

Kultuuriväärtuslike
hoonete omanikele
suunatud
toetusmeetmete
uuring

Lõpparuanne

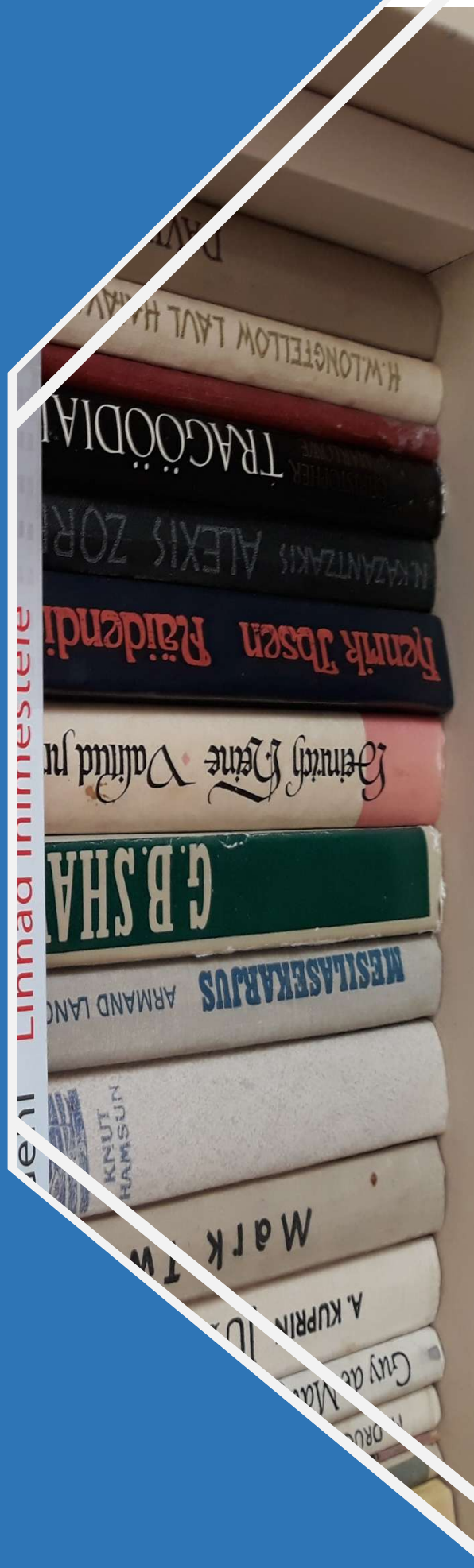
Tartu Ülikool



TARTU ÜLIKOOOL



TARTU ÜLIKOOOL
RAKE





TARTU ÜLIKOOL

Kultuuriväärtuslike hoonete omanikele suunatud toetusmeetmete uuring

Väikehange

Hankija: Muinsuskaitseamet (registrikood 70000958)

Pakkuja: Tartu Ülikool (registrikood 74001073)

Pakkuja kontaktisik: Veiko Sepp, veiko.sepp@ut.ee

2025

AUTORID:

Veiko Sepp
Jaanus Veemaa
Jaanika Saar

Uuringu koostamist rahastati LIFE heritageHOME programmi eelarvest.

RAKE

RAKE on võrgustikutüüpi rakendusuringute keskus. Meie missioon on edendada teadmisel põhinevat otsustamist Eesti ühiskonnas. Lisaks RAKE meeskonnale kaasame kõrgeima kvaliteedi tagamiseks oma uuringutesse valdkondlikke eksperte nii Tartu Ülikoolist kui vajadusel ka väljastpoolt. RAKE võrgustikust leiab nii sotsiaalteadlasi kui meditsiini-, loodus-, tehnika- ja humanitaarteaduste valdkonna esindajaid.

KONTAKTANDMED:

Lossi 36-303, 51003, Tartu
<http://skytte.ut.ee/et/rake>

1 Sisukord

1	Sisukord.....	4
2	Kokkuvõte: peamised leiud, järeldused ja soovitused.....	5
3	Uuringu eesmärk ja metoodika.....	14
4	Meetmete analüüs.....	21
4.1	Seadustest tulenevad põhimõtted ja kohustused, omanikuvastutus ja riiklik järelevalve	21
4.2	Sanktsioonid	29
4.3	Rahalised toetused	40
4.3.1	Toetuste vajadus ning vajaduste rahuldatus	40
4.3.2	Toetuste rahastamise allikad	48
4.3.3	Toetusmeetmete abikõlblikud objektid, omanikud ja jaotus voorudeks	53
4.3.4	Toetuste hindamiskriteeriumid.....	64
4.3.5	Toetuste maksimummäärad, omaosalus ja tõhusus	75
4.3.6	Toetuste rakendamise praktika.....	85
4.4	Finantsinstrumendid.....	89
4.5	Maksusoodustused.....	92
5	Välispraktika kaardistamisel kasutatud allikad	101

2 Kokkuvõte: peamised leiud, järeldused ja soovitused

Uuringu eesmärgiks oli analüüsida nii Eestis kui ka teistes Euroopa riikides (analüüsi riikide põhivalim – Leedu, Poola, Tšehhia, Soome, Rootsi, Taani, Madalmaad, Iirimaa) kultuuriväärtuslikena kaitse alla võetud hoonete omanikele kohaldatud toetusmeetmeid, et tuvastada majanduslikult kõige tõhusamaid meetmeid ning kaaluda toetusmeetmete muudatusi Eestis. Eesmärgiks oli kaaluda erinevate toetusmeetmete ja soodustuste mõju nii riigi eelarvele kui kodanikele.

Kogutud tõendite kaalumise tulemusel soovitame meetmete kavandamisel ja selleks vajalike ressursside eraldamisel lähtuda alljärgnevast meetme majandusliku tõhususe üldistatud hierarhiast:

1. Omanike ja ühiskonna pärandi- ja ruumipädevuse suurendamine – avalik kommunikatsioon elukeskkonna ja ruumikvaliteedi väärtuskasvatuse raames;
2. Muinsuskaitseline nõustamine ja riiklik järelevalve (sh KOV ehitus- ja kultuurivaldkonna spetsialiste kaasates);
3. Finantsinstrumendid;
4. Toetused;
5. Maksusoodustused;
6. Sanktsioonid.

Uuringu dokumendianalüüsil, intervjuudel ning välispraktika kaardistamisel tuginevad peamised leiud on alljärgnevad:

Omanikuvastutuse tugevus määrab valdava osa pärandhoonete seisundist ja kasutusest. Eestis on kogunenud suur ajalooline (ehitus)võlg säilitamiskohustuse ja ehitise rikkumise vältimise kohustuse eiramisest. Toetustega ei suudeta lähikümnetel kogunenud remondivõlga täiel määral katta, küll saab aga tõsta eraldatavate toetuste tõhusust – seda sekkumiste senisest selgema eristamisega omanike võimekuse ja hoonete kasutuse alusel (turutõrgetele keskendumine, mitte kasumlikkuse suurendamine), ning omanike nõustamise ja ühiskonna väärtuskasvatuse abil. Omanike võimekus ja teadlikkus on väga erinevad. Kultuuripärandit väärtustatakse üldpõhimõtte tasandil, kuid teadmised ehituspärandi väärtustest ja hoidmise viisidest on napid. **Põhiriskiks on kujunenud säilitamiskohustuse mittetäitmine omanike poolt.** Ka ehitajate motivatsioon ja oskused ei toeta parimaid lahendusi ehituspärandi renoveerimisel. **Riiklik ja KOV järelevalve/nõustamine ei suuda hõlmata kogu väärtuslikku hoonekogumit.** Riikliku järelevalve menetlus on töömahukas ning selleks kasutatav tööjõud ja tööaeg selgelt ebapiisav. Miljööväärtuse kaitse on enamuses KOV üksuste pealiskaudne ja panus riiklikusse kaitsesse kesine (erinevalt mitmest võrdlusriigist).

Seaduste tasandil on ehituspärandi kaitseks rakendatavate sanktsioonide kogum riikide lõikes küllalt sarnane. Euroopa riikides kasutatakse sanktsioonidena hoiatusi ja sundkorras ettekirjutisi, kohustuse sundkäske, sunniraha ja trahvide määramist, asendustäitmist ning sundvõõrandamist. Trahvide määramisest üldjuhul hoidutakse, kuna see õõnestab nõustamistegevust. Tulemuslikum on järelevalvemenetlus, mille sihiks on taastamis- või konserveerimiskohustus. **Kasutamata meetmeks on trahvide sidumine rikkujate majandusliku võimekusega (Rootsi praktika).** Asendustäitmiseks ja sundvõõrandamiseks puuduvad MKA/riigil vahendid ning sarnased takistused esinevad ka välisriikides.

Toetuste vajadus sõltub pärandhoonete remondivõlast, mis Eestis on sarnaselt teiste Kesk- ja Ida-Euroopa riikidega kõrgem kui Põhjamaades. Valdav osa kõrge kinnisvara hinnaga piirkondade eluhoonetest rekonstrueeritakse omavahenditest. Mahukamad toetused on olulisemad madalama kinnisvara väärtusega piirkondades; samuti olukordades, kus kultuuriväärtuslikel hoonetel puudub vajaduspõhine kasutus. Riikide keskvalitsuste toetuste maht võrdlusriikides varieerub 1,4-8,3 euroni inimese kohta (1,7-6,1 eurot ostujõu erinevuse arvesse võttes). Eesti (5,8 mln aastas; lisaks 15 mln aastatel 2024-2025 muinsus- ja miljööväärtuslike eluhoonete tervikrekonstrueerimiseks) 4,0 on **sarnane Leedule ning lähiriikide võrdluses pigem kõrge** (Poola, Tšehhi, Soome ja Rootsi jäävad 1,4-2,4 euro vahemikku). Kõrgem on toetuste maht Madalmaades ja Iirimaa. Arvestades ehitus- ja renoveerimistöde hinnaerinevusi riikides ei ole vahed võrdluses kõrgema rahastamistasemega riikidega siiski suured.

Eesti toetuste süsteemil on suur ühisosa võrdlusriikidega: avariitööd (Leedu, Tšehhia); projektid ja uuringud (Leedu, Poola, Iirimaa, Madalmaad), hooneosad (kõik; sh Iirimaa fassaadidele suunatud), tervikrenoveerimine (seoses energiatõhususega); pühakodade toetused (Leedu); hoonete detailide restaureerimine (Soome, Madalmaad). Võrdluses rahvusvahelise praktikaga puuduvad Eestis alljärgnevad toetused: keskvalitsuselt KOVle ajalooliste linnasüdame uuendamiseks (Tšehhia, Iirimaa); linnasüdame strateegiate koostamine (seotud pärandalade uuendamise toetustega KOVdele; Iirimaa); piirkondlikult jaotatud toetusvoorud (Tšehhia, Rootsi, Soome); maapiirkondade toetusvoorud (Tšehhia); majandamiskulude osaline kompenseerimine (Madalmaad).

Toetuste maksimaalsed suurused projekti kohta sõltuvad toetuse objektist. Eesti muinsuskaitseliste toetuste suurus (100 tuh, ORF 200 tuhat) on riikide võrdluses pigem väikesed. Kesk- ja Ida-Euroopa riikides (sh Leedus) võivad toetuse summad ületada ka 1 mln piiri. Põhjamaades ja Madalmaades on toetused üldjuhul väiksemad. Uuringute ja muinsuskaitse järelevalvetööde kompensatsiooni ülemäär ei ole kooskõlas eesmärgiga katta seadusest otseselt tulenevate lisatööde maksumus omanikele.

Eesti riiklike muinsuskaitsetoetuste omaosalusmäär KOVdele (20%) ja eraomanikele (10%, faktiliselt ka kuni 25%) on riikide võrdluses (valdavalt 20-50% vahemikus) ning ka võrdluses energiatõhususe (40%, 60% ja 70%) ja kohalike toetustega (25%, 50%, 65%) madal. Erinevalt energiatõhususe toetustest puuduvad ka olulised piirkondlikud erisused.

MKA toetuste taotlemine ja aruandlus on toetuse saaja vaatest väga lihtsad. Üheaastased toetusvoorud on asjakohased, oluline on tööde teostamise lõpptähtaegade pandlikkus. Ülemäärast

halduskoormust esineb avalikus sektoris (MKA), mis tuleneb toetuseta jäävate projektide suurest arvust ja osakaalust. Seda on võimalik vähendada mälestiste arvu vähendamisega ja/või toetuste saamise vastavuskriteeriumite täpsustamisega.

Eesti kahanevates piirkondades on laenude kättesaadavus hoonete, sh pärandväärtusega hoonete renoveerimiseks, halb, tõrkeid on ka väiksemate korterelamute laenudega suuremates linnades. EIS ja MES pakuvad küll täiendavaid finantsinstrumente, kuid nende laenukulud on märkimisväärselt kõrgemad suurlinnade paneelmajadele antavatest laenudest ning kasutus muinsus- ja miljöökaitsehoonete renoveerimisel minimaalne. Mitmetes välisriikides on kättesaadavad muinsuskaitse hoonetele suunatud soodusintressiga fondipõhised laenuinstrumendid.

Eestis muinsuskaitsealuste hoonete omanikele maksusoodustused puuduvad. **Välisriikides rakendatakse või on varasemalt rakendatud soodustusi erinevatele maksudele:** kulude mahaarvamised üksikisiku tulumaksu arvestuses (Taani, Saksamaa, Poola; Soomes üldiselt remondi- ja hooldustöödele; varasemalt ka Madalmaad ja Rootsi; Rootsis üldine 50% maksutagastus renoveerimistödele), spetsiifiline amortisatsiooni arvestus ettevõtete tulumaksu tasumisel (Saksamaa, Tšehhia); käibemaksu soodusmäär (Tšehhia; Poola; Madalmaades kuni aastani 2019); kinnisvaramaksu soodustused (Iirimaa, Tšehhia, Poolas, Taanis ning Leedus); maamaksuvabastus (Taani). **Mitmes riigis (Rootsi, Madalmaad) on maksuvabastustest viimastel aastatel loobunud toetuste kasuks.**

Sekkumismeetmete kaupa on uuringu peamised järeldused ja neil põhinevad soovitusel alljärgnevad:

A. Seadustest tulenevad põhimõtted ja kohustused, omanikuvastutus ja riiklik järelevalve

Järeldused:

- Avalik sektor peab jätkuvalt võtma põhivastutuse kultuurväärtuste kaitses, mh ühiskonna väärtuskasvatases. Vajalikku ressursi on võimalik vähemalt osaliselt leida süsteemisiseselt (mh kaitstava mahu arvelt).
- Kultuuriväärtuslike hoonete kaitse, kasutamise ja renoveerimise majanduslikku otstarbekust ja võimalusi kujundavad olulised turud on suurte sisemiste erisustega, mõjutades: autentse kultuuriväärtuse lisandväärtust kinnisvaraturul (oluline suuremates kasvavates linnapiirkondades); ehitustööde teenuste konkurentsi (piiratum konkurents ehitusturul muinsuskaitse tegevusloakohustusega ja avaram miljööväärtusliku jm kohustusega); rahalise ressursi kättesaadavust hoonete ostmisel ja renoveerimisel (piirkondlikud erisused, mida võimendavad hoonete omanike ja suuruse tüübid).
- Toetustel on (peab olema) omanikke motiveeriv ja eluasemevaesust vältiv funktsioon. Meetmete tõhusust saab tõsta omanike võimekuse ja teadlikkuse erisusi rohkem meetmedisainis arvestades.
- KOV kaasamine säilitamiskohustuse järelevalvesse on pikas vaates võimalik ja vajalik, selle eelduseks on asjakohane muudatus MuKS'is.
- Tegevuslubade süsteem ei taga kvaliteeti ning vähendab investeringute (sh toetuste) tõhusust.

Soovitused:

- Suurendada MKA ressursi MuKS ja EhS paindlikuks jõustamiseks – mh objektil nõustamise ja järelevalvemenetluste arvu suurendamiseks, aga ka (hoiatavate) sanktsioonide jõustamiseks.
- Määratleda ehituspärandi hoidmist toetava väärtuskasvatuse ülesanne MKA ja MARU ühisülesandena, mh on vajalik ehituspärandi selgem mõtestamine ruumikvaliteedi osana.
- Asendada tegevuslubade süsteem MKA/KOV kohapealse riikliku järelevalve (kohustuste täpsustamine, ressursi kavandamine) ja muinsuskaitse järelevalve parandamisega ning ehitusettevõtete ja ehitajate koolitamisega pärandehituse valdkonnas.
- Muuta toetusmeetmete tingimusi selliselt, et need vastaksid paremini turutõrgetele ehituspärandi majandamisel ja renoveerimisel (vt allpool).
- Kehtestada uued ehituspärandi majandamise ja renoveerimise turutõrkepiirkondadele suunatud finantsinstrumendid (vt allpool).

B. Sanktsioonid

Järeldused:

- Sanktsioonide mõju ehitismälestiste ja miljööväärtuslike alade hoonete seisundile on Eestis kasin - seda ka senise teadliku valikuna, et mitte MKA nõustamise ja väärtuskasvatuse mõju vähendada.
- Õiglaselt rakendatud sanktsioonid suurendavad ehituspärandi kaitse tõhusust – suurendavad MuKS põhimõtete jõudu (mh ka ühiskonna üldises väärtuskasvatuses) ning toetavad ehituspärandi säilimist toetavaid omanikuvahetusi. Sanktsioonid ei tohi halvendada omanike võimekust ja motivatsiooni pärandhooneid taastada ja majandada.
- Jõuliste sanktsioonide rakendamisel tuleb keskenduda nõ pahatahtlikele omanikele. Muudel juhtudel on eesmärgipärane rakendada omanike võimekust arvestavaid pikaajalisi taastamiskohustusi ja seda motiveerivat sunniraha.
- Sundvõõrandamine on riigile kulukas meede, kuid erandjuhtumitel siiski vajalik.

Soovitused:

- Kehtestada riiklikus toetuspoliitikas põhimõte, et MuKS oluline rikkumine (kohustuste täitmata jätmine) mõjutab omaniku toetuste saamise võimalusi kõigis riiklikes toetusmeetmetes. Muuta sellel eesmärgil riigiasutuste riigieelarveliste toetuste kordasid.
- Määratleda sundvõõrandamise objektiks hävimisohus kõrgema kategooria ehituspärand, mis eeldab selgemat hierarhiat riikliku kaitse all oleva ehituspärandi osas (nt ehitismälestiste kaitse kategooriad).

- Luua kõige väärtuslikuma hävimisohus ehituspärandi sundvõõrandamise fond.
- Lisada hävimisohus ehituspärandi võõrandamise, taastamise ja asjakohasusel (kui objekti on võimalik kasutada majandustegevuses) vastutustundliku müügi (st et võõrandamisel hinnatakse lisaks hinnale ka ehituspärandi edasise säilimise, kasutuse, kogukondliku kasu jms sotsiaalseid aspekte) ülesanne RKAS omaniku ootustesse ja riigi kinnisvarapoliitika põhimõtetele.

C. Rahalised toetused

Järeldused:

- Toetuste mahtu ei ole realistlik tõsta tasemele, kus ehitismälestiste kogunenud remondivõlg toetuste abil täies mahus likvideeritakse. Põhitulemused saavutatakse valdavalt omanike rahastusel, sh finantsinstrumentide toel.
- Omafinantseerimise ja turupõhise laenuvõimekusega omanike toetamine on eesmärgipärane üksnes nõustamisprotsessi raames väheses mahus, täiendava motivaatorina.
- Toetuste vajadus sõltub: a) hoone kasutuse majandustegevuse laadist (eluruumid, ühiskondlikud teenused, kasumile suunatud äritegevus, missioonimajandus; kogukonnateenused); b) kinnisvara- ja laenuuru turutõrgetest (piirkond, hoone suurus); c) omaniku finantsvõimekus seotuna kohustustega (riigi keskvalitsus, KOV, mittetulundussektor, korteriühistud, hoonete eraomanikud).
- Toetuste tõhusust suurendab omanike võimaluste ja vajaduste arvestamine toetuste tingimustes. Toetused peavad olema õigesti sihistatud, arvestades kinnisvaraomanike pikaajalist võimekust.
- Kultuuriprogrammi eesmärgi sihttaseme tõttu (74% riiklikult kaitstavast ehituspärandist vähemalt rahuldavas seisundis) ei tohi riiklike toetuste mahtusid lähiajal vähendada. Tagada tuleb vähemalt mahtude kasv ehitushindade indeksi proportsioonis ning leida võimalusi kultuuriprogrammis ressursivajaduseks hinnatud minimaalse 10 mln euro eraldamiseks igaaastasteks riiklikeks toetusteks.
- Valdav osa Eesti KOV üksusi ei toeta piisavalt kohaliku ehituspärandi ja miljööväärtuse hoidmist ning mistõttu võib eeldada, et valmisolek riikliku kaitse vähendamisel nende hoonete kaitsmiseks kohalike meetmetega, sh toetuste abil, ei ole piisav.
- Vajalik on suurendada toetuste tõhusust, sh riigieelarve mõttes.
- Valdkonnaülesed (kultuuripärand, asustus- ja regionaalareng, energiasääst, elumumajandus, sotsiaalkaitse) eesmärgid ja vastavad hindamiskriteeriumid suurendavad toetuste tõhusust ühiskonnale tervikuna.
- Valdkonnaüleste kriteeriumite rakendamise eelduseks on valdkonnaministeeriumite osalus meetmete välja töötamises ja rahastamises.

- Olemasolev voorude süsteem on toetuste objektide mõttes üldiselt asjakohane, kuid täiendavad eristused toetuse objektide majandusliku sisu alusel tagavad omanikele suurema selguse riiklikest prioriteetidest ja loovad eeldused tõhusamaks, õiglasemaks ja läbipaistvamaks projektide hindamiseks.
- Abikõlblike hoonete ring on väga avar, mh tingituna kaitsealuste hoonete suurest hulgast ja KOV miljööväärtuslike alade ulatusest. Toetuste vastavuskriteeriumid lähtuvad riikliku muinsuskaitse ulatusest ja üldplaneeringute miljööväärtuslike alade määratlusest ning valik toetust saavate objektide vahel tehakse täiel määral taotluste hindamisprotsessis. Sellega kaasneb ülemäära halduskoormust nii omanikele kui ka toetuste andjatele (MKA, EIS, KOV).
- Hoonete energiatõhususe meetmetes ei pruugi (toetuste saamine jääb sõltuma taotluste pingeridade koostamise kriteeriumite iseloomust meetme tingimustest, mis meetme eesmärgist tulenevalt prioriseerivad energiasäästu) muinsuskaitse alused ja miljööväärtuslikud hooned olla üldvoorudes konkurentsivõimelised, mistõttu on eraldi eelarved hädavajalikud.
- Piirkondliku jaotuse jaoks on Eesti toetusvoorud üldjuhul liiga väikesemahulised – otstarbekas on rakendada piirkondlikke välistusi ja määrade erisusi.
- Toetuste maksimumsuurus oluline tegur toetatud (ja motiveeritud) omanike arvu kujunemisel, aga ka toetuse abil tehtavate tööde iseloomu ja lepingumahu kujunemisel.
- Toetuse mahtu projekti kohta ei ole eesmärgipärane oluliselt tõsta, kuivõrd toetuste põhifunktsioon peaks olema laiemat restaureerimistegevust algatav ja katalüseeriv, toimida koos nõustamistegevusega väärtusmuutust motiveeriva abimeetmena.
- Teatud juhtudel kaasneb toetuse madala maksimumväärtusega siiski oluline ehitustööde (ja seega toetuste) tõhususe vähenemine (Pärnu Eliisabeti kiriku näide) – iga-aastaste järjestiktoetuste asemel tuleks eelistada ühekordseid suuremaid toetusi.
- 10-25% omaosalus ei taga ka toetusprojektide maksuneutraalsust, maksuneutraalsuseks on vajalik omaosalus keskmiselt 53% määras, töömahukates projektides madalamal ja materjalimahukates projektides kõrgemal tasemel.
- Omaosaluse määr on eriti oluline toetuste kasutusele/kättesaadavusele sotsiaal-majanduslikult nõrgematele sihtrühmadele ning laenuturutorkepiirkondades. Sellisena oluline ka toetuste tõhususele. Omaosaluse määr peab paremini arvestama omanike vajadusi ja võimalusi, vastasel juhul toetatakse neid, kel toetusi vähem vaja.
- Üksikute toetusprojektide maksuneutraalsus ei saa olla meetmete/sihtrühmade omaosaluse määra määramise aluseks.
- Toetuste sisulist tõhusust suurendab tõsiasi, et toetus toimib paljudel juhtudel katalüsaatorina, mis aktiveerib omanikku tegevusi ette võtma ja jätkama oma vahenditega. Muinsuskaitse toetuste üldise maksuneutraalsuse tagab toetusprojektidega algatatud ja toetatud laiem ehitustegevus kultuuriväärtusega hoonetes. Esineb näiteid, kus muinsuskaitsetoetuste tõhusus 800% ja enam.

- Toetuse määrade eristamine tööde laadi alusel on põhjendatud - detailide restaureerimise ja projekteerimise omaosaluse määr võib olla sama maksutõhususetasemel u 15% madalam.

Soovitused:

- Eristada toetusmeetmete (või nende „voorude“, alameelarvete) ja/või nende tingimusi (mahumäärad, omafinantseerimise määrad) senisest täpsemalt hoonete kasutuse ja piirkonna alusel (vt allpool).
- Hoida lähiaastatel riigieelarveliste toetuste mahtu ning suurendada tegevuste mahu kasvu tööde omaosaluse kasvu arvelt.
- Kaasata arenguhüppe saavutamiseks turutõrkepiirkondades asuvate muinsuskaitsealade arendamiseks uuel perioodil ESF, ERDF ja EARDF vahendeid (vt täpsemalt 4.3.3).
- Määratleda kohaliku kultuuripärandi kaitse selgelt KOV ülesandena (lisaks väärtuse arvestamise põhimõttele MuKS'is), mis loob eeldused nende KOV üksuste arvu suurendamiseks, kus on ehituspärandi renoveerimise toetusmeetmed.
- Jätkata olemasolevate meetmetega, sh EIS energiatõhususe tervikrenoveerimise taotlusvoorud muinsuskaitse alustele hoonetele.
- Taastada miljööväärtuslikele hoonetele eraldi taotlusvoor energiatõhususe tervikrenoveerimise toetusmeetmes, täpsustada abikõlblike hoonete määratlust meetme tingimustes.
- Eraldada missioonimajanduse (mõisad jms), eluhoonete (KÜd) ja majandusliku kasutuseta objektide (nt linnused) toetusvoorude hindamine ja eelarved.
- Luua SF uue perioodi rakenduskavas eraldi meetmed: (a) eluaseme vaesuse vältimiseks muinsus- ja miljööväärtusega hoonetes, sihtrühmaks üksikisikud (prioriteet social/affordable housing – koostöös KliM ja SoM'ga) ning (b) tervikliku arengutõuke andmiseks kinnisvara turutõrkepiirkondades asuvatele muinsuskaitsealadele (nt Paide, Lihula, Võru, Rakvere, Narva) (attractiveness of territories, right to stay; KuM, ReM ja KliM koostöös).
- Kujundada välja maa-asulate uuendamise toetused, sh pärandväärtusega hoonete renoveerimise toetused EARDF vahenditest.
- Piloteerida valdkonnaüleste eesmärkide ja kriteeriumitega tervikprogramme väikelinnade väärtuslike südalinnade elavdamiseks, sh muinsuskaitsealade ja miljööalade kultuuriväärtuste kaitseks ja hoonete renoveerimiseks (vt eelpool).
- Suurendada MKA tähtjalise taotlusvooru ehitiste restaureerimise maksimummäär 200 tuhandele eurole kõigi ehitiste osas.
- Luua suuremate/olulisemate objektide jaoks võimalus erandina anda toetust maksimummäär ületavas summas, juhul kui see on põhjendatud restaureerimistöde protsessi iseloomuga.
- Suurenda uuringute kompensatsiooni ülemmäär olulises ulatuses või kaotada täiesti, jättes alles omaosaluse määra.

- Suurendada tähtajalises voorus äri- ja elamufunktsiooniga hoonete renoveerimise toetuste omaosaluse määra kuni 50%-ni, sh kinnisvara turutõrkepiirkondades 20%-ni.
- Suurendada KOV omaosaluse määra majandustegevuses kasutatavate hoonete puhul 50%-ni, kuid alandada see 10%-ni majandusliku kasutusteta mälestiste (nt linnused) puhul.
- Suurendada omaosaluse määra missioonimajanduslikus kasutuses ja kogukonnateenuste osutamiseks kasutatavatest hoonetes kuni 20%-ni.
- Määrata jooksva taotlusvooru (avariitööd) omaosalusmääraks 10%.
- Toetuse omaosaluse määra tõstmisega peab kaasnema sihistatud soodusintressiga laenumeeetme loomine ja rahastamine.

D. Finantsinstrumendid

Järeldused:

- Valdav osa muinsuskaitsealustest ja miljöövärtuslikest eluhoonetest rekonstrueeritakse ja restaureeritakse omanike omavahenditest ja pangalaenu toel. Seda eelkõige suuremates linnades – Tallinnas, Tartus ja Pärnus.
- Madala kinnisvara väärtusega piirkondades on laenu saamine rekonstrueeritava kinnisvara tagatisel problemaatiline ja/või on laenuintress kõrge. Eesti laenuurg ja avaliku sektori finantsinstrumentide valik ei ole piisav laenude kättesaadavuse tagamiseks kogu Eestis.
- Toetatud laenud finantsinstrumendina on meetmena riigile toetustest oluliselt tõhusamad.

Soovitused:

- Luua kinnisvara ja laenuuru turutõrkepiirkondade muinsus- ja miljöövärtuslike hoonete rekonstrueerimise fondipõhine laenuinstrument EL struktuurivahendite abil (sarnaselt ettevõtluse finantsinstrumentidele). Arvestada seejuures ettevõtluse finantsinstrumentide rakendamise senise praktika (mille uuendamisega hetkel tegeletakse) negatiivseid kogemusi, kus riskipõhise laenuaotluse tulemusel on suurendatakse küll laenude kättesaadavust turutõrkepiirkondades, kuid seda turu „tavalistest“ intressimääradest oluliselt kõrgemate intressi- ja muude laenukulude arvelt.
- Tagada regionaalpoliitiline riigiabi turutõrkepiirkondade muinsus- ja miljöövärtuslike hoonete rekonstrueerimise laenude laenuintresside madalal hoidmiseks.

E. Maksusoodustused

Järeldused:

- Lausalised maksusoodustused vähendavad muinsus- ja miljöökaitse rahalist tõhusust riigieelarve mõttes. Tulumaksusoodustused soosivad esmajoones kõrgema sissetulekuga

eraisikuid ja ettevõtteid, kellel on piisavalt omafinantseeringut tööde tegemiseks ja kes oskavad maksusüsteemi optimaalselt ära kasutada.

- Võrdluses tulumaksusoodustusega on käibemaksumäära vähendamine tõhusam – see rakendub kohe teenuse ostmisel, seda on lihtsam hallata ning selle mõju ei sõltu omaniku tuludest.
- Muinsuskaitsealuste hoonete ehitushindade alandamisel on võrdluses käibemaksu soodusmääraga tõhusamaks lahenduseks ehitusturu avamine (pädevustunnistuse nõude kaotamine ehitustööde teostamiseks).

Soovitused:

- Kaaluda ehitustööde käibemaksu soodusmäära (nt 10%) rakendamist turutõrkepiirkondade muinsuskaitsealade hoonete (asustuse arengu ja muinsuskaitse ühiseesmärgid) ning väärtusliku eraomandis oleva kuid äriliselt mittekasumlikus kasutuses oleva ehituspärandi restaureerimisel.
- Luua maamaksuseaduses alus tähtajalise (nt 10 aastat) tingimusliku maksuvabastuse andmiseks kinnistutele, mille mahuliselt suurim riikliku muinsuskaitse all olev hoone on restaureeritud halvast seisundist heasse seisundisse.

3 Uuringu eesmärk ja metoodika

Uuringu eesmärgiks oli analüüsida nii Eestis kui ka teistes Euroopa riikides kultuuriväärtuslikena kaitse alla võetud hoonete omanikele kohaldatud toetusmeetmeid, et tuvastada majanduslikult kõige tõhusamaid meetmeid ning kaaluda toetusmeetmete muudatusi Eestis. Eesmärgiks oli kaaluda erinevate toetusmeetmete ja soodustuste mõju nii riigi eelarvele kui kodanikele. Analüüsi fookus oli riiklikult kaitstavatel kultuuriväärtuslikel hoonetel, kuid laiemalt hõlmati sellesse ka kohalikul tasandil kaitstavaid üksikhooneid ja hoonestusalasid.

Riikliku kultuuriväärtuste kaitse üksikobjektidest võivad uuringu objektiks oleval hooned sisaldada eelkõige ehitismälestiste hulgas, vähemal määral ka ajaloomälestiste hulgas. Olulise osa riikliku kaitse all olevatest hoonetest moodustavad Eesti 11 linna südalinnades paiknevatel muinsuskaitsealadel asuvad ehitised, mida kasutatakse valdavalt elu- või ärihoonetena. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 10 lõikele 1 on riikliku kaitse alla võtmise eelduseks see, et „kultuuriväärtusega asi või maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus või mille säilitamise kohustus tuleneb rahvusvahelisest lepingust“. Mälestiste kaitse kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid on kehtestatud määrusega „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“. Need väärtusklassid on omakorda olulised meetmetes abikõlblike hoonete ringi määramisel - Muinsuskaitseameti (MKA) mälestiste toetused on suunatud üksnes A- ja B-kaitsekategooria hoonetele.

Kultuuriväärtuslike hoonete kaitse kohaliku omavalitsuse tasandil toimub linna või valla üldplaneeringu alusel. Planeerimisseaduse § 75 lõige 1 punktide 16 ja 17 alusel lahendatakse üldplaneeringuga muuhulgas ka järgmised ülesanded:

- 16) miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.
- 17) kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine.

Arvestades KOV üksuste suurt arvu Eestis (79) hõlmati uuringusse üksnes osade KOV üksuste kultuuriväärtuslike hoonete kaitse praktika. KOV praktika valimisse kuulusid 11 KOV-üksust, mille territooriumil asusid linnalised muinsuskaitsealad (st ka Valga vald, kuid mitte Jõelähtme vald, kus asub Rebala muinsuskaitseala), ning lisaks 3 linnalist asulat (linn, alev) sisaldavat KOV-üksust ja 3 läbivalt maalise asustusega (alevikud ja külad) KOV-üksust, mille üldplaneeringutes on määratletud miljööväärtuslikke alasid ja/või väärtuslikke hooneid üksikobjektidena. KOV täiendavasse valimisse

kuuluvad väikelinnalistest KOV üksustest Sillamäe linn, Elva ja Tori vallad ning maalistest KOV üksustest Haljala, Peipsiveere ja Rõuge vallad.

Uuringu objektiks sotsiaal-majanduslike protsesside mõttes on hoonete renoveerimine ja majandamine ning poliitilis-halduslike protsesside mõttes hoonete renoveerimise ja majandamise reguleerimine, toetamine ja/või soodustamine avaliku sektori poolt. Hoonete renoveerimise üldmõiste all on analüüsi hõlmatud kultuuriväärtuslike hoonete säilitamist, parendamist ja kasutusele võtmist võimaldav ehitustegevus selle erinevates vormides:

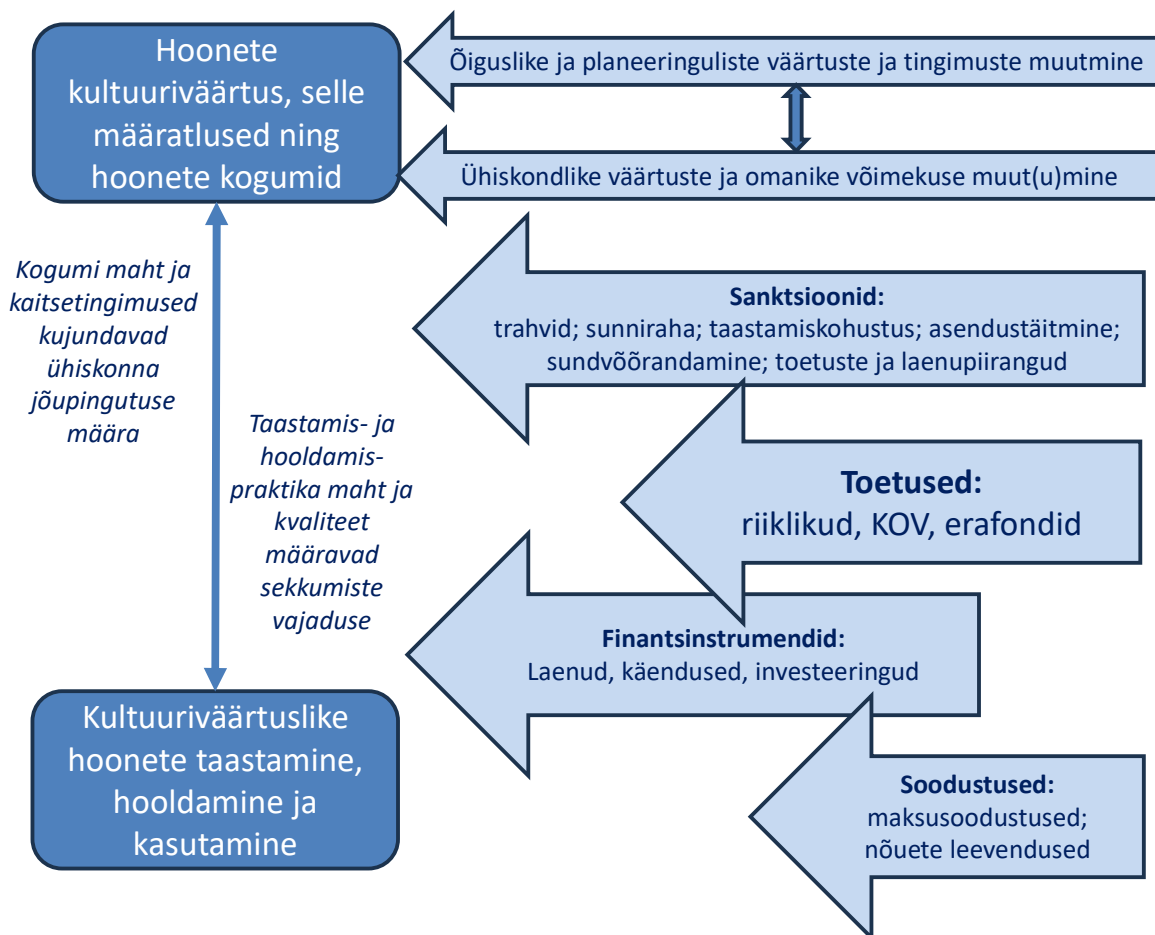
- restaureerimine - hoone teaduslikult autentse ajaloolis-arhitektuurse seisundi taastamine;
- renoveerimine - hoone või selle osade korrastamine, taastamine ja uuendamine, sh vastavalt kaasaja nõuetele ja vajadustele;
- rekonstrueerimine - hoone ümberehitamine tagamaks hoone või selle üksikute ruumide põhilised kasutusomadused.

