvara .....	75
Riigi kinnisvara haldurid ja riigimaa kaitse- ja haldusplaanid .....	77
Norra Muinsuskaitseameti koostöö riigisektoritega riigimaa kaitse- ja haldusplaanide koostamisel .....	81
Probleemid riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamisel .....	84
Riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamise rahastamine .....	84
<b>3. Soovitused tulevikuks: üldpoliitilised küsimused</b> .....	88
Üldised põhimõtted muutuse tekitamiseks riigile ja KOV-ile kuuluva kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamise tugisüsteemis .....	88
Ettepanekud rahandusministeeriumile .....	90
Ettepanekud Riigi Kinnisvara AS-ile .....	91
Ettepanekud Kultuuriministeeriumile / Muinsuskaitseametile .....	93
<b>4. Meetodid arvestamiseks kultuuriväärtusliku aspekti kinnisvaraga seotud otsustes</b> .....	94
<b>4.1 Pärandimõju hindamine</b> .....	96
<b>4.2 JUHENDMATERJALID RIIGILE KUULUVA KINNISVARA HALDAJATELE</b> .....	99
A-OSA. HOONE KULTUURIVÄÄRTUSLIKKUSE TUVASTAMINE .....	100
B-OSA. ESMASED TOIMIMISJUHISED REMONT- VÕI EHTUS-TÖÖDE KAVANDAMISEL ERI TÜÜPI KULTUURIVÄÄRTUSLIKE HOONETE PUHUL .....	109
C-OSA. SEKKUMISE MÕJU HINDAMINE HOONE KULTUURIVÄÄRTUSLIKKUSE SÄILIMISELE .....	119
<b>Viidatud allikad ja kirjandus</b> .....	123
<b>Lisad</b> .....	127
<b>LISA 1. Soome seadus ehituspärandi kaitsest (vaba tõlge)</b> .....	127
<b>LISA 2. Senaatti Kiinteistöt OY väärtkinnistute presentatsioon (vaba tõlge)</b> .....	135
<b>Lisa 3. Juhendmaterjal kasutatud väärtuskategooriate selgitus</b> .....	136

# LÜHIKOKKUVÕTE

2014. aasta kevadel valminud uuringust "Eraomanduses oleva kinnismälestise hoidmine" koorus välja ka etteheiteid riigile kui mälestise omanikule. Vaatamata asjaolule, et riik on eeskujulikult restaureerinud mitmeid Eesti kultuuripärandi tähtteoseid, tajub siiski ligi 60% mälestise eraomanikest, et riik ja kohalik omavalitsus ei näita mälestiste haldamisel head eeskju.<sup>1</sup> Käesolev uuring võtabki vaatluse alla riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara omanikuna, selgitades välja tänase olukorra ja kitsaskohad ning pakkudes suuniseid, kuidas riik saaks senisest paremini olla suunanäitajaks kultuuriväärtusliku kinnisvaraga toimetamisel.

Teema piiritlemiseks on keskendutud just kultuuriväärtuslikele hoonetele, jättes teadlikult kõrvale eri tüüpi kultuuriväärtuslikud rajatised (nt teed, sillad). Sealjuures on mõistet kultuuriväärtuslik kinnisvara interpreteeritud laiemalt kui ainult muinsuskaitsealune kinnisvara (kultuurimälestised) ning oluline osa uuringust keskendub just küsimusele, kuidas tuleks toimida siis, kui hoone omab küll kultuuriväärtust, aga mitte riiklikku või kohaliku omavalitsuse kaitset.

Uuring on struktureeritud neljaks osaks. Esimene osa kaardistab olemasolevat olukorda dokumendianalüüsi, intervjuude ja riigiasutuste esindajate internetiküsitluse baasil. Teine osa tutvustab Soome ja Norra muinsuskaitsepraktikaid, tuues välja sealse positiivse kogemuse kui võimaliku lähtekoha Eesti muinsuskaitsepoliitika ümberkorraldamiseks. Kolmas osa sisaldab üldisi soovitusi kultuuriväärtuslikku kinnisvara puudutavate poliitikate muutmiseks ning neljas pakub praktilist juhendmaterjali riigi kinnisvaraga igapäevaselt toimetavatele isikutele.

---

<sup>1</sup> Uuring "Eraomanduses oleva kinnismälestise hoidmine" lõppraport. Koostajad TLÜ Tuleviku-uuringute instituut ja EKA muinsuskaitse ja konserveerimise osakond, 2014. [https://riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/kinnismalestiste\\_uuringu\\_lopparuanne\\_tlu\\_eti\\_ja\\_eka\\_mko.pdf](https://riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/kinnismalestiste_uuringu_lopparuanne_tlu_eti_ja_eka_mko.pdf)

## Riigile kuuluvad mälestised, nende seisukord ja kasutusküsimused

Riigile kuulub 635 muinsuskaitsealust hoonet<sup>2</sup>, mis on arvel nii ehitis- kui ajaloomälestisena (osad ka paralleelselt mõlemana). Heas seisukorras või restaureerimisel (st kohe heasse seisukorda jõudmas) on veidi üle 1/3 riigile kuuluvast muinsuskaitsealisesest kinnisvarast, ca 2/5 on rahuldavas ning peaaegu 1/5 halvas, avariilises, hävinud või varemestunud seisukorras. Kuigi peamiseks hoonete halva seisukorra põhjuseks on rahapuudus, on tihti põhjuseks ka hoonetesse funktsiooni leidmise keerukus või vähemasti on sellel rahapuuduse olukorras võimendav efekt. Selgelt joonistub välja seos hallatava kinnisvara hulga ja kinnisvara seisukorra vahel: mida väiksem on ühele asutusele kuuluvate mälestiste arv, seda paremas seisukorras need on. Asutustest, kellele kuulub enam kui 10 mälestist, on kõigil vähemalt üks halvas või avariilises seisukorras olev hoone. Tõenäoliselt saab sellist seost seletada hoonete kasutuses olekuga: ühte kuni kahte muinsuskaitsealust hoonet valdav asutus kasutab oma valduses olevaid mälestisi oma põhitegevuses (nt SA Estonia Teater Estonia teatri- ja kontserdimaja), mistõttu need on ka heas või vähemalt rahuldavas seisukorras ning nagu ka küsitlusuuring näitas, ei ole riigiasutustel üldiselt juba heas seisukorras olevate mälestiste igapäevase haldamisega probleeme. Seevastu paljusid mälestisi omavate asutuste kinnisvaraportfellis on selliseid hooneid, mis on sinna sattunud erinevatel ajaloolistel põhjustel ega oma asutuse põhitegevusalaga mingit seost, seisavad kasutuseta ning neid haldaval asutusel on keeruline sinna funktsiooni leida, mistõttu ka nende korrastamine ei ole prioriteetne. Nagu mistahes muu kinnisvaraga, on ka muinsuskaitsealustele hoonetele kasutust keerulisem leida just tõmbekeskustest kaugemal, mistõttu seal paiknevate mälestiste seisukord on märksa halvem kui Tallinnas või Tartus asuvatel hoonetel (kui Tallinnas ja Tartus on halvas või avariilises seisukorras 8,6% muinsuskaitsealustest hoonetest, siis muu Eesti kohta on vastav näitaja 23%). Siit tuleneb ka tänase mälestiste kaitse üks kesksema tähtsusega teemasid: kuidas leida hoonele kasutusfunktsiooni ning kuidas selle juures leida tasakaalu uute vajaduste ja säilitamiseks vajalike nõuete ja piirangute järgimise vahel. Häid praktikaid leiab olukordades, kus mälestistel on kanda täiendavaid funktsioone: nagu näiteks järjepidevuse ja esindusfunktsioon, mille kaudu

---

<sup>2</sup> Siinkohal tuleb täpsutada, et sellest omakorda 101 on militaarobjektid, millest kõik pole päris hoonetena käsitletavad, seega päris hooneid on tõenäoliselt valimis veidi vähem.

nähakse võimalust anda oma panus Eesti kultuuripärandi säilimisse või teisalt ka näiteks turismifunktsioon, mis võimaldab ülalpidamise ja haldamise kulusid jagada erinevate institutsioonide vahel.

### **Vajadus riikliku pärandikaitse strateegia järele**

Intervjuude ja internetiküsitluse põhjal võib väita, et hooneid haldavate asutuste üks kesksemad ootusi riigi tasandi muinsuskaitsevaldkonna institutsioonidele, on tervikliku nägemuse ja strateegia väljatöötamine – pikaajalise plaani kavandamine riigi omandis olevate muinsuskaitsealuste hoonete suhtes. Piiratud ressursside tingimustes oodatakse prioriteetide seadmist – seda nii selles osas, milliseid hooneid peaks kindlasti säilitama (ja hoidma riigi omanduses) kui selles osas, milliseid hooneid esmajärjekorras restaureerida. Võtmetähtsusega kriteeriumidena peetakse siin nii funktsiooni olemasolu/leidmise võimalikkust kui ka ligipääsu olemasolu/võimaldamist, et õigustada riigi ressursside suunamist nende mälestiste säilimise tagamiseks. Mälestisi haldavate asutuste tegelemine oma haldusalas olevate hoonetega on täna eeskätt taktikaline, s.t, et tegeldakse vastavalt esilekerkivatele probleemidele. Mälestiste haldamise spetsiifiline strateegia (vt joonis 7) on olemas ligi kümnendikul mälestisi omavatest riigiasutustest (üldine strateegia 4%; hoonete kaupa 5%).

Eesti tänased riiklikud poliitikad ja strateegiad on pärandiküsimustes napisõnalised (v.a Kultuuripoliitika 2020), nii pärandi kui ka kultuurkeskkonna kontekstis pääseb esile pigem maastik kui ehitatud keskkond. Kultuuripärand ja kultuurimälestised on nähtus, mis väljaspool kultuurivaldkonda Eesti riiklike strateegiliste dokumentide valguses sisuliselt puuduvad, sh ei arvesta kultuuriväärtuslikkuse aspektiga ka näiteks riigi kinnisvara poliitika. Nii Soomes kui Norras, mille muinsuskaitsekorralduse praktikaid käesolevas uuringus lähemalt uuriti, on pärand tunduvalt paremini riiklikes poliitikates kajastatud, silma torkab ka pärandi lõimitus teiste valdkondadega. Samal ajal Eestis kipub pärandikäsitlus üsna irdseks jääma.

Arvestades, et ainuüksi mälestiste (muud laadi kultuuriväärtusliku kinnisvara kohta on keeruline adekvaatseid andmeid saada) osakaal riigile kuuluvatest hoonetest on ca 15-20%, oleks tarvilik ja otstarbekas koostada riigi kinnisvara strateegia koosseisu kuuluv kultuuriväärtusliku kinnisvara alastrateegia ning sellest lähtuv pikaajaline ja terviklik riigile (ja KOVile) kuuluvate ehitismälestiste haldamise plaan. Strateegia koostamisel peaks lisaks rahandusministeeriumile (kui riikliku kinnisvara strateegia koostajale) olema kaasatud kindlasti ka kultuuriministeerium ja muinsuskaitseamet, kusjuures viimaselt peaks tulema vajalik eriaalane sisendinformatsioon. Alastrateegiast lähtuvalt oleks tarvilik läbi viia ka riigi kinnisvara inventeerimine kultuuriväärtuslikust aspektist lähtuvalt. Alastrateegiaga oleks võimalik ette näha vajadusel erikohtlemine väärtuslikuna määratletud kinnisvarale, nii nagu see toimib Soomes ja Norras. Näiteks saab alastrateegiaga ette näha võimaluse hoonete hinnastamise mudelit kujundada selliselt, et uue hoone ehitamisel arvestatakse ka restaureerimata jäetud hoone jätkuvaid konserveerimiskulusid ning aktsepteerida, et teatud juhtudel võibki suure kultuuriväärtusega kinnisvara olla riiklikult subsideeritav.

### **Riig Kinnisvara ASi (RKAS) rolli laiendamine kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamisel**

Enamik küsitatud riigiasutustest ei näe vajadust enda organisatsioonis muinsuskaitsealaste teadmiste koondamiseks, vaid on suunatud koostööle vastavat pädevust omavate asutustega. Tänapäevane praktika näitab, et enamasti saadakse vajalikud nõuanded muinsuskaitseinspektorilt (60%) või muudest allikatest (17%) nagu nt internet, Säästva Renoveerimise Infokeskus jt.

Erinevalt kõigist teistest kultuuriväärtuslikku kinnisvara haldavatest riigiasutustest, on aga RKAS ainus, kelle jaoks on kinnisvara haldus põhitegevus ning seetõttu oleks, tuginedes taaskord Soome ja Norra kogemusele, otstarbekas siin muinsukaitsealase pädevuse väljaarendamine asutusesiseselt. RKASil on hea potentsiaal olla mitte ainult suunanäitajaks kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamisel, vaid, sarnaselt Norra Statsbyggile võiks ka RKAS pikas perspektiivis olla nendes küsimustes teistele riigiasutustele nõustajaks. Esimeseks sammuks sel teel oleks

ehituspärandi spetsalisti ametikoha loomine RKASis, millega oleks tagatud pärandiga seotud küsimuste sujuv ja ökonoomne lahendamine RKASi haldusalas.

Kahtlemata on selleks, et RKAS saaks kultuuriväärtusliku kinnisvara osas lähtuda laiematest ühiskondlikest eesmärkidest, oluline üle vaadata RKASi põhikirjalised eesmärgid, tuues kasumi teenimise kõrval (võrdselt) olulisele kohale ka kultuuripärandi säilitamise vajaduse avalikes huvides. (Ka Riigi Metsamajandamise Keskusel on kahtised eesmärgid: nii kohustus teenida riigile tulu kui ka hoida ja väärtustada metsa). Laiemate eesmärkide realiseerimiseks peaks muutma paindlikumaks ka RKASi kultuuriväärtusliku kinnisvara haldusmudelit, arvestades, et kultuuriväärtusliku kinnisvara puhul ei pruugi renditulud katta kõiki halduskulusid (nn subsideeritav kinnisvara).

### **Igapäevaste toimimispraktikate parendamine**

Küsitlusest ja intervjuudest ilmnas, et lisaks üldisele strateegiale oodatakse riigi tasandi muinsuskaitsevaldkonna institutsioonidelt soovitusi ja suuniseid, kuidas erinevat tüüpi mälestiste puhul toimida. Samuti sooviks enamus leida infot headest praktikatest muinsuskaitsealuste hoonete haldamisel, juhendeid ning terviklikumat nõustamist kogu asutuse käsutuses oleva hooneteportfelli osas.

Ehkki riigile kuuluvad mälestised jagunevad 119 erineva valdaja vahel, koondub üle poole muinsuskaitsealusest kinnisvarast ca 10% valdajate kätte. Seega oleks otstarbekas Muinsuskaitseametil tegeleda eeskätt just nende üksikute, paljusid objekte omavate riigiasutustega. Parema koostöö ja terviklikuma lähenemise tagamiseks võiks luua nn suurkliendihalduri süsteemi, kus üks muinsuskaitseametnik nõustaks asutusi, kelle kinnisvara hulgas on palju kultuuriväärtuslikke objekte.



Selleks, et igapäevapraktikas sujuks kultuuriväärtusliku kinnisvaraga – nii sellise, mis on riikliku või kohaliku omavalitsuse kaitse all kui ka sellise, mis *de facto* on kultuuriväärtuslik, aga *de jure* (veel) mingit kaitset ei oma – toimetamine võimalikult otstarbekalt, nii kultuuriväärtusi kui riigi rahakotti säästvalt, on hädavajalik, et riigi kinnisvara haldavatel isikutel oleks elementaarsed teadmised kultuuriväärtuste valdkonnas. See tähendab nii juba kehtivate piirangute tundmist, oskust õigel hetkel täiendavat nõu küsida kui ka teadlikkust ehitise kultuuriväärtuslikkuse aspekti arvesse võtta oma otsuste kujundamisel. Just selle tarbeks on käesoleva uuringuraporti ühe osana koostatud riigi kinnisvaraga tegelevatele isikutele suunatud juhendmaterjal. See annab suuniseid selle kohta, kuidas ära tunda kultuuriväärtuslikku kinnisvara (A-osa), toob välja esmased toimimisjuhised eri tüüpi kultuuriväärtusliku kinnisvara remondi- või ehitustööde kavandamise puhul (B-osa) ning pakub välja ühe nõ rusikareeglina toimiva meetoodika, hindamaks sekkumise mõju kultuuriväärtuste säilimisele (C-osa).

# SISSEJUHATUS

Säästva Arengu Komisjoni tellimusel valmis 2014. aasta kevadel uuring "Eraomanduses oleva kinnismälestise hoidmine", mis tõi muuhulgas välja riigi vastuolulise rolli mälestiste omanikuna. Ühelt poolt on riik eeskujulikult restaureerinud mitmeid Eesti kultuuripärandi tähtteoseid, teisalt aga tajub küsitluse andmetel ligi 60% mälestise eraomanikest, et riik ja kohalik omavalitsus ei näita mälestise haldamisel head eeskuju.<sup>3</sup> Eraomaniku ja kohalike omavalitsuste kõrval on oluliseks mälestiste omanikeks ka erinevad riiklikud organisatsioonid nagu näiteks ministriumid, ametid ja inspeksioonid, riigi sihtasutused, riigi tulundusasutused või avalik-õiguslikud juriidilised isikud, kellele kuulub arvestatav hulk kaitsealuseid ehitisi. Erilises rollis on siinjuures Riigi Kinnisvara AS (edaspidi RKAS) kui ainus riigiasutus, kelle põhitegevus on kinnisvara haldamine. Kuna RKAS on eeldatavalt peatselt saamas suurimaks riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara omanikuks, siis on uuringus RKASile pööratud rohkem tähelepanu kui teistele riigiasutustele.

Käesolev uuring võtabki vaatluse alla riigile kuuluvate kultuuriväärtuslike ehitiste hoidmise. Teema piiritlemiseks on keskendutud just kultuuriväärtuslikele hoonetele kui kasutuse seisukohast kõige probleemsemale kultuuripärandi osale, jättes teadlikult kõrvale eri tüüpi kultuuriväärtuslikud rajatised (nt teed, sillad). Kultuuriväärtusliku ehitise mõistet on uuringus interpreteeritud veidi laiemalt kui ainult riikliku kultuurimälestisena kaitse all olevat ehitist. Kuna viimane peegeldab vaid hoone juriidilist staatust ja ei pruugi olla otseselt korrelatsioonis selle väärtusega, on uuringusse hõlmatud ka arhitektuuriväärtuslikud hooned, millel puudub riiklik kaitse.

---

<sup>3</sup> Uuring "Eraomanduses oleva kinnismälestise hoidmine" lõppraport. Koostajad TLU Tuleviku-uuringute instituut ja EKA muinsuskaitse ja konserveerimise osakond, 2014. [https://riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/kinnismalestiste\\_uuringu\\_lopparuanne\\_tlu\\_eti\\_ka\\_eka\\_mko.pdf](https://riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/kinnismalestiste_uuringu_lopparuanne_tlu_eti_ka_eka_mko.pdf)

Uuringu lähteülesandes oli seatud kaks peamist **eesmärki**:

- saada ülevaade riigi omanduses olevate kultuuriväärtuslike ehitiste haldamise praegusest olukorrast, sh käibel olevatest põhimõtetest ja probleemidest;
- töötada välja toimimispõhimõtted pärandimõju arvestamiseks kultuuriväärtusliku kinnisvaraga seotud otsuste langetamisel.

Uuring **koosneb neljast osast**:

- olemasoleva olukorra kaardistamisest;
- Soome ja Norra muinsuskaitsepoliitika ja -praktikate ülevaatest;
- üldistest soovitustest kultuuriväärtusliku kinnisvara puudutavate poliitikate muutmisel;
- meetodilistest juhenditest kultuuriväärtusliku aspekti arvestamiseks igapäevases praktikas.

Kahe esimese osa ehk nõ taustülevaate lugemise hõlbustamiseks on iga alapeatüki lõpus esitatud kokkuvõtte selle peatüki kõige olulisemast informatsioonist.

**Esimese osa** ehk olemasoleva olukorra kaardistamine hõlmas üldise ülevaate saamist riigist kultuuriväärtusliku kinnisvara omanikuna. Arvestades kättesaadavaid andmeid, keskenduti erinevalt ülejäänud uuringust siinkohal peamiselt vaid riiklikuks kultuurimälestiseks tunnistatud hoonetele (käsitleti nii ehitis- kui ajaloomälestisi). Dokumendianalüüsiga selgitati välja riigile kuuluvate mälestiste tüpoloogiline jaotus, seisukord ja jagunemine erinevate haldajate vahel. Olemasoleva olukorra kaardistamine oluliseks osaks oli praeguste toimimispõhimõtete selgitamine, eesmärgiga saada ülevaade, kuidas tänases otsustusprotsessis arvestatakse kultuuriväärtusliku objekti haldamisel ja arendamisel pärandimõjuga, kas ja millised kriteeriumid ja põhimõtted on kasutusel, mida tunnetatakse kitsaskohtadena ning millised on riigiasutuste poolsed ootused tugisüsteemile. Riigiasutustest mälestiste omanike arvamuste teadasaamiseks viidi läbi intervjuud paljusid mälestisi omavate riigiasutuste esindajatega ning internetipõhine küsitlusuuring kõigi riigi omanduses olevate ehitismälestiste haldajate seas. Lisaks intervjueriti ka muinsuskaitseameti esindajaid, et uuringus oleks esindatud ka kultuuriväärtuste säilimisest

huvitatud osapoole vaatanurk. Eesti konteksti paremaks tajumiseks lisati algse lähteülesande väliselt alapeatükk, mis analüüsib ehituspärandi kajastatust erinevates riiklikes strateegiates.

**Teine osa** annab ülevaate Soome ja Norra muinsuskaitsepoliitikatest ja -praktikatest, eesmärgiga kasutada sealset positiivset kogemust eeskujuna siinse poliitika muutmisel. Kummagi riigi puhul selgitatakse esmalt lühidalt sealse muinsuskaitseüsteemi ülesehitust ning seejärel keskendutakse just eeskätt riigi omanduses oleva kinnisvara haldamisküsimustele. Ülevaate koostamisel on kasutatud nii avalikult kättesaadavaid dokumente (erinevad strateegiad, ülevaated) kui vastavate maade muinsuskaitseüsteemis töötavate spetsialistidega tehtud intervjuude tulemusi.

**Kolmas osa** ja **neljas osa** pakuvad esimese kahe osa sünteesi tulemusena lahendusi, kuidas riik saaks kultuuriväärtuslike hooneid paremini hoida ja hallata. Uuringu lähtehüpoteesiks oli, et kultuuriväärtuslikust aspektist ebasobivate otsuste langetamise peamiseks põhjuseks riigile kuuluvat hoonete haldamisel on teadmatus, kuidas kultuuriväärtuslikku aspekti arvestada ning seda probleemi on võimalik lahendada vastava meetodika loomisega. Uuringu käigus uurimisgrupi seisukoht mõnevõrra muutus, mis omakorda tingis teatud muutusi ka algselt kavandatud tulemis. Nimelt joonistus olemasoleva olukorra selgitamisel välja kaks peamist vajadust:

- vajadus üldpoliitiliste muudatuste järele, mis ühelt poolt võimaldaksid üldse kultuuriväärtusliku kinnisvara paindlikumat erikohtlemist ning teisalt defineeriksid ka prioriteedid kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamisel;
- vajadus lihtsate ja selgete juhiste järele, mida saaksid kasutada riigi kinnisvaraga igapäevaselt toimetavad inimesed, kel ei ole muinsuskaitsealaseid eriteadmisi.

Nii koosnebki uurimisraporti lahenduste ja ettepanekute pool kahest peatükist. Raporti **kolmas osa** pakub üldisi soovitusi kultuuriväärtusliku kinnisvara puudutavate poliitikate muutmisel. Üldpoliitiliste ettepanekute väljatöötamisel lähtuti nii olemasoleva olukorra kaardistamisel välja joonistunud probleemidest, Soome ja Norra kogemusest kui riigi kinnisvara haldamisega seotud erinevate institutsioonide (rahandusministeerium, kultuuriministeerium, muinsuskaitseamet, RKAS) esindajatega läbiviidud fookusgrupi arutelu tulemustest. **Neljas osa** käsitleb praktilisi

meetodeid, kuidas kultuuriväärtuslikkuse aspekti kinnisvara puudutavates otsustes arvesse võtta. Peatükk tutvustab nii pärandimõju hindamise põhimõtteid kui pakub praktilist juhendmaterjali riigi kinnisvaraga igapäevaselt toimetavatele isikutele.

Uuringu viisid koostöös läbi Eesti Kunstiakadeemia muinsuskaitse ja konserveerimise osakond (EKA MKO) ja Tallinna Ülikooli Ühiskonnateaduste instituut (TLÜ ÜTI). Uurimisgruppi olid eri etappidel kaasatud:

**EKA MKO:**

Maris Mändel

Anneli Randla

Leele Välja

Laura Ingerpuu

Claudia Valge

Lilian Hansar

Oliver Orro

**TLÜ ÜTI:**

Külliki Tafel-Viia

Silja Lassur

Erik Terk

Andres Viia

Uuringut rahastasid Riigi Kinnisvara AS (teadus- ja arendustegevuse toetusfondist) ja kultuuriministerium (muinsuskaitse arendustegevuste programmist).

# 1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KAARDISTAMINE

## 1.1 ÜLEVAADE RIIGILE KUULUVST MUINSUSKAITSEALUSEST KINNISVARAST

Alljärgnevalt on antud ülevaade riigile kuuluvast muinsuskaitsealusest kinnisvarast, selle tüpoloogilisest jaotusest, seisukorrast kui jagunemisest erinevate haldajate vahel.

---

### ANALÜÜSI PÕHIMÕTTED JA KASUTATUD ALUSANDMED

Uuringu keskmes on eeskätt hooned ning seetõttu on riigile kuuluvate kultuurimälestiste analüüsil keskendunud ainult ajaloo- ja ehitismälestistele jättes vaatluse alt täiesti välja teised mälestiste liigid (nagu arheoloogia- ja kunstimälestised). Samuti on välja jäetud muinsuskaitsealadel paiknevad hooned ning muu kultuuriväärtuslik kinnisvara (nt miljööaladel paiknevad hooned; arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud, ent ilma riikliku kaitseta üksikobjektid jne), kuna nende kohta puuduvad usaldusväärsed alusandmed. Analüüs tugineb peamiselt Muinsuskaitseametist 2015. aasta alguses saadud andmekogule, täiendavaid päringuid on tehtud nii riiklikust kultuurimälestiste registrist kui riigi kinnisvararegistrist.

---

### RIIGILE KUULUVA MUINSUSKAITSEALUSE KINNISVARA KOOSSEIS

Riigile kuulub 854 ajaloo- ja ehitismälestist, millest mitmed objektid on üheaegselt arvel nii ajaloo- kui ehitismälestisena. Kõik ajaloo- ja ehitismälestised ei ole sugugi mitte hooned, eriti on

just ajaloomälestiste grupp heterogeenne, hõlmates väga erineva iseloomuga objekte, ehitistest ühishaudadeni. Hoidmaks kinni uuringu fookusest, on riigile kuuluvatest ajaloo- ja ehitismälestistest välja jäetud:

- kalmistud, ühishauad jm matmispaigad (48 objekti);
- pargid (92 objektid);
- piirdemüürid (28 objekti);
- sillad (15 objekti);
- 36 muud objekti, mille haldamine erineb olemuslikult oluliselt hoonete haldamisest (nt mälestussambad, kaevud, teed).

Lähema vaatluse alla jäi **635 riigile kuuluvat muinsuskaitselist objekti**. Neist omakorda eristub ühe iselaadse, rajatiste ja hoonete vahepealse kategooriana militaarpärandid (101 objekti). Sellest osad (nt kaevikuliinid) liigituvad selgelt pigem rajatiste alla, seevastu näiteks valvetorne või punkreid võiks pigem pidada olemuslikult hoonetele lähedasemaks. Militaarpärandi kategoriseerimisel tekkinud dilemma lahendamiseks on analüüs üldiselt tehtud militaarpärandid hoonete hulka arvestavana. Juhul, kui mõned näitajad erinesid militaarpärandid välja jättes oluliselt, on need täiendavalt esindatud. Etteruttavalt tuleb küll öelda, et üldpilti militaarpärandi kaasamine/mittekaasamine analüüsi mainimisväärselt ei mõjutanud.

Lisaks militaarpärandile võib riigile kuuluvast kinnisvarast eristada järgmisi suuremaid tüpoloogilisi gruppe:

- mõisad (34 peahoonet ja 189 abihoonet);
- ajaloolised koolihooned (30 objekti);
- tuletornid ja tuletornikompleksi kuuluvad hooned (30 objekti);
- taluhooned (44 objekti);
- sakraalhooned, st kirikud ja kabelid (9 objekti);
- varemetena arvel olevad objektid (12).

Ülejäänud ligi paarisadat hoonet on keeruline ja/või ebaotstarbekas (nt tüübi esindatuse vähesuse tõttu) tüpologiseerida.

Riigi kinnisvara registri andmetel kuulub riigi omandusse 3231 hoonet, seega mälestiste osakaal

riigile kuuluvatest hoonetest on (sõltuvalt hoone defineerimisest) vahemikus 15-20%.

---

## OBJEKTIDE JAOTUS ERINEVATE VALDAJATE VAHEL

Riigile kuuluvad muinsuskaitsealused hooned jagunevad 119 erineva valdaja vahel (militaarpärandit arvesse võtmata 115 valdaja vahel). Hallatavate objektide arv võib sõltuvalt valdajast kordades erineda: väga palju on asutusi, kellele valdusalas on vaid üks muinsuskaitsealune hoone (44% valdajate arvust), teisalt aga leidub asutusi, kelle valduses on mitukümmend muinsuskaitsealust objekti. Täpse statistika tegemist raskendab asjaolu, et ühel mälestisel võib korraga olla mitu valdajat.

	arv	% valdajate koguarvust	% riigile kuuluvate mälestiste koguhulgast*
Asutused, kellele kuulub <b>1-5</b> mälestist	92	78%	27%
Asutused, kellele kuulub <b>6-10</b> mälestist	14	12%	16%
Asutused, kellele kuulub <b>11-20</b> mälestist	7	6%	17%
Asutused, kellele kuulub <b>20 ja enam</b> mälestist	5	4%	38%

Tabel 1. Riigiasutuste jagunemine hallatavate mälestiste arvu järgi.

\*Protsentide summa ei anna kokku 100%, sest ca 2% mälestiste puhul ei olnud võimalik kasutatud andmetest tuvastada täpset valdajat.

Toodud andmetest nähtub, et üle poole riigile kuuluvast muinsuskaitsealusest kinnisvarast koondub 10% valdajate kätte. **Suurimad mälestiseomanikud on:**

- Riigimetsa Majandamise Keskus – 121 objekti/ilma militaarpärandita 48 objekti;



- Riigi Kinnisvara AS – 46 objekti/ilma militaarpärandita 44 objekti;
- SA Virumaa Muuseumid – 27 objekti;
- Olustvere Teenindus- ja Maamajanduskool – 25 objekti;
- Veeteede Amet – 22 objekti/ilma militaarpärandita 21 objekti;

Üle 10 mälestise kuulub ASile Hooldekandeteenused, Saaremaa Muuseumile, SAle Hiiumaa Muuseumid, SA-le Põhja-Eesti Regionaalhaigla, Tartu Ülikoolile ja Kaitseministeeriumile.

---

### **RIIGILE KUULUVATE MÄLESTISTE SEISUKORD JA SELLE SEOSD VALDAJATE, ASUKOHA JA HOONE TÜÜBIGA**

Mälestiste seisukorra määramisel kasutati Muinsuskaitseameti andmebaasis olevaid Muinsuskaitseameti töötajate antud hinnanguid. Üldistatult võib öelda, et heas seisukorras või restaureerimisel (st kohe heasse seisukorda jõudmas) on veidi üle 1/3 riigile kuuluvast muinsuskaitseamisest kinnisvarast, *ca* 2/5 on rahuldavas ning peaaegu 1/5 halvas, avariilises või hävinud või varemestunud seisukorras.

<b>Riigile kuuluvate hoonete seisukord</b>	<b>% riigile kuuluva mälestiste koguhulgast (sulgudes vastav number ilma militaarpärandita)</b>
Hea	32,1 % (35,6%)
Rahuldav	41,1 % (38,8 %)
Halb/avariiline	19,5 % (18,5 %)
Hävinud	0,5 % (0,4 %)
Varemestunud	1,6 % (1,9 %)
Restaureerimisel	3,5 % (3,9 %)
Pole teada	1,7 % (0,9 %)

Tabel 2. Riigile kuuluvate hoonete jagunemine seisukorra järgi.

Halvas või avariilises seisukorras muinsuskaitsealuseid hooneid kuulub 36 valdajale, st 30% valdajatest on portfellis vähemalt üks probleemne hoone. Üsna selgelt joonistub välja seos asutuse hallatavate mälestiste ja nende seisukorra vahel: mida vähem on asutusel mälestisi hallata, seda paremas seisukorras need on. Kui 1-2 muinsuskaitsealust hoonet omavast asutustest vaid 9%-l oli portfellis halvas või avariilises seisukorras objekt, siis 3-10 muinsuskaitsealuse hoonega asutustel oli vastav näitaja juba 46%. Asutustel, kellele kuulub üle 10 muinsuskaitsealuse hoone, oli kõigil kinnisvaraportfellis vähemalt üks halvas või avariilises seisukorras olev hoone. Tõenäoliselt saab sellist seost seletada hoonete kasutuses olekuga: 1-2 muinsuskaitsealust hoonet valdav asutus kasutab oma valduses olevaid mälestisi oma põhitegevuses (nt SA Estonia Teater Estonia teatri- ja kontserdimaja), mistõttu need on ka heas või vähemalt rahuldavas seisukorras. Seevastu paljusid mälestisi omavate asutuste kinnisvaraportfellis on selliseid hooneid, mis on sinna sattunud erinevatel ajaloolistel põhjustel ega oma asutuse põhitegevusalaga mingit seost, seisavad kasutuseta ning neid haldaval asutusel on keeruline sinna funktsiooni leida, mistõttu ka nende korrastamine ei ole prioriteetne.

	<b>Heas seisukorras muinsuskaitsealused hooneid, % antud grupele kuuluvate hoonete koguarvust</b>	<b>Rahuldavas seisukorras muinsuskaitsealuseid hooneid, % antud grupele kuuluvate hoonete koguarvust</b>	<b>Halvas/avariilises seisukorras muinsuskaitsealuseid hooneid, % antud grupele kuuluvate hoonete koguarvust</b>
1-2 muinsuskaitsealuse hoonega asutused	42%	43%	7%
3-10 muinsuskaitsealuse hoonega asutused	41%	34%	17%
üle 10 muinsuskaitsealuse hoonega asutused	26%	44%	24%

Tabel 3. Riigile kuuluvate muinsuskaitsealuste hoonete seisukorra seos ühele asutusele kuuluvate mälestiste hulgaga.

Analüüsid **hoone seisukorra ja hoone tüübi vahelist seost**, saab välja tuua, et kõige enam halvas/avariilises seisukorras olevatest hoonetes suure osa moodustavad mõisa abihooned ja militaarpärand, mida on vastavalt 40% ja 20% halvas/avariilises seisukorras olevate hoonete koguhulgast. Mõlemad grupid on problemaatilised ka vaadeldes halvas/avariilises seisukorras olevate hoonete protsenti vastava hooneliigi lõikes, negatiivsest küljest paistavad siin veel silma tuletornikompleksides olevad hooned, mõisa peahooned ja varemena arvel olevad hooned.

<b>Hoone liik</b>	<b>Halvas või avariilises olevate hoonete % antud hoone liigi lõikes</b>
Tuletornid ja tuletorni kompleksi kuuluvad hooned	36,7
Mõisa abihooned	26,5
Varemena arvel olevad hooned	25,0
Militaarpärand	24,8
Mõisa peahooned	23,5
Taluhooned	18,2
Kabelid ja kirikud	11,1
Muud hooned	9,1
Ajaloolised koolihooned	3,3

Tabel 4. Riigile kuuluvate halvas või avariilises seisukorras olevate muinsuskaitsealuste hoonete tüpoloogiline jaotus.

Vaadates halvas/avariilises seisukorras olevate hoonete jaotust maakondlikult, ei saa selgeid seoseid välja tuua, jagunemine suhteliselt kaootiline.

<b>Maakond</b>	<b>halvas/avariilises seisukorras olevate mälestiste % halvas/avariilises seisukorras mälestiste koguarvust</b>	<b>halvas/avariilises seisukorras olevate hoonete % maakonnas paiknevate mälestiste üldarvust</b>
Harju	30,6%	21,6%
Hiiu	14,5%	20,9%
Ida-Viru	1,6%	10,5%
Jõgeva	5,6%	41,2%
Järva	0,0%	0,0%
Lääne	2,4%	14,3%
Lääne-Viru	14,5%	21,7%
Põlva	0,0%	0,0%
Pärnu	4,0%	26,3%
Rapla	1,6%	12,5%
Saare	6,5%	15,1%
Tartu	5,6%	15,9%
Valga	0,8%	8,3%
Viljandi	6,5%	16,7%
Võru	5,6%	38,9%

Tabel 5. Riigile kuuluvate halvas või avariilises seisukorras olevate muinsuskaitsealuste hoonete jaotus asukoha (maakondade) järgi.

Küll aga saab väita, et Tallinnas ja Tartus on halvas/avariilises seisukorras olevate hoonete osakaal kõigist seal paiknevatest muinsuskaitsealustest hoonetes oluliselt väiksem kui mujal

Eestis (Tallinn-Tartu 8,6% ja muu Eesti 23%).

- Riigile kuulub 635 muinsuskaitsealust hoonet (millest 101 on militaarobjektid, mis ei ole kõik päris hoonetena käsitletavad).
- Muinsuskaitsealuste hoonete osakaal kõigist riigile kuuluvatest hoonetest on sõltuvalt hoone määratlusest ca 15-20%.
- Üle poole riigile kuuluvast muinsuskaitsealusest kinnisvarast koondub 10% valdajate kätte.
- Heas seisukorras või restaureerimisel (s.t kohe heasse seisukorda jõudmas) on veidi üle 1/3 riigile kuuluvast muinsuskaitsealusest kinnisvarast, ca 2/5 on rahuldavas ning peaaegu 1/5 halvas, avariilises või hävinud või varemestunud seisukorras.
- Mida väiksem on ühe asutusele kuuluvate muinsuskaitsealuste hoonete arv, seda paremas seisukorras need on. Asutustest, kellele kuulub enam kui 10 muinsuskaitsealust hoonet, on kõigil vähemalt 1 halvas või avariilises seisukorras olev hoone.
- Tüpoloogiliselt on kõige halvemas seisukorras mõisahooned (eriti mõisate abihooned), militaarpärand, tuletornikompleksi kuuluvad hooned ja varemena arvel olevad hooned, mille kõigi puhul on antud liiki kuuluvate mälestiste seas üle 20% halvas või avariilises seisukorras olevaid hooneid. Kõige paremas seisukorras on ajaloolised koolihooned, millest vaid 3,3% on halvas/avariilises seisukorras.
- Tallinnas ja Tartus paiknevatest hoonetest on halvas või avariilises seisukorras olevate hoonete osakaal väiksem kui mujal Eestis (vastavalt 8,6% ja 23%).

## 1.2 PROBLEEMID JA KITSASKOHAD RIIGILE KUULUVATE MÄLESTISTE HALDAMISEL

Riigiasutustest mälestiste omanike arvamuste teadasaamiseks viidi läbi intervjuud paljusid mälestisi haldavate/omavate riigiasutuste esindajatega ning internetipõhine küsitlusuuring kõigi riigi omanduses olevate ehitismälestiste haldajate seas.

Intervjuude ja küsitlusuuringute tulemused on alljärgnevalt esitatud kahes osas, kuid tulemuste kokkuvõtte on ühine.

---

### INTERVJUUDE TULEMUSED

#### Kitsaskohad

Intervjueeritud riigiasutuste esindajate arvamustes jäi kõlama seisukoht, et muinsusväärtusega **hoonete igapäevasel haldamisel olulisi erisusi n-ö tavaehitistega ei nähta**; seda sõltumata sellest, millist tüüpi mälestisega oli tegu. Tsiteerides:

*[...] Haldamise printsiibi järgi tegelt ei ole vahet, igapäevase halduse mõttes. Koristus, sanitaarremont on enam-vähem võrreldav teiste hoonetega.*

Probleemidega seistakse silmitsi siis, kui hoonete seisukord halveneb ning aktualiseerub restaureerimis- ja renoveerimistöde vajalikkus. Siis tekib kokkupuude muinsuskaitsete nõuete ja piirangutega.

