

# Paide linnaruumi mõttekoda „Rahastus, sanktsioonid“

**23. jaanuaril 2017 Wabalinna majas.**

Osales 8 inimest: Siret Pihelgas, Andres Kõnno, Karen Klandorf, Andry Krass, Reino Lõhmus, Marje-Ly Rebas, Tiit Kanne, Rainer Eidemiller.

**Rainer** tegi sissejuhatuse: selles teemas räägime peamiselt ajalooliste hoonetega seotud rahalistest toetustest ja sanktsioonidest, sest vanade majade piirkonnad on Paide peamine murekoht, need mõjutavad praegu linna väljanägemist ja asustatust kõige rohkem. Ja just vanade majade seoses on ka mõttekodade osalised ise huvi näidanud ja infot pakkunud.

Vanalinna kaitseala puudutavad muinsuskaitseameti poolt antavad toetused. Soovitan lugeda 2014. aastal valminud uuringu aruannet „Eraomandis oleva kinnismälestise hoidmine“. Seal on ülevaade antud toetustest, mida on vanalinna majade jaoks kaht liiki: kinnismälestiste avariirestaureerimise tööde toetamine ja toetus kultuurimälestiste omanikele ja valdajatele. Näiteks 2013. a andmetel on toetust antud ühe objekti kohta vahemikus 300-20 000 eurot, ehk keskmiselt 3500 eurot (objekte on olnud 125). Aruandes on ka päris põhjalikult käsitletud majaomanikke peamisi muresid ja takistusi majade ennistamisel ning antud soovitusi muinsuskaitsepoliitika muutmiseks, mh hõlmab muinsuskaitsealade koomale tõmbamist, nõuete paindlikumaks muutmist aga samas sanktsioonide jõulisemat rakendamist (sunniraha, asendustäitmine). Need on täpselt need asjad, mida oleme ka oma mõttekodades rääkinud ning pidanud vajalikuks ka Paides järgida. Panen uuringu majalugude foorumisse üles ka.

Lisaks sellele on meil Paide linna restaureerimistoetused, millest räägib lähemalt Marje-Ly.

Minu arust tasuks edasi minna ka aeg-ajalt üleval olnud ideega fondi asutamisest, millest saaks majade kordategemist toetada. Kohalikest maksudest ilmselt rääkida ei ole mõtet, sest pärast Tallinna müügitaksu segadust ja müügitaksu tühistamist kohalike maksude seadusest ei olegi meil ühtegi seadusega võimaldatud kohalikku maksu, mida kasutada saaksime.

Ja lõpuks muidugi sanktsioonid, st kuivõrd saab täiesti hoolimatute majaomanike suhtes kasutada sundvõõrandamist, sunniraha ja asendustäitmist ja kui palju seda seni tehtud on.

**Karen:** Jah, sellises ulatuses muinsuskaitseameti poolt antud toetused on realistlikud, minu kogemusel on keskmine toetussumma olnud küll suurem aga see ongi ilmselt piirkonniti erinev, ehk on kusagil väga palju väikesi toetusi. Peaprobleemiks on minu arvates hoopis see, et vähemalt siin Paides neid toetusi eriti ei küsita, meelde tuleb Tallinna 31 (viimati eeskoja remont) ja nn Kaval-Antsu maja.

Aga vahel on toetused olnud ka mitterahalised, näiteks viimati Tallinna 44 tehtud muinsuskaitseameti korraldatud tapeediuuringud, kus palju töid tehti ära nõ vabatahtlike abiga ja majaomanikule ei läinud need midagi maksma.

**Marje-Ly** tegi ülevaate Paides linnas alates 2007. aastast välja antud restaureerimistoetustest. Alates 2007. aastast toetusi määratud kogusummas 52775,53 eurot 29-le erinevale objektile + 16 korduvat (samale objektile on eelnevalt toetus määratud) toetuse määramist. Muinsuskaitse eritingimuste koostamist toetatud 14 korral, ehitusprojekti koostamist 2 korral.