Sellist üldistavat lähenemist motiveerib tõsiasi, et neid termineid ei kasutata poliitikameetmete disainil alati läbivalt samatähenduslikult. Oluline on ka meetmeid disaininud asutuse ja poliitikameetmete endi institutsionaalne kontekst. Nii kasutatakse EIS/Kredex hoonete energiatõhususe meetmete puhul läbivalt terminit rekonstrueerimine, seda ka muinsus- ja miljööväärtuslike kortermajade puhul, kus ehitustegevusel on üldjuhul küllalt ranged piirid, mis hoone ümberehitamist pigem ei võimalda. Muinsuskaitseameti (MKA) meetmed on kasutatava terminoloogia alusel suunatud aga üksnes restaureerimiseks, konserveerimiseks ja remondiks, kuid mitte rekonstrueerimiseks. Lisaks hoonete renoveerimise praktikale on eesmärgipärane hõlmata analüüsi ka kultuuriväärtuslike hoonete majandamise praktikad, sh hooldamisega seotud. Sageli tekib renoveerimisvajadus sellest, et kultuuriväärtuslike hoonete majandamine on ebaõnnestunud ning puudub hoonete säilimiseks vajalik hooldus. Hooldamine on abikõlblikuks kuluks ka MKA mälestiste toetusmeetmetes.

Kultuuriväärtuslike hoonete säilitamist, parendamist ja kasutusele võtmist toetavad avaliku sektori poliitikameetmed jagunevad nelja suurde rühma, mis kõik olid analüüsi objektiks: (1) toetusmeetmed; (2) finantsinstrumendid; (3) soodustused; (4) sanktsioonid ja kohustused. Asjakohaste poliitikameetmete selline tüpologiseerimine on oluline eelkõige välispraktika analüüsi jaoks. Eestis on seni rakendatud peamiselt toetusmeetmeid ning sanktsioone ja kohustusi. Siiski, näiteks energiatõhususe erinõuded muinsuskaitse aluste ja miljööväärtuslikel aladel asuvate hoonete puhul saab käsitleda kui soodustuse eriliiki. Lisaks allpool esitatud rühmitusele tuleb eristada ka (a) riigi keskvalitsuse ning (b) regionaalseid ja KOV meetmeid. Finantsinstrumentide rühmas eristuvad üldises vaates (a) laenud ja (b) käendused. Soodustused poliitikameetmetena hõlmavad kõige olulisemana kavandatava analüüsi jaoks (a) makse, tasusid ja lõive (nende vähendatud määrasid või ka 0-määra) ning (b) nõuete leevendamist.

Sanktsioonid ja kohustused poliitikameetmetena seonduvad kultuuriväärtuslike hoonete säilitamisele ning hoonete parendamisega kaasnevale ehitustegevusele seatud nõuete täitmisega. Sanktsioonideks on näiteks rahatrahvid, sundvõõrandamine, taastamise kohustus. Täiendavate kohustustena

lisanduvad kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimisel näiteks hoolduskava, uuringute kava ja uuringute koostamise kohustus, muinsuskaitse eritingimuste taotlemise kohustus, teavitamise kohustus.



Joonis 1. Kultuuriväärtuslike hoonete kaitsmise ja hoidmise üldine toimetooria ning poliitikasekkumiste loogika

Ülal esitatud poliitikameetmete tüpologiseerimine ja rühmitamine pakub üldise loogilise raamistiku meetmete analüüsi läbi viimiseks. Igale hoonete renoveerimise ja majandamise tüübile (nt kas energiatõhusaks rekonstrueerimine või restaureerimine) ning poliitikameetmete rühmale vastab iseomane sekkumisloogika oma (a) sisendite, (b) kasutuse ehk tööde-kulude struktuuri ning (c) väljundite/tulemustega. See omakorda on aluseks erinevate poliitikameetmete mõjude, tulemuslikkuse ja tõhususe võrdlevaks kirjeldamiseks ja hindamiseks.

Poliitikameetmete sisendid on meetmetüüpide (st toetuste, finantsinstrumentide ja soodustuste) üleselt kirjeldatavad analüütilise raamistiku kõige üldisemal tasandil, kuid detailides (mis mõjutavad ka

meetmete tulemuslikkuse ja tõhususe võrdlevat hindamist) on nende loogikas olulisi erinevusi.

Üldistatult kirjeldati iga Eestis rakendatava meetme sisenditena:

- 1) meetme tingimused, sh meetme eesmärk, meetmega hõlmatavad objektid ja tegevused, sekkumise rahaline maht ja määr (suhtes projekti omafinantseerimisega);
- 2) meetme rahastamine, sh rahastusvoorude üldmaht ja rahastuse allikad;
- 3) meetme välja töötamine ja haldamine avalikus sektori poolt.

Poliitikameetmete sisendite kirjeldamisel täideti oluline osa tehnilises kirjelduses uuringule seatud ülesannetest, nimelt:

- Rahastuse allikate info;
- Toimimise skeemi info (meetme sisendite ulatuses);
- Info otsese finantsilise mõju kohta kultuuriväärtusliku kinnisvara omanikule - saadava toetuse või soodustuse suurus (sh selle osakaal tööde maksumusest)
- Info otsese finantsilise mõju kohta maksumaksjatele – rahastuse allika (siseriiklikud maksud) ja toetuste üldmahtude alusel;
- Info rakendamisega kaasnevate kulude osas – meetmete haldamise komponent.

Meetmete kasutuspraktikas on meetmed küllalt sarnased. Meetmete aruandluse andmetele tuginedes kirjeldati valiku projektide osas tööde ja kulude jaotust viisil, mis võimaldas eristada tööjõumaksudega maksustatud, käibemaksuga maksustatud ja aktsiisiga maksustatud kulusid. Aruandluse osaks olevate arvete sisu üldisus võimaldas aastate 2023-2024 kohta piisavalt täpselt kirjeldada üksnes 10 toetusprojekti eelarve jaotust. Seetõttu täiendati toetuste kulutõhususe arvutusi eriliigiliste renoveerimistöde tüüpiliste kulude jaotuste alusel tehtud arvutustega. Teiseks oluliseks kasutuspraktika osaks on toetuse vms sekkumise kasutaja poolt tehtavad tegevused ja kulud ehk meetmega kaasnev halduskoormus (sisse ostetavate tööde kulud; tasustamata tööaeg). Seda teemat käsitleti kultuuriväärtuslike hoonete omanike või nende esindajatega läbi viidud intervjuudes.

Poliitikameetmete tõhusust analüüsiti läbi meetmete isetasuvuse määra avaliku sektori jaoks. Meetmete isetasuvuse määr avaliku sektori jaoks väljendub avaliku sektori poolt tehtavate otsuste kulude kui meetmete sisendite ning meetmete kasutamisel tehtavatest kuludest riigile maksudena tagasi laekuvate tulude vahes. Määr arvutamisel kasutasime töö eelnevates etappides kirjeldatud (a) avaliku sektori rahaliselt väljendatavate sisendite kvantitatiivseid väärtusi ning (b) meetmete kasutamisel (renoveerimisel, hooldamisel jms) tehtavate kulude andmeid (töö maht ja kogukulud, töö jaotus ning sellega seotud kulude jaotus peamiste maksustamistüüpide lõikes).

Dokumenteeritud andmete (sh kvantitatiivseid mahte kirjeldavate andmete) põhiseid tulemusi täiendati meetme-protsessides osaliste ekspertteadmise, milleks viidi läbi 13 pool-struktureeritud intervjuud. Intervjuude juhtküsimumused lähtusid analüütilises raamistikus sisalduvate komponentide kirjeldamise vajadusest. Intervjuude spetsiifiliseks fookuseks oli meetmete haldamisega seonduv, sh

töömahtude hinnangud, mis dokumenteeritud kujul sellises vaates puuduvad. Samuti valideeriti ekspertintervjuudes analüüsis kasutatavate (dokumenteeritud) andmete kvaliteeti. Intervjuude valim asutuste põhiselt oli järgmine:

- Kultuuriministeerium
- MKA (3 intervjuud)
- EIS/Kredex
- 4 linna- või vallavalitsust
- Eesti Omanike Keskliit
- Eesti Korterühistute Liit
- 2 kultuuriväärtuslike hoonete haldajat.

Analüüsitavateks meetmeteks olid pakkumiskutse tehnilises kirjelduses esitatud riiklikud meetmed ning meetmed, mida rakendatakse valimisse kuuluvates KOV üksustes.

Peamised kasutatud andmeallikad:

- Riigi Teataja ja meetmeid korraldavate asutuste veebilehed - riiklike meetmete määrused ja juhendmaterjalid riiklike meetmete sisendite (tingimused, rahastamine) kirjeldamiseks
- Valimisse kuuluvate KOV-üksuste dokumendiregistrid ja veebilehed - KOV meetmete määrused ja juhendmaterjalid kohalike meetmete sisendite (tingimused, rahastamine) kirjeldamiseks
- Riiklike meetmete aruandlus – suunatud päringud meetmete korraldamisega tegelevatesse asutustesse riiklike meetmete haldamise, tööde mahtude, kulude jaotuse ja maksustamise ning meetmete väljundite ja tulemuste kvantitatiivseks detailseks kirjeldamiseks
- Valimisse kuuluvate KOV-üksuste kohalike meetmete aruandlus – suunatud päringud meetmete korraldamisega tegelevatesse asutustesse kohalike meetmete haldamise, tööde mahtude, kulude jaotuse ja maksustamise ning meetmete väljundite ja tulemuste kvantitatiivseks detailseks kirjeldamiseks.

Väliskogemuse analüüsis keskenduti eelkõige meetmete üldisele dokumenteeritud sekkumisloogikale ning eksperthinnangutele meetmete tulemuslikkuse ja tõhususe kohta. Väliskogemuse analüüsi esmane ülesanne oli kaardistada kultuuriväärtuslike hoonete omanikele suunatud meetmete „palett“ selle võimalikult mitmekesisel ulatusel, kuid aluseks võttes meetmete liigituse toetusmeetmeteks, finantsinstrumentideks, soodustusteks ja sanktsioonideks. Kuivõrd terviklike meetmete pakettide üle võtmine välisriikidest ei ole – muuhulgas erineva õigusliku, haldusliku ja majandusliku konteksti tõttu – mõistlik, siis süstematiseeritakse ja esitatakse analüüsi aruandes välisriikides kasutatavad meetmed nende liikide alusel, mitte riikide või regioonide alusel.

Meetmete sisendite osas on väliskogemuse analüüsi fookus meetmete tingimustel ja rahastamisel. Meetmete tingimuste osas on selleks:

- Meetme eesmärk;
- Meetme sihtobjektide määratlus;
- Abikõlblikud tegevused;
- Sekkumiste rahaline suurus ja omaosalusmäärad.

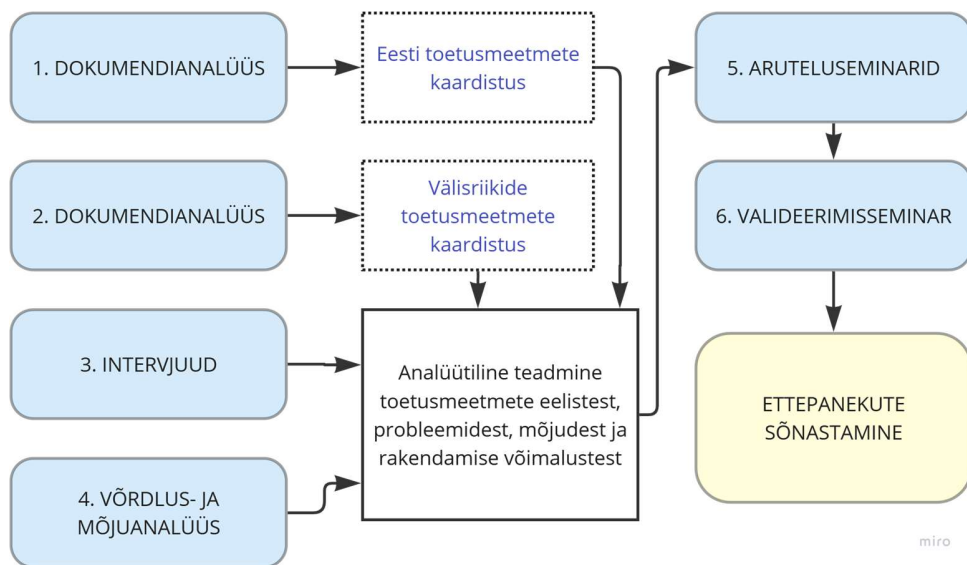
Meetmete rahastamise osas on selleks:

- Meetme (toetusvooru) rahaline maht;
- Rahastusallikad.

Välisriikides rakendatavate meetmete kirjelduste koostamise valim on olemuslikult lumepallivalim, kus varasema teadmise põhjal, teaduskirjanduse ja avalike digidokumentide märksõnapõhiste otsingute alusel moodustatakse analüüsitava tekstide korpus. Korpuse ehk tekstide valimi piirid määrab küllastuspunkt, kus Eestile kultuuriliselt ja sotsiaal-majanduslikelt lähedaste (või „mittevõõraste“) riikide kogemus (sh ka meetmete mitterakendamine) ning kõik peamised teoreetiliselt võimalikud meetmete liigid on kaetud meetmeliigi põhisteks üldistusteks piisavas mahus. Analüüsitud riikide põhivalim oli alljärgnev: Soome, Rootsi, Taani, Leedu, Poola, Tšehhia, Iirimaa, Madalmaad. Vajadusel ja teabe olemasolul täiendati seda näidetega teiste Euroopa riikide (nt Suurbritannia, Saksamaa, Horvaatia, Prantsusmaa, Läti) praktikast. Uuringu raames viidi läbi kirjalikud konsultatsioonid Rootsi Riikliku Muinsuskaitseameti (Riksantikvarieämbet) ja Soome Muinsuskaitseameti (Museovirasto) esindajatega, Poola Vabariigi Gdynia linna muinsuskaitsebüroo (Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków) juhiga ning veebiintervjuu Leedu Kultuuriministeriumi kultuuripärandi poliitikagrupi juhiga.

Meetmete analüütilised kirjeldused olid sisendiks uuringu meeskonna sisestele aruteluseminaridele, mille käigus sõnastatud vastavalt eelnevast võrdlusanalüüsist tekkinud teadmisele järeldused ja soovitusel. Uuringu viimases etapis kujundati ettepanekud kultuuriväärtuslike eluhoonete korda tegemiseks kasutatavate meetmete täiendamiseks ja muutmiseks Eestis. Vastav teadmine loodi kõigis uuringu eelnevates etappides kogutud ja analüüsitud tõendite ning töösse kaasatud ekspertide kompetentsi kaasabil. Konkreetsete ettepanekute valideerimiseks viidi läbi valideerimisseminar, kuhu kaasati nii muinsuskaitsevaldkonna eksperdid kui ka riigi ja kohaliku omavalitsuse ametnikud, kellel on oma töös igapäevaselt otsene kokkupuude hoonete renoveerimise toetuste jagamise ning menetlemisega. Uuringu tulemusi tutvustati Muinsuskaitse Nõukogus, mille liikmete tagasisidet arvestati aruande täiendamisel.

Kokkuvõtvalt kirjeldab uuringu läbiviimise meetodilist ülesehitust alljärgnev joonis.



Joonis 2. Uuringu metoodiline skeem

4 Meetmete analüüs

4.1 Seadustest tulenevad põhimõtted ja kohustused, omanikuvastutus ja riiklik järelevalve

Eestis toimub riikliku muinsuskaitse all olevate hoonete hoidmine ja kaitse MuKS ja EhS alusel ning muude pärandhoonete kaitse EhS ja PlanS alusel. Omanike olulisemateks kohustusteks on:

- 1) säilitamiskohustus,
- 2) mälestise rikkumise vältimise kohustus,
- 3) teavitamiskohustus,
- 4) tööde teostamisele seatud nõuete järgimise kohustus,
- 5) muinsuskaitse eritingimuste, uuringute, hoolduskavade ja ehitusprojekti koostamise tellimine tegevuste alusena.

Omanike kohustuste täitmist suunatakse riikliku nõustamisteenusega ja riikliku järelevalvega, mida toetab KOV planeerimis- ja ehitusvaldkonna ametnike tegevus.

Intervjuudest muinsuskaitse süsteemi toimijate ja huvirühmade esindajatega koorusid välja järgmised kesksed probleemid, väljakutsed ja lahendusettepanekud neis teemades:

- 1) Suurimaks ohuks kultuuriväärtuslike hoonete kaitsel on säilitamiskohustuste mittetäitmine omanike poolt – omanikel kas puuduvad vahendid või puudub motivatsioon.
- 2) Tööde teostamisele seatud nõuete mittejärgimisest tulenev hoonete ehituslike rikkumiste juhtumite arv on ajas vähenenud ning mõõdukas tempos toimub ka 1990ndate ja 2000ndate aastate ebakvaliteetse ehitustegevuse vigade parandamine.
- 3) Riigil on kohustus omanikele seatud piiranguid ja kohustusi põhjendada ning õiglasel ulatusel rahaliselt kompenseerida.
- 4) Omanike teadlikkusel, motivatsioonil ja majanduslikul võimekusel on võtmeroll mälestiste seisundi ja kasutuse kujundamisel. Omanike teadlikkus, motivatsioon ja majanduslik võimekus on väga erinev ning seda on vaja sekkumismeetmete valikul arvesse võtta. Olulise osa omanike jaoks on tööde teostamise kiirus ja odavus primaarseks kriteeriumiks projekteerimis- ja ehitustööde tellimisel.
- 5) Kinnisvara väärtuse ja laenuuru piirkondlikud erisused mõjutavad kultuuriväärtuslikesse hoonetesse tehtavate investeeringute teostatavust ja majanduslikku otstarbekust. Selliste

piirkondade kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise toetamiseks on põhjendatud kaasata regionaalpoliitiliste toetuste vahendeid. Renoveerimistöde eeskujulikud näited aitavad kujundada üldisi ehituspärandi kaitset soosivaid väärtushoiakuid asulates ja piirkondades.

- 6) Riigi keskvalitsus, selle valdkonnaministeeriumid ja riigi kinnasvara haldamiseks loodud RKAS lähtuvad otsustes eelkõige rahanduslikest kriteeriumitest, mitte säilitamiskohustuse täitmise ülesandest ja otsuste laiemast mõjust pärandhoonetele.
- 7) Teadlikkus kultuuriväärtuslike hoonete väärtustest on ühiskonnas ebaühtlane, sh on olulised piirkondlikud eripärad, mis väljenduvad osaliselt ka hästi/halvasti renoveeritud hoonete hindades kinnisvaraturgudel.
- 8) MKA maakonnanõunikel on oluline roll omanike teadlikkuse suurendamisel. Nõunike vähenemine seab omad piirid nõustamistegevuse laiendamisele, sh ka ühiskonna laiemaks väärtuskasvatuseks kultuuripärandi hoidmisel. Sellesse on vaja kaasata senisest enam KOV ja MARU ametnikke-spetsialiste. Nõustamisteenuse ulatus ja kvaliteet ning ühiskonna üldine päranditeadlikkus kujundab sanktsioonide rakendamiseks kuluva tööaja ning toetuste vajaduse nõudlust.
- 9) Nõuete asjakohasus ja nende rakendamise paindlikkus kujundab omaniku ja riigi (sh maakonnanõuniku kui riigi esindaja) vahelist usaldust. Omanike ja riigi vaated nõuete asjakohasuse ja paindliku rakendamise osas mõnevõrra lahknevad.
- 10) Laiem konsensus valitseb muinsuskaitse objektidel ehituslepingute sõlmimiseks vastava tegevusloa olemasolu nõude probleemse tunnistamisel – see vähendab olulisel määral konkurentsi selliste objektide ehitusturul ning tõstab seeläbi hinda. Tegevuslubade süsteemi mõjud on piirkondlikult erinevad – perifeersemates piirkondades on väga keeruline leida hankes osalejaid.
- 11) Tegevuslubade süsteemist senisel kujul loobumise alternatiivina nähakse pärandehituse oskuste laiapõhjalist arendamist (koolitused ehitusettevõtetele, kutsekoolides) ning järelevalve tugevdamist - muinsuskaitse järelevalve teenuse kvaliteedi tõstmine, mh rangemad nõuded teenuse osutamisele, aga võimaluste piires (mida tuleks suurendada) ka MKA nõunike ehitusobjektidel tehtava järelevalve mahu suurendamine. Viimase lahenduse rakendamisele seab takistusi maakonnanõunike väike arv ning olulise osa KOV üksuste ehitusspetsialistide vähenemise pädevus muinsuskaitse valdkonnas, mis lisaks riiklike ja KOV ülesannete õiguslikule eristatusele piirab nende kasutust muinsuskaitse aluste hoonete ehitusjärelvalves.

Kultuuriväärtusega hoonete kaitse ja riikliku järelevalve korralduse üldisest korraldusest välisriikides annavad ülevaate alljärgnevad lühikirjeldused.

Leedus on pärandhoonete kaitse ja järelevalve aluseks Leedu kultuuripärandi seadus.¹ Pärandhoone omanikul on kohustus kaitsta ja säilitada hoone väärtust. Omanik peab hooldama kaitsealust pärandhoonet, selle territooriumi, kõrvaldama õigeaegselt puudused ning kaitsma ehitisi keskkonna kahjulike mõjude eest. Samuti hoidma väärtuslike interjööridega ruumides vajalikku mikrokliimat; uuendama õigeaegselt haljastust; koristama prügi ning kõrvaldama saasteallikad (art 14). Kaitstava objekti valdajal on õigus sõlmida kaitseleping, milles ta võtab endale täiendavaid kohustusi ja/või määratleb kultuuripärandi kaitse eest kompenseerimise viisid.

Pärandhoonete hoolduse järelevalvega tegelevad Leedus Riiklik kultuuripärandi amet (Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos) ning omavalitsused, koostöös teiste asutustega. Ametil on järelevalve läbiviimisel keskne roll. Selle ülesanne on teha regulaarseid kontrollkäike ja ülevaatusi, selgitamaks kas omanikud täidavad hooldus- ja säilitamiskohustusi (artikkel 5). Amet teeb ettekirjutusi, kui omanik ei täida hoolduskohustust ning algatab vajadusel asendustäitmise või menetluse trahviks või kohtuasjaks. KOV ei teosta juriidilist järelevalvet, kuid teeb koostööd Ametiga, nt kontrollib kultuuripärandi objektide seisukorda, teavitab Ametit kui on alust kahtlustada, et omanik ei täida pärandhoone hooldusnõudeid.

Poolas tehakse pärandhoonete ehk muinsuskaitse all olevate objektide riiklikku järelevalvet peamiselt Pärandikaitse ja hoolduse seaduse (Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), ehitusseaduse (Prawo budowlane) ning Haldusmenetluse seadustiku alusel. Kultuuri- ja rahvusliku pärandi kaitse eest vastutab kultuuriministerium, kelle ülesandeid ja pädevust selles valdkonnas täidab Riiklik muinsuskaitse juht (Generalny Konserwator Zabytków). Riigi tasandil pannakse paika üldised kaitse-, sh järelevalve suunad ja koordineeritakse vastavat tegevust, korraldatakse ja viiakse läbi mälestiste kaitset ja hooldust reguleerivate sätete järgimist ja rakendamise kontrolli (art 89-90).² Peamine järelevalve teostaja on maakonna muinsuskaitse amet (maakondliku haldusstruktuuri koosseisus) (annab loa või keeldu tööde tegemiseks, viib läbi kohapealseid kontrollid, teeb ettekirjutusi, määrab trahve, algatab vajadusel asendustäitmise (art 91-92).

Kõik omanikud on kohustatud hoolitsema mälestiste eest. Kui mälestise omanik ei ole täitnud pärandhoonega seotud hooldus- ja säilitamise kohustust ning hoone on halvas seisukorras, tehakse ettekirjutus tuvastatud puuduste kõrvaldamiseks. Kui puudusi määratud ajaks ei kõrvaldata, siis edastab konservaator politseile, prokuratuurile või kohtule teate kuriteo või väärteo toimepanemise kohta. Lisaks nimetatud osapooltele, puutub pärandhoonete kaitse ja järelevalvega kokku ka omavalitsus. Poolas on KOV-idel kohustus hoolitseda kultuuriväärtuste säilitamise eest, eelkõige planeerimise, toetuste ja teavituse kaudu. KOV-i ülesandeks on ka nelja-aastase mälestiste hoolduse

¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas – Law of the Republic of Lithuania on the Protection of Immovable Cultural Heritage. Amendment of the title of the Law: No. IX-2452, 2004-09-28, Official Gazette, 2004, No. 153-5571 (2004-10-19) 22 December 1994 No. I-733 Vilnius

² The law of the Protection of monuments and care for monuments.

The Journal of Laws OJ 2024.1292 t.j. Act in force. Version from: 26 August 2024 to: 31 December 2026.

programmi vastuvõtmine.³ KOV-idel ei ole tavaliselt õiguslikku järelevalve volitust, kuid vajadusel tehakse järelevalve eest vastutavate institutsioonidega koostööd.

Rootsis tehakse pärandhoonete (ehk "byggnadsminne") korrashoiu järelevalvet halduslikult, karistusõiguslikult ning registri kaudu. Peamisteks täitevasutusteks on Länsstyrelsen (maakonna haldusamet) ja Rootsi Riiklik Muinsuskaitseamet (Riksantikvarieämbetet). Järelevalvet teostatakse kultuurimälestiste kaitse seaduse (kulturmiljölagen) ja planeeringu- ja ehitusseadus (lan- och bygglagen) alusel.

Pärandhoonete omanikel on kohustus hooneid hooldada. Kui hoone kuulutatakse muinsuskaitsealuseks ehitiseks, määrab maakonna haldusamet kaitsekorralduses, kuidas tuleb hoonet hooldada ja säilitada ning millistes aspektides seda ei tohi muuta (pt 3, 2 §). Omanikule ei tohi panna suuremaid kohustusi kui need, mis on hädavajalikud muinsuskaitsealuse hoone kultuurilooäärtuse säilitamiseks (pt 3, 3 §).

Rootsi Riiklik Muinsuskaitseamet (Riksantikvarieämbetet) juhib kultuurikeskkonnaalast tegevust riigi tasandil. Amet tegeleb järelevalvega üleriiklikul tasandil, annab suuniseid ja arendab metoodikat. Võib osaleda vaidlustes ning järelevalves olulistel küsimustel. Maavalitsus (Länsstyrelsen) vastutab riigi kultuurikeskkonnaalase töö eest maakonnas.⁴ Maavalitsus vastutab otsese järelevalve eest konkreetsete mälestisobjektide osas. Maavalituse ülesandeks on teha kontrollkäike ja ekspertiise, ettekirjutusi ja keelde, loamenetlusi, nt kui soovitakse hoonet muuta, ümber ehitada vms. Kommuunid (omavalitsused) vastutavad planeeringute ja ehituslubade eest ning teevad teatud ulatuses koostööd Maavalitsusega ka pärandikaitse alal.

Kontrollimise mehhanismid on: a) perioodilised ülevaatused – Maavalitsus võib kontrollida, kas hoone on hooldatud vastavalt kaitseõuetele; b) avaldused ja vihjed – järelevalve võib alata naabrite, muinsuskaitseühenduste või ajakirjanduse pöördumisel; c) hooldusaruanded – omanikele võib kehtestada kohustuse dokumenteerida tehtud hooldustöid; d) digitaalne register (Bebyggelseregistret) – sisaldab mälestiste seisu ja järelevalve ajalugu.

Soomes kuulub hoonepärandi kaitse üldine arendamine ja suunamine Keskkonnaministeeriumi pädevusse. Pärandhoonete riiklikku järelevalvet teostavad Riiklik Muinsuskaitseamet (Museovirasto), ELY-keskused (linkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) ning omavalitsused (pt 1).⁵ Järelevalvet tehakse tuginedes ehituspärandi kaitse seadusele (Laki rakennetun ympäristön suojelemisesta) ning teatud juhtudel ka maakasutus- ja ehitusseadusele (Maankäyttö- ja rakennuslaki).

ELY-keskused vastutavad riikliku järelevalve ja kohustuste täitmise tagamise eest, annavad korraldusi, teevad ettekirjutusi ja määravad tähtajad hoonete korrastamiseks. Muinsuskaitseamet osaleb samuti

³ Report GUS Protection of monuments and care for monuments in the municipalities 2019

⁴ Kulturmiljölagen- Cultural Environment Act (1988:950)

⁵ Ehituspärandi kaitse seadus - the Act on the Protection of the Built Heritage (498/2010)

järelevalves ning vajadusel inspekteerimisel. KOV-id vastutavad kohaliku tasandi järelevalve eest, eriti planeeringute ja ehituslubade menetlemisel. KOV ametnikud jälgivad, et kaitsealused hooned ei oleks ohus.

Seaduse järgi on omanikul kohustus säilitada ja hooldada kaitsealust hoonet. Kui hooldust ei teostata, võib ELY-keskus anda korralduse vajalike tööde tegemiseks (pt 2).⁶ Kui hoone kaitsega seotud ettekirjutusi või ohustamise keeldu on rikutud, on Muinsuskaitseametil ja ELY- keskusel õigus teostada kontrolli hoones või selle ruumides. Samas ei laiene see õigus eluruumidele (pt 4).

Taanis toimub pärandhoonete riiklik järelevalve Pärandhoonete kaitse seaduse (Byggningsfredningsloven)⁷, muuseumiseaduse (Museumsloven) ja planeerimisseaduse (Planloven) alusel. Pärandhoonete järelevalves mängivad kesksel rollil Riigi Kultuuriamet (Slots- og Kulturstyrelsen), ja kohalikud omavalitsused (Kommuner). Samuti on järelevalvega seotud kohalikud muinsuskaitsekoogud, mis on nõustavas rollis.

Taanis on küllaltki selgelt eristatud riigi ja omavalitsuste ülesanded pärandhoonete järelevalves, kuna riik tegeleb vaid riikliku tähtsusega hoonetega ning KOV-id vaid kohaliku tähtsusega pärandhoonetega. Pärandhoonete järelevalvet teostavad peamiselt omavalitsuse inspektorid (ehk kommuneinspektør). Inspektorid teevad regulaarseid kontrollkäike, reageerivad kaebustele, vaatavad üle töid, hooldusnõuete täitmist, teevad ettekirjutusi ning vajadusel määravad sunniraha. Tavaliselt kontrollib enamikku kohaliku tähtsusega objekte just kohalik omavalitsus, kuna neil on vahetu kontakt omanikuga ning pädevus väljastada ehituslubasid ja järelevalvet teostada. Riigi Kultuuriamet teostab järelevalvet riiklikult kaitstavate hoonete (fredede bygninger) puhul. Ameti inspektorid ei tee üldiselt regulaarseid kontrole, vaid reageerivad vihjetele või KOV-idest tulnud signaalidele. Tavaliselt eelneb dokumentide läbivaatamine ja suhtlus omanikuga. Kontroll võib olla ette teatatud või ootamatu, sõltuvalt juhtumist. Amet osaleb vajadusel KOV tasandi kontrollides väga oluliste rikkumiste korral või kui omavalitsus taotleb tuge.

Kaitsealuste hoonete riikliku järelevalve aluseks **Madalmaades** on Kultuuripärandiseadus (Erfgoedwet), Keskkonna- ja ruumilise planeerimise seadus (Omgevingswet), ning Ehitusmäärus (Bouwbesluit). KOV tasandil on olulised ka KOV määrused. Järelevalveasutused Madalmaades on Kultuuriministeeriumi (Ministerie van OCW) alluvuses olev Riiklik Kultuuripärandi Amet (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), kohalikul tasandil omavalitsused (Gemeente) ning ka provintsid.⁸ Praktiline järelevalve pärandhoonete üle on kohaliku omavalitsuse kanda. Regulaarne kontroll toimub kohaliku omavalitsuse inspektorite poolt või siis kaebuste põhjal. Kesksed ülesanded on lubade andmine, ehitustegevuse järelevalve ning hoolduskohustuse järelevalve. Kui hooldus puudub või objekt laguneb, võib omavalitsus teha hoiatusi, nõuda taastamist, ning omanikku trahvida. Riikliku

⁶ the Act on the Protection of the Built Heritage (498/2010)

⁷ Byggningsfredningsloven

⁸ Erfgoedwet - Pärandiseadus

Kultuuripärandi Ameti ülesanneteks on omavalitsuste nõustamine ja järelevalve koordineerimine. Suuremate juhtumite korral võib Amet sekkuda ka otseselt järelevalve protsessi. Provintsidel on peamiselt koordineeriv roll, ning kohapealseid kontrole või regulaarset järelevalvet hoonete üle ei tehta.

Saksamaal tehakse pärandhoonete (kultuurimälestiste) riiklikku järelevalvet föderaalset detsentraliseeritud süsteemi alusel. Iga liidumaa (Bundesland) kehtestab oma muinsuskaitse seaduse (Denkmalschutzgesetz) ning vastutab iseseisvalt oma kultuurimälestiste kaitse ja järelevalve eest. Saksamaa Liitvabariigil tervikuna puudub keskne muinsuskaitseamet – riiklikud funktsioonid on piiratud koordineerimise ja nõustamisega. Üldiselt on liidumaadel sarnased järelevalvepõhimõtted, aga praktika ja rõhuasetused võivad veidi erineda (nt rahastamise või sanktsioonide osas).

Liidumaade muinsuskaitse seadused reguleerivad järelevalvet ja lubade süsteemi, omanike kohustusi hooldamisel ja säilitamisel, ning sanktsioone rikkumise korral. Samuti panevad omanikule kohustuse pärandhooneid hooldada (nt Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW, § 7).⁹ Toetavad õigusaktid on ehitusseadustik (nt § 172 – Erhaltungssatzung), liidumaade ehitusmäärused (Bauordnung der Länder) ning tsiviilõiguslikud sätted kinnisvara kohta, mis on seotud omaniku õiguste piiramisega kaitse eesmärgil. Järelevalvet teostavad maakonnad (Landkreise), maakonnast sõltumatud linnad (Kreisfreie Städte) ning vallad ja linnad. Mõnel suuremal liidumaal (nt Baier, Nordrhein-Westfalen, Hessen) on järelevalvega seotud ka liidumaa regionaalsed esindused, mis tegelevad koordineerimise ja järelevalvega üldisemates küsimustes (nt suurprojektid, pärandhoonete kaitse koordineerimine jms).

Maakond või iseseisev linn vastutab igapäevase järelevalve eest, väljastab lubasid, teostab kontrollkäike, teeb ettekirjutusi, määrab trahve või kehtestab vajadusel asendustäitmise. Osades liidumaades on järelevalve kesksed ülesanded aga pigem valla/linna tasandil. Inspektorid külastavad regulaarselt mälestisi, eriti kui on kahtlus rikkumises (nt hooletusse jätmine, illegaalne ümberehitus). Rikkumiste korral tehakse reeglina esmalt hoiatus ning vajadusel määratakse rahatrahv.

Keskne õigusakt, mille alusel **Irimaal** toimub kaitsealuste hoonete hoolduse ja korrashoiu riiklik järelevalve on Planning and Development Act. Samuti on oluline toetav seadus National Monuments Act. Irimaal toimub pärandhoonete järelevalve peamiselt kohalike omavalitsuste kaudu. Kohalikud omavalitsused viivad ellu Planning and Development Act sätteid, tegelevad lubadega ning teostavad kohapealset kontrolli ja teevad ettekirjutusi hoone säilitamiseks, korrastamiseks või kaitseks. Kui omanik ei täida nõudeid, võib KOV trahvida või algatada kohtumenetluse.

KOV järelevalve praktikaid toetab riigitasandi Heritage Council, mille ülesanne on nõustada kohalikke omavalitsusi ja arendada pärandkaitse poliitika. Kui hooned on määratletud riikliku kaitse alla National Monuments Act alusel, siis tegeleb nende järelevalvega National Monuments Service. Valdavalt ei ole riiklike monumentide puhul tegemist eluhoonetega.

⁹ North Rhine-Westphalian Monument Protection Act (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)

Peamine õigusakt, mis reguleerib pärandhoonete kaitset, hoolduskohustust ja riiklikku järelevalvet **Tšehhis** on Pärandikaitse seadus (Zákon č.20/1987 Sb. o státní památkové péči).¹⁰ Pärandhoonete kaitse on riiklikul tasandil kultuuriministeeriumi valdkond ning järelevalve eest vastutavad eelkõige Muinsuskaitse Amet, Muinsuskaitse inspeksioon (Památková inspekce), regionaalsed omavalitsused, ning laienenud pädevusega omavalitsusega (määratletud linnad).

Muinsuskaitse ameti regionaalsed harukontorid tegelevad metoodilise toe ja nõustamise pakkumisega. Inspeksioon on riiklik järelevalve- ja metoodikaorgan. Selle pärusmaa on analüüsida praktikaid, parandada pärandkaitse süsteemi (sh järelevalvet üldiselt), koordineerida, ja anda soovitusi. Inspeksioonil on ka kontrolli funktsioon, kuna see jälgib süsteemi osapoolte tööd ja tegeleb ka erandlike juhtumitega. Inspeksioon saab algatada järelevalvemenetlusi, teha soovitusi trahvide või asendustäitmise rakendamiseks, kuid ei saa ise trahve määrata.