*Eripäraseks läheb siis, kui hakkame seal tegema kapitaalremonti või ümberehitust, kas sisemist või välimist.*

*Ei ole tegelikult. See on siis kui on vaja remonttöid või rekonstrueerimisi teha. Need ei ole*

*igapäevased tegevused.*

*Haldamisel ei ole häda. Pigem on see, et kui ta on korda tegemata; paar objekti meil on sellist, mis on muinsuskaitse all või plaanis kohe kaitse alla võtta. Nad vajavad konserveerimist või siis renoveerimist. See on see koht, et hetkel katus püsib peal, seinad püsivad koos, aga ühel hetkel hakkab rohkem lagunema, siis muinsuskaitse tuleb ja ütleb, et midagi tuleb teha.*

Probleemide spekter on mitmetahuline. Peamised kitsakohad koonduvad kolme põhiteema ümber:

1. Täiendavate, k.a ettenägematute, kulude tekkimise suur tõenäosus muinsuskaitsealuste hoonete korrastamisel;
2. Muinsuskaitseliste piirangute rangus ja reeglite jäikus;
3. Erinevate ametkondade nõuete vastuolulisus.

Võrreldes nn tavaehitistega, tuleb muinsuskaitsealuste hoonete puhul oluliselt enam arvestada **täiendavate, aga ka ettenägematute kulutuste tekkimisega**. Ettenägematute kulutustega seoses viidati sageli ka hoonete korrastamise **suuremale ajakulule**, mis omakorda suurendab kulutusi.

*On ikka keeruline ja väga kallis on. Firmad, kes omavad pädevust või kogemust, on vähe. Seetõttu on hinnad kõrgemad, töö on keerulisem. Alati tuleb sealt mingeid ootamatusi välja, uuringuid tuleb teha. See on kallis lõbu ja probleeme sellega on kõvasti. Alati korrutame muinsuskaitseliste hoonete renoveerimise mingi protsendiga, aga läheb ikka kallimaks. See on üpris tänamatu töö, et neid teha. Aga mõne asja saab ka säilitada niimoodi, et ta on kasutamist ja vaatamist väärt.*

*Jaa, ta on kindlasti aeganõudvam. Ka renoveerimise puhul pead arvestama täiendava lisakuluga. Võib tulla ootamatusi, nt krohvi alt võib mida iganes välja tulla. Keerukad on*

*ka nt ventilatsiooni, tuleohutuse küsimused.*

*Kõik tuleb teha riigihanke korras ja see eelarve tegemine on kohvipaksu pealt ennustamine.*

*Ajalooliste puhul on ettekirjutised MKA poolt, seal me ei saa krohvida või värvida teistmoodi kui ettekirjutises on. Ta peab samamoodi välja nägema, nagu ta viimased 300-400 aastat on välja näinud. /.../ küllaltki kallis lõbu.*

Teise sagedase kitsaskohana rääkisid intervjuueeritud **muinsuskaitsete piirangute rangusest ja reeglite jäikusest**. Arutleti muinsuskaitsete piirangute järgimise absoluutsuse üle: milliste detailideni see on vajalik ja mõttekas. Samuti tõstasid intervjuueeritud sageli küsimusena valikukoha: kas parem on jätta hoone lagunema või restaureerida seda muinsuskaitsetes piirangutes teatavaid mööndusi tehes.

*Kohati võib-olla piirangud on liiga ranged. /.../ Mujal on ajaloolisi kirikuhooneid ümberehitatud ja tulemused ei ole üldse halvad. Meil on natuke liiga jäik; kui on kaitse all, siis on täielikult kaitse all. Olen nõus, et ajalooline osa peab olema vaadeldav, aga ma ei ole kindel, et ta nii detailideni peab alles olema. Aga loomulikult ei saa eitada, et ajaloolist pärandit peab kaitsma. /.../*

*/.../ see kompromiss, et kuidas ikkagi kasutusele võtta saaks, et mida ümber mängida võrreldes algsete plaanidega. See, kuidas koostöö sujub, sõltub väga palju inimestest, et kes on muinsuskaitse poolt kontakt. Üldjuhul läheb väga hästi, aga on üksikuid erandeid, kus teine pool üldse ei mõista, mis kasu sellest kordategemisest on. Siis lõpuks lahendab see, et me jätamegi selle seisma lihtsalt? Kas kordategemine on parem variant ja me teeme mingeid mööndusi või me jätame ta vedelema. Viimane kord tuli mõistus siis pähe, kui me ütlesime, et me siis ei tee seda. Nautige seda varet siin, me ei ole lihtsalt suutelised tegema, kui nõuate kõikvõimalikke asju. On erinevaid inimesi. Pigem on ikka konstruktiivne, üldjuhul on leitud mõlemaid pooli rahuldav lahendus.*



Kolmas probleemide ring, mis intervjuueeritud riigiasutuste esindajate vastustest kõlama jäi, seondub **erinevate ametite nõuete vastuolulisusega**. Kõige enam rääkisid intervjuueeritud muinsuskaitse nõuete ning Päästeameti nõuete vahelisest vähesest kooskõlast: täpsemalt tuleohutuse nõuete liigest rangusest ja/või jäikusest, mida ajalooliste hoonete puhul on sageli keeruline jälgida. Nii mõningatelgi juhtudel on see seadnud küsimärgi alla hoonete restaureerimise võimalikkuse.

*Aga kui võtta Päästeameti nõuded ja muinsuskaitse nõuded, siis nad kokku omavahel ei lähe. Päästeameti nõuded võiks pigem olla natuke paindlikumad. Eriti ajalooliste hoonete puhul alati ei saa võtta; peaks olema ette nähtud kas siis mingid piirmäärad, suuremad skaalad või midagi sellist. Kui väga rangelt võtta, siis ei olegi võimalik teha mõnda asja. Keegi peab järgi andma; või siis me kaotame muinsuskaitse väärtuse. Muinsuskaitsega teinekord saab veel arutada, et on nii ja naa; Päästeametil on, et peab olema klass selline, peab vastama sellele ja kõik. /.../Ma olen kuulnud, et Päästeamet vaatab neid nõudeid üle. /.../*

*Siis tulevad mängu muinsuskaitse, Päästeamet – ühel on omad nõuded, teisel omad ja tihtipeale nad üksteisega ei arvesta. See kooskõlastusring on tunduvalt laiem, probleemistik on laiem, nõuete täitmine on problemaatilisem kui mitte kaitse all oleva hoone puhul. Seal see eripära põhiselt tulebki.*

*Sellised aspektid mängivad rolli nagu tuleohutus ja liikumisteed – need on keerulised küsimused alati, mida peab sageli lahendama.*

## **Ootused ja lahendused**

Kitsaskohtade kõrval tundsi intervjuude käigus huvi, milliseid muudatusi mälestiste omanikud mälestiste kaitse tugisüsteemis ootavad ning milliseid võimalikke lahendusi probleemidele näevad. Nelja enim esile tulnud teema seast seondub suurem osa muudatuste

vajalikkusega muinsuskaitse ja selle tugisüsteemi põhimõtetes, aga räägiti ka laiematest arenguvajadustest.

Domineerivaks vastuseks küsimusele, mida mälestiste omanikud riigilt ootavad, oli, et **riik kujundaks muinsuskaitse ehitiste osas tervikpildi**. Tervikpildi juures peeti oluliseks ka prioriteetide seadmist – olulisemate mälestiste eristamist. Peamiselt põhjendati prioriteetide seadmise vajalikkust sellega, et, ehitise kaitse alla võtmine on kõigest üks ja esimene samm; sellele peab järgnema ka edasine plaan, kuidas seda hoonet säilitada. Riigilt oodatakse, et mälestiste kaitsel seataks paika teatud prioriteedid, mis omakorda võimaldaks **prioriteetide seadmist ka (kaas)rahastamisel**. Seega kokkuvõttes ei ole küsimus üksnes selles, mida kaitsta, vaid ka kuidas seda kaitset tagada.

*Riigi seisukohalt tuleb prioriteedid paika panna – mis on riigile tähtsad objektid ja siis püüda leida nendele rahastust.*

*Rohkem võiks Muinsuskaitseametil ja Kultuuriministeeriumil olla tervikpilt, et mida tegelikult kaitsta ja kuidas me seda kaitseme. Võtame kaitse alla ja omanik kaitsku ja tehku, aga peaks kaaluma, kas ikka peab kaitse alla võtma kui tegelikult on näha, et ei muutu mitte midagi. Kui võtta mingi vanaehitis kaitse alla ja öelda, et seal enam mitte midagi teha ei tohi, aga seinad on varisemisohtlikud jne, siis tegelikult see ei ole lahendus. Peab välja mõtlema, et kuidas ikkagi ära lahendada.*

*Küsimus on, et vahendeid ei ole piisavalt. Seega peab prioriteedid paika panema: mis on kõige olulisem.*

*Uuemat on alati lihtsam planeerida, sest see on odavam. Kui leiaks mingi lisaraha: keegi ütleks, et me anname 20-50% lisaks, tehke korda, siis loomulikult teeme korda, aga alati on see rahateema valikukoht.*

*Peaks doteerima, aga mälestise tekkimiseks peaks olema väga selge analüüs, et kas on*

*väärt piirata kellegi tegevust sellises ulatuses.*

Intervjueeritud pakkusid välja ka mõningaid põhimõtteid, millest prioriteetide seadmisel lähtuda. Ühe sellisena toodi välja hoonele ligipääsu olemasolu või võimalus. Leiti, et hoone säilitamiseks tehtava investeeringu puhul peaks läbi kaaluma ka selle, kuivõrd on see avalikkusele kättesaadav.

*Ei ole lõpuni läbi mõeldud, mida tahetakse kaitsta. Nt Hiiumaa laidude peale saab vaid Keskkonnaameti eriloaga; laidu külastas eelmine aasta 130 inimest; seal on talukompleks, mis vajab investeeringuid ca 100000 eest. Nüüd on küsimus, et kas me teeme seda või siis Sagadit korda? Seda palkidest kompleksi võiks eksponeerida Rocca al Mares, kus kõik saaksid ligi.*

Intervjueeritud leidsid, et kaaluda võiks ka variante, et riigile mittevajalikud hooned erastada. Samas tõdeti, et mõningatel juhtudel võib see olla muidugi suhteliselt keerukas.

*Riik võiks ka maha müüa, kui tal ei ole sellega midagi teha. Kui raha ei ole, siis ei ole mõtet hoida. On küllalt näiteid, kus riik on pikalt hoidnud, siis lõpuks loobunud ja siis eraisik on korda teinud. /.../*

*Mõned mõisad on müümata, sest huvi on väga väike. Tasuta võõrandamisel on negatiivne kogemus olnud see, et kui keegi saab tasuta kätte, siis ei pinguta seal.*

*Tallinna Vanalinn ei ole probleem, seal turuväärtus katab ära muinsuskaitseliku aspekti. Probleem on ikkagi nende samade mõisatega – kui ideed ei ole, mida seal majas teha, siis on ka väga keeruline seda korda teha.*

Teine lahenduste grupi märksõna oli **hoonete kasutuses hoidmise või kasutusele võtmise esikohale seadmine**. Intervjueeritud rõhutasid kompromissi vajadust. See puudutas nii

erinevate ametkondade nõudeid, aga samuti seisukohavõttu selles osas, kas parem on lasta ehitisel laguneda või siis leevendada reegleid ja piiranguid. Võtmekohale peaks seadma olemasolevatele hoonetele funktsiooni ja kasutajate leidmine. Kui valida, kas tuua hoone tagasi kasutusse või jätta ehitisi paremaid aegu ootama, siis leiti, et võiks pigem esimese variandi kasuks otsustada.

*Selles staadiumis me kindlasti kaalume, et kas meil on äkki võimalik mingit funktsiooni sinna majja panna, et mitte tühja raha raisata, vaid võtta ta kasutusse.*

*Porkunis tehti uus kool, siis arutati ka, kas oleks seda olemasolevat mõisahoonet võimalik kohandada kooli jaoks, aga kuna seal olid raskete puuetega inimesed, siis see korruste vahel liikumise lahendus oleks olnud kallis või isegi võimatu. Ja otsustati täiesti uue hoone ehitamine. Täna on mõis tühi ja huvilisi ei ole.*

*[...] Samas on seal kaasaegse funktsionaalsusega probleem, et mida seal teha – kuidas leida kitsendustega tasakaal? Palju olemasolevat kohandada – see on väljakutse. Nt Viljandis on depoo, mis on kultuuriväärtus – see on tehtud 1960ndatel; tänane päästetehnika ei mahu sinna ära. Arhitekt on täna veel elus, pöördusime tema poole, et kas on nõus kohandama, ta keeldus. Täna on tulemuseks see, et seda maja kasutada ei saa.*

*Küsimus on selles, et kas väärtuse säilitamiseks peab seda 100% autentsena hoidma. Või on mingid olulisemad aspektid ja muus osas olla paindlikum. Nt hoonete juurdeehitused. See on keeruline teema. Tean küll, et asi pole enam see kui ta on muudetud, aga kas siis elu jääb selle pärast seisma? See on nagu kompromissi või valikute koht.*

Kolmanda lahendusena võiks intervjueeritute arvates rohkem panustada **koostööpartnerite leidmisele**, et olemasolevaid ehitisi võimalikult rohkem ära kasutada. Mitmel juhul nähti koostöövõimalusi ja partnerlust kohalikku omavalitsust, kellega **jagada nii tegevusi kui vastutust** kui võimalusel isegi haldamiseks ja renoveerimiseks vajalikke **finantse**. Koostöö

annaks võimaluse leida mälestistele ka täiendavaid funktsioone, mida riigiasutus ise oma põhitegevuse kõrvalt ei saaks täita. Mitmel juhul toodi selles osas välja just turismifunktsiooni.

*Turismindusega meil ei ole pistmist – oleme püüdnud külaliste vastuvõtmise anda KOVide korraldada (nt X on KOVile antud lepinguga hallata). Osa kuludega, mis seostuvad muruniitmisega, jooksva remondiga – tegeleb ka KOV.*

*Riik saab rikkamaks, turismindus areneb. On olemas KOVe ja eraettevõtjaid, kes tahaksid turismindust arendada – minu arust see rendile andmise lahendus oleks kõige perspektiivsem.*

Neljas lahendus seondub olemasoleva info korrastamisega ja kasutajasõbralikumaks muutmisega. Mälestiste omanikud ootavad **Muinsuskaitseametilt juhendite ning soovituste väljatöötamist**, mida muinsuskaitsealuste hoonetega kokku puutuvatele inimestele jagada. Mitmel juhul oodati soovitusi ka lähtuvalt mälestise liigist: et mida vastavat konkreetset tüüpi mälestise puhul ette võtta, kuidas toimida.

*Aga kindlasti see, mis puudutab üldisi arusaamisi, et mis väärtus muinsusel on, see inimestel alati ei ole ühetaoline. Kahetsusväärset ma näen ka sellist kurtmist või kirumist, et ma ei saa midagi teha, see on muinsuskaitsealune. Mõtteviis peaks muutuma. Võib-olla on hirmud liiga suured. Kui protseduuriliselt oleks ära kirjeldatud muinsuskaitsealised väärtused ja piirangud ja juhised – kuhu ma muinsuskaitsealuse hoone haldurina pean pöörduma, et pilti selgeks saada. Meie siin teame, aga tulevad uued inimesed ja me kogu aeg ei koolita. Mingi selline lihtsustatud juhised, et kui on selline vajadus, käitumisjuhised on selline. Võib-olla ka näiteid headest praktikatest – nt tuleohutuse lahendused.*

*Reaalselt hakkaksid toimima kui oleksid soovitused: kui teil on muinsuskaitse objekt, siis oleks õige seda ja seda teha. Või siis ka sõltuvalt objekti liigist, et tehke igal aastal need tööd; kuidas oleks õigem eksponeerida. Need võiks olla soovitustena, mis nagu ka*

*harivad tegijat; mitte kohustusliku regulatsioonina.*

Mitmel juhul mainiti, et ka olemasolev riiklik muinsuskaitseregister vajaks kasutajasõbralikumaks muutmist:

*MKA registrist on väga vaevaline sealt infot leida. Ülevaadet on raske saada, et palju meil neid mälestisi on. MKA võiks saata suurematele mälestiste omanikele tabeli, et oleks parem ülevaade.*

### **Mälestiste haldamise kompetents**

Kuivõrd intervjuueeritute puhul oli tegu riigiasutustega, kellele kuulub palju erinevaid mälestisi, oli õigustatud küsimus nende majasisese muinsuskaitse kompetentsi kohta. Valdaval juhul muinsuskaitse kompetentsi organisatsiooni koondatud ei ole ning sellest ei tuntud ka eriti puudust. Ülekaalukas oli arvamus, et asutuste esindajad **ei näe vajadust koondada muinsuskaitse kompetentsi oma asutuse sisse**. Üheks põhjuseks oli, et vastava kompetentsiga inimesele ei suudetaks pakkuda piisavalt töökoormust. Pigem peetakse mõistlikuks teha koostööd Muinsuskaitseametiga jt organisatsioonidega.

*Arvan, et piisab MKAst. Meil pole nii palju objekte ja neid töid pole pidavalt. Kui midagi on renoveeritud, siis see kestab kümnekond aastat enne kui järgmine kord on vaja.*

---

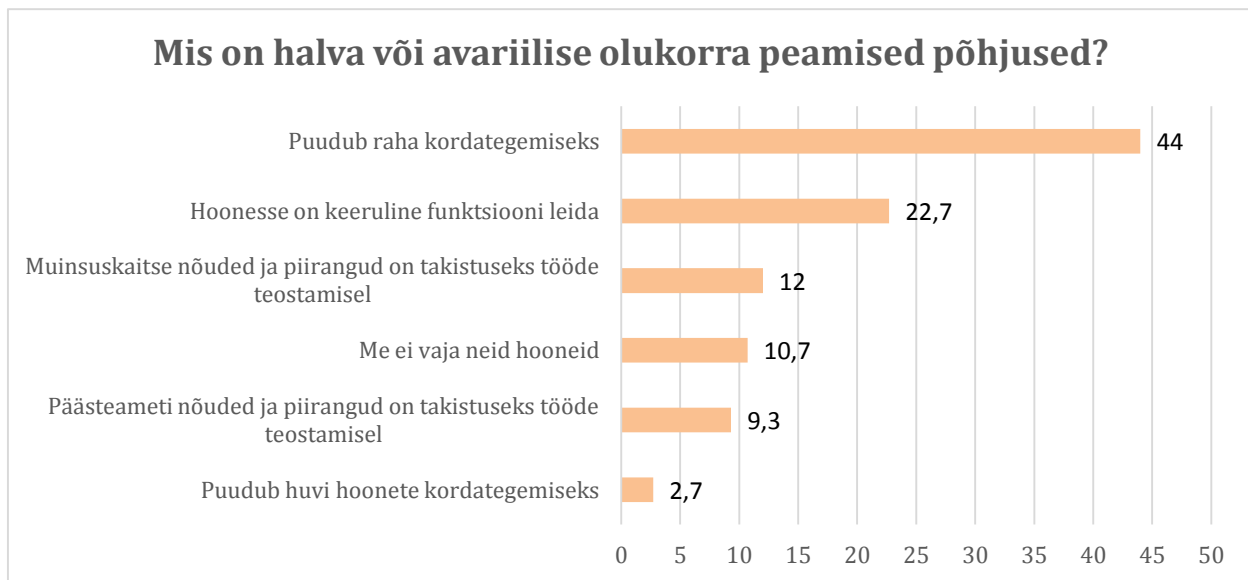
## **KÜSITLUSUURINGU TULEMUSED**

Riigiasutuste esindajatele koostatud muinsuskaitsealaste hoonete haldamise küsimustik saadeti 123 adressaadile. Vastuseid laekus 104, neist 75 ankeeti olid lõpuni täidetud ja võimaldasid andmeanalüüsi. Vastanute protsenti võib lugeda väga heaks. Kolmandik vastanutest esindasid riigi ameteid ja inspeksioone, 17% esindasid avalik-õiguslikke juriidilisi isikuid, 15% ministeeriume ja 15% riigi asutatud sihtasutusi. Riiklike aktsiaseltside esindajaid oli vastanute

seas neli ehk 5% valimist.

### Ehitiste kasutus, seisukord ja tähendus asutusele

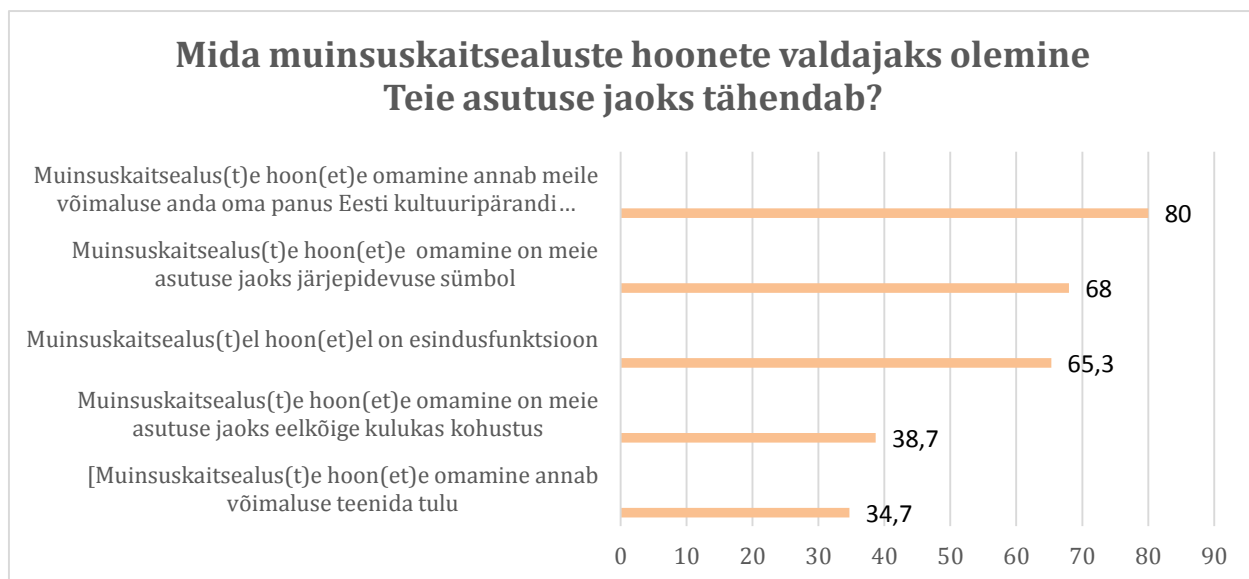
Enamus asutuste (73%) hallata on kuni 5 muinsuskaitsealust ehitist, kuid üle 10 objekti on pea kümnendikul vastanud asutustest (9%). Peaaegu kõik hooned on kasutustel 84% vastanud asutustest. Samas mitte ühtegi hallatavat muinsuskaitsealust ehitist ei kasuta 3% vastanutest (võimalik, et tegu on objektidega, mida ei saagi kasutada, nt endised sõjalised kaitserajatised). Halvas või avariilises seisukorras hooneid on pooltel (52%) vastanud asutustest. Peamiseks hoonete halva seisukorra põhjuseks on rahapuudus (vt joonis 1), kuid tihti ka asjaolu, et hoonesse on keeruline funktsiooni leida. „Kahjuks on muinsuskaitsealused hooned 99% juhtudest meile põhitegevuseks sobimatu ruumilahendusega/suurusega.“ Lisaks kirjeldati vastuolulistest nõudmistest tulenevaid takistusi: „Vastuolu energiasäästu ja muinsuskaitse nõuete vahel“. Toodi näiteid, et alati ei ole omaniku arvates vajalik hoone seisukorra parandamine, sest „hoone on kasutatav (laona) ka korrastamata seisus (kuid mitte hävimisohus)“.



Joonis 1. Mis on halva või avariilise olukorra peamised põhjused?

Kui küsida asutuste esindajatelt, mida muinsuskaitsealuste hoonete omamine/haldamine neile

tähendab, siis enamuse hoonete puhul tähendab see võimalust anda oma panus Eesti kultuuripärandi säilimisse ning need hooned täidavad tihti asutuste järjepidevuse ja esinduse funktsiooni (vt joonis 2).

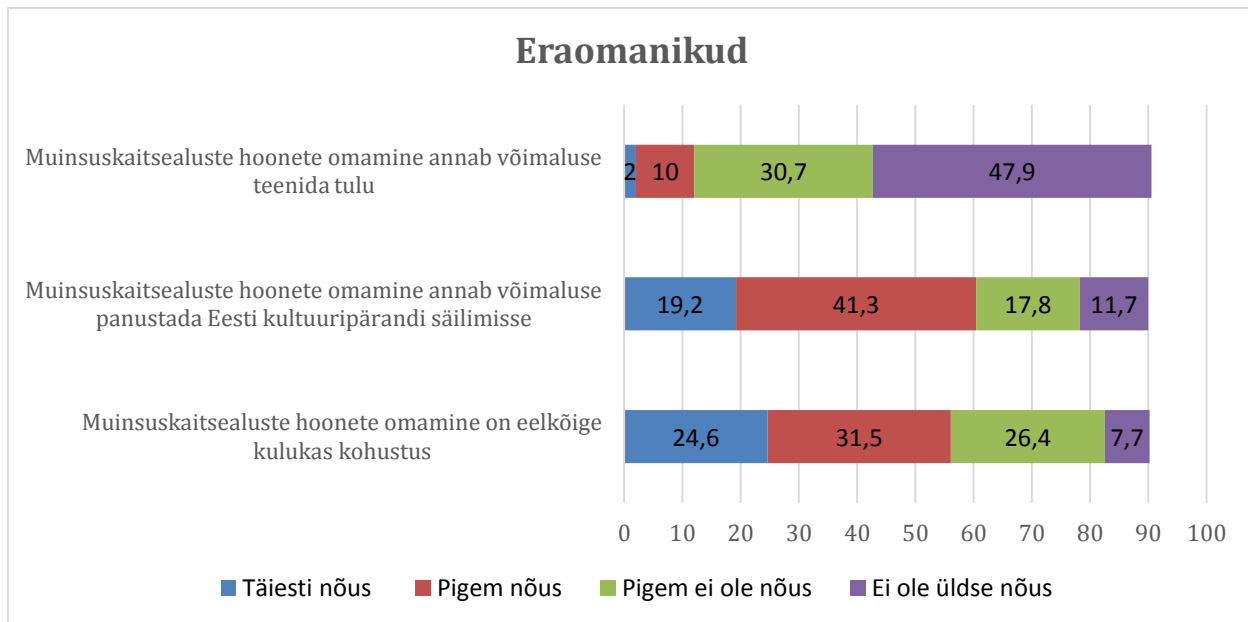


Joonis 2. Mida muinsuskaitsealuste hoonete valdajaks olemine Teie asutuse jaoks tähendab?

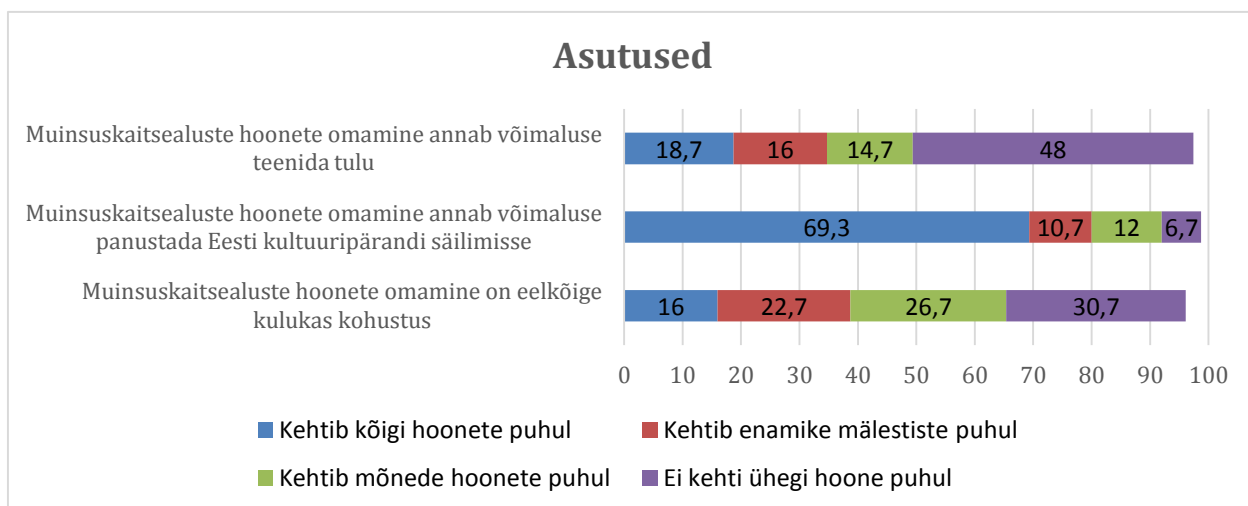
Võrreldes riigiasutuste antud hinnanguid muinsuskaitsealuste hoonete tähendusele eraomanike<sup>4</sup> hinnangutega (vt joonised 3 ja 4), näeme, et asutuste käsutuses olevate ehitismälestistega on võimalik veidi rohkem tulu teenida kui eraomanduses olevate mitteleamisfunktsiooni täitvate mälestistega. Samuti näevad asutused vähemal määral nende halduses olevaid ehitismälestisi vaid kuluka kohustusena võrreldes eraomanikega.

<sup>4</sup> Võrreldi nende eraomanike hinnanguid, kelle omaduses oleval kinnismälestisel ei olnud elamisfunktsiooni.





Joonis 3. Eraomanikud.



Joonis 4. Asutused.

Enamus vastajatest leiab, et enamike neile kuuluvate muinsuskaitsealuste hoonete väärtus on neile arusaadav (vt tabel 6) ja nad peavad riikliku kaitset põhjendatuks (83%). Siiski leitakse, et on hooneid/rajatisi, mille kaitse võiks olla väiksemate piirangutega. Kaitse alt väljas peaks olema siiski mõned üksikud ehitised vastajate arvates.

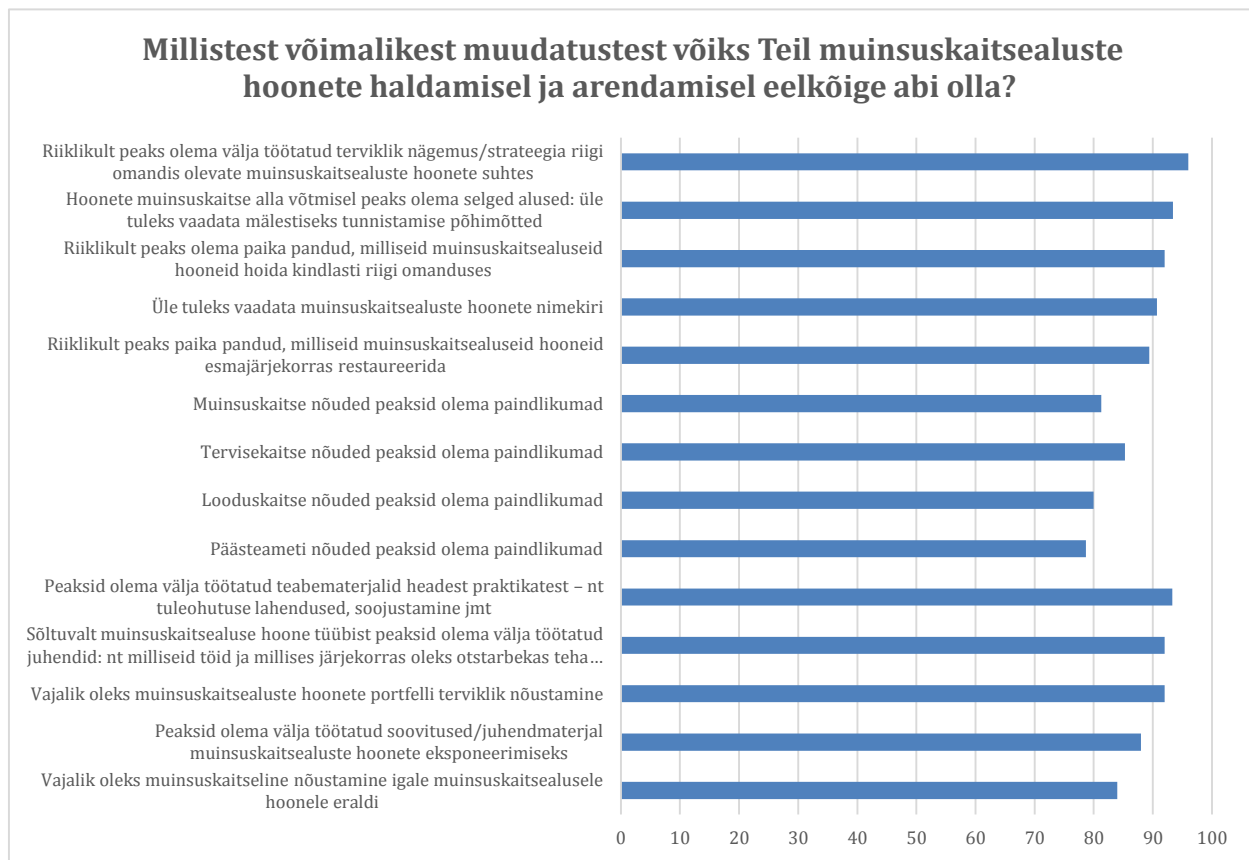
Palun hinnake, kuivõrd on Teie arvates õigustatud, et Teile kuuluv(ad) muinsuskaitsealune hoone / muinsuskaitsealused hooned on tunnistatud riiklikuks mälestiseks?					
	vastamata	Ei kehti ühegi mälestise puhul	Kehtib mõnede mälestiste puhul	Kehtib enamike mälestiste puhul	Kehtib kõigi mälestiste puhul
Muinsuskaitsealuste hoonete väärtus on mulle arusaadav, pean riiklikku kaitset põhjendatuks	3%		15%	24%	59%
Minu meelest on muinsuskaitsealune hoone / muinsuskaitsealused hooned küll väärtuslikud, kuid võiks olla kaitse all vähemate piirangutega	3%	21%	35%	24%	17%
Muinsuskaitsealuste hoonete väärtus on ebaselge, minu meelest ei peaks see/need kaitse all olema	5%	59%	32%	3%	1%

Tabel 6. Riiklikuks mälestiseks tunnistamise õigustatus.

### Abi haldamisel ja arendamisel

Peaaegu kõik vastajad on nõus, et riiklikult peaks olema välja töötatud terviklik strateegia riigi omandis olevate muinsuskaitsealaste hoonete suhtes (vt joonis 5), sh milliseid hooneid peaks kindlasti hoidma riigi omanduses ning milliseid hooneid esmajärjekorras restaureerida. Mõnevõrra vähem tähtis on nõuete paindlikkus, kuid siiski sooviks enamus, et erinevad hoonetele esitatavad nõuded, sh tervisekaitse ja päästeameti nõuded, oleksid paindlikumad.

Samuti sooviks enamus leida infot headest praktikatest muinsuskaitsealuste hoonete haldamisel, juhendeid ning terviklikumat nõustamist asutuse käsutuses oleva kogu hoonete portfelli osas.



Joonis 5. Millistest võimalikest muudatustest võiks Teil muinsuskaitsealuste hoonete haldamisel ja arendamisel eelkõige abi olla?

Toetuse jagamine asutustele riigi muinsuskaitsealuste ehitiste restaureerimiseks ja korrashoiuks jaguneb kahe vaatenurga vahel (vt joonis 6): natuke enam kui pooled leiavad, et riigil peaks olema ühtne fond, millest on võimalik taotleda toetust muinsuskaitsealuste hoonete restaureerimiseks; teine (peaaegu) pool vastajatest leiab, et finantsid muinsuskaitsealuste hoonete korrashoiuks peaks eraldama igale asutusele eraldi; vaid paar asutust leiab, et iga asutus ise peaks leidma oma vahendid, kuidas enda hallatavaid hooned korrastada.

### Kuidas võiks olla korraldatud muinsuskaitsealuste hoonetele restaureerimise toetuste taotlemine?



Joonis 6. Kuidas võiks olla korraldatud muinsuskaitsealuste hoonetele restaureerimise toetuse taotlemine?

Koostöövõimalusi erinevate osapooltega hoonete paremaks haldamiseks näeb ligikaudu kolmandik vastanud asutuste esindajatest (vt tabel 7). Eelkõige nähakse koostööd kohalike omavalitsuste, MTÜde ja erasektoriga turismi arendamise ja/või kogukondlike tegevuste arendamise raames.

Kas mõne muinsuskaitsealuse hoone puhul näete koostöövõimalusi (nt KOVid, MTÜd, erasektor), et Teie valdusesse kuuluvat hoonet ühiselt kasutada?	Ei	Jah
Jah, turismi arendamise eesmärgil	60,0	40,0
Jah, kasutamiseks kogukondlike tegevuste raames	56,0	44,0
Jah, leidmaks muinsuskaitsealusele hoonele muid uusi funktsioone	73,3	26,7
Jah, et kanda ühiselt restaureerimise/hooldamise kulusid	64,0	36,0

Tabel 7. Koostöövõimalused hoone ühiselt kasutamiseks.

## Kompetents ja strateegi asutuses

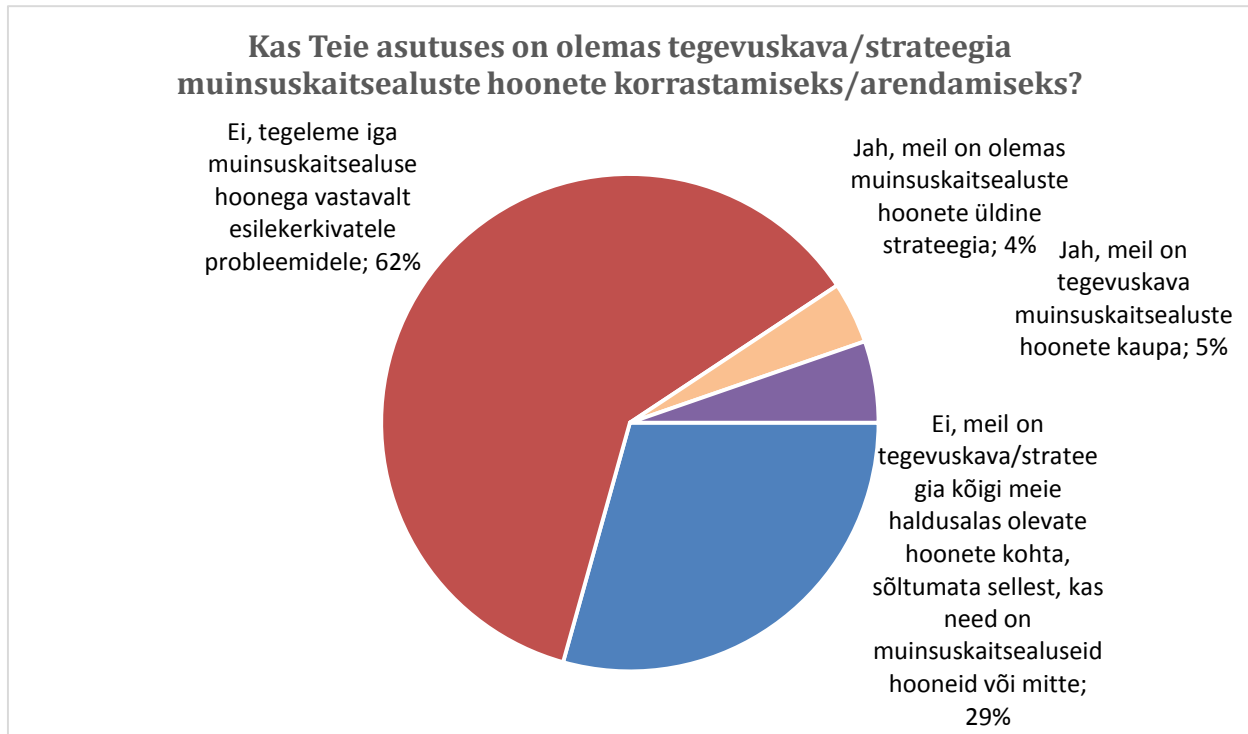
Muinsuskaitsealuste hoonete haldamine vajab tihti spetsiaalset kompetentsi. Vaid 12% asutustes on tööl vastava valdkonna ettevalmistuse saanud spetsialist. Enamasti on saadud vajalikud nõuanded muinsuskaitseinspektorilt (60%) või muudest allikatest (17%) nagu nt internet, Säästva Renoveerimise Infokeskus jt. Kolme riigiasutuse esindajad vastasid, et tunnevad sellisest majasisesest kompetentsist puudust. Samas probleeme/konflikte muinsuskaitsealuste hoonete hooldamise ja arendamisega on tekkinud kolmandikul (36%) vastanud asutustest.