**Rainer:** ma teen ettepaneku, et restaureerimistoetuste andmisel arvestataks ka majaomaniku enda tööpanust. Praegu hüvitatakse 50% tööde maksumusest, ülejäänud osa peab majaomanik rahaliselt panustama. Aga kui ta raha asemel panustab oma tööga? See, kuidas tööd rahaliselt hinnata on ainult meetodika küsimus, seda on tehtud teistes toetusmeetmetes. Näiteks on vaja värvida maja sein: esitab hinnapakumise, kus on värvi hind ja pakutava värvimisteenuse hind ning pakub, et teenuse asemel teeb selle töö ise. Sel juhul võiks ikkagi lähtuda summast värvi hind+teenuse hind ja hüvitada sellest 50%, ehkki realselt omanik teenuse eest ei maksa, vaid teeb selle ise. See toetaks

oluliselt neid majaomanikke, kes on valmis ise, oma tööga majade kordategemisse panustama ja annaks sõnumi, et kas nii on võimalik ja et linn seda toetab.

**Siret:** minul tekib siin üldse küsimus, et kas maja värvimine on ikka selline töö, mida üldse peaks restaureerimistoetustest toetama. See on elementaarne maja korrashoid, mida peavad tegema ka need majaomanikud, kelle majad ei asu kaitsealas.

**Rainer:** Jah nõus, värvitööd oli lihtsalt näide, kuigi vana maja värvimisel on oma spetsiifika ja kulud, mida uue maja puhul pole (vana laudise puhastamine, ainult kallimate linaõlivarvide kasutamine jne).

**Karen:** restaureerimistoetuste vähemalt algne idee oli ju selles, et hüvitatakse vahe – see osa, mille võrra vana maja kordategemisel valitud õiged materjalid ja vahendid on tavalistes kallimad.

**Rainer:** nõus aga alati seda vahet ei ole olemas, st mõnikord on õigete materjalide ja töövõtete kasutamine samas hinnaga, st mõlemad toetamise võimalused peaksid olemas olema, nii vahe hüvitamine kui ka üldine mingis %-s hüvitamine.

**Karen:** mul on ettepanek, et me hoopis kuidagi ühtsemalt korraldaksime muinsuskaitseameti ja linnavalitsuse poolt antavaid toetuseid. Praegu on tihti probleemiks see, et linna toetuse saamiseks on vaja leida see 50% oma raha, muinsuskaitseamet ei ole üldse omafinantseeringut nõudnud, nüüd on hakanud see olema u 10%. Aga kui inimene saaks kasutada korraga mõlemat, siis saaks tegelikult tema omafinantseeringu osa näiteks muinsuskaitseameti toetusega ju katta.

**Siret:** vägagi nõus, et sedasi tulekski teha.

**Andry** tegi ettekande „Sanktsioonid ja toetused – kellele piitsa, kellele präänikut?“:

1. Vaba turumajanduse mõju Paide kinnisvarakeskkonnale

Hea asukohaga, renoveerimist vajava elamu müügihind Paide linnas: ~120 eur/m<sup>2</sup>

Miljööväärtuslikus piirkonnas asuva elamu renoveerimiskulu suurus: ~ 680 eur/m<sup>2</sup>.

Heas seisukorras ja asukohaga elamu müügihind Paide linnas: ~800 eur/m<sup>2</sup>

Järeldus: Paide ajaloolise linnaosa taandarengus ei saa süüdistada kinnisvaraturgu. Arenguprobleem on seotud omandiõiguste piirangutega või madala nõudlikkusega või mõlemaga.

2. Probleem-lahendus, näide 1

Probleem: kõrgendatud ehitus- ja korrashoiunõuded, topelt järelevalve.

Lahendus: järelevalveorganid koostavad ja avalikustavad ehitusregistris ehitiste renoveerimisele esitatavad nõuded iga ehitise kohta eraldi.