Regionaalsed omavalitsused (krajský urad) ei tee kohapealset järelevalvet. Sekkutakse ainult keeruliste või eskaleerunud juhtumite korral ning neil on õigus määrata ka trahve. Keskne praktilise järelevalve teostaja on Laiendatud volitustega omavalitsus (Obec s rozšířenou působností), mis tegutseb esimese astme pädeva asutusena riiklikus pärandkaitses. Vastutab tavapärase järelevalve, hooldusnõuete kontrolli ja esmaste otsuste eest (nt hoolduskohustuse rikkumised). Neil on õigus ka määrata sanktsioone. Madalama tasandi omavalitsused (Obec) ei tee järelevalvet kaitstud pärandhoonete üle, kuid võivad täita abistavat, mittehalduslikku rolli. Üldine järelevalve korraldamise loogika on see, et kui tegemist on olulisema rikkumisega, tuleb mängu regionaalne tase või riiklik inspeksioon, muidu on pearoll laiendatud volitustega omavalitsustel.

Järeldused ja soovitused

Omanikuvastutuse tugevus määrab valdava osa pärandhoonete seisundist ja kasutusest. Eestis on kogunenud suur ajalooline (ehitus)võlg säilitamiskohustuse ja ehitise rikkumise vältimise kohustuse eiramisest, mida intervjuudes hinnati kuni sadadesse miljonitesse eurodesse. Riiklikus kultuuriprogrammis on iga-aastaseks minimaalseks toetusvajaduseks hinnatud 10 miljonit eurot. Seega ei suudeta toetustega ka mitte lähikümneanditel kogunenud remondivõlga täiel määral katta, küll saab aga tõsta eraldatavate toetuste tõhusust – seda sekkumiste senisest selgema eristamisega omanike võimekuse ja hoonete kasutuse alusel (turutõrgetele keskendumine, mitte kasumlikkuse suurendamine), ning omanike nõustamise ja ühiskonna väärtuskasvatuse abil.

Omanike võimekus ja teadlikkus on väga erinevad. Kultuuripärandit väärtustatakse üldpõhimõtte tasandil, kuid teadmised ehituspärandi väärtustest ja hoidmise viisidest on napid. Oluline osa pärandhoonete omanikest ei ole päranditeadlik. Põhiriskiks on kujunenud säilitamiskohustuse

¹⁰ Act on State monument care

mittetäitmine omanike poolt. Ka ehitajate motivatsioon ja oskused ei toeta parimaid lahendusi ehituspärandi renoveerimisel. Riiklik ja KOV järelevalve/nõustamine ei suuda hõlmata kogu väärtuslikku hoonekogumit. Riikliku järelevalve menetlus on töömahukas ning selleks kasutatav jõud ja tööaeg selgelt ebapiisav. Miljööväärtuse kaitse on enamuses KOV üksuste pealiskaudne ja panus riiklikusse kaitssesse kesine (erinevalt mitmest võrdlusriigist).

Järeldused:

- Avalik sektor peab jätkuvalt võtma põhivastutuse kultuurväärtuste kaitstes, mh ühiskonna väärtuskasvatases. Vajalikku ressursi on võimalik vähemalt osaliselt leida süsteemisiseselt (mh kaitstava mahu arvelt).
- Kultuuriväärtuslike hoonete kaitse, kasutamise ja renoveerimise majanduslikku otstarbekust ja võimalusi kujundavad olulised turud on suurte sisemiste erisustega, mõjutades: autentse kultuuriväärtuse lisandväärtust kinnisvaraturul (oluline suuremates kasvavates linnapiirkondades); ehitustööde teenuste konkurentsi (piiratum konkurents ehitusturul muinsuskaitse tegevusloakohustusega ja avaram miljööväärtusliku jm kohustusega); rahalise ressursi kättesaadavust hoonete ostmisel ja renoveerimisel (piirkondlikud erisused, mida võimendavad hoonete omanike ja suuruse tüübid).
- Toetustel on (peab olema) omanikke motiveeriv ja eluasemevaesust vältiv funktsioon. Meetmete tõhusust saab tõsta omanike võimekuse ja teadlikkuse erisusi rohkem meetmedisainis arvestades.
- KOV kaasamine säilitamiskohustuse järelevalvesse on pikas vaates võimalik ja vajalik, selle eelduseks on asjakohane muudatus MuKS'is.
- Tegevuslubade süsteem ei taga kvaliteeti ning vähendab investeringute (sh toetuste) tõhusust.

Soovitused:

- Suurendada MKA ressursi MuKS ja EhS paindlikuks jõustamiseks – mh objektil nõustamise ja riikliku järelevalve menetluste arvu suurendamiseks, aga ka (hoiatavate) sanktsioonide jõustamiseks.
- Määratleda ehituspärandi hoidmist toetava väärtuskasvatuse ülesanne MKA ja MARU ühisülesandena, mh on vajalik ehituspärandi selgem mõtestamine ruumikvaliteedi osana.
- Asendada tegevuslubade süsteem MKA/KOV kohapealse järelevalve parandamisega (kohustuste täpsustamine, ressursi kavandamine) ning ehitusettevõtete ja ehitajate koolitamisega pärandehituse valdkonnas.
- Muuta toetusmeetmete tingimusi selliselt, et need vastaksid paremini turutõrgetele ehituspärandi majandamisel ja renoveerimisel (vt 4.3.).

- Kehtestada uued ehituspärandi majandamise ja renoveerimise turutõrkepiirkondadele suunatud finantsinstrumendid (vt 4.4.).

4.2 Sanktsioonid

Kultuuriväärtuslike hoonete säilitamiskohustuse mittetäitmise ja/või nõuete mittetäitmisel hoonete rekonstrueerimisel ja restaureerimisel (ehitamisel EhS mõttes) on Eestis MuKS alusel ette nähtud rida sanktsioone/karistusi – trahvid ja sunniraha, taastamise kohustus, asendustäitmine, sundvõõrandamine. MuKS ei loo alust kriminaalasja algatamiseks seaduses sätestatud kohustuste mittetäitmise eest, kuid karistusseadustiku § 204 sätestab, et kultuurimälestise rikkumise või hävitamise eest võib, juhul kui sellega on tekitatud oluline kahju, eraisikut karistada ühe- kuni viieaastase vangistusega ja juriidilist isikut rahalise karistusega. Ettevaatamatusest tingitud kultuurimälestise rikkumise või hävitamise eest üldohtlikul viisil või kui sellega on tekitatud suur kahju karistatakse eraisikuid rahalise karistuse või kuni üheaastase vangistusega, juriidilisi isikuid rahalise karistusega. Praktikas rakendatakse sanktsioone harva, sest et soovita sattuda omanikega vastuseisu ning lõhkuda usalduslikku suhet MKA ja omanike vahel.

Välisriikide kultuuriväärtuste kaitse seadused sisaldavad Eestile sarnast sanktsioonide paketti. Konsultatsioonid 4 riigi ekspertidega osundavad Eestile sarnasele sanktsioonide rakendamise praktikale – sanktsioone kasutatakse viimase võimalusena.

Tabel 3. Kohustuste ja nõuete mittetäitmisel rakendatavad sanktsioonid

	EE	LT	PL	CZ	FI	DK	SE	NE	IR	DE
Trahvid	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sunniraha	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Asendustäitmine	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sundvõõrandamine	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Kriminaalkaristus	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Laiendatud finantsvastutus	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Trahvid ja sunniraha. MuKS § 85. alusel võib uuringu või töö tegemise eest ilma ameti loata, kui ameti luba oli nõutav, või ametit nõuetekohaselt teavitamata jätmise eest eraisikule määrata kuni 300 trahviühiku ehk 2400 eurose trahvi ning juriidilisele isikule kuni 32000 eurose trahvi. Sunniraha maksimummäär ettekirjutuse täitmata jätmise eest on seaduses (§ 85) sätestatud üksnes juriidilistele isikutele – kuni 32000 eurot. Praktikas määratakse trahve ja sunniraha väga harva, üksnes ilmse teadliku hoolimatuse ja suuniste mittetäitmisel korral. Omad piirangud seab trahvide ja sunniraha määramisele

ka personalipuudus. Kuivõrd trahve ja sunniraha võidakse kohtusse kaevata, siis peab asjakohane dokumentatsioon peab olema hästi põhjalik. MKAs on selleks tööks ainult üks ametnik.

Leedus on hoolduskohustuse ja nõuete mittetäitmise juriidilistele isikute rahatrahvi määrad vahemikus 868-11 584 eurot. Rahatrahvi konkreetne suurus määratakse, võttes arvesse rikkumise iseloomu, ulatust, kergendavaid ja raskendavaid asjaolusid ning muid olulisi asjaolusid (art 31).¹¹ Algatatud juhtumid vaadatakse läbi ja rahatrahvid määratakse hiljemalt ühe kuu jooksul rikkumise avastamise kuupäevast arvates, kuid mitte hiljem kui 3 aasta jooksul rikkumise toimepanemise kuupäevast. Pideva rikkumise korral kehtib 3-aastane tähtaeg alates rikkumise avastamise kuupäevast. Rahatrahv tuleb tasuda riigieelarvesse hiljemalt ühe kuu jooksul alates kuupäevast, mil trahvi määramise otsus käesoleva seaduse rikkujale kätte toimetatakse. Konsultatsioonis Leedu eksperdiga selgus, et suuremates linnades on kinnisvaraarendajate vaatest trahvid liiga väikesed ning sageli rikuvad arendajad sihilikult nõudeid ja maksavad trahvi. Sellest tulenevalt kaalutakse trahvimäärade suurendamist.

Poolas määratakse pärandhoonete hoolduskohustuse rikkumise eest trahvid. Isikud, kes on kahjustanud kinnismälestist, samuti selle territooriumi või kaitsevööndit, peavad võimaluse korral taastama kahjueelse seisundi ning hüvitama kahju (art 29).¹² Kui kokkulepet ei saavutata, esitab amet kohtule hagi kinnismälestisele tekitatud kahju hüvitamiseks ja kahjude sissenõudmiseks. Omanikke või haldajaid trahvitakse 125-500 euro suuruse trahviga, kui seaduses määratud aja jooksul (14 päeva) jäetakse teatamata kaitse all olevate pärandhoonetele osaks saanud kahjustustest või nende hävimisest (art 107a). Järelevalveametnike juurdepääsu takistamise eest mälestisele trahvitakse 125-500 euro suuruse summaga (art 107c). Kui pärandhoones tehakse töid pärandikaitse eest vastutava ministeeriumi või KOV ametniku (konservaator) loata või eiratakse loas seatud piiranguid võib trahvi suurus olla 125-125 000 eurot (art 107d). Auditi soovitude eiramise korral võidakse pärandhoone omanikule määrata trahv 125-12 500 eurot (art 107e). Kui omanik mõistetakse süüdi mälestise kahjustamises, siis tuleb taastada hoone varasem seisund. Kui see pole võimalik, siis määrab kohus makse Riiklikule Mälestiste Kaitse Fondile summas, mis vastab mälestisele tekitatud kahju väärtusele (art 108). Ettevaatamatusest põhjustatud kahju korral tuleb maksta makse Riiklikule Mälestiste Kaitse Fondile summas, mis vastab kolme- kuni kolmekümnekordsele miinimumpalgale. Kui hoone omanik ei ole hoonet nõuetekohaselt kaitsnud kahjustamise, hävimise, kadumise või varguse eest, võib teda karistada vangistuse või rahatrahviga. Kohus võib määrata makse kahekümnekordse miinimumpalga ulatuses kindlaksmääratud eesmärgiks, mis on seotud mälestiste hooldusega (art 110). Kõik rahatrahvidest laekunud summad kantakse Riikliku Mälestiste Kaitse Fondi kontole (art 107i). Ka Poola eksperdiga konsulteerides selgus, et trahve määratakse praktikas harva.

¹¹ Law of the Republic of Lithuania on the Protection of Immovable Cultural Heritage.

¹² Law on the Protection and Care of Monuments – Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Rootsis võib maavalitsus hoolduskohustuse rikkumise eest määrata sunniraha või trahvi ning vajadusel ka korduva trahvi. Trahvi suurust arvestatakse omaniku finantsvõimekuse, tööde maksumuse ja rikkumise tõsiduse alusel (Kulturmiljölög § 16). Kui hoone lammutatakse või muul viisil hoonet kahjustatakse, siis karistatakse trahvi või vanglakaristusega (§ 18). Kulturmiljölög ei määra konkreetset trahvi summat omandi hooldamata jätmise eest — trahvi suurus sõltub konkreetsest rikkumisest ja kontekstist, ning sellest otsustavad maavalitsus või kohus haldus- ja kriminaalmenetluse raames. Rootsis on mõjutusmeetodina ka sunniraha (vite) süsteem (37 §).¹³ Kasutatakse nii ühekordseid kui ka päevapõhiseid sunnirahasid, ja ametiasutus valib tüübi vastavalt olukorrale. Rootsis on sunniraha esmane sanktsioon. See võib ulatuda keskmise rikkumise korral kui 10 000 euroni.

Kui pärandhoone omanik ei ole **Soomes** täitnud kohustust hoonet hooldada ja säilitada seda kaitsmise eesmärgil, võib Majandusarengu, Transpordi ja Keskkonna Keskus teha ettekirjutise hoone renoveerimiseks või taastamiseks, tehes hoiatuse trahvi määramise võimaluse osas. Kui hoiatus ei toimi, siis määratakse rahatrahv (Pt 4).¹⁴ Reeglina on rahatrahvide summad kuni 10 000 eurot. Samuti rakendatakse rahatrahvi või karistatakse kuni kahe aasta pikkuse vangistusega, kui kaitsealust hoonet on loata muudetud, kahjustatud või hoone on loata lammutanud. Lisaks võidakse Soomes määrata ka sunniraha (uhkasakko), mis on päevapõhine ja kasvab seni, kuni hoonet korrastama asutakse. See on üldine sanktsioon ega ole spetsiifiliselt pärandhoonetele suunatud.

Taanis võib pärandhoonete hooldusnõuete eiramise korral võib Amet alata menetluse ja määrata (vajadusel korduva) rahalise karistuse. Trahvisummad ei ole seaduses fikseeritud, vaid sõltuvad juhtumi raskusest ja ulatusest. Üldjuhul kalduvad trahvid esimesel korral olema pigem väikesed ehk kuni 50 000 Taani krooni (ca 6 700 eurot).

Madalmaades võidakse määrata kohustuste täitmata jätmisel karistuseks nii haldustrahvi (bestuurlijke boete) kui ka sunniraha (last onder dwangsom). Sunniraha on motiveerib meetod, mida rakendatakse tavaliselt juhul, kui ettekirjutist ei täideta. Sel juhul seatakse uus tähtaeg ning selle täis saamisel hakkab jooksva päevapõhine sunniraha seni, kuni kohustus on täidetud. Sunnirahal on tavaliselt lühike tähtaeg ja fikseeritud kumuleeruv maksimum. Kui hoolduskohustust ei täideta ka pärast sunniraha määramist, võib omavalitsus: rakendada asendustäitmist (teha töö ise ja nõuda kulu tagasi), või kaaluda ka haldustrahvi määramist, eriti kui rikkumine on tahtlik või korduv. Raskemate juhtumite korral võidakse määrata kohe rahatrahv. Trahvi saab määrata nii riik kui ka kohalik omavalitsus (nt linn või provints). Rahatrahvi maksimum suurus võib olla kuni 103 000 €.

Saksamaal on trahvi summad liidumaades erinevad. Näiteks Baden-Württembergi liidumaal võib tavapärase rikkumise korral määrata rahatrahvi kuni 250 000 eurot. Eriti raskete juhtumite (besonders schwere Fälle) korral võib trahv ulatuda kuni 500 000 euroni (§ 27).¹⁵ 500 000 eurot on Saksamaal ka

¹³ Plan- och bygglag

¹⁴ Laki rakennusperinnön suojelemisesta - the Act on the Protection of the Built Heritage (498/2010)

¹⁵ Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG - BW)

maksimum trahv, mida saab määrata (nt Berliin, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Saksimaa). Samas nt Saarimaal on trahvi maksimummäär 50 000 eurot ja Schleswig-Holsteinis 100 000 eurot. Erinevad liidumaade pärandkaitseseadused lubavad kohustuse täitmata jätmise korral rakendada (haldustrahvi) Ordnungswidrigkeitenbuße või sunniraha (Zwangsgeld), mille eesmärk on sundida kohustust täitma.

Iirimaa sätestatakse pärandhoonete hoolduskohustus Planning and Development Act alusel (section 58). Omavalitsusele on antud õiguse anda korraldusi pärandhoone hoolduseks ja säilitamiseks. Kui kontrollimisel esineb olulisi puudusi, siis KOV väljastab kirjaliku ettekirjutise (enforcement notice) (Section 60 Notice) hooldustöödeks.¹⁶ Ettekirjutise Ignoreerimisel võib määrata karistuseks lihtmenetluse korras trahvi kuni 1700 eurot või kuni 6 kuud vanglakaristust (Summary conviction). Hoone tahtliku hävitamise või suures ulatuses kahjustamise korral aga võib karistus ulatuda 12 miljoni eurosest trahvist kuni 2 aastase vanglakaristuseni (Conviction on indictment). Need trahvid määratakse kohtus — ehk pärast süüteomenetlust. Millist menetlust kasutatakse, otsustab kas prokurör või omavalitsus, sõltuvalt teo raskusest. Iirimaaal rakendatakse ka sunniraha, kuid erinevalt Madalmaadest, pärast trahvi maksmist, kui olukord ei parane.

Tšehhia muinsuskaitseadus § 15 (1) paneb omanikele mitmeid hooldus- ja säilituskohustusi, sh peab omanik tagama, et mälestis ei laguneks ega kahjustuks. Tšehhias on trahvimäärad rikkumiste eest suhteliselt madalad. Laiendatud volitustega omavalitsus võib määrata trahvi kuni 4 000 eurot juriidilisele või ärilise tegevusloaga füüsilisele isikule, kui ei täideta pärandhoonete hoolduskohustust. Regionaalne omavalitsus võib aga määrata juriidilisele isikule või ettevõtlusõigusega füüsilisele isikule sama teo eest kuni 20 000 eurot (§ 35). Eraisikute trahvid on vastavalt kuni 400 eurot ning kuni 2000 eurot. Trahvi suuruse määramisel võetakse arvesse eelkõige: rikkumise raskusastet ja kestust, kultuurimälestise kultuurilist ja poliitilist tähtsust, ning ohu või tegeliku kahju ulatust, mis mälestisele on tekitatud. Lühiajaline ja väikse mõjuga rikkumine võib tähendada väiksemat trahvi (nt halvasti säilinud fassaad). Pikaajaline hooldamata jätmine, mis põhjustab konstruktsioonikahjustusi või ohustab mälestise püsimist, võib viia oluliselt suurema trahvini. Kui tegemist on eriti väärtusliku või rahvusliku sümboliga, siis trahv võib olla maksimaalse lähedal. Trahv tuleb maksta 30 päeva jooksul ning trahvi summad suunatakse vastavalt kas regiooni või laiendatud volitustega omavalitsuste eelarvesse. Trahv kui karistus määratakse sageli isegi siis, kui ettekirjutis on vahepeal täidetud.

Tšehhias on võimalik haldusmenetluse seadus § 129 alusel pärandhoone hoolduskohustuse täitmata jätmise eest määrata ka sunniraha (donucovací pokuta). Sunniraha eesmärk on sundida isikut täitma seaduslikku kohustust või ametiasutuse ettekirjutust (tulevikku suunatud). Tavaliselt määratakse siis, kui omanik ei ole tähtajaks ettekirjutist täitnud, või on seda vaid osaliselt teinud. Sunniraha määrab see asutus, kes andis ettekirjutise. Sunniraha võib määrata nii ühekordse summana kui ka korduva ehk päevapõhise sunnirahana, sõltuvalt juhtumist ja haldusorgani otsusest. Summa võib määrata korduvalt, kuid iga määramisega võib summa suurus kasvada, kui kohustust endiselt ei täideta. Sunniraha suuruse

¹⁶ Planning and Development Act 2000

arvestamisel võetakse arvesse esiteks töö sisendkulusid, või määratakse summaks maksimaalselt 4000 eurot.

Taastamise kohustus. MuKS § 39 sätestab mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise taastamise kohustuse, juhul kui see on põhjendatud. Kohustuse mittetäitmisel võidakse rakendada sunniraha. Praktikas on taastamise kohustust Eestis määratud väga harva. Võrdluseks on näiteks Leedus üheaegselt menetluses u 200 kohtuasja, kus riigi poolne ettekirjutus rikutud mälestise seisundi taastamiseks on omanike poolt kohtus vaidlustatud.

Kui pärandhoone omanik ei ole **Soomes** täitnud kohustust hoonet hooldada ja säilitada seda kaitsmise eesmärgil, võib regionaalne Majandusarengu, Transpordi ja Keskkonna ELY-Keskus teha ettekirjutise hoone renoveerimiseks või taastamiseks, tehes hoiatuse trahvi määramise võimaluse osas.

Kui **Poolas** mõistetakse omanik süüdi mälestise kahjustamises, siis tuleb taastada hoone varasem seisund. Kui see pole võimalik, siis määrab kohus makse Riiklikule Mälestiste Kaitse Fondile summas, mis vastab mälestisele tekitatud kahju väärtusele (art 108).

Asendustäitmise võimaluse Eestis sätestab MuKS § 81, seda osundusega asendustäitmise ja sunniraha seadusele (ATSS). Praktikas on asendustäitmise võimalust Eestis mõnel korral kaalutud, kuid elluviimiseni ei ole intervjuudest saadud teadmise alusel jõutud. Oluliseks piiravaks teguriks on MKA eelarveliste vahendite piiratus – asendustäitmine eeldab kulude tegemist, mida alles hiljem on võimalik omanikult sisse nõuda.

Kaardistatud välisriikidest ei rakendata asendustäitmist kultuuripärandi hoonete kaitseks Leedus, kus seadus ei võimalda riigil või omavalitsusel ise hooned korda teha. Teistes riikides on seadustes võimalused loodud:

- Kui omanik ei täida **Poolas** muinsuskaitseinspektori korraldust hoonet säilitada, hooldada, ning ohutust tagada, siis võidakse vastavalt muinsuskaitse ja mälestiste hoolduse seaduse § 49le, läbi viia asendustäitmine.¹⁷ Tööd tehakse omaniku kulul ja võidakse sisse nõuda täitetoimingute seaduse alusel. Üldjuhul korraldab riik tööd ning nõuab omanikult kulud tagasi, tavaliselt **hüpoteegi kaudu**.
- **Rootsis** võib riik (täpsemalt Länsstyrelsen ehk maakonna valitsus) teatud tingimustel korraldada vajalikud tööd omaniku asemel tema kulul, et tagada kultuuriväärtusliku hoone säilimine. Seda võidakse teha, kui pärandhoone omanik ei täida ettekirjutust, hoone väärtus on oluline ja selle seisukord halveneb.
- **Soome** Ehituspärandi kaitse seadus § 20 järgi, kui omanik ei täida hoolduskohustust, võib talle määrata: asendustäitmise riigi kulul, ning hiljem kulud sisse nõuda.

¹⁷ Pärandikaitse seadus - Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami

- Kui **Taanis** omanik eirab korduvatele trahvidele vaatamata kohustust mälestist hooldada, siis võib riik läbi viia asendustäitmise (§ 33). Riik korraldab vajalike tööde tegemise, vajadusel kaasates politsei, ning kulud tuleb tasuda omanikul. Ka kohaliku tasandi pärandhoonete puhul võib asendustäitmist rakendada, aga seda reguleeritakse üldistes täitemenetluse ja haldussunnimeetmete seadustes (Täitemenetluse seadus ja Haldusmenetluse seadus).
- **Madalmaades** on asendustäitmise pädev asutus kohalik omavalitsus (Gemeente). Kui hoolduskohustust ei täideta ka pärast sunniraha määramist, võib omavalitsus: rakendada asendustäitmist (teha töö ise ja nõuda kulu tagasi), või kaaluda ka haldustrahvi määramist, eriti kui rikkumine on tahtlik või korduv. Kulud nõutakse sisse kas otse või pandiõiguse kaudu kinnistule (§ 18.4).
- **Saksamaal** kasutatakse pärandhoonete puhul asendustäitmist (Ersatzvornahme), kui oluline muinsuskaitsealune hoone on ohus ja omanik ei täida oma hooldus- või säilituskohustusi, hoolimata ametlikest ettekirjutustest. Asendustäitmine toimub Saksamaa haldusseadustikule (Verwaltungsvollstreckungsgesetz – VwVG) § 10 (kohustab ametkonda ise vajalikud tööd läbi viima omaniku kulul) ja § 13 (õiguse nõuda kulude hüvitamist) ja liidumaade muinsuskaitse seadustele tuginedes.
- Ka **Irimaal** Planning and Development Act 2000 näeb ette vajadusel asendustäitmise rakendamise. Seaduse § 69 ning § 70 annavad kohalikule omavalitsusele õiguse teostada omanikuta hooldustöid, kui ettekirjutis jääb täitmata ning nõuda vastavad kulud omanikult tagasi. Kulud muutuvad omaniku jaoks lihtvõlgnevuseks (simple contract debt) – see tähendab, et neid saab sisse nõuda nagu tavalist võlga. Omavalitsus võib esitada arve või ametliku maksenõude, alustada kohtumenetlust võla sissenõudmiseks või märkida kulud ka kinnistusregistrisse (Property Registration Authority kaudu), mis mõjutab kinnisvara müüki või hüpoteekimist. Võlg võib jääda kehtima ka uuele omanikule seni, kuni see tasutakse. Kohalikud omavalitsused ei ole kohustatud kulusid tagasi nõudma kohe, aga neil on õigus seda teha.
- **Tšehhis** haldusmenetluse seadus (Správní řád) võimaldab asendustäitmist (náhradní výkon povinnosti), st riik või kohalik omavalitsus võib vajadusel tellida ise tööd ja hiljem kulu omanikult tagasi nõuda. Kui tegemist on riikliku tähtsusega mälestisega, siis on pädevaks asutuseks kultuuriministerium, muidu laiendatud volitustega omavalitsus. Teostatud asendustäitmise kulud (materjalid, tööjõud, administreerimine) nõutakse sisse rahalise nõudena.

Mälestise **sundvõõrandamise** võimaluse loob MuKS § 38, seda juhul kui „mälestise omanik ei täida seadusest tulenevaid kohustusi ja mälestise säilimine on ohus ning selle säilimist ei ole võimalik teiste vahenditega tagada“. Mälestis sundvõõrandatakse õiglase ja kohese hüvitise eest. Ehitismälestiste sundvõõrandamise juhtumid viimastel aastatel puuduvad. Ka siin on üheks takistuseks riigi rahaliste vahendite nappus, seda nii sundvõõrandamise kompensatsiooni tasumiseks kui ka sundvõõrandatud hoonete säilitamiseks ja kasutusele võtmiseks vajalike investeeringute jaoks.

Välispraktika jaguneb sundvõõrandamise õiguslike võimaluste osas kahte rühma. Rootsis, Soomes ja Madalmaades ei ole kultuuriväärtuse kahjustamine piisavaks aluseks sundvõõrandamisele:

- **Rootsis** ei või riik hooldamata jätmise tõttu pärandhoonet omaniku tahte vastaselt sundvõõrandada, isegi kui tegemist on kultuuriväärtusliku objektiga. Küll aga saab Rootsi länsstyrelsen (maakonna haldusamet) kasutada muid jõumeetmeid, näiteks käskude ja keeldude kehtestamine (§ 17–18)¹⁸, trahviga ähvardamine või selle määramine (§ 18). Tööde sundkäivitamine omaniku kulul (analüüsiv läbi muude seaduste, nt planeerimisseadus – Plan- och bygglagen). Erinevalt näiteks Soomest, kus seaduses on selgem võimalus ehitise hooldamata jätmise korral riigi sekkumiseks, on Rootsis põhirõhk koostööl omanikega ning karistustel ja ettekirjutustel, mitte vara äravõtmisel.
- **Soomes** ei ole sätestatud eraldi mehhanismi pärandhoonete (ehk kultuuriväärtuslike ehitiste) sundvõõrandamiseks hoolduse mittetäitmise korral. Sundvõõrandamine on lubatud üksnes avaliku huvi alusel planeerimise või muu üldkasuliku eesmärgi nimel.
- **Madalmaades** ei saa pärandhoonet sundvõõrandada ainuüksi seetõttu, et omanik ei täida hoolduskohustust. Sundvõõrandamist ei saa rakendada „karistusena“. Hooneid saab sundvõõrandada ainult avaliku huvi korral nt, planeeringute rakendamisel. Sel juhul tugineb protsess Sundvõõrandamise seadusel.¹⁹ Madalmaades on lähtutud põhimõttest, et meetmed peaks olema suunatud hooldusprobleemi lahendamisele, mitte omandi äravõtmisele. Sundvõõrandamine ei lahenda probleemi, sest omavalitsustel ei ole võimekust võtta üle suuri hoolduskohustusi.

Teises, rohkearvulisemas riikide rühmas on võimalik mälestise hävimise ohu korral see sundvõõrandada:

- **Leedu** Kultuuripärandikaitse seaduse artikkel 30²⁰ järgi võib Leedus hooldamata kultuuripärandi objekti avalikes huvides sundvõõrandada. Sundvõõrandamise läbiviimisel on kohustus teha ka võõrandamise mõjuhindamine. Objekti vabastamise tähtaeg ei tohi olla vähem kui 6 kuud pärast raha ülekande tegemist omaniku kontole. Avalikes huvides võõrandatava kultuurimälestise eest makstakse omanikule rahaline hüvitis vastavalt turuväärtusele, mis määratakse vara hindamise käigus. Hindamise eest tasub võõrandaja. Sundvõõrandamise võimalus puudutab üksnes kõige väärtuslikumat ehituspärandit, mis kuuluvad spetsiaalsesse nimekirja.
- **Poolas** on muinsuskaitse ja kinnisvarahalduse seaduse (§ 112–135) alusel pärandhoonete sundvõõrandamine võimalik, kui omanik on eiranud korduvalt kohustusi, eelnevad

¹⁸ Kulturmiljölagen

¹⁹ Ontheigeningswet

²⁰ LAW OF THE REPUBLIC OF LITHUANIA ON THE PROTECTION OF IMMOVABLE CULTURAL HERITAGE.

sanktsioonid pole andnud tulemusi ning hoone on kriitilises seisukorras. Sundvõõrandamise otsuse teeb vojevoodkond ning kultuuripärandi kaitse peainspektori annab sellele nõusoleku. Sundvõõrandamist tehakse praktikas pigem harva, kuna riik või omavalitsus ei ole tihti huvitatud objektide omanikeks saama (tekitab nt sageli lisakulutusi jms) .

- **Taanis** on võimalik pärandhoonet sundvõõrandada, kui see on vajalik tagamaks mälestise säilimist (§ 33a).²¹ Taani kultuuriministril (mitte kohalikul omavalitsusel) on õigus sundvõõrandada hoone, kui see on vältimatu kultuuriväärtuse säilitamiseks. Hüvitamine toimub vastavalt teedeseadusele ning sundvõõrandamise menetlustele. Üldjuhul kasutatakse seda võimalust siis, kui muud abinõud (trahvid, ettekirjutused, asendustäitmine) ei ole andnud tulemust või kui hoone on väga väärtuslik. Sundvõõrandamine on siiski võimalik üksnes hoonete puhul, millele on omistatud riikliku kaitse staatus. Seega reeglina KOV-id ei tegele hoonetega, mis võiksid sundvõõrandamise alla kuuluda.
- **Saksamaal** võidakse pärandhoone sundvõõrandada, juhul kui omanik rikub korduvalt või raskelt hooldus- või säilituskohustust (nt laseb hoonel laguneda); hoone on olulise kultuuriväärtusega ja selle hävimine oleks avaliku huvi vastane; pehmemad meetmed (nõuded, trahvid, kohustused) on juba ammendatud; ning haldusmenetlus näitab, et avalik huvi kaalub üles erahuvid. Sundvõõrandamise aluseks on liidumaade pärandikaitseadused.²²
- **Iirimaa** õigusraamistik näeb pärandhoonete sundvõõrandamist ühe võimaliku lahendusena, kuidas pärandikaitset tagada (§71).²³ Võõrandamise viib läbi kohalik omavalitsus. Omavalitsus koostab sundvõõrandamise kavatsuse (CPO – Compulsory Purchase Order) ning esitab selle Iirimaa planeeringu vaidluskomisjonile (An Bord Pleanála'le), kus toimub avalik menetlus (sh omaniku osavõtul). Sundvõõrandamise toimumise korral makstakse omanikule kompensatsiooni. Sundvõõrandamise protsessi peetakse aga aja- ja ressursikulukaks ning seda püütakse võimalusel vältida. Sundvõõrandamise meede on Pärandikaitse seaduses määratletud juriidiline võimalus, mida võib kasutada juhul, kui muud meetmed ei ole tõhusad. Omanikul on õigus saada sundvõõrandamise korral hüvitist, mis vastab kinnisvara turuväärtusele. Menetluse algatab pädev pärandikaitseasutus koostöös kultuuri- ministeeriumiga (§23).

Kriminaalvastutus. Eestis sätestatud karistusseadustiku alusel. Mitmes riigis on selline võimalus loodud juba valdkonnaseaduses:

- Poolas võib mälestise hävitamine või kahjustamine kaasa tuua vangistuse 6 kuust kuni 8 aastani. Kui kahju on tekitatud ettevaatamatusest, siis on vanglakaristus kuni 2 aastat.

²¹ Byggningsfredningsloven

²² Näiteks Denkmalschutzgesetz NRW § 33 määratleb sundvõõrandamise õiguse

²³ Planning and Development Act, 2000

- Rootsis on hoone ebaseaduslikul lammutamisel või muul viisil hoone kahjustamisel üheks võimalikuks karistuseks vanglakaristus kuni 6 kuud (§ 18)²⁴.
- Soomes on võimalik vanglakaristus kaitsealuse hoonet on loata muutmise, kahjustamise või lammutamise puhul kuni kahe aasta pikkune.
- Taanis võib äärmuslikel juhtudel (nt korduvad rikkumised või tahtlik hävitamine) võib juhtum minna kriminaaluurimise alla, ning maksimaalse karistusena võidakse määrata kuni 1 aastat vabadusekaotust (§ 34).²⁵
- Saksamaal on karistusseadustiku alusel võimalik eriti raskete rikkumist korral määrata ka vanglakaristus kuni 3 aastat (kui mälestis on avaliku huvi objekt (nt riiklik kaitsealune hoone)), kuni 2 aastat kui mälestis on eraomandis. Teatud tingimustel on ehitise hävitamise eest võimalik määrata ka kuni 5 aasta pikkune vanglakaristus.
- Iirimaal võib hoone tahtliku hävitamise või suures ulatuses kahjustamise korral karistuseks kuni 2 aastase vanglakaristuse (Conviction on indictment).

Oluliseks majanduslikuks sanktsiooniks Eestis on **pankade keeldumine laenude väljastamiseks juhtudel kui tagatisvaral puudub kasutusloa saamise eelduseks on aga varasemate rikkumiste seadustamine koos vajaliku ehitustegevusega**, milleks vaesematel omanikel sageli raha pole. Samuti vähendab järelevalve ettekirjutuste täitmata jätmine ja eraldatud toetuste mitte või valesti kasutamine uute toetuste saamise võimalust MKA toetusmeetmete süsteemis.

Ka **välisriikide praktikas** rakendatakse pärandhoonete omanike suhtes vajadusel üldisemaid sanktsioone, mis ei piirdu ainult trahvide või sunnirahaga, vaid võivad mõjutada ka omaniku rahalist olukorda ja muid õigusi. Omanik võib kaotada õiguse saada tulumaksu või kinnisvaramaksu soodustusi (nt madalamad maksud, maksutagastused), mis on tavaliselt mõeldud pärandhoonete säilitamise toetamiseks. Läti Kuldiga linnas rakendatakse **kõrgendatud maamaksu sanktsioneeriva meetmena** juhtumitel, kui UNESCO maailmapärandi ala siseselt on mälestis hooldamata.

Kasutatakse ka õiguste piiramist hoone kasutamisel või müügil, st näiteks võib olla piiratud võimalus pärandhoonet kasutada ärilistel eesmärkidel või kehtestatakse hoone müümisel teatud tingimused. Mõned riigid nõuavad, et hooldusnõuete rikkumise korral tuleb enne müüki puudused likvideerida.

On olemas võimalused ka seada **otsesed piirangud omaniku muu varale**. Näiteks asendustäitmise kulude katmine omaniku teiste varade arvelt, kui omanik ei tasu kulusid vabatahtlikult. Võib rakendada täitemenetlust muu kinnisvara suhtes (nt kinnisvarale võib määrata hüpoteegi, aresti vms). Näiteks Poolas, Saksamaal ja ka Tšehhis on võimalik, et nõuded kantakse maksunõudena edasi ja täidetakse üldise täitemenetluse kaudu, kus ei eristata, millisest varast kulud kaetakse.

²⁴ Kulturmiljölagen

²⁵ Byggningsfredningsloven

Maksu- või toetusõiguste laienemine kogu varale on samuti võimalik. Kui riik on andnud soodustusi kogu kinnisvaraportfellile või tegevusele (nt kinnisvarainvesteeringute maksuleevendused), võib ühe objekti hooldusreeglite rikkumine mõjutada toetusi või soodustusi ka muudele objektidele. Mõnes riigis (nt Madalmaades) võivad pärandikaitse- või renoveerimistoetused olla seotud kohustuste täitmisega üldiselt, mitte ainult ühe konkreetse objektiga.

Omaniku usaldusväärstust võidakse arvestada ka muude projektide puhul. Kui omanik rikub hoolduskohustust, võib tal tulevikus olla raskem saada ehituslubasid või toetusi ka muudele projektidele, isegi kui need ei ole seotud pärandiga. Krediitdivõime ja kindlustuskaitse piiramine on reaalne samuti. Hooldamata või trahvidega koormatud objektid võivad mõjutada omaniku üldist krediidi hinnangut, mis omakorda võib raskendada muu kinnisvara kindlustamist, tagatist või finantseerimist.