Peamised probleemiallikad on liiga karmid nõuded ja piirangud vajalike muudatuste tegemiseks:

- *Inspektorite nõuded on väga kõrged, kuid ei pakuta välja rahastamise võimalusi ja investeeringud ei ole piisavad hoonete korrashoiuks.*
- *Hoonete remont ja muinsuskaitse eritingimuste on teinekord üle-dimensioneeritud. Riigi abi mälestiste remontimisel on väga väike.*
- */.../ On olnud vajadust ka projekteerijat ja muinsuskaitse spetsialisti omavahel "lepitada", sest pooled ei saa omavahel suheldud, kumbki süüdistab teist poolt teab mis vanade asjade taustal. Samas on ka antud konstruktiivset nõu.*
- *Pole võimalik hoonete soojapidavust kaasaja nõuetele vastavalt teostada. Seetõttu on ka hoonete majanduskulud suured.*
- *Päästeameti ettekirjutuste täitmine nõuab sageli lisaselgitusi ja põhjendamist (nt evakuatsiooniteede, treppide puhul). Hoonete muutmise atraktiivsemaks kliendile (nt sise- või väliskujunduse muutmise) ei pruugi saada kooskõlastust muinsuskaitsealt.*

Kui muinsuskaitsealane kompetents on asutustest 12%-l, siis muinsuskaitsealaste objektide

spetsiifiline strateegia (vt joonis 7) on olemas ligi kümnendikul (üldine strateegia 4%; hoonete kaupa 5%). Pea kolmandikul on tegevuskava kogu enda halduses oleva hoonete portfelli haldamiseks, mille hulgas on ka muinsuskaitsealuseid objekte. Kaks kolmandikku asutustest reageerib enamasti tekkivatele probleemidele ning mingisugust pikaajalist hoonete haldamise strateegiat paika pandud ei ole.



Joonis 7. Kas Teie asutuses on olemas tegevuskava/strateegia muinsuskaitsealuste hoonete korrastamiseks/arendamiseks?

Hoonete haldamise kavad on erinevad ning sisaldavad erinevaid tegevusi, nt:

- hoone fassaadi korrastamine; ATS süsteemi täiustamine; alade laiendamine; peakilbi renoveerimine; uute ruumide väljaehitamine;
- Meil on muinsuskaitse eritingimused, tegutseme nende järgi;
- Ministriumile on esitatud enam kui 30 positsiooniga nimekiri investeeringute vajaduste kohta, mis enamikus on seotud nimetatud hoonete korrastamisega;
- Omame ülevaadet objektide tehnilisest olukorrast, vajadustest ning tööde prioriteetsusest;

- Otstarve, renoveerimiskava, projektid, eelarve. Ootame rahastamist;
- Plaanid, mis hoonetega teha. On ka ehitusprojektid.

### **RKAS kultuuriväärtuslike hoonete haldajana**

Muinsuskaitsealuste hoonete haldamine on kõigile suhteliselt kulukas, kuid  $\frac{3}{4}$  vastanutest leiab, et enamik muinsuskaitsealused hooneid on neile väärtuslikud ja nad püüavad igal juhul hoida neid kasutuses, leides vajadusel neile uue sobiva funktsiooni. Samas kolmandik vastanutest leiab, et mõned hoonete puhul kaaluvad nad siiski võõrandamist, sest need on neile ebavajalikud ja kulukad. Kõigi või mõnede hoonete/rajatiste haldamise üleandmist Riigi Kinnisvara AS'ile kaaluvad vähem kui pooled asutused: täpsemalt 23% vastanutest annaks kõik oma mälestised RKAS'i hallata, 9% annaks enamuse ning teine 9% annaks mõnede enda hallatavate ehitiste haldamise üle.

Põhjused, miks ei soovita üle anda oma vara, peegeldavad ühelt poolt kõrge hinna pelgust nagu nt: *„Kui meie hoone korrasoleku eest vastutaks Riigi Kinnisvara AS, siis oleks selleks vaja 10 korda rohkem raha, kui me praegu toime tulema.“* Teiselt poolt aga hoonete kompleksi tervikliku haldamise kadumisega seotud hirme: *„Meie näidetel on RKAS tegelenud eelkõige müügiga, mis on ka nende loomulik ülesanne; selle tulemusel on kompleksi terviklikkus kadunud.“*

Paar vastajat avaldasid arvamust, et RKAS võiks jääda ka edaspidi lihtsalt haldajaks, sest pädevus muinsuskaitsealuste hoonetega tegelemiseks on olemas Riigi Muinsuskaitseametis ning halduslepingutega kohalikes omavalitsustes ja seetõttu ei peaks RKAS hakkama välja arendama paralleelset kompetentsivõrgustikku.

- Kuigi peamiseks hoonete halva seisukorra põhjuseks on rahapuudus ([vt joonis 1](#)), on tihti põhjuseks ka hoonetesse funktsiooni leidmise keerukus või vähemasti mängib see rahapuuduse olukorras võimendavat efekti. Sellest tuleneb ka tänase mälestiste kaitse üks kesksema tähtsusega teemasid: kuidas leida hoonele kasutusfunktsiooni ning kuidas selle juures leida tasakaalu uute vajaduste ja säilitamiseks vajalike nõuete ja piirangute järgimise vahel. Tänapäevaseid häid praktikaid leiab olukordades, kus mälestiseks olevatel hoonetel on kanda täiendavaid funktsioone: nagu näiteks järjepidevuse ja esindusfunktsioon, mille kaudu nähakse võimalust anda oma panus Eesti kultuuripärandi säilimisse või teisalt ka näiteks turismifunktsioon, mis võimaldab ülalpidamise ja haldamise kulusid jagada erinevate institutsioonide vahel;
- Heas korras mälestiste igapäevase haldamisega riigiasutustel probleeme pigem ei ole; Probleemid tõusetuvad, kui aktualiseeruvad hoone kapitaalsemat laadi korrastustööd ja restaureerimisvajadus, kuna siis puututakse kokku ka muinsuskaitsete piirangutega;
- Muinsuskaitsealuste hoonete haldamine eeldab tihti erialast kompetentsi. Küsitletud asutustes on vaid 12% tööl vastava valdkonna ettevalmistuse saanud spetsialist. Üleüldine hoiak on pigem suunatud koostööle vastavat kompetentsi omavate asutustega, mitte enda organisatsiooni muinsuskaitsealaste teadmiste koondamisele. Tänapäevane praktika näitab, et enamasti saadakse vajalikud nõuanded muinsuskaitseinspektorilt (60%) või muudest allikatest (17%) nagu nt internet, Säästva Renoveerimise Infokeskus jt.
- Muinsuskaitsealuste hoonetega tegelemine on täna eeskätt taktikaline, s.t, et tegeldakse vastavalt esilekerkivatele probleemidele. Muinsuskaitsealaste objektide spetsiifiline strateegia ([vt joonis 7](#)) on olemas ligi kümnendikul (üldine strateegia 4%; hoonete kaupa 5%).
- Üks kesksemad ootusi riigi tasandi muinsuskaitsevaldkonna institutsioonidele on tervikliku nägemuse ja strateegia väljatöötamine – pikaajalise plaani kavandamine riigi omandis olevate muinsuskaitsealaste hoonete suhtes ([vt joonis 5](#)). Prioriteetide seadmist oodatakseni selles osas, milliseid hooneid peaks kindlasti säilitama (ja



hoidma riigi omanduses) kui selles osas, milliseid hooneid esmajärjekorras restaureerida. Võtmetähtsusega kriteeriumidena peetakse siin nii funktsiooni olemasolu/leidmise võimalikkust kui ka ligipääsu olemasolu/võimaldamist, et õigustada riigi ressursside suunamist nende mälestiste korrashoidmisele ja säilimise tagamisele;

- Lisaks üldisele strateegiale oodatakse riigi tasandi muinsuskaitsevaldkonna institutsioonidelt soovitusi ja suuniseid, kuidas erinevat tüüpi mälestiste puhul toimida. Samuti sooviks enamus leida infot headest praktikatest muinsuskaitsealuste hoonete haldamisel, juhendeid ning terviklikumat nõustamist asutuse käsutuses oleva kogu hoonete portfelli osas.
- Toetuse jagamise põhimõtted riigi muinsuskaitsealuste ehitiste restaureerimiseks ja korrashoiuks jagunevad kahe vaatenurga vahel ([vt joonis 6](#)): veidi enam kui pooled leiavad, et riigil peaks olema ühtne fond, millest on võimalik taotleda toetust muinsuskaitsealuste hoonete restaureerimiseks; teine (peaaegu) pool vastajatest leiab, et finantsid muinsuskaitsealuste hoonete korrashoiuks peaks eraldama igale asutusele eraldi.

## 1.3 PÄRAND JA MUINSUSKAITSE EESTI RIIKLIKES STRATEEGIATES JA POLIITIKATES

Käesolev peatükk hõlmab olulisemaid Eesti strateegilisi dokumente rahandus-, keskkonna ja kultuurivaldkonnas. Valitud teemad on sellised, mis oma sisult eeldaksid pärandiaspekti arvestamist. Enamik dokumente on esile toodud lühikokkuvõttena, vajadusel on ka lisatud lühitsitaadid strateegiatest. Dokumendid, mille puhul pärandivaldkonnaga seosed võiksid eelduslikult olla, aga tekstis esile ei tule, on käsitletud teksti sees.

---

### EESTI VABARIIGI PÕHISEADUS

Eesti vabariigi põhiseaduse preambulas on rõhutatud, et riik peab tagama eesti rahvuse ja kultuuri säilimise läbi aegade. Sellega aga pärandivaldkonda otseselt ja kaudselt puudutav temaatika ka piirdub, kuid sellisena on see rõhutamist vääriv. Vandeadvokaat Maria Rohtmets-Mägi hinnangul on preambula, mitte lihtsalt sissejuhatus, vaid Eesti õigusruumi üks alustalasid: *„Paljude riikide põhiseaduses preambulat pole, meil see on ja rahvuse, keele ning kultuuri säilitamise konkreetne eesmärk on sinna sätitud rahva algatusel ja ülimuslikul soovil. Seadusandluse seisukohalt ei saa meie preambulat vaadata lihtsalt kui õigusakti sissejuhatust, vaid tegemist on ühise olemise reeglistiku alustalaga, mille abiga ja mille tõttu luuakse ning rakendatakse õigust“*.<sup>5</sup> Allpool tuleb juttu veel kultuurist, kuid sedagi ainult kultuurautonoomia kontekstis (§ 50 ja 104). Võrdluseks Soome põhiseadus, kus on eraldi paragrahv, kus öeldakse: *“Vastutus looduse ja selle mitmekülguse, keskkonna ja kultuuripärandi eest on kõikide kohustus“* (§ 20 Vastuu ympäristöstä).

---

<sup>5</sup> Maria Rohtmets-Mägi, Rahvuse säilitamise nõue pole ajale jalgu jäänud. EPL 30.11.2015

---

## RAHANDUS

Üldiselt on kõik riigi rahandus- ja majandustemaatikast puuduvad dokumendid väga valdkonnakesksed ja ei puuduta tavapärasest majandustemaatikast väljapoole jäävaid teemasid, või teevad seda üksikutel eriti kõrge prioriteediga küsimustes. Nii näiteks on Eesti eelarvestrateegias aastateks 2016-2019 riiklike prioriteetide hulgas rõhutatud kaitsevõime tõstmise ja toimetuleku parandamise vajadust. Riigi kinnisvaraga seotud dokumendid keskenduvad eelkõige majanduslikele aspektidele ja protseduurilistele reeglitele, siiski on neis ka momente, mida soovi korral saaks pärandi kontekstis kasutada. Näiteks, kui rõhutatakse riigi rolli eeskujuna (kinnisvarastrateegia), siis on vastutustundlik pärandihoid üks aspekte, kus riik saab oma käitumisega erasektorile eeskujuks ja suunanäitajaks olla. Samuti saab pärandiaspekti arvestada Riigivaraseaduse nendes paragrahvides, mis käsitlevad riigi heaperemeheliku suhtumist ja ka vastutust võimaliku kahju tekitamise eest. Riiklike kultuurimälestiste erisust rõhutatakse vaid kinnisvara valitsemise koondaruandes (energiatõhusus). Kokkuvõttes võib öelda, et päranditemaatika rahandus-, kinnisvara- ja eelarvestrateegiates praktiliselt puudub, kuid seaduste sõnastus võimaldaks seda soovi korral arvestada ja sisse tuua.

---

## RIIGI KINNISVARATEGEVUSE STRATEEGIA JAANUAR 2007<sup>6</sup>

Strateegia keskendub piiratud hulgale aspektidele, milles kultuuripärandil kohta ei ole ei väärtuste, visiooni ega eesmärkide hulgas. Olulisimana rõhutatakse mitmel pool majanduslikku efektiivsuse vajadust. Rõhutatakse riigi rolli eeskujuna, tinglikult võib soovi korral pärandi teematikat integreerida ruumikujunduslike kvaliteetide mõistesse. Kui strateegias esile toodud visioon rõhutab:

„Eesti riik kinnisvara omanikuna, haldajana, valdajana ja kasutajana on eeskujuks sotsiaalselt,

---

<sup>6</sup> Rahandusministeerium. Riigi kinnisvarategevuse strateegia 2007. © Rahandusministeerium, <http://riigivara.fin.ee/lr1/web/guest/riigi-kinnisvarastrateegia>.

ökoloogiliselt ja ruumikujunduslikult parimal viisil avalike teenuste pakkujana“, siis nii sotsiaalses kui ruumikujunduslikus aspektis peaks riigi roll olema eeskujuks ka pärandiomanikuna ja –haldajana. Strateegias esile toodud väärtuste hulgas on pärandi aspektist olulised järgmised:

1. funktsionaalsus – kliendi väärtustamine, töötaja väärtustamine; ökoloogiline säästlikkus; ruumikujunduse väärtustamine;
2. esinduslikkus – riigi väärtustamine kodanike ja külaliste silmis;

Nii ruumikujunduse kui esinduslikkuse teema on lahutamatult seotud päranditeemaatikaga. Kuigi teoreetiliselt saab mõlemat väärtust kanda ka pärandit vältides, siis praktikas on meil seda siiski raske ette kujutada. Rääkides meie riigi esindus- ja/või sümbolhoonetest, siis on neist valdav enamus riiklikud kultuurimälestised ja nii võib kaudselt siin ka pärandi väärtustamist näha.

---

## **RIIGIVARASEADUS<sup>7</sup>**

Riigivaraseadus otseselt pärandit ei puudutata, kuid selles on mitmeid punkte, millega tasub pärandiväärtusega objektide puhul arvestada. Nii võimaldavad nii seaduse kohaldamise erisused kui riigivaraga teostatavaid tehinguid puudutavad peatükid sisse tuua muinsuskaitseliku aspekti, seda nii kahju ja kasu kui heaperemehelikkuse aspektist. Seda teoorias, praktika seda mõõdet arvestama ei kipu.

### **1. peatükk ÜLDSÄTTED**

#### **§2 Seaduse kohaldamise erisused**

Võimaldab oma lg 3(3) abil: „*Riigivara suhtes, mille kohta on teises seaduses kehtestatud eriregulatsioon, kohaldatakse käesolevat seadust eriseaduses sätestatud arvestades*“ muinsuskaitseseadust igati rakendada.

---

<sup>7</sup> Riigivaraseadus, Vastu võetud 11.11.2009, RT I 2009, 57, 381, jõustumine 01.01.2010. © Riigikantselei 2010 ja © Justiitsministeerium 2012, <https://www.riigiteataja.ee/akt/105012011018?leiaKehtiv> .

## **§ 8. Riigivara valitsemise põhimõtted**

**Lg 1: „Riigivara valitseja on kohustatud riigivara valitsema eesmärgipäraselt, otstarbekalt, säästlikult ja heaperemehelikult“ -- pärandi hoid kuulub kindlasti säästliku ja heaperemeheliku tegevuse hulka**

Lg 4: „*Tehes riigivaraga mis tahes toiminguid või tehinguid, peab riigivara valitseja juhinduma põhimõttest suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib neist toimingutest või tehingutest saada*“.

Kuigi siinkohal on ilmselt mõeldud ainelist kahju, siis näiteks pärandi hävimisest tekkiv rahaliselt mittemõõdetav kahju on vahel olulisemgi. Ehk, kui riigi tehtavad (või tegemata jäetud) toimingud toovad kaasa pärandi (mälestise) hävimise, siis võimalik tehingust saadud rahaline kasu ei kaalu üles pärandi hävimisest tekkinud kahju meie rahvuslikule kultuuriruumile.

## **§ 10. Riigivara valitsemise eesmärk**

*Riigivara valitsetakse:*

- 1) riigivõimu teostamiseks;*
- 2) muul riigivara valitseja poolt määratud avalikul eesmärgil;*
- 3) tulu saamiseks;*
- 4) reservina säilitamiseks*

Üldsätete peatükis torkab silma, et n-ö riiklikest funktsioonidest tuuakse esile ainult võimu. Riigi roll põhiseaduse preambulas välja toodud kohustuse „eesti rahvuse ja kultuuri säilimise läbi aegade“ tagamisel siin asjasse ei puutu. Pigem on riigivara eesmärgid hästi seostatavad mistahes tavalise äriühingu toimimispõhimõtetega.

Enamik peatükke siiski, sh ka Riigivara kasutusse andmine, võimaldavad teha otsuseid mis on mälestise säilimise seisukohalt parimad ja perspektiivikamad. Küsimus on valdavalt tõlgendustes, kui kohti, mis puudutavad termineid kasu ja kahju tõlgendada pisut avaramalt kui konkreetsete rahanumbrite keeles.

## **7. peatükk KINNISVARA VALITSEMINE**

## **1. jagu Hoonestatud kinnisvara valitsemise erisused**

### **§ 90. Riigivara valitseja kohustused hoonestatud kinnisasja valitsemisel**

Lg 3 ütleb: „Hoonestatud kinnisvara eesmärgipäraseks ja otstarbekaks kasutamiseks kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega kinnisvarakeskkonnas rakendatavad kvaliteedi-, pinnakasutus- ja kulunormid“. Iseenesest õige põhimõte, mille rakendamisel peaks aga pärandiväärtusega objektide ja eriti mälestiste puhul rakendama mingit n-ö lisa koefitsienti.

---

## **RIIGI KINNISVARA VALITSEMISE KOONDARUANNE SEISUGA 01.10.2013<sup>8</sup>**

Aruanne koosneb viiest peatükist ja lisadest. Esimeses peatükis antakse ülevaade riigi kinnisvara portfelli koosseisust. Peamiselt on tuginetud riigi kinnisvararegistri andmetele, aga ka RKAS-i andmebaasi andmetele. Teises peatükis analüüsitakse eesmärkide täitmist: riigivaraseaduses, riigi kinnisvarastrateegias (2007) ja Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis (2011) seatud eesmärkide täitmist. Kolmandas peatükis antakse ülevaade riigi kinnisvara juhtimise süsteemist. Neljandas peatükis käsitletakse riigi kinnisvara rahastamisega seotud küsimusi, sh rahastamise vajadusi ja võimalusi. Viiendas peatükis tehakse ülevaade energiatõhususega seotud eesmärkide täitmisest.

Energiatõhusust käsitlevas osas nenditakse muinsuskaitse all olevate hoonete erisust (dokumendis nimetatud kaitse all olevad hooned). Näiteks ei olnud vaja neile teha EL direktiiviga ette nähtud energiatõhususe analüüsi.

---

## **EESTI 2030**

**Üleriigiline planeering Eesti 2030** on tänaseks liikunud küll koos kogu planeerimisvaldkonnaga

---

<sup>8</sup> Rahandusministeerium. Riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne seisuga 01.10.2013, 2014.  
[http://riigivara.fin.ee/lr1/c/document\\_library/get\\_file?p\\_l\\_id=237957&folderId=441817&name=DLFE-30501.pdf](http://riigivara.fin.ee/lr1/c/document_library/get_file?p_l_id=237957&folderId=441817&name=DLFE-30501.pdf).

Siseministeriumist Rahandusministeriumi alla, kuid väärrib oma valdkonnaülese iseloomuga eraldi välja toomist.

Kultuuripärandit see tulevikuvision sisuliselt ei puuduta, ka mitte taustsüsteemi loomisel, kui räägitakse asustusest, Eestist turismi sihtkohana jne. Pärandi aspekt tuleb kaudselt sisse energiapipeatükis seoses tuulikuparkide rajamisega Läänemerre.

Huvitava paralleelina võib esile tuua, et peatükis *Rohevõrgustiku sidusus ja maastikuväärtuste hoidmine* on pikalt käsitletud **Rohetaristu strateegia** loomist, mainitud ka selle rolli planeerimises jne. Lõpuosas tuleb sisse ka väärtuslike maastike temaatika, seda siiski ennekõike rohetaristu strateegia toetajana. Siiski on rõhutatud vajadust välja töötada Eesti rahvusmaastike määratlemise ja nende säilimist tagavad tingimused. See eeldab kindlasti maavalitsuste varasemate vastavasisuliste nimistute, kirjelduste ja tingimuste üle vaatamist.

Kokkuvõttes võib nentida, et kultuuripärandit ei nähta ei Eesti arengute mõjutaja ja suunaja, ega ka väärtusena, mida hoida ja arendada. Sisuliselt Eesti ruumilise arengu alusdokumendis n.ö juurtepõhine ajaline mõõde puudub (kaudselt võib sellega seotuks lugeda vaid asustustraditsioonide termini kasutamise paaris kohas)

---

## KESKKOND

Eestis üldiselt ei nähta ehitatud keskkonda osana terviklikust keskkonnakäsitlusest ja mõiste keskkond alla tegeletakse eelkõige looduskeskkonna, maavarade ja jäätmekäitlusega. Keskkonnaministeriumi haldusalasse kuulub kultuuripärand eelkõige parkide, millest enamik on riiklikud kultuurimälestised ja rahvusparkide kontekstis, kus üheks põhimõtteks on loodusliku pärandi kaitse kõrval ka kultuuripärandi hoidmine. Seega pigem siiski põhitegevusega kaasneva ilminguna. Valdonna alusdokumendiks on **Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030**, mis kultuuripärandi teemat (ka mitte rahvusparke ja pärandmaastike) ka mitte kaudselt ei puuduta.

---

## SÄÄSTEV EESTI 21

Pisut enam puudutab pärandivaldkonda dokument **Säästev Eesti 21** (Riigikogu poolt heaks kiidetud aastal 2005), mis praktikas on aga pigem üldsõnaline hea tahte deklaratsioon kui valdkondade tegevuse aluseks olev strateegiline alusdokument. Kuigi dokumendi üldised hoiakud on laiapõhjalised ja püüavad arvestada kõiki riigi funktsioone ja ühiskonna ilminguid, tausta ja arengusuundi jne, on kultuur ja kultuuripärand siingi pigem marginaalses rollis. Rõhutatakse küll traditsioonide olulisust paljudes aspektides, kuid seda pigem tavade ja ühiskonnakäsitluse kontekstis, kui ainelisest aspektist.

Päranditeematika tuleb hetkeks esile pärandmaastike kontekstis, ka kultuuripärandist räägitakse ainult maastiku kontekstis (Eestile omane maastik kui kultuuripärand). Pisut laiema mõistena on sisse toodud kultuurikeskkonna mõiste, mis võimaldab hõlmata nii ainelisi kui mittemateriaalseid ilminguid. Nähakse, et kui ei suudeta tagada piisavat heaolu võib see kaasa tuua kultuurikeskkonna lagunemise (Eesmärk 2). Stsenaariumis Eestist kui teadmusühiskonnast tuleb välja klassikaline vastuolu meie keskkonnakäsitluses loodus- ja kultuurikeskkondade käsitluses: „Süsteemne lähenemine ühiskonna, majanduse ja looduskeskkonna arengule rõhutab terviklikku, ökoloogilist käsitlust ja rakendusi ning soodustab nii loodus- kui inim- ja kultuurikeskkonna arengute terviklikku mõistmist ja käsitlust. Tulemusena tõuseb ökoloogiline teadlikkus, mis soodustab sihipäraselt looduskeskkonna olukorra arvestamist, tasakaalu ja mitmekesisuse väärtustamist mitte ainult makrotasemel, vaid ka igapäevases käitumises.“ (3. ptk Sünteesstsenaarium. Eesti kui teadmusühiskond). Kuigi on rõhutatud kultuurikeskkonna mõistmise vajadust, nähekse seda vaid vahendina ökoloogilise teadlikkuse saavutamisel.

---

## KULTUUR

Kultuuri kui vahetult kultuuripärandi hoidmisega seotud valdkonna strateegilised dokumendid on muidugi hoopis enam pärandiküsimusega seotud. Allpool on esile toodud vaid



ehituspärandiga seonduv. Läbiva tendentsina on meie arhitektuuripoliitilised dokumendid päranditeematikat vältida püüdnud. Aastani 2008 kehtinu riiklik **arhitektuuripoliitika**, mis olles küll paljuski kopeeritud Soome arhitektuuripoliitika pealt, ei sisaldanud viiteid ehituspärandi rollile meie kultuuriruumis ja arhitektuuris. Sisuliselt olid need lõigud lihtsalt vahele jäetud. Uut arhitektuuripoliitikat koostatud ei ole, kogu kultuurivaldkonna strateegia on koondatud ühtsesse dokumenti Kultuur 2020.

---

## RIIKLIK KULTUURIPOLIITIKA KULTUUR 2020

Arhitektuuripoliitika osa ehitatud pärandit ei puuduta.

### 33. Muinsuskaitse

Kuna tegemist on valdkonda vahetult puudutava osaga, olgu see siinkohal tervikuna ära toodud:

33.1 Riiklik prioriteet on kultuuripärandi väärtustamine terviklikult – vaimne ja aineiline pärand ei ole lahutatud ning kultuurimälestiste objektipõhine kaitse on laienenud keskkonna ja konteksti väärtustamisele. **Muinsuskaitse valdkonda mõistetakse lisaks kultuuri järjepidevuse hoidmisele ka säästva arengu osana ja majandusliku eelisena, sh kultuuriturismi olulise osana.**

33.2 Olulisel kohal on kultuuripärandi kaitse strateegia ja kaitsemeetmete täpsustamine (mida, milleks ja kuidas kaitstakse), mälestiste nimekirjade inventuur, analüüs ning vastavalt analüüsi tulemustele nimekirjade ja seadusandluse ajakohastamine. Mälestiseks tunnistamise protsessi oluliseks osaks peab olema eri osapoolte huvide õigustatuse hindamine, avaliku huvi selge määratlemine, avaliku ja erahuvi kaalumine ning kaitsemeetmete proportsionaalsus, võttes seejuures arvesse rahvusvahelisi kokkuleppeid.

33.3 Riik toetab mälestiste omanikke, et tagada oluliste objektide säilimine. Riik finantseerib muinsuskaitseliste väärtuste väljaselgitamiseks ja säilitamiseks vajalike otsuste tegemise alusmaterjalide (sh uuringud, eritingimused) koostamist.

33.4 Riik loob võimalused kultuurimälestiste tutvustamiseks, mille tulemusena paraneb muinsuskaitsealane teadlikkus ühiskonnas. Olulisel kohal on avalikkusele suunatud koolitus- ja

teavitusprogrammid, mälestistega seotud viidad ja tähistamine ning kasutajasõbralikud pärandiga tutvumist võimaldavad e-lahendused.

33.5 Riik tunnustab vabaühenduste osa muinsuskaitstes ning soodustab koostööd kolmanda sektori organisatsioonide ja erasektoriga kultuuripärandi säilitamisel, hooldamisel ja tutvustamisel.

33.6 Muinsuskaitse eesmärkide seadmisel ja elluviimisel on vajalik **suurendada sidusust erinevate valdkondade (sh muuseumid, keskkonnakaitse, ruumiline planeerimine) ja asjaomaste ministriumide ning asutuste vahel**. Samuti on ametkondade tegevuse kavandamisel vajalik tõsta valdkonna uurimis- ja nõustamisvõimekust. See võimaldab edendada teaduspõhist muinsuskaitset ning muuta avalikud teenused valdkonnas professionaalsemaks ja kasutajasõbralikumaks.

Töögrupi poolt koostatud sisend-dokumendis olid veel mõned aspektid, mis puudutasid käesoleva töö kontekstis väga olulist valdkondade vahelise koostöö parandamist. Nimelt seati eesmärgiks aastaks 2020 saavutada olukord, kus „Muinsuskaitseline mõttemaailm ja eesmärgid kajastuvad riiklikes ja kohalikes poliitikates ja arengukavades. Arusaam muinsuskaitsest kui kultuuri järjepidevuse ühest tagajast on ühiskonnas mõistetud ja väärtustatud“. Ideaaliks seatud olukord peegeldab niisiis vastupidist seisust selles valdkonnas täna. Suurim probleem millega muinsuskaitsejäd kokku puuduvad on valdkonda iridsus ühiskonnast ja riigi toimimisest tervikuna. Sama probleemi eelkõige keskkonnavaldkonna kontekstis peegeldas eesmärk „Pärandihoiu ja pärandihoolduse valdkonna laiema mõtestamine säästva arengu osana ja sellest tulenevalt pärandi aspekti senisest ulatuslikum arvestamine erinevate avalike institutsioonide otsustusprotsessides“, kus soovitakse kultuuripärandit ja ehitatud keskkonda näha osana terviklikust keskkonnakäsitlusest kõigis institutsioonides ja riigitasanditel.

**- Eesti riiklikud poliitikad ja strateegiad on pärandiküsimused napisõnalised (v.a Kultuuripoliitika 2020), nii pärandi kui kultuurkeskkonna kontekstis jääb esile pigem maastik kui ehitatud keskkond.**

- Kultuuripärand ja kultuurimälestised on nähtus, mis väljaspool kultuurivaldkonda Eesti riiklikes strateegilistes dokumentides sisuliselt puuduvad. Kui võrrelda põhjanaabritega, siis kultuuripärandi rolli tunnetamine ja kajastamine ühiskonnas, rahvusliku ja ruumilise identiteedi loojana, kvaliteetse elukeskkonna osana jne puudub kõikjal. Seda lihtsalt ei nähta. Silma torkab, et kui looduskeskkond on enamikes dokumentides sidustatud ka muude valdkondadega, siis kultuuripärand on miskit eraldiseisvat ja irdset, mida vaadeldakse iseseisva nähtusena, mitte osana meie ühiskondlikust ja -majandusruumist.

## 2. ÜLEVAADE SOOME JA NORRA MUINSUSKAITSE POLIITIKATEST JA PRAKTIKATEST

### 2.1 SOOME RIIKLIK MUINSUSKAITSE KORRALDUS

#### SOOME MUINSUSKAITSESÜSTEEM

Soomes kaitstakse ehitisi ja ehitatud keskkonda valdavalt kohaliku tasandi planeeringutega (detailplaneering, üldplaneering, maakonnaplaneering). Planeerimine baseerub maakasutus- ja ehitusseadusel (132/1999). Sama seadusega määratletakse ka ehitamist puudutavad miinimumnõuded ja lubade vajalikkus. Seda, kas hoone on planeeringuga kaitstud, saab selgitada välja kohalike planeerimis- ja ehitusjärelvalve spetsialistide abiga.

Hooneid kaitstakse ka spetsiaalse õigusaktiga – *Laki rakennusperinnön suojelemisesta* (498/2010, Seadus ehituspärandi kaitsest, [vt lisa 1](#)), mida rakendatakse siis kui objekt on väärtuslik üleriigilisel tasandil või kui hoones on eriliselt väärtuslikud interjöörid, seadmed vm detailid, mille säilimist ei saa planeeringuga tagada.

Riigile kuuluvaid hooneid kaitsti varem eraldi seadusega *Asetus valtione omistamien rakennusten suojelestusta* (Seadus riigile kuuluvate ehitiste kaitsest), mis aga uue seaduse kehtima hakkamisega õigustühiseks muutus. Selle seaduse alusel tehtud kaitsemäärused on aga endiselt kehtivad, s.h ka hoonetel, mis enam ei kuulu riigile, v.a juhtudel kui uue (498/2010) seaduse alusel on välja antud uus määrus.

Kirikuseaduse (1054/1993) kohaselt on kaitse all kõik luteri kihelkonnakirikud, mis on ehitatud

enne 1917. aastat. Lisaks on kirikuid kaitse alla võetud ka üksikult kaitsemääruste alusel. Ortodoksi kiriku seaduse kohaselt (985/2006) on kaitse all kõik kirikud, mis on ehitatud enne 1917. aastat, nooremaid kirikuid ja palvemaju võidakse kaitse alla võtta kaitsemääruste alusel. Seaduse järgi kaitstavate kirikute kaitsereežiim laieneb ka nende sisse ehitatud sisustusele, maalingutele, kunstiesemetele ja kirikuaiale.

Arheoloogiapärandit, sh ka linnuseid kaitstakse eraldi seadusega (Muinaismuistolaki).

Ehitiste kaitset ehituspärandi kaitse seaduse alusel korraldab maakondlik majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus (ELY-keskus)<sup>9</sup> vastavalt Museovirasto sisendile, kes võib teha ettepanekuid ehitiste kaitse alla võtmiseks. Kaitsemäärused võtab vastu Keskkonnaministeerium.

Planeeringuga kaasnevates kaitsemäärustes või 498/21010 seaduse järgi tehtud kaitseotsustes määratletakse, mil määral või mis omadustele kaitse rakendub. Selleks võivad olla nt fassaadid, sisse ehitatud interjöörielemendid ja keskkond. Praktikas tähendab kaitse, et hoone või keskkond tuleb säilitada kaitseotsuse hetkel tehtud olukorras ja selle juures tehtavad parandused ja muutused tuleb läbi viia ilma kultuuriväärtust kahjustamata. Muutusi ja suuremaid parandusi kavandades tuleb võtta hinnang (kooskõlastus) neile muinsuskaitse ametkonnalt (maakonnamuuseum või Museovirasto), ehitusjärelvalvelt, ELY ja/või kirikuvalitsuselt (või vastava ortodoksi kiriku ametkonnalt), mis on tööde lootsuse aluseks. N-ö riiklike mälestiste (sh ka neil mis on tänaseks eraomandisse siirdunud) juures on vastutav roll toimingute lubamises Museovirastol.

---

<sup>9</sup> Meie mõistes maakondlik tasand. ELY keskused tegelevad keskkonnakaitse, sotsiaal- rahandus- ja ehitusvaldkonnaga. Selliseid keskuseid on Soomes kokku 15.

---

## MÄLESTISTE DIFERENTSEERIMINE

Sisuliselt on mälestised diferentseeritud riikliku tähtsusega mälestisteks ehk need, mis on kaitse alla võetud, kas Ehituspärandi kaitse seaduse alusel (498/2010), varem kehtinud riigile kuuluvate ehitiste seaduse (480/1985) alusel. Siia alla võib lugeda ka Kirikuseaduse (1054/1993) ja Ortodoksi kiriku seaduse (985/2006) alusel kaitstavad hooned. Nende kaitset korraldab Museovirasto.

Planeeringutega kaitstavad ehitisi võib nimetada nn kohaliku tähtsusega mälestisteks. Üldiselt on riikliku kaitse all olevatel mälestistel suuremad piirangud, detailplaneeringutega kaitstavate mälestiste kaitstakse pigem välisilme ja ansambli terviklikkust.

Lisaks on olemas loetelu riiklikult oluliste kultuurikeskkondade kohta (**valtakunnallisesti merkittävät rakennettu kulttuuriympäristöt (RKY)**), mis koostati aastatel 2009-2010 uuendamaks varasemat 1993 aastal koostatud inventeerimist. Loetelu eesmärk on näidata Soome ehitatud keskkonna mitmekesisust ja tõsta esile paiku, mis võimalikult hästi esindavad Soome ajalugu ja arengut. Enamasti on tegemist suuremate komplekside või aladega, mitte üksikehitistega. Esindatud on nii põllumajanduslikud maastikud, taluehitised kui tööstusajalugu ja ajalukku jäänud tegevusvaldkonnad. Seal on ka riigiasutuste ja transpordiga seotud objekte, kirikuid, mõisaid, linnuseid, linnaasumeid (sh ka II MS järgseid) jne. Nende objektidega arvestamine on planeeringutes kohustuslik ka juhul, kui neil ei ole eraldi kaitset ehituspärandi kaitse seaduse alusel.

---

## MÄLESTISTE ARV

Seadusega kaitstud ehitisi on Soomes paar tuhat: ehituspärandi kaitse seaduse alusel ca 280, ja n-ö riiklike mälestisi (algelt ka riigi omandis olnud) on ca 800 ehitist ja 200 ala. Lisaks üle 800

luteri kiriku, 20 õigeuskirikut, 30 000 arheoloogiamälestist. Nende kaitset korraldab Museovirasto. Planeeringutega on kaitstud kümneid tuhandeid ehitisi ja alasid (ca 30 000) ning neid lisandub igal aastal. Infot kaitstud objektide ja nende kaitsemääruste kohta saab kohalikelt planeerimisametkondadelt.

Riiklikult oluliste kultuurikeskkondade loetelus on 1472 nimetust (sh nii üksikobjektid, ansamblid kui terved asumid ja maastikud).

---

## **MUINSUSKAITSE SÜSTEEMILE ERALDATAV RAHA RIIGIEELARVEST**

**Museovirasto** tegevuskuludeks on 2015. aastal ette nähtud 19 422 000 €.

### **Investeeringud:**

- Museovirasto haldusalasse kuuluvate objektide investeeringud 16 945 000 €
- Investeeringud bürooruumide ja sellega seonduva kinnisvara remonti ja hooldusesse. 799 000 €
- Mööblihanked 80 000 €
- Kultuurikeskkonna kaitsega seotud investeeringud 50 000 €

### **Toetused:**

- Kultuuriajalooliselt väärtuslike hoonete korrashoid ja parandamine ning toetus arheoloogiliste alade korrashoiuks 1 606 000 €
- Kultuuriajalooliselt väärtuslike laevade restaureerimine 355 000 €
- Riigi abi muuseumitele 1 200 000
- Kultuuripärandi säilitamine ja uurimine 55 000.
- Lisaks on kasutada abirahad maailmapärandi kaitse konventsiooni ja 1954. Aastal vastuvõetud Haagi konventsiooni kohasteks kaitse-, restaureerimis-, uurimis ja populariseerimistegevusteks.

**Muu rahastus:**

Lisaks saab amet rahastust mh haridus- ja kultuuriministeeriumilt, keskkonnaministeeriumilt aga ka tööhõive toetusrahasid töö ja majandusministeeriumilt ja ELY- keskustelt. Arheoloogilisteks uuringuteks saadakse raha sageli tänu suurematele arendusprojektidele, kui uuringute teostamine jääb arendaja rahastada.

---

**MUINSUSKAITSESÜSTEEM JA SELLES TÖÖTAVATE INIMESTE ARV**

Soome Muinsuskaitseamet (edaspidi Museovirasto) on Soome Haridus- ja Kultuuriministeeriumi allasutus, mis tegeleb riiklikul tasandil ehitus- ja arheoloogiapärandi kaitse ning muuseumivaldkonnaga olles mõlemas n-ö katusorganisatsiooniks. Ehitiste kaitset ehituspärandi kaitse seaduse alusel korraldab majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus (ELY-keskus) vastavalt Museovirasto sisendile, kes võib teha ettepanekuid ehitiste kaitse alla võtmiseks. Kaitsemäärused võtab Keskkonnaministeerium, igapäevase kaitse ja hooldusega seotud tegevusega tegelevad maakondlikud keskused (ELY keskused, kokku 15). Vastavalt kokkuleppele Museovirastoga on nõustamistegevuse juures abiks ka maakonnamuuseumid. Selles osas ei ole piirkondlik süsteem ühtlane, vaid on seotud konkreetsete muuseumite erialase võimekusega arheoloogia ja ehituspärandi küsimustes.

Riiklikul tasandil on Muinsuskaitseametil koostöökokkulepped suuremate eraomanike, riigi kinnisvara haldava Senaatii Kinteistöt OY-ga, Metsavalitsusega, Liiklusametiga, metsafirmade, ülikoolide jne nende kinnisvara ja ehituspärandi osas, ka erakätesse läinud riiklike mälestiste uute omanikega, et saaks luua otstarbekohaseid ja jätkusuutlike koostöötegevus. Selliselt üritatakse tagada ühist arusaama sellest, kuidas kaitsta varem riigi omandis olnud ehituspärandid.

