

## Kuidas päästa kultuuriväärtuslikke hooned ehk Kõik algab omanikust

Märtsis möödub kolm aastat päevast, kui Paide linn tegi senikuulmatu sammu, päästmaks hävingust Paide muinsuskaitsealal asuv kultuuriväärtuslik hoone, kirjutab Eesti Omanike Keskliidu juhatuse esimees Andry Krass.

Päästeoperatsioonis võõrandati kinnistu uuele omanikule tasuta ja kauba peale anti 100 000 eurot renoveerimistoetust. Sellest hoolimata on kolm aastat hiljem hoone seisukord sama trööstitu. Abi ei ole olnud ka sellest, et uuele omanikule tuli omakorda appi muinsuskaitseamet, andes veel 338 000 eurot.

Eelkirjeldatud kultuuriväärtusliku hoone pretsedenditu «päästeoperatsioon» on kõnekas näide, kui sügavasse mülkasse on Eesti muinsuskaitse vajunud – vana omanik maksab uuele omanikule selle eest, et see hoone korda teeks! Ja ka siis ei saada väikelinna hoonet kolme aastaga korda tehtud. Isegi kui riik ja omavalitsused omaniku toetustega üle külvavad!

Kui uurida eraomandis olevate hoonete omanikelt, mis on nende arvates ajalooliste hoonete hävimise põhjus, viitavad nad omandivabaduse piirangutele, mis paneb kultuuripärandiks tunnistatud hoone omaniku võrreldes tavalise hoone omanikuga ebavõrdsesse olukorda.

Kultuuriväärtusliku hoone pretsedenditu «päästeoperatsioon» on kõnekas näide, kui sügavasse mülkasse on Eesti muinsuskaitse vajunud.

Lisaks nimetatakse suurt bürokraatiat asjaajamises ja riigi olematut toetust muinsuskaitsepiirangutega kaasnevate lisakulude hüvitamisel. Veel ühe põhjusena tuuakse välja ebavõrdne kohtlemine, mis seisneb avaliku sektori omandis olevate hoonete eelistamises renoveerimiskeskuste kehtestamisel ja toetuste eraldamisel.

Nende kolme põhjuse koosmõjus ongi väärtuslike hoonete heaperemehelike omanike arv aasta-aastalt üha väiksem. Kuna elu-, ettevõtlus-, ja investeerimiskeskonnana ei ole väärtuslikud

arvamus.postimees...

Kultuuriminister  
Kultuuriministeerium  
Estonia teater

hooned valdavalt enam atraktiivsed, kaotame need seniste muinsuskaitsepõhimõtete säilimisel varem või hiljem.

Praktika on näidanud, et omanikku innustab kinnisvara korrashoidmisel see, kui kinnisvara asub aktiivses turismipiirkonnas või aktiivse kinnisvaraturuga linnas. Üheteistkümnest ajaloolisest asumist (Tallinn, Tartu, Pärnu, Viljandi, Rakvere, Kuressaare, Võru, Valga, Haapsalu, Paide, Lihula) on see eeldus mõnel üksikul.

Eestis on 16 000 valdavalt eraisikutele kuuluvat ehitismälestisena kaitse alla võetud kinnistut, millest suurema osa omanikud ei ole võimelised riigipoolse püsiva toeta kultuuriväärtuslike hooneid korras hoidma.

Kui soovime peatada ajalooliste hoonete ja linnasüdamete allakäigu, siis tuleb leida mõistlikum tee.

Mida me saame selles olukorras teha? Omanikud viieks aastaks vangi panna, nagu karistusseadustik lubab? Kinnistud riigile sundvõõrandada? Või hoopis (Paide näitel) igale uuele kinnistu ostjale anda pool miljonit eurot kaasavaraks?

Ükski eelnimetatud tööriist pole omanike suure arvu ja riigieelarve ressursside piiratuse tingimustes realistlik. Seega, kui soovime peatada ajalooliste hoonete ja linnasüdamete allakäigu, siis tuleb leida mõistlikum tee.

Kultuuriministerium, mis kultuuriväärtuslike hoonete (alla)käigu eest vastutab, on viimasel viiel aastal avalikkuse ees lubanud, et peagi hakatakse omandipiiranguid leevendada. Paraku lubaduseks on see jäänudki ja ministerium suunab protsessi risti vastupidi. Näiteks on kultuuriminister asunud omanikele kehtestama mulla- ja pinnasetööde tegemise keelde.

Esimesena jõudsid totaalsed omandipiirangud Paidesse, kus 18. detsembril 2022 jõustus nõue, mis kohustas ligi tuhandet Paide kodu- ja kinnistuomanikku muinsuskaitseametis kooskõlastama lillepeenra rajamist, aiaheki uuendamist, viljapuu juurimist, äärekivi vahetust, asfaldiaukude parandamist jms pinnasetöid.