Sanktsioonide rakendamisel tulenevad teatud erinevused ka sellest, kas objekt on eluhoone või mitte. **Elumajade puhul jälgitakse hoolikamalt, et sanktsioneerivad meetmed ei kahjustaks üürnikke või elanikke.** Näiteks asendustäitmist või ulatuslikku renoveerimiskohustust ei rakendata nii kiiresti, kui see võiks muuta elamistingimused ajutiselt ohtlikuks või võimatuks. Paljud riigid (nt Saksamaa) hindavad, kas tegemist on madala sissetulekuga elanikega, ja võivad anda rohkem aega või lubada toetusi. Kui hoones elavad inimesed, siis on levinud praktika: pigem sunniraha kui trahv, pigem kohustuste täitmise nõue (tähtajaga) kui karistus. Kui hoone on kellegi põhielukoht, võidakse pikendada tähtaega või jagada täitmist etappidesse. Kui hoone on jagatud korteriomanditeks, siis vastutus võib olla killustatud ja see teeb täitemeetmete rakendamise keerukamaks. Mõnel juhul trahvitakse korteriühistut kui juriidilist isikut või määratakse sunniraha osaliselt iga omaniku peale proportsionaalselt.

Mõnes riigis kasutatakse **avalikku tähelepanu, sh kohaliku kogukonna kaasamist, et survestada omanikke oma kohustusi täitma.** Avalikud musta nimekirja kandmised või häbimärgistamine on ka survevahend.

Järeldused ja soovitused

Seaduste tasandil on ehituspärandi kaitseks rakendatavate sanktsioonide kogum riikide lõikes küllalt sarnane. Euroopa riikides kasutatakse sanktsioonidena hoiatusi ja sundkorras ettekirjutisi, kohustuse sundkäske, sunniraha ja trahvide määramist, asendustäitmist ning sundvõõrandamist.

Eesti trahvimäärad on riikide võrdluses „keskmised“, kuid trahve määratakse harva. Nt Leedus oluliselt rangem sanktsioonipoliitika (palju kohtuasju), kuid trahvid suurtes linnades mittemotiveerivad. Trahvide määramisest üldjuhul hoidutakse, kuna see õõnestab nõustamistegevust. Tulemuslikum on riikliku järelevalve menetlus, mille sihiks on taastamis- või konserveerimiskohustus. **Kasutamata meetmeks on trahvide sidumine rikkuja majandusliku võimekusega (Rootsi praktika).** Asendustäitmiseks ja sundvõõrandamiseks puuduvad MKA/riigil vahendid ning sarnased takistused

esinevad ka välisriikides. Välisriikides rakendatakse veel järgmisi meetmeid: maksusoodustuste ära võtmine; müügipiirangud; samas leevendused sotsiaalselt haavatavamatele inimestele. Omaniku poolt vaadatuna positiivse sanktsioonina võib tõlgendada Taanis ja Rootsis rakendatavat riigi kohustust omandada liigsete piirangute korral (sh lammutamiskeeld) hoone ja/või kinnistu.

Järeldused:

- Sanktsioonide mõju ehitismälestiste ja miljöväärtuslike alade hoonete seisundile on Eestis kasin - seda ka senise teadliku valikuna, et mitte MKA nõustamise ja väärtuskasvatuse mõju vähendada.
- Õiglaselt rakendatud sanktsioonid suurendavad ehituspärandi kaitse tõhusust – suurendavad MuKS põhimõtete jõudu (mh ka ühiskonna üldises väärtuskasvatuses) ning toetavad ehituspärandi säilimist toetavaid omanikuvahetusi. Sanktsioonid ei tohi halvendada omanike võimekust ja motivatsiooni pärandhooneid taastada ja majandada.
- Jõuliste sanktsioonide rakendamisel tuleb keskenduda nõ pahatahtlikele omanikele. Muudel juhtudel on eesmärgipärane rakendada omanike võimekust arvestavaid pikaajalisi taastamiskohustusi ja seda motiveerivat sunniraha.
- Sundvõõrandamine on riigile kulukas meede, kuid erandjuhtumitel siiski vajalik.

Soovitused:

- Kehtestada riiklikus toetuspoliitikas põhimõte, et MuKS oluline rikkumine (kohustuste täitmata jätmine) mõjutab omaniku toetuste saamise võimalusi kõigis riiklikes toetusmeetmetes. Muuta sellel eesmärgil riigiasutuste riigieelarveliste toetuste kordasid.
- Määratleda sundvõõrandamise objektiks hävimisohus kõrgema kategooria ehituspärand, mis eeldab selgemat hierarhiat riikliku kaitse all oleva ehituspärandi osas (nt ehitismälestiste kaitse kategooriad).
- Luua kõige väärtuslikuma hävimisohus ehituspärandi sundvõõrandamise fond.
- Lisada hävimisohus ehituspärandi võõrandamise, taastamise ja asjakohasusel (kui objekti on võimalik kasutada majandustegevuses) vastutustundliku müügi (st et võõrandamisel hinnatakse lisaks hinnale ka ehituspärandi edasise säilimise, kasutuse, kogukondliku kasu jms sotsiaalseid aspekte) ülesanne RKAS omaniku ootustesse ja riigi kinnisvarapoliitika põhimõtetele.

4.3 Rahalised toetused

4.3.1 Toetuste vajadus ning vajaduste rahuldatus

Kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise toetusvajadus sõltub paljudest teguritest, millest olulisemad on:

1. kultuuriväärtuslikuna määratletud hoonete kogumi suurus;
2. kultuuriväärtuslike hoonete seisund ehk nn remondivõlg;
3. regulatiivsete ja nõustavate meetmete piisavus;
4. kultuuriväärtuslike hoonete omanike majanduslikud võimalused ja valmisolek omavahenditest (sh laenu raha) hooneid renoveerida ja hooldada.

Tegurid avalduvad sageli teineteist võimendades või koosmõjus. Näiteks sõltub regulatiivsete ja nõustavate meetmete piisavus omanike võimalustest ja valmisolekust omavahenditest hooneid korras hoida ja vajadusel renoveerida. Omanike valmisoleku üheks oluliseks teguriks on nõustamistegevuse tulemuslikkus. Remondivõla maht mõjutab otseselt nii hooldustegevuste piisavust rekonstrueerimisvajaduse ennetamiseks kui ka omanike majanduslikke võimalusi rekonstruktsioonitööde rahastamisel.

Kultuuriväärtuslikena määratletud hoonete kogumi suuruse määramisel on otstarbekas eristada riikliku kaitse all olevaid hooneid ning muude instrumentidega (kohalik kaitse, planeeringuline alade kaitse) kaitstavat ehituspärandit. Eestis on 2025. aasta septembri seisuga riikliku kaitse all 5029 ehitismälestist ning veel u 3,3 tuhat kultuuriväärtuslikku A ja B kaitsekategooria ehitist riiklike muinsuskaitsealade piirides, mis kõik on riiklike muinsuskaitse toetuste sihtrühmaks. Kohaliku planeeringulise kaitse objektide kohta arvulised andmed puuduvad, seda ka üldplaneeringute seletuskirjades. Visuaalse kartograafilise hinnangu põhjal ulatub üldplaneeringutes miljööväärtuslike (alade) hoonete arv kümnetesse tuhandetesse²⁶.

Kogutud andmestik võimaldab hinnata toetuste vajaduse mahtu Eestis võrdlevalt välisriikidega riikliku kaitse all oleva hoonefondi osas ja sedagi oluliste mõõndustega. Esiteks ei ole riikliku kaitse eesmärgid ning kaitse liigid riikide üleselt samad. Teiseks on regionaalse ja kohaliku kaitse tähendus riikide lõikes erinev. Suhestades olemasolevad andmed ehitismälestiste arvu kohta riikide elanike arvuga nähtub, et Eestis on riikliku kaitse all olevate ehitismälestiste arv võrrelduna Põhjamaadega pigem suur ning samas suurusjärgus Kesk- ja Ida-Euroopa riikidega.

²⁶ E-ehituse platvormi andmetel oli 2025. aasta oktoobri seisuga Eestis 51 tuhat ehitist ja rajatist, mille esmane kasutuselevõtu aasta oli 1919 või varem ning veel 85 tuhat ehitist ja rajatist, mis võeti esmaselt kasutusele 1920-1945.

Tabel 4. Riiklike ehitismälestiste arv ja suhtarv elaniku kohta

Riik	Riiklikult kaitstavate hoonete arv	Ehitismälestiste arv 1000 elaniku kohta
Eesti (ehitismälestised)	5 029	3,73
Eesti (ehitismälestised ja muinsuskaitsealade A ja B kategooria hooned)	8 300	6,15
Poola (zabytek nieruchomy)	79 500	2,18
Tsehhi (kulturní památka)	89 300	8,27
Leedu (valstybės saugomas kultūros paveldo objektas)	26 176	9,03
Taani (fredede bygninger)	9 000	1,50
Rootsi (byggnadsminne)	2 300	0,22
Iirimaa (national inventory)	48 327	8,95
Prantsusmaa (monuments historiques - classified)	14 100	0,21
Prantsusmaa (monuments historiques - classified & registered)	43 600	0,64
UK	379 443	5,48
Madalmaad (rijksmonumenten)	60 000	3,33
Saksamaa (Baudenkmal)	1 000 000	11,98

Hoonete seisundist tulenevad renoveerimise ja toetamise vajadused on riikides erinevad. See on seotud ajaloolise remondivõlga, ühiskonna jõukusega, omanike/ehitajate teadlikkuse ja väärtustega ning asustuse arenguga (kahanevates piirkondades on kogu Euroopas probleeme säilitamiskohustuse täitmisega). Ühendades kultuuriväärtuslike hoonete suhteliselt suure kogumi Eestis kaitstavate hoonete kesise seisuga - tõsiasi, et üle 30% riiklikest ehitismälestistest on mitterahuldavas seisundis - on riikliku kaitse all olevate hoonete renoveerimisvajadus suur. Hoonete kesise seisundi ja remondivõla kuhjumise peamised põhjused asuvad nõukogude perioodi ning taasiseseisvumisperioodi alguskümnendite tegematajätmistel ja valesti tegemistel. Kuigi viimasel kahel kümnendil on regulatiivsete ja nõustavate meetmete tulemusel kasvanud omanike teadlikkus ning pärandi rikkumisi on jäänud vähemaks, on kujunenud remondivõlg niivõrd suur, et ehituspärandi seisund paraneb väga pikkamisi. Täiendava toetusvajaduse loob ülesanne suurendada ka kultuuriväärtuslike hoonete energiatõhusust ning neid tehnoloogiliselt kaasajastada - seda viisil, et mälestised, kultuuripärand ja miljööväärtus säiliks.

Toetuste vajadus sõltub ka kultuuriväärtuslike hoonete omanike võimekusest ja valmisolekust renoveerimist omavahenditest finantseerima. Põhiliselt renoveeritakse kultuuriväärtuslike hooned omanike omavahenditest. Toetused on eri riikides sageli pigem pärandhoonete omanikele täiendavaks motivaatoriks. Toetustel eeldatakse olevat eraomaniku tegevusi katalüüsivalt mõju - toetusi

kasutatakse renoveerimisprojekti algfaasis, tegevuste suunajana (nõustamine ja projekteerimistoetused), aja võitmiseks (avariitööd) jms.

Näiteks konsultatsioonidest Soome eksperdiga selgus, et Soomes tehakse valdav osa renoveerimistest omanike omavahendite arvelt. Ka Eestis toimub kõrge kinnisvaraväärtusega piirkondades kultuuriväärtuslike eluhoonete ja muude majanduslikus kasutuses olevate hoonete (ärihooned) renoveerimine suures osas omanike omavahendite ja laenude baasil. Valdavalt omavahenditest finantseeritakse ka avalike teenuste osutamiseks kasutatavaid hooned või näiteks puhkemajanduslikku kasutusse võetud kultuuriväärtuslike hooned üle kogu riigi.

Põhiline toetusvajadus tekib olukordades, kus kultuuriväärtuslikele hoonete puudub majanduslikult otstarbekas kasutus (olgu see siis hoonete või hoonetekompleksi ruumiprogrammi või asendi tõttu). Tegemist on üleeuroopalise probleemiga, kus kahanevates piirkondades ei ole olulisel osal hoonetest majanduslikku kasutust. Veelgi suurem probleem on säilitamiskohustuse pikaajaline mittetäitmine ehk siis kasutusest väljas ja lagunevad hooned, mille vajalik renoveerimismaht objekti kohta on suurim.

Kultuuriväärtuslike hoonete omanike majanduslik võimekus varieerub suures ulatuses ning on piirkondlikult ebaühtlane. Maapiirkondades ja väikelinnades ei toeta kinnisvaraturg ja elanike majanduslik seis kultuuriväärtuslike eluhoonete oma- ja laenuvahenditest renoveerimist. Sageli on majad väikelinnade muinsuskaitsealadel (ja ka miljööväärtuslikel aladel) rohkem amortiseerunud ning omanike/elanike majanduslik võimekus hoonete rekonstrueerimist keskmisest madalam. Lisakoormuse loob majade väiksus - reeglina need majad Eestis 4-12 korteriga, mille majafondi vahenditest ei teki nii palju omavahendeid, et see aastate jooksul tekkinud renoveerimisvõlga korvata. Laenude kättesaadavuse turutõrge puudutab kogu maapiirkondade ja väikelinnade eluasemeturgu, kuid riikliku muinsuskaitse nõuded võimendavad elanike kesise võimekuse ja renoveerimistöde vajaduse vahelist lõhet veelgi.

Seega on kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise toetused Eesti ühiskonnas hädavajalikud – seda nii omanike piiratud majanduslikust võimekusest tingituna kui ka sotsiaalse õigluse ja õiglustunde tagamiseks. Üldine arusaam on, et seades muinsuskaitse ja miljööväärtuse kaitse nõudeid avalikes huvides tekib riigil ja KOV-üksusel ka kohustus omanikke aidata neid nõudeid täita. Toetuste täiendav kasu seisneb nõustamistöe tasakaalustamises. Lisaks nõudmistele esitamisele on toetuste olemasolul nii MKA maakonna nõunikel kui ka KOV ehitusvaldkonna spetsialistidel võimalus nõ vastu pakkuda ka võimalust saada nõuete täitmiseks toetusi.

Eestis pakutakse omanikele kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimiseks toetusi alates 1992. aastast. Toetuste eraldamise aluseks on MuKS § 35, mis sätestab, et:

- (1) Mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omanik või valdaja võib ametilt taotleda toetust mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise hooldamiseks, remontimiseks, konserveerimiseks, restaureerimiseks, hoiu- ja säilitustingimuste tagamiseks ning taastamiseks.

- (2) Toetatavad tegevused, toetuse taotlejale ja taotlusele esitatavad nõuded, sealhulgas oma- või kaasfinantseerimise määr, taotluse esitamise tähtaja, taotluse hindamise, rahuldamise, rahuldamata jätmise ja kehtetuks tunnistamise alused, toetuse sihipärase kasutamise kontrollimise korra ning toetuse tagasinõudmise alused ja korra kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

Hetkel kehtib 09.05.2019 vastu võetud määrus „Mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilitamise toetamise tingimused ja kord.“ Lisaks on viimasel kahe aastal Kliimaministeriumi hoonete energiatõhususe meetmete raames eraldi eelarvetega toetatud muinsuskaitse ja miljöövärtuslike alade (2024) ning muinsuskaitsealade (2025) eluhoonete (täis)renoveerimist. Eesti KOV-üksustest on kultuurvärtuslike hoonete renoveerimise toetused üksikutes omavalitsusüksustes. Analüüsi valimist, kuhu oli hõlmatud KOV-üksused, kelle territooriumil asub riiklik muinsuskaitseala või kes on muul moel kultuuriväärtuslike hoonete kaitsmisel aktiivsemad olnud, on kohalikud toetused 5 üksusel 17st - suuremad linnad Tallinn, Tartu, Pärnu ja Viljandi ning Tori vald. Saaremaa vallal on ühine kultuuri, spordi ja pühakodade erakorralise toetuse meede.

Sarnane on olukord üldjuhul ka võrdlusriikides. Riiklike toetusmeetmeid rakendatakse igas riigis ning kohalikul tasandil sõltub toetuste olemasolu KOV autonoomsusest otsusest – suurema kultuuriväärtuslike hoonete pärandiga, majandusliku võimekusega KOV üksused pakuvad sageli ka toetusi kohalikust eelarvest.

Riiklike toetuste kogumaht oli Eestis 2025. aastal 5,8 miljonit eurot (sh 3 mln ORF toetusi, mis 2026 aastal väheneb 1,8 mln euroni), mida täiendab u 2 miljoni euro mahus kohalikke toetusi (sh 1,5 mln Tallinnas). Riiklike toetusprogrammide eelarved valitud välisriikides on järgnevad:

- Tšehhia – aastane toetuste maht u 19,2 mln eurot (1,8 eurot elaniku kohta, vrd Eesti 4,1 eurot). Arhitektuuripärandi säilitamise programmi (*Program záchrany architektonického dědictví*). kogurahastus 2024. aastal oli ligikaudu 9,8 miljonit eurot; Päästeprogrammi (*Havarijní program*)²⁷ kogurahastus 2024. aastal oli ligikaudu 3,9 miljonit eurot; Linnapärandi taastamise programmi (*Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón*) eelarve on viimastel aastatel olnud ca 5-6 milj. eurot aastas; Külapiirkondade pärandi hoolduse programmi (*Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny*) eelarve oli 2023. aastal ca 1,6 miljonit eurot; ning programmi „Kultuurimälestiste restaureerimise toetamine laiendatud volitustega omavalitsuste kaudu“ (*Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností*) toetuse kogusumma 2023. aastal oli ligikaudu 3,9 miljonit eurot.
- Poola – toetuste maht : "Mälestiste kaitse" programmi toetuse kogusumma 2025. aastal on 50 milj eurot, millest 50% läks aladele, kus olid 2024. aastal ulatuslikud üleujutuste kahjustused.

²⁷ <https://mk.gov.cz/havarijni-program-cs-281>

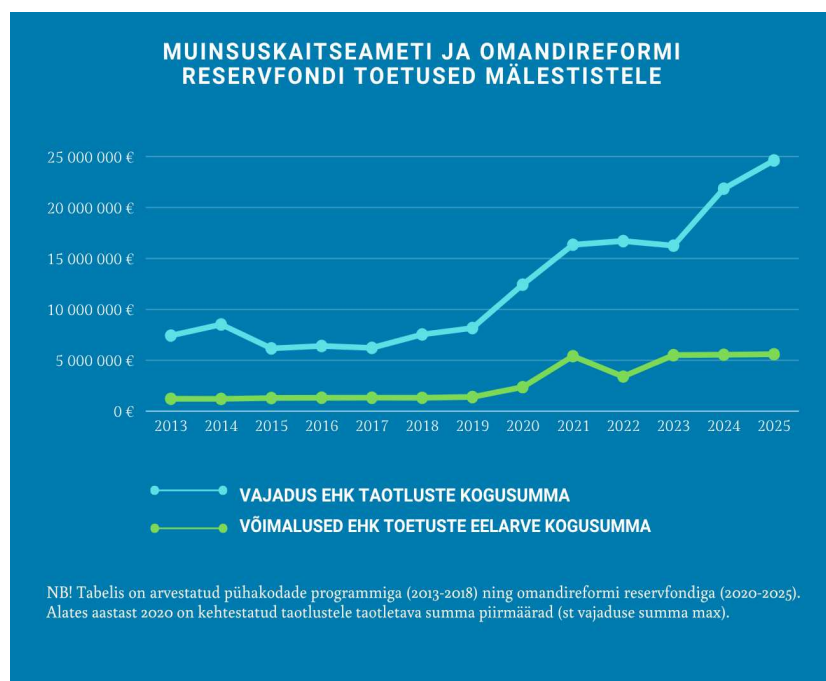
- Soome - The Finnish Heritage Agency: 1,3 M€/aastas ja 0,2 M€/aastas maailmapärandi objektidele; Finnish Local Heritage Federation: 0,7 M€/aastas kogukonnakeskustele; ELY keskuste toetusmeetmed u 1,5 M€/aastas; Soome kirikute nõukogu grandid u 7 M€/aastas Kirikute seadusega kaitstud pühakodadele. Regionaalnõukogude avatud taotlusvoorud – u 0.7 M€/aastas.
- Iirimaa – aastane toetuste maht u 40 mln eurot (7,5 eurot elaniku kohta, vrd Eesti 4,1 eurot). THRIVE, „Town Centre First“ Heritage Revival Scheme r kaudu jagatakse 2025. aastal toetust kokku 25 miljonit eurot; The Heritage Council's Historic Towns Initiative kogurahastus 2025. aastal on 2 miljonit eurot; Built Heritage Investment Scheme kogumaht on 8,1 miljonit eurot (2024); Historic Structures Fund toetuse kogumaht varieerub- sõltuvalt aastast 3,5-9 miljoni euro vahel.
- Madalmaad – aastane toetuste maht u 150 mln eurot, lisanduvad fondide toetused ja laenud (8,4 eurot elaniku kohta, vrd Eesti 4,1 eurot). Mälestiste uue kasutuse leidmise toetamise programmi (*Subsidie voor herbestemming monumente*) kogu toetuseelarve on ca 2,6 miljonit eurot ühe perioodi jooksul; pärandeluhoonete toetuse (*Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten*) - kogusumma 2025. aastal on 52,5 miljonit eurot; kaitstavate mittelehoonete toetust (*Subsidie Instandhouding Monumenten*) (jagati 2023. aastal ligikaudu 95 miljonit eurot).
- Rootsi – riiklik programm, 270 mln SEK ehk 24,5 mln eurot.
- Leedu – Kultuuriväärtuste programm (2024) – 8,25 mln eurot; tehtud tööde kompensatsioonid (2024) – 3,2 mln eurot.

Riikide võrdluses nähtub, et Eesti riiklike toetuste maht elaniku kohta on lähedane Leedule ning ületab Põhja- ja Kesk-Euroopa taset. Lääne-Euroopa tasemele jääb Eesti u 2-kordselt alla. Võrdlusandmete tõlgendamisel tuleb loomulikult silmas pidada, et kultuuriväärtuste kaitse korraldus (sh riiklike toetuste sihtobjektid, vt allpool) ning renoveerimisvajaduse mahud (nn remondivõlg) on riikides väga erinevad. Teatud raamistiku Eesti riiklike toetuste mahu hindamiseks andmed siiski pakuvad.

Tabel 5. Eraldatud riiklike toetuste mahud Eestis ja valikus välisriikides

	Riiklikult kaitstavate hoonete arv	Toetuste maht	Toetuste maht elaniku kohta		Toetuste maht ehitismälestise kohta	
				PPP ostujõu alusel		PPP ostujõu alusel
Eesti (ehitismälestised)	5 029	5 800 000 €	4,30 €	4,88 €	1 153 €	1 311 €
Eesti (ehitismälestised ja muinsuskaitsealade hooned)	8 300	5 800 000 €	4,30 €	4,88 €	699 €	794 €
Leedu (valstybės saugomas kultūros paveldo objektas)	26 176	11 500 000 €	3,97 €	4,56 €	439 €	505 €
Poola (zabytek nieruchomy)	79 500	50 000 000 €	1,37 €	1,73 €	629 €	796 €
Tsehhi (kulturní památka)	89 300	19 200 000 €	1,78 €	2,00 €	215 €	242 €
Rootsi (byggnadsminne)	2 300	24 570 000 €	2,34 €	2,03 €	10 683 €	9 289 €
Iirimaa (national inventory)	48 327	40 000 000 €	7,41 €	3,51 €	828 €	392 €
Madalmaad (rijksmonumenten)	60 000	150 000 000 €	8,33 €	6,13 €	2 500 €	1 838 €
Soome	3 200	10 400 000 €	1,86 €	1,69 €	3 250 €	2 955 €

Täiendava indikatsiooni riiklike toetuste mahu piisavuse hindamiseks pakub eraldatud ja taotletud toetuste suhe. Eestis oli taotletud toetuste kogusumma 2025. aastal u 25 mln eurot – erinevus taotletud ja eraldatud toetuste vahel oli seega ligi 20 mln ehk 5-kordne.



Joonis 3. Eraldatud ja taotletud toetussummad (Allikas: Muinsuskaitseameti veebileht, 2025)

Riiklikus kultuuriprogrammis on toetuste iga-aastaseks vajaduseks hinnatud 10 miljonit eurot, kuid intervjuudes antud hinnangute alusel võib nõudlus ületada toetuste pakkumist kuni 100-kordselt. Toetust tulevad küsima valdavalt need, kes on viimases hädas. Ja toetusi saavad peamiselt avariilised mälestised. Energiatõhususe toetuste taotlemist muinsuskaitsealuste hoonete täisrenoveerimiseks pärsib ka tõsiasi, et toetuse nõuetest tulenevalt (nt tehnilise konsultandi palkamise nõue) on rekonstrueerimise ühikuhind kõrge, kuid muinsuskaitsealustest tulenevalt ei saavutata olulist paranemist energiakõhususes ja -kuludes. Toetus läheb suurel määral täiendavate nõuete arvelt toimuva tööde kallinemise kompenseerimiseks.

Välisriikide kohta andmed mitterahuldatud toetuste rahalise mahu kohta puuduvad. Küll on Rootsi ametkondlikes aruannetes²⁸ ning ka konsultatsioonis rahvusliku eksperdiga olulise probleemina esile toodud tõsiasi, et riiklike toetuste eelarve on kasvanud aeglasemas tempos kui inflatsioon ning sellest tulenevalt on kujunenud oluline toetuste puudujääk.

Toetuste mahtude suurendamisele võib lühiajalises perspektiivis väljakutseks kujuneda muinsuskaitse pädevusega ehitajate ebapiisavus Eestis. Sarnased riskid, kuid suuremas mastaabis, seonduvad ka hoonete energiakõhususe meetmete elluviimisega, kus poliitikakujundajad maandavad ehitusturu ülekuumenemist (ehitushindade kasvu) ning püüavad toetusvoore hajutada. Probleemid on piirkondlikult erinevad – kui muinsuskaitse pädevusega ehitajatest on puudus eelkõige perifeersemates piirkondades, siis üldehituses on ülekuumenemine ohuks kasvavates kinnisvarapiirkondades. Hetkeseisus on suurem probleem siiski toetusmahtude ilmne ebapiisavus nõudluse rahuldamisel.

Taotluste arvu alusel rahuldati MKA tähtajalises taotlusvoorus 2025. aastal 19% (86/459) ning ORF voorus 41% (37/90) taotlustest. Võrdlusandmeid 2025. aasta kohta pakuvad Poola riiklikud toetusprogrammid, kus põhivoorus rahuldati 14% (277/2011) ja kompensatsioonvoorus 23% (26/111) taotlustest.²⁹ Seega on olukord Poolas suhteliselt lähedane Eestile.

Intervjuudes kogutud andmete alusel võib toetuste ebaõnnestunud taotluste suure arvu ja osakaalu püsimine toimida olulise osa omanike jaoks demotiveerivana – seda nii edasise toetuste taotlemise mõttes kui ka renoveerimistöde teostamise mõttes. Omanike käitumine varieerub suurelt – on neid omanikke, kes lähevad töödega edasi ilma toetuseta aga ka neid, kes ilma toetuseta ei tee midagi. Ja on olemas järjekindlad saritaotlejad, kes esitavad igal aastal uue taotluse.

Seni on toetuste saajate arvu hoidmise peamiseks lahenduseks olnud toetuse maksimumlävendi suhteliselt väike väärtus, mis võimaldabki teostada osalist renoveerimist. Soositud mudeliks on see, et

²⁸ <https://www.regeringen.se/contentassets/3416d1df56ae4fcaacf03ecd8ed81ab1/utgiftsomrade-17-kultur-medier-trossamfund-och-fritid/>

²⁹ <https://www.gov.pl/web/kultura/wyniki-naboru-do-programu-ochrona-zabytkow-2025>

riiklike (ja kohalike) toetuste abil tehakse esmased kõige olulisemad tööd, samas kui tööd, mis on vajalikud hoone kasutamiseks põhifunktsioonis, peaksid jääma omaniku enese finantseerima. Praktika näitab kahjuks siiski, et paljud objektid jäävad peale toetusega osaliselt kaetud avariitööde teostamist uute toetuste puudumisel seisma. Negatiivsetest juhtumitest hoolimata tuleb toetuse saajate arvu ja osakaalu suurendamiseks täiendavalt kaaluda tööde omaosaluse suurendamist, mis sama eelarve mahu korral võimaldab anda toetusi rohkematele projektidele (vt allpool).

Järeldused ja soovitused

Toetuste vajadus sõltub pärandhoonete remondivõlast, mis Eestis on sarnaselt teiste Kesk- ja Ida-Euroopa riikidega kõrgem kui Põhjamaades. Valdav osa kõrge kinnisvara hinnaga piirkondade eluhoonetest rekonstrueeritakse omavahenditest.

Mahukamad toetused on olulisemad madalama kinnisvara väärtusega piirkondades; samuti olukordades, kus kultuuriväärtuslikel hoonetel puudub vajaduspõhine kasutus. Eraldatud riiklike toetuste ja esitatud taotluste mahtude suhe on Eestis oluliselt madalam kui Leedus, kuid samaväärne Poolaga.

Riikide keskvalitsuste toetuste maht võrdlusriikides varieerub 1,4-8,3 euroni inimese kohta (1,7-6,1 eurot ostujõu erinevuse arvesse võttes). Eesti (5,5 mln aastas; lisaks 7,5 mln 2024-2025 muinsus- ja miljööväärtslike eluhoonete tervikrekonstrueerimiseks) 4,0 on **sarnane Leedule ning lähiriikide võrdluses pigem kõrge** (Poola, Tsehhi, Soome ja Rootsi jäävad 1,4-2,4 euro vahemikku. Kõrgem on toetuste maht Madalmaades ja Iirimaa. Arvestades ehitus- ja renoveerimistööde hinnaerinevusi riikides ei ole vahed võrdluses kõrgema rahastamistasemega riikidega siiski suured.

Järeldused:

- Toetuste mahtu ei ole realistlik tõsta tasemele, kus ehitismälestiste kogunenud remondivõlg toetuste abil täies mahus likvideeritakse. Põhitulemused saavutatakse valdavalt omanike rahastusel, sh finantsinstrumentide toel.
- Omafinantseerimise ja turupõhise laenuvõimekusega omanike toetamine on eesmärgipärane üksnes nõustamisprotsessi raames väheses mahus, täiendava motivaatorina.
- Toetuste vajadus sõltub: a) hoone kasutuse majandustegevuse laadist (eluruumid, ühiskondlikud teenused, kasumile suunatud äritegevus, missioonimajandus; kogukonnateenused); b) kinnisvara- ja laenuuru turutõrgetest (piirkond, hoone suurus); c) omaniku finantsvõimekus seotuna kohustustega (riigi keskvalitsus, KOV, mittetulundussektor, korteriühised, hoonete eraomanikud).
- Toetuste tõhusust suurendab omanike võimaluste ja vajaduste arvestamine toetuste tingimustes. Toetused peavad olema õigesti sihistatud, arvestades kinnisvaraomanike pikaajalist võimekust.

Soovitused:

- Eristada toetusmeetmete (või nende „voorude“, alameelarvete) ja/või nende tingimusi (mahumäärad, omafinantseerimise määrad) senisest täpsemalt hoonete kasutuse ja piirkonna alusel (vt allpool).

4.3.2 Toetuste rahastamise allikad

Eestis rahastatakse kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise toetusi kolmest peamisest allikast – riigieelarve vahenditest, omandireformi reservfondist (ORF) (alates 2020 kuni 2025) ja KOV eelarvetest. Toetuste mahud jagunevad suhteliselt võrdselt – 2,5 mln riigieelarvest, 3 mln ORF ja u 2 mln KOV eelarvetest. Alates 2026. aastast omandireformi reservfond likvideeritakse ning osa selle vahenditest (1,8 mln eurot) suunatakse riigieelarvesse ja liidetakse MKA toetustega. 2018. aastal asutati erafond Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku tegevuse toetuseks, mille vahendeid võib kasutada kirikuhoonete renoveerimiseks ja korrastamiseks, aga ka hingehoiuks ning vaimuliku töö tegemiseks. 2025. aasta sügise seisuga koguti annetusi 24 objekti restaureerimiseks.

Võrdlusriikide praktika näitab, et üldjuhul on igas riigis riigieelarvest finantseeritav kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise toetamise programm või programmid. Suuremates riikides, mh föderaalne korraldusega riikides on (ka) regionide tasandil läbivalt regioonielarvest rahastatud programmid. Sarnaselt Eestile on kultuuriväärtuslike hoonete toetamine KOV eelarvetest KOV autonoomne otsus ning toetused ei ole KOV süsteemis kõiksed. Üldjuhul on toetusprogrammid olemas pealinnas ja teistes suuremates linnades, väikelinnade ja maalistes omavalitsustes kohalikest poliitilistest prioriteetidest ja ehituspärandi väärtuslikkusest sõltuvalt. Spetsiiliseks lahenduseks, mida Eestis ei kasutata, on see, kui riigieelarvest eraldatakse sihtotstarbelisi vahendeid KOV eelarvetesse, selleks et KOV üksused kasutaksid neid kohalike muinsus- või miljöökaitse arendus- ja toetusprogrammide rahastamiseks.

Tabel 6. Kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise toetuste rahalised allikad

	EE	LT	PL	CZ	FI	DK	SE	NE	IR	UK	FR	DE
Riigieelarve												
Riigieelarve (energiatõhusus)												
Regioonide eelarve												
KOV eelarve												
EL fond												
Riiklik fond	ORF											
Kohalik fond								C				

	EE	LT	PL	CZ	FI	DK	SE	NE	IR	UK	FR	DE
Sihtotstarbelised maksud												
Erafond												
Kapitalifond												
Ühisrahastus												

Mitmetes riikides kaasatakse pärandhoonete renoveerimise tegevuste rahastamisesse ka **EL struktuuripoliitika vahendeid**, kus need on seostatud regionaal- ja asustuspoliitiliste meetmetega. Oluline on piirkondlik abikõlblikkus EL regionaalarengu fondi (ERDF) üldiste abikriteeriumite alusel ja ka programmi eesmärkide mõttes – turism, linnaareng, kohanemine kahanemisega jms asjakohased eesmärgid. SF fondide kasutamise näiteid pakuvad Iirimaa, Tšehhia ja Leedu:

- Programm THRIVE (Town Centre First Heritage Revival Scheme) Iirimaa (ERDF). Samuti kasutatakse EL-i vahendeid täiendavalt riigieelarvele nt
- The Heritage Council's Historic Towns Initiative (NextGenerationEU) Iirimaa vahendeid.
- Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek (Subsidy support for the repair of monuments)³⁰ (ERDF) Tšehhias. Tegemist on regionaalministeeriumi programmiga ja see suunatud üldistavalt turismiarendamisele, kuid osades taotlusvoorudes on selle fookus seotud pärandhoonete renoveerimisega, selleks et tõsta turismisihtkohtade atraktiivsust.
- Leedus kasutati ERDF vahendeid (7,5 mln eurot) kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimisele suunatud finantsvahendite kapitaliseerimiseks (vt allpool, 3.4.).

Eestis on välisvahendeid kasutatud hoonete energiatõhususe meetmetes, kus 2024 ja 2025 aastal on olnud eraldi taotlusvoorud kultuuriväärtuslike hoonete täisrenoveerimiseks. Toetusvoorude piiratud mahud (vastavalt 10 ja 5 mln) ning toetuste ebatäpne sihistatus 2024. aastal tähendab, et seni on need toetused jõudnud väga vähestele pärandväärtusega hoonete omanikele (2024. aasta taotlusvooruses toetusi saanud hoonete nimekirja kontrolli alusel 7 hoonet). Eraldi eelarvete olemasolu kultuuriväärtuslikele hoonetele energiatõhususe meetmetes on oluline poliitikakujunduslik saavutus, mille püsimine sõltub halduslikust ja poliitilisest tahtest ning ei ole tulevikus garanteeritud.

Varasemalt on Eestis kasutatud ka Norra ja Euroopa Majanduspiirkonna finantsmehhanismi vahendeid mõisakoolide restaureerimiseks (13 mln eurot, 14 mõisakooli) ning väikelinnade muinsuskaitsealade hoonete renoveerimiseks ja avalikku kasutusse võtmiseks (2,9 mln ja 8 hoonet).

³⁰ <https://dotace2021-2027.cz/dotace/cestovni-ruch/dotacni-podpora-na-opravu-pamatek>

Konsultatsioonides huvipooltega nähti struktuurifondide vahendite suunamises ka ehituspärandi kaitsesse Eestis suurt kasutamata potentsiaali. Leiti, et vajalik ja kasulik on ehituspärandi renoveerimise toetusmeetmed siduda laiema piirkondliku ja asustuse arengu teemadega, kus maaliste keskasulate ja väikelinnade südame uuendamine toimub muuhulgas ka muinsuskaitse aluste või miljööväärtusega hoonete restaureerimise kaudu. Ühe lahendusena võiks EIS ja MKA meetmete baasil (ja kaasates ka miljööalade hooned) luua spetsiaalselt korterikorterühistutele eraldi meede, lahus kirikute jms toetustest, milles adresseeritakse samaaegselt energiatõhususe ja muinsuskaitse vajadusi. Maapiirkondades eeldab sarnane lahendus PRIA ja MES kaasamist ühendmeetmete välja töötamisesse ja rahastamisesse. Samuti soovitati intervjuudes huvirühmadega välisriikide kogemusele tuginedes senisest laiemalt kasutada ka Heritage Europe programmi võimalusi.

Siseriiklikest fondidest on Eestis kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimist toetatud omandireformi reservfondist (ORF) – sihistatuna omandireformis tagastatud hoonete omanikele. Sisulises mõttes kujunes ORF taotlusvoorst valdavalt pühakodade restaureerimise toetusfond. Muud sihtotstarbelised fondid Eestis puuduvad. Küll on huvirühmad teinud ettepaneku kasutada kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise toetamiseks ka Kultuurkapitali vahendeid, asutades selleks eraldi sihtkapitali.

Välisriikide praktikas tegutseb riikliku toetusi eraldava valdkondliku fondina Historic Structures Fund Iirimaa, mis jagab toetusi KOV poolt välja valitud ja esitatud eraomanike projektidele ning KOV enda projektidele. Madalimaades on Amsterdami linn loonud kohaliku sihtotstarbelise fondi.