**Museovirasto:**

Museovirastos on kokku viis osakonda (Soome rahvusmuuseum 141, kultuurikeskkonna kaitse 43, kultuurikeskkonna hoidmine 45, arhiivi- ja teabeteenused 76 inimest ning tugiteenused 28).



Otseselt tegelevad ehituspärandiga kultuurikeskkonna kaitse ja kultuurikeskkonna hoidmise osakonnad. Kultuurikeskkonna hoidmise (sh restaureerimine ja uuringud) osakonna 45 inimesest 16 tegelevad arheoloogiaga ja 29 ehituspärandiga. Kultuurikeskkonna kaitse osakonnas 43 inimest on kõik ehituspärandiga seotud. Lisaks on ehituspärandile spetsialiseerunud ka mitmed töötajad arhiiviosakonnas ja tugiosakonna arendusüksuses. Otseselt ja ainult ehituspärandi kaitsega on Museovirastos seotud 72 inimest, lisaks tugistruktuurides sellele spetsialiseerunud inimesed, keda on ca 10.

### **Keskkonnaministeerium:**

Keskkonnaministeeriumis tegeleb ehituspärandiga Ehitatud keskkonna osakond, mis on omakorda jaotatud valdkondlikeks allüksusteks. Ehituspärandiga tegelemine kuulub seal kokku kuue inimese tööülesannete hulka:

Ehituse valdkonnas üks inimene, kelle muude tööülesannete hulgas on ka restaureerimine;  
Elukeskkonna all on üks inimene, kelle muude töövaldkondade kõrval on ka kultuurikeskkond;  
Arendusosakonnas on üks inimene, kelle muude tööülesannete hulgas on ka restaureerimine;  
Ühiskonna valdkonnas on kolm spetsialisti ainult ehituspärandi peal.

---

## **RIIKLIKUD STRATEEGIAD JA POLIITIKAD**

Soome põhiseadus ütleb: *“Vastutus looduse ja selle mitmekülgsuse, keskkonna ja kultuuripärandi eest on kõikide kohustus”* (§ 20 Vastuu ympäristöstä).

Allpool on toodud riiklikud poliitikad ja strateegiad mis käsitlevad ehituspärandi säilitamist. Lisaks on lühidalt käsitletud ka maakasutus- ja ehitusseadust, mis lisaks eelpool toodud otseselt ehituspärandi kaitset reguleerivatele seadustele, enim seda valdkonda mõjutab. Dokumendid on toodud kronoloogilises järjekorras alates vanimast (n-ö vastuvõrmise või kehtestamise aeg). Dokumente, mis tänaseks on oma kehtivuse kaotanud ei käsitleta. Kõikide dokumentide juures tuuakse esile just ehituspärandi väärtustamist ja säilitamist puudutavad aspektid.

### **Maakasutus- ja ehitusseadus<sup>10</sup>:**

Rõhutatakse kultuurilise järjepidevuse hoidmise vajadust (§1), kultuuriväärtustega arvestamist maakasutuse planeerimisel (§5), vajadust ehitustegevusega luua uusi ja säilitada olemasolevaid kultuuriväärtusi (§12). Olulise aspektina rõhutatakse ehitatud keskkonna ja looduskeskkonna väärtustamist ja et nende väärtusi ei tohi hävitada (§ 54). Ka maakonna- ja üldplaneeringute nõuetes rõhutatakse kultuuripärandi väärtustamise vajadust. (§ 28 ja 39).

### **Arhitektuuripoliitika:**

Soome Arhitektuuripoliitika<sup>11</sup>, rõhutab mitmel pool arhitektuuripärandi olulisust. Torkab silma pärandi tajumine osana tervikust, samas kui meie sarnastes dokumentides on see justkui üks eraldiseisev taust, mis ei ole aktiivselt seotud tänase arhitektuurse ruumi kujundamisega. Soome arhitektuuripoliitikast: „**Ehituspärandi mitmekülgne kasutamine rikastab ja elavdab argielu. Ajaline kihistus on identiteeti loov omadus ja seetõttu tähtis ehitamises ja ehituspärandi säilitamises. Ehitatud keskkonna hea hoidmine on ehituskultuuri põhialus. Ehituspärandi kultuuriline ja rahvamajanduslik väärtus eeldab et sellele pöörataks enam tähelepanu ka ühiskondlikes ja majanduslikes otsustes. Riik püüab oma tegemistes erinevatel aladel ja valitsustasanditel edendada ehituspärandi säilimist.**”<sup>12</sup> Oluline on pärandi kui konteksti tajumine arhitektuurivaldkonna kõikides lõikudes, tegurina, millega arvestamine on üks eeldus tasakaalustatud ja kultuurseteks arenguteks arhitektuurivaldkonnas.

Soomlaste 1998. aastal valminud arhitektuuripoliitikas oli sõnastatud ka eesmärk kujundada arhitektuuripärandi hoiust riiklik strateegia. Tajudes selle valdkonna olulisust, probleemide mitmekesisust ja seotud osapoolte rohkust oligi järgmiseks sammuks valitsuse otsusega vastu võetud riikliku Ehituspärandistrateegia valmimine 2001. aastal.

---

<sup>10</sup> Parlamendi otsusega 05.02.1999/132

<sup>11</sup> Suomen arhitektuuripoliitikka. Valtioneuvoston arhitektuuripoliitinen ohjelma 17.12.1998. Taiteen keskustoimikunta ja opetusministeriö 1999.

<sup>12</sup> Samas, lk 13.

### **Ehituspärandistrateegia:<sup>13</sup>**

Strateegias seletatakse lahti ehituspärandi tähendus ja olemus ning miks on vajalik selle säilitamine ja restaureerimine. Luuakse seadusandlik taust – kuidas ja millised Soome Vabariigi seadused, strateegiad ja rahvusvahelised kokkulepped valdkonda mõjutavad. Tuuakse välja millised organisatsioonid tegelevad ehituspärandi hoidmisega, käsitletud on ka kodanikuorganisatsioone, pärandiharidust, pärandi rolli planeerimises, pärandihoiu teadusest ja oskustest. Dokumendi põhiosa moodustavad kuusteist strateegilist eesmärki, mille juures on pikemalt kirjeldatud ka tegevused kuidas neid saavutada. Viimases osas kaalutakse ehituspärandistrateegia elluviimise mõju majandusele.

### **Ehituspoliitika:**

**Vastu võetud 2003, Soome valitsuse otsusega.** Räägib uusehituse põhimõtetest, eesmärkidest ja headest tavadest. Alusdokumentidena mainib ära nii Arhitektuuripoliitika kui Ehituspärandistrateegia. Teedehituse alapunktis rõhutatakse vajadust arvestada teede jm transpordiühenduste kavandamisel ka keskkonna ja kultuuripärandi säilitamisega.

### **Kultuurikeskkonna strateegia:**

Kultuurikeskkonnastrateegia eesmärgiks on, et inimesed oskaksid hinnata oma lähi-keskkonda ja toimiksid aktiivselt selle heaks. Hästi hoitud ja elujõuline kultuurikeskkond lisab inimestele heaolu. Sellel on oluline roll majanduse arengus ja mugava elukeskkonna loomisel.

Kultuurikeskkonnana käsitletakse:

Ehitused, ansamblid ja suuremad kooslused, aiad, pargid, teed ja infrastruktuur;

Inimtekkelised maastikud;

Maastikul, maa sees või vee all säilinud inimtekkeline pärand.

---

<sup>13</sup> Rakennusperintöstrategia. Valtioneuvoston päätös 13.6.2001.

### **Kultuurikeskkonnastrateegia 2014-2020, võetud vastu valitsuse otsusega 20.03.2014:**

Strateegia visiooni kohaselt on kultuurikeskkond heaolu ja majanduse üks aluseid. Eesmärgiks on, et inimesed oskaksid hinnata oma lähi-keskkonda ja toimiksid aktiivselt selle heaks. Hästi hoitud kultuurikeskkond oleks elavas kasutuses samas oma iseloomulikke jooni säilitades. Avalikud vahendid on suunatud kultuurikeskkonna muutuste juhtimisele ja suunamisele. Kultuurikeskkonna mitmekülguses nähakse võimalust majanduselu edendamiseks.

Strateegia rakenduskava sisaldab 54 konkreetset tegevust, millest suurem osa on avaliku võimu vastutusalas. Lisaks oodatakse ka teiste organisatsioonide ja üksikisikute tegevust kultuurikeskkonna parendamiseks ning liituma tegevusega sõlmitud kokkuleppe vormis.

### **Riigi ehituspärand (mälestised):**

Riigi ehituspärand koosneb riigi enda tarbeks ehitatud või soetatud hoonetest. Mõned neist ei kuulu tänaseks enam riigile.

Märkimisväärne osa riigi ehituspärandist (ca 800 hoonet) on kaitse alla alates 1985. aastast, ehituspärandikaitse seadust täiendanud määrusega riigi omanduses olevate hoonete kaitsest (480/1985). Täna selle määrust kaitseinstrumendina enam ei kasutata ja ka riigi ehitiste kaitset viiakse läbi 2010. aastal vastu võetud ehituspärandi kaitse seaduse kohaselt. Varasema määruse alusel tehtud kaitse alla võtmise otsused on siiski jätkuvalt jõus, sõltumata nende hoonete tänasest omandivormist ja omanikust.

Riigile kuuluvate hoonete kaitse ja hoidmine toetub mõningatel juhtudel (eelkõige militaarpärandi puhul) ametkondade vahelisele koostööle valdaja, kasutaja ja Museovirasto vahel. Riigi poolt loovutatud hoonete hoidmisel püütakse edendada uue omaniku ja Museovirasto vahelisi koostöölepeid (nt ülikoolide hoonete puhul).

---

## RIIGI OMANDUSES OLEVATE MÄLESTISTE/KULTUURIVÄÄRTUSLIKU KINNISVARA HALDAMINE

Soomes on riigile kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud äriühing **Senaatti Kiinteistöt** (edaspidi SK), mis kuulub riigivaraministeeriumi haldusalasse. SK ülesandeks on pakkuda professionaalset ja kvaliteetset teenust riigi funktsioonide täitmisel töökeskkonna ja tööruumide näol. Eelkõige osutatakse teenust riigi juhtimisega seotud asutustele. Eesmärk on hoida riigi kinnisvara (hoonete) väärtust, toimida vastutustundlikult ühiskonna ees ja luua oma tegevusega väärtust kogu ühiskonnale. Olulisteks märksõnadeks on toimida avatult, koostöös ja olla valdkonnas vastutustundlikuks suunanäitajaks.

Senaattin Kiinteistöt OY peab oma eelkäijateks 1811. aastal asutatud riiklikku intendandikontorit, mis reguleeris ja suunas ehitustegevust riiklikul tasandil ja 1865. aastal loodud riiklike hoonete ülemvalitsust, mille olulisemaks ülesandeks oli korraldada koolide, vanglate, haiglate jm ühiskondlikul (riiklikul) ülalpidamisel olevate objektide ehitamist ja oluliste infrastruktuuri elementide rajamist (sh raudteejaamad). Riigi kinnisvaraosakonnast sai äriühing 1999.aastal, kui ehitus ja haldus eraldati riigieelarvemajandusest ja asendati üürisuhtega ruumide kasutajate ja omaniku vahel. Senaatti Kiinteistöt nagu tema eelkäijadki püüab olla suunanäitaja ehitamise, omamise ja haldamisega seotud toimingutes. Esmajoones energiatõhususe arendamine ja hoonete elukaare arvestamine on loonud mitmeid häid tegevusstsenaariume ja eeskujusid. Kaitse all olevate hoonete restaureerimist peetakse oluliseks näitajaks vastutustundlikust suhtumisest ehituspärandisse.

### **Väärtkinnistud (arvokiinteistöt):**

Senaatti Kiinteistöti haldusallas on kokku 11 000 ehitist, neist 460 on ametlikult kaitstavad objektid, mida nimetatakse väärtkinnistuteks. Oma tegevuses tagatakse SK valduses olevate kinnistute väärtuse säilimine vastutustundlikult ühiskonna ees ja järgides säästva (kestva) arengu põhimõtteid. Väärtkinnistud on osa SK n-ö esinduspoolest, oma suhtumist väärtkinnistutesse presenteeritakse koduleheküljel spetsiaalse esitlusega ([vt lisa 2](#)). Kõiki

kaitsega seotud küsimusi lahendatakse koostöös Museovirastoga. Väärtkinnistutega toimimiseks on olemas oma kaitsestrateegia.

#### **Väärtkinnisvara kaitsestrateegia:**

SK haldusallas on suur hulk arhitektuuriliselt ja kultuuriajalooliselt tähelepanuväärseid hooneid. Need hooned on kasutajaorganisatsioonide poolt kõrgelt hinnatud, nende funktsiooni väljendavad ja tortavad. Hoolitseme nende hoonete arhitektuursete ja kultuuriajalooliste väärtuste säilimise ning ruumide kasutuskõlblikkuse tagamise eest. Pidev kasutus annab majandusliku baasi kõikide ehitiste korrashoiule ja parendamisele.

#### **Seadusandlus, kokkulepped, käitumistavad:**

Osa SK haldusallas olevatest ehituskunstiliselt ja kultuuriajalooliselt väärtuslikest hoonetest on kaitstud riiklikult, osa ehituspärandi kaitse seaduse ja osa planeeringute läbi. Nendest välja jäävate väärtuslike alade ja hoonete nagu kaitseväe, vanglate ja sõja järel valminud uuema ehituspärandi kaitset korraldatakse koostatavate planeeringutega koostöös muinsuskaitse, keskkonnakaitse ning planeerimisega seotud ametkondadega.

Koos muinsuskaitse- ja keskkonnakaitseametkondadega peetakse **andmebaasi riigile kuuluvate pärandiväärtust omavate ehitiste ja nende kogumite kohta**. Nende määramiseks ja hindamiseks ning säilitamis- ja restaureerimismeetmete määratlemiseks koostatakse ehitus- ja kultuuriajaloolised aruanded (meie mõistes ajalooline õiend). Säilitamis ja restaureerimismeetmeid kavandatakse parima oskusteabe ja vajalike ressursse kasutades. Kõik meetmed rakendatakse õigeaegselt vastavalt keskkonna- ja muinsuskaitse ametkondade ekspertarvamustele ja soovitudele.

#### **Säilitamis- ja restaureerimismeetmed:**

Uus- ja juurdeehitused kultuurilooliselt väärtuslikel aladel ja kaitse all olevate hoonete lähikonnas kavandatakse nende väärtusi austades ja nende säilimist toetades. Kaitse all olevate

hoonete lähiümbruse ja õuealade korrastamisel on tähelepanu all ja keskmis kaitstud hoone.

Kaitse all olevate hoonetele uut funktsiooni valides lähtutakse alati hoonest ja jälgitakse, et uus funktsioon ei kahjustaks olemasolevaid väärtusi. Uued kasutusstrateegiad sobitatakse vana ruumiplaneeringu ja hoone üldpõhimõtetega.

Kaitstavate hoonete restaureerimistöodes püütakse säilitada võimalikult palju olemasolevast materiaalsest substansist. Konstruktsiooni osi ja ehitusdetalle asendatakse vaid siis, kui olemasolevat ei saa mõistlikult parandada. Uuendatavad detailid tehakse eelistatult vanade eeskujul. Tehnosüsteemide kavandamisel lähtutakse võimalusest olemasolevaid süsteeme parendada.

### **Majanduslik alus:**

Ehituskunstiliselt ja kultuuriajalooliselt väärtuslike hoonete jätkuv kasutus annab nende ülalpidamiseks ja korrastamiseks püsiva majandusliku baasi. SK püüab kasutuses olevat väärtkinnisvara käsitleda samadel majanduslikel põhimõtetel kui muud hallatavat vara. Väärtkinnisvara üürimisel püütakse alati sobitada ehitiste ruumiefektiivsust ja rentniku vajadusi ja võimalusi. Kinnisvara, mida riik enam ei vaja, müüakse keskkonnaametnikega kooskõlastatud põhimõtete kohaselt.

### **Väärtkinnistud SK struktuuris:**

SK jaguneb kolmeks n-ö toimimisvaldkonnaks. Need on:

- Ministeeriumid ja eristaatusega kinnisvara;
- Kaitse ja turvalisus;
- Bürood.

Ministeeriumite ja erilise kinnisvara valdkonda kuuluvad lisaks ministeeriumitele ka uurimisasutused, pealinna regioonis paiknevad kultuuriasutused nagu Rahvusoper ja Rahvusgalerii nt ning ka mõned erikoolid ja –haiglad. Suur osa selle osakonna klientidest tegutseb väärtkinnistute hulka loetavates, riiklikult kaitstavates ja spetsiaalselt uurimisasutuste

jaoks kavandatud eristaatusega hoonetes, mille ülalpidamine ja arendamine nõuab erioskusi. Kui väärtkinnistuid leidub ka teistes valdkondlikes üksustes.

Valdkondlikud üksused tegelevad suuremate hangete ettevalmistamise ja üldiste valdkondlike arengute kujundamisega. Lisaks selle on piirkondlikud osakonnad, mis tegelevad kinnisvara igapäevase haldamise ja jooksvate remondiga.

Ehituspärandi spetsialiste on kogu ettevõtte peale vaid üks (Seija Flink), ehitusosakonnas, mis tegeleb kogu Soomega. Tema ülesandeks on juhtida suuri restaureerimisprojekte ja konsulteerida ning nõustada kogu asutust väärtkinnistutega seotud küsimustes. SF hinnangul on praegune olukord äärmiselt halb ja vaja oleks märksa enam ehituspärandi asjatundjaid. Suuremate restaureerimisprojektide juurde üritatakse lisaks palgata ka restaureerimisarhitekt.

Väärtkinnistutes olevate funktsioonide täitmise jaoks uusi hooned ei ehitata, üldse ehitatakse uusi hooned harva, sest üldine seisukoht on, et riigile ei ole rohkem hooned tarvis. Kui hoonele kasutust ei leita üritatakse see maha müüa, pidevalt müüakse ka väärtkinnistuid. (praegu müügis olevast 3-st kinnistust on 5 selgelt väärtuslikud ajaloolised hooned, neist üks on ka kaitse all). Viimasel juhul tuleb nõusolek saada Museovirastolt, kes võib müüki keelata ja nõuda, et see jääks riigi omandusse. Seda siiski vaid juhul, kui hoone on eriti väärtuslik.

**Arhitektuuripärandi kaitse Soomes on mitmetasandiline süsteem, mis pakub strateegiaid n-ö igaks elujuhtumiks. Olulisemad aspektid, mida siinses muinsuskaitse korralduses arvesse võtta oleksid:**

- Ehituspärandi käitlemine olulise osana ehitatud keskkonnast, kultuurist ja igapäevasest elukeskkonnast. See ilmneb nii seadustes, mis selle valdkonnaga kaude seotud kui vastavates riiklike strateegiates. Lisaks on olemas strateegiad, mis tegelevad otseselt ehituspärandi ja kultuurikeskkonnaga kaitsega.
- Võimalus hooned ja komplekse kaitsta mitmel erineval tasandil vastavalt nende väärtusele. Arhitektuuripärandi kaitse läbi planeeringute. Tugev kohalik tasand pärandi kaitsel.



- Tugev maakondlik tasand arhitektuuripärandi kaitsel. Pärandikaitse jagamine mitmete ametkondade vahel, mis killustatuse ohu kõrval tagab laiema ja mitmekülgsema pärandikäsitluse.
- Ehitatud keskkonna käsitlemine orgaanilise osana keskkonnakaitsest.
- Mälestiste n-ö erikäsitlus riiklikus halduses (Senaatti Kiinteistöt), selle teadvustamine ja väärtustamine. Strateegia olemasolu. Ehituspärandi spetsialisti olemasolu.

## 2.2 NORRA RIIKLIK MUINSUSKAITSE KORRALDUS

### NORRA MUINSUSKAITSESÜSTEEM

Norra Muinsuskaitseamet (Rikantikvaren) on riiklik institutsioon, mis tegutseb Kliima- ja Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas.<sup>14</sup> Rikantikvareni 159 töötajaga peakontor asub Oslos, kokku töötab hetkel ametis 164 inimest.<sup>15</sup>

Muinsuskaitseamet, mida juhib peadirektor Jørn Holme, koosneb neljast divisjonist ja kommunikatsiooniüksusest. Kogukonna- ja planeerimisdivisjoni, hoonete, monumentide ja pärandipaikade divisjoni, ressursside ja arendusdivisjoni ning haldusdivisjoni kõrval tegutsev kommunikatsiooniüksus vastutab Muinsuskaitseameti kogu meediasuhtluse eest.<sup>16</sup>

Muinsuskaitseamet toimib detsentraliseeritult, jagatuna 19 regionaalse (maakonna) administratiivorgani vahel.<sup>17</sup> Saami piirkondade kultuuripärandi säilitamise eest vastutab saami parlament. Maakonnad ja saami parlament esitavad kaitsettepanekuid, juhivad regionaalplaneeringute strateegiate väljatöötamist ning vastutavad planeeringusätete määramise ja planeeringute kinnitamise eest. Svalbardi saarte kultuuripärandi säilitamist haldab erandina Svalbardi kuberner.<sup>18</sup>

Muinsuskaitseamet vastutab kultuuripärandiseaduse (lov om kulturminner/ kulturminneloven) ja osaliselt ka planeerimis- ja ehitusseaduse (lov om planlegging og byggesaksbehandling/ plan- og bygningsloven/ PBL) rakendamise eest kinnis- ja vallasmälestistel, sealjuures planeerimis- ja

---

<sup>14</sup> Rikantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage (NDCH). Country Report - Updates 2015.

<sup>15</sup> Intervjuu Norra Muinsuskaitseameti ehitiste ja keskkonna kaitse ja arengu osakonna juhataja Linda Veibyga 23. oktoobril 2015.

<sup>16</sup> Rikantikvaren – The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/en/About-Us/Organisation> (vaadatud 5. XI 2015).

<sup>17</sup> Rikantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage (NDCH). Country Report - Updates 2015.

<sup>18</sup> Rikantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

ehitusseadus tagab kultuuripärandiga arvestamise munitsipaaltasandil toimuvates planeerimisprotsessides.<sup>19</sup> PBL on olulisim vahend ka regionaalplaneeringute koostamisel.<sup>20</sup>

Planeerimis- ja kultuuripärandistrateegia on keskendunud kultuuripärandi eri aspektidele. Kohalikud kultuuripärandi haldusorganid töötavad kohalike planeeringute ja piirkondlike mälestiste kaitse alla võtmisega, Muinsuskaitseameti pärandistrateegia peegeldab aga riiklikke väärtusi. Siiski toimivad need pidevas koostöös, näiteks Muinsuskaitseameti hetkeprioriteetid toetuvad otseselt kohalike haldusorganite tehtud ülevaadetele oma mälestistest.<sup>21</sup>

Pärandistrateegia toimib eesmärgipõhiselt, seega peavad kõik kultuuripärandi haldamisega tegelevad institutsioonid otsustama, kuidas parandada teatud pärandikaitse aspekte võimalikult efektiivselt.<sup>22</sup>

Muinsuskaitseamet haldab riigile kuuluvaid muinsuskaitse all olevaid rajatisi, keskaegseid hooneid (valminud enne 1537. aastat) ja kirikuid. Ülejäänud kultuuripärandit haldavad kohalikud omavalitsused. Mõned omavalitsused on asutanud eraldiseisvad ametiasutused kultuuripärandi kaitseks (nagu Eestis nt Tallinna Kultuuriväärtuste Amet), mida juhivad planeerimisametid. Oslo asub Kultuuripärandi haldusbüroo ehk Byantikvaren, kus kaalutakse kaitsettepanekuid pärast 1649. aastat ehitatud hoonete kohta ning hallatakse ka 1537.–1649. aastatel valminud automaatselt kaitstavate ehitiste ja rajatiste kaitset.<sup>23</sup>

Ekspertnõu maa-aluse ja meres paikneva arheoloogiapärandi kohta annavad Kultuuriministeeriumi valitsemisalas tegutsevad muuseumid.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage (NDCH). Country Report - Updates 2015.

<sup>20</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>21</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Norra Muinsuskaitseameti ehitismälestiste osakonna vanemkonsultandi Andreas Skogholt Skjetnega 27. oktoobril 2015.

<sup>22</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

<sup>23</sup> Riksantikvaren – The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/Foreiere-av-fredete-bygg-og-anlegg/Raad-om-bygningsvern/Plan-for-istandsettingsprosjektet> (vaadatud 9. X 2015).

<sup>24</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

---

## KULTUURIPÄRANDI KAITSE

Norra mälestistele kehtib automaatne, määrusega ning ajutise kaitse. Automaatse kaitse alla liigituvad: reformatsioonieelsed (enne 1537. a) rajatised ja arheoloogilised leiukohad; rajatised ja ehitised, mis on dateeritud ajavahemikku 1537–1649; üle 100 aasta vanused saami kultuurimälestised (ehitised ja arheoloogiapärandid) ning üle 100 aasta vanused laevaleiud (kultuuripärandiseadus §4). Kinnismälestistele on kehtestatud ka kaitsevööndid (vedtaksfredet area), mis ümbritsevad kaitsealuseid monumente või laevaleide, säilitamiseks nende mõju lähikeskkonnas või et kaitsta nendega seonduvaid teaduslikke huvisid (§ 19). Kõikidele automaatselt kaitstavatele kinnismälestistele on kehtestatud kaitsevöönd vähemalt 5 m raadiuses (kultuuripärandiseadus §6).<sup>25</sup>

Ühtlasi eristatakse riikliku, munitsipaalse ja kohaliku tähtsusega mälestisi. Lisaks on eraldi seadusega kaitstud kirikud, samuti planeerimis- ja ehitusseadusega kaitstavad hooned ja rajatised. Alates 2000. aastast on kaitse alla võetud ka laevaleide, mille kaitsekorraldus on määratud kultuuripärandiseaduses §14a. Reformatsioonijärgsed ehk „hiljutised kultuurimälestised“ (valminud pärast 1537. aastat), mille hulka kuuluvad hooned, rajatised ja ehituskohad, võetakse eraldi kaitse alla tulenevalt kultuuripärandiseaduse § 15 või § 22a, millega on määratud riigile kuuluvate hoonete ja rajatiste kaitse.<sup>26</sup>

Hoonete puhul on võimalik kaitse alla võtta ka ainult eksterjööri või interjööri, kusjuures viimase puhul on kaitstud ka sisse ehitatud mööbel. Lahtist mööblit saab kaitse alla võtta vaid erijuhtudel. Kaitse alla võib võtta ka looduslikke elemente, kui need on olulised parkide, aedade, puisteede jms autentsuse säilitamisel. Kultuurilisi keskkondi kaitstakse kultuuripärandiseaduse paragrahviga 20, et säilitada konkreetse piirkonna kultuuriline ja ajalooline väärtus.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Kultuuripärandiseadus. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50> (vaadatud 9. X 2015).

<sup>26</sup> Riksantikvaren – The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/Vernestatus> (vaadatud 9. X 2015).

<sup>27</sup> Sealsamas.

Arheoloogiapäränd on automaatselt kaitstud kultuuripärändiseadusega. Väljakaevamisi võib teostada ainult Muinsuskaitseameti väljastatud loaga. Muinsuskaitseameti arheoloogiaosakonnas töötab alaliselt 14 spetsialisti, kes inspekteerivad arheoloogiamälestisi üksikutel kordadel aastas. Norra Kultuuripärändi Uurimisinstituut (NIKU) viib läbi keskajast pärinevate leidude arheoloogilisi väljakaevamisi.<sup>28</sup>

NIKU on iseseisev rakendusuringute ja arendusinstituut, mis pakub laiemalt kultuuripärändialaseid teenuseid nii Norras kui teistes riikides. NIKU-le kuuluvad iseseisvad uurimisinstituudid, millest mõned on avalikud, teised tegutsevad erafondide rahastusel ning kolmandad korporatsioonide või organisatsioonide all. Seetõttu on uurimisinstituudil üsna suur aastane sissetulek töövõtjatelt, kellega NIKU ei tee otseselt koostööd, aga kelle heaks nad vahel töötavad. Norras ongi võrreldes teiste riikidega suhteliselt suur iseseisvate instituutide sektor.<sup>29</sup>

Miljööväärtuslike hoonete kaardistamisega tegeleb SEFRAK (Norra Kinnismälestiste Registreerimise Sekretariaat), mis viis 1975.–1995. aastal läbi ajalooliste hoonete laiaulatuslikud uuringud. SEFRAK-i registrisse kantud hoonetele kaitsemeetmeid ei rakendata, kuid vastav sissekanne annab kohalikele omavalitsustele ja omanikele märku hoone väärtusest ning tulenevalt kultuuripärändiseadusest (§25) on enne 1895. aastat rajatud hoone lammutamiseks või ümberehituseks SEFRAK-i hinnang kohustuslik. Viimase 16 aasta jooksul on SEFRAK-i registrisse kantud ehitiste arv vähenenud 14000 hoonelt 10700 hoonele, mis näitab, et süsteem ei ole kaitsemeetodina efektiivne.<sup>30</sup>

Kohalikel kultuuripärändi haldusorganitel on kohustus koostada kaitseplaanid hoonetele, mis on vanemad kui 100 aastat. Samuti otsustavad nad, millist tüüpi mälestised ja millised valdkonnad on nende haldusalas kõige tähtsamad.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>29</sup> Intervjuu NIKU arhitekti ja teaduri Anne-Cathrine Flyeniga 23. oktoobril 2015.

<sup>30</sup> Riksantikvaren – The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK> (vaadatud 10. X 2015).

<sup>31</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

Kohalikud haldusorganid annavad nõu näiteks akende restaureerimise või väljavahetamise ja fassaadi värvilahenduse muutmise osas, ühtlasi jagavad nad soovitusi kaitstavate piirkondade lähedusse rajatavate uushoonete suhtes. Kohalik ehk planeeringutega kaitse pole nii range kui riiklikele mälestistele rakenduvad piirangud. Kui mälestiste puhul on üldiselt kaitse all nii interjäär kui ka eksterjäär, siis kohaliku kaitse puhul seatakse nõudmised vaid hoonete välisilmele. Selle põhjus on, et kohalik kaitse toimib läbi planeerimis- ja ehitusseaduse, mille eesmärk ei ole säilitada autentsust või algseid ehitusmaterjale, vaid tagada piirkonna terviklik üldmulje.<sup>32</sup>

---

## KULTUURIMÄLESTISTE ARV JA SELLE REVIDEERIMINE

1978. aastal vastu võetud esimese kultuuripärandiseadusega võeti kultuurimälestiste registri Askeladdeni järgi automaatselt kaitse all 237785 arheoloogiamälestist, 12215 saami kultuurimälestist ning 1428 laevaleidu. 1537.–1649. aastatel ehitatud ehitistest võeti muinsuskaitse alla 7849, millele lisandus 756 kirikut. Kinnismälestistest kaitsti lisanduvalt 1195 tehnikamälestist, mille hulka kuuluvad raudtee-, kaevandus- ja sadamaehitised ning teised tootmisega seotud ehitised.<sup>33</sup>

Viimastel aastakümnetel on automaatselt kaitstavate mälestiste (ennekõike arheoloogiamälestiste) arvu aga tunduvalt vähendatud, mistõttu seda tüüpi riiklikke mälestisi on Norras veidi üle 165 tuhande.<sup>34</sup> Arvestades tänapäevast Norra rahvaarvu (5189435 01.07.2015 seisuga <http://www.ssb.no/forside>), on seega inimese kohta kaitse all orienteeruvalt 0,032 mälestist. 1537.–1649. aastatel ehitatud ehitismälestiste koguarv on ligikaudu 6300, kusjuures

---

<sup>32</sup> Sealsamas.

<sup>33</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>34</sup> Riksantikvaren Kulturminnesøk, <http://www.kulturminnesok.no/> (vaadatud 9. X 2015).

iga 1000 hoone kohta on kaitse all umbes 1,5. Enamik ehitismälestisi kuuluvad eraomanikele.<sup>35</sup>

Pärandikaitseseadusega saab kaitse alla võtta ka peale 1649. aastatel ehitatud hooneid. Viimase kümne aasta jooksul on peale 1649. aastat ehitatud mälestiste arv Norras märgatavalt kasvanud (vt allpool), kuid lähitulevikus plaanitakse kaitse alla võtta vähem mälestisi.<sup>36</sup>

Muinsuskaitseamet töötab iga-aastaselt läbi umbes 600 arheoloogiamälestise ning 5-10 üle 100 aasta vanuse laevaleiu kaitse lõpetamise ettepanekut. Ligikaudu pooled kaitse lõpetamise ettepanekutest puudutavad Norra kaheksat keskaegset linna või keskaegseid kirikuasemeid. Kaitse lõpetatakse arheoloogiliste väljakaevamiste nõudega umbes 23% mälestistest, mille kohta on tehtud ettepanek.<sup>37</sup>

2014. aastal tehti muudatused mälestiste kaitse alla võtmise süsteemis. Suurenenud rõhuasetus uuel läbimõeldumal kaitsettepanekute menetlussüsteemil, millel on kindlad tähtajad ja mida vaatavad sagedamini läbi nii Muinsuskaitseamet kui ka kohalikud haldusorganid, on andnud häid tulemusi. Kaitse alla võeti 36 objekti ning tehti lisaks 15 kaitsettepanekut. 2015. aastaks oli menetluses juba 174 objekti. 2015. aasta alguses andis Riksantikvaren Kliima- ja Keskkonnaministeeriumile üle kaua koostamisel olnud kaitse alla võtmise strateegia, mis sätestab uute mälestiste prioriseerimise ning loob tõhusama ja ettearvatavamama kaitse alla võtmise protsessi koostöös hooneomanikega.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Riksantikvaren – The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Fredning/Fredningsgjennomgangen> (vaadatud 9. X 2015).

<sup>36</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

<sup>37</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>38</sup> Sealsamas.

---

## MUINSUSKAITSEAMETI RAHASTUS

Muinsuskaitseameti iga-aastased tegevuskulud on keskmiselt 130 mln NOK ning sellele lisanduvad erikulud 68 mln NOK.<sup>39</sup>

2015. aastaks on Muinsuskaitseametile riigieelarvest eraldatud ligi 29,6 mln NOK automaatselt kaitstud arheoloogiapärandi ja laevaleidude säilitamiseks. Sellest summast umbes 10 mln NOK rakendatakse arheoloogiamälestiste hooldamiseks ja markeerimiseks ning kaljujooniste dokumenteerimiseks ja konserveerimiseks. Samuti on see rahastus seotud kaljujooniste ning valitud arheoloogiamälestiste ja kultuurkeskkondade konserveerimisprogrammide esmatähtsate väljaminekutega.<sup>40</sup>

2015. aastaks on arheoloogia ja merearheoloogiaga tegelevatele muuseumidele eraldatud umbes 10 mln NOK. Muuseumide töö juurde kuulub maakondade/ saami parlamendi nõustamine, sh pärandikuritegude osas, ning ohustatud kultuuripärandi kaitse või väljakaevamine/ dokumenteerimine. Ülejäänud summa kasutatakse väiksemateks projektideks või teaduslikeks uuringuteks.<sup>41</sup>

Muinsuskaitseameti 21 sisefondist eraldatakse aastas 1,9 mln NOK teenuste ja projektitöö eest tasumiseks. Ligikaudu 1,6 mln NOK mainitud summast kulub Norra Kultuuripärandi Uurimisinstituudi (NIKU) teenuste tasuks.<sup>42</sup> Suur osa rahast läheb toetusteks läbi erinevate projektide (vt allpool).

Muinsuskaitseamet töötab tihedas koostöös Norra Välisministeeriumiga, mis vastutab EEA toetusrahade jagamise eest. 16 toetusi saavast riigist 14-s panustatakse arvestatav summa

---

<sup>39</sup> Sealsamas.

<sup>40</sup> Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage (NDCH). Country Report - Updates 2015.

<sup>41</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>42</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.



sellest rahastusest kultuuripärandi säilitamiseks, kokku 176 miljonit eurot. Norra on rohkem kultuuripärandi sektoris rohkem kui 40 partnerit, kellega viiakse läbi vastastikuseid projekte.

---

## MUINSUSKAITSEAMETI PRIORITEEDID JA TULEVIKUPERSPEKTIIVID

Norra põhiseaduse kahesajanda juubeli puhul tõstis Muinsuskaitseamet 2014. aastal kultuuripärandi esile kui põhiseaduse olulise edasikandja järgnevatele põlvedele. Sellega seoses töötasid mitmed maakonnanõukogud ning linna- ja vallavalitsused senisest enam oma kultuurimälestiste hooldamise ja restaureerimise nimel.<sup>43</sup>

Arvestades muutusi avalikus võimuses, on pidanud muutuma ka kultuuripärandi haldamine. Viimastel aastatel on Muinsuskaitseamet rakendanud mitmeid meetmeid, et varustada ametit vajalike vahenditega ning toetada piirkondlikke ja kohalikke kultuuripärandi haldusorganeid.<sup>44</sup>

Mitmed olulised ja pikaajalised projektid valmisid 2014. aastal. Riikliku kultuuriväärtusliku kinnisvara projekti raames koostasid kõik riigisektorid riigimaa kaitseplaanid. Selle tulemusena valmis 29 riiklikku kaitseplaani eri valdkondade spetsialistidelt. Alates projekti käivitamisest 2003. aastal on teiste sektorite teadmised ehituspärandi kaitse vallas ning ühtlasi koostöö kultuuripärandi haldusorganite ja teiste riigisektorite vahel tunduvalt paranenud. Uued koostöömeetmed riigisektoritega on iga-aastastel regulaarsetel koosolekutel kaasa aidanud 300 pärandiga seotud juhtumi lahendamisele.<sup>45</sup>

Kultuuripärandi halduse alase teadlikkuse edendamise initsiatiiviga (Kunnskapsløftet for kulturminneforvaltningen) pani Muinsuskaitseamet aluse Norra valitsuse kaasajastamise ja digitaliseerimise eesmärkidele. 2015. aastal on jätkatud kogu muinsuskaitseüsteemi

---

<sup>43</sup> Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage (NDCH). Country Report - Updates 2015.

<sup>44</sup> Sealsamas.

<sup>45</sup> Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage (NDCH). Country Report - Updates 2015.

efektiivsemaks muutmist, võttes kasutusele uusi digitaalseid tööriistu ja -meetodeid. Käesoleval aastal valmib esimene Kultuuripärandiportaali versioon ning tehniline infrastruktuur, mis võimaldab andmete jagamist ja tööprotsesside digitaliseerimist. Muinsuskaitseamet üritab mainitud investeeringute kaudu luua tõhusama haldussüsteemi, kus mitmete võimutasandite vahel toimib tänu digitaalvahenditele paindlikum koostöö. Paralleelselt 2014.–2015. aasta munitsipaalreformiga „Valge paber 14” (Meld. St. 14 2014–2015, Kommunereformen – nye oppgaver til større kommuner) jätkab Muinsuskaitseamet tööd omavalitsuste kompetentsuse parandamiseks.<sup>46</sup>

Muinsuskaitseamet viib läbi ka mitmeid eriteemalisi konserveerimiskampaaniaid, alates varemete ja kaljumaalingute konserveerimisest kuni eraomandis olevate ehismälestiste (FRIP) taastamiseni. Näiteks keskaegsete puitkirikute kampaania tagab kõigi Norras säilinud 28 puitkiriku konserveerimise käesoleva aasta lõpuks.<sup>47</sup> Muinsuskaitseamet on SPHERE projekti raames alustanud tööd ka ajalooliste kultuurmaastike tuvastamiseks, et parandada nimetatud maastike hooldamist. Projektiga „Valitud pärandmaastikud” („Utvalgte kulturlandskap i jordbruket”) korraldati 22 suure bioloogilise ja kultuuriväärtusega pärandmaastiku haldamine, kehtestades omanike ja võimude vahel erilepingud.<sup>48</sup> Kuna uusi mälestisi järjest lisandub, on taoliste kampaaniate finantseerimine järjest raskem, mistõttu töös olevad kampaaniad vaadatakse üle seoses parlamendi 2020. aastaks seatud eesmärkidega.<sup>49</sup>

Muinsuskaitseamet on ühtlasi korraldanud olulisi arhitektuurivõistlusi. 2015. aasta kevadeks valmisid kuue iseseisva arhitektuuri tiimi paralleelsed arenduskavad 2011. aastal pommitabamuse saanud Oslo Valitsuskvartali, sealhulgas Pablo Picasso dekoreeritud kõrghoone, ülesehitamiseks.<sup>50</sup>

---

<sup>46</sup> Sealsamas.