Kui omanikule jäävad hüvitamata pärandi säilitamisega seotud lisakulud, on riigi «kaitsealune» ikkagi hukule määratud.

Muinsuskaitsealadel asuvate hoonete omanike õigustelt hakkab matti võtma ka valitsus, kes peab vastavalt muinsuskaitseadusele kehtestama maikuus muinsuskaitsealade kaitsekorrad, mis lähevad (eelnõude järgi) kultuuriministri korraldusest kaugemale, kirjutades omanikele ette näiteks seda, milliseid taimi tohib omanik kasvatada, millise tänavakalde peab eraomanik (enda maja ees oleval) avalikul teel tagama jne.

Seejuures ei ole valitsusel kahju kulutada oma korralduse täitmiseks ja järelevalveks riigieelarve (ja omanike rahakoti) arvelt topelt haldusressurssi. Seda väljendab olukord, kus valitsus nõuab ühe töö jaoks luba kahest haldusorganist, mõlema haldusmenetluse tarbeks tuleb palgata kaks tööde järelevalvatajat ja tööde lõppemisel läbida kaks tööde vastuvõtumenetlust.

Kui formaalselt on kõik kultuuriministri ja valitsuse otsused kantud kultuuripärandi säilimise tahtest, siis sisulise poole pealt ei näi kumbki mõistvat, et kui omanikule jäävad hüvitamata pärandi säilitamisega seotud lisakulud, on riigi «kaitsealune» ikkagi hukule määratud.

Ükski omanik ei ole nii rumal, et hakkaks pikaajaliselt talle hüvitamata jäänud kulusid enda taskust kinni maksma. Mälestise korrashoiuks puuduv raha võetakse kaitsealuse hoone seisundi halvenemise arvelt, mille tagajärjel on tekkinud Eestis uue kultuurinähtusena lagunenud ajalooliste hoonete (häbi)alleed.

Omanik peab tundma end hoone omanikuna ka sisuliselt, mitte ühiskonna orjana, kes peab üksinda riiklikult tähtsat kultuuripärandit säilitama.

Olukorda aitab lahendada see, kui omaniku põhiõigust tunnustatakse kultuuripärandi säilimise eesmärgi üleselt. Eelkõige peab omanik end tundma hoone omanikuna ka sisuliselt, mitte ühiskonna orjana, kes peab üksinda riiklikult tähtsat kultuuripärandit säilitama.

Omaniku huviga arvestamiseks tuleb hakata iga omandipiirangu kehtestamisel kaaluma (kultuuriväärtuse kaitsest tuleneva) piiranguga kaasnevat ühiskondlikku ja majanduslikku mõju.

On keeruline ennustada, kui paljud ehitismälestistena kaitstavad hooned tuleks sel alusel riikliku kaitse alt vabastada, kuid ainuüksi fakt, et Soomes on riikliku kaitse all kaheksa korda vähem ehitismälestisi, peaks panema mõtlema sellele, kas muinsuskaitstes valitsev riigikeskne juhtimine on jätkusuutlik.

Kui soomlased on osanud luua toimiva kultuuriväärtuslike ehitiste hoidmise süsteemi ehitise omaniku, kohaliku omavalitsuse ja kogukonna koostööle, suudaks samaga hakkama saada ka Eesti. Seda enam, et meil juba on edukas kogemus miljööväärtuslike alade loomise näol.

Ka tuleb ehitismälestiste omanike toetamisel võtta täiendava finantseerimisallikana kasutusele Eesti Kultuurkapitali varad, mida lubab teha kehtiv kultuurkapitali seadus. [Estonia juurdeehitus](#), Tartu südalinna kultuurikeskus, Arvo Pärdi kontserdimaja, filmilinnak ja muud uued kultuuriobjektid, mille ehitamist kultuurkapital rahastab, on olulised, kuid veel olulisemad on juba olemas olevad mälestised ja nende omanike huvi saada toetust ühiskonnale oluliste kultuuriobjektide säilitamisel.

Toetuste jagamisel tuleb lõpetada vahe tegemine, kes on ehitismälestise omanik. Eesti ühiskonnale on väärtuslik iga hoone, mis riiklikult väärtuslikuks tunnistatakse, sõltumata omandisuhtest ja -vormist. Paraku käitub riik renoveerimistoetuste jagamisel äärmiselt rehepaplilikult, jagades 20 protsendile riigi või kohaliku omavalitsuse omandis olevatele ehitismälestistele 80 protsenti muinsuskaitsetoetustest.

Kui Eesti riik ei suuda olla toetuste jagamisel erapooletu, siis ei ole tal omanike hulgas autoriteeti. Just autoriteet on veel üks kultuuripärandi säilimise eeldus.