Mitmes riigis on loodud **üleriigilise tegevusulatusega erafondid**, mis kas eraldavad toetusi või investeerivad ise kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimisse:

- Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD) Saksamaal - Oluline osa rahast tuleb annetajatelt, kes soovivad toetada Saksamaa kultuuripärandi säilitamist. Annetajad saavad soovi korral siduda oma toetuse konkreetse objektiga. Paljud annetajad on kohalikud elanikud, ettevõtted või kultuurihuvilised. Paljud inimesed jätavad osa oma varast sihtasutusele pärandina (testamendi kaudu). Lisaks saadakse raha kampaaniate ja heategevusürituste kaudu. Näiteks iga-aastane "Tag des offenen Denkmals" (Avatud mälestiste päev), mille kaudu kogutakse toetusi ja tõstetakse teadlikkust. Sihtasutus müüb ka kalendreid, raamatuid ja meeneid, mille tulu läheb fondi. Mõnel juhul kaasrahastatakse projekte koos liidumaade või omavalitsustega, kuigi sihtasutuse raha ei pärine otse riigieelarvest. Teatud erandjuhtudel võib projekt saada täiendavat rahastust avalikest allikatest, aga see toimub väljaspool Sihtasutuse regulaarset rahastusmehhanismi.
- Nationale Goede Doelen Loterijen N.V. - rahvuslik Heategevusloterii Madalimaades, mis loodi 1970. aastal eraalgatusena. Loterii missiooniks on kultuur ja kultuuripärandi säilitamine. Sellel loteriil on õiguslik kohustus suunata vähemalt 40% oma käibest kultuuri ja kultuuripärandi heaks.³¹

³¹ EL riikide kaardistuse raport.

- National Trust Fund Suurbritannias – fondil on laiem tegevusväli kui vaid ehituspärand, kuid sisaldab ka pärandhoonete restaureerimise toetamist; fondil on laiapõhjaline kohustuslike püsiannetajate ring.
- Danmarks Kulturarvsfondi Taanis - rahastamine toimub avalikkuse kaasamise abil läbi annetuste, sponsoriuse, liikmelisuse ning „rahvaaktsiate“ müügi. Fond keskendub ajalooliste ja kultuuriliste objektide renoveerimisele, konserveerimisele ja hooldamisele.
- Dartagnans Prantsusmaal - objektipõhine ühisrahastuse mudel, mille tulemusel fond saab renoveeritud objektis osaluse või selle täielikult enda omandisse.

Erafondide puhul on sageli suur roll kogukondadel, kes mobiliseeritakse kohaliku või regionaalse kultuuripärandi säilitamise eesmärgil. See aitab keskenduda sellistele väärtuslikele hoonetele, mida riiklikul ega kohaliku omavalitsuse tasandil ei prioritseerita või mida nähakse korda tegemise mõttes perspektiivituna. Erafondide toimimine nõuab üldjuhul piisava kaasatuse või mastaabi tagamist, mis toimib pigem riikides, kus on suurem rahvaarv ning elanike suurem finantsiline võimekus panustada.

Eraldi **sihtotstarbelisi makse või tasusid, millest kultuuriväärtusi renoveeritakse, võrdlusriikides ei koguta**. Küll on mõnedes Euroopa riikides (Horvaatia, Luksemburg) loodud võimalus turismimaksust saadavaid summasid kasutada ka pärandhoonete korda tegemiseks.

Järeldused ja soovitused

Toetusmeetmete jaotus haldustasandite vahel sõltub oluliselt riigi suurusest ja halduskorraldusest. Kõige sagedamini rakendatakse näidisriikides pärandhoonete korda tegemiseks erinevaid riiklike rahalisi renoveerimis-ehitustegevuse toetuskeeme.

Välisriikide praktikas on kõige olulisemal kohal riiklikud, keskvalitsuse poolt riigieelarvest määratud toetused. Enamikes analüüsi hõlmatud välisriikides (v.a. Taani) on vähemalt üks keskvalitsuse poolt rahastatud toetusmeede, kuid enamasti on riiklike meetmete arv suurem. Taanis üldist riiklikku toetust ei ole. Ka erasektori poolt rahastatud fondide toetusmeetmed omavad sageli üleriigilist katvust ehkki praktikas võib sageli olla suurem fookus nendel hoonetel, mis asuvad mittelinnalistes keskkondades (Taani, Saksamaa, UK, Prantsusmaa näited). Regionaalse tasandil rakendatakse läbivalt kogu riigi territooriumil toetusmeetmeid suuremates riikides nagu Saksamaa (liidumaa tasandil) ja Poola (vojevoodkondades).

Paljudes riikides on rahalised toetused ka kohalikul tasandil, kui sageli on omavalitsus riigi raha vahendaja. Kohaliku omavalitsuse üksused võivad, kuid ei pruugi lisaks riiklikele ja regionaalsetele toetusmeetmetele pakkuda toetusi ka kohaliku omavalitsuse eelarve vahenditest. Regionaalsete ja

kohalike toetuste maht võrdlusriikides ei ole teada, kuid võib eeldada, et selle osakaal ületab vähemalt Poolas Eesti KOV panust (kuni 2 mln aastas). Valdav osa Eesti KOV üksusi ei oma kohalike toetusi, mis aitaksid ellu viia miljöölade poliitikat.

Riiklike toetuste mahtude piisavus avaldub vajaduste ning muude meetmete (finantsinstrumendid, kohalikud ja regionaalsed toetused, maksusoodustused) kontekstis. KOV toetuste nappusel (olulisel määral Eestis üksnes Tallinnas) ja laenuturutõrgete tingimustes on riiklikud toetused väga olulised - toetuste vajadus (ja ka iga-aastane nõudlus) ületab paljukordselt pakutavate toetuste mahtusid.

EL struktuurifondide raha kasutatakse ehituspärandi renoveerimisel Leedus, Tšehhis ja Iirimaa. Selle eelduseks on pärandikaitse poliitika lõimimine asustuse ja regionaalpoliitikaga. Tegemist on kasutamata võimalusega linnauuenduses, kus väikelinnade muinsuskaitsealad võiksid olla oluliseks sihtpiirkonnaks.

Järeldused:

- Kultuuriprogrammi eesmärgi sihttaseme tõttu (74% riiklikult kaitstavast ehituspärandist vähemalt rahuldavas seisundis) ei tohi riiklike toetuste mahtusid lähiajal vähendada, tagada tuleb vähemalt mahtude kasv ehitushindade indeksi proportsioonis ning leida võimalusi kultuuriprogrammis ressursivajaduseks hinnatud minimaalse 10 mln euro eraldamiseks iga-aastasteks riiklikeks toetusteks.
- Valdav osa Eesti KOV üksusi ei toeta piisavalt kohaliku ehituspärandi ja miljööväärtuse hoidmist ning mistõttu võib eeldada, et valmisolek riikliku kaitse vähendamisel nende hoonete kaitsmiseks kohalike meetmetega, sh toetuste abil, ei ole piisav.
- Vajalik on suurendada toetuste tõhusust, sh riigieelarve mõttes (vt allpool, 3.3.5.).

Soovitused:

- Hoida lähiaastatel riigieelarveliste toetuste mahtu ning suurendada tegevuste mahu kasvu tööde omaosaluse kasvu arvelt.
- Kaasata arenguhüppe saavutamiseks turutõrkepiirkondades asuvate muinsuskaitsealade arendamiseks uuel perioodil ESF, ERDF ja EARDF vahendeid (vt täpsemalt 3.3.3).
- Määratleda kohaliku kultuuripärandi kaitse selgelt KOV ülesandena (lisaks väärtuse arvestamise põhimõttele MuKS'is), mis loob eeldused nende KOV üksuste arvu suurendamiseks, kus on ehituspärandi renoveerimise toetusmeetmed.

4.3.3 Toetusmeetmete abikõlblikud objektid, omanikud ja jaotus voorudeks

Abikõlblikkus kaitse alusel

Eestis on muinsuskaitse riiklike toetusmeetmete sihtrühmaks rangelt riikliku kaitse all olev hoonete kogum – ehitismälestised, ehitistest ajaloomälestised, riiklikel muinsuskaitsealadel asuvad hooned (A ja B kategooria). Kuni 2024 aastani oli MKA'l ka eraldi taluarhitektuuri toetusvoor, milles olid abikõlblikud enne 1945. aastat ehitatud talude eluhooned sõltumata sellest, kas hoone on riikliku kaitse all või mitte. EIS hoonete energiatõhususe toetusmeetme muinsuskaitse ja miljöövärtuslike alade eraldi toetusvooruga negatiivne kogemus, kus kultuuriväärtuslikele hoonetele mõeldud toetusi said ka miljöövärtuslike aladel paiknevad nõ tavahooned, näitab, et KOV üldplaneeringud ei paku piisavalt täpset alust riiklike toetusmeetmete sihtrühma määratlemiseks.

KOV toetusmeetmetes on sihtrühmad määratletud erineval viisil. Nii on Tallinnas abikõlblikud kohaliku planeeringulise katse all olevad hooned ja ka muinsuskaitsealade hooned, Tartus aga üksnes miljöövärtuslike alade hooned. Tori valla toetused lähevad eelkõige riikliku kaitse all olevatele hoonetele, sh MKA toetuste kaasfinantseeringuna. Arvestades tõsiasja, et MKA toetusi eraldatakse Tartu linna hoonetele harva kaalub Tartu linn kohaliku toetuse sihtrühma laiendamist ka muinsuskaitsealade hoonetele.

Ka välisriikide praktikas on reeglina riiklike toetuste andmise eelduseks pärandobjektide kuulumine ametlikult määratletud väärtusliku riikliku kultuuripärandi (sh alade) nimekirja, mida aga programmide ja toetusmeetmete kaupa võidakse kitsendada või laiendada näiteks kohaliku kaitse all olevate või muus mõttes olulise pärandväärtusega hoonetega.

Tabel 7. Toetuste sihtobjektide abikõlblikkus kaitse liigi alusel

	EE	TL	TR	LT	PL	CZ	FI	DK	SE	NE	IR
Riiklik ehitismälestis registris	■	■		■	■	■			■	■	■
Riiklik kaitseala	■	■		■							■
Regionaalne register					■						
Kohalik register					■						■
Planeering		■	■				■		■		
Muu pärandväärtus	■										■

Toetusmeetmed, mille sihtrühm on riiklikusse registrisse kuulumine, kuid mis seavad lisakriteeriume:

- Madalmaade Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestistele uue kasutuse andmise toetus). Toetuse objekt on tühjalt seisev muinsuskaitsealune hoone, mis ei ole kasutuses elamuna.

- Madalmaade Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten (pärandeluhoonete toetus) - riiklik hoonete hooldamise toetus, mis on mõeldud riiklikult kaitstud elamu funktsiooniga mälestiste (rijksmonumenten) omanikele.
- Tšehhia Program záchrany architektonického dědictví (arhitektuuripärandi säilitamise programm) pakub toetusi kultuurimälestiste restaureerimiseks, mis kuuluvad arhitektuuripärandi kõige väärtuslikumasse ossa (nt lossid, mõisad, kloostrid, ajaloolised aiad, kirikud).
- Tšehhia Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek (Subsidy support for the repair of monuments) UNESCO Maailmapärandi nimekirja hoonetele.

Toetusmeetmed, kus sihtrühm on defineeritud riiklikult määratletud kaitsealuste piirkondade alusel:

- Iirimaa - Built Heritage Investment Scheme - suunatud nii kaitsealustele üksikhoonetele kui ka Arhitektuursete Kaitsealade (Architectural Conservation Areas) piires asuvate hoonete omanikele ja haldajatele.
- Iirimaa Historic Structures Fund - Toetuse objektideks on hooned, mis asuvad arhitektuurikaitsealadel või rahvusmälestise kaitsevööndis.
- Iirimaa - The Heritage Council's Historic Towns Initiative – toetatakse kindlate ajalooliste linnakeskuste pärandhooneid.
- Rootsi - riiklike toetusmeetmete peamine sihtrühm on kultuurilis-ajaloolistel miljöaladel asuvad hooned (mh seetõttu, et riiklike ehitismälestiste arv on väga väike – 2,3 tuhat).

Osade riiklike toetuskeemide puhul on abikõlblike hoonete ringi laiendavaks kriteeriumiks ka kuulumine kohaliku tähtsusega pärandobjektide nimekirja. Reeglina on see nimekiri moodustatud kohaliku omavalitsuse tasandil, mitte riigi nõrgete tähtsusega pärandobjektidest. Sellisena antakse kohalikule tasandile rohkem otsustusõigust kohaliku pärandi korda tegemisse panustada, eriti juhtudel kui toetuskeemides on omavalitsusel osa omafinantseeringu kohustuse täitmisel.

- Iirimaa - Built Heritage Investment Scheme mh toetatakse ka traditsioonilisi ehitisi, millel on oluline kohalik väärtus.
- Tšehhia - Rządowy Program Odbudowy Zabytków (Valitsusprogramm mälestiste taastamiseks);

Spetsiifiliste toetusmeetmetena rakendatakse toetusi, mis eraldatakse riigi keskvalitsuse tasandilt KOV üksustele linnaehituslikult väärtusliku ala terviklikuks arendamiseks:

- Iirimaa THRIVE programm, kus toetatakse konkreetselt objektide renoveerimist ja kohanduva taaskasutuse leidmist pärandväärtusliku ala strateegia elluviimise raames, mis määratleb hoonete ringi, mida on vaja renoveerida. Skeem ei ole eksklusiivselt suunatud

pärandhoonetele. Kõik toetuse saamiseks sobivad hooned ei pea olema tingimata kaitsealused pärandobjektid, kuid ajalooliselt olulised ja väärtuslikud hooned on eelistatud.

- Tšehhia Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností – on suunatud tugevamatele/suurematele KOV üksustele, mitte hoonete omanikele otse.
- Tšehhia Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón (Linnade ehitupärandi reservaatide ja tsoonide edendamise programm).

Leidub ka meetmeid, millest antakse toetust pärand- või arhitektuuriväärtusega hoonete korda tegemiseks, mis ei ole kaitstud hoonete nimekirjas, kuid mida kavatsetakse sinna lisada või mida nähakse potentsiaalselt kaitsmist vajavatena. Samuti võetakse mõnikord toetuste jagamisel arvesse hoonete üldist kultuurilist väärtust ja vanust ning toetusi antakse ka sellistele hoonetele, mis ei ole kaitsepiirkonnas või nimekirjas ega ka ei plaanita nimekirja lisada. Tavaliselt on sel juhul tegemist nõ avariitöödega, et kaitsta olulist hoonet hävimisest.

Abikõlblikkus omaniku liigi alusel

Eesti muinsuskaitse toetuste sihtrühmaks on kõik hoonete omanikud. Omaniku liigi alusel eristatakse vaid toetuse maksimaalset osakaalu projekti abikõlblikest kuludest (vt allpool 6.3.5.). Praktikas toetatakse MKA meetmetest riigi ja KOV omandis olevaid objekte siiski harva. Erandiks on sellised objektid, millel puudub majanduslik kasutus (nt linnuste varemed).

Sarnane on olukord ka välisriikides. Toetust saavate omanike ring hoitakse lai - omanikena määratletakse enamasti nii eraisikuid, ettevõtteid, sihtasutusi, vabaühendusi ja ka kohalikke omavalitsusi. Samuti võivad osadel juhtudel olla toetuse saajateks nende hoonete arendajad, haldajad, korteriühistud, hoonete kasutajad, rendile andjad või üürnikud, aga ka näiteks omavalitsuste ühendasutused. Välistatud on (üldjuhul) üksnes riigi keskvalitsus omanikuna.

- Iirimaa Built Heritage Investment Scheme - toetuse saajateks on hoonete omanikud ja haldajad (eelkõige eraomanikud).
- Iirimaa Historic Structures Fund - Abikõlblikud taotlejad on pärandhoonete omanikud ja haldajad - eraomanikud, kellele kuuluvad kaitsealused hooned, mittetulundusühingud ja kogukonnaorganisatsioonid kui nad haldavad või omavad ajaloolist hoonet, ettevõtteid ja eraettevõtjad kui hoone on ärilises kasutuses ja vastab pärandikaitse tingimustele, kohalikud omavalitsused kui nad haldavad kultuuripärandi objekte, mis vajavad renoveerimist.
- Madalmaade Subsidie voor herbestemming monumenten (mälestistele uue kasutuse andmise toetus). Toetuse saajad on hoonete omanikud (eraomanikud, sihtasutused ja mittetulundusühingud, omavalitsused, arendajad (kui hoone on riiklik monument)).

- Madalmaade Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten (pärandeluhoonete toetus). Toetust võivad taotleda järgmised eraomanikud (eraomandis hoonetele, kus elatakse või mida kasutatakse elamuna), korteriomanike ühistu liikmed läbi ühistu, looduskaitseühingute osanikud (Nature Conservation Act NV või BV) näiteks kui kinnisvara kuulub eraettevõttele või sihtasutusele, mis tegutseb looduskaitse eesmärgil. Toetust võivad taotleda ka isikud, kellel on muud ärilised või juriidilised õigused hoonele, nt: rendileping, kasutusõigus, elamisõigus.
- Madalmaade Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus). Toetuse saajateks on pärandhoonete omanikud – eraisikud, sihtasutused, vabaühendused, omavalitsused.
- Tšehhia Havarijní program (päästeprogramm) Toetust saavad pärandhoonete omanikud - eravaldajad, omavalitsused, kiriklikud ja mittetulundusorganisatsioonid. Mõnikord ka avalik-õiguslikud organisatsioonid.
- Tšehhia - Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností – (Support for the Restoration of Cultural Monuments through Municipalities with Extended Powers). Programm on mõeldud kultuurimälestiste omanikele – füüsilistele ja juriidilistele isikutele.
- Tšehhia - Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek (Subsidy support for the repair of monuments. Toetuse saajad on mälestiste omanikud ja haldajad, eriti vähem arenenud ja üleminekupiirkondades.
- Poola - "Mälestiste kaitse" programm. Programm on suunatud mälestiste omanikele ja haldajatele, sh kohalikele omavalitsustele.
- Poola - Rządowy Program Odbudowy Zabytków (Valitsusprogramm mälestiste taastamiseks). Toetust saavad pärandhoonete omanikud, sh KOV-id.
- Rootsi - Grants for cultural-historical environments. Toetust saavad pärandhoonete omanikud sh ka KOV-id, MTÜ-d ja eraisikud.
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus). Toetusi saavad taotleda hoonete eraomanikud, ehituspärandi hoidmist edendavad ühendused, omavalitsused ja omavalitsusliidud.
- Soome - Hankeavustukset rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämiseen (projektipõhised toetused hoonete ja kultuurikeskkondade restaureerimiseks). Toetust võivad saada kõik tingimustele vastavad hoonete omanikud, välja arvatud riik.
- Leedu - Leedu riikliku Kultuuripärandi Ameti toetusprogramm „Valstybinė kultūros paveldo apsaugos programa“. Toetust saavad taotleda pärandhoonete eraomanikud, omavalitsused, kirikud, kogukonnad.

- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“. Toetust saavad taotleda omavalitsused, muinsuskaitsealuste objektide omanikud, kultuuriasutused, vabaühendused.
- Saksamaa - Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD) - the German Foundation for the Protection of Monuments toetus - Toetust saavad eraisikud, sihtasutused, mittetulundusühingud ja kirikud, omavalitsused ja muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud, ning piiratud ulatuses ka äriühingud.

Tõendeid selle kohta, et toetuste abikõlblikkuse kriteeriumiks on ka omaniku majanduslik seisund, välispraktika kaardistusest ei leitud.

Abikõlblikud ja toetatavad tööd

Tööde nimekiri, mida mälestiste säilitamiseks toetatakse sisalduvad MuKS § 35. lõikes 1 (ehitise hooldamiseks, remontimiseks, konserveerimiseks, restaureerimiseks, hoiu- ja säilitustingimuste tagamiseks ning taastamiseks) ning MuKS alusel vastu võetud toetuste eraldamise määruse § 4 ja 5. Tähtjalistest taotlusvoorudest toetatavad tegevused on:

- 1) ehitise konserveerimine ja restaureerimine;
- 2) ehitusdetaili konserveerimine ja restaureerimine;
- 3) ehitusprojekti koostamine;
- 4) hooldamine ja remontimine, sealhulgas valve- ja tulekaitse signalisatsioonisüsteemi rajamine;
- 5) taastamine.

Jooksvast taotlusvoorst toetatavad tegevused on:

- 1) mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osa vahetu hävimisohu ärahoidmiseks edasilükkamatud tööd või erakorraliste ja ettenägematute tööde tegemine, millega kõrvaldatakse mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osa säilimist ohustav ootamatult tekkinud olukord;
- 2) kinnismälestisel, muinsuskaitsealal või nende kaitsevööndis tehtud tööde käigus avastatud kultuuriväärtusliku rajatise, tarindi, hooneosa või viimistluskihi uurimine, restaureerimine, konserveerimine ja arheoloogilise kultuurikihi uurimine või konserveerimine;
- 3) ehitismälestise, hoonest ajaloomälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise tegevuskava koostamine.

EIS hoonete energiatõhususe meetmete toetatavate tööde nimekirjad sisalduvad asjakohases määruses – üldistatult toetatakse hoonete tervikrenoveerimist, vastavalt iga konkreetse hoone renoveerimisvajadusele.

KOV üksuste meetmete puhul saab eristada ühelt poolt enamust KOV-üksusi, kelle toetatavate tegevuste loend kattub olulisel määral riiklike toetuste omaga (sh katused ja vundamendid), ning teiselt poolt Tartu linna, kelle toetused on suunatud kitsamalt fassaadide detailide ja avatäidete restaureerimisele või koopiatena taastamisele ning linna eripärana kahekorruseliste kuuride taastamisele.

Välisriikide, eriti Kesk- ja Ida-Euroopa riikide, praktika toetatavate tegevuste osas on sarnane Eestile. Valdav osa toetustest läheb hoonete säilimist tagavate osade rekonstrueerimiseks. Kesk- ja Ida-Euroopa riikides on läbiv tendents see, et valdava osa toetustest saavad avalikus kasutuses mitteiluhooned – kirikud, kloostrid, lossid, mõisad, tuuleveskid, vabrikud, muuseumid.

Täiendavalt Eesti praktikale suunatakse toetusi veel igapäevase hoolduse osaliseks kompenseerimiseks (Madalmaad), õuealade ja rajatiste renoveerimiseks (Soome, Saksamaa), interjööride, sh hoonele omase mööbli restaureerimiseks (Madalmaad) ning teemakohaste strateegiate ja tegevuskavade koostamiseks (Iirimaa).

Tabel 8. Toetuste abikõlblikud objektid ja tööd

	EE	TL	TR	LT	PL	CZ	FI	DK	SE	NE	IR	DE
Hoonete ja hooneosade rekonstrueerimine	■	■		■	■		■				■	
Välisdetailide restaureerimine või taastamine	■	■	■				■				■	
Interjööride restaureerimine	■									■		
Hooldus ja remont							■			■	■	
Õuealad ja rajatised							■					■
Avalik linnaruum							■					
Avariitööd, konserveerimine	■			■		■					■	
Uuringud ja projektid	■	■		■	■							
Strateegiad ja tegevuskavad											■	

[Toetuste jaotus eraldi hinnatavateks ja eelarvestatavateks toetusvoorudeks](#)

Toetuste jaotus iseseisvalt määratletud eelarve ja tingimuste/kriteeriumitega toetusvoorudeks mõjutab kõige otsesemalt toetuste kättesaadavust eri tüüpi kultuuriväärtuslike hoonete omanikele. Kaudselt – niivõrd kui eraldatavad toetused toimivad hoonete terviklikumat renoveerimist

katalüseerivatena - mõjutab toetusrahade jaotus erinevate objektide ja tööde vahel ka riiklike toetuste tulemuslikkust ja tõhusust.

Eestis jaotuvad muinsuskaitse toetused MKA tähtajaliseks taotlusvooruks, jooksvaks taotlusvooruks ja täiendavaks tähtajaliseks taotlusvooruks (omandireformi reservfondi) toetusteks. Sisulises mõttes on olulised ka nende voorude sisesed jaotused ehitismälestiste, muinsuskaitsealade hoonete, pühakodade (TTV ja ORF – kokku ligi 50% toetustest), detailide restaureerimise ning projektide koostamise vahel. Lisaks kompenseeritakse alates 2019. aastast ka restaureerimist või ehitustöid ettevalmistavate uuringute ja ehitustööde muinsuskaitse järelevalve kulutusi maksimaalselt 1500 euro mahus.

Projektide koostamise ja detailide restaureerimise toetus projekti kohta on tööde iseloomu tõttu kõige tõhusam. Juhul kui projekti koostamisele järgneb ning detailide restaureerimisega kaasneb hoone konstruktsioonide rekonstrueerimine ja hoonete terviklik kaasajastamine on need meetmed olemuslikult teistest tõhusamad. Pühakodade toetused eristuvad projektide suurema mahu poolest, mis on kooskõlas pühakodade hoonete suurusega.

Tabel 9. Toetuste jaotus taotlusvoorude ja eelarvete kaupa, 2025 (Andmed: MKA)

Toetusvoor	Toetuse summa	Toetatud projektide arv	Toetatud projekti keskmine toetus
TTV: Ehitiste restaureerimine	1 351 699 €	36	37 547 €
TTV: Muinsuskaitsealade ehitiste restaureerimine	504 096 €	17	29 653 €
TTV: Projektide koostamine	92 034 €	10	9 203 €
TTV: Pühakodade restaureerimine	465 521 €	7	66 503 €
TTV: Väärtuslike detailide restaureerimine	125 704 €	16	7 857 €
ORF pühakojad	2 279 995 €	24	95 000 €
ORF muud	720 005 €	13	55 385 €
Erakorralised tööd	140 000 € ³²	44	4 878 €
Kokku	5 679 054 €	167	34 006 €

Eraomandis eluhoonete osakaal toetatud projektide hulgas on tagasihoidlik, mis on tõstatanud küsimuse eraldi eluhoonete (või korteriühistute) toetuseelarve vajaduse osas. Osaliselt täidab seda rolli eraldi eelarve muinsuskaitsealade hoonete toetusele, mis moodustab kogueelarvest aga alla 10%. Teise võimalusena on tehtud ettepanek eraomanikele ja KOV üksustele suunatud toetuste eelarvete eraldamiseks. Selle vastuväiteks on tõsiasi, et KOV üksustele eraldatakse MKA taotlusvoorudest

³² 2025. aasta kavandatud eelarve maht. 2025. aasta oktoobri seisuga oli eraldatud toetust 44 taotluse alusel. Toetuse keskmine maht on arvatud 2023. aasta täisaasta andmete alusel.

suhteliselt vähe vahendeid. Pigem on vajadus kitsamaks linnuste eelarveks, mille peamiseks sihtrühmaks oleksid KOV-üksused kui linnuste omanikud.

EIS hoonete energiatõhususe meetmetes on lühikese aja jooksul kasutatud erinevaid lähenemisi kultuuriväärtuslike hoonete eraldiseisva eelarve sihtrühma määratlemisel. 2024. aastal oli eraldi 10 mln euro mahus voorud muinsus- ja miljööalade hoonetele, mis kitsendati 2025. aastal üksnes muinsuskaitse aluste hoonete toetusmeetmeks 5 mln eelarvega. Miljööalad välistati, sest ei suudetud piisavalt täpselt sihtida toetusi pärandhoonetele. KOV miljööalad hõlmavad ka tüüpilisi kortermajasid. Täiendavana oli 2024. aastal avatud KuM avaliku sektori hoonetele suunatud toetusmeede kultuuriväärtustega hoonete energiatõhususe suurendamiseks (eelarve 6 mln eurot). Energiatõhususe ja kultuuriväärtuste kaitse ülesannete ühendamise toetusmeetmetes on hea praktika, mida välisriikide kogemuse kaardistus mujal riikides ei leidnud.

Sarnaselt Eestile on ka välisriikides riiklikel muinsuskaitse toetusprogrammidel lai toetatavate tegevuste ring. Toetuste objektiks pärandhoone kui tervik:

- Iirimaa Historic Structures Fund - See toetuskeem on Built Heritage Investment skeemi nõ „suurem vend“ – disainilt sarnane, kuid fookusega suuremamahuliste töödele.
- Iirimaa The Heritage Council's Historic Towns Initiative - Toetatavad tegevused on konserveerimine ning renoveerimine.
- Iirimaa Built Heritage Investment Scheme - Toetatavateks tegevusteks on pärandhoonete hooldamine, konserveerimine ja renoveerimine.
- Iirimaa Historic Structures Fund - Abikõlblikud tööd on konserveerimis- ja stabiliseerimistööd, autentsete ajalooliste elementide taastamine, traditsiooniliste ehitusvõtete ja materjalide kasutamine, kogukonnale oluliste ajalooliste hoonete taastamine, ning tehnilised ja ettevalmistavad tööd.
- Tšehhia Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny (Programme of care for village heritage reserves, village monument zones and landscape heritage zones) - hooldus ja renoveerimine (sh konstruktsioonid, fassaadide säilitamine, katused, aknad, ukSED jne)
- Taani Danmarks Kulturarvsfond (Kultuuripärandi fond) - renoveerimine, konserveerimine ja hooldamine
- Poola Rządowy Program Odbudowy Zabytków (Valitsusprogramm mälestiste taastamiseks - Abikõlblikud on mälestise konserveerimis-, restaureerimis- või ehitustööd.
- Soome Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus - Toetust saab taotleda remonditöödeks, mis soodustavad hoone säilimist. Nende hulka kuuluvad näiteks katuste, välisseinte, vundamentide, akende, uste või kaminade parandamine.

- Leedu Kultuuripärandi Ameti toetusprogramm „Valstybinė kultūros paveldo apsaugos programa - Rahastatakse restaureerimistöid (katusevahetus, fassaad, konstruktsioonid), konserveerimist ja hooldust, uuringuid ja ekspertiise.
- Leedu „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“ - Toetatakse hoonete või objektide konserveerimist ja restaureerimist.
- Saksamaa Deutsche Stiftung Denkmalschutz - Toetatavad tegevused on restaureerimis- ja konserveerimistööd, konstruktsioonide taastamine ja tugevdamine, eeltööd ja ekspertiisid, väikevormid ja detailid - ajalooliste väravate, sepistuste, treppide, aknaraamide, katusekivide jms taastamine, ajalooliste maalide, ornamentide, lae- ja seinamaalingute taastamine.

Programmide temaatilise struktuuri alusel saab eristada järgmisi mudeleid:

- Üks terviklik riiklik programm – Poola, Rootsi;
- Üks terviklik programm, mille siseselt temaatilised jaotused – Leedu (pühakojad, sh. eraldi Vatikani poolt rahastatav toetusmeede);
- Eraldi programmid või alamprogrammid – nt Madalmaades eluhoonetele (Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten) ja mitteiluhoonetele (Subsidie Instandhouding Monumenten); Soomes üldine, regionaalne ning luteri ja õigeusu pühakodade eraldi toetused; Iirimaa ja Tšehhis mitmed spetsiifiliste hoonerühmade (nt eristatakse eriti väärtuslike mälestiste toetusi) või piirkondlike eesmärkidega (linnasüdamed, ajaloolised linnad, maapiirkonnad) toetusmeetmed).

Sarnaselt Eestile on eraldi avariitööde jooksev toetusvoor Tšehhis (Havarijní program), tehtud avariitööde kompensatsioonimehhanism aga Poolas ja Leedus.

Tabel 10. Toetusmeetmete programmid ja iseseisavad voorud toetuse sihtobjektide lõikes

	EE	TL	TR	LT	PL	CZ	FI	DK	SE	NE	IR
Kaitsealused hooned											
Ehitismälestised											
Muinsuskaitsealade hooned											
Miljööväärtusalade hooned											
Pühakojad											
Avaliku sektori hooned											
Kultuuriväärtuslikud eluhooned											
Kultuuriväärtusega eluhoonete energiatõhusus											
Fassaadid											
Detailid											
Avariitööd, konserveerimine											

	EE	TL	TR	LT	PL	CZ	FI	DK	SE	NE	IR
Kultuuriväärtuslike hoonete alad											
Ennetav hooldus											
Uuringud ja projektid											
Strateegiad ja tegevuskavad											

Osad meetmed toetavad ka pärandhoonete hooldust – laiema meetme raames või eraldi meetmena. Näiteks Madalmaades on disainitud eraldi toetusmeetmed, mis alusel rahastatakse pärandhoonete hooldustegevusi. Sisuliselt peetakse toetuskeemides hoolduse all enamasti silmas väiksemamahulisi ehitus- või renoveerimistöid, mida teostatakse jooksvalt, ja mille eesmärk on pärandhoonete väärtuse säilimine ja säilitamine. Hooldus- ja korrastustööd aitavad vältida pärandhoonete lagunemist ja säilitada väärtust.

- Madalmaade Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten (pärandeluhoonete toetus). Oluline on edendada ennetavat hooldust, et vältida suuremaid ja kulukamaid restaureerimistöid tulevikus. Samuti julgustada hooldusele orienteeritud mõtteviisi, mis on soodsam ja tõhusam kui perioodilised, suured restaureerimistööd. Toetus aitab omanikul teha vajalikke ja sobivaid hooldustöid, näiteks fassaadide parandust, katuste korrastust või konstruktsioonide stabiliseerimist. Samuti toetatakse restaureerimist (tõsisemad taastamistöid, mis säilitavad algseid konstruktsioone ja materjale).
- Madalmaade Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus). Hollandi riiklik hoonete hooldamise toetus, mis on mõeldud riiklikult kaitstud mitte-elamu mälestiste omanikele. Selle eesmärk on aidata hoonete omanikel teha regulaarseid hooldustöid, et säilitada hoonete ajalooline ja arhitektuurne väärtus ning ennetada ulatuslikke ja kulukaid restaureerimistöid. Toetatakse erinevaid hooldus- ja restaureerimistöid plaani alusel. Abikõlbulike tööde määramisel lähtutakse põhimõtetest, et säilitamine on tähtsam kui taastamine, taastamine on eelistatum kui asendamine, asendamine on eelistatum kui rekonstrueerimine. Seejuures rekonstrueerimine (st mälestise uuesti ülesehitamine) pole üldjuhul toetuskõlblik.

Sarnaselt enamusele võrdlusriikidele puuduvad Eestis eraldi muinsuskaitsealade kui tervikute arendamiseks suunatud toetusvoorud, KOV üksustele alade arendamiseks määratud toetusmeetmed ning piirkondlikud meetmed.

Piirkondlikke toetusmeetmeid rakendatakse kõige enam Tšehhis, kus on eraldi meetmed linnalistele piirkondadele, maapiirkondadele ja eraldi veel ka vähemarenenud piirkondadele. Piirkondlikud erisused ja suunatus teatud tüüpi piirkondadele on eeldatavalt motiveeritud ka sellest, et meetmeid rahastatakse EL struktuurfondide (ERDF) vahenditest:

- Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón (linnalise ehituspärandi reservaadid ja tsoonid);

- Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny (maalise ehituspärandi ja maastikukaitse alad);
- Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností (suurematele KOV üksustele, kel õiguslikult rohkem avalikke ülesandeid, suunatud toetused – kokku 205 linna);
- Dotační podpora na opravu památek (vähem arenenud ja üleminekupiirkondades asuvad pärandhooned).

lirimaal on eraldi meede ajaloolistele linnadele - The Heritage Council's Historic Towns Initiative – mille sihtrühmaks on ajaloolised linnad (soovituslik minimaalne rahvaarv 1 500 elanikku), kus saab ellu viia sobivaid pärandipõhise taaselustamise projekte. The Heritage Council's Historic Towns Initiative raames toetatakse kindlate ajalooliste linnakeskuste pärandhooneid ning THRIVE – Town Centre First Heritage Revival Scheme – abil linnakeskuste pärandhooneid.

Spetsiifiliseks toetuste piirkondliku sihistamise näiteks on Poola üleujutuse järgne toetusmeede, kus "Mälestiste kaitse" programmist eraldati 2025. aastal pooled vahendid 2024. aasta üleujutuse piirkonnale.

Järeldused ja soovitused

Eesti toetuste süsteemil on suur ühisosa võrdlusriikidega: avariitööd (Leedu, Tšehhia); projektid ja uuringud (Leedu, Poola, lirimaa, Madalmaad), hooneosad (kõik; sh lirimaal fassaadidele suunatud), tervikrenoveerimine (seoses energiatõhususega); pühakodade toetused (Leedu); hoonete detailide restaureerimine (Soome, Madalmaad).

Võrdluses rahvusvahelise praktikaga puuduvad Eestis alljärgnevad toetused: keskvalitsuselt KOVle ajalooliste linnasüdame uuendamiseks (Tšehhia, lirimaa); linnasüdame strateegiate koostamine (seotud pärandalade uuendamise toetustega KOVdele; lirimaa); piirkondlikult jaotatud toetusvoorud (Tšehhia, Rootsi, Soome); maapiirkondade toetusvoorud (Tšehhia); majandamiskulude osaline kompenseerimine (Madalmaad).

Toetusi saavate hoonete tüüpide osas on olulisi sarnasusi Eesti ja võrdlusriikide vahel. Üldjuhul ei tehta võrdlusriikides toetusmeetmetes vahet hoonete funktsiooni alusel. Siiski, lirimaal ja Madalmaades on eraldi toetus ainult eluhoonetele. Üldiselt sihistatud programmidest võidavad pigem mittelehooned, millel on üldjuhul suurem arhitektuurne, ühiskondlik ja/või kultuurilooline väärtus.

Järeldused

- Olemasolev voorude süsteem on toetuste objektide mõttes üldiselt asjakohane, kuid täiendavad eristused toetuse objektide majandusliku sisu alusel tagavad omanikele suurema

selguse riiklikest prioriteetidest ja loovad eeldused tõhusamaks, õiglasemaks ja läbipaistvamaks projektide hindamiseks.

- Abikõlblike hoonete ring on väga avar, mh tingituna kaitsealuste hoonete suurest hulgast ja KOV miljööväärtuslike alade ulatusest. Toetuste vastavuskriteeriumid lähtuvad riikliku muinsuskaitse ulatusest ja üldplaneeringute miljööväärtuslike alade määratlusest ning valik toetust saavate objektide vahel tehakse täiel määral taotluste hindamisprotsessis. Sellega kaasneb ülemäärast halduskoormust nii omanikele kui ka toetuste andjatele (MKA, EIS, KOV).
- Hoonete energiatõhususe meetmetes ei pruugi (toetuste saamine jääb sõltuma taotluste pingiridade koostamise kriteeriumite iseloomust meetme tingimustest, mis meetme eesmärgist tulenevalt prioriseerivad energiasäästu) muinsuskaitse alused ja miljööväärtuslikud hooned olla üldvoorudes konkurentsivõimelised, mistõttu on eraldi eelarved hädavajalikud.
- Piirkondliku jaotuse jaoks on Eesti toetusvoorud üldjuhul liiga väikesemahulised – otstarbekas on rakendada piirkondlikke välistusi ja määrade erisusi.