<sup>47</sup> Sealsamas.

<sup>48</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>49</sup> Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage (NDCH). Country Report - Updates 2015.

<sup>50</sup> Sealsamas.

Hea linnakeskkonna loomiseks jagab Muinsuskaitseamet soovitusi kultuuripärandi ja keskkondade kasutamiseks linnades. Keskendutakse teadlikkuse suurendamisele linnaosade kultuuriväärtuste osas ja väärtuste loomisele, jagades valitud linnadele toetusi. Koostöös Teedeministeriumiga valmis projekt „Meie tänavad ja väljakud“ („Våre gater og plasser“), mille eesmärk on luua inimsõbralikum linnakeskkond. 2014. aastal analüüsiti seitset kultuuriajaloolist paika (DIVE). Riikliku kultuuripärandi tutvustamiseks linnades loodi ka Riiklik Linnade Register, mis sisaldas 2014. aasta lõpuks 78 linna ja 244 linnaosa.<sup>51</sup>

Peamise riikliku prioriteedina pärandivaldkonnas võib nimetada Kliima- ja Keskkonnaministeriumi ülesandel Muinsuskaitseameti koostatud kaitsestrateegiat aastaks 2020. Strateegia peaesmärk on määrata, kuidas tulevikus prioriseerida pärandikaitstes tekkinud uusi probleeme ning ühtlasi leida viise, kuidas muinsuskaitse all olevaid hooneid efektiivsemalt hallata. Strateegia koostamisel lähtuti olemasolevate mälestiste kaardistamisel selgunud asjaolust, et mitmed olulised mälestiste liigid pole piisavalt esindatud.<sup>52</sup>

Muinsuskaitsestrateegia kujundamisel 2020. aastaks oli oluline roll kohalikel kultuuripärandi haldusorganitel, kes vaatasid üle ja analüüsisid oma mälestiste nimekirju, misjärel saadud infot võrreldi Muinsuskaitseametis. Selle põhjal valiti 10 prioriteetset valdkonda, mis peegeldaksid teatud kogukondade elu Norras ning mis pole eelnevalt olnud mälestiste hulgas piisavalt esindatud. Viimaks komplekteeritakse täielikud mälestiste nimekirjad.<sup>53</sup>

Kümme prioriteetset valdkonda, mille kaitset peaks lähitulevikus parandama on: kaitse- ja sõjaajalugu; rahvuslikud vähemused; kaubandus; kogukonnad ja demokraatia; meelelahutus, vabaajaveetmine ja tervishoid; liiklus; tööstus; industrialiseerimise-eelne asustus ning reformatsioonijärgne arheoloogiapärand. Strateegia hõlmab eri pärandiliike, millest igale on riigieelarvest eraldatud proportsionaalne summa: eraomanduses ehitismälestised (11,9 mln

---

<sup>51</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>52</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>53</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

NOK), saami mälestised (3,4 mln NOK), puitkirikud ja UNESCO maailmapärand (38,2 mln NOK), tehnika- ja industriaalpärand (50,4 mln NOK) ning laevad (68 mln NOK). Eraldi summad on määratud ka puitmajapiirkondade ja puitkirikute tuleohutuks muutmiseks ning varemete, kaljujooniste ja valitud arheoloogiliste leiukohtade säilitamiseks.<sup>54</sup>

---

## RIIGI KULTUURIVÄÄRTUSLIK KINNISVARA

Riik on Norras suurim kinnisvaraomanik, seda ka kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Riigile kuulub ligikaudu 10 miljonit ruutmeetrit kinnisvara, millele kaudselt lisandub veel 6 miljonit ruutmeetrit riigifirmade ja -ettevõtete pindasid. Tsiivilsektorile kuulub sealhulgas umbes 5700 hoonet ning kaitsesektorile umbes 24000 hoonet ja rajatist. Paljud nendest ehitistest on ka ajalooliselt väärtuslikud ning pea kõik riigi kinnisvara haldurid tegelevad ajalooliste hoonetega. Riigile kuulub ka suur osa asustamata maast, mille puhul peab arvestama maastikukaitse ja arheoloogiaga.<sup>55</sup>

Riigile kuuluvad hooned polnud 1920. aastal kehtestatud Norra esimese hoonekaitseaduse järgi, erinevalt munitsipaal- või eraomanduses hoonetest, ametliku kaitse all. Esimesed nimekirjad muinsuskaitsealustest riigile kuuluvatest hoonetest koostati alles 1930. aastatel ning neid on jooksvalt vähe täiendatud. Hiljem kujunes Norras välja põhimõte, et riigi omanduses olevate ehitiste kaitsmine on eelkõige vastavate riigisektorite, mitte Muinsuskaitseameti ülesanne. 1990. aastatel kujunesid välja mitmed agentuurid, kes seda põhimõtet järgides koostasid esimesed teemaplaneeringud riigile kuuluvale kinnisvarale, näiteks raudteejaamadele,

---

<sup>54</sup> Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 / Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

<sup>55</sup> Forvaltning av statens kulturhistoriske eiendommer. Overordna føresegner gitt i kongeleg resolusjon, med utfyllende.  
rettleing[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/statsforvaltning/forvaltning\\_ske.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/statsforvaltning/forvaltning_ske.pdf)  
(vaadatud 17. X 2015).

pastoraatidele ja Teedeministeriumi ehitistele.<sup>56</sup> 1991.–1994. aastal teostatud projekt, millega võeti kaitse alla 30 riigile kuuluvat hoonet, hakkas muutma Norra mõtlemist riigi vastutusest muinsuskaitstes.<sup>57</sup>

Riikliku administratiivse kaitse rakendamine on siiski osutunud keeruliseks. 2000. aastal lisati kultuuripärandiseadusesse § 22a, mis andis aluse riigile kuuluvate hoonete ja rajatiste määrusega kaitseks. Vastavad kaitsemeetmed on samad, mis rakenduvad ka munitsipaal- ja eraomandile, kuid kaitseprotseduurid on mõneti lihtsustatud. See oli oluline eeldus projekti „Statens kulturhistoriske eiendommer“ väljatöötamiseks 2003. aastal. „Kuninglik määrus riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamiseks“ („Kongelig resolusjon om forvaltning av statens kulturhistoriske eiendommer“) jõustus 1. oktoobril 2006. aastal ning jätkab alustatud projekti. Kuninglik määrus nõuab kõikidelt riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara omanikelt oma sektorile kaitse- ja haldusplaanide koostamist.<sup>58</sup> Muinsuskaitseameti hoonete osakonna läbi viidud riigile kuuluvate kultuuriväärtuslike hoonete programmiga võeti 2006. aastal I klassi kaitse alla ligi 2000 hoonet.<sup>59</sup>

Muinsuskaitseameti üks peamisi metodoloogiaid ja eesmärke riiklike mälestiste haldamisel on võimalikult palju kaasata omanikke, haldureid, ameti peaosakonda ning riigisektorit kui tervikut. Riigisektorite tööd mälestiste haldamisel kontrollitakse kaitsehinnangute ja -komiteede abil, mis hindavad põhjalikult riigimaa kaitseplaanide ulatuse ja reguleerimisala sobivust. Taoline süsteem on väga vajalik konstruktiivselt ja arhitektuuriliselt erinevate ehitiste, nagu vanglate, haiglate, lennujaamade, hooldekodude ja ülikoolide haldamisel.<sup>60</sup>

Riigimaa kaitseplaanides sisaldub üleriigiline ülevaade ja dokumentatsioon konkreetsele sektorile kuuluvast kinnisvarast. Strateegiliselt on oluline, et ei kaitstaks ainult arhitektuurselt

---

<sup>56</sup> Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage  
<http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner> (vaadatud 16. X 2015).

<sup>57</sup> Intervjuu Linda Veibyga.

<sup>58</sup> <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner>.

<sup>59</sup> Intervjuu Linda Veibyga.

<sup>60</sup> Intervjuu Linda Veibyga.

silmapaistvaid hooneid, vaid ka ehitisi, mis peegeldavad Norra riigi laiaulatuslikku tegevust ning annavad seeläbi mõista ühiskonna ja riigi arengust.<sup>61</sup>

---

## RIIGI KINNISVARA HALDURID JA RIIGIMAA KAITSE- JA HALDUSPLAANID

Statsbygg ehk Norra Avalike Hoonete ja Kinnisvara Amet on peamine riigi kinnisvara haldaja ning tegutseb Kohaliku Valitsuse ja Regionaalse Arengu ministeeriumi valitsemisalas.<sup>62</sup> Tegemist ei ole äriühingu, vaid riigiametiga.

Riigi kinnisvara haldurite üks ülesandeid on ajaloolistele hoonetele sobiva funktsiooni leidmine ja vastavate strateegiate koostamine.<sup>63</sup> Statsbygg varustab ministeeriume nende tegevuseks vajaliku pinnaga uusehitiste, restaureeritud hoonete ja rendipindade näol ning neil on kultuuriväärtuslike hoonete haldamiseks oma strateegia.<sup>64</sup> Statsbyggil puudub spetsiifiline poliitika, mis tähtsustaks kindlate hoonetüüpide või ajalooperioodide säilitamist, nende peaesmärk on avalikele ettevõtetele pakkuda otstarbekohaseid pindasid.<sup>65</sup>

Statsbyggile kuulub kokku 140 kaitsealust kinnistut, sealhulgas 450 ehitismälestist. Nad tegelevad peamiselt enda valduses olevatele hoonetele hooldus- ja remondiplaanide koostamisega, fookusega kultuuripärandi kaitsel.<sup>66</sup>

Enamik Statsbyggi kaitstavatest hoonetest on igapäevases kasutuses, mis seab kõrged nõudmised ehitismälestiste haldamisele. Statsbyggi eesmärk on saavutada tasakaal hoonete

---

<sup>61</sup> Sealsamas.

<sup>62</sup> Statsbygg, <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern> (vaadatud 17. X 2015).

<sup>63</sup> Forvaltning av statens kulturhistoriske eierdommar. Overordna føresegner gitt i kongeleg resolusjon, med utfyllande.

<sup>64</sup> Intervjuu Statsbyggi Kinnisvara osakonna vanemarhitekti Magnus Tengega 3. novembril 2015.

<sup>65</sup> Sealsamas.

<sup>66</sup> Sealsamas.

võimalikult pieteeditundelise modifitseerimise ja kaasaegse kasutusmugavuse ja funktsionaalsuse tagamise vahel. Tänu Statsbyggile on mitmed ajaloolised hooned saanud uue otstarbe, neis töötavad mitmed ettevõtted, restoranid, hotellid ning kontserdisaalid.<sup>67</sup>

Statsbygg on iseseisvalt läbi viinud paljude ajalooliselt oluliste Norra hoonete kompleksed restaureerimistööd. Näiteks Norra põhiseaduse 200. aastapäevaks restaureeriti 384,2 miljoni NOK eest Norra ajaloos märgilise tähtsusega Eidsvollisbygningen, kus 1814. aastal tuli kokku Eidsvollis asutav kogu, kes valis iseseisvunud Norra kuningaks Taani kroonprints Christian Frederiki ning võttis vastu põhiseaduse. Mitmeid ajaloolisi hooned on kohandatud ka riigiasutuste tööks, näiteks politseijaoskondadeks (Nyrudi talu Soome ja Venemaa piiri ääres, linnapalee Berg Skrivergården).<sup>68</sup>

Ehitismälestiste säilivuse parandamiseks töötas Statsbygg koostöös Norra Muinsuskaitseametiga välja riigimaa kaitseplaanid ja haldusplaanid, millest viimased kehtestavad iga mälestise vastutustundliku haldamise korra. Haldusplaanid peavad koostama ministriumid kogu oma kinnisvara kohta, mis kuulub I või II kaitseklassi. Kaitseplaanid annavad aga ülevaate konkreetsele avalikule sektorile kuuluvast muinsuskaitse all olevast kinnisvarast ning vastava sektori ajaloost. Kaitseplaanid peavad sisaldama ka nimekirja sektorile kuuluvast kinnisvarast, mida kavatakse koostöös Muinsuskaitseametiga samuti kaitsta.<sup>69</sup> Statsbyggi juures töötab ka ekspertgrupp, mis tegeleb kultuuripärandi küsimustega ning annab kinnisvara halduritele ja rentnikele nõu kaitse- ja haldusplaanide koostamisel.<sup>70</sup> Oluline tööriist kaitseplaanide koostamisel on Riigi Kultuuriväärtusliku Kinnisvara (SKE) andmebaas, mis on spetsiaalselt selleks välja töötatud ning sisaldab andmeid riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara kohta.<sup>71</sup>

---

<sup>67</sup> <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern>.

<sup>68</sup> Statsbygg, <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern/Verdien-av-kulturminner> (vaadatud 17. X 2015).

<sup>69</sup> <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern>.

<sup>70</sup> Forvaltning av statens kulturhistoriske eiendommer. Overordna føresegner gitt i kongeleg resolusjon, med utfyllande.

<sup>71</sup> Høring av forslag om forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer - kap 15 historisk museum, Oslo - jf. Kulturminneloven § 22a og forvaltningsloven kap VII. <http://www.riksantikvaren.no/Aktuelt/Hoeringer-og->

Riigimaa kaitseplaanides grupeeritakse kinnisvara kahte kaitseklassi. Esimesse kaitseklassi kuuluvad hooned on kaitstud Kultuuripärandiseadusega ning iga sealse ümberehituse peab heaks kiitma Muinsuskaitseamet. Teine kaitseklass on kaitsemeede, mille eest kannab hoolt vastutava ministeeriumi/riigisektori juures töötav haldur koostöös Muinsuskaitseametiga. Vahel toimib teise klassi kaitse ka läbi munitsipaalplaneeringute ja planeerimis- ja ehitusseaduse. Kaitseplaanid on aluseks hoonete pärandikaitseadusest tulenevalt muinsuskaitse alla võtmiseks.<sup>72</sup> Maakonnavalitsustel ja saami parlamendil on õigus esitada vastuväiteid riigimaa kaitseplaanidele ja seega on neil ka vastutus hinnata II kaitseklassi mälestisi regionaalplaneeringu kontekstis.<sup>73</sup>

Statsbygg koostab riigimaa kaitseplaane peamiselt neljale ministeeriumile: Justiitsministeeriumile (I klass: 53 katastriüksusele; II klass: 32 katastriüksusele), Laste-, Võrdõiguslikkuse ja Sotsiaalse Kaasamise Ministeeriumile (I klass: 10 kü; II klass: 2 kü) ning Kohaliku Valitsuse ja Regionaalse Arengu Ministeeriumile (1 kü). 2014. aastal kehtestati Statsbyggi koostatud riigimaa kaitseplaan Justiitsministeeriumi hallatavate korrektsiooniasutuste, politsei ja kohtute tööks.<sup>74</sup> Haridusministeeriumile on Statsbygg 2014. aastal koostanud riigimaa kaitseplaanid Oslos Fredriks gate 2 asuvale kultuuriajaloomuuseumile ning 2015. augusti seisuga on vastuvõtmisel plaan Kvinnheradis paiknevale mõisahoonetele Baroniet Rosendal, kus asub samuti muuseum.<sup>75</sup> 2015. aasta augusti seisuga on valmimisjärgus riigimaa kaitseplaan riigile kuuluvatele ehitistele ning muule riigi kinnisvarale.<sup>76</sup> Eraldi plaanid koostatakse ka Statsbyggi hallatavale kinnisvarale, mis ei kuulu ministeeriumide haldusalasse.<sup>77</sup>

---

kunngjoeringer/Hoering-av-forslag-til-Forskrift-om-fredning-av-statens-kulturhistoriske-eiendommer-Historisk-museum-Oslo (vaadatud 16. X 2015).

<sup>72</sup> Statsbygg, <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern/Landsverneplaner> (vaadatud 17. X 2015).

<sup>73</sup> Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner/Dokumenter> (vaadatud 16. X 2015).

<sup>74</sup> <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern/Verdien-av-kulturminner>.

<sup>75</sup> „Sektoroversikt og landsverneplaner, status 2015“. <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner> (vaadatud 16. X 2015).

<sup>76</sup> Sealsamas.

<sup>77</sup> <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern>.



Teised riigi kinnisvara haldajad on koostanud kaitseplaane Kliima- ja Keskkonnaministeeriumile (18 kü), Haridusministeeriumile (I klass: 65 kü; II klass: 39 kü), Terviseministeeriumile (42 kü), Rahandusministeeriumile (I klass: 20 kü; II klass: 1 kü), Põllumajandus- ja Toiduministeeriumile (4 kü), Tööministeeriumile (2 kü) ning Norra Põllumajanduse ja Keskkonna Uurimisinstituudile Bioforsk (24 kü) ja AS-le Entra Eiendom (22 kü).<sup>78</sup>

Lisaks Statsbyggile on suuremad riigi kinnisvara haldurid 2014. aasta seisuga Jernbaneverket (Norra Riiklik Raudteevalitsus: kokku 3035 katastriüksust), Keskkonnabüroo (1222 kü), Teedeministeerium (341 kü), ülikoolid ja kolledžid (251 kü), Norra Rannikuvalve (212 kü), Tsiviilkaitse- ja Kriiside Lahendamise Amet (27 kü) ning NVE (Veevarude ja Energiaamet: 6 kü).<sup>79</sup> Riigimaa kaitseplaane koostavad ka Muinsuskaitseamet, NAV (Norra Tööhõive- ja Sotsiaalkindlustusamet), Forsvarsbygg (riigi kindlustuste haldaja), NIKU, Statskog (metsa- ja mäekinnisvara haldaja), Avinor (riiklik lennujaamade haldusfirma) jt sektorite kinnisvara haldamisega tegelevad riiklikud ettevõtted.<sup>80</sup> Riigi kinnisvara haldurid haldavad kokku ligikaudu 6500 maaüksust ning nendel paiknevat 5700 hoonet.<sup>81</sup> Kultuuriväärtuslike hoonete arv erineb sektorite kaupa, näiteks Kaitseministeeriumile kuulub väga palju ehitisi, Keskkonnaministeeriumile aga vaid mõned hooned.<sup>82</sup> Ministeeriumid ja riigisektorid üldiselt uusi ajaloo- ja kultuuriväärtuslike hooned juurde ei osta, ainult juhul, kui nad vajavad funktsionaalseid pindasid avaliku sektori ettevõtetele.<sup>83</sup>

2009. aastast vastutavad Riigi Kultuuriväärtusliku Kinnisvara (SKE) kohta koostatavate riigimaa kaitseplaanide koostööstamise eest Keskkonnaministeerium ja Muinsuskaitseamet. Projekti

---

<sup>78</sup> Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner/Sektorvise-landsverneplaner-og-fredningsvedtak> (vaadatud 17. X 2015).

<sup>79</sup> Oversikt over statens egedommar. Særskilt vedlegg til Prop. 1 S (2013-2014). <https://www.regjeringen.no/contentassets/f4346335264c4f8495bc559482428908/NO/SVED/Stateigedom.pdf> (vaadatud 17. X 2015).

<sup>80</sup> „Sektoroversikt og landsverneplaner, status 2015“.

<sup>81</sup> Oversikt over statens egedommar. Særskilt vedlegg til Prop. 1 S (2013-2014).

<sup>82</sup> Intervjuu Linda Veibyga.

<sup>83</sup> Intervjuu Magnus Tengega.

ülesanne on korraldada riigisektorite tööd kaitseplaanide koostamisel ning registreerida kõik riigile kuuluvad hooned lähtudes pärandiväärtusest. Kogu riigi kinnisvara inventeeritakse kaitse alla võtmise seisukohast. Projektiga, mis on hetkel suurim kultuurimälestiste kaitseprojekt Norras, jätkatakse Riigijuhtimise ja Reformide Ministeeriumi (FDE) projekti „Riigi kultuuriväärtuslik kinnisvara perioodil 2003–2008“ („Statens kulturhistoriske eiendommer som i perioden 2003–2008“). Projekti tulemusena kaitstakse umbes 1000 riigile kuuluvat hoonet, mis on valitud esindama eri tüüpi ja eri piirkondade ehitisi. Suurem rõhuasetus on moodsal arhitektuuril, eriti Norras heaoluriigi väljakujunemisperioodil valminud hoonetel.<sup>84</sup>

---

## **NORRA MUINSUSKAITSEAMETI KOOSTÖÖ RIIGISEKTORITEGA RIIGIMAA KAITSE- JA HALDUSPLAANIDE KOOSTAMISEL**

Riigimaa kaitse- ja haldusplaanide koostamine on veel üsna uus projekt, mistõttu on oluline pärandialaste teadmiste kasvatamine riigisektorites. Kõik riigisektorid ja ka näiteks Statsbygg järgivad kõik samu pärandistrateegiaid, kuid kasutavad selleks erinevaid metodoloogiaid ja kogemusi.<sup>85</sup> Professionaalsus pärandiküsimustes varieerub riigisektorite lõikes tugevalt.<sup>86</sup>

Mõned riigisektorid, näiteks tervisesektor, on loonud pärandiga tegelevad piirkondlikud nõukogud, kellel on hea koostöö Muinsuskaitseametiga. Nad on seeläbi prioriseerinud oma kultuuriväärtusliku kinnisvara, pidades seminare, kuhu on kõnelema kutsutud ka Muinsuskaitseameti eksperdid. Riigisektorid korraldavad kaks seminari aastas, kuhu on oodatud kõik nende kinnisvara haldusest huvitatud inimesed. Seminarides on Muinsuskaitseamet riigisektoritega arutanud muuhulgas ka kõikide uute kaitse alla võetud hoonete haldamist.<sup>87</sup>

---

<sup>84</sup> <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner/Om-landsverneplanprosjektet>.

<sup>85</sup> Intervjuu Magnus Tennega.

<sup>86</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

<sup>87</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

Statsbyggil on Muinsuskaitseametiga konsulteerimiseks eri osakonnad, samuti sisekonsultandid, kes tegelevad erinevate koostööprotsessidega. Statsbyggi koostöö Muinsuskaitseametiga toimib peaosas läbi ekspertgrupi Statsteami, kus töötab kokku 5-6 arhitekti, maastikuarhitekti ja tehnikut, kes on kõik kultuuripärandialaselt kompetentsed.<sup>88</sup> Üldiselt tegutseb Statsbygg siiski riiklike kaitsestrateegiate baasil, mis otseselt määravad kaitstavad hooned. Riiklike plaanide koostamine toimub Muinsuskaitseametis tihedas koostöös riigisektoritega, kes esitavad ametile oma peamised pärandiväärtused. Selle protsessi on algatanud riigisektorid, et määratleda oma kõige olulisemad hooned ja paigad iseseisvalt. Loomulikult on Muinsuskaitseameti ja riigisektorite vahel tekkinud ka erimeelsusi ning sageli on vajalik kaitseulatus arutamine, kuid koostöös siiski probleemid lahendatakse ning Muinsuskaitseamet peab oluliseks, et riigisektorid määratleksid ise oma mälestiste probleeme.<sup>89</sup>

Muinsuskaitseametil puudub suurkliendi haldur, kuid amet on riigisektoritega pidevas dialoogis regulaarsete koosolekute kaudu. Taolises koostöömudelis osalevad näiteks tervisesektor ja Statsbygg, kes arutavad Muinsuskaitseametiga oma hoonete restaureerimisplaanid. Otsene suhtlus ameti ja riigisektorite vahel võimaldab kiiremini lahendada ka keerulisemaid probleeme. Muinsuskaitseameti poolel nõupidamistel osalejad erinevad sõltuvalt aruteluteemast ning vastavate ekspertide taustast ja kogemustest, näiteks aedade ja maastikega tegeleb aiaspetsialist. Siiski on koosolekutel osalemine teatud töötajatel üks ametikohustustest.<sup>90</sup>

Muinsuskaitseamet soosib ja julgustab alati riigisektoreid algsete funktsioonide säilitamisel kultuuriväärtuslikes hoonetes, näiteks kohtute tegutsemist vanades kohtuhoonetes ja koolide hoidmist vanades koolimajades. Kui see osutub mingil põhjusel võimatuks, kaalutakse alternatiivseid funktsioone. Enamasti toimub riigisektorites selles küsimuses siiski eneseregulatsioon, mistõttu sektorite lõikes algsete funktsioonide säilimine varieerub.<sup>91</sup>

Enne ümberkohandamist või müümist on riigisektorid aga kohustatud vastavale kinnisvarale

---

<sup>88</sup> Intervjuu Magnus Tenega.

<sup>89</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

<sup>90</sup> Sealsamas.

<sup>91</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

koostama haldusplaani. Kuningliku määruse järgi peavad riigisektorid koostama nii riigimaa kaitseplaani kui ka märkimisväärselt detailsemad hooldusplaani, sest riiklikes plaanides ei ole aja- ja ressursside puuduse tõttu võimalik anda üksikute hooneosade või ruumide säilitamiseks vajalikke juhiseid. Hooldusplaani osutuvad hädavajalikuks, kui riigisektorid müüvad oma kinnisvara eravaldusesse, sest nii tagatakse püüdavalt säilitamine ka eraomaniku poolt. Mõned riigisektorid kasutavad hooldusplaani igapäevaselt, määratakse nende abil hoonete regulaarhoolduse taseme. Hooldusplaani peaesmärk ongi regulaarhoolduse määra defineerimine, sest suuremad muudatused ja ümberehitused on kohustuslik koostada Muinsuskaitseametiga. Näiteks akende vahetamiseks või fassaadi värvilahenduse muutmiseks peab ametiga konsulteerima.<sup>92</sup>

Kui riigimaa kaitseplaani koostamine on lõppenud, seavad riigisektorid Muinsuskaitseametiga läbi rääkides ajalised piirangud või konkreetse tähtaja hooldusplaani lõpetamiseks.<sup>93</sup>

Viimastel aastatel on Muinsuskaitseameti kompetents riigile kuuluvate mälestiste osas suurenenud. Arendati välja elektroonilised süsteemid, sealhulgas SKE-andmebaas, mis oli algselt kavandatud ministriumide koostatud riigimaa kaitseplaani ajutiseks koondamiseks, kuid toimib nüüd Muinsuskaitseameti alalise töövahendina kaitseplaani haldamisel.<sup>94</sup>

Riigimaa kaitseplaani dega on Muinsuskaitseametis aastate jooksul tegelenud umbes 50 eksperti, hetkel töötavad nendega 3-4 inimest. Samuti on Muinsuskaitseametil umbes 3-4 konsultanti, kes teevad koostööd Statsbyggi, NIKU, Forvarsbyggi ja teiste riigi kinnisvara halduritega ning inspekteerivad kaitstavaid hooned ja püüdipaiku. Muinsuskaitseamet soovib riigi kinnisvara halduritel kasutada ka sõltumatuid konsultante, kelle professionaalsust amet otseselt ei kontrolli, kuid kellega on siiani toiminud hea koostöö.<sup>95</sup> Sageli on konsultandid spetsialiseerunud

---

<sup>92</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

<sup>93</sup> Sealsamas.

<sup>94</sup> Intervjuu Linda Veibyga.

<sup>95</sup> Sealsamas.

kitsamatele ajaloo- ja pärandivaldkondadele.<sup>96</sup>

---

## **PROBLEEMID RIIGI KULTUURIVÄÄRTUSLIKU KINNISVARA HALDAMISEL**

Veel hiljuti puudus riigil ühtne strateegia kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamisel, mistõttu oli selle korraldus sageli lünklik ja halvasti koordineeritud. Hoolimata otseselt riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamisega tegelevate ettevõtete, näiteks Statsbyggi ja Forvarsbyggi asutamisest, langeb suur osa vastutusest siiski ministeeriumidele ja avalikule sektoritele. Viimastel on kinnisvara haldamine aga sekundaarse tähtsusega tegevus põhiülesannete kõrval. Mitmed riigiasutused on küll loonud regionaalametid kinnisvara haldamiseks ja ülalpidamiseks, kuid nende tegevus, teadmised ja huvi pärandi suhtes varieeruvad märgatavalt. Uurimused on näidanud, et väga vähestel riigiasutustel on strateegia oma kinnisvara kasutamiseks. Samuti on vähesed neist koostanud kinnisvara haldusplaane kultuuriväärtuslike ehitiste haldamiseks ning plaanide ulatus ja kvaliteet on väga erinev. Seega oleks riigiasutustel vaja ühiseid direktiive kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamiseks. On oluline, et avalik sektor tegeleks rohkem riigimaa kaitseplaanide koostamisega, mis oleksid ka aluseks igale kinnisvarale eraldi haldusplaani koostamisel.<sup>97</sup>

Statsbyggil pole riigile kuuluva kinnisvara haldamisel suuremaid probleeme esinenud, keeruline on vaid alati arvesse võtta riiklike planeerimissuundi ning realiseerida arhitektuuriga seotud sotsiaalpoliitilisi eesmärke.<sup>98</sup>

---

## **RIIGI KULTUURIVÄÄRTUSLIKU KINNISVARA HALDAMISE RAHASTAMINE**

---

<sup>96</sup> Intervjuu Magnus Tenega.

<sup>97</sup> Forvaltning av statens kulturhistoriske eigendomar. Overordna føresegner gitt i kongeleg resolusjon, med utfyllande.

<sup>98</sup> Intervjuu Magnus Tenega.

Riigimaa kaitseplaanide koostamine on rahaliselt iga riigiasutuse vastutus, kuid Muinsuskaitseamet rahastab omalt poolt plaanide koondamist.<sup>99</sup> Esimeses etapis oli riigimaa kaitseplaanide koostamiseks ka eraldi projektirahastus.

Statsbyggi omandis olev kultuuriväärtuslik kinnisvara on jagatud põhiliselt kahte gruppi: kommertsalustel hallatavad ja subsideeritavad hooned ja kinnistud. Esimesse gruppi kuulub suurem osa büroohoonetena jm samalaadsel otstarbel väljaüüritavatest pindadest, teise kuninglikud residentsid, osa riiklike esindushooneid, muuseumid, varemed jmt.

Suures osas rahastatakse riigisektori kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamist rendisüsteemiga (sh Statsbyggi esimese grupi kinnisvara). See on kaasa aidanud riigi kinnisvara majandamise prioriseerimisele ning taganud ühtlase rahastuse kinnisvara ülalpidamiseks.<sup>100</sup> Statsbygg kasutab valitsuse sätestatud rendisüsteemi eri riigisektorite hoonete ja pärandipaikade pealt halduseks vajamineva sissetuleku teenimiseks.<sup>101</sup> Statsbyggil on lubatud teenida kasumit kuni 2,5% sellise kinnisvara rentimiselt.<sup>102</sup>

Rendisüsteem („Husleiemodellen“ ehk „Husleigesystem“) toimib igakuisel rendil, mida Statsbyggile maksavad hallatavate hoonete rentnikud ja kasutajad. Statsbygg kalkuleerib kulupõhise rendisumma, mis sisaldab haldus-, teenindus- ja ülalpidamiskulusid, samuti investeerimiskulusid.<sup>103</sup> Seetõttu on rendisummad suhteliselt kõrged ning neid korrigeeritakse seoses nt suuremahuliste restaureerimistöödega. Kuna kinnisvaraturul konkureerib Statsbygg eraarendajatega, on see viinud ka mõne kliendi kaotamiseni. Samuti on see üksikutel juhtumitel viinud erimeelsusteni teostatavate tööde osas, kuid enamasti on leitud sel juhul investeringuteks lisarahastus teistest allikatest.<sup>104</sup>

Riigisektori asutused peavad rendisummade kulud planeerima oma riiklikesse eelarvetesse.

---

<sup>99</sup> Intervjuu Linda Veibyga.

<sup>100</sup> Sealsamas.

<sup>101</sup> Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

<sup>102</sup> Intervjuu Statsbyggi varahalduse osakonna vanemarhitekti Bente Mathiseniga 24. novembril 2015.

<sup>103</sup> Intervjuu Magnus Tengega.

<sup>104</sup> Intervjuu Bente Mathiseniga.

Kuna Statsbyggil rendilepingud on enamasti sõlmitud 25–40 aastaks ning neid muudetakse suhteliselt vähe (välja arvatud suuremahuliste investeeringute korral), siis aitab see kavandada stabiilset kulu eelarves.<sup>105</sup>

Statsbyggil on eraldi strateegia kultuuriväärtusliku ja ajaloolise kinnisvara jaoks (vt eespool), mis võimaldab neid hooneid teistmoodi kohelda kui uusehitisi, sest restaureerimine ja haldamine on kallim ja keerulisem. Erinevatelt kinnisvaraobjektidelt laekuvaid tulusid siiski riskasutada enam ei ole lubatud, st konkreetse hoone renti saab kasutada ainult selle hoone kulude katmiseks.<sup>106</sup>

Statsbyggile kuuluvaid subsideeritavaid hooneid (muuseume, esindushooneid, varemeid) hallatakse riigieelarvest saadavatest otsetoetustest. Statsbyggil hinnangul on need vahendid liiga väikesed, et hooneid eeskujulikult restaureerida ja hooldada, kuid iga-aastased läbirääkimised eelarve protsessis on taganud siiski eelarve pideva kasvu.<sup>107</sup>

- **Norras, nagu teisteski Skandinaavia riikides, on muinsuskaitse mitmetasandiline, lisaks kultuuripärandiseadusega riiklikult kaitstud mälestistele, on suur osa kultuuripärandist kaitstud läbi planeeringute nii riiklikul kui ka kohalikul tasandil.**
- **Norras on väga suur osakaal vanuse tõttu (hoonete puhul enne 1649. a ehitatud) automaatselt kaitstud kultuuripärandil. Hilisem pärand on kaitstud valikuliselt, suure osa planeeringutega.**
- **Riigile kuuluv kultuuripärand oli kuni 2000. aastani nõrgema kaitsega, kuid nüüdseks kehtivad samad põhimõtted ja reeglid mälestiste kohtlemisel, sõltumata omandivormist. Selle tulemusena võeti 2006. aastal ligi 2000 riigile kuuluvat hoonet muinsuskaitse alla.**
- **Riik on Norras suurim kinnisvaraomanik, seda ka kultuuriväärtuslike hoonete puhul. Riiklik määrus nõuab kõikidelt riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara omanikelt oma kinnisvarale kaitse- ja haldusplaanide koostamist.**

---

<sup>105</sup> Sealsamas.

<sup>106</sup> Sealsamas.

<sup>107</sup> Sealsamas.

- Norra põhiseaduse 200. juubeli puhul tõstis Norra Muinsuskaitseamet 2014. aastal kultuuripärandi esile kui põhiseaduse olulise edasikandja järgnevatele põlvetele. Valmis hulk olulisi pärandivaldkonna kaitset käsitlevaid projekte, sh riigimaa kaitseplaanid.
- Statsbygg ehk Norra Avalike Hoonete ja Kinnisvara Amet on peamine, kuid mitte ainus riigi kinnisvara haldaja. Tegutseb Kohaliku Valitsuse ja Regionaalse Arengu Ministeeriumi valitsemisalas.
- Statsbyggil on kultuuriväärtuslike hoonete haldamiseks oma strateegia. See tugineb projekti „Riigi kultuuriväärtuslik kinnisvara perioodil 2003–2008“ ja selle jätkuprojekti tulemustel.
- Ehitismälestiste säilivuse parandamiseks on Statsbygg koostöös Norra Muinsuskaitseametiga välja töötanud riigimaa kaitseplaanid ja haldusplaanid igale hoonele (võrreldavad Eesti pärandi alusuuringute, teemaplaneeringute, muinsuskaitse eritingimuste ja hooldusjuhenditega, lisaks haldusküsimused).
- Statsbyggi juures töötab ekspertgrupp, mis tegeleb kultuuripärandi küsimustega ning annab kinnisvara halduritele ja rentnikele nõu kaitse- ja haldusplaanide koostamisel.
- Oluline tööriist kaitseplaanide koostamisel on spetsiaalselt selleks välja töötatud riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara andmebaas, mis on riigiasutuste ristkasutuses.
- Muinsuskaitseamet soosib ja julgustab riiki säilitama algset funktsiooni kultuuriväärtuslikes hoonetes, näiteks kohtute tegutsemist vanades kohtuhoonetes ja koolide hoidmist vanades koolimajades.
- Enne ümberkohandamist või müümist on riik kohustatud kultuuriväärtuslikule kinnisvarale koostama haldusplaani, et tagada pärandiväärtuste säilitamine.
- Suures osas rahastatakse riigisektorites kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamist rendisüsteemiga, mis sisaldab investeringukulude komponenti.
- Statsbyggile kuuluv kultuuriväärtuslik kinnisvara on jagatud tulupõhiselt hallatavaks ja riiklikult otse subsideeritavaks (nt muuseumid, varemed, mõned esindushooned). Viimaseid hallatakse riiklikest otsetoetustest.



# 3. SOOVITUSED TULEVIKUKS: ÜLDPOLIITILISED KÜSIMUSED

## ÜLDISED PÕHIMÕTTED MUUTUSE TEKITAMISEKS RIIGILE JA KOV-ILE KUULUVA KULTUURIVÄÄRTUSLIKU KINNISVARA HALDAMISE TUGISÜSTEMIS

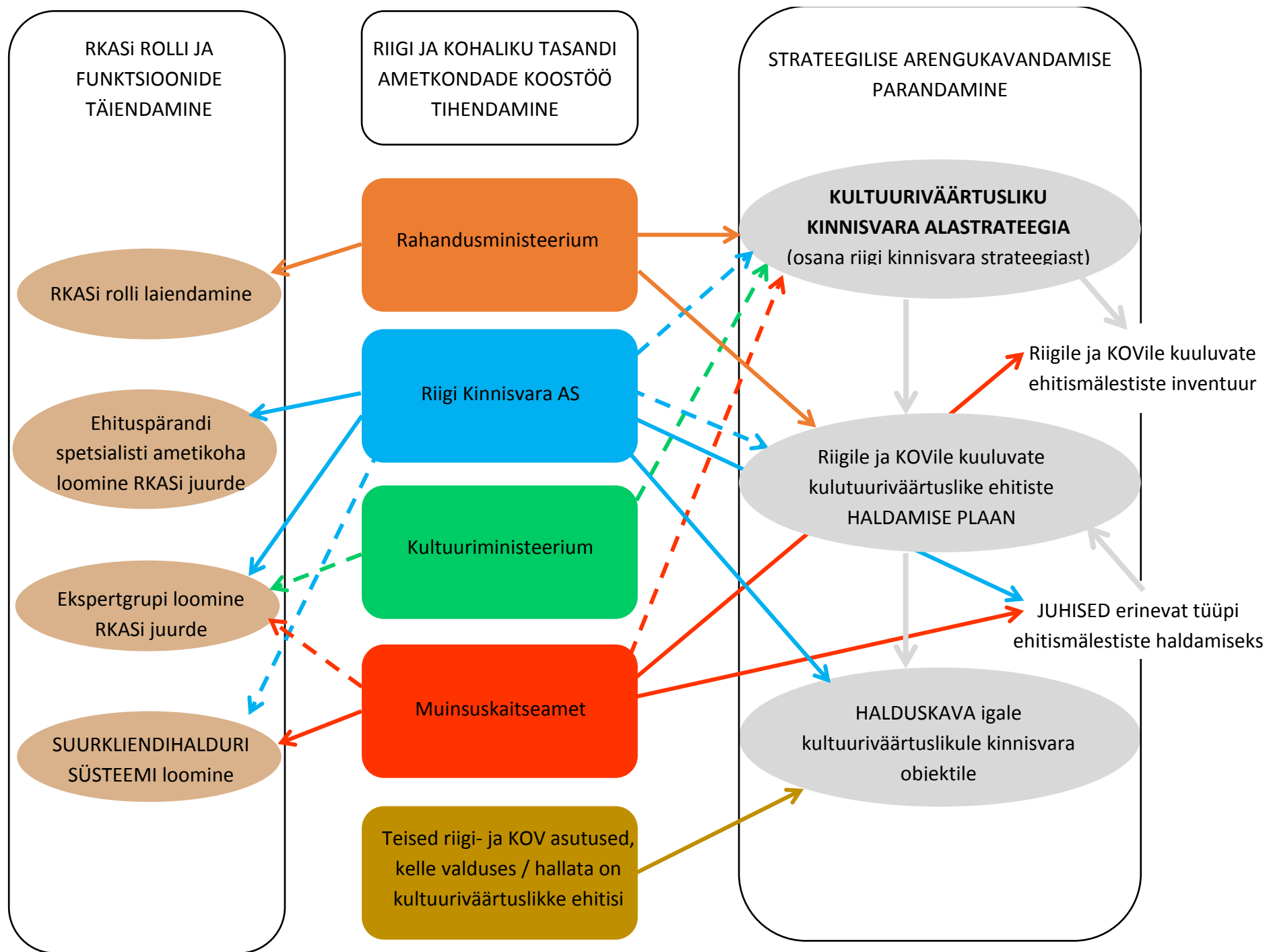
Täna on kultuuripärand ja kultuurimälestised teema, mida väljaspool kultuurivaldkonda Eesti riiklikes strateegilistes dokumentides sisuliselt ei puudutata. Kui võrrelda põhjanaabritega, on Eestis kultuuripärandi rolli laiem tunnetamine ja kajastamine – rahvusliku ja ruumilise identiteedi loojana, kvaliteetse elukeskkonna osana jne – ühiskonnas vähene. Samuti on vähe pööratud tähelepanu seoste loomisele kultuuripärandi ja teiste valdkondade vahel.