Soovitused

- Jätkata olemasolevate meetmetega, sh EIS energiatõhususe tervikrenoveerimise taotlusvoorud muinsuskaitse alustele hoonetele.
- Taastada miljööväärtuslikele hoonetele eraldi taotlusvoor energiatõhususe tervikrenoveerimise toetusmeetmes, täpsustada abikõlblike hoonete määratlust meetme tingimustes.
- Eraldada missioonimajanduse (mõisad jms), eluhoonete (KÜd) ja majandusliku kasutuseta objektide (nt linnused) toetusvoorude hindamine ja eelarved.
- Luua SF uue perioodi rakenduskavas eraldi meetmed: (a) eluaseme vaesuse vältimiseks muinsus- ja miljööväärtusega hoonetes, sihtrühmaks üksikisikud (prioriteet social/affordabe housing – koostöös KliM ja SoM'ga) ning (b) tervikliku arengutõuke andmiseks kinnisvara turutõrkepiirkondades asuvatele muinsuskaitsealadele (nt Paide, Lihula, Võru, Rakvere, Narva) (attractiveness of territories, right to stay; KuM, ReM ja KliM koostöös).
- Kujundada välja maa-asulate uuendamise toetused, sh pärandväärtusega hoonete renoveerimise toetused EARDF vahenditest.

4.3.4 Toetuste hindamiskriteeriumid

Kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise toetusmeetmete hindamiskriteeriumid lähtuvad muinsuskaitse eesmärkidest (MuKS §1) ja põhimõtetest (MuKS §2) ning toetuse spetsiifilisest sekkumisloogikast. MKA tähtajalise taotlusvoorude hindamiskriteeriumiteks on toetuse määruse § 16. lõike 1 alusel:

- 1) mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osa tehniline seisukord;
- 2) mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osa suhteline kultuuriline, arhitektuuriline, ajalooline ja kunstiline väärtus;
- 3) kavandatava töö asjakohasus, põhjendatus ja mõju mälestise säilimisele;
- 4) taotluse ja eelarve kvaliteet;
- 5) mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osa kasutuse jätkusuutlikkus;
- 6) mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise ligipääsetavus, välja arvatud juhul, kui mälestise asukohaandmed on piiratud juurdepääsuga teave, sealhulgas ligipääsetavus erivajadustega inimestele;
- 7) taotleja varasem tegevus mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osa säilimise tagamisel ja seisukorra parandamisel;
- 8) oma- ja kaasfinantseeringu määr;
- 9) toetuse andja varasema toetusega alustatu lõpule viimine (nn jätkutööd).

Sarnast kriteeriumite loetelu sisaldab ka näiteks Tallinna restaureerimistoetuse andmise kord, mida toetab lisana detailne hindamisraamistik.

MKA jooksvas taotlusvoorus hinnatakse (§ 16 lõige 3) „töö erakorralisust ja ettenägematust, töö edasilükkamatust vahetu hävimisohu ärahoidmiseks, mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osa tehnilist seisukorda, mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osa kasutuse jätkusuutlikkust, tegevuse asjakohasust ja mõju ohu kõrvaldamisele ning töödega kohese alustamise võimalikkust“.

Toetuste taotlejate vaatepunktist on esitatud kehtiva hindamissüsteemi osas kolme tüüpi kriitikat:

- a) taotlejad jaoks jääb kriteeriumite rakendamise loogika ebaselgeks, esineb juhtumeid kus erinevatel aastatel hinnatakse ühe ja sama hoone väärtust oluliselt erinevalt; kriteeriumitest hoolimata on hindamise puhul tegemist osaliselt nõ tunnetuslike otsustega, nt arvestatakse mitteametlikult piirkondliku tasakaalu ja õiglusega, mõnedel juhtudel ka omaniku omafinantseerimise võimekusega;
- b) väärtuste kriteerium (sh nõ sümbolhoone kriteerium) halvendab oluliselt kõigi teiste hoonete võimalusi toetustele kvalifitseeruda;
- c) varasema tegevuse ja jätkutööde kriteerium, mis piirab uute projektide toetusteni jõudmist.

Hoonete energiatõhususe toetuse määrus sisaldab detailseid ootusi renoveerimistöde tulemusele, mida määruse § 15 täpsustatakse ja leevendatakse muinsus- ja miljööväärusliku korterelamu rekonstrueerimisel kehtivate erisustega. Määruse § 24 loetleb 5 valikukriteeriumit, mille alusel otsustatakse projekti rahastamine:

- 1) projekti kooskõla valdkondlike arengukavadega, mõju rakenduskava erieesmärgi ja toetusmeetme eesmärkide saavutamisele ning Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega arvestamine;
- 2) projekti põhjendatus;
- 3) projekti kuluefektiivsus;
- 4) taotleja suutlikkus projekti ellu viia;
- 5) projekti kooskõla EE2035 aluspõhimõtete ja sihtidega.

Tegemist on vastavuskriteeriumitega, millele vastavad projektid reastatakse taotlusvooru siseselt ühe kriteeriumi alusel - hoone rekonstrueerimiseelse olukorra energiaerikasutuse andmed. Suurema energiaerikasutusega (energiatarve m² kohta) hoonetele eraldatakse toetust pingerea alusel kuni taotlusvooru eelarve ammendumiseni. Üldjuhul on kõrge amortisatsiooniga paneelmaja energiaerikasutus kõrgem kui vanemal puumajal, mistõttu selliste pigem väikelinnades asuvate kultuuriväärtuslike hoonete võimalused üldiste taotlusvoorude pingeridades ei ole head. Varasemalt on kasutatud ka praktikat, kus toetusi saavad kiireimad taotlejad. Seda peetakse omanike poolt väga halvaks praktikaks.

Kõik Eestis rakendatavad hindamiskriteeriumid on kasutusel ka välisriikide toetusmeetmetes. Hindamisel kasutatakse üldjuhul kompleksset kriteeriumite süsteemi, kus osa kriteeriume on pärit laiemast hindamisraamistikust (nt DNSH, Euroopa Bauhaus):

- Iirimaa THRIVE programmist hoonetele renoveerimistoetuste määramisel hinnatakse: 1) projekti vastavus programmi eesmärkidele ehk projekt peab olema kooskõlas Iirimaa valitsuse strateegiline poliitikaalgatuse "Town Centre First" raamistikuga; 2) objekti pärandväärtus; 3) kogukonna kaasamine ja kodanikeskus; 4) jätkusuutlikkus ja "Do No Significant Harm" (DNSH) põhimõtte järgimine; 5) projekti valmidus ja teostatavus; 6) mõju linnakeskuse elavdamisele; 7) rahastuse ja ressursi tõhusus, st et taotluses tuleb näidata, kuidas projekt kasutab rahalisi ja muid ressursse tõhusalt ning kas projekt on saanud või taotleb kaasrahastust teistest allikatest. Lisaks peetakse ka oluliseks, et projekt järgiks võimalusel uus Euroopa Bauhaus põhimõtteid.
- Iirimaa - Historic Structures Fund - Taotlusi hinnatakse mitmete tegurite alusel, et tagada, et toetusraha läheb kõige vajalikumatele ja väärtuslikumatele projektidele. Peamised hindamiskriteeriumid on hoone kultuuriline ja ajalooline tähtsus; hoone seisukord ja tööde vajalikkus; projekti kvaliteet ja meetodika; avalik ja kogukondlik kasu; projekti realistlikkus ja teostatavus; rahastuse prioriteetsus ja kättesaadavus.
- Madalmaade Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus). Kõige kõrgem prioriteet on avaliku huvi objektidel (nt kirikud, kindlustused, linnamüürid) ning unikaalsetel tehno-pärandi objektidel (nt tuuleveskid, aurujõul töötavad masinad). Uued või

varem toetuseta jäänud taotlejad võivad saada positiivse eelise. Objektid, mis on avatud üldsusele või millel on hariduslik/kultuuriline roll, võivad saada eelist. Lisaks eelistatakse valikul ka objekte, kus toetusega on võimalik saavutada maksimaalne mõju väikse eelarvega.

- Leedu - Leedu riikliku Kultuuripärandi Ameti toetusprogramm „Valstybinė kultūros paveldo apsaugos programa. kriteeriumid: objekti väärtus, füüsiline seisund, autentsuse säilimine, toimetulek, töö järjepidevus. Lõplik hindamisskoor koosneb: Osakonna töörühma hinnang - 21 protsenti. (maksimaalne punktisumma - 27); Ekspertide töörühma hinnang -39 protsenti. (maksimaalne punktisumma - 50); Juhataja poolt eraldatud rahaline panus - 39 protsenti. (maksimaalne punktisumma - 50).

Tabel 11. Toetuste eesmärgid ja hindamiskriteeriumid

	EE	EE (Kliim)	TL	LT	PL	CZ	FI	DK	SE	NE	IR
Kultuuriväärtus											
Hävimise takistamine (tehniline seisukord)											
Kasutuse jätkusuutlikkus											
Kasutusele võtmine											
Varasem tegevus											
Juurdepääsetavus, avatus											
Omafinantseeringu määr, täiendavalt kaasatav raha											
Taotluse kvaliteet											
Kogukondade kaasamine projekti											
Originaalmaterjali kasutus, autentsus											
Pärandehituse oskuste hoidmine											
Sotsiaal-majanduslik kasu											
Linnaruumi kvaliteet											
Avalik/kogukondlik kasutus											
Regionaalne tasakaal	ORF										
Jätkusuutlikkus, kliimakindlus, DNSH											
Järjepidevus											
Lisanduvus (uued objektid)											
Kooskõla arengukavadega											
Energiatõhusus											
Terviskaitseenõuded											

Hoone või ala kultuuriline ja ajalooline väärtus on üldjuhul esmane kriteerium:

- Iirimaa - THRIVE programmist hoonetele renoveerimistoetuste määramisel hinnatakse: 2) objekti pärandväärtus.

- Iirimaa - Historic Structures Fund - Taotlusi hinnatakse mitmete tegurite alusel, et tagada, et toetusraha läheb kõige vajalikumatele ja väärtuslikumatele projektidele. Peamised hindamiskriteeriumid on hoone kultuuriline ja ajalooline tähtsus.
- Madalmaad - Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestiste uue kasutuse toetamine). Kõige kõrgem prioriteet on sageli antud projektidele, mis hõlmavad kultuuriliselt ja ajalooliselt väärtuslikke hooneid. Restaureerimistoetuse taotlemisel hinnatakse, kui oluline on hoone ajaloos ja kultuuripärandis, samuti kui hästi see esindab kohalikke või riiklikke ajaloolisi ja arhitektuurilisi väärtusi.
- Madalmaade Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus). Kõige kõrgem prioriteet on avaliku huvi objektidel (nt kirikud, kindlustused, linnamüürid) ning unikaalsetel tehno-pärandi objektidel (nt tuuleveskid, aurujõul töötavad masinad).
- Tšehhia - Architectural Heritage Preservation Program - Program záchrany architektonického dědictví. Mälestise väärtus.
- Tšehhia – Havarijní program (avariiprogramm). Hinnatakse objekti kultuurilist väärtust
- Tšehhia - Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností – (Support for the Restoration of Cultural Monuments through Municipalities with Extended Powers. 1. Kultuuriline ja ajalooline väärtus.
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus. Kultuuriväärtus ja ajalooline tähtsus. Eelistatakse hooneid, millel on tunnustatud kultuuri ajalooline väärtus, isegi kui need ei ole ametlikult kaitse all. Eraldi tähelepanu saavad: Traditsioonilised hooned, nt talumajad, vanad koolimajad, tööstusarhitektuur. Kohalikus kogukonnas olulised objektid.
- Leedu - Leedu riikliku Kultuuripärandi Ameti toetusprogramm „Valstybinė kultūros paveldo apsaugos programa. kriteeriumid: objekti väärtus.
- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“. Objekti kultuuriline väärtus.
- Saksamaa - Deutsche Stiftung Denkmalschutz - the German Foundation for the Protection of Monuments toetus. Hoonel peab olema ajalooline või arhitektuuriline väärtus.

Kultuuripärandi hävimise vältimine on oluliseks kriteeriumiks nii üldmeetmetes kui ka spetsiifilistes toetusmeetmetes:

- Tšehhia Program záchrany architektonického dědictví (arhitektuuripärandi säilitamise programm) - Toetus on suunatud eelkõige töödele, mille eesmärk on päästa kultuurimälestis või selle osad, mis moodustavad mälestise olemusliku tuuma.
- Tšehhia - Havarijní program (avariiprogramm) Programmi eesmärk on pakkuda kiiret rahalist abi kultuurimälestiste säilitamiseks, mis on vahetus ohuolukorras (nt konstruktsioon laguneb,

katus on sisse varisemas, niiskus ohustab säilimist jne). Taotlusvoorud on tavaliselt avatud kord aastas, kuid kiireloomuliste tööde korral võimalik ka erandkorras esitada. Tšehhia – Havarijni program (avariiprogramm). Hinnatakse objekti hävimise ohu tõsidust.

- Poola - Rządowy Program Odbudowy Zabytków (Valitsusprogramm mälestiste taastamiseks. Eelistatakse projekte, mis on halvas seisukorras või mille säilitamine on kriitiline.
- Leedu - Leedu riikliku Kultuuripärandi Ameti toetusprogramm „Valstybinė kultūros paveldo apsaugos programa. kriteeriumid: füüsiline seisund.
- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“. Tööde vajalikkus ja kiireloomulisus.
- Taani - Danmarks Kulturarv - Danmarks Kulturarvsfond. Eelistatult toetatakse hooneid, mis on hävimise ohus ning asuvad maapiirkondades ja väikelinnades.
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus. Prioriteediks on mh hooned, mis on lagunemisohus või vajavad kiireid töid, et vältida edasist kahjustust (nt katus lekib, vundament vajub).
- Iirimaa - Historic Structures Fund – oluline hindamiskriteerium on hoone seisukord ja tööde vajalikkus
- Madalmaade Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus). Kui hoone on oluliselt kahjustatud või kiiresti lagunemas, antakse kõrgem prioriteet.

Samuti hinnatakse omaniku võimekust ja võimalusi pärandhoonet pikemas perspektiivis korrastada ja hooldada ehk vaadatakse, kuidas tagatakse projekti jätkusuutlikkus pärast toetuse lõppemist ning kas on olemas plaanid hoone edasiseks hoolduseks ja kasutuseks:

- Madalmaade Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestistele uue kasutuse andmise toetus. Toetuse taotlemisel hinnatakse, kuidas hoone uus kasutus aitab tagada hoone säilimise tulevikus.
- Iirimaa THRIVE programmist hoonetele renoveerimistoetuste määramisel hinnatakse: 4) jätkusuutlikkus ja "Do No Significant Harm" (DNSH) põhimõtte järgimine; 5) projekti valmidus ja teostatavus; 7) rahastuse ja ressursi tõhusus, st et taotluses tuleb näidata, kuidas projekt kasutab rahalisi ja muid ressursse tõhusalt ning kas projekt on saanud või taotleb kaasrahastust teistest allikatest.
- Tšehhia - Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek (Subsidy support for the repair of monuments). Kestlikkuse ja hoolduse hindamisküsimused: Kuidas tagatakse projekti jätkusuutlikkus pärast toetuse lõppemist? Kas on olemas plaanid hoone edasiseks hoolduseks ja kasutuseks?

- Tšehhia Program záchrany architektonického dědictví (arhitektuuripärandi säilitamise programm) Taotluste hindamisel on prioriteedid projekti teostatavus ja kvaliteet, taotleja suutlikkus ja kaasfinantseerimise võime.
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus. Jätkusuutlikkus ja mõju laiemale keskkonnale.
- Madalmaad - Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestiste uue kasutuse toetamine). Toetuse taotlemisel hinnatakse, kuidas hoone uue kasutuse leidmine on seotud hoone pikaajalise elujõulisusega ja kuidas see aitab tagada hoone säilimise tulevikus. Prioriteediks on ka projektid, mis pakuvad funktsioone, mis vastavad turu nõudmistele ja kohaliku elanikkonna vajadustele. Toetuse hindamisel arvestatakse samuti projekti majanduslikku teostatavust ja tasuvust.
- Madalmaade Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus). Lisaks eelistatakse valikul ka objekte, kus toetusega on võimalik saavutada maksimaalne mõju väikse eelarvega.
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus. Projektide rahastatavus ja realistlikkus.
- Rootsi – kultuurilis-ajalooliste alade programmis hinnatakse omaniku pikaajalisi võimalusi ja tegevust väärtuste kaitsel.
- Leedu - Leedu riikliku Kultuuripärandi Ameti toetusprogramm „Valstybinė kultūros paveldo apsaugos programa. Kriteeriumid: toimetulek, töö järjepidevus.
- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“. Kriteeriumid: planeeritavate tööde sisuline kvaliteet, tööde elluviimise valmisolek, eelarve ja kulude põhjendatus.

Üldises järjepidevust väärtustavas hindamiskultuuris eristub Madalmaade Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus), milles uutele või varem toetuseta jäänud taotlejatele antakse lisapunkte.

Kultuuriväärtuslike hoonete avalik kasutus on spetsiifiliseks eesmärgiks Tšehhia Dotační podpora na opravu památek programmis, mis suunatud kultuurimälestiste, eriti UNESCO ja rahvuslike kultuurimälestiste, restaureerimisele, keskendudes nende turismipotentsiaali ja avaliku juurdepääsu suurendamisele. Leedus on hoone või kinnistu (kui tegemist on eluhoonega) avalik kasutus vähemalt teatud aja ulatuses riigi ja omaniku vahelise lepingu oluliseks osaks. Leping ise on eelduseks toetuse saamisel.

Hindamiskriteeriumitega motiveeritakse traditsioonilise ehitusvõtete ja materjalide kasutamist, restaureerimisostkustega spetsialistide järelkasvu:

- Iirimaa - Built Heritage Investment Scheme, - suunatud pärandhoonete hooldamisele ja korrastamisele, arendades ja edendades samal ajal traditsioonilisi ehitusoskusi.
- Historic Structures Fund – Toetatakse eraalgatust – julgustatakse erakapitali investeerimist tööjõumahukatesse restaureerimisprojektidesse, et säilitada ajaloolisi ehitisi nii avalikus kui ka erasektori omandis, tuues kasu kogukondadele. Eesmärgiks on ka töövõimaluste soodustamine konserveerimis- ja ehitussektoris, rahastades projekte, mis nõuavad oskustööjõudu ja traditsioonilisi ehitusvõtteid. Abikõlblikud tööd on traditsiooniliste ehitusvõtete ja materjalide kasutamine. Kriteeriumiks ka kohalike restaureerimisspetsialistide tööhõive tagamine.
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus), milles hinnatakse käsitöölise ehitusviiside ja traditsiooniliste materjalide kasutust (nt lubikrohv, käsitsi taastatud aknad).

Hinnatakse projektide mõjud asularuumi ja kogukondade elavdamisele:

- Iirimaa Historic Structures Fund - 2025. aastal on rõhk projektidel, kus selgelt on tõendatud kogukondlik või avalik kasu, või on selgelt tõendatud panus eluasemete korrastamisele. Eesmärk on toetada suuremaid ja strateegiliselt olulisemaid projekte, millel on laiem mõju kohalikele kogukondadele või aitavad kaasa elamispinna taaselustamisele ajaloolistes hoonetes. Abikõlblikud tööd on kogukonnale oluliste ajalooliste hoonete taastamine.
- Iirimaa - Built Heritage Investment Scheme. Eesmärk on panustada asulate elujõudu ja kohalike eluareali arendamist.
- Iirimaa THRIVE programmist hoonetele renoveerimistoetuste määramisel hinnatakse :6) mõju linnakeskuse elavdamisele.
- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“. Tugevdada kogukonna sidet ajaloolise keskkonnaga.
- Taani - Kultuuripärandi rahastamisfond (Kulturarvsfonden). Eesmärk on renoveerida ja taaselustada hooneid kogukonna hüvanguks.

Kogukonna kaasamine projekti algatamisel ja elluviimisel on hindamisküsimuseks Tšehhia meetmes Dotační podpora na opravu památek: Kas projekti ettevalmistamisse ja elluviimisse on kaasatud kogukond, MTÜ-d või eraettevõtjad?

Osade toetusskeemide juures hinnatakse eraldi ka projekti potentsiaalset majanduslikku, sotsiaalset ja avalikku mõju – sh, mõju elukeskkonna arengule ning kogukondliku elu tugevdamisele:

- Madalmaade Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestistele uue kasutuse andmise toetus. Toetuse hindamisel arvestatakse samuti projekti majanduslikku teostatavust ja tasuvust.

Prioriteediks on ka projektid, mis pakuvad funktsioone, mis vastavad turu nõudmistele ja kohaliku elanikkonna vajadustele.

- Madalmaade Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus). Objektid, mis on avatud üldsusele või millel on hariduslik/kultuuriline roll, võivad saada eelist.
- Tšehhia Program záchrany architektonického dědictví (arhitektuuripärandi säilitamise programm). Taotluste hindamisel on prioriteedid avalik kasu ja juurdepääs.
- Madalmaad - Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestiste uue kasutuse toetamine). Prioriteediks on ka projektid, mis pakuvad funktsioone, mis vastavad turu nõudmistele ja kohaliku elanikkonna vajadustele. Toetuse hindamisel arvestatakse samuti projekti majanduslikku teostatavust ja tasuvust.
- Tšehhia - Architectural Heritage Preservation Program - Program záchrany architektonického dědictví. Avalik kasu ja juurdepääs.
- Tšehhia - Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností – (Support for the Restoration of Cultural Monuments through Municipalities with Extended Powers. Avalik juurdepääs ja kasu kogukonnale. Hindamisküsimused: Kas mälestise taastamine toob avalikku kasu (nt turism, kogukondlik kasutus)? Kas objektile on või saab olema avalik juurdepääs?
- Tšehhia - Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek (Subsidy support for the repair of monuments). Majanduslik ja sotsiaalne mõju, sh mõju turismi arengule.
- Poola - Rządowy Program Odbudowy Zabytków (Valitsusprogramm mälestiste taastamiseks. Eelistatakse projekte, millel on suur mõju. Projektid, mis tugevdavad kogukondlikku elu või aitavad kaasa turismile/kultuuri arengule.
- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“. Projekti sotsiaalne ja avalik mõju.
- Iirimaa - Historic Structures Fund, kohaliku majanduse teotamine restaureerimisspetsialistide tööle võtmise kaudu.

Majandusliku mõju raames võib oluliseks eesmärgiks ja hindamiskriteeriumiks olla hoonete kasutusele võtmine ja uue funktsiooni andmine. See võib tähendada nii mitteiluhoonete kasutuselevõttu eluhoonena kui ka vastupidist. Samuti on toetusi, mis on suunatud kitsalt vaid tühjalt seisvate pärandhoonete korda tegemisele eesmärgiga need eluhoonetena kasutusse võtta:

- Iirimaa THRIVE – Town Centre First Heritage Revival Scheme - toetada kohalikke omavalitsusi ja kogukondi linnakeskuste taaselustamisel, keskendudes avalikus omandis olevate tühjade või lagununud hoonete renoveerimisele, taaskasutusele ning ka uute funktsioonide leidmisele.

- Iirimaa Historic Structures Fund. Algatuse põhieesmärgid on pärandhoonete taaselustamine ja kohandatud kasutus – edendada ajalooliste hoonete ümberkasutust viisil, mis tagab nende säilimise ja jätkuva kasutuse. Sõltuvalt aastast võivad skeemi prioriteedid siiski muutuda. Näiteks 2025. aastal on rõhk projektidel, kus selgelt on tõendatud kogukondlik või avalik kasu, või on selgelt tõendatud panus eluasemete korrastamisse.
- Iirimaa The Heritage Council's Historic Towns Initiative. Eesmärk on muuta kasutusest väljas või alakasutatud pärandhoonete pind elamupinnaks. Toetus on suunatud pärandeluhoonete korda tegemisele.
- Madalmaade Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestistele uue kasutuse andmise toetus) Toetuse eesmärk on säilitada väärtuslikud pärandhooned ja anda neile uus funktsioon.
- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“. Anda hoonetele uus funktsioon või kasutusala.

Mõnedes programmides eelistatakse ka regionaalarengut tasakaalustavaid projekte:

- Tšehhia - Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek. Prioriteetsus ja piirkondlik mõju. Kas projekt asub väiksemas või vähem arenenud piirkonnas, kus mõju oleks suurem?
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus. ELY-keskused püüavad tagada, et toetusi ei koguneks vaid ühte piirkonda.

Mitme toetusmeetme spetsiifiliseks fookuseks on kliima mõjude vähendamine ja kliimakindluse suurendamine:

- Iirimaa Historic Structures Fund - Skeemi üheks fookuseks on ka pärandhoonete kliimakindlus – pärandhoonete vastupidavuse tugevdamine kliimamuutuste mõjudele, toetades lahendusi, mis aitavad neid paremini kohandada muutuvale keskkonnale.
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset - Ehituspärandi hooldustoetus. Ökoloogiliselt jätkusuutlik tegevus, mis on tõestatud vähendanud meie süsiniku jalajälge.

Mõnedes toetusskeemides eelistatakse ka taotlusi, mis on kooskõlas laiemate (nii riiklike kui kohalike) pärandikaitse strateegiatega või programmidega:

- Iirimaa THRIVE programmist hoonetele renoveerimistoetuste määramisel hinnatakse: 1) projekti vastavus programmi eesmärkidele ehk projekt peab olema kooskõlas Iirimaa valitsuse strateegiline poliitikaalgatuse "Town Centre First" raamistikuga; Lisaks peetakse ka oluliseks, et projekt järgiks võimalusel uus Euroopa Bauhaus põhimõtteid.
- Tšehhia – Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón (Linnapärandi kaitsealade ja linnapärandi tsoonide taaselustamise programm). Sellest programmist saab rahalist toetust anda ainult siis, kui asjaomasel linnal on oma

taaselustamisprogramm ja kui ta osaleb koos omanikuga rahaliselt ka kultuurimälestise restaureerimises.

- Tšehhia - Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek. 1. Projekti vastavus programmile,

Teisalt on vaadeldud riikides ka selliseid lahendusi, kus spetsiifilisi hindamiskriteeriume ei kasutata. Selle asemel vaadatakse taotluste formaalsete tingimuste täitmist ning raha jagatakse proportsionaalselt kõigile, kes tingimused täidavad. Näiteks jagatakse toetust aktsepteeritud projektidele teatud protsendi määras (nt 70%) ning vajadusel (nt kui on rohkem või vähem positiivseid taotlusi või suurem või väiksem taotletav summa) korrigeeritakse vastavalt toetusmäära. Sarnast loogikat kasutatakse ka Tartu linna toetusmeetmes.

Järeldused ja soovitused

Kriteeriumite valik sõltub eesmärkidest. Eesti pärandhoonete kaitse eesmärgid (muinsuskaitse) on suhteliselt kitsad võrrelduna Euroopa praktikaga. Hoonete kasutusele võtmine mh eluhoonena võiks olla oluline eesmärk ja kriteerium.

Taotlusi hindamisel on üldiseks põhimõtteks tagada, et toetusraha läheb kõige vajalikumatele ja väärtuslikumatele projektidele. Konkreetsete hindamiskriteeriumid varieeruvad toetuskeemides suures ulatuses. Sagedamini on peamisteks hindamiskriteeriumiteks hoone kultuuriline ja ajalooline tähtsus; hoone seisukord ja tööde vajalikkus; projekti kvaliteet ja metoodika; avalik ja kogukondlik kasu; projekti realistlikkus, teostatavus (sh ajaline kiirus) ning rahaline tõhusus, eelarve ja kulude põhjendatus; muude rahastusvõimaluste kasutamine; omaosaluse garantii; ning tööde elluviimise valmisolek. Samuti eelistatakse ka nende pärandhoonete korda tegemist, mis on avariiolekus.

Järeldused:

- Valdkonnaülesed (kultuuripärand, asustus-ja regionaalareng, energiasääst, elamumajandus, sotsiaalkaitse) eesmärgid ja vastavad hindamiskriteeriumid suurendavad toetuste tõhusust ühiskonnale tervikuna.
- Valdkonnaüleste kriteeriumite rakendamise eelduseks on valdkonnaministeeriumite osalus meetmete välja töötamises ja rahastamises.

Soovitused:

- Piloteerida valdkonnaüleste eesmärkide ja kriteeriumitega tervikprogramme väikelinnade väärtuslike südalinnade elavdamiseks, sh muinsuskaitsealade ja miljööalade kultuuriväärtuste kaitseks ja hoonete renoveerimiseks (vt eelpool).

4.3.5 Toetuste maksimummäärad, omaosalus ja tõhusus

Riiklike muinsuskaitse toetuste maksimummäärad projekti kohta on MKA tähtjalises taotlusvoorus hoonetele 100 tuhat eurot (väljamakstud toetuste mediaan 2025. aastal 30 tuhat eurot; pühakodadele 83 tuhat eurot), projektide koostamisel 20 tuhat eurot (mediaan 7 tuhat eurot). Detailide restaureerimisel ei ole toetused maksimum lävendit kehtestatud, mediaaniks oli 2025. aastal 6,5 tuhat eurot. ORF pühakodade vooru toetussumma maksimum on 200 tuhat eurot ja mediaaniks 2025 aastal 64 tuhat eurot. Korterehamute energiatõhususe toetustel maksimummäär ei ole – 2024. aasta muinsus- ja miljökaitse voorus oli kultuuriväärtuslikele hoonetele eraldatud suurim toetus 612 tuhat eurot ja projekti kogumaksumus 1,3 mln eurot.

Tabel 12. Hoonete energiatõhususe meetmetes kultuuriväärtuslikele hoonetele määratud toetused, 2024. aasta taotlusvoor (Andmed: EIS)

Toetuse saaja		Toetuse suurus (eur)	Projekti maksumus (EUR)
Pärnu linn, Liiva tn 10 // Riia mnt 75 korteriühistu	50,0%	180 000 €	360 000 €
Pärnu linn, Liiva tn 10 // Riia mnt 75 korteriühistu	50,0%	180 000 €	360 000 €
Pärnu linn, Suur-Posti tn 2 korteriühistu	59,2%	177 591 €	300 000 €
Pärnu linn, Suur-Posti tn 2 korteriühistu	50,0%	150 000 €	300 000 €
Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu	40,8%	200 975 €	492 554 €
Tartu linn, Pargi tn 4 korteriühistu	40,4%	539 600 €	1 337 200 €
Viljandi linn, Tartu tn 5a korteriühistu	59,3%	318 867 €	537 982 €
Võru linn, F. R. Kreutzwaldi tn 2 korteriühistu	69,3%	611 522 €	882 174 €

Kohalikest toetustest eristuvad teistest selgelt Tallinna linna restaureerimistoetused, kus miljööalade, mälestiste ja vanalinna toetuste maksimumsummaks 2025 aastal oli 35 tuhat eurot, pühakodade voorus 205 tuhat eurot ning projekteerimisel 10 tuhat eurot. Teiste KOV üksuste toetus ühele projektile on oluliselt tagasihoidlikum. Tori vallas on toetuse maksimumiks 10 tuhat eurot ja Tartu linnas 5 tuhat eurot (7 tuhat kahekorruselistele kuuridele).

Muinsuskaitstes tegutsevate toimijate ja huvirühmade esindajate hinnangul on toetuste suhteliselt madalad maksimummäärad pragmaatilise kaalutluse tulemus. Sel moel on võimalik jagada toetusi rohkemale hulgale taotlejatele. Samuti on see kooskõlas arusaamisega, et toetuste põhiline eesmärk on likvideerida hävimisoht ning anda tuge hoonete vajaduspõhiseks tervikrenoveerimiseks omanike omavahenditest. Samas soosib hindamismudel ka toetuste järjestikulist kasutust aastate jooksul. Ainsa olulise probleemina toodi esile toetuse maksimumlängendi väiksus (erand)olukorras, kus selgelt piiritletud tööloigu (katuse vahetus) tegelikud kulud on oluliselt suuremad kui võimalik toetus. Teineteisele järgnevate toetuste kasutus tähendab sellisel juhul ühtlasi ka kaasnevate kulude (korduv tellingute rent ja paigaldamine, jms) ebamõistlikku osa kasvu. Lai konsensus on selles osas, et 2019. aastal loodud uuringute ja muinsuskaitse järelevalve hüvitiste ülemäär (1500 eurot) on nõ ajale

jalgu jäänud. Uuringute, eriti arheoloogiliste uuringute maksumused, on paljukordselt kõrgemad. Hüvitise madal ülemmäär muudab selle meetme omaniku jaoks vähemotiveerivaks ning sageli seda ei soovitagi välja võtta.

Välispraktika kaardistus näitab, et nii toetuste maksimummäärade kui ka toetuste mediaanväärtuste alusel on Eestis ühele projektile eraldatavad toetused pigem väikesed, seda iseäranis võrrelduna Kesk- ja Ida-Euroopa riikidega, sh Leeduga.

Tabel 13. Toetuste maksimummäärad (reguleeritud või tegelikud)

	EE	TL	TR	LT	PL	CZ	NE	IR
Hooned	100 000 €	35 000 €		600 000 €	1 250 000 €	500 000 €		200 000 €
Pühakojad (Eesti ORF toetused)	200 000 €	205 000 €						
Lossid						2-3 mln		
Kuurid			7 000 €					
Hoonete energiatõhusus	611 522 €							
Alade programmid								7 000 000 €
Detailid			5 000 €					50 000 €
Avariitööd, konserveerimine				100 000 €				
Majandamiskulude katmine							70 000 €	
Projektid	20 000 €	10 000 €						
Strateegiad								200 000 €
Uuringud				100 000 €			15 000 €	
Uuringute kompensatsioon	1 500 €							

Toetuste maksimaalne osakaal projekti maksumusest MKA tähtajalises toetusvoorus sõltub omaniku liigist (määruse § 10 lõige 2):

- 1) 50%, kui taotleja on riigiasutus, riigi asutatud sihtasutus, riigi äriühing, avalik-õiguslik juriidiline isik;
- 2) 80%, kui taotleja on kohaliku omavalitsuse üksus;
- 3) 90%, kui taotleja on füüsiline või eraõiguslik juriidiline isik, välja arvatud käesoleva lõike punktis 1 nimetatud eraõiguslik isik.

ORFi puhul on toetuse maksimaalne osakaal projekti abikõlblikest kuludest järgmine:

- 1) 50%, kui taotleja on riigiasutus, riigi asutatud sihtasutus, riigi äriühing, avalik-õiguslik juriidiline isik;

- 2) 50%, kui toetust taotletakse Tallinnas, Tartus või Harjumaal asuva ehitismälestise jaoks sõltumata taotlejast;
- 3) 80%, kui taotleja on kohaliku omavalitsuse üksus (omaosalus peab olema vähemalt 20%);
- 4) 90%, kui taotleja on füüsiline või eraõiguslik juriidiline isik, välja arvatud käesoleva lõike punktis 1 nimetatud eraõiguslik isik (omaosalus peab olema vähemalt 10%).

Reservfondi jooksvas taotlusvoorus kaetakse toetusega üldjuhul kogu projekti maksumus. Seega on Eesti riiklike muinsuskaitse toetuste kohustuslik minimaalne omaosalusmäär eraomanikele üldjuhul 10% või madalam.

Sellisenä eristub see nii hoonete energiatõhususe toetusest (muinsuskaitse aluste hoonete puhul on toetuse osakaal 40-70%, sõltudes hoone asukoha piirkonnast), KOV toetustest (Tallinnas 25%, Tori vallas 50%, Tartu linnas minimaalselt 50%, kuid faktiliselt 65-75%), kui ka välisriikide nõ keskmisest praktikast.

Välisriikide toetuskeemide toetuse määrad on väga varieeruvad. Valdavalt on vajalik toetuse taotleja omaosalus. Sagedamini on see minimaalselt 20%. Tavaliselt hüvitatakse kuni 40–80%. Toetuskeemide määrad võivad toetusvoorus olla ühetaolised või sõltuda tingimustele vastavate projektide arvust ja rahalisest mahust taotlusvoorus. Tavapärasemalt on iga toetusmeetme toetusvoorul kindlad toetusmäärad, mis varieeruvad objekti pärandväärtuse, tööde mahu ja pakilisuse alusel. Toetuse määra võivad mõjutada ka objekti kuulumine vastavate pärandikaitse programmide nimistusse või objekti paiknemine muinsuskaitse vööndis. Toetusi saavad hinnatud projektide pingeridade esimesed ulatuses, mil meetme taotlusvooru (programmi) eelarves toetusteks kavandatud vahendid on ammendatud.