Kultuuripärandi temaatika horisontaalsusest tulenevalt on oluline, et vastutus ehitismälestiste kaitse eest oleks jagatud erinevate institutsioonide vahel. Lisaks kultuuriministeriumile ja muinsuskaitseametile on oluline roll rahandusministeriumil, kelle allasutuseks on paljusid mälestisi haldav RKAS, aga ka majandus- ja kommunikatsiooniministeriumil ja keskkonnaministeriumil, kellest esimesega tekivad kokkupuutepunktid turismi- ja teisega keskkonna arendamise valdkonnas. Samuti on oluline roll teistel riigiasutustel ja -ametitel, kelle valduses/halduses on kultuuriväärtuslikku kinnisvara.

Kuigi antud töö esialgseks eesmärgiks oli soovitude ja nõuannete väljatöötamine eeskätt RKASile kultuuriväärtuslike ehitiste paremaks haldamiseks, tekkis erinevates töötappides informatsiooni, mis tingis vajaduse täiendavalt ka laiapõhjalisemate poliitikasoovituste tegemiseks. Antud töö fookusest tulenevalt teeme laiemad ettepanekud eelkõige RKASile kui riigi kinnisvara suurhaldurile ning samuti rahandusministeriumile kui RKAS aktsiate omanikule. Muutuse tekitamiseks peame vajalikuks kolme tüüpi tegevusi (vt ka joonis 8):

- 1) strateegilise arengukavandamise parandamine,
- 2) riigi ja kohaliku tasandi ametkondade koostöö tihendamine ning
- 3) RKASi rolli ja funktsioonide täiendamine.

Joonis 8. Põhitegevused ja kesksed institutsioonid muutuse tekitamiseks riigile ja KOVile kuuluva kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamise tugisüsteemis



---

## ETTEPANEKUD RAHANDUSMINISTEERIUMILE

- Arvestades, et riigi kinnisvara strateegia on olemuselt laiapõhjaline ja kogu riigi kinnisvarast tervikpildilist nägemust kujundav, on oluline, et see käsitleks ka nii riigi kui ka kohaliku omavalitsuse valduses olevaid mälestisi. Arvestades viimaste eripärasid, oleks oluline, et antud strateegia sisaldaks eraldi **riigi kultuuriväärtusliku kinnisvara alastrateegiat**. Selle peaks välja töötama koostöös kultuuriministeeriumi ja muinsuskaitseametiga;
- Antud alastrateegia üheks eesmärgiks on soodustada riiklike funktsioonide täitmist kultuuriväärtuslikes hoonetes, eelistades algset kasutust või kui see ei ole võimalik, siis sobiliku uue funktsiooni leidmist;
- Alastrateegia rakendamiseks on oluline läbi viia riigile (ja KOVile) kuuluvate ehitismälestiste inventuur: tervikliku ülevaate kujundamine olemasolevatest objektidest ning nende seisukordadest ja investeerimisvajadustest (Norra oma vastavate korduvate kaardistustega on siin heaks eeskujuks);
- Koostada kultuuriväärtusliku kinnisvara alastrateegiast lähtuvalt pikaajaline ja terviklik **riigile (ja KOVile) kuuluvate ehitismälestiste haldamise plaan** koostöös muinsuskaitsevaldkonna institutsioonide ja RKASiga. Haldamise plaani üheks oluliseks osaks võiks olla ühtsete juhiste koostamine riigi omanduses oleva kultuuriväärtusliku varaga, sh erinevat tüüpi mälestistega ümberkäimiseks. Juhiste koostamisel on oluline koostööd teha riigi tasandi muinsuskaitsevaldkonna institutsioonidega.
- Alastrateegiaga võiks määratleda ka nõudmise mälestise müümisel anda juurde investeerimisvajadus ja haldusplaan (Norra eeskujul);
- Lisaks peaks alastrateegia andma võimaluse hoonete hinnastamise mudelit kujundada selliselt, et uue hoone ehitamisel arvestatakse ka restaureerimata jäetud hoone jätkuvaid konserveerimiskulusid;

- Selleks, et RKAS saaks kultuuriväärtusliku kinnisvara osas lähtuda laiematest ühiskondlikest eesmärkidest, on oluline üle **vaadata RKASi põhikirjalised eesmärgid, tuues** kasumi teenimise kõrval (võrdselt) **olulisele kohale ka kultuuripärandi säilitamise vajaduse avalikes huvides**. (Ka Riigi Metsamajandamise Keskusel on kahetised eesmärgid: kohustus teenida riigile tulu kui ka hoida ja väärtustada metsa). Laiemate eesmärkide realiseerimiseks peaks muutma paindlikumaks ka RKASi kultuuriväärtusliku kinnisvara haldusmudelit, arvestades, et kultuuriväärtusliku kinnisvara puhul ei pruugi renditulud katta kõiki halduskulusid (nn subsideeritav kinnisvara).

---

## **ETTEPANEKUD RIIGI KINNISVARA AS-ILE**

- Panustada riigi kinnisvara strateegia elluviijana kultuuriväärtusliku kinnisvara haldamise alastrateegia väljatöötamise;

- Koostada koostöös rahandusministeeriumiga riigile (ja KOVile) kuuluvate ehitismälestiste haldamise plaan;

- Kultuuriväärtusliku kinnisvara tasuvusanalüüside tegemisel lähtuda kultuuriväärtusliku kinnisvara kogu elutsüklist ning arvestada nii riiklikke kui ka regionaalseid mõjusid;

- Kombineerida haldamisel rendi süsteemi investeeringutoetustega, sealjuures arvestades et kõigi hoonete puhul pole võimalik kulusid tervikuna rendist katta. Viia sisse nn subsideeritava kinnisvara mõiste, määratledes selle olemuse ja tunnused ära kultuuriväärtusliku kinnisvara alastrateegias;

- Koostada **igale RKASi valduses olevale kultuuriväärtuslikule kinnisvaraobjektile halduskava**, mis arvestab konkreetse hoone väärtustega;

- **Lua ehituspärandi spetsialisti ametikoht**, mis tagaks pärandiga seotud küsimuste sujuva ja ökonoomse lahendamise RKAS'i haldusalas (vt ka eraldi infokasti);

- Moodustada **kultuuriväärtusliku kinnisvaraga tegelemiseks ekspertgrupp**, kuhu kuuluksid arhitektuuripärandi ja muinsuskaitse spetsialistid. Ekspertgrupi ülesandeks oleks anda sisendit alastrateegia väljatöötamiseks ja edasisse arendamiseks. Igapäevaseks tööülesandeks oleks halduskavade koostamise konsulteerimine ja muinsuskaitsealane nõustamine nii asutusesiseselt kui väljapoole (rentnikud);
- Koolitada pidevalt haldureid, kelle portfelli kuulub kultuuriväärtuslike hooneid.

#### **Ehituspärandi spetsialisti ametikoha loomisest RKASile tõusev kasu:**

1. Pidev abi halduritele mälestistega seotud objektide haldamisel ja remondi- või arendustegevuste kavandamisel, sh vajadusel suhtlemine Muinsuskaitseameti ja halduslepinguga muinsuskaitset teostavate omavalitsustega. RKAS-i esindaja muinsuskaitsealastes küsimustes tagaks ka RKAS-i huvide parema kaitstuse diskussioonis Muinsuskaitseameti või vastavate omavalitsuse ametnikega.
2. Mälestise potentsiaali kiirem hindamine (nt kasutuseks teises funktsioonis), seda nii riiklike vajaduste tarbeks kui müügi korral. Samuti võimalike mälestise staatuse lõpetamise protsessi kiirem korraldamine (mälestiste koguhulgas on teatud hulk ekslikult kaitse all olevaid objekte, samuti neid, mille riikliku mälestise staatust tänaste muinsuskaitsealaste arusaamade kohaselt on küsitav).
3. Müügiobjektide juures muinsuskaitsealastest staatusest tulenevate riskide vähenemine (nt tasub kaaluda, kas teha juurde lihtsustatud muinsuskaitse eritingimused, mis annavad üldjoontes pildi võimalikest piirangutest ja kohustustest ning arendusvõimalustest). Müügiobjektide parem presenteerimine põhjalikuma info läbi.
4. Kompetentsi tekkimine objektihaldurite sisekoolitamiseks.
5. Kompetentsi tekkimine muude objektide arhitektuuriväärtuslikkuse hindamiseks ja seeläbi nende säilimisele kaasaaitamiseks.
6. RKAS-i kuvandile kultuuripärandi hoidmise lisandumine, mis annab parema positsiooni ka kultuuriväärtusliku kinnisvaraga seotud seisukohtade kujundamisel ja sellealastes diskussioonides osalemisel ning mis kokkuvõttes vähendab võimalust kritiseerida RKASi hoolimatus käitumises kultuuripärandi suhtes.

- Panustada oluliselt kultuuriväärtusliku kinnisvara alastrateegia välja töötamise – muinsuskaitseametist peaks tulema sisend sellesse strateegiasse;
- Kultuuriväärtusliku kinnisvara alastrateegia rakendumiseks viia läbi **riigile (ja KOVile) kuuluvate ehitismälestiste inventuur**, luues tervikpildi olemasolevatest objektidest, mis on omakorda aluseks investeerimisvajaduste määratlemisele;
- Teha muinsuskaitseameti veebilehel kättesaadavaks info headest praktikatest muinsuskaitsealuste hoonete haldamisel, koostada koostöös **RKASiga juhiseid erinevat tüüpi mälestiste haldamiseks** ja teha need kättesaadavaks;
- Pakkuda (koos RKASiga) terviklikumat nõustamist asutuste käsutuses oleva kogu hoonete portfelli osas, kus muinsuskaitseameti kanda oleks eelkõige kultuuriväärtusliku vara puudutav kompetents. Selle paremaks toimimiseks võiks **luua suurkliendihalduri süsteemi**, kus üks haldur nõustaks ja pakuks tugiteenuseid organisatsioonidele, kelle kinnisvara hulgas on palju kultuuriväärtuslikke objekte.

## 4. MEETODID ARVESTAMAKS KULTUURIVÄÄRTUSLIKKU ASPEKTI KINNISVARAGA SEOTUD OTSUSTES

Tänapäeva kiirelt arenevas ühiskonnas muutub hoogsalt ka füüsiline elukeskkond selle ümber – kohandudes ja muutudes vastavalt toimivatele arengutele ja uuendustele. Sealjuures kerkib esile küsimus, kuidas sellises kiirelt arenevas ja ümberkujunevas keskkonnas säilitada kultuuriväärtuslike ehitiste püsijäämine, terviklikkus ja autentsus. Meetodeid, kuidas jõuda tasakaalustatud lahendusteni, mis kultuuriväärtuslikku ehitist kõige vähem kahjustavad, võib olla mitmeid ja nende keerukus sõltub nii kavandatava sekkumise ulatuslikkusest kui objekti tähtsusest. Väga ulatuslike, pigem mitut objekti või tervet keskkonda laiemalt mõjutavate muudatuste puhul võiks läbi viia **pärandimõjude hindamise**. See on olemuslikult keeruline ja kompleksne eksperthinnang, mis analüüsib erinevaid pärandit mõjutavaid tegureid ja pakub optimaalseid lahendusi pärandit puudutavate negatiivsete mõjutegurite vähendamiseks, kõrvaldamiseks või kompenseerimiseks. Pärandimõju hindamist käsitlev alapeatükk 4.1 tutvustab selle metoodika üldpõhimõtteid.

Igapäevaseks toimetamiseks kultuuriväärtusliku kinnisvaraga on pärandimõju hindamine selle klassikalisel kujul liiga keeruline ja ajamahukas protseduur, pigem oleks siinkohal oluline, et hoonete kultuuriväärtuslikkuse aspekt saaks otsuste kujundamisel arvesse võetud. Selle esmaseks eelduseks on teadlikkus – oskus ära tunda kultuuriväärtuslikku kinnisvara ning teada, millised piirangud ühel või teisel juhul kaasnevad, et osata arvestada juba kehtestatud piirangutega ning seeläbi otstarbekalt toimida. Riigi omanduses on ka hulk sellist kultuuriväärtuslikku kinnisvara, millel *de facto* on olemas arvestatav kultuuriväärtus, kuid mis *de jure* ei ole mingil moel praeguses õigusruumis kaitstud. Viimaste puhul on kultuuriväärtuse arvestamine eeskätt soovituslik (seaduslikku alust seda nõuda ei ole), eesmärgiga tõsta kinnisvara väärtust selle kultuuriväärtusliku potentsiaali realiseerimise või vähemalt säilitamise läbi. Nii toimides näitab riik ühtlasi eeskuju ka eraomanikule. Juriidilise kaitseta kultuuriväärtusliku kinnisvara puhul on kogu protsessi oluliseks komponendiks hinnang, kui suur on otsuse mõjul tekkiv oht kultuuriväärtuse säilimisele, et seeläbi vältida kultuuriväärtuslikkuse seisukohast lausa kahjulikke otsuseid, kuivõrd ükski ametkond sellise kinnisvara puhul kultuuriväärtuslikkuse säilimist ei kontrolli.

Alapeatükis 4.2 on toodud juhendmaterjal, mis peaks kaasa aitama hoonete kultuuriväärtuslikkuse säilimisele ning see on mõeldud kasutamiseks igapäevaselt riigi kinnisvaraga toimetavatele isikutele. Et üheks kõige olulisemaks hoone kultuuriväärtust ohustavaks sekkumise viisiks on mitmesugused ehitus- ja renoveerimistööd, on juhendmaterjal keskendunud toimimispõhimõtetele ja mõju hindamisele just selles olukorras.

Arvestades kasutatavuse aspekti olulisust juhendmaterjalide kasulikkuseks osutumisel, testiti välja töötatud juhendit selle lõppkasutatajate ja kasusaajate peal. Testimise eesmärgiks oli hinnata juhendmaterjali rakendatavust erinevat tüüpi kultuuriväärtuslike objektide peal ja juhendi erinevate osade asjakohasust.

Juhendmaterjalide testiti kahel erineval moel:

- 1) Ühelt poolt testiti A osa toimivust erinevate kultuuriväärtuslike ehitiste peal, valides testimiseks välja seitse hoonet, mis anti RKASi halduritele ülesandega tuvastada juhendi alusel nende hoonete kultuuriväärtuslikkus.
- 2) Teisalt testiti juhendmaterjali tervikuna (osaid A, B, C), saamaks tagasidet erinevate osade loogilisuse ja asjakohasuse kohta. Testijateks olid RKAS-i projektijuhid.

Mõlemal juhul küsiti tagasidet juhendi kasutajasõbralikkuse kohta, paludes testijatel juhendmaterjali hinnata järgmiste aspektide lõikes:

- kas Teie arvates on sellisest juhendist Teie igapäevatoös kasu?
- kas see oleks sellisel kujul rakendatav?
- kas Teil on ettepanekuid juhendi täiendamise või muutmise osas?
- kui kaua Teil juhendi täitmiseks aega kulus?

Kokku testis juhendmaterjali neli inimest.

Testijate kommentaare arvesse võttes valmis juhendi lõplik versioon. Enim pöörati tähelepanu juhendi B ja C osade täpsustamisele ja just juhendi kasutamise vajaduse ja konteksti täiendavale selgitamisele: millal ja millistel puhkudel on oluline juhendmaterjali kasutada. Lisati juurde skemaatiline selgitus erinevate juhendmaterjalide omavahelisest seotusest. Samuti lisati juhendmaterjalidesse otseviited (lingid), et vähendada õige koha leidmiseks minevat aega.



## 4.1 PÄRANDIMÕJU HINDAMINE

Suure kultuuriväärtusega objektide ja väga ulatusliku sekkumise puhul on soovitatav läbi viia pärandimõjude hindamine. See tähendab erinevate pärandit mõjutavate tegurite analüüs, jõudmaks lahenduseni, mis kultuuriväärtuslikku ehitist kõige vähem kahjustab.

Hetkel puudub Eestis reguleeritud alus pärandimõjude hindamiseks ning ka praktikas on seda harva läbi viidud.<sup>108</sup> 2005. aastast kehtib „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus“<sup>109</sup>, mis käsitleb muuhulgas ka keskkonnamõjuga tegevusi, mis avaldavad mõju kultuuripärandi säilimisele ja püsijäämisele, kuid ei paku piisavat alust selleks, et kultuuriväärtusega ehitistele mõjuvaid tegureid hinnata ja nendega tegelemiseks vastavaid protseduure rakendada.

UNESCO Maailmapärandi Komitee soovitusel ja ICOMOS`i eestvedamisel koostati 2011. aastal juhend pärandimõju hindamiseks<sup>110</sup>, mis puudutab küll eelkõige maailmapärandi objektidele, kuid millest võib leida suuniseid ka Eesti jaoks. 2012. aastal toimus Hiinas WHITRAP`i<sup>111</sup> ja ICCROM`i<sup>112</sup> koostöös rahvusvaheline pärandimõju hindamise töögrupp, mille põhjal koostatud aruanne<sup>113</sup> pakub samuti olulisi näpunäiteid Eesti kontekstis.

Vastavalt Mõjuhinnangu Rahvusvahelise Assotsiatsiooni<sup>114</sup> määratlusele on pärandimõjude hindamine protsess, millega selgitatakse välja, prognoositakse, hinnatakse ja kommuniqueeritakse

---

<sup>108</sup> Näiteks on tehtud Tallinna linnavalitsuse uue hoone ehitamise eelnevalt pärandimõju hindamine: Eesti Arhitektide Liit, Heritage Impact Assessment. Impact of the new Tallinn City Governemnt building (new Town Hall) on the Outstanding Universal Value of Historic Centre (Old Town) of Tallinn.

<sup>109</sup> Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, RT I 2005, 15, 87.

<sup>110</sup> ICOMOS, Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties. A publication of the International Council on Monuments and Sites.

<sup>111</sup> World Heritage Institute of Training and Research for the Asia and Pacific Region (Aasia ja Vaikse Ookeani Piirkonna Maailmapärandi Koolitus- ja Teadusuuringute Instituut).

<sup>112</sup> International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property (Kultuuriväärtuste Uurimise, Säilitamise ja Restaureerimise Rahvusvaheline Keskus).

<sup>113</sup> World Heritage Institute of Training and Research for the Asia and Pacific Region under the auspices of UNESCO, World Heritage Institute of Training and Research-Asia and Pacific (shanghai), 2009-2012, <http://www.whitr-ap.org/index.php?classid=1462&id=84&t=show>.

<sup>114</sup> International Association for Impact Assessment (IAIA), 2015, <http://www.iaia.org/>.

olemasolevate või väljapakutud arenduspoliitikate või -tegevuste võimalikke mõjusid parandi väärtusele, kultuurielule, asjakohastele institutsioonidele ja kogukonnale, seejärel integreeritakse järeldused ja tulemused planeerimise ning otsuste langetamise protsessiks eesmärgiga leevendada kahjulikke mõjusid ja suurendada positiivset tulemust.

Eelkõige peaks parandimõju hindamine sisaldama järgmisi aspekte:

- 1) Tuleb välja selgitada kavandatava arenduse või muudatuse poolt mõjutatava kultuuriväärtusliku ehitise peamised omadused: väärtus (kõrge väärtusega või madala väärtusega hoone), terviklikkus, autentsus, kontekst, tingimused jmt. Kui muudatus või arendus avaldab mõju nimetatud parandiobjekti omadustele, peab nende mõjude hindamine olema arenduse või muudatuse planeerimisel kesksel kohal. Sõltuvalt parandiobjekti väärtusest on võimalik järgmistes protsessi etappides hinnata, kas parandile avalduvad mõjutegurid on aktsepteeritavad, leevendatavad või mitteaktsepteeritavad.<sup>115</sup>
- 2) Oluline on välja selgitada parandile mõju avaldava kavandatava muudatuse või tegevuse iseloom (kinnisvaraarendus, müük, omandisuhete muutumine vms), et vastavalt analüüsida tekkivate mõjude ulatust.
- 3) Parandile avalduvate mõjurite objektiivne hindamine. Kultuuriväärtuslikule ehitisele avaldub mõju võib olla nii kahjulik (objekti täieliku või osalise hävimise ja/või muudatused selle asupaigas), kui ka kasumlik (projekt stabiliseerib või tugevdab parandi funktsiooni või parendab selle säilitamist ja hooldamist).

Lisaks on vaja hinnata kavandatava tegevuse mõju tüüpe (otsene, kaudne, kumulatiivne, järgnev). Otsene mõju avaldub esmase tagajärjena kavandatud arenduse või muudatuse rakendamisel, mis võib põhjustada objekti täieliku või osalise hävimise ja/või muudatused selle asupaigas. Kaudne mõju ilmneb kui ehitustööde või arenduse kõrval-tagajärg, mis võib põhjustada parandi objekti asukoha hävimise või muutumise, kuna ületab arenduse all olevat ala. Näiteks infrastruktuuride, nagu teed või elektriliinide rajamine, mis on vajalikud arenduse toetamiseks. Kumulatiivne mõju ilmneb juhul, kui üksik mõju võib olla tühine, kuid erinevad tegurid toimuvad samaaegselt või üksteise järel ning selle tulemuseks on mõõdetav mõju parandi ressursile. Järgnev mõju on midagi, mida võib eeldada isegi pärast

---

<sup>115</sup> Vastavad mõjude olemuse kategooriad on välja pakutud Ayesha Pamela Rogers (Academic Coordinator Center for Cultural Heritage Conservation & Management National College of Arts) ettekandes: Heritage Impact Assessment: A Tool for Safeguarding the Built Heritage of Pakistan. Institute of Architects of Pakistan (Lahore Chapter), 28.02.13, [https://www.academia.edu/3107605/Heritage\\_Impact\\_Assessment\\_A\\_Tool\\_for\\_Safeguarding\\_the\\_Built\\_Heritage\\_of\\_Pakistan](https://www.academia.edu/3107605/Heritage_Impact_Assessment_A_Tool_for_Safeguarding_the_Built_Heritage_of_Pakistan).

otsese mõju leevendamist.<sup>116</sup>

- 4) Selgete juhtnööride koostamine, kuidas kahjulikke mõjusid ära hoida, korvata või leevendada. Juhul, kui kõrge kultuuriväärtusega ehitisele avalduv mõju on ülisuur, mida ei ole võimalik leevendada, tuleks lisada kaalutlus kavandatavat muudatuse või arenduse teiste võimaluste osas, nagu ehitusplatsi valik ja asukoht, ajastus, kestus ja plaan.
- 5) Koostada tuleb pärandimõjude hindamise aruanne toetavatest tõestusmaterjalidest, uuringutest, dokumentatsioonist, fotodest jne.<sup>117</sup>

Pärandimõjude hindamisel tuleb olla ka teadlik, et see on koht, kus erinevate osapoolte arusaamad, tõekspidamised ja väärtused põrkuvad. Seetõttu on oluline välja selgitada, kes või mis saavad kavandatavast muudatusest või arendusest kasu või kahju ning millistel põhjustel. Reeglina saavad kavandatavast arendusest majanduslikku kasu arendajad ja tööandjad ning sellest tulenevad finantsilised tagajärjed mõjutavad sageli otseselt otsuste tegemist, mistõttu on pärandimõjude hindamise protsessil oluline roll pärandile avalduvate kahjulike mõjude ärahoidmisel või nende leevendamisel.

---

<sup>116</sup> Vastavad kavandatavate tegevuste mõjude tüübid on välja pakutud Ayesha Pamela Rogers ettekandes: *Heritage Impact Assessment: A Tool for Safeguarding the Built Heritage of Pakistan*.

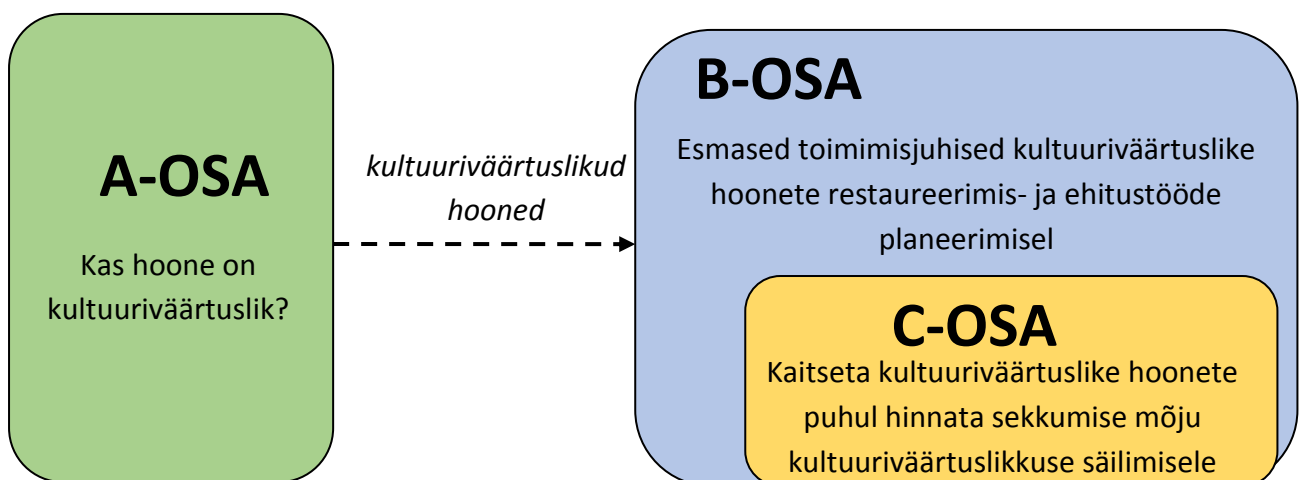
<sup>117</sup> Pärandimõjude hindamise peamised aspektid on esitatud: ICOMOS, *Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*. A publication of the International Council on Monuments and Sites.

## 4.2 JUHENDMATERJALID RIIGILE KUULUVA KINNISVARA HALDAJATELE

Juhendmaterjal koosneb kolmest omavahel lõimitud osast, millest iga osa on kasutatav ka eraldi iseseisva juhendina ega eelda tingimata kogu juhendmaterjali läbitöötamist.

[A-osa](#) annab juhised, kuidas tuvastada, kas hoonel on kultuuriväärtus ning on mõeldud rakendamiseks kinnisvara portfelli investeerimisel, uute objektide lisandumisel portfelli ning ka juhul kui hoone väärtuse kohta varasemalt info puudub, siis kindlasti enne sellega tehtavaid toiminguid.

B-osa ja C-osa on mõeldud kasutamiseks ehitusliku sekkumise (restaureerimine, ümber- või juurdeehitustööd, lammutamine) planeerimisel. [B-osa](#) annab esmased toimimisjuhised kultuuriväärtusliku kinnisvara puhul sõltuvalt selle kaitse tüübist. Kultuuriväärtuslike, ent ilma riikliku või KOVi kaitseta hoonete ehitustööde planeerimisel on üheks esmaseks toiminguks sekkumise mõju hindamine kultuuriväärtusele, et välistada nii kultuuriväärtuse säilimist ohustavad lahendused. Rusikareegli ehitusliku sekkumise mõju hindamisel hoone kultuuriväärtuslikkuse säilimisele leiab [C-osast](#).



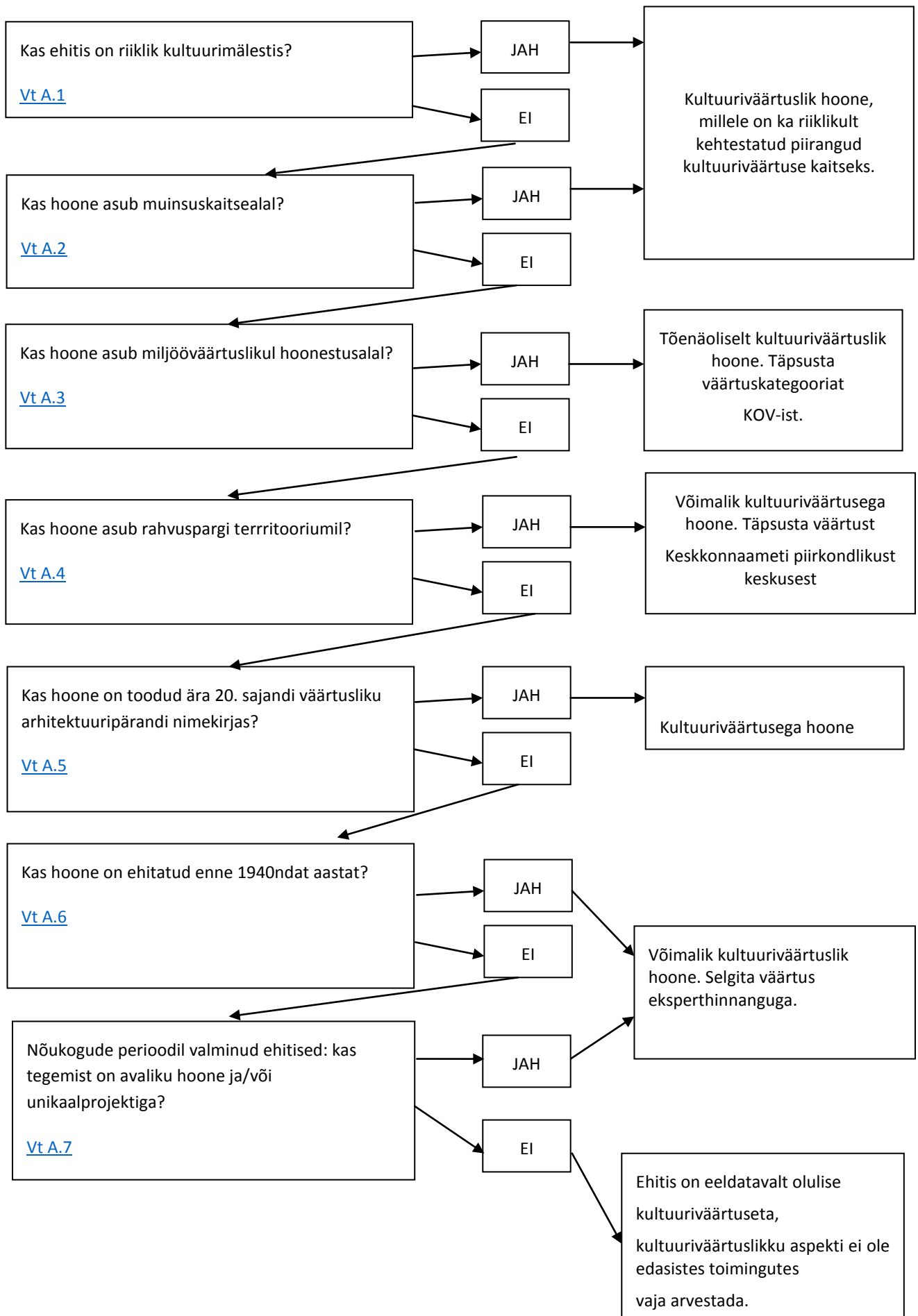
---

## A-OSA. HOONE KULTUURIVÄÄRTUSLIKKUSE TUVASTAMINE

Juhendmaterjali A-osa annab suunised selleks, kuidas selgitada välja, kas hoone omab mingit kultuuriväärtust. Hoonete ja rajatiste puhul on otstarbekas saada ülevaadet nende kultuuriväärtusest ning sellest tulenevatest piirangutest ja võimalustest kohe vahetult pärast vara soetamist või isegi ostu/üleandmise protsessi käigus. Kõigi juba praegu riigi omanduses olevate objektide juures tuleks läbi viia kultuuriväärtuse tuvastamine, et nendega seotud otsuste puhul antud aspekt adekvaatselt arvesse võetud saaks.

### **Kuidas juhendit kasutada?**

Allpool esitatud mõttemudel näitab samm-sammult läbi kontrollküsimuste, kuidas teha kindlaks hoone võimalik kultuuriväärtus, alustades juhtnööridest, kuidas tuvastada, kas hoone kultuuriväärtus on juba varasemalt mingil moel määratletud ning tuues ära ka tegutsemisjuhised ebaselge väärtusega kinnisvara puhul. Juhendmaterjal on üles ehitatud nn välistamise meetodil – kui juba on tuvastatud, et ehitis kuulub mingi kategooria alla (skeemilt on saadud vastus "JAH"), siis ülejäänud kategooriaid pole vaja kontrollida, kuna kategooriad on esitatud kaitse tugevuse ja piirangute ranguse järjekorras ja edasisel tegutsemisel tuleb lähtuda igal juhul rangema kaitse nõutest. (Nt ehitis võib olla üheaegselt nii riiklik kultuurimälestis kui paikneda miljööväärtuslikul hoonestusalal, et aga riikliku kaitse nõuded on karmimad kui miljööväärtuslikul hoonestusalal kehtestatud kaitse- ja kasutustingimused, siis tuleb tegutsemisel lähtuda esimestest, st mälestisele kehtestatud reeglitest.)



### **A.1 Riiklikud kultuurimälestised**

Kõige rangemalt on seaduse jõuga kaitstud ehitised, mis on kultuuriministri määrusega kuulutatud riiklikeks kultuurimälestisteks. Nende puhul kehtib suur hulk erinõudeid ja nende puhul on eriti oluline (nii ajalises kui majanduslikus mõttes) liikuda õiges järjekorras. Et teada saada, kas hoone on riiklik kultuurimälestis, kontrolli hoone aadressi järgi riiklikust registrist [register.muinas.ee](http://register.muinas.ee) (valides vasakul asuvast rippmenüüst "Mälestised") või Maa-ameti Geoportaalist <http://geoportaal.maaamet.ee/> kaardirakenduse "Kultuurimälestiste" kaardikihilt.

### **A.2 Muinsuskaitsealad**

Eestis on hetkel 12 muinsuskaitseala. Neist 11 asub ajaloolistes linnasüdametes (Tallinna, Tartu, Pärnu, Rakvere, Paide, Viljandi, Haapsalu, Lihula, Kuressaare, Valga ja Võru ajaloolised linnasüdamikud) ning 1 on määratletud maastikukaitsealana (Rebala Harjumaal). Muinsuskaitsealade täpsed piirid on tuvastavad kas kirjeldusena riiklikust mälestiste registrist [register.muinas.ee](http://register.muinas.ee) (valides vasakul asuvast rippmenüüst "Mälestised" ning otsingufiltrist liigi "Muinsuskaitsealad") või joonisena Maa-Ameti Geoportali <http://geoportaal.maaamet.ee/> kaardirakenduse "Kultuurimälestiste" kaardikihilt.

### **A.3 Miljööväärtuslikud hoonestusalad**

Kohalikel omavalitsustel on õigus lisaks riikliku kaitse all olevatele objektidele määratleda läbi planeeringute veel täiendavalt arhitektuuriväärtuslike piirkondi, kus hoonete ehitustegevusele (sh lammutamisele ja rekonstrueerimisele) on seatud piiranguid. Kõige tüüpilisemalt on sellistes piirkondades peamiseks eesmärgiks säilitada ala ühtne ilme, seega on piirangud eeskätt hoonete eksterjöörise muutmiseks, interjöörises toimetamiseks on suhteliselt vabad käed. Kõik miljööväärtuslikel hoonestusaladel paiknevad hooned ei ole kultuuriväärtusega, ehkki enamik neist omab vähemal miljööväärtust.

Miljööväärtusliku hoonestusalana defineeritud piirkondi on Eestis kümneid ning neis kehtestatud reeglid varieeruvad üsna tugevalt: suuremates linnades on seatud üsna täpsed kaitse- ja kasutustingimused, väiksemates asulates on vahel piirdutud ainult miljööväärtusliku hoonestusala moodustamisega. Üsna hea loendi Eestis kehtestatud miljööväärtuslikest hoonestusaladest leiab

veebilehelt [www.miljooala.ee](http://www.miljooala.ee). Kuna tegu on mitteametliku allikaga, siis ei pruugi seal esitatud andmed olla alati ammendavad, kuid valdav osa olulisemaid miljööväärtuslike hoonestusalasid on seal loetletud. Kõige kindlama ja kaasajastatuma info miljööväärtuslike hoonestusalade kohta saab kohaliku omavalitsuse arhitektuuri- ja/või ehitusosakonnast, kus on ka võimalik täpsustada konkreetse hoone väärtust.

#### **A.4 Rahvuspargid**

Looduskaitseaduse §26 lõike 1 kohaselt on rahvuspark kaitseala looduse, maastike, kultuuripärandi ning tasakaalustatud keskkonnakasutuse säilitamiseks, kaitsmiseks, taastamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Just kultuuripärandi seisukohalt on see oluline ka käesolevas kontekstis. Eestis on 5 rahvusparki:

1. Lahemaa – Põhja-Eesti rannikumaastike looduse ja kultuuripärandi kaitseks (loodud 1971);
2. Karula – Lõuna-Eesti kuppelmaastike looduse ja kultuuripärandi kaitseks (loodud 1993);
3. Soomaa – Vahe-Eesti soo- ja lammimaastike looduse ja kultuuripärandi kaitseks (loodud 1993);
4. Vilsandi – Lääne-Eesti saarestiku rannikumaastike looduse ja kultuuripärandi kaitseks (loodud 1993);
5. Matsalu – Lääne-Eesti iseloomulike koosluste ning Väinamere looduse ja kultuuripärandi kaitseks (loodud 2004).

Rahvusparkide piirid on leitavad Maa-ameti Geoportaali <http://geoportaal.maaamet.ee/> Looduskaitse ja Natura-alade kaardikihilt.

Rahvuspargis paiknemine ei muuda hoonet automaatselt kultuuriväärtuslikuks, küll aga suurendab selle tõenäosust, seda eeskätt traditsioonilise taluarhitektuuri puhul. Enamikes rahvusparkides on juba läbi viidud ehituspärandi inventeerimine, millega määrati hoonete väärtused. Selle kohta saab infot Keskkonnaameti piirkondlikust keskusest.



## **A.5 20. sajandi väärtusliku arhitektuuri nimekiri**

Aastatel 2008-2012 kaardistati projekti „Eesti 20. Sajandi kaitsmata arhitektuuripärandi kaardistamine ja analüüs“ võrdlevalt üle 2000 arhitektuurselt väärtusliku ehitise perioodist 1870-1991. Osade hoonete puhul on algatatud riiklikuks kultuurimälestiseks tunnistamise protsess, paljude kohta on koostatud ekspertiisid või dokumentatsioonid. On ka selliseid hooneid, mis selgelt elujõuetuna, ei ole otstarbekad kaitsta, kuid lammutamise korral tuleks tingimata dokumenteerida. Igal juhul indikeerib hoone kuulumine antud nimekirja objekti kultuuriväärtuslikkust ja eeldab selle aspekti täpsemat analüüsi ja arvestamist kinnisvaraga seotud toimingutes. Nimekirja kuuluvaid objekte saab aadressi järgi leida registrist [register.muinas.ee](http://register.muinas.ee) (vali vasakul olevast menüüribast "XX sajandi arhitektuur").

## **A.6 Enne 1940. aastat ehitatud hooned**

II maailmasõda tõi Eesti ehituskultuuri olulise murrangu, mida võiks kokkuvõtvalt iseloomustada kui käsitööstusliku ehitusviisi asendumist industriaalsetel meetoditel valminud masstoodanguga. Seetõttu on enne II maailmasõda valminud ehitistel suurem potentsiaal olla arhitektuuriajalooliselt väärtuslik. Ehitise vanuse määramisel võib lähtuda ehitisregistri andmetest.