Tabel 14. Toetuste kohustuslikud minimaalsed omaosalusmäärad

	EE	TL	TR	LT	PL	CZ	FI	SE	NE	IR
Hooned	10...50%	50%		15%...40%	50%	10%	60%	50%	30%...70%	20...50%
Pühakojad (Eestis ORF toetused)	10...50%									
Lossid										
Kuurid										
Hoonete energiatõhusus	40...70%									
Alade programmid						20...50%				0...20%
Detailid	10...50%		60..75%							
Avariitööd, konserveerimine	0%			20%		20%				
Hooldus							50%			

	EE	TL	TR	LT	PL	CZ	FI	SE	NE	IR
Majandamis- kulude katmine										
Projektid	10...50%			40%						
Strateegiad										
Uuringud				10%						
Uuringute kompensatsioon	50%			10%-40%						

Kõige enam mõjutab omaosaluse määra tehtavate tööde iseloom, nt uuringutele võib olla määratud kõrgem toetuse ja madalam omaosaluse määr kui renoveerimistöodele:

- Iirimaa - THRIVE – Town Centre First Heritage Revival Scheme – 0%
- Iirimaa - The Heritage Council's Historic Towns Initiative - vähemalt 20% ulatuses
- Iirimaa - Built Heritage Investment Scheme - 20%
- Iirimaa - Historic Structures Fund - 20–50%
- Madalmaad - Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestistele uue kasutuse andmise toetus) – 30%
- Madalmaad - Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten (pärandeluhoonete toetus – vähemalt 62%
- Madalmaad – Subsidie Instandhouding Monumenten (kaitstavate mitte-eluhoonete toetus - 50% abikõlblikest kuludest. Kui omanik on maksustatav juriidiline isik (nt äriühing) või füüsiline isik, kes saab kulud ettevõtlustulust maha arvata, siis 70% kuludest.
- Madalmaade Subsidie voor herbestemming monumenten (Mälestistele uue kasutuse andmise toetus - Toetus katab 70% uuringu kogukuludest.
- Tšehhia – Program záchrany architektonického dědictví (arhitektuuripärandi säilitamise programm – vähemalt 10%
- Tšehhia – Havarijní program (avariiprogramm) – vähemalt 20%
- Tšehhia – Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón (Programme for the regeneration of urban heritage reserves and urban heritage zones) – vähemalt 50%
- Tšehhia – Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny (Programme of care for village heritage reserves, village monument zones and landscape heritage zones) – vähemalt 20%

- Tšehhia - Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností – (Support for the Restoration of Cultural Monuments through Municipalities with Extended Powers – vähemalt 20%
- Tšehhia - Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek (Subsidy support for the repair of monuments) – vähemalt 30%
- Poola - "Městské kaitse" programm - üldjuhul 50% (0% teatud juhtudel).
- Poola - Rządowy Program Odbudowy Zabytków (Valitsusprogramm mälestiste taastamiseks – vähemalt 2%
- Soome - Hankeavustukset rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämiseen (projektipõhised toetused hoonete ja kultuurikeskkondade restaureerimiseks – vähemalt 60%
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus – kuni 50%
- Rootsi - Grants for cultural-historical environments – vähemalt 50%
- Leedu - Leedu riikliku Kultuuripärandi Ameti toetusprogramm „Valstybinė kultūros paveldo apsaugos programa – rakendusuuringud vähemalt 10%; hädaolukorratööd vähemalt 20%, hooldustööd, hooldustööde projekti koostamist ning nende töödeks vajalikke rakendusuuringuid vähemalt 40%, kui taotlejaks on avalik-õiguslik juriidiline isik
- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“ – vähemalt 15%
- Leedu Vatikani poolt finantseeritud kirikute toetusprogramm – 0%
- Saksamaa – Ajalooliste ehitismälestiste toetusprogramm – vähemalt 50%
- Saksamaa - Deutsche Stiftung Denkmalschutz toetus – harva 0%

Kui toetus on mõeldud vaid pärandhoone hoolduseks, siis võib toetuse määr põhineda pigem hoone pindalal ja tüüpilisel ruutmeetrihinnal. Näiteks võib see olla vahemikus €12–€30/m² aastas (Holland). Samas on ka hooldustoetusi, kus omaosaluse määra maksimum on fikseeritud, nt 40% abikõlblikest hooldus- ja restaureerimiskuludest. Sageli sellisel juhul maksimumi määra välja ei maksta, eriti kui esitatavad kulud on keskmisest suuremad.

Välisriikide praktikas esineb lahendusi, kus kindlat omaosaluse määra ei ole ning see määratletakse vastavalt igale üksikule projektile eraldi. Näiteks Soomes võib toetusmäär sõltuda tööde iseloomust ja omaniku võimalustest. Samuti võib toetuse määr erineda sõltuvalt omaniku liigist. Tihti on toetusmäärad kohalikule omavalitsustele madalamad kui eraomanikele. Samas neis meetmetes, kus toetuse saajateks on kohalikud omavalitsused võivad toetused olla ka puuduva omaosalusega. Näiteks Iirimaa THRIVE programmis, mis on suunatud pärandväärtusega alade taaselustamiseks, saavad KOV üksused riiklikke toetusi omaosaluseta.

Reeglina ei hõlma omaosalus rahastust, mida on saadud muudest toetuskeemidest. Kohaliku omavalitsuse poolt antavat toetust projektile arvestatakse osades riiklikes toetusmeetmetes omaosalusena. Üldjuhul ei kuulu omaosaluse alla vabatahtlik töö. Osades toetuskeemides rakendatakse ka lähenemist, kus kohustuslikku omaosalust peavad kandma nii kohalik omavalitsus kui ka pärandhoone eraomanik. Sel juhul kaldub omavalitsuse osalus olema siiski väiksem, nt 10%.

- Iirimaa - Built Heritage Investment Scheme - Nõutav 20% omaosalus peab pärinema erarahastusest – see tähendab, et muud avaliku sektori toetused (sh muud riigiasutused) ei tohi moodustada osa sellest 20% panusest; vabatahtlik töö (tasu mittevõtte panus), kohaliku omavalitsuse rahastus või muud riigieelarvelised allikad ei kvalifitseeru omaosaluseks. Seega peab taotleja kandma vähemalt 20% kuludest oma vahenditest või eraallikatest, mitte avalikest toetustest.
- Tšehhia - Havarijní program (avariiprogramm) Tavaliselt rahastatakse kuni 80% tööde maksumusest. Omaosalus on kohustuslik ja võib sõltuda projekti iseloomust ja omaniku võimalustest.

Intervjuudes Eesti muinsuskaitse süsteemi toimijate ja huvirühmade esindajatega toodi välja mitmeid omaosaluse määraga seotud tõdemusi, probleeme ja ettepanekuid:

- Avaliku sektori esindajate laiem konsensus ütleb, et riiklike toetuste minimaalne omaosaluse määr on liiga madal ning seda on toetust saavate projektide/hoonete arvu tõstmise nimel otstarbekas vähesel määral tõsta (nt 20%-ni).
- Minimaalse omaosaluse määra tõstmisel on vajalik hinnata omanike liikide erinevat omaosaluse võimekust, KOV omaosaluse määr peab jääma oluliselt kõrgemaks.
- Minimaalse omaosaluse määra tõstmisel on vajalik arvesse võtta kinnisvaraturu piirkondlikke erisusi ning sarnaselt hoonete energiatõhususe toetustega eristada omaosalusmäära piirkondlikult.
- Muinsuskaitse nõuetest tulenevad erisused tööde maksumuses on suuremad kui energiatõhususe meetme omaosaluse määrad erisusi ette näevad.

Toetuste maksumõõhususe arvutused viidi läbi kahes vaates. MKA toetuste aruandluse koosseisus esitatud arvete alusel õnnestus 2023-2024 lõpetatud projektide osas leida arvetelt toetatud projektide maksulaekumiste hindamiseks piisavalt täpseid kulukategooriaid 10 projekti osas. Maksude arvestuses eeldati 2025. aasta maksumäärasid – 22% üksikisiku tulumaksult, 33% sotsiaalmaksu ja 24% käibemaksu (kui töid teeb juriidiline isik, kes ei ole käibemaksukohuslane, siis 0%). Transpordikuludelt arvestati kütusekulu osakaalu 30% ning diiselkütuse aktsiisimäär u 30% käibemaksueelsetelt kuludelt. Nende projektide summaarne omafinantseerimise määr oli 14% ning maksumõõhususe määr 54% ehk nende projektide summaarselt toetuste mahult 204 tuhandelt eurolt võis omafinantseeringut, ostetud teenuste ja kaupade struktuuri ning maksumäärasid arvestades hinnanguliselt laekuda 109 tuhat eurot maksudena tagasi.

Arvutused näitavad, et selleks, et sama kulustruktuuriga tööde toetustelt laekuks tagasi samavõrra makse kui eraldati toetusi peaks projektide omafinantseerimise keskmine määr olema 53%. Üksikute projektide kaupa maksutõhususe määr ning maksuneutraalsuseks vajaliku omafinantseerimise määr varieeruvad.

Tabel 15. Valiku 2023-2024 toetusvoorudest toetatud projektide maksutõhusus

	Tööd	Toetuste kulud	Omafinantseerimine	Omafinantseerimise määr	Tööde hind	Maksud kokku	Tõhusus	Voor
1	välisukse restaureerimine	2 900 €	1 463 €	34%	4 363 €	2 257 €	78%	TA 2024
2	Katuse restaureerimine	23 600 €	3 062 €	11%	26 662 €	11 094 €	47%	TA 2024
3	palkkehendi restaureerimine	67 689 €	10 226 €	13%	77 915 €	36 318 €	54%	TA 2024
4	kümne akna restaureerimine	11 723 €	1 303 €	10%	13 026 €	8 259 €	70%	TA 2024
5	katuse restaureerimine	80 000 €	11 591 €	13%	91 591 €	38 964 €	49%	TA 2023
6	pliiit-ahju restaureerimine	2 572 €	2 369 €	48%	4 941 €	2 565 €	100%	TA 2023
7	peaukse restaureerimine	7 722 €	1 001 €	14%	7 150 €	4 988 €	65%	TA 2023
8	Katusekatte avariiremont (läbijooksude peatamine)	3 200 €	- €	0%	3 148 €	1 803 €	56%	Reserv 2023
9	ühe toa pehkinud põranda restaureerimine ja seinosa toestamine	3 040 €	1 161 €	29%	4 056 €	2 531 €	83%	Reserv 2023
10	katuse ja fassaadide restaureerimise tegevuskava koostamine	1 350	150	12%	1 230 €	951 €	70%	Reserv 2023
	Kokku	203 796 €	32 326 €	14%	234 081 €	109 729 €	54%	
	Maksutõhususe määr 100%	110 018 €	124 063 €	53%	234 081 €	109 729 €	100%	

Tabel 16. Valiku 2023-2024 toetusvoorudest toetatud projektide maksude laekumise struktuur

	Tööd	Dividendide tulumaks (22%)	Üksikisiku tulumaks (22%)	Sotsiaalmaks (33%)	Aktsiis (30% enne KM)	KM (24%/0%)	Voor
1	välisukse restaureerimine	48 €	878 €	1 318 €	13 €	- €	TA 2024
2	Katuse restaureerimine	223 €	2 382 €	3 573 €	53 €	4 863 €	TA 2024
3	palkehandi restaureerimine	689 €	8 235 €	12 352 €	- €	15 042 €	TA 2024
4	kümne akna restaureerimine	117 €	2 231 €	3 347 €	- €	2 562 €	TA 2024
5	katuse restaureerimine	779 €	8 478 €	12 717 €	- €	16 990 €	TA 2023
6	pliit-ahju restaureerimine	40 €	656 €	984 €	- €	883 €	TA 2023
7	peakse restaureerimine	79 €	1 254 €	1 881 €	59 €	1 716 €	TA 2023
8	Katusekatte avariiremont (läbijooksude peatamine)	35 €	393 €	590 €	31 €	755 €	Reserv 2023
9	ühe toa pehkinud põranda restaureerimine ja seinosa toestamine	45 €	605 €	908 €	- €	973 €	Reserv 2023
10	katuse ja fassaadide restaureerimise tegevuskava koostamine	14 €	257 €	385 €	- €	295 €	Reserv 2023

Sarnase tulemuse annavad ka arvutused, mis tuginevad erinevate tööde hinnangulisel ja keskmistatud kulustruktuuril vastavalt all esitatud tabelile.

Tabel 17. Maksustatavate kulude keskmine osakaal tööde hinnas

Töö liik	Tööjõukulud	Materjalikulud	Transpordikulud	Elektrikulud	Eesti tööjõu osa materjalihinnas
Akende restaureerimine	75%	20%	4%	1%	30%
Akende asendamine	40%	50%	4%	1%	30%
Kivikatuse ehitamine	45%	50%	5%	1%	3%
Laastukatuse ehitamine	65%	30%	4%	1%	30%
Korstnapitside renoveerimine	60%	35%	4%	1%	8%
Välisukse restaureerimine	75%	20%	4%	1%	30%
Ehitusprojekti koostamine	88%	8%	3%	2%	8%
Tegevuskava koostamine	88%	8%	3%	2%	8%
Puitpõrandate/seinte taastamine	65%	30%	4%	1%	30%
Katusekonstruktsioonide taastamine	60%	35%	4%	1%	30%

Töö liik	Tööjõukulud	Materjalikulud	Transpordikulud	Elektrikulud	Eesti tööjõu osa materjalihinnas
Eterniit → plekk	40%	53%	5%	1%	8%
Fassaadilaudise asendamine	50%	45%	4%	1%	30%
Puitmaja tervikrenoveerimine	55%	40%	4%	2%	25%
Mõisaahoone tervikrenoveerimine	45%	50%	4%	2%	10%
Pillirookatus	65%	28%	4%	1%	30%
Pliit/ahi restaureerimine	70%	25%	4%	1%	15%
Kivivundamendi ladumine	60%	35%	4%	1%	8%
Eterniit → uus eterniit	38%	55%	6%	1%	8%

Projektide maksutõhusus jääks toetuste praeguse omafinantseerimise taseme korral 44-59% vahele ning maksuneutraalsuse saavutamiseks tuleks omafinantseerimise määra tõsta 50-65%-ni, sõltuvalt tööde iseloomust. Suurema töömahukusega projektidel võib omafinantseerimise määr jääda maksuneutraalsuse saavutamiseks ka madalamaks.

Tabel 18. Valiku 2024-2025 aastatel teostatud tööde tõhusus tööde teoreetilise kulustruktuuri alusel

Tööd	Tööde liik	Voor	Toetuste kulud	Omafinantseerimine	Tööde hind (ilma km)	Toetuse maksutõhusus
Katuse restaureerimine	Laastukatuse ehitamine	TA 2025	2 388 €	309 €	2 175 €	52%
Kümne akna restaureerimine	Akende restaureerimine	TA 2024	11 723 €	1 303 €	10 677 €	55%
Katuse restaureerimine (VI etapp)	Kivikatuse ehitamine	TA 2024	22 050 €	5 867 €	22 883 €	43%
Eluhoone restaureerimine	Puitmaja tervikrenoveerimine	TA 2024	40 590 €	4 510 €	38 590 €	50%
Katuse restaureerimine (VI etapp)	Kivikatuse ehitamine	TA 2024	22 500 €	6 544 €	23 806 €	44%
Katuse restaureerimine	Eterniit → plekk	ORF 2024	70 000 €	20 217 €	73 948 €	44%
Tegevuskava koostamine	Tegevuskava koostamine	Reserv 2024	2 745 €	- €	2 250 €	47%
Mõisa peahoone ja tiibhoone katuse avariitööd	Katusekonstruktsioonide taastamine	Reserv 2024	7 330 €	814 €	6 675 €	51%
Katuse lekkimisega seotud vältimatute avariitööde tegemiseks	Katusekonstruktsioonide taastamine	Reserv 2024	2 203 €	250 €	2 065 €	52%
Palkmaja rekonstrueerimine ja elumaja avariitööd	Puitpõrandate/seinte taastamine	Reserv 2024	4 579 €	- €	4 745 €	59%

Järeldused ja soovitused

Toetuste maksimaalsed suurused projekti kohta sõltuvad toetuse objektist. Eesti muinsuskaitsete toetuste suurus (100 tuh, ORF 200 tuhat) on riikide võrdluses pigem väikesed. Kesk- ja Ida-Euroopa riikides (sh Leedus) võivad toetuse summad ületada ka 1 mln piiri. Põhjamaades ja Madalmaades on toetused üldjuhul väiksemad. Uuringute kompensatsiooni ülemmäär ei ole kooskõlas eesmärgiga katta seadusest otseselt tulenevate lisatööde maksumus omanikele.

Eesti riiklike muinsuskaitsetoetuste minimaalne omaosalusmäär KOVdele (20%) ja eraomanikele (10%, faktiliselt ka kuni 25%) on riikide võrdluses (valdavalt 20-50% vahemikus) ning ka võrdluses energiatõhususe (40%, 60% ja 70%) ja kohalike toetustega (25%, 50%, 65%) madal. Erinevalt energiatõhususe toetustest puuduvad ka piirkondlikud erisused. **10-25% omaosalus ei taga ka toetusprojektide maksuneutraalsust (valimijuhtumite keskmine maksutõhusus 54%, vahemikus 47-100%; teoreetiline maksutõhusus 43-59%), maksuneutraalsuseks on vajalik omaosalus keskmiselt 53% määras, töömahukates projektides madalamal ja materjalimahukates projektides kõrgemal tasemel.**

Järeldused:

- Toetuste maksimumsuurus on oluline tegur toetatud (ja motiveeritud) omanike arvu kujunemisel, aga ka toetuse abil tehtavate tööde iseloomu ja lepingumahu kujunemisel.
- Toetuse mahtu projekti kohta ei ole eesmärgipärane oluliselt tõsta, kuivõrd toetuste põhi-funktsioon peaks olema laiemat restaureerimistegevust algatav ja katalüseeriv, toimida koos nõustamistegevusega väärtusmuutust motiveeriva abimeetmena.
- Teatud juhtudel kaasneb toetuse madala maksimumväärtusega siiski oluline ehitustööde (ja seega toetuste) tõhususe vähenemine (Pärnu Eliisabeti kiriku näide) – iga-aastaste järjestikutoetuste asemel tuleks eelistada ühekordseid suuremaid toetusi.
- Omaosaluse määr on eriti oluline toetuste kasutusele/kättesaadavusele sotsiaal-majanduslikult nõrgematele sihtrühmadele ning laenuturutorkepiirkondades. Sellisena oluline ka toetuste tõhususele. Omaosaluse määr peab paremini arvestama omanike vajadusi ja võimalusi, vastasel juhul toetatakse neid, kel toetusi vähem vaja.
- Üksikute toetusprojektide maksuneutraalsus ei saa olla meetmete/sihtrühmade omaosaluse määra määramise aluseks.
- Üldise maksuneutraalsuse tagab toetusprojektidega katalüseeritud laiem ehitustegevus (näiteid, kus muinsuskaitsetoetuste tõhusus 800% ja enam)
- Toetuse määrade eristamine tööde laadi alusel on põhjendatud - detailide restaureerimise ja projekteerimise omaosaluse määr võib olla sama maksutõhususetasemel u 15% madalam.

Soovitused:

- Suurendada MKA tähtajalise taotlusvooru ehitiste restaureerimise maksimummäära 200 tuhandele eurole kõigi ehitiste osas.
- Luua suuremate/olulisemate objektide jaoks võimalus erandina anda toetust maksimummäära ületavas summas, juhul kui see on põhjendatud restaureerimistöode protsessi iseloomuga.
- Suurenda uuringute kompensatsiooni ülemmäära olulises ulatuses või kaotada täiesti, jättes alles omaosaluse määra.
- Suurendada tähtajalises voorus äri- ja elamufunktsiooniga hoonete renoveerimise toetuste omaosaluse määra kuni 50%-ni, sh kinnisvara turutõrkepiirkondades 20%-ni.
- Suurendada KOV omaosaluse määra majandustegevuses kasutatavate hoonete puhul 50%-ni, kuid alandada see 10%-ni majandusliku kasutusteta mälestiste (nt linnused) puhul.
- Suurendada omaosaluse määra missioonimajanduslikus kasutuses ja kogukonnateenuste osutamiseks kasutatavatest hoonetes kuni 20%-ni.
- Määrata jooksva taotlusvooru (avariitööd) omaosalusmääraks 10%.
- Toetuse omaosaluse määra tõstmisega peab kaasnema sihistatud soodusintressiga laenumeeetme loomine ja rahastamine (vt 4.4.)

4.3.6 Toetuste rakendamise praktika

Muinsuskaitse toetuste eraldamine toimub Eestis üheaastaste taotlusvoorude ja avariitööde korral jooksva taotlusvooru vormis. Hoonete energiatõhususe voorusid avatakse ebaregulaarselt, vastavalt vahendite olemasolule. KOV tasandil on Tartu linnas loodud ka võimalus varasemalt tehtud tööde projekti osaluseks järgneva aasta taotlusvoorus.

Välisriikides domineerib sarnane praktika – iga-aastased programmitoetused ja osades riikides ka jooksva taotlemise võimalused kiireloomuliste tööde rahastamiseks (Tšehhia) või siis võimalus taotleda järgmise aasta eelarvest eelmise aasta töödele toetusi (Leedu, Poola). Viimasel juhul ei pruugita kompenseerida kõigi taotluste kulusid.

Leedus on kasutusel 3 aastane programmiperiood, kus igal aastal uuendatakse programmi 1 aasta võrra. Konsultatsioonis Leedu valdkonnaekspertidega tõi ta välja nii sellise korralduse tugevusi (võimalus omanikul töid ja omafinantseerimist pikemalt ette planeerida), kui ka nõrkusi (probleemid tööde kulude prognoosimisega kiire inflatsiooni korral).

Madalmaades kasutatakse kinnisvarahoolduse toetuse Subsidie Instandhouding Monumenten korral 6-aastast lepinguperioodi, kus toetus makstakse välja iga-aastaste fikseeritud osamaksetena. Vajalik on pädeva eksperdi poolt koostatud 6-aastane hoolduskava (instandhoudingsplan).

Toetuste välja maksmise ajastatuse osas pakub Eesti ja välisriikide praktika erinevaid mudeleid. Eesti riiklikud muinsuskaitse toetused makstakse toetuse saajale välja enne kulude abikõlblikkuse tõendamist ettemaksena 20 tööpäeva jooksul pärast taotluse rahuldamise otsuse tegemist või toetuse andmise kõrvaltingimuste täitmist (määruse § 22 lõige 1). Sellisena on see võimalikest kõige kliendisõbralikum. Hoonete energiatõhususe meetmes makstakse toetus välja kuludokumentide alusel. KOV toetuste puhul kasutatakse enamasti samuti toetuste väljamaksmist kuludokumentide alusel. See võib väiksema majandusliku võimekusega taotlejale olla oluliseks takistuseks, mistõttu kaalutakse valdades ka MKA ettemaksu lahenduse kasutusele võtmist või siis kohest tööde tegija arve osalist tasumist.

Väliskogemuse mitmekesisist praktikat kirjeldavad järgmised näited:

- Madalmaad - Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten (pärandeluhoonete toetus. Toetust makstakse eelnevalt tehtud tööde eest. Esitada tuleb arved, tööde kirjeldus ja tõendid, et kulud on tehtud eelmisel kalendriaastal (nt 2024 töö eest saab toetust 2025 kevadel).
- Tšehhia - Integrovaný regionální operační program - Dotační podpora na opravu památek (Subsidy support for the repair of monuments). Ettemaks (kui on olemas): Väike osa rahastatakse tööde alustamiseks (nt kuni 20% kogu summast). Tagantjärele tasumine: Kõige tavalisem on tagantjärele hüvitis pärast tööde tegemist. Tehakse tagasimakseid pärast tööde lõppu, kui kõik toetuse saamiseks vajalikud dokumendid on esitatud (nt kuludokumentatsioon, tööde aruanne, fotod jne).
- Tšehhia – Havarijní program (avariiprogramm). Tavaliselt pärast tööde tegemist. Mõned omavalitsused võivad pakkuda ka ettemakset või osalist ettemakset, kuid see sõltub kohaliku omavalitsuse otsusest ja eelarvepõhimõtetest.
- Tšehhia – Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón (Programme for the regeneration of urban heritage reserves and urban heritage zones). Raha makstakse välja pärast tööde lõpetamist ja vastavate kuludokumentide (arved, töövõtulepingud jne) esitamist.
- Tšehhia - Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností – (Support for the Restoration of Cultural Monuments through Municipalities with Extended Powers. Toetused makstakse välja osamaksetena.
- Soome - Hankeavustukset rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämiseen (projektipõhised toetused hoonete ja kultuurikeskkondade restaureerimiseks, Üldjuhul ei anta toetust enne taotluse esitamist tehtud või alustatud tööde eest. Hoone või hooneosa säilitamiseks vajalike kiireloomuliste tööde puhul saab aga taotlemise aastal (kalendriaastal) võetud meetmeid tagasiulatavalt arvesse võtta.

- Iirimaa - Built Heritage Investment Scheme. Esmalt makstakse tööde eest ise ja toetus saadakse aasta lõpus kätte.
- Iirimaa - Historic Structures Fund, Maksed tehakse pärast tööde valmimist, mitte jooksvalt. Toetuse saajad peavad esmalt oma kulud ise katma ja seejärel esitama vajalikud tõendid, et saada toetussumma tagasi.
- Iirimaa THRIVE - Mõnel juhul võib olla võimalik taotleda vahemakseid tööde käigus, kui projekti eelarve on väga suur.
- Iirimaa - The Heritage Council's Historic Towns Initiative. Väljamakseprotsess põhineb üldiselt edenemise verstepostidel. See tähendab, et kohalik omavalitsus või linn peab enne edasise rahastamise saamist täitma teatud tingimused või lõpetama töö teatud etapid. Mõnel juhul võidakse esimene makse või ettemaks teha projekti alguses. See summa on tavaliselt väike osa kogu toetusest, mis võimaldab kohalikul omavalitsusel tööd alustada (nt esialgsete planeerimiskulude, töövõtja kaasamise või algstaadiumis materjalide katmine). Mõnel juhul võidakse kohalikul omavalitsuselt nõuda kulude ettemaksu kandmist ja arvete või kviitungite esitamist hüvitamiseks, kui töö on lõpetatud või edeneb. See on eriti tavaline, kui projekt nõuab märkimisväärseid ettemaksukulusid, näiteks materjalide või tööjõu kulusid.
- Saksamaa - Special programme for the protection of historical monuments. aotleja peab esmalt mõistlikus ulatuses kasutama omaenda rahalisi vahendeid.
- Saksamaa - Deutsche Stiftung Denkmalschutz - the German Foundation for the Protection of Monuments toetus. Sõltuvalt projektist, makstakse toetus välja alles pärast tööde tegemist või tööde etappide kaupa.
- Leedu - Leedu riikliku Kultuuripärandi Ameti toetusprogramm „Valstybinė kultūros paveldo apsaugos programa. Tavaliselt toimub maksmine pärast tööde teostamist ja vastavate dokumentide esitamist, kuid teatud juhtudel võib olla võimalik saada ettemakseid, kui see on lepingus sätestatud.
- Leedu - Programm: „Kultūros paveldo apsauga ir atgaivinimas“ - „Kultuuripärandi kaitse ja elustamine“. Toetuste väljamaksmine toimub tavaliselt etappide kaupa, vastavalt projekti edenemisele ja kokkulepitud tingimustele. See tähendab, et pärast iga tööetapi lõpetamist ja vajalike dokumentide esitamist tehakse vastav makse.
- Soome - Rakennusperinnön hoitoavustukset (ehituspärandi hooldustoetus). Toetust makstakse välja vastavalt tegelikele kuludele pärast tööde valmimist kviitungite alusel.
- Rootsi - Kultuurilooliste keskkondade toetused. Toetusi makstakse taotluse korral pärast seda, kui määrav asutus on toetusega kaetud meetmed ja kulud lõplikult heaks kiitnud. Põhjuste olemasolul võib osa toetusest maksta ette. Ettemaksu kasutamisele ja tagatisele või muule tagatisele võidakse kehtestada tingimusi.

- Poola - Rządowy Program Odbudowy Zabytków (Valitsusprogramm mälestiste taastamiseks. Toetus makstakse välja osaliste maksetena vastavalt tööde edenemisele, kuid teatud reeglid ja tingimused kehtivad.
- Poola - "Mälestiste kaitse" programm. Üldiselt toimub maksete tegemine mitmes osas, näiteks kolmes osas, iga osa väljamaksmine toimub pärast vastavate töötappide lõpetamist ja nende dokumenteerimist. Toetuse saaja peab esitama aruanded ja tõendavad dokumendid tehtud tööde kohta vastavalt lepingus ja programmi juhistes sätestatud nõuetele. Pärast aruannete heakskiitmist tehakse järgmised maksed.

Toetuste taotlemise, hindamise ja menetlemise protsessi osas selgus muinsuskaitse süsteemi toimijate ja huvirühmade intervjuudest järgmist:

- Taotleja vaatest on MKA taotluse koostamine ja aruandlus lihtne ja vähese halduskoormusega. Siiski esineb perioode, mil register ja digilahendused takistavad dokumentide sujuvat esitamist.
- Maakonnanoonikud nõustavad ka toetuste taotlemise koostamist ning ehitusliku nõustamistegevuse raames motiveerivad omanikke osalema toetusvoorudes.
- Taotleja vaatepunktist on peamiseks probleemiks taotluses vajalike hinnapakumiste saamine. Esineb juhtumeid, kus hinnapakumiste eest küsitavad ehitajad raha.
- Esitatud taotluste hindamise halduskoormus on suurem, kui see võiks olla – seda põhjustatud esitatud ja toetust saavate taotluste proportsioonist (u 20/80), kus oluline osa hindamiskoormusest langeb projektidele, mis toetusi ei saa. Lahenduseks on toetusmeetmete täpsem sihistamine ja/või riiklikult kaitstavate hoonete kogumi oluline vähendamine.
- Hoonete energiatõhususe toetuste taotlemine, protsesside haldamine ja aruandlus on järjest keerulisem. Lahendusena on välja pakutud võimalust, kus osade toetusmeetmete puhul võtab riigi rakendusasutus projektide menetluse administratiivse osa enda ülesandeks.

Välisriikide praktikas on hindamisprotsessis üldjuhul määratud riigiasutuse üksus (sh regionaalne riigiasutus), komisjon või kohalik omavalitsus, kelle ülesanne on tegeleda taotluste menetlemise ja hindamisega ning toetussummade määramisega. Eristuvad keskvalitsuse poolt täies ulatuses läbi viidavad protsessid ning osaliselt madalamale haldustasandile delegeeritud ülesannetega protsessid.

Nii on osades meetmetes hindamine riigi ülesandeks (nt pärandikaitse eest vastutav asutus) ning administreerimine kohaliku omavalitsuse kanda:

- Iirimaa THRIVE programmis hinnatakse KOV üksuste poolt esitatud taotlusi keskselt sõltumatu hindamiskomisjoni poolt, kuhu kuuluvad THRIVE juhtkomitee liikmed ja sõltumatu esimees. Komisjon hindab projekte kriteeriumide alusel ning teeb otsused rahastuse eraldamise kohta.
- Iirimaa The Heritage Council's Historic Towns Initiative. Iga kohalik omavalitsus esitab taotluse otse Pärandinõukogule ühe ajaloolise linna kohta oma haldusterritooriumil (soovituslik minimaalne rahvaarv 1 500 elanikku), kus saab ellu viia sobivaid pärandipõhise taaselustamise

projekte. Eraomanikud esitavad taotluse omavalitsusele. Esitatud projektitaotlused vaadatakse läbi rahastust andva asutuse (Pärandinõukogu või muu valitsusasutuse) poolt ning heakskiit antakse juhul, kui projekt vastab algatuse eesmärkidele ja täidab vajalikke kriteeriume. Pärast projekti heakskiitmist sõlmib kohalik omavalitsus tavaliselt rahastajaga ametliku lepingu. Selles lepingus määratletakse tingimused, kogurahastus ja konkreetsed saavutamist vajavad verstapostid.

Teistes meetmetes on ka hindamine antud regiooni või KOV tasandile. Taotlusi hinnatakse riiklikult kehtestatud kriteeriumide põhjal ning soovitatud projektid esitatakse pädevale tasandile lõpliku kinnituse saamiseks (nt osades skeemides riigi rahandusministrile, pärandikaitse asutusele või omavalitsuse volikogule):

- Iirimaa Historic Structures Fund - Hindamine toimub kohaliku omavalitsuse tasandil, kuid lõplik rahastusotsus võib sõltuda ka riiklikest prioriteetidest. Kohalik omavalitsus hindab taotlused ja edastab soovitatud projektid Iirimaa valitsusele lõpliku kinnituse saamiseks. Riik eraldab raha kohalikele omavalitsustele, kes vastutavad toetuste administreerimise eest.

Järeldused ja soovitused

MKA toetuste taotlemine ja aruandlus on toetuse saaja vaatest väga lihtsad. Üheaastased toetusvoorud on asjakohased, oluline on tööde teostamise lõpptähtaegade paindlikkus. Ülemäärast halduskoormust esineb avalikus sektoris (MKA), mis tuleneb toetuseta jäävate projektide suurest arvust ja osakaalust. Seda on võimalik vähendada mälestiste arvu vähendamisega või toetuste saamise vastavuskriteeriumite täpsustamisega.

4.4 Finantsinstrumendid

Kultuuriväärtuslikele hoonetele suunatud avaliku sektori finantsinstrumendid Eestis puuduvad. Üldistest finantsinstrumentidest on eluhoonete renoveerimiseks kasutatavad EIS/Kredex laenukoode korteriühistutele ning MES eluaseme kaaslaen. Intervjuudes huvirühmade esindajatega tõstatati intressitoetuste vajadus madalama kinnisvara väärtusega ja kõrgemate laenuriskidega piirkondades ning motiveeriva riikliku käendustoote vajadus muinsuskaitse väärtuste tagatisfondi kujul.

Välisriikide praktikas pakutakse mitmetes riikides kultuuriväärtusega hoonetele spetsiifilisi madala intressiga laenukoode:

- Madalmaade Stichting Nationaal Restauratiefonds (Riiklik Restauratsioonifond) on valitsuse volitatud asutus, mis haldab ja pakub rahastamisvõimalusi riiklikult kaitstud mälestiste omanikele. Fond tegutseb kultuuripärandi seaduse ja rahastamise määruse alusel ning teeb

koostööd Madalmaade kultuuriministeriumi (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) ning teiste asjakohaste asutustega. Restauratsioonifondi hüpoteeklaen (Restauratiefonds-hypotheek). Laenu saamiseks peab olema tööde maksumus hinnatud vähemalt nelja päeva ja sõltumatu spetsialisti poolt. Laenu saajateks on nt eraisikud (eluhoonete puhul) või omanikud laiemalt mitte-eluhoonete puhul. Laenu tagatiseks on hüpoteek mälestisele. Tagasimakseperiood võib olla nt kuni 30 aastat. Antavad laenud on sageli annuiteetlaenud ehk tasuta tuleb igakuine fikseeritud makse, mis koosneb intressist ja põhiosast. Laenusumma eluhoonetele on eraisikutele - €10 000 – €300 000, mitte-eluhoonete omanikele alates €300 000, kuni €10 000 000. Intressimäär: 3% allpool turuintressi, minimaalne intress alates 1,0% eluhoonete puhul.

- Madalmaade jätkusuutlike mälestiste laen (Duurzame Monumenten-Lening). Madala intressiga laen pärandeluhoonete energiatõhusamaks tegemiseks. Laen on sarnaselt Restauratsiooni hüpoteeklaenule nn kaksikmudeliga ehk sarnane laenukoode on nii pärandeluhoonetele kui ka pärandhoonetele, mis ei ole eluhooned. Laenu antakse erinevate energiasäästumeetmete rakendamiseks, nt soojustus, isolatsiooniklaasid, päikesepaneelid jms. Laenu suurus sõltub planeeritavatest investeeringutest energiasäästumeetmesse. Laenu saab taotleda nende investeeringute alusel. Vastutav töövõtja ja/või paigaldaja märgib energiasäästumeetmed spetsiaalsele vormile – Riikliku Muinsusmälestise Energiasäästu Deklaratsioonile – kasutades sellel esitatud meetmete loetelu. See deklaratsioon määrabki laenu aluseks oleva maksimaalse summa. Laenusajateks võivad olla eraisikud ja korteriühistud, kes omavad elamufunktsiooniga mälestisi. Laenu suurus eraisikutele on €2 500 – €100 000, korteriühistutele €25 000 – €300 000 (max €30 000 korteri kohta). Laenuintress on fikseeritud 3% allpool turuintressi, minimaalne intress alates 1,0% (10-aastase fikseeritud perioodiga). Tagasimaksed tehakse 1 kord aastas ja maksimaalne laenu tagasimaksmistähtaeg on 30 aastat. Laenu andjaks on riiklik Stichting Nationaal Restauratiefonds (Riiklik Restauratsioonifond).
- Amsterdami linna Restaureerimisfond (Amsterdams Restauratiefonds) on kohaliku omavalitsuse loodud finantsinstrument, mis toetab Amsterdami linna kultuuripärandi säilitamist. Selle fondi eesmärk on pakkuda soodsatel tingimustel laene Amsterdami linna poolt tunnustatud munitsipaalmälestiste omanikele nende hoonete restaureerimiseks. Fond pakub madala intressiga laene kohalike mälestiste omanikele, et toetada suuremahulist hooldust või restaureerimist. Laenu ei saa kasutada töödeks, millele on juba saadud toetust mõne muu linna määruse alusel. Laenu saavad taotleda nii füüsilised kui ka juriidilised isikud, kes on mälestise omanikud. Laenu tagasimakse tähtaeg on kuni 30 aastat. Laenu suurus sõltub abikõlblikest kuludest ning võib olla vahemikus 25 000 kuni 250 000 eurot. Tegemist on fikseeritud intressimääraga ja tähtajalise hüpoteeklaenuga. Fikseeritud intressimäär on 1,5% ning fikseerimisperiood: 10 aastat. See tähendab, et 10 aasta jooksul jääb intressimäär muutumatuks.

- Leedu Kultuuripärandi Fondi laen (Kultūros Paveldo Fondas)³³ Pakutakse laene kultuuripärandi objektide renoveerimiseks ja taaselustamiseks, et suurendada nende atraktiivsust ja kohandada neid ühiskondlikele vajadustele. Rahastatakse pärandhoonete energiatõhususe tõstmise ja restaureerimistöid kultuuriväärtuste säilitamist ja kasutuselevõttu. Projektid peavad olema ellu viidud 24 kuu jooksul alates laenulepingu allkirjastamisest ning objektid peavad olema avalikkusele kättesaadavad vähemalt 5 aastat pärast projekti lõppu. Projektide elluviimine peab sisaldama asjakohaseid turundustegevusi, mille eesmärk on luua uusi ja täiendavaid külastusvooge. Laenu intressimäär on 1% + 6 kuu EURIBOR, laenuperiood kuni 15 aastat. Laenud on mõeldud nii avalik-õiguslikele kui ka eraõiguslikele juriidilistele isikutele, kelle vara on kantud kultuuriväärtuste registrisse. Šiaulių Bankas on partner Leedu Kultuuriministeeriumile ja VIPA-le (Public Investment Development Agency). Fondi konkreetne rahastuse haldur on AB Šiaulių Bankas, kes valiti avaliku konkursi alusel ja kes haldab nii taotlusi kui ka väljamakseid. Laenusajaad peavad tagama, et vähemalt 5 aastat pärast projektirahastuse lõppu on kultuuripärandi objektid avalikkusele ja külastajatele ligipääsetavad ja avatud.