Hoone vanus üksi ei anna üldjuhul alust seda kultuuriväärtuslikuks pidada (v.a väga vanad ehitised, nt keskaegsed hooned), vaid toimib kombinatsioonis säilivuse (kui autentsel kujul on ajalooline hoone tänase päevani säilinud) ja unikaalsusega (kui erilise hoonega on tegemist). Et selle hindamine eeldab erialaseid teadmisi on enne 1940. aastat ehitatud hoonete väärtuse hindamiseks soovitatav tellida arhitektuuriajaloo eksperdilt lühiarvamus. Juhendi [lisas](#) on ära toodud soovituslik eksperdiarvamuse ankeet, mis lisaks jah/ei vastusele ehitise kultuuriväärtuslikkuse kohta täpsustab ka hoone väärtuskategooriat (väga väärtuslik, väärtuslik, miljöö-/ansambliväärtusega või kultuuriväärtuseta). Eksperdi hinnangu koostaja peaks olema arhitektuuriajaloolase või restaureerimisalase haridusega (vähemalt magistritasemel) ja omama varasemat kogemust vastava perioodi või valdkonna arhitektuuriga tegelemisel. Sobiva eksperdi leidmiseks võib soovitude saamiseks pöörduda Muinsuskaitseametisse, EKA muinsukaitse ja konserveerimise osakonda või Eesti Kunstiteadlaste ja Kuraatorite Ühinguusse.

## A.7 Nõukogude perioodil valminud ehitised: tüüp- või unikaalprojekt?

Nõukogude perioodil valminud ehitistest suur osa moodustavad tüüpprojekteeritud korterelamud, mida tänaste muinsuskaitsete tõekpidamise järgi arhitektuuriajalooliselt väärtuslikuks üldiselt ei loeta. Tähelepanelikum tuleks olla sellel perioodil valminud unikaalprojektide alusel ehitatud hoonete, sh iseäranis avalike hoonete (administratiivhooned, klubid, sööklad, kultuurimajad, keskusehooned jne) puhul, kuna siin on kõige suurem tõenäosus, et tegu võib olla tunnustatud arhitekti loomingu hea näitega, millel on oluline roll Eesti kultuuriloos. Soovituslik on kõigi nõukogude perioodil valminud avalike hoonete puhul tellida arhitektuuriajaloo eksperdilt lühiarvamus selle väärtuse kohta. Ekspertarvamust võiks küsida ka selgelt eriilmeliste ehk eeldatavalt unikaalprojekti järgi valminud elamute, ühiskondlike hoonete (nt koolid, lasteaiad) ja tööstushoonete puhul, samuti juhul kui hoonega on integreeritud kunstiteoseid (nt seinapannood, mosaiigid vms dekoratiivsed lisandid).

Juhendi [lisas](#) on ära toodud soovituslik eksperdiarvamuse ankeet, mis lisaks jah/ei vastusele ehitise kultuuriväärtuslikkuse kohta täpsustab ka hoone väärtuskategooriat (väga väärtuslik, väärtuslik, miljöö-/ansambliväärtusega või kultuuriväärtuseta). Eksperdihinnangu koostaja peaks olema arhitektuuriajaloolase või restaureerimisalase haridusega (vähemalt magistritasemel) ja omama varasemat kogemust vastava perioodi või valdkonna arhitektuuriga tegelemisel. Sobiva eksperdi leidmiseks võib soovitude saamiseks pöörduda Muinsuskaitseametisse, EKA muinsukaitse ja konserveerimise osakonda või Eesti Kunstiteadlaste ja Kuraatorite Ühingusse.

## EKSPERDIHINNANG EHTISE KULTUURIVÄÄRTUSE KOHTA

<b>1</b>	<b>ÜLDANDMED</b>	
	<b>Nimetus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nimetus anda võimalusel algse funktsiooni järgi, nt kui hoone on ehitatud meiereiks, kirjutada meierei ka siis, kui nüüd on elamu.</li> <li>- Kolhoosiehitistel anda kolhoosi nimi, mitte kohanimi (nt Sverdlovi nim kolhoos)</li> <li>- Kui hoonel on olnud nimi, siis märkida ka see (nt villa Oxenberg)</li> </ul>
	<b>Aadress ja katastritunnus</b>	Maakond, linn, vald, küla, tänav, maja nr või maakohtades kinnistu nimetus (aadress ja kinnistu nimetus märgitakse maakatastri järgi), katastritunnus vt Maa-ameti kaardiserverist.
	<b>Praegune funktsioon</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kas eksperthinnangu koostamise ajal kasutusel või kasutuseta</li> <li>- kui kasutusel, siis kas algses funktsioonis</li> <li>- kui muus funktsioonis, siis millises</li> </ul>
<b>2</b>	<b>AJALOOLINE LÜHIÜLEVAADE</b>	
	<b>Rajamisaeg</b>	Projekteerimis- ja ehitamisaeg kui on teda. Kui see info puudub, siis määratleda visuaalse vaatluse ja kaardianalüüsi põhjal.
	<b>Autor</b>	Arhitekt ja büroo, insener, ehitusmeister, omanik, teadmata jne.
	<b>Algne funktsioon</b>	Kui hoonel on olnud mitu olulist ajaloolist funktsiooni ja need on teada, märkida ka need.
	<b>Muu ajalooline teave</b>	Avada lühidalt tausta: mida üldse endast kujutas ja miks tekkis see hoonetüüp), hoones elanud tuntud isikud, sellega seotud olulised ajaloolised sündmused jms.
<b>3</b>	<b>ARHITEKTUUR</b>	

	<b>Mahuline ülesehitus</b>	<i>Korruiselisus, mahtude liigendus, juurdeehitised, katusekuju.</i>
	<b>Ehitusmaterjal</b>	<i>Konstruktsioon, fassaad, katus</i>
	<b>Stiililine määratlus</b>	<i>Nt historitsism, juugend, funktsionalism, traditsionalism, stalinism, modernism, postmodernism jne. Vajadusel kasutada määratlust „rahvapärane“ või „vernakulaarne“.</i>
<b>4</b>	<b>ÜLDSEISUKORD JA HOOLDUSASTE</b>	
	<p>- <i>Vundament, tarindid (seinad, laed, katusekonstruktsioon), avatäited, viimistlus jms (halb, rahuldav, hea).</i></p> <p><i>Suuremate ja tühjalt seisvate või vaid osaliselt kasutuses olevate nõukogudeaegsete ehitiste (kolhoosikeskused, klubid-kultuurimajad) jm taoliste ehitiste puhul võimalusel selgitada, kas hoonet talvel köetakse või mitte. Tühjalt seisvate hoonete puhul ära märkida, kas hoone on suletud või on pääs siseruumidesse avatud kõrvalistele isikutele.</i></p>	
<b>5</b>	<b>VÄÄRTUSHINNANG</b>	
	<p><i>Väärtushinnang tuleb anda lühidalt ja lähtuda neljast kategooriast:</i></p> <p><i>Väga väärtuslik</i></p> <p><i>Väärtuslik</i></p> <p><i>Miljöö-/ansambliväärtuslik</i></p> <p><i>Kultuuriväärtuseta</i></p> <p><i>Hinangule lisada lühike põhjendus (max 5 lauset) miks ekspert nii arvab.</i></p>	
<b>6</b>	<b>ETTEPANEKUD</b>	
	<p>- <i>Väga väärtusliku ja väärtusliku hoone korral koostada muinsuskaitse eritingimuste tüüpi dokument, mis toob esile detailselt hoone väärtused, väärtuslikud detailid jm, mis vajab säilitamist.</i></p> <p>- <i>Miljöö-/ansambliväärtusliku hoone korral anda hinnang, kas on vaja mingites detailides tähelepanulikumat suhtumist (täpsustada kus) või pole pärandiaspekti vaja üldse arvestada.</i></p> <p>- <i>Väärtusetu hoone korral pole pärandiaspekti arvestamine vajalik.</i></p>	

<b>7</b>	<b>EKSPERTHINNANGU TEOSTAMISE AEG</b>
	<i>Välitööde aeg kirjutada kuupäevalise täpsusega. Välitööde aja fikseerimine eksperdihinnangus on edaspidiste võimalike vaidluste aspektist ülimalt oluline.</i>
<b>8</b>	<b>Koostaja andmed: eesnimi, perekonnanimi ja allkiri</b>

## JONISED

### 1. Asukoha skeem

- tähistada koht maakonnas (*väljavõte Maa-ameti kaardilt, värviline põhikaart, mitte aerofoto*).

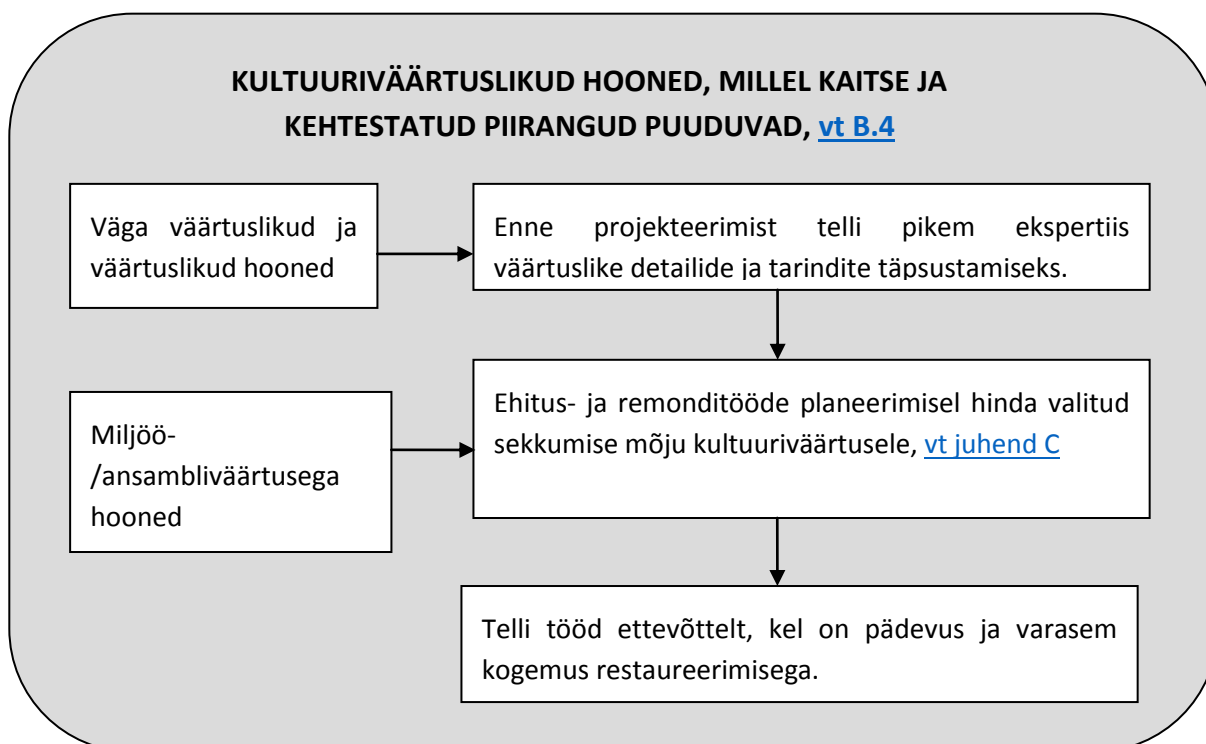
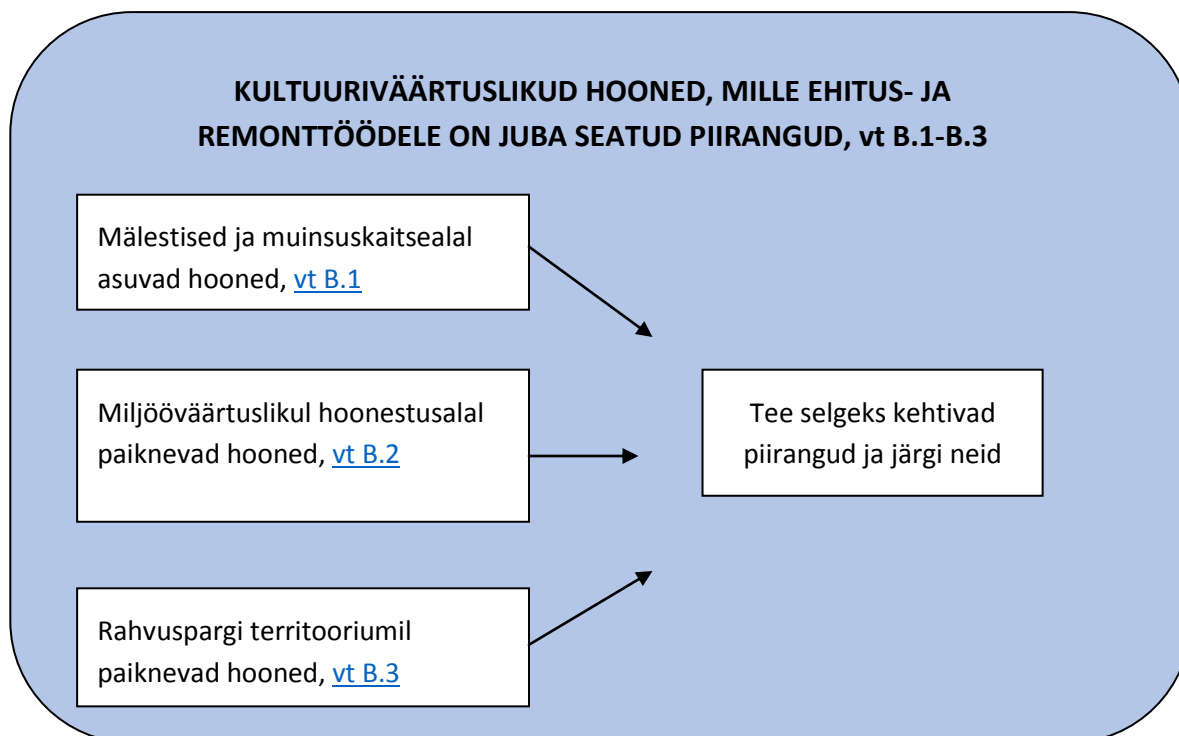
## FOTOD

1. **Ajalooliste fotode koopiad** (need mis on leitavad lihtotsinguna, MUIS-st või FOTIS-st)
2. **Välisvaated neljast küljest, vajadusel ka olulistest fassaadi- või interjööridetailidest**

**Selgituseks:** käesolevat eksperdi lühiarvamust kasutatakse objektide kohta, mis ei ole riiklikud kultuurimälestised ega määratletud väärtusliku objektina varasemates uuringutes (*miljöölade inventeerimised, 20. Sajandi väärtusliku arhitektuuri inventeerimine jne*) ja mille kultuuriväärtus on ebaselge. Eksperdihinnangu koostaja peaks olema arhitektuuriajaloolase või restaureerimisalase haridusega (*vähemalt magistritasemel*) ja omama varasemat kogemust vastava perioodi või valdkonna arhitektuuriga tegelemisel. Ühe ekspertarvamuse koostamise optimaalne ajakulu (*sõltub muidugi objektist*)oleks ca 4 tundi + aeg objektida tutvumiseks kohapeal. Käesolev formaat ei eelda põhjalikke arhiiviuuringuid.

## B-OSA. ESMASED TOIMIMISJUHISED REMONT- VÕI EHITUS-TÖÖDE KAVANDAMISEL ERI TÜÜPI KULTUURIVÄÄRTUSLIKE HOONETE PUHUL

Juhendist leiab esmased nõuanded, kuidas toimida remont- või ehitustöid planeerides eri tüüpi kultuuriväärtuslike hoonete puhul, et ühelt poolt oleks tagatud hoone kultuuriväärtuse säilimine ning teisalt, et juba kehtivaid piiranguid arvestades oleks võimalik käituda võimalikult otstarbekalt, säästes nii raha ja aega.



## B.1 Mälestis või muinsuskaitsealal paiknev ehitis

Nende ehitiste puhul on toimimisjuhised üsna täpselt reglementeeritud muinsuskaitseaduse ja selle rakendusaktidega.<sup>118</sup> Kavandes remonti või ehitustöid neis hoontes, on soovitatav toimida järgmiselt:

1. **Konsulteerida** kavandatavate muudatuste küsimuses vastava piirkonna muinsuskaitse spetsialistiga<sup>119</sup>. Nii mõnigi kord selgub juba eos, et kavandatud muudatusi ei ole soovitud kujul võimalik teostada. Mida varem see selgeks saab, seda vähem kulub tarbetult aega ja vahendeid.
2. **Muinsuskaitse eritingimuste** koostamine, millega saavad selgeks üldised piirangud, võimalused muudatusteks ja arendamiseks<sup>120</sup>. Kehtiva korra kohaselt koostavad muinsuskaitse eritingimusi vastava muinsuskaitse tegevusloaga ettevõtjad<sup>121</sup>. Muinsuskaitse tegevusload antakse erinevatele tegevustele, oluline on igal konkreetset juhul vastava tegevuse olemasolu tegevusloal (antud juhul siis muinsuskaitse eritingimuste koostamine). Valminud eritingimused kooskõlastab Muinsuskaitseamet või selle halduspartner. Sageli koostatakse muinsuskaitse eritingimused juba konkreetset arendust silmas pidades, nii on võimalik neis anda juba ka hinnang kavandatud arendustegevustele ja nende mõjule mälestisele. Eritingimuste tellimine on otstarbekas ka juhul kui ehitise tulevikuplaanid on ebaselged, näiteks on see kavas müüa. Eritingimused annavad ülevaate, millised on konkreetsele objektile kehtivad piirangud, mida antud objektiga üldse teha saab, kas sinna on võimalik kavandada juurdeehitisi jne, võimaldades niimoodi täpsemalt edasisi tegevusi planeerida.
3. Paljude hoonete puhul tuleb arvestada, et enne restaureerimistöid on vajalikud **väliuuringud** (nt ehitusjärgude täpsustamiseks, võimalike maalingute tuvastamiseks vms). Uuringud teostatakse kas eritingimuste koostamisega koos või nähakse eritingimustes ette uuringute vajadus ja programm. Ehkki tänases praktikas toimub uuringute tegemine sageli paralleelselt ehitustöödega, ei saa sellist lähenemist õigeks pidada. Ehituse ajal uuringute tegemine on kahtlemata korralduslikult mugav (tellingud on käepärast; uuringutega kaasneda võiv tolm jms ei ole probleemiks jne), kuid uuringute käigus leitu võib oluliselt

---

<sup>118</sup> Muinsuskaitseadus, Riigi Teataja RT I, 23.03.2015, 128; <https://www.riigiteataja.ee/akt/738898?leiaKehtiv>.

<sup>119</sup> Muinsuskaitseameti maakonnainspektor, halduslepingutega omavalitsustes (Tallinn, Tartu, Narva, Pärnu, Haapsalu) linnavalitsuse vastav osakond või muinsuskaitse spetsialist.

<sup>120</sup> Eritingimused tuleb koostada ka muinsuskaitsealal paiknevale tühjale kinnistule.

<sup>121</sup> Tegevusloaga ettevõtjad leiab Riiklikust Kultuurimälestiste registrist.

muuta ehitisele antavaid väärtushinnanguid ja restaureerimiskontseptsiooni. See omakorda tähendab sageli vajadust ehitustööd seisata ning ehitusprojekt väiksemas või suuremas mahus muuta, mis läheb kokkuvõttes märksa kulukamaks kui korralike uuringute tellimine **enne** projekteerimist.

4. **Restaureerimis/rekonstrueerimisprojekti** peab koostama isik või ettevõtte, kes on registreeritud Riiklikus Kultuurimälestiste registris vastava tegevusloa omanikuna, lisaks peab olema ka arhitektuursete projektide koostamise õigus Majansustegevuse Registri kohaselt<sup>122</sup>. Praktikas on esinenud juhtumeid, kus projekti esitaval firmal see puudub ja nii ei ole selle alusel võimalik väljastada ka ehitusluba. Uusehitiste kavandamiseks munitsuskaitsealal või mälestise kaitsevööndis ei ole munitsuskaitse tegevusluba vaja. Samuti ei ole vaja tegevusluba munitsuskaitsealadel asuvate ehitiste, mis ei ole mälestised rekonstrueerimisprojektide koostamisel (v.a Tallinna vanalinn, mis on UNESCO maailmapärandi objekt).
5. Kultuurimälestise ja munitsuskaitsealal oleva objekti puhul on vajalik ehitustööde ajaks munitsuskaitseline järelvalve, mida peab teostama vastava tegevusloaga spetsialist.

## B.2 Miljööväärtuslikul hoonestusalal paiknev ehitis

Miljööväärtuslik hoonestusala on kohaliku omavalitsuse õigusaktiga (volikogu otsusega) üldplaneeringu või detailplaneeringu raames kehtestatud piiranguala, mille puhul kaitstakse tema olemasolevat ajaloolist hoonestust, linnaruumilist tervikut ja selle moodustavaid üksikelemente (hooned, haljastus, infrastruktuur).

Kavandades remonti või ehitustöid nende suhtes on soovitatav toimida järgmiselt:

1. **Tutvu dokumentatsiooniga!** Miljööväärtuslikul alal toimimist reguleerivad kas seda kehtestava planeeringu juures olevad kaitse- ja kasutustingimused, piirkondliku üldplaneeringu juures olevad tingimused (nt Saku valla üldplaneering) või vastavad teemaplaneeringud (nt Tallinna kesklinna miljööväärtuslike alade teemaplaneering<sup>123</sup>, Karlova ja Supilinna miljööalade teemaplaneeringud)<sup>124</sup>. Need annavad konkreetseid

---

<sup>122</sup> <https://mtr.mkm.ee/>.

<sup>123</sup> <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Tallinna-kesklinna-miljoovaartuslike-hoonestusalade-piiride-maaramine-ning-kaitse-ja-kasutamistingimuste-seadmine>.

<sup>124</sup> <http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/%C3%9CP-03-001> ja <http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/%C3%9CP-06-001>.



hinnangud alal paiknevatele ehitistele ja nende võimalikele tulevikustsenaariumitele, reguleerides ka võimalikku uusehitust.

Mitmel pool on seoses miljöölade kehtestamisega viidud läbid inventeerimised, mis on ideaaljuhul saanud kajastuse üld- või teemaplaneeringutes, kuid mitte alati. Nii mõnigi kord on need jäänud omavalitsuse siseseks töödokumendiks, kust vajaduse korral hoonete väärtust kontrollida saab. See informatsioon on enamasti talletatud omavalitsuses, kuid mitmeid töid on ka Muinsuskaitseameti arhiivis (nt Kilingi-Nõmme).

2. Kui kaitse- ja kasutustingimused puuduvad, lahendatakse piirangud vajadusel **kohaliku omavalitsuse ehitusspetsialistide abiga**. Alati on võimalik küsida ekspertnõu ka Muinsuskaitseametilt, kus siis osatakse vastata või juhatatakse vastava eksperdi juurde. Hea tava on, et uusehitiste puhul arvestatakse miljööväärtuslikul alal varasemalt väljakujunenud linnakeskkonnaga ja järgitakse sedauushoonete paigutuses, mahtudes ja materjalikasutuses.

Miljööväärtuslikul hoonestusalal paiknevad ehitised ei ole ühesuguse väärtusega. Väärtuslike hoonete puhul võidakse nõuda muinsuskaitsele lähenedes sarnast restaureerivat käsitlust, samas vähemväärtuslike hoonete suhtes võivad ümberehitustingimused olla suhteliselt leebed, väärtusetut hoonet on võimalik ka lammutada, kuigi pole välistatud, et selle asemele saab ehitada ainult samas mahus hoone. Tõde selgub suhtluses **KOV-i vastava osakonna või spetsialistiga**.

### **B.3 Rahvusparki territooriumil paiknev ehitis**

Kultuuripärandi hoid on erinevates rahvusparkides erineval tasemel ja viisil korraldatud ja see mõjutab nii olemasolevate hoonete restaureerimist kui uute kavandamist. Üldjuhul tulevad mõlemad tegevused **kooskõlastada rahvusparki valitseja ehk keskkonnaameti vastava osakonnaga** (Keskkonnaametil on kuus regionaalset osakonda<sup>125</sup>). Täpsemat infot tasub vastavast osakonnast küsida juba enne tegevuste kavandamist.

---

<sup>125</sup> <http://www.keskkonnaamet.ee/organistatsioon/tutvustus/keskkonnaameti-struktuur/>.

## B.4 Kultuuriväärtuslik, ent kaitse all mitte olev kinnisvara

Kultuuriväärtusliku, ent kaitse all mitte oleva kinnisvara puhul jääb kultuuriväärtuse säilimine ainult omaniku moraalseks kohuseks. Riik saab siinkohal olla suunanäitajaks, kuidas leida hoone kultuuriväärtusi arvestavaid lahendusi. Käesolevas punktis on esitatud soovituslik tegevuskava sellistele hoonetele.

1. **Hinnata muudatuste kavandamisel sekkumise mõju hoone kultuuriväärtuste säilimisele**, kõrvutades vajadusel erinevaid alternatiive sobivama lahenduse leidmiseks. Üks võimalik mõju hindamise meetodika on esitatud [juhendis C](#). Sealtoodud tuleb siiski võtta nõrusikareeglina, mis annab hoone väärtuse, seisukorra, kasutuse ja sekkumise suuruse põhjal üldise hinnangu ega arvesta kõikide võimalike erisustega. Juhul, kui mõju hindamise tulemusel selgub, et sekkumise mõju kultuuriväärtuse säilimisele on negatiivne, tuleks sellisest otsusest loobuda.
2. Edasine tegutsemine sõltub hoone väärtuskategooriast Tegutsemisviisi valik sõltub hoone väärtuskategooriast (väga väärtuslik, väärtuslik, miljöö-/ansambliväärtuslik, vt väärtuskategooriate lahtikirjutust juhendi [lisas](#)).

**2.1 Miljöö-/ansambliväärtuslike hoonete** puhul on harilikult kõige olulisem ajalooliste mahtude ja hoone proportsioonide ja üldise välisilme säilitamine, väärtuslike detaile ja tarindeid on neil hoonetel tavaliselt suhteliselt napilt. Kui hoone väärtus on määratud eksperdi lühiarvamusega (vt juhendi A [lisas](#)), siis on seal juba selle väärtuskategooria hoonete puhul ka välja toodud tähelepanu vajavad aspektid. Põhimõtteliselt saab nende hoonete puhul kavandada üsna suuri muudatusi, oluline on tagada tööde kvaliteet (lisaks odavale ehitismaksumusele). Seega on soovituslik ulatuslikumate restaureerimis- ja ümberehitustööde planeerimisel on kvaliteedi tagamiseks **seada nii projekteerimis- kui ehitustööde hankel osalemise tingimuseks ettevõtte varasem kogemus restaureeritavate objektidega**.

**2.2 Väärtuslike ja väga väärtuslike hoonete** puhul eeldab igasugune sekkumine hoolikat planeerimist ja eri aspektide kaalumist.

**2.2.1** Seega tuleks enne projekteerimistööde algust **täpsustada hoone säilitamist vajavad tarindid ja detailid**. Selleks tuleks esmalt kontrollida, kas antud hoone kohta ei ole juba koostatud mõnda ekspertiisi või dokumenteerimist. Näiteks projekti "Eesti 20. Sajandi väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs" raames valmis suur hulk

ekspertarvamusi ja dokumentatsioone, samuti peaks enamike maakondlikes inventeerimistes esinevate objektide suhtes olema olema projekti raames tegutsenud ekspertgrupi arvamus selle väärtuslikkuse ja võimaliku muinsuskaitselise positsiooni kohta. Selle teada saamiseks võib pöörduda Muinsuskaitseametisse arhitektuurimälestiste peainspektori poole<sup>126</sup> või projekti omaaegse juhi poole<sup>127</sup>.

Juhul kui hoone kohta täpsemat ekspertarvamust koostatud ei ole, tasuks kaaluda täpsema ekspertarvamuse tellimist säilitamist väärivate detailide ja tarindite täpsustamiseks. See oleks lähtedokumentiks projekteerijale. Ekspert hinnangu soovituslik vorm on toodud käesoleva juhendi lisas. Ekspert hinnangu koostaja peaks olema arhitektuuriajaloolase või restaureerimisalase haridusega (vähemalt magistritasemel) ja omama varasemat kogemust vastava perioodi või valdkonna arhitektuuriga tegelemisel. Kutsestandardite kontekstis peaks tema pädevus vastama arhitektuuripärandi spetsialisti tasemele VII; kvalifitseeruvad ka muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks muinsuskaitse tegevusluba omavad spetsialistid. Sobiva eksperdi leidmiseks võib soovitude saamiseks pöörduda Muinsuskaitseametisse või EKA muinsuskaitse ja konserveerimise osakonda.

**2.2.2** Remont- ja ehitustööde planeerimisel **seada hankel osalemise tingimuseks nii projekteerija kui ehitusettevõtja puhul varasem kogemus restaureeritavate objektidega**, soovitatavalt ka muinsuskaitse tegevusloa olemasolu. Kvaliteeti aitab tagada ka muinsuskaitse konsultant-järelevalve palkamine ehitustööde ajaks.

---

<sup>126</sup> Praegusel ajal Triin.talk@muinas.ee.

<sup>127</sup> Leele.valja@artun.ee.

## EKSPERDIHINNANG KULTUURIVÄÄRTUSLIKU HOONE VÄÄRTUSTE TÄPSUSTAMISEKS

<b>1</b>	<b>ÜLDANDMED</b>	
	<b>Nimetus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nimetus anda võimalusel algse funktsiooni järgi, nt kui hoone on ehitatud meiereiks, kirjutada meierei ka siis, kui nüüd on elamu.</li> <li>- Nimetusse ei kirjutata objekti täpset aadressi, stiilmääratlust ega dateeringut. Mõnel juhul, eriti alevites ja linnades piirduda lakoonilise liiginimega (näiteks puitelamu). Väljaspool linnalisi asulaid anda objekti nimes kohanimi. Kohanimi seejuures anda ehitusaegse paiknemise või traditsioonilise kasutuse järgi ka juhul, kui see erineb praegusest kehtivast asula nimest</li> <li>- Avalikel hoonetel vältida liiginime ilma täpsustava lisandita, nt mitte kirjutada nimetuseks vaid keskusehoone, kui on teada, mille keskusega (kolhoos, metskond jne) on tegemist.</li> </ul>
	<b>Aadress ja katastritunnus</b>	Maakond, linn, vald, küla, tänav, maja nr või maakohtades kinnistu nimetus (aadress ja kinnistu nimetus märgitakse maakatastri järgi), katastritunnus vt Maa-ameti kaardiserverist.
	<b>Koordinaadid</b>	Juhul, kui objektil ei ole aadressi (maal) või kui objekt asub hajaasustusalal väga suurel katastriüksusel.
	<b>Praegune funktsioon</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kas eksperthinnangu koostamise ajal kasutusel või kasutuseta</li> <li>- kui kasutusel, siis kas algses funktsioonis</li> <li>- kui muus funktsioonis, siis millises</li> </ul> <p>Siin näidata juhtiv kasutusfunktsioon. Vajadusel täpsustada praegune kasutus üksikute ruumide või hooneosade kaupa</p>

		<i>seisundi kirjelduse juures.</i>
<b>2</b>	<b>AJALOOLINE LÜHIÜLEVAADE</b>	
	<b>Rajamisaeg</b>	<i>Lisada allikas (ehitusprojekt, ajaleheartikkel, suuline allikas, märke ehisregistris, stiilikriitiline hinnang jne)</i>
	<b>Autor</b>	<i>Arhitekt ja büroo, insener, ehitusmeister, omanik, teadmata jne. Ka oluliste ümberehitusetappide autorid. Kui autor märgitud mingi muu allika, mitte ehitusprojekti põhjal, siis näidata allikas.</i>
	<b>Algne funktsioon</b>	<i>Mis otstarbel hoone ehitati. Kui hoonel on olnud mitu olulist ajaloolist funktsiooni ja need on teada, märkida ka need.</i>
	<b>Ümberehitusetapid</b>	<i>Mis seotud funktsiooni, ehitise mahu ja plaani muutusega. Näiteks: tagumine tiib lisatud seoses senise koolimaja kino-klubiks kohaldamisega 1950. aastail</i>
	<b>Muu ajalooline teave</b>	<i>Ehitamise põhjus (näiteks: elanike arv kasvas ja oli vaja uut koolimaja), ehitis või ehitiste grupp on seotud oluliste ajalooprotsesside ja sündmustega Eesti, maakonna või asustatud punkti tasandil. Hoones elanud ajaloolised isikud, olulised ajaloosündmused jne.</i>
<b>3</b>	<b>ASUKOHA KIRJELDUS</b>	
	<i>Paiknemine: muinsuskaitseala või kaitsevöönd, linna, asula või küla keskus, asula ääreala, põld, mets jms Seotus ümbrusega: Maal – maastik, külamiljöö, vaated. Linnas – paiknemine krundil, tänavajoone ja ümbritsevate hoonete suhtes, ümbritseva hoonestuse lühiiseloostus.</i>	
<b>4</b>	<b>ARHITEKTUURNE VÄLIS- JA SISELAHENDUS</b>	
	<b>Mahuline ülesehitus</b>	<i>Korruiselisus, mahtude liigendus, juurdeehitised, katusekuju.</i>
	<b>Ehitusmaterjal</b>	<i>Vundament, seinad, avatäited, katus, viimistlus. Puithoonete puhul võimaluse korral täpsustada ehitusviis: rõht- või püstpalkehitis, puitsõrestikhoone.</i>
	<b>Iseloomulikud detailid</b>	<i>Avade paigutus, trepikojad, trepid, rõdud, verandad, dekoorielemendid jms.</i>

	<b>Plaanilahendus</b>	<i>Üldkirjeldus korruste kaupa: sissepääs, trepikojad, tähtsamad ruumid</i>
	<b>Sisekujundus ja iseloomulikud detailid, sisustus, mööbel</b>	<i>Milline ja millistes ruumides on algne või hilisem sisekujundus ja sisustus. Kui hoonesse ei õnnestunud pääseda või õnnestus eksperdil viibida vaid osas hoonest, siis see ära märkida.</i>
	<b>Stiililine kirjeldus</b>	<i>Nt historitsism, juugend, funktsionalism, traditsionalism, stalinism, modernism, postmodernism jne. Vajadusel kasutada määratlust „rahvapärane“ või „vernakulaarne“.</i>
<b>5</b>	<b>ÜLDSEISUKORD JA HOOLDUSASTE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Vundament, tarindid (seinad, laed, katusekonstruktsioon), avatäited, viimistlus jms (halb, rahuldav, hea).</i></li> <li>- <i>Suuremate ja tühjalt seisvate või vaid osaliselt kasutuses olevate nõukogudeaegsete ehitiste (kolhoosikeskused, klubid-kultuurimajad) jm taoliste ehitiste puhul võimalusel selgitada, kas hoonet talvel köetakse või mitte. Tühjalt seisvate hoonete puhul ära märkida, kas hoone on suletud või on pääs siseruumidesse avatud kõrvalistele isikutele.</i></li> </ul>	
<b>6</b>	<b>HINNANG ARHITEKTURSELE SÄILIVUSELE</b>	
	<i>Hinnang arhitektursele lahendusele ja seisukorrale. Kas ümberehitused või juurdeehitused mõjutavad oluliselt alglahendust või on samuti väärtuslikud.</i>	
<b>7</b>	<b>ETTEPANEKUD VÄÄRTUSE SÄILITAMISEKS</b>	
	<i>Tuua esile mis on hoone väärtuse kandjaks, milliseid arhitekturseid detaile ja ehitusosi tuleks säilitada võimalikult algupärasel kujul. Ettepanekute tegemisel arvestada reaalseid võimalusi.</i>	
<b>8</b>	<b>EKSPERTHINNANGU KOOSTAMISE AEG</b>	
	<p><i>Välitööde aeg kirjutada kuupäevalise täpsusega.</i></p> <p><i>Välitööde aja fikseerimine eksperdihinnangus on edaspidiste võimalike vaidluste aspektist ülimalt oluline.</i></p>	
<b>9</b>	<b>Koostaja andmed: eesnimi, perekonnanimi ja allkiri</b>	

## **JOONISED**

- 2. Asukoha skeem**
- 3. Võimalusel projekti joonised (koopiad või digifoto)**
- 4. Võimalusel inventeerimisjoonised (võimalusel)**
- 5. Väärtuslike detailide ja tarindite asukohad (tähistada hoone plaanil või fotodel, nt fassaadide puhul)**

## **FOTOD**

- 3. Ajalooliste fotode koopiad (kui on)**
- 4. Kaug- ja lähivaated, sisevaated, detailid, inventar ja muu iseloomulik**

---

## C-OSA. SEKKUMISE MÕJU HINDAMINE HOONE KULTUURIVÄÄRTUSLIKKUSE SÄILIMISELE

Sekkumine hoone füüsilisse substantsi remondi- ja ehitustööde käigus võib seada ohtu hoone väärtuse säilimisele. Kui riiklike kultuurimälestiste puhul jääb lõplik otsustus sekkumise sobivuse kohta Muinsuskaitseameti teha, miljööväärtuslikel hoonestusaladel ja rahvusparkides paiknevate hoonete puhul läbib kooskõlastusring samuti arhitektuuripärandi säilimist jälgivate spetsialistide "filtri", siis hoonete puhul, mille väärtus ei ole riiklikult ega kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstud, tuleb need otsused teha renoveerimistööd kavandavatel spetsialistidel. Käesolev juhend on abiks hindamaks kavandatava sekkumise mõju/ohu suurust hoone kultuuriväärtuste säilimisele.

Mõju/ohu hindamisel kultuuriväärtuse säilimisele läbi sekkumise tuleb arvestada **ühelt poolt ehitist iseloomustavate teguritega** ning **teiselt poolt sekkumise tulemusena tekkivate muutustega**. Ehitist iseloomustavad muutujad on järgmised:

- **Ehitiste väärtuskategooria.** Ehitise väärtushinnangu annab arhitektuuriajaloo ekspert ([vt ka juhendmaterjali A-osa](#) hoone kultuuriväärtuslikkuse määramise kohta). Väärtuse määramisel on kasutatud kolme kategooriat (vt ka väärtuste olemust selgitavat [lisa](#)):
  - väga väärtuslik;
  - väärtuslik;
  - miljöö-/ansambliväärtusega.
- **Ehitise seisukord**
  - Hea
  - Rahuldav
  - Halb/avariline
- **Hoone kasutus**
  - Kasutus olemas
  - Kasutuseta hoone

Sekkumise tulemustena näeme eelkõige kahte sorti muutujaid:

- **Seisukorra paranemine.** Eeldame, et igasugune ehituslik sekkumine võetakse ette selleks, et hoone füüsilist seisukorda parandada, mistõttu seda muutujat mõju hindamisel ei arvestata (st eeldame, et keegi ei lähe sekkuma selleks, et hoone seisukorda halvendada)
- **Hoone kasutuse muutus**



- Hoone kasutus ei muutu
- Hoone kasutus kaob
- Hoonele tekib kasutus

**Sekkumise** võimalikud valikud on iseloomu ja suuruse järgi jagatud kolme kategooriasse:

- vähene sekkumine;
- keskmine sekkumine;
- suur sekkumine;

**Vähese sekkumise** all mõeldakse selliseid ehitus- ja remonditöid, mis hoone välisilmet ei muuda. Näiteks fassaadiviimistluse uuendamine (uus värv krohvil või laudisel), olemasoleva sadevete äravoolusüsteemi asendamine samasugusega, katusekattematerjali asendamine, siseremont, mis ei sisalda viimistlusmaterjalide muudatust (värvimine, lihvimine, lakkimine jne); kommunikatsioonide asendus/paigaldus, mis ei too kaasa suuri füüsilisi muutusi ruumides ja fassaadil (küttetorustikud, elektripaigaldised, veetorustik, sidekaablid jne). Põhimõtteliselt võib minimaalse sekkumise hulka arvata ka hoonet füüsiliselt üldse mitte muutvad sekkumised, nagu näiteks üürniku vahetus, hoone tühjaks kolimine vms.

**Keskmine sekkumine** tähendab ehitustöid mille käigus muudetakse kandekonstruktsioone, asendatakse hoone väljanägemises olulised viimistlusmaterjalid uute, kuid samasugustega. Katusekatte muudatus, katuseakende paigaldus, treppide, terrasside vms muutmine arvestades hoone algupärast arhitektuurikeelt. Avatäidete asendamine algupärasega analoogilistega. Siseviimistlusmaterjalide muudatused. Ruumiplaneeringu muutmine vähesel määral (ruumide funktsioonide muutus, vähesed uued vaheseinad või avad jne). Välist soojustamist võib siia hulka lugeda juhul, kui tegemist on kogu fassaadi hõlmava kapitaalse tööna, mille tulemuseks maja ei näe välja moonutatuna (nt puitmaja soojustamisel, tähendab see akende toomist uue fassaadini, räästa pikendamist jne) ja on hoone, ajastu ja stiiliga sobiva välisviimistlusega.