Järeldused ja soovitused

Valdav osa muinsuskaitsealustest ja miljööväärtuslikest eluhoonetest rekonstrueeritakse ja restaureeritakse Eestis sarnaselt teiste riikidega omanike omavahenditest ja pangalaenu toel. **Eesti kahanevates piirkondades on laenude kättesaadavus halb, tõrkeid on ka väiksemate korterelamute laenudega suuremates linnades.** EIS ja MES pakuvad küll täiendavaid finantsinstrumente (EIS KÜ laenukoode ja käendused, MES eluaseme kaaslaen), kuid nende laenukulud on märkimisväärselt kõrgemad suurlinnade paneelmajadele antavatest laenudest ning kasutus muinsus- ja miljökaitsehoonete renoveerimisel minimaalne.

Mitmetes välisriikides on kättesaadavad muinsuskaitse hoonetele suunatud soodusintressiga fondipõhised laenuinstrumendid (Madalmaades Restauratiefonds-hypotheek, intressimäär: 3% allpool turuintressi, minimaalne intress alates 1,0% eluhoonete puhul; Amsterdam linna laen – fikseeritud intress 1,5%; Leedu Kultuuripärandi Fondi laen - 1% + 6 kuu EURIBOR, laenuperiood kuni 15 aastat).

Järeldused:

- Valdav osa muinsuskaitsealustest ja miljööväärtuslikest eluhoonetest rekonstrueeritakse ja restaureeritakse omanike omavahenditest ja pangalaenu toel. Seda eelkõige suuremates linnades – Tallinnas, Tartus ja Pärnus.

³³ <https://www.artea.lt/lt/naujienos/kulturos-paveldo-objektu-atnaujiniui-palankios-finansavimo-salygos>

Vaadeldud riikidest rakendatakse **tulumaksusoodustust** pärandhoonete korda tegemisega seoses näiteks Poolas, Tšehhis, Taanis ning Saksamaal. Tulumaksusoodustus on kehtinud ajavahemikul 2012-2019 ka Hollandis, mis on nüüdseks asendatud toetustega. See soodustus on olnud seotud spetsiifiliselt erakasutuses pärandhoonetega, mitte kommerts (sh turismi) kasutuses olevate hoonetega. Samuti on tulumaksusoodustused olnud minevikus ka Rootsis.

Üldjuhul on tulumaksusoodustused mõeldud pärandhoonete omanikele, nii üksikisikutele kui ka ettevõtetele. Need kehtivad enamasti nii selliste hoonete puhul, kus elanikuks on omanik kui ka üürimajadele. Seejuures võivad tulumaksusoodustust saada ka üürnikud, kes teevad renoveerimistöid.

Valdavalt rakendatakse tulumaksusoodustusi niisuguste hoonete puhul, mis on kantud pärandikaitse nimistusse (riigi- või KOV tasandil) või asuvad pärandikaitse tsoonides (tavaliselt linnades). Need võivad olla nii era- kui ärikasutuses.

Tulumaksusoodustusi saab pärandhoonete konserveerimise, restaureerimise ning renoveerimise kuludelt ehk enamasti ehitustöödelt. Osades skeemides on lisatud ka tehniliste süsteemide paigaldamise ja automaatika jms tööd. Näiteks Saksamaa skeemis on olulisel kohal ka pärandhoonete taastamise tööd, mille eesmärk on muuta mitte-eluhooned eluhooneteks, nt vanad tallid jms.

Tulumaksusoodustust võidakse arvestada nt 50% tööde kuludest. Samas on kulude tulumaksust mahaarvamisele seotud ka ülempiirid (nt Poola). Näiteks võib see jääda 100 000 euro juurde. Samuti võib tulumaksusoodustus olla seostatud pärandhoonete kulumiarvestusega (Tšehhia).

Tulumaksusoodustused on üldjuhul suunatud kas:

- Hoonete omanike iga-aastaste tulude mahaarvamisele, või
- Renoveeritavate hoonete ostukulude ja hoonete renoveerimise investeeringukulude amortisatsiooni arvestusele.

Maksusoodustused üksikisiku tulumaksule võivad rakenduda koheselt iga-aastaste kulude mahaarvamisel või siis tehtud renoveerimiskulude ajatatud maha arvamisel pikema perioodi jooksul.

Ajatatud renoveerimiskulude maha arvamist eraisiku tuludest kasutatakse näiteks Taanis ja Saksamaal. Mõlemas riigis on ajatamise periood 10 aastat alates kulude tegemisest (või tehtavate kulude kinnitamisest), kuid erineb mahaarvamise arvutusvalem ja ka protsent, millises ulatuses renoveerimiskulusid tuludest maha arvatakse. Saksamaal on lisaks erisused muinsuskaitsealuste eluhoonete üürimisel – kui ise sees elades saab omanik 10 perioodi jooksul maha arvata 90% renoveerimiskuludest, siis eluruume välja üürides saab omanik tulust maha arvata kuni 100% renoveerimiskuludest. Poolas aga on eraisikutest kultuuriväärtuslike hoonete omanikel võimalik tulude mahaarvamisi teha iga-aastaste konkreetsete renoveerimiskulude alusel ja seda 50% ulatuses kuludest.

Taanis on tulumaksusoodustuse süsteem "forfald-pr-år", mis tähendab umbkaudu iga-aastast mahaarvamist või aastapõhist maksusoodustust. "Forfald-pr-år" on maksusoodustuse skeem, kus omanik saab fikseeritud iga-aastase maksusoodustuse mitme aasta jooksul. Soodustuse aluseks on

heaks kiidetud renoveerimis- või hoolduskulud. Kogu summat ei saa maha arvata korraga – see jagatakse aastate peale. Mahaarvamine "jõuab kätte" igal aastal – sellest ka nimetus forfald-pr-år (tõlkes "tähtaeg aastast").

Näiteks omanik kulutas 300 000 Taani krooni muinsuskaitsealuse hoone restaureerimiseks (näiteks katus või aknad). Kulud kiidetakse heaks Taani Kultuuriameti (Slots- og Kulturstyrelsen) poolt. See summa võimaldatakse omanikul maha arvata 10 aasta jooksul, st: igal aastal saad 30 000 DKK ulatuses maksusoodustust. Seejuures võib omanikul tekkida perioodi jooksul olukordi, kus ta on teinud rohkem või vähem kulusid, kui iga-aastane keskmistatud maksusoodustuse ulatus, see on skeemi alusel lubatud ja soodustus rakendub keskmistatud ulatuses. See ongi "forfald-pr-år" ehk iga-aastane mahaarvamine. Maksusoodustuse määr skeemis on 25% ehk igal aastal arvestatakse keskmiselt 30 000 DKK renoveerimiskulude puhul maksustatavatest tuludest maha 7500 DKK'd.

Taanis on võimalik teha mahaarvamisi ka pärandhoonete jooksvate kulude pealt. Maha arvatavad kulud on hoonete kindlustus, vee-, kanalisatsiooni- ja teetasu, prügivedu, ning korstnapühkija teenused. Need on tüüpilised halduskulud, mida loetakse „faktilisteks tegevuskuludeks“ (faktiske driftsudgifter) ja mida võib tulust maha arvata sõltumata sellest, kas kasutatakse forfald-pr-år süsteemi (vt ülal). Reeglina ei käi soodustuste hulka küttekulud, kui seal võidakse teha erandeid. Siiski võib olla olukordi, kus omanik soovib suurendada hoone amortisatsioonibaasi (ehk arvestuslikku väärtust, millelt arvutatakse tulevasi maksuarvestuslikke kulumeid). Selle puhul kehtib reegel, et see osa renoveerimiskuludest, mida loetakse parenduseks (mitte lihtsalt hoolduseks), ei tohi samaaegselt olla forfald-pr-år skeemi kaudu maksusoodustusega kuluks arvestatud ja liidetud hoone amortisatsioonibaasile (tulevaste kulumite arvestamiseks). Tuleb valida üks kahest: kas lisada see parenduskulu amortisatsiooniväärtusele, või kanda see kohe kuluna maksuarvestuses läbi forfald-pr-år skeemi.

Saksamaal on muinsuskaitsealuste hoonete omanikel, kes neid ise elamiseks kasutavad, võimalik 10 aasta jooksul igal aastal tulust maha arvata 9% renoveerimiskuludest, kokku kuni 90% abikõlblikest kuludest. Aastane üksikisiku maksustatavatest tuludest maha arvamine 100000 euro tulude korral on 9 tuhat eurot. Esmalt hinnatakse abikõlblikkust (vajalik on muinsuskaitseameti (Denkmalschutzbehörde) kinnitus enne tööde alustamist või vähemalt tööde ajal). Kui kinnitused on olemas ja tööd vastavad nõuetele, siis Maksuamet lubab need kulud tulust maha arvata järgmise 10 aasta jooksul. Kulud peavad olema kõigepealt tehtud. Mahaarvamine toimub proportsionaalselt igal aastal. Omanik peab esmalt katma kogu või vähemalt suure osa kuludest ise. Ta peab tagama, et tööd vastavad muinsuskaitse tingimustele ja dokumentatsioon on korras. Maksusoodustus tuleb ajaliselt hajutatuna, mis võib aidata: vähendada aastast maksukoormust, muuta projekt rahaliselt jätkusuutlikumaks pika aja jooksul.

Muinsuskaitsealuse eluhoone väljaüürimisel saavad hoone eraisikust omanikud Saksamaal kasutada oluliselt soodsamat maksuarvestust kui siis, kui nad elavad seal ise. Omanik saab tulust maha arvata kuni 100% renoveerimiskuludest, kui: hoone on muinsuskaitse all, Muinsuskaitseamet (Denkmalschutzbehörde) on tööd eelnevalt heaks kiitnud, hoone ei ole tema enda eluase, vaid välja

üüritud tulu saamiseks. Tavaliselt järgmiselt (seadus §7i Saksamaa tulumaksuseadusest – EStG): 8 aastat järjest saab maha arvata 9% aastas; 2 järgmist aastat saab maha arvata 7% aastas. Kokku: 100% 10 aasta jooksul. Erasisik võib vabalt kasutada maksusoodustust, isegi kui ta ei ole ettevõtja. Omanik deklareerib üüritulu eraisiku tuludeklaratsioonis ja soodustused arvestatakse seal. Lisaks amortisatsioonile saab maha arvata ka muud kulud, nt: Kinnisvaramaks, Kindlustus, Halduse ja remondi jooksvad kulud. Renoveerimistööd peavad olema dokumenteeritud ja kinnitatud (muinsuskaitseamet + sageli ka maksuhaldur nõuab tööde nimekirja ja kulutõendeid). Tööde algus enne kinnitust võib tühistada õiguse maksusoodustusele.

Poolas saavad muinsuskaitsealuste hoonete omanikud oma tuludelt maha arvata 50% renoveerimiskuludest. Kuludena arvestatakse nii tehtud konkreetsete renoveerimistöörde maksumust kui ka renoveerimisfondi makseid. Sarnaselt Saksamaale on vajalik esmalt taotleda muinsuskaitseametilt luba töödeks ning esitada aruanded tööde lõpetamisel. Maksusoodustusi antakse hoonete, mis on kantud muinsuskaitse registrisse või kohalike mälestiste nimekirja, omanikele (sh kaasomanikele).

Madalmaades kehtis aastatel 2012–2019 tulumaksusoodustus muinsuskaitsealuste hoonete omanikele, mille eesmärk oli toetada nende hoonete säilitamist ja korrashoidu. Tuludest mahaarvatav kulude määr jäi vahemikku 40–80% abikõlblikest kuludest, sõltuvalt töö liigist ja vajadusest. Abikõlblikeks töödeks olid realselt tehtud restaureerimis- ja hoolduskuludest, nt konstruktiivsete osade parandused; katuse või fassaadi restaureerimine. Maksimaalne protsent kehtis olulisemate või vältimatute tööde puhul. Kulud pidid olema dokumenteeritud ning vastama muinsuskaitseameti (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) poolt kehtestatud nõuetele. Sageli nõuti ka tööde eelnevat kooskõlastamist. Abikõlblikud olid füüsilised isikud, kellele kuulus individuaalne (mitte äri- või ühisomandis) muinsuskaitsealune hoone, mis oli ametlikult tunnistatud riiklikuks monumentaalmälestiseks (*rijksmonument*).

Hollandi valitsus lõpetas 2019. aastal muinsuskaitsealuste hoonete omanikele mõeldud tulumaksusoodustuse ning asendas selle toetusmeetmega (Subsidie Instandhouding Monumenten, vt ülal). Muutuse peamised põhjused olid järgmised:

- Maksusoodustust said kasutada peamiselt kõrgema sissetulekuga eraisikud, kellel oli piisavalt omafinantseeringut tööde tegemiseks ja kes oskasid maksusüsteemi optimaalselt ära kasutada. See tähendas, et väiksema sissetulekuga omanikel oli keerulisem restaureerimist ette võtta, kuigi hoonete seisukord võis seda vajada.
- Mahaarvamine toimus tulumaksudeklaratsiooni kaudu järgmisel aastal, mis tähendas, et omanik pidi esmalt kogu summa ise välja käima. See ei aidanud inimesi, kellel puudus võimalus töid eelnevalt rahastada.
- Riigil oli keeruline kontrollida, kas kõik kulud tegelikult olid vajalikud muinsuskaitsealustel põhjustel.

Rootsis kehtis varasemalt tulumaksusoodustus muinsuskaitsealuste hoonete omanikele, kuid see kaotati 2000. aastate alguses. Tulumaksusoodustus oli suunatud omanikele, kellele kuulus kultuuriväärtuslik hoone (eriti "byggnadsminne" – riiklikult kaitstav mälestis). Abikõlblikeks kuludeks olid säilitamis- ja restaureerimistööd, mitte aga ümberehitus või üldised mugavusi suurendavad remonditööd. Kulud pidid olema kooskõlastatud Länsstyrelsen'iga (maakonna muinsuskaitseamet). Kulude mahaarvamine oli protsendipõhine, kuid konkreetne määr varieerus ja sõltus töö liigist. Peamised põhjused, miks Rootsi lõpetas selle skeemi:

1. Vähenenud mõju – Uuringud näitasid, et soodustus ei olnud piisavalt tugev stiimul, et motiveerida omanikke restaureerimist ette võtma.
2. Piiratud kasutatavus – Ainult teatud töödele ja väikesele omanike ringile – näiteks madala sissetulekuga majapidamised ei saanud sellest reaalset kasu, kuna neil puudus maksustatav tulu, millelt maha arvata.
3. Halduskoormus – Tulumaksupõhine lähenemine oli bürookraatlik ja andis vähe kontrolli tööde kvaliteedi ja tegeliku mõju üle.
4. Asendati otsetoetustega – Rootsi liikus järk-järgult otsese toetamise skeemi poole (grants/subsidier), kus töid rahastatakse kas riigieelarvest või läbi maakondlike programmide.

Hetkel kehtib Rootsis üldine koduomanike remondi- ja laiendustööde (ROT) kulude mahaarvamise kord üksikisiku tulumaksu arvestamisel. Kulud võib maha arvata renovatsiooni teenusekuludelt 30% ulatuses, mis ajutiselt on tõstetud 50%-ni. ROT kulude mahaarvamise maksimummäär on SEK 50,000 aastas. Maksusoodustuse rakendamisega on kaasnenud ka negatiivsed mõjud, kus eelistatakse kõige kallimaid renoveerimistöid ning eksterjööride ja interjööride uuendamisel lammutatakse heas korras olemasolevaid struktuure.

Soomes on sarnane üldine majapidamistööde kulude mahaarvamise mudel kasutusel alates 2001. aastast. Maksusoodustuse eesmärgiks on hoonete majandamise tööde muutmine ametlikuks ja turupõhiseks. Mahaarvatavate tulude maksimumsummat ja mahaarvatavate kulude osakaalu on pidevalt muudetud – 2025. aastal olid need vastavalt 1400 eurot ja 35%. Mahaarvamisest suurema osa (77%) moodustavadki renoveerimistööd. 2022. aastal kasutas maksusoodustust u 500 tuhat isikut ja maksusoodustuse keskmine summa oli 996 eurot aastas.

Ettevõtete tulumaksu soodustuse põhilahendus on investeringukulude (varade väärtuse) kiirendatud amortisatsioon, kus investeringuväärtus on võimalik võrdluses tavaliste amortisatsioonigraafikutega kiiremini peale investeringu teostamist kuludesse kanda – kas kõrgema amortisatsioonimäärana või siis asümmeetrilise graafikuna, kus perioodi alguse aastatel on amortisatsioonimäär kõrgem.

Saksamaa ettevõtete kulude kiirendatud amortisatsiooni skeemi (Sonderabschreibung või erhöhte AfA) rakendamise fookus on investeringute ergutamine elamuehitusse, energiatõhususse, digitaristusse või majanduslikult ebasoodsatesse piirkondadesse. Muinsuskaitsealused hooned võivad kuuluda kiirendatud amortisatsiooni skeemi alla juhul kui Muinsuskaitseamet kinnitab tööde

erakorralisuse ja suuremahulised investeeringud, ning projekti rahastatakse avalike fondide või regionaalsete investeeringuprogrammide kaudu, nt: „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (linnaarhitektuurne kaitseprogramm) või ERDF regionaalarengu toetused. Siis võib maksuhaldur lubada alternatiivset amortisatsioonigraafikut, tavaliselt koos: otsetoetustega, maksukohustuse edasilükkamisega, või madalama algse maksustamisega (nt vähendatud tulu esimeste aastate jooksul). Tavalised amortisatsioonimäärad Saksamaal on - Hoone: 2% aastas sirgjooneliselt (ehitatud pärast 1925. aastat); 2,5% (ehitatud enne 1925. aastat). Kiirendatud amortisatsiooni saab teatud juhtudel taotleda.

Tšehhis kuuluvad muinsuskaitsealused hooned (kultuurimälestised) amortisatsioonigruppi, millele rakendatakse kiiremat kulumi määra - esimeses aastal 2,15% ja järgnevatel 5,15%. Tavalistel hoonetel on vastavad määrad 1,4% ja 3,4%. Seega, mälestise soetusmaksumuse saab amortiseerida *kiiremalt* kui tavalise elamu puhul. Lisaks võimaldab Tšehhia maksusüsteem amortisatsioonikuludena arvestada täiendavalt ka investeeringuid muinsuskaitsealuste hoonete renoveerimisse. Renoveerimistöde eest tasutud summa amortiseeritakse 15 aasta jooksul, st 1/15 osa aastas. Selle arvestuse puhul ei suurendata vara hinda parenduste võrra.

Käibemaksu soodustuste peamine vorm on alandatud käibemaksu määr teatud töödele ja/või ostudele. Lisaks võidakse muinsuskaitsealustele töödele rakendada ka eraldi **käibemaksu tagastusmehhanismi**, juhul kui töid on rahastatud avalikest fondidest.

Käibemaksu soodustused on vaadeldud riikidest Tšehhis ning Poolas. Käibemaksusoodustust antakse enamjaolt töid teostavatele ettevõtetele ja kaitstavas nimekirjas olevatele pärandhoonetele. Näiteks Tšehhia skeemis on olemas üldine eluasemete renoveerimise käibemaksu soodustus, - see on 15% tavapärase 21% asemel. Pärandhoonetele on aga tehtud nõu lisaerisus ning kaitse nimekirjadesse kantud hoonete katuste paranduse kulude käibemaks on 10%. Seejuures rakendub skeemis madalam käibemaks ka materjalidele, kui need on tellitud komplektis läbi viidavate töödega.

Poolas aga on erisus tehtud selle alusel, kas pärandhoonega tehtud tööd on võimalik määratleda kui originaalne loovtöö, kunst iseeneses (nt renoveeriti originaalses renessanssi stiilis). Seega ei hõlma see tehnilisi tegevusi (parandused, värvimised jms). Reaalsuses on seda piiri kohati raske tõmmata ning seda on vaieldud ka kohtutes. Poolas on üldine käibemaksu määr 23% ning kui pärandhoonete renoveerimist teostab sellele spetsialiseerunud ettevõtte, siis ta maksab teatud juhtudel tööde eest madalamat käibemaksu 8%. See määr kehtib juhul, kui pärandhoone on sotsiaalmajade programmi osa.³⁴

Madalmaades kehtis kuni 2019. aastani käibemaksu alandatud määr (6%) restaureerimisele ja hooldusele muinsuskaitse objektidel. Alates 2019. piirati abikõlblike tööde ringi (esmajoones

³⁴ <https://poradnikprzedsiebiorcy.pl/-stawka-vat-na-uslugi-renowacji-zabytkow-najwazniejsze-informacje>

konserveerimine) ja hoonete ringi (üksnes riikliku kaitse all olevad hooned, riiksmonument) ning alandatud määraks on 9%.

Iirimaa võib Muinsuskaitsealustele hoonetele taotleda osalist käibemaksu tagastust restaureerimistöde pealt, kuid see kehtib ainult määratud riikliku väärtusega hoonetele, mida on vähe. Üldiselt rakendatakse tavapäraselt määrat (23%), kuid on individuaalsed vabastused, kui hoone täidab avalikku funktsiooni või on osa riiklikust programmist.

Belgias kehtib alandatud käibemaksumäär 6% (tavaline määr: 21%) kultuuriväärtuslikele hoonetele, kui need on vähemalt 10 aastat vanad ja kasutusel peamiselt elamiseks. Lisaks on olemas spetsiaalne soodustus muinsuskaitse all olevate hoonete restaureerimiseks sõltumata vanusest. Töö peab olema autoriseeritud ehitusettevõtte poolt tehtud.

Võrdluses tulumaksusoodustusega on käibemaksumäära vähendamine tõhusam – see rakendub kohe teenuse ostmisel, seda on lihtsam hallata ning selle mõju ei sõltu omaniku tuludest.

Pärandhoonete maamaksuvabastus kehtib teatud tingimustel näiteks Taanis. Taanis kehtib vabastus ainult hoonega seotud alale (sh hoonealune maa, sisehoov, aed), isegi kui aed ja hoov ei ole ise eraldi kaitse all. Et vabastus saada, peab omanik sõlmima kokkuleppe Taani Muinsuskaitseametiga (Slots- og Kulturstyrelsen). Leppega loobub omanik õigustest taotleda, et riik hoone üle võtaks, kui tulevikus lükatakse tagasi luba selle lammutamiseks. See loob pikaajalise kohustuse säilitada hoone, mis jääb kehtima ka tulevastele omanikele.

Kinnisvaramaksu soodustusi võidakse anda pärandhoonete omanikele, üürileandjatele, haldajatele (managers), ettevõtetele. Üldjuhul on kinnisvaramaksu soodustus rakendatud pärandikaitse nimekirjas olevatele hoonetele ja pärandikaitse tsoonides asuvatele hoonetele. Mõnedel juhtudel võib maksusoodustus olla rakendatud ka hoonetele, millest ainult osa on kaitse nimekirjas. Samuti võib olla tehtud eristus hoone funktsiooni alusel, nt ei kehti maksusoodustus äriesmärgil kasutatavatele hoonetele. Kinnisvaramaksu soodustusi rakendatakse nt Iirimaa, Tšehhis, Poolas, Taanis ning Leedus. Konsultatsioonis Soome eksperdigiga tõstatas kinnisvaramaksu vabastust kui omanike oluline ootus riigile.

Iirimaa on loodud sihtotstarbeline kinnisvaramaksu [scheme of targeted property tax incentives] soodustuste programm, mis on suunatud vanade pärandhoonete taastamisele ja elavdamisele vanades linnasüdames. Living City algatuse raames on saadaval kolm erinevat maksuvabastuse tüüpi: a) omaniku eluaseme maksuvabastus (owner occupier residential relief); b) üürielamute maksuvabastus (rented residential (landlord) relief); c) äri- ja kaubanduspindade maksuvabastus. Kinnisvaramaksu soodustused kehtivad eelkõige ehitus- ja renoveerimistööde korral. Osadel juhtudel on kinnisvaramaksu soodustuse eelduseks ka lihtsalt korras hoitud pärandhooned ning spetsiifiliselt korrasustöödega maksusoodustusi ei seota.

Leedus on skeem tehtud selliselt, et kui kaitse nimekirjas oleva pärandhoone omanik on sõlminud riigiga lepingu, mis kohustab teda kinnisvara korras hoidma, ja ta täidab seda lepingut, siis ei rakendata

selle kinnisvara osas kinnisvaramaksu.³⁵ Tšehhias rakendatakse **kinnisvaramaksu vabastust** pärandhoonetele, mis on avatud avalikkusele hariduse otstarbel. Samuti on Tšehhias kasutusel **pärandmaksu vabastus** kultuuriväärtusega hoonetele juhul kui pärand antakse edasi lähisugulastele.

Järeldused ja soovitused

Eestis muinsuskaitsealuste hoonete omanikele maksusoodustused puuduvad. Välisriikides rakendatakse või on varasemalt rakendatud **soodustusi erinevatele maksudele**: kulude mahaarvamised üksikisiku tulumaksu arvestuses (Taani, Saksamaa, Poola; Soomes üldiselt remondi- ja hooldustöödele; varasemalt ka Madalmaad ja Rootsi; Rootsis üldine 50% maksutagastus renoveerimistöödele), spetsiifiline amortisatsiooni arvestus ettevõtete tulumaksu tasumisel (Saksamaa, Tšehhia); käibemaksu soodusmäär (Tšehhia – 10% vs tava 21%; Poola – 8% litsentsiga töödele vs 23%; Madalmaades kuni 2019 – 6%, nüüd 9% piiratud töödele); kinnisvaramaksu soodustused (Iirimaa (10 aastat), Tšehhias (8 aastat), Poolas, Taanis ning Leedus); maamaksuvabastus (Taani – tingimusel, et omanik loobub õigustest taotleda, et riik hoone üle võtaks, kui tulevikus lükatakse tagasi luba selle lammutamiseks)

Järeldused:

- Lausalised maksusoodustused vähendavad muinsus- ja miljöökaitse rahalist tõhusust riigieelarve mõttes. Tulumaksusoodustused soosivad esmajoonel kõrgema sissetulekuga eraisikuid ja ettevõtteid, kellel on piisavalt omafinantseeringut tööde tegemiseks ja kes oskavad maksusüsteemi optimaalselt ära kasutada.
- Võrdluses tulumaksusoodustusega on käibemaksu määra vähendamine tõhusam – see rakendub kohe teenuse ostmisel, seda on lihtsam hallata ning selle mõju ei sõltu omaniku tuludest.
- Muinsuskaitsealuste hoonete ehitushindade alandamisel on võrdluses käibemaksu soodusmääraga tõhusamaks lahenduseks ehitusturu avamine (pädevustunnistuse nõude kaotamine ehitustööde teostamiseks, vt 4.1.).

Soovitused:

- Kaaluda ehitustööde käibemaksu soodusmäära (nt 10%) rakendamist turutõrkepiirkondade muinsuskaitsealade hoonete (asustuse arengu ja muinsuskaitse ühiseesmärgid) ning väärtusliku eraomandis oleva kuid äriiselt mittekasumlikus kasutuses oleva ehituspärandi restaureerimisel.

³⁵ <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/ff2b9533034011edbf9c72e552dd5bd?jfwid=buzmz61yt>

- Luua maamaksuseaduses alus tähtajalise (nt 10 aastat) tingimusliku maksuvabastuse andmiseks kinnistutele, mille mahuliselt suurim riikliku muinsuskaitse all olev hoone on restaureeritud halvast seisundist heasse seisundisse.

5 Välispraktika kaardistamisel kasutatud allikad

<https://apuairitykselle.fi/verovahennykset-yrittajille-kattava-opas-eri-vahennysmahdollisuuksiin/>

<https://culture.ec.europa.eu/sites/default/files/2021-04/Final%20-%20background%20paper%20and%20best%20practices%20-%20complementary%20funding.pdf>

<https://dkkulturarv.dk/hvad-vi-arbejder-for/en-ny-fond/>

<https://dotace2021-2027.cz/dotace/cestovni-ruch/dotacni-podpora-na-opravu-pamatek/#:~:text=IROP%20v%20%20C4%8Dervnu%20zah%C3%A1j%C3%AD%20p%C5%99%C3%ADjem%20%C5%BE%C3%A1dost%C3%AD%20o%20dotaci,v%C3%BDzva%20IROP%20pro%20projekty%20na%20%C3%BAzem%C3%AD%20p%C5%99echodov%C3%BDch%20region%C5%AF.>

<https://erfgoedmonitor.cultureelerfgoed.nl/mosaic/dashboard/leningen-restauratiefonds>

<https://erfgoedmonitor.cultureelerfgoed.nl/mosaic/dashboard/woonhuisregeling>

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/30b3a4e0e38011ea869e86e74cfea363?jfwid=-knxr20lg9//>

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/ff2b9533034011edbf9c72e552dd5bd?jfwid=buzmz61yt>

<https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/2010/498>

<https://gov.hr/hr/obnova-zasticene-kuce/1276>

<https://gov.hr/hr/turisticka-pristojba/1520>

<https://grantsandfunding.ie/historic-structures-fund-2025/>

<https://historiskehuse.dk/dit-hus/oekonomi/#:~:text=En%20s%C3%A6rregel%20i%20skattelovgivningen%20giver%20ejere%20af%20fredede,forbedring%20C%20uanset%20om%20ejendommen%20anvendes%20privat%20eller%20erhvervsm%C3%A6ssigt.>

<https://ilte.lt/paslaugos/25/paveldas-215>

<https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2048565>

<https://konserwator.nid.pl/polskie-akty-prawne>

https://kpd.lt/uploads/Methodiniai%20leidiniai/metodinis_leidinys_kult%C5%ABros_paveldo_tyrimai.pdf#:~:text=Programa%20%E2%80%9EKult%C5%ABros%20ir%20gamtos%20paveldo%20i%C5%A1sa%20ir%20atgaivinimas%E2%80%9C,jas%20ateities%20kartoms%20ir%20pagerinti%20j%C5%B3%20prieinamum%C4%85%20visuomenei.

https://kulturstaatsministerin.de/fileadmin/user_upload/Downloads/Antraege-Formulare/20250408-f%C3%B6rdergrunds%C3%A4tze-denkmalschutz-sonderprogramm.pdf

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR72910/2>

<https://lrkm.lrv.lt/lt/naujienos/lengvatines-paskolos-kulturos-paveldo-objektams-atnaujinti-ir-iveiklinti/>

<https://mk.gov.cz/dotacni-programy-ministerstva-kultury-a-jejich-vyhodnoceni-cs-267>

<https://mk.gov.cz/havarijni-program-cs-281>

<https://mk.gov.cz/program-zachrany-architektonickeho-dedictvi-cs-283>

<https://muratorodom.pl/prawo/porady-prawne/ulga-w-pit-na-zabytki-korzystna-dla-podatnikow-jak-remontowac-zabytki-aa-PDRd-7F4N-heTf.html>

<https://oar.archi/stiri/stiri-din-cultural/start-sesiunea-de-finantare-din-timbrul-arhitecturii-2020/>

<https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-stawka-vat-na-usluge-renowacji-zabytkow-najwazniejsze-informacje>

<https://pro-nakladatele.cz/stavebni-prace-a-dph-co-potrebuje-vedet/>

<https://wartowiedziec.pl/zarzadzanie-przestrzenia/74105-dotacje-na-ratowanie-zabytkow-w-2025-roku?tmpl=component&format=pdf#:~:text=Dzi%C4%99ki%20programowi%20%E2%80%9EOchrona%20zabytk%C3%B3w%E2%80%9D%2C%20Polska%20ma%20mo%C5%BCliwo%C5%9B%C4%87%20zachowania,lokalne%20zabytki%2C%20jak%20i%20te%20o%20znaczeniu%20mi%C4%99dzynarodowym.>

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0030544/2024-07-31>

https://wetten.overheid.nl/BWBR0037521/2021-08-01/#Hoofdstuk7_Paragraaf7.3_Artikel7.8

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0037603/2024-04-04>

<https://wilda-corner.pl/czy-wplaty-na-fundusz-remontowy-mozna-odliczyc-od-podatku>

<https://wohnglueck.de/artikel/denkmalschutz-sanieren-steuervorteile-46144>

https://www.belastingdienst.nl/bibliotheek/handboeken/html/boeken/FISIN2018/fiscale_informatie_2018-aftrek_onderhoudskosten_voor_een.html

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomstenbelasting/inkomstenbelasting_voor_ondernemers/zakelijke_kosten/overzicht-mogelijk-aftrekbare-zakelijke-kosten?cid=b2024_2_124

[//">https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list?module=treaty-detail&treaty-num=121 //](https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list?module=treaty-detail&treaty-num=121)

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-instandhouding-rijksmonumenten#:~:text=Ieder%20jaar%20kunt%20u%20van%201%20februari%20tot,groene%20en%20archeologische%20monumenten%20vallen%20onder%20deze%20subsidieregeling.>

https://www.denkmalschutz.de/fileadmin/media/PDF/Brosch%3%BCren/230223_DSD_Foerderrichtlinien_2023_Web.pdf

<https://www.denkmalschutz.de/ueber-uns/die-deutsche-stiftung-denkmalschutz/aufgaben-ziele/denkmalfoerderung.html>

<https://www.denkmalschutz.de/ueber-uns/die-deutsche-stiftung-denkmalschutz/satzung.html>

<https://www.ely-keskus.fi/avustukset-rakennusperinnon-hoitoon>

<https://www.europanostra.org/wp-content/uploads/2021/04/202104-EC-Background-Paper-Complementary-Funding-for-Heritage.pdf>

<https://www.gov.ie/en/service/0df7c-s482-tax-relief/>

<https://www.gov.pl/web/kultura/ochrona-zabytkow-2025>

<https://www.gov.pl/web/premier/rzadowy-program-odbudowy-zabytkow>

https://www.government.nl/topics/cultural-heritage/applying-for-a-sustainable-listed-building-loan?utm_source=chatgpt.com

<https://www.heritagecouncil.ie/projects/historic-towns-initiative>

[//">https://www.irishstatutebook.ie/eli/1999/act/19/enacted/en/html //](https://www.irishstatutebook.ie/eli/1999/act/19/enacted/en/html)

[//">https://www.irishstatutebook.ie/eli/2000/act/30/enacted/en/html //](https://www.irishstatutebook.ie/eli/2000/act/30/enacted/en/html)

<https://www.irishstatutebook.ie/eli/2001/si/600/made/en/print>

https://www.jongbloed-fiscaaljuristen.nl/tips_trucs/tips_eigen_woning/monumentenwoning_en_fiscus/rijksmonument_en_fiscus/

<https://www.kr-karlovarsky.cz/temata/kultura-pamatkova-pece/pamatkova-pece/informace-pro-vlastniky-kulturni-pamatky/jak-muze-vlastnik-kulturni-pamatky-usetrit-na-danich#:~:text=Z%C3%A1kon%20%C4%8D.%20338%2F1992%20Sb.%2C%20o%20dani%20z%20nemovitosti%2C,a%20na%20nich%C5%BE%20jejich%20vlastn%C3%ADci%20prov%C3%A1d%C4%9Bj%C3%AD%20stavebn%C3%AD%20%C3%BApravy.>

<https://www.lansstyrelsen.se/english/society/cultural-environment/grants-for-cultural-historical-environments.html>

https://www.lfd.sachsen.de/denkmalfoerderung-3993.html?utm_source=chatgpt.com

<https://www.ltk.lt/tyrimai-ir-statistika/kulturos-tyrimai/savivaldybiu-veiklos-kulturos-paveldo-apsaugos-srityje-2023-metais-183>

<https://www.mk.gov.cz/podpora-obnovy-kulturnich-pamatek-prostrednictvim-obci-s-rozsirenou-pusobnosti-cs-274#:~:text=Ministerstvo%20kultury%20vyhla%C5%A1uje%20program%20Podpora%20obnovy%20kulturn%C3%ADch%20pam%C3%A1tek,Dokumenty%20a%20podklady%20programu%20ke%20sta%C5%BEen%C3%AD%3A%20Vyhodnocen%C3%AD%20programu%3A>

<https://www.museovirasto.fi/fi/avustukset>

<https://www.nwra.ie/wp-content/uploads/2025/01/V3-FINAL-Guideline-Document-for-Applicant-NWRA-THRIVE-Strand-2-Call-2-1.pdf>

https://www.offaly.ie/app/uploads/BHIS-2025-Booklet-Guidence-for-Applicants-Final.pdf?utm_source=chatgpt.com

<https://www.prawo.pl/podatki/czy-budynek-wpisany-do-rejestru-zabytkow-podlega-zwolnieniu-z-podatku-od-nieruchomosci,6297.html#:~:text=Stosownie%20do%20art.%207%20ust.%201%20pkt%206,z%20wyj%C4%85tkiem%20cz%C4%99%C5%9Bci%20zaj%C4%99tych%20na%20prowadzenie%20dzia%C5%82alno%C5%9Bci%20gospodarczej.>

<https://www.propamatky.info/cs/financovani/cela-cr/dotace/podpora-obnovy-kulturnich-pamatek-prostrednictv/2737/>

<https://www.raa.se/stoddokument-bebr/lagar-och-ansvar/>

<https://www.restauratiefonds.nl/particulier/financiering/alle-financieringen/amsterdams-restauratiefonds>

<https://www.restauratiefonds.nl/particulier/financiering/alle-financieringen/duurzame-monumentenlening#tab-vereisten>

<https://www.restauratiefonds.nl/particulier/financiering/alle-financieringen/restauratiefonds-hypotheek>

<https://www.revenue.ie/en/personal-tax-credits-reliefs-and-exemptions/land-and-property/expenditure-on-approved-buildings-and-gardens/approved-buildings-gardens-and-objects.aspx>

<https://www.revenue.ie/en/tax-professionals/tdm/income-tax-capital-gains-tax-corporation-tax/part-10/10-13-01.pdf>

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/motion/skatteavdrag-for-underhall-av-kulturhistoriskt_ge02sk378/

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20101121-om-bidrag-till-forvaltning_sfs-2010-1121/

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kulturmiljolak-1988950_sfs-1988-950/

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/;](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/)

<https://www.sb.lt/lt/naujienos/kulturos-paveldo-objektu-atnaujiniui-palankios-finansavimo-salygos>

<https://www.zakon.hr/z/2071/zakon-o-turistickoj-pristojbi>

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/kiinteistovero/remontointi-perusparannukset-ja-rakentaminen/#:~:text=Yleens%C3%A4%20remontit%20ja%20perusparannukset%20nostavat%20rakennukset%20verotusarvoa%20ja,sen%20kiinteist%C3%B6vero%20nousee%20verattuna%20alkuper%C3%A4isess%C3%A4%20kunnossa%20olevaan%20rakennukseen.>

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/vahennykset/kotitalousvahennys/>