**Suure sekkumisena** käsitletakse selliseid ehitus- ja remonditöid, mis toovad kaasa suure muutuse hoone väljanägemises. Näiteks fassaadi soojustamine mahus ja viisil, mis toob kaasa hoone välisproportsioonide muutumise, fassaadi viimistlusmaterjali muutus, avatäidete muutmine algupärasest erinevaks. Mahulised lisandid (katuseuugid, juurdeehitused, lisakorrused jne). Siseruumide põhjalik muutus nii plaanilahenduses kui viimistlusmaterjalides.

## Mõju hindamise mudel

Mõju hindamise mudeli on esitatud kolme-etapilisena. Hindamine kahes etapis hinnatakse mõju kahe erineva teguri lõikes, sealjuures hindamine toimub üksteisest sõltumatuna. Kolmandas etapis summeeritakse kahe etapi tulemused.

Hindamise etapid on järgmised:

- 1) **Esimene etapp: Sekkumisest saadava kasu suuruse hindamine.** Sekkumisest tekkivat võimalikku mõju kultuuriväärtuslikkuse säilimisele määrab ühe olulise tegurina hoone kasutuses olemine/mitte kasutuses olemine. Seega hinnatakse sekkumise mõju eraldi kasutuses ja kasutuses mitteoleva hoone puhul. Esimene etapp hindab kasutuse muutust sõltuvalt hoone seisukorrast (halb, rahuldav, hea) ning kasutuse algseisust. Tabelid 1A ja 1B annavad väärtuse vastavalt kasutuse olevate hoonete ning kasutuseta hoonete kohta.

**TABEL 1A: sekkumisest saadava kasu suurus hoonele**

### KASUTUSES

Hoone seisukord	Kasutus ei muutu	Kasutus kaob/väheneb
halb	2	0
rahuldav	1	-1
hea	0	-2

**TABEL 1B sekkumisest saadava kasu suurus hoonele**

### KASUTUSETA

Hoone seisukord	Kasutus tekib	Kasutus ei muutu
halb	3	1
rahuldav	2	0
hea	1	-1

- 2) **Teine etapp: sekkumisest tulenev kahju kultuuriväärtusele.** Hindamise teine etapp (tabel 2) hindab sekkumisega tekkivat võimalikku kahju. Siin seatakse hindamisel teguritena omavahel seosesse kultuuriväärtuse kategooria (miljöö-/ansambliväärtusega, väärtuslik, väga väärtuslik) ning sekkumise suurus (vähene, keskmine, suur).

**TABEL 2: sekkumisest tulenev kahju kultuuriväärtusele**

Sekkumise suurus	Miljöö- /ansambliväärtusega	Väärtuslik	Väga väärtuslik
vähene sekkumine	0	0	0
keskmine sekkumine	0	-1	-2
suur sekkumine	-1	-2	-4

- 3) **Kolmandas etapis** tuleb kahe eelmise etapi väärtused kokku liita. Saadud tulemus annab vastuse sekkumise mõju suuruselt kultuuriväärtuse säilimisele. Kui **tulemus** on:
- „-“märgiga ehk negatiivne = sekkumise mõju kultuuriväärtuse säilimisele on kahjulik (sellisest sekkumise otsusest tuleks loobuda).
  - 0 = sekkumine avaldab (teatud negatiivset) mõju kultuuriväärtuse säilimisele või on mõju väga väike, mistõttu selline otsus on aktsepteeritav
  - „+“märgiga ehk positiivne = sekkumise mõju kultuuriväärtuse säilimisele on pigem kasulik

**Näide:** Oletame, et soov on anda kasutuseta hoonele uus sisu ning selleks on vajalik võtta katusekorrus kasutusele, paigaldades lamekatuseaknad. Hoone ise on rahuldavas seisukorras ning eksperthinnang on leidnud, et tegu on väärtusliku ehitisega. Tulenevalt sellest, et ehitis ei ole kasutuses ja olukord rahuldav, saame esimeses etapis (tabel 1B) mõju hinnangu väärtuseks „2“. Arvestades, et soovitakse katusekorrust välja ehitada, on tegu keskmise sekkumisega ning väärtuskategooria on „väärtuslik“, saame teises etapis (tabel 2) mõju hinnangu väärtuseks „-1“. Kolmandas etapis väärtusi kokku summeerides saame tulemuseks „1“. Seega võib sekkumise mõju kultuuriväärtuse säilimisele hinnata pigem positiivseks.

# VIIDATUD ALLIKAD JA KIRJANDUS

Ayesha Pamela Rogers (Academic Coordinator Center for Cultural Heritage Conservation & Management National College of Arts) ettekandes: Heritage Impact Assessment: A Tool for Safeguarding the Built Heritage of Pakistan. Institute of Architects of Pakistan (Lahore Chapter), 28.02.13,

[https://www.academia.edu/3107605/Heritage\\_Impact\\_Assessment\\_A\\_Tool\\_for\\_Safeguarding\\_the\\_Built\\_Heritage\\_of\\_Pakistan](https://www.academia.edu/3107605/Heritage_Impact_Assessment_A_Tool_for_Safeguarding_the_Built_Heritage_of_Pakistan).

Forvaltning av statens kulturhistoriske eiendommer. Overordna føresegner gitt i kongeleg resolusjon, med utfyllande.

Høring av forslag om forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer - kap 15 historisk museum, Oslo - jf. Kulturminneloven § 22a og forvaltningsloven kap VII. <http://www.riksantikvaren.no/Aktuelt/Hoeringer-og-kunngjoeringer/Hoering-av-forslag-til-Forskrift-om-fredning-av-statens-kulturhistoriske-eiendommer-Historisk-museum-Oslo> (vaadatud 16. X 2015).

ICOMOS, Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties. A publication of the International Council on Monuments and Sites.

ICOMOS, Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties. A publication of the International Council on Monuments and Sites.

International Association for Impact Assessment (IAIA), 2015, <http://www.iaia.org/>.

International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property (Kultuuriväärtuste Uurimise, Säilitamise ja Restaureerimise Rahvusvaheline Keskus).

Intervjuu Bente Mathiseniga

Intervjuu Linda Veiby ja Andreas Skogholt Skjetnega.

Intervjuu Linda Veiby ja Norra Muinsuskaitseameti ehitismälestiste osakonna vanemkonsultandi Andreas Skogholt Skjetnega 27. oktoobril 2015.

Intervjuu Linda Veibyga.

Intervjuu Magnus Tengega.

Intervjuu NIKU arhitekti ja teaduri Anne-Cathrine Flyeniga 23. oktoobril 2015.

Intervjuu Norra Muinsuskaitseameti ehitiste ja keskkonna kaitse ja arengu osakonna juhataja Linda Veibyga 23. oktoobril 2015.

Intervjuu Statsbyggi Kinnisvara osakonna vanemarhitekti Magnus Tengega 3. novembril 2015

Intervjuu Statsbyggi varahalduse osakonna vanemarhitekti Bente Mathiseniga 24. novembril 2015.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, RT I 2005, 15, 87.

Kultuuripärandiseadus. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50> (vaadatud 9. X 2015).

Maria Rohtmets-Mägi, Rahvuse säilitamise nõue pole ajale jalgu jäänud. EPL 30.11.2015

Muinsuskaitseadus, Riigi Teataja RT I, 23.03.2015, 128;  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/738898?leiaKehtiv>.

Oversikt over statens eierdommar. Særskilt vedlegg til Prop. 1 S (2013-2014).  
[https://www.regjeringen.no/contentassets/f4346335264c4f8495bc559482428908/NO/SVED/Stat\\_eigedom.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/f4346335264c4f8495bc559482428908/NO/SVED/Stat_eigedom.pdf) (vaadatud 17. X 2015).

Rahandusministeerium. Riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne seisuga 01.10.2013, 2014.  
[http://riigivara.fin.ee/lr1/c/document\\_library/get\\_file?p\\_l\\_id=237957&folderId=441817&name=D\\_LFE-30501.pdf](http://riigivara.fin.ee/lr1/c/document_library/get_file?p_l_id=237957&folderId=441817&name=D_LFE-30501.pdf).

Rahandusministeerium. Riigi kinnisvarategevuse strateegia 2007. © Rahandusministeerium,  
<http://riigivara.fin.ee/lr1/web/guest/riigi-kinnisvarastrateegia>.

Rakennusperintöstrategia. Valtioneuvoston päätös 13.6.2001.

Riigivaraseadus, Vastu võetud 11.11.2009, RT I 2009, 57, 381, jõustumine 01.01.2010. ©  
Riigikantselei 2010 ja © Justiitsministeerium 2012,  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/105012011018?leiaKehtiv>.

Riksantikvaren - Nordisk sjefsmøte, Bornholm 2015. Innspill til dagsordenpunkt 5 /  
Bakgrunnsinformasjon om norske forhold.

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage (NDCH). Country Report - Updates 2015.

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner> (vaadatud 16. X 2015).

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner/Om-landsverneplanprosjektet>.

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner/Sektorvise-landsverneplaner-og-fredningsvedtak> (vaadatud 17. X 2015).

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/en/About-Us/Organisation> (vaadatud 5. XI 2015).

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/For-eiere-av-fredete-bygg-og-anlegg/Raad-om-bygningsvern/Plan-for-istandsettingsprosjektet> (vaadatud 9. X 2015).

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/Vernestatus> (vaadatud 9. X 2015).

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK> (vaadatud 10. X 2015).

Riksantikvaren - The Norwegian Directorate for Cultural Heritage, <http://www.riksantikvaren.no/Fredning/Fredningsgjennomgangen> (vaadatud 9. X 2015).

Riksantikvaren Kulturminnesøk, <http://www.kulturminnesok.no/> (vaadatud 9. X 2015).

Sektoroversikt og landsverneplaner, status 2015, <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Landsverneplaner> (vaadatud 16. X 2015).

Statsbygg, <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern> (vaadatud 17. X 2015).

Statsbygg, <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern/Verdien-av-kulturminner> (vaadatud 17. X 2015).

Statsbygg, <http://www.statsbygg.no/Samfunnsansvar/Kulturminnevern/Landsverneplaner>  
(vaadatud 17. X 2015).

Suomen arhitektuuripoliitikka. Valtioneuvoston arhitektuuripoliitinen ohjelma 17.12.1998. Taiteen keskustoimikunta ja opetusministeriö 1999.

Uuring "Eraomanduses oleva kinnismälestise hoidmine" lõppraport. Koostajad TLÜ Tuleviku-uuringute instituut ja EKA muinsuskaitse ja konserveerimise osakond, 2014.  
[https://riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/kinnismalestiste\\_uuringu\\_lopparuanne\\_tlu\\_eti\\_ja\\_eka\\_mko.pdf](https://riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/kinnismalestiste_uuringu_lopparuanne_tlu_eti_ja_eka_mko.pdf).

World Heritage Institute of Training and Research for the Asia and Pacific Region (Aasia ja Vaikse Ookeani Piirkonna Maailmapärandi Koolitus- ja Teadusuuringute Instituut).

World Heritage Institute of Training and Research for the Asia and Pacific Region under the auspices of UNESCO, World Heritage Institute of Training and Research-Asia and Pacific (shanghai), 2009-2012, <http://www.whitr-ap.org/index.php?classid=1462&id=84&t=show>.

# LISAD

## LISA 1. SOOME SEADUS EHITUSPÄRANDI KAITSEST (VABA TÕLGE)

### 1 Peatükk ÜLDSÄTTED

#### 1 §

##### **Seaduse eesmärk**

Selle seaduse eesmärk on tagada ehitatud kultuurikeskkonna ajaline ja ruumiline mitmekesisus, väärtustada selle eripära ja iseloomulikke jooni ning edendada selle kultuurilist järjepidevust toetavat hoidmist ja kasutamist. Ehitatud kultuurikeskkonda kutsutakse ehituspärandiks.

Ehituspärandi kaitset puudutavates asjades tuleb toimida nii, et asjaosalistel on võimalus osaleda kogu protsessis.

#### 2 §

##### **Kohandamisvaldkond**

Ehituspärandi kaitset kohaldatakse seda seadust, kui selles ei ole määratud teisiti.

Ehituspärandi kaitset detailplaneeringu alal või alal, kus on kehtiv ehituskeeld detailplaneeringu koostamise ajaks, korraldatakse maakasutus- ja ehitusseadustega. Ehituspärandi kaitse seadust rakendatakse siiski juhtudel kui:

1. Objekt on riiklik tähtsus
2. Objekti säilimist ja kaitset ei suudeta tagada maakasutus- ja ehitusseaduse ning sellel baseeruvate määrustega.
3. Objekti kaitseks käesoleva seaduse kohaselt on erilised põhjused tulenevalt detailplaneeringu situatsioonist.

Arheoloogilisi kinnismälestisi reguleeritakse Arheoloogiapärandi seadusega<sup>128</sup> (295/1963) , kiriku pärandit Kirikuseadusega (1054/1993) või ortodoksi kiriku seadusega (295/1963).

#### 3 §

##### **Kaitstavad objektid**

---

<sup>128</sup> Vaba tõlge, sm k Muinaismuistolaki



Ehituspärandi säilitamiseks võidakse kaitsta ehitisi, rajatisi, ansambleid või terviklikke alasid, millel on väärtus arhitektuuriajaloo, ehituskunsti, ehitustehnika, erilise miljööväärtuse või ehitiste kasutusega seonduvate sündmuste kontekstis. Kaitse võib puudutada ka ehitise osi, interjööri kinnisosi või muid ehitamise või istutamise teel moodustatud alasid. Kinnisosade all mõeldakse uksi, aknaid, liiste ja karniise, tulekoldeid, viimistlust, tehnoseadmeid, sisseehitatud mööblit või sellega võrreldavaid sisustuse osi, aga ka hoone funktsiooniga seotud sellega püsivalt liidetud masinaid ja seadmeid.

#### 4 §

##### **Kaitse teostajad (Ametivõimud)**

Ehituspärandi säilitamise üldine arendus ja suunamine kuulub keskkonnaministeeriumi haldusalasse.

Ehituspärandi säilitamis selle seaduse raames esindavad ja jälgivad majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskused ja *Museovirasto*.

Museovirasto toimib asjatundjana ehituspärandi säilitamisega liituvates küsimustes. Saami ehituspärandit puudutavates küsimustes on asjatundjaks saami muuseum Siida koostöös Museovirastoga.

## **2 peatükk KAITSE OTSUSTAMINE**

#### 5 §

##### **Kaitse algatamine**

Ehitiste kaitset puudutavad algatused saavad alguse majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskustele tehtud avaldustest või nende endi algatusel.

Avalduse ehitise kaitseks saab teha selle omanik, riigiamet, KOV, kelle alal hoone paikneb, maakonna liit ja selline registreeritud juriidiline isik, kelle tegevusvaldkonda kuulub kultuuripärandi väärtustamine. Avaldus peab olema kirjalik ja seal peab olema põhjendatud, miks peaks hoonet kaitsma. Samuti peab seal olema ära toodud hoone asukoht ja kui võimalik, siis ka hoone omanik või haldaja.

#### 6 §

##### **Ohustamiskeeld (meie mõistes siis ajutine kaitse)**

Majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus võib keelata hoone kultuuriajaloolist väärtust ohustavad tegevused (ohustamiskeeld). Ohustamiskeelt tuleb seada alati, kui kaitse tagamine seda vältimatult eeldab. Majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus võib lisaks hoone omanikku või haldajat tegema vajalikke tegevusi hoone kaitse tagamiseks. Ohustamiskeeld võidakse anda kui ehitise kaitse alla võtmist puudutavad toimingud on pooleli. Kui ohustamiskeeld ei ole piisav hoone turvalisuse tagamiseks, siis võib majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus välja anda täiendavaid ajutisi määruseid.

Keeld hakkab kehtima, kui selle aluseks olev otsus on avalikustatud. Keeld kehtib kuni kaitset puudutavad toimingud on seaduslikult lahendatud, kui kohus ei määra teisiti. Majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus peab kaitset puudutava menetluse viima läbi kahe aasta jooksul ohustamiskeelu andmisest alates.

## 7 §

### **Ekspertarvamused ja poolte seisukohad**

Majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus peab enne kaitset puudutava otsuse tegemist andma ehitise ja kinnistu omanikule ja kui hoone ei ole omaniku hallata, siis ka selle haldajale, võimaluse oma seisukohtade esitamiseks.

Majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus peab võtma arvamuse ka hoone asukoha KOV-lt ja Museovirastolt. Saami aladele jäävate saami ehituspärandit puudutavate menetluste puhul tuleb saada seisukoht saami kärajatelt (kogukonnalt?). Kui kaitset puudutav menetlus on algatatud võib majandus-, transpordi- ja keskkonnakeskus korraldada arutelu, kus hoone ja kinnistu omanikul ning haldajal, kaitsettepaneku tegijal, riigiametnikel, maakonnaavalitsusel, KOV-del, kelle alal hoone paikneb, kui ka neil, kelle huvisid menetlus puudutab, on võimalus esitada seisukohti ja arvamusi esile kaitse vajaduse, eesmärkide ja viiside kohta. Kutse eelpoolmainitud arutelule toimetatakse asjaosalisteni kirjalikult või, kui kutsutavate hulk ei ole ette teada, siis ilmutades sellekohase kuulutuse vähemalt üks kord objekti asukoha avalikult levivas kohalikus ajalehes.

## 8 §

### **Kaitse eeldused**

Hoonet võib kaitsta, kui see on riiklikult, maakondlikult või kohalikul tasemel väärtuslik. Hoone väärtust hinnatakse järgmistel põhjustel;

- 1) haruldus
- 2) piirkonnale ajalooliselt omane (tüüpilisus)

- 3) ala või ajaperioodi iseloomustavad tüüpilised jooned (esindatus)
- 4) algupärane või sellel vastav kasutuse, ehitustava, arhitektuuri või stiiliolemasolu ja jätkumine (algupärasus)
- 5) tähendus ajaloolise sündmuse või ilmingu tähistajana või sellest rääkiv ja teavet lisav objekt (ajalooline autentsus)
- 6) nähtaval olevad eri ajajärgude konstruktsioonid, materjalid ja stiiliilmingud, mis ilmestavad hoonet, selle hoiu ja kasutuse ajalugu ja jätkuvust (ajaloolised kihistused).

## 9 §

### **Kaitseotsus**

Otsuse ehitise kaitse alla võtta teeb majanduse-, transpordi- ja keskkonnakeskus. Kaitstavaks määramise peab kinnitama keskkonnaministerium. Kaitseotsuse muutmise või tühistamise korral peab näitama, mida see annab.

## 10 §

### **Kaitseotsustuses sisalduv**

Otsuses peab olema näidatud, millist ala kaitse puudutab. Kaitstud hoonet ei saa lammutada. Kaitset puudutavas otsuses peavad olema piisavad regulatsioonid hoone kultuuriajaloolise väärtuse säilitamiseks. Kaitseotsused on, kui võimalik valminud kokkuleppel hoone omaniku ja haldajaga.

Kaitseregulatsioonid võivad puudutada hoone:

- 1) kaitse teostamiseks nõutavat seisundit
- 2) kasutust nii, et selle kultuuriajalooline väärtus ei väheneks
- 3) ennistamist või selleks tehtavaid restaureerimis/parandustöid nii, et nendega ei ohustataks kaitse eesmärki
- 4) kaitse tagamist toetava suhtlemisega kaitset jälgivate ametkondadega

## 11 §

### **Riigi omanduses oleva hoone loovutamine**

Kui riigi omanduses olev hoone, mis on varem kaitse alla võetud riigile kuuluvate hoonete kaitset puudutava seaduse abil vahetab omanikku, on majanduse-, transpordi- ja keskkonnakeskus kohustatud alustama hoone kaitseks uut menetlust.

Hoone loovutaja peab hoone loovutamisel viivitamata teatama majanduse-, transpordi- ja keskkonnakeskusele.

#### 12 §

##### **Kaitset teavitamine**

Kui hoone kaitset puudutav menetlus on jõudnud teatama majanduse-, transpordi- ja keskkonnakeskusele, kaitset puudutav otsus on saanud seaduse jõu või kaitse on seadusekohaselt lõpetatud, siis peab teatama majanduse-, transpordi- ja keskkonnakeskus andma sellest teada registreerimisasutustele, kes teevad vastavad märkmed kinnistu- ja maaregistrisse. Teadaandes peab sisalduma kinnistu, millel hoone asub.

### **3 peatükk RIIGI HÜVITISKOHUSTUS**

#### 13 §

##### **Hüvitised**

Kui kaitse või § 6 ohustamiskeeld tekitab omanikule märkimisväärset kahju või lisakulusid, on tal õigus saada see riigi poolt hüvitatud. Riiki esindab hüvitisküsimustest keskkonnaministerium. Hüvitiskohustust ja hüvitise määra kaaludes ei arvestata maakasutus- ja ehituseadusest tulenevat remondikohustust või muid hoone tavapärase korrashoidmisega seonduvaid kulusid. Kui omanik peab kaitsekohustusest tulenevalt viima läbi erilisi toiminguid hoone kultuuriajaloolise väärtuse säilitamiseks, siis sellest tulenevad kulutused korvatakse riigi poolt. Kulud hinnates võetakse arvesse kaitseotsuse või ohustamiskeelu sisu ja kestus. Selles peatükis olev ehitise omaniku õigus hüvitisele laieneb ka omanikuga võrdses positsioonis oleva haldaja ja hoone üüri- või kasutuslepinguga kasutajale. KOV-dele, riigile ja riigiasutustele kahjusid ei korvata.

#### 14 §

##### **Asjaolude muutumine**

Kui asjaolude olulise muutuse tõttu ehitise kaitse tekitab sellist märkimisväärset kahju või kulu, mida kaitset korvava hüvitise määramisel ei ole arvesse võetud, on ehitise omanikul õigus saada ka selle eest hüvitist.

Hüvitiskohustus ja hüvitise määr on sarnased kui 13 § sätestatud.

#### 15 §

##### **Hüvitise määramine**

Keskkonnaministeerium peab koos hüvitise saamise õigusega määrama ka hüvitise suuruse. Enne kirjaliku lepingu sõlmimist tuleb küsida ka Museovirasto arvamust.

Kui hüvitises ei suudeta kokku leppida, siis võib hüvitise määramist taotleda maamööduosakonnalt (Maanmittauslaitokselta). Kui seda ei tehta kahe aasta jooksul hetkest, mil anti välja otsus, millel hüvitisetaotlus tugineb, siis õigus hüvitisele kaob

Kui käesolev seadus ei sätesta teisiti, siis hüvitise määramisel lepitakse kokku, mida kinnisvara ja eriõiguste lunastamise seaduses sätestatakse.

#### **4 peatükk KAITSE TAGAMINE**

##### **16 §**

##### **Toetuse andmine**

Kaitstavaks määratud hoone omanikule võidakse anda vastavalt riigieelarve võimalustele toetust hoone hoiuks ja korrasoleku tagamiseks.

Abi võidakse anda kultuuriväärtusliku hoone omanikule ka siis, kui hoonet ei ole määratud kaitstavaks selle seaduse baasilt. Toetuse saaja peab aga järgima tingimusi, mis määratakse toetuse andmise otsuses.

##### **17 §**

##### **Vältimatud korrastustööd.**

Kui hoone omanik ei ole taganud säilitamiseks ja kaitse-eesmärgi tagamiseks nõutavat korrastus- ja parandustöid, siis võib majandus, transpordi- ja keskkonnakeskus kohustada teda

trahvi hoiatusel kindlaks määratud aja jooksul tarvilikke toiminguid tegema hoone korrastamiseks või restaureerimiseks või hoiatusel, et vastasel juhul korraldab need tööd majandus, transpordi- ja keskkonnakeskus omaniku kulul. Tegevustest tulenevad kulud makstakse riigi eelarvest ja nõutakse riigi poolt sisse vastavalt maksude ja tasude täitemenetluse seadusele. Kui keegi on sellel seadusel baseeruva keelu või määruse vastaselt ehitist muutnud, teisaldanud või lammutanud rakendatakse toimitakse samuti käesolevas lõigus sätestatu kohaselt.

##### **18 §**

##### **Kontrollimise õigus**

Kui on põhjust arvata, et ehitise kaitse või ohustamiskeeluga antud määrusi on rikutud, on Museovirasto või sellega lepinguliselt seotud organisatsioon (halduspartner) või ELY keskuse

esindajal õigus pääseda ehitisse ja selle ruumidesse. Kodurahu piiridesse kuuluvas olukorras võib kontroll toimuda siiski vaid juhul, kui on kahtlus sellises karistusmenetluses, millele võib järgneda vanglakaristus ja see on menetluse selgitamiseks vältimatu.

Politsei kohustused on sätestatud politseiseadusega (872/2011).

#### 19 §

##### **Kahjust teatamine**

Kui kaitstav hoone on saanud kahjustada või hävinud on hoone omanikul või haldajal kohustus teatada sellest viivitamatult ELY keskusele. Viimane peab koostöös Museovirastoga otsustama vajalikud toimingud.

#### 20 §

##### **Kontrolli korraldamine**

Keskkonnaministeerium korraldab selle seaduse raames kaitsud objektide ja paikade seisundi ja arengute jälgimise ja kontrolli. Täpsemaid määrusi kontrolli korraldamisest võib anda keskkonnaministri määrusega. ELY keskused, maakonna liidud ja vallad peavad tagama piirkonna ehitatud kultuurikeskkonna seisundi ja arengute kontrolli kui see on eraldi sätestatud.

### **5 peatükk MUUD SEADUSED**

#### 21 §

Kui soovitakse muutust või ümbervaatomist ELY keskuse ehitise kaitset puudutavas otsuses. Siis pööratakse keskkonnaministeeriumi poole. ELY-keskuse ohustamiskeeldu puudutavat otsust saab vaidlustada vastava piirkonna halduskohtus. Muudes küsimustes taotletud kaebusi menetletakse vastavalt haldusseadustikule (586/1996).

#### 22 §

##### **Viide kriminaalkodeksile**

Karistus ehituspärandi kaitse rikkumise eest seatakse vastavalt kriminaalkodeksile(39/1889) 48 ptk 6 § 1 toodule.

#### 23 §

##### **Ehituspärandikaitse rikkumine.**

Igaüks kes tahtlikult või hooletuse tõttu

1. Rikub § 6 järgi seatud ohustamiskeeldu
2. Rikub § 10 toodud ehitise kaitset puudutavaid määrusi või
3. Ei pea kinni § 19 seatud kahjustest ilmutamise kohustusest

On karistatav trahviga, välja arvatud juhul kui sama teo eest ei ole muudes seadustes ette nähtud rangemat karistust.

#### 24 §

#### **Jõustumine**

Seadus jõustub 01.07.2010. Selle seadusega lõpetab kehtimise 18.01.1985 jõustunud ehituskaitseseadus (60/1985) koos sinna tehtud hilisemate muudatustega. Selle seaduse jõustudes käimas olevad ehitiste kaitset ja kultuuriajaloolist väärtust ohustavate tegevusi puudutavate keeldude menetlused viiakse lõpule kehtiva seaduse järgi.

Enne selle seaduse jõustumist kaitstavaks määratud ehitiste kaitse jääb kehtima samal viisil, kui käesoleva seaduse aluselt kaitstavaks määratud ehitised. Enne selle seaduse jõustumist antud keelud hoone kultuuriajaloolist väärtust vähendavate tegevuste kohta kehtivad samal määral, kui käesoleva seaduse aluse antud ohustamiskeelud. Selle seaduse jõustumisel riigi omanduses olevate hoonete kaitseotsused kehtivad kuni ei ole tehtud uut otsust käesoleva seaduse kohaselt.

HE 101/2009, YmVM 3/2010, EV 41/2010

## LISA 2. SENAATTI KIINTEISTÖT OY VÄÄRTKINNISTUTE PRESENTATSIOON (VABA TÕLGE)

SK jaoks on väärtuslik kinnisvara elav link meie maa ajalukku. Ajalugu, mida tahaksime olevat soomlaste päralt ka tulevikus. Tahame hoolitseda meie ühise kultuuripärandi eest. Need põhimõtted oleme pannud kirja meie väärtkinnisvara kaitsestrateegias ja oleme kohustunud neid järgima. Et ajalugu säiliks elavana ka järeltulevatele põlvedele.

### KUNST JA KULTUUR

Väärtkinnisvara on meie jaoks elav link rahvuse ajalukku. Ajalukku, mille me tahaksime olevat kättesaadavana kõikidele soomlastele ka tulevikus. Omalt poolt tahame pidada hoolt meie ühise kultuuripärandi eest. Need põhimõtted oleme pannud kirja väärtkinnisvara kaitsestrateegiana ja neid oleme ka kohustunud järgima. Et ajalugu säiliks elavana ka järgnevatele põlvkondadele.

### TEADUS JA HARIDUS

Kinnisvara kasutuse juures on oluline austada nende algseid toimimispõhimõtteid. Kinnisvara iseenesest ei ole veel väärtus, need on märgid inimtegevusest, mis ärkavad ellu alles läbi kasutuse. Seetõttu püüame kõiki meie kasutuses olevaid väärthooneid hoida kasutuses, toetamas ja ilmestamas nende kasutajaorganisatsioonide tegevust. Nii liiguvad nende hoonete algupärased, tegevusega seotud väärtused ühelt sugupõlvelt teisele.

### HALDUS JA KASUTUS

Vara jätkuv, eesmärgipärane kasutus loob eeldused toimivaks majanduslikuks baasiks. Kuid eelkõige tähendab see, et nende rahvuslike kroonikalliskivide olemus säilib algupärasena. Küsimus ei ole ainult varas ja materjalides, vaid selles et väärtkinnisvara sisaldab endas väärtusi, mida ei ole võimalik rahas mõõta. Kõige paremini säilivad need väärtused kasutaja ja vara intresside näol. Toimimise üks põhimõtteid on vältida põhimõttelisi vastuolusid ja lahkelsid kaitse ja kasutuse vahel. Tahame pidada elavat toimivat kinnisvara kõikide soomlaste jaoks.



## LISA 3. JUHENDMATERJALIS KASUTATUD VÄÄRTUSKATEGOORiate SELGITUS

Kultuuriväärtuslikkus on olemuslikult väga raskesti mõõdetav aspekt, kuid siiski on võimalik öelda, et ühtede hoonete puhul on see suurem ja teiste puhul väiksem. Et kinnisvaraotsuste mõju hindamisel on üheks sisendiks ehitise väärtus, siis on vajalik nende jaotamine erinevatesse väärtuskategooriatesse. Nagu eelpool mainitud tegeletakse käesolevas töös eelkõige arhitektuuriajaloolise väärtusega, mis hoonetega seotud ehituslike toimingute puhul enim ohustatud on. Nagu eelpool öeldud on väärtuse määramiseks vaja kasutada vastava spetsialisti abi, kes annab hinnangu vastavalt ette antud ekspertarvamuse vormile.

**Hoone arhitektuuriajalooline väärtuse** määratlemisel ei lähtuta ainult stilistilistest väärtushinnangutest, mis käsitlevad vastavust teatud stiilile või akadeemilise arhitektuuriajaloo kaanonitest, vaid ka tüpoloogiat, hoonetüübi olulisust Eesti (arhitektuuri)ajaloos, hoone arhitektuurset säilivust, hinnatakse ajastule iseloomulike väljendusvahendeid, hoone tähtsust kohalikus ruumis, ka arhitektuurilooliselt silmapaistvaid erandeid jne.

Riikliku kultuurimälestise staatus või selle puudumine ei ole iseenesest väärtuse olemasolu või puudumise garantii. Meil on väga palju hooneid, mis olles küll arhitektuuriajalooliselt väga väärtuslikud, ei ole kuidagi kaitstud. Ja samas on riiklike kultuurimälestiste hulgas hulgaliselt hooneid, mille väärtus eelkõige ansambli- ja ajalooväärtusega piirdub.

### **Väärtuskategooriad:**

**Väga väärtuslik** – hoone on arhitektuurset ilmekas ja säilinud **valdavalt algupärasena**. Kuulub säilitamisele mahtudes koos kõigi arhitektuursete detailidega. Hoone on kas hoonetüübi ilmekas esindaja või on tegemist arhitektuuriajalooliselt originaalse hoonega, millel on suur ajalooline väärtus. Sellised on enamik laiemalt tuntud ajaloovalduslike objekte, nagu nt Riigikogu hoone, Vesilennukite angaarid, Tallinna Raekoda, Tartu Jaani kirik, Tartu Ülikooli peahoone jne. Nimetatud on muidugi ka väärtuslike objektide hulgas absoluutne tipp, väärtuslikud võivad olla ka elamis- või tootmisfunktsiooniga hooned, mille arhitektuurne tase on oma tüpoloogias silmapaistev (Riispere mõis, Rotermanni soolaladu, või ajastule väga iseloomulik (nt Lenderi ja Tallinna tüüpi majade primad näited).



*Riisipere mõis Harjumaal, Rotermanni soolaladu ja Tallinna tüüpi maja Salme 17 Tallinnas*

Väga väärtuslikuks loetakse ka kõrge vanuseväärtusega objektid – tingimusteta kuulub siia kogu säilinud keskaegne ehitussubstants, aga ka suur osa järgnevatest sajanditest. Tinglik ajaline piir on ca 1850, pärast mida kasvas hüppeliselt ehitatavate hoonete arv ja seal hulgas on ka vähemväärtuslikke või hulgaliselt kordusi omavaid hooneid. Suur osa väga väärtuslike hooneid on kaitstud riiklike kultuurimälestisena, kuid kaugeltki mitte alati. Väga väärtuslike hooneid on ka nende hulgas, mis siiani ilma igasuguse kaitseta, eriti need, mis ehitatud viimase 100 aasta jooksul. Näiteks omas ajastus väga silmapaistev ja erandlikult keskkonnatundlik Porkuni koolihoone 1950. aastatest või meie nõukogude modernismi silmapaistvaimad näited kolhoosiehituses (keskusehooned Kobelas Võrumaal ja Mammastes Põlvamaal), vanematest näiteks silmapaistev puithistoritsismi näide Tallinnas Mardi 3.



*Porkuni kurttumade kool Lääne-Virumaal, 1950-d, arh R.-L. Kivi; kolhoosikeskus Mammastes Põlvamaal, 197-75, arh. V. Künnapu; elamu Mardi 3 Tallinnas, 1885, arh. N. Thamm*

**Väärtuslik** – arhitektuuriajalooliselt olulised hooned, mille mahud ja fassaadijaotus vastavad tüpoloogiale, kuid selle arhitektuurne teostus on tagasihoidlikuma tasemega või renoveerimisega mõnevõrra moonutatud. Sageli liigitakse siia ka korduslahendused ja väga kõrge ansambliväärtusega hooned, mis on väga olulised ajaloolise keskkonna säilitamisel, kuid iseseisva objektina vähem väärtust omavad. Sellised hooned kuuluvad säilitamisele, kuid

renoveerimisvõtetesse ja juurdeehitustesse nende juures saab suhtuda mõnevõrra loomingulisemalt. Siia gruppi võib kuuluda nii riiklikult kaitstavaid objekte, kui ka neid, mis hetkel mingit kaitset ei oma. Siia kuulub suur osa 20. sajandi arhitektuuri kaardistamise projektis välja toodud objekte. Näiteks:

- Lääne-Virumaa veterinaarkeskus, kus lisaks väga autentsena säilinud välisarhitektuurile on säilinud silmapaistvaid sisearhitektuurseid elemente ja dekoratiivseid detaile (sh Eva Jänese loodud freskod)
- Mõniste kultuurimaja, mis olles küll silmapaistev näide EW aegsest arhitektuurist on remontide läbi nii mõndagi oma detailidest ja algsest välisilmest kaotanud
- Haapsalu kohtuhoone – ümberehitusomaaegsest Punase Risti Sanatooriumist
- Tõnismägi 8, ajaloomälestis, endine koolihoone, üsna sobimatult renoveeritud
- Aia 28 Pärnus, muinsuskaitsealale jääv hoone, millel on väga hästi säilinud tänavapoolne fassaad, taga aga sobimatud juurdeehitused ja interjöörid valdavalt hävinud.



*Rakvere veterinaarravila, 1970. aastad; Punase Risti sanatoorium Haapsalus, tänane kohtumaja, 1935-37, arh. A. Volberg; elamu Aia 28 Pärnus, 20. saj algus*

**Miljöö-/ansambliväärtus, ajalooväärtus** – hoone arhitektuurne kujundus on äärmiselt tagasihoidlik või on renoveerimise käigus moonutatud oluliselt selle mahte ja/või arhitektuurseid detaile. Hoone puhul on oluline eelkõige tema asetus ja maht. Võimaluse korral tuleks säilitada ka originaalsubstants, kuid teatud tingimustel on võimalik hoone asendada samas paigutuses ja mahus uue hoonega.

- Nt Suur-Jõe 18 Pärnus. Miljööväärtuslikul alal paiknev hoone, mis tänu mitmetele remontidele on algsest väljanägemisest säilitanud vaid mahu ja avade paigutuse. Paiknedes miljööalal väikeelamute rea jätkuna on tegemist olukorraga, kus võib kaaluda hoone asendamist samas mahus hoonega, mis sobituks ümbritsevasse keskkonda.

Siia kuuluvad ka hooned, mille puhul on tegemist teatud ajalooväärtusega, mis oleks soovitatav linnaruumis säilitada näiteks mingite hooneosade säilitamise teel. Näiteks:

- Ajaloolise tellishoone osaliselt säilitatud fassaad Vasknarva kordonis
- Pärnu vangla – nõukogude ajal kapitaalsete ümber- ja juurdeehitustega täiendatud ei oma ta iseseisvat objektiiväärtust, samas on tegemist ainukese tsaaririigi ajal Eesti aladele ehitatud spetsiaalse vanglahoonega ja olulise osaga Pärnu ajaloo – soovitav oleks uusehitusega säilitada väärtuslikumaid hooneosi ja arvestada ajaloolise struktuuriga ka uue kavandamisel



*Suur-Jõe 18 Pärnus, 19. Saj lõpp, Vasknarva kordon Ida-Virumaal, Pärnu vangla 20. saj algus*

### **Näide väärtuste omistamisest ühe majatüübi põhjal.**

Nn Lenderi maja – sajandialguse üürielamu variatsioonid Kadriorus on esinduslikumad kui töölislinnaosadena tuntud Pelgulinnas ja Kalamajas. Kuid siingi saab eristada kolme väärtusklassi.



#### **VÄGA VÄÄRTUSLIK**

*Faehlmanni 48 on Lenderi maja kohta silmapaistvalt rikkaliku dekooriga (traditsioonilistele aknasandrike ja vahe-karniisidega eraldatud mitut tüüpi laudisega fassaadi ilmestavad lisaks nurgapilastrid ja räästapits), mis on hästi säilinud. Samuti on säilinud originaals avatäited, fassaadikattematerjalid, varikatus jm detailid. Puuduvad sobimatud lisandid. Sellisena võib hoone liigitada oma tüpoloogias silmapaistvaks, kõrge originaaliväärtusega hooneks. Sellele liitub ka silmapaistev koht ansambelis, mistõttu võime selle hoone liigitada väga väärtuslikuks.*





**VÄÄRTUSLIK** Eelmise hoone vastas paiknev Faehlmanni 41 on mõnevõrra tagasihoidlikuma fassaadidekooriga (puuduvad nurgapilastrid ja räästapitsid), samuti on osaliselt asendatud avatäiteid, eriti suureks kaotuseks tuleb lugeda algupärase ukse ja –varikatuse kadu. Et originaali säilivus on ülejäänud fassaadide osas märkimis-väärne võib selle hoone liigitada väärtuslikuks. Pieteeditundelise renoveerimise järel, kus säilitatakse originaaldetailid ja hilisemad sobimatud lisandid asendatakse tüpoloogilistel eeskujudel loodud sobivatega, on võimalik selle hoone liikumine väärtusklassi võrra kõrgemale.



**MILJÖÖVÄÄRTUSLIK** Algusest peale tagasihoidlikuna teostatud hoone Vilmsi 47 on oma tüpoloogias kõige tagasihoidlikumate näidete hulka kuuluv. Kasutatud pole ühtegi tüübile omast dekoratiivset elementi, ka traditsioonilise metallist varikatuse asemel on lihtne puust konsool, ka tahveluks on ilma igasuguste dekoratiivsete lisanditeta. Hoone väärtus tulenebki tema rollist suuremas linnaehituslikus koosluses, iseseisvana ilma toetava ümbruskonnata sel märkimisväärsel väärtust ei ole. Vajadusel võiks asendada samas mahus (lisaks ka materjalikasutus ja avade rütm) uue hoonega.