Lahendus annab kinnisvaraomanikule kindlustunde renoveerimistööde eelarve koostamisel, hoiab kokku tema aega, ning võimaldab ära hoida planeerimata kulude tekkimist.

3. Probleem-lahendus, näide 2

Probleem: „säätorenoveerimise“ maha vaikimine / topelt standardite rakendamine/ 17.sajandi miljöoga mittesobivate ehitusmaterjalide kasutamine.

Lahendus: nõuete reaalsusega vastavusse viimine põhimõttel, *mis on lubatud ühele omanikule, tuleb lubada ka teisele ja vastupidi (tagasiulatuvalt)*. Lahenduse tulemusena laieneb kaasaegsete ehitustehnoloogiate ja –materjalide kasutamine, väheneb renoveerimistööde maksumus, kiireneb linnaruumi korrastamise tempo.

4. Probleem-lahendus, näide 3

Probleem: renoveerimistööde eelduseks olevate uuringute ajakulu ja maksumus.

Lahendus: uuringute kulud kannavad järelevalve organid (Muinsuskaitseamet, Paide linn).

Lahenduse tulemusena välistatakse omaniku jaoks renoveerimiskulude suuruse ettenägematus

ja/või mitmekordne suurenemine. Lisaks on järelevalveorganid motiveeritud oma tegevust senisest rohkem läbi mõtlema, mis vähendab *pro forma* läbiviidavate uuringute hulka.

#### 5. Probleem-lahendus, näide 4

Probleem: kaasaegsetele elukeskkonna loomiseks vajaliku taristu puudumine ja sellest tulenev huvipuudus kinnisvara ostmise vastu.

Lahendus: lahendada probleem põhimõttel, „*kui Muhamed ei lähe mäe juurde, siis läheb mägi Muhamedi juurde*“, näiteks lubada lihtsustatud korras ehitiste tänava suhtes kõrgemale tõstmist, - lammutamist, keldritasandite täitmist jms töid, eeldusel, et need ei kahjusta üldist miljööväärtust. Lahenduse tulemusena tõuseb kinnisvara atraktiivsus ja hind.

#### 6. Vajame etteantud raamist väljas olevaid lahendusi. Elagu Paide !

**Arutelu**: Probleem ei pruugi siiski tingimata olla ainult kõrgendatud nõudmistest. Me ei saa võrrelda Paide vanalinna ja Tartu miljööväärtuslikku ehituspiirkonda, sest need ongi erineva regulatsiooniga alad, esimeses kehtivad muinsuskaitse seaduse ja vanalinna kaitseala määrusega kehtestatud nõuded, teises kohaliku omavalitsuse kehtestatud nõuded. Kui võrdleksime Paide vanalinna Tartu vanalinnaga või ükskõik millise Eesti teise linna vanalinnaga, siis on tingimused ja nõuded igal pool samad. Pealegi ei ole meie, st Paide linna võimuses muuta vanalinna kaitsealas olevaid nõudeid, need on kehtestatud kas Riigikogu ja Valitsuse poolt ja ainult nemad neid ka muuta saavad, seejuures vaevalt et tehtaks Paidele mingit erandit, tegemist on ikkagi üle-eestilise ühtse muinsuskaitse kontseptsiooniga. Aga nagu näha 2014 uuringust, siis tegelikult on soov minna paindlikumaks minemise teed. Paides ei ole enamasti probleem rangemates nõuetes, konkreetse objekti puhul on alati võimalik leida kompromisse. Probleem on pigem omanike valmiduses üldse midagi tegema hakata. Kindlasti ei ole takistusi näiteks vanade majade kõrgemaks tõstmises või eriti avariolukordades ka näiteks eterniitkatuse lubamises. Põhjus, miks siin maja otsivad inimesed lõpuks eelistavad väljaspool kaitseala olevaid maju ei ole peamiselt nõuete erinevuses, vaid selles et väljaspool kaitseala on majad lihtsalt palju paremas seisukorras.

Väga keeruline on kindlasti hakata ka nõ tagasi keerama mingeid valesid otsuseid, kus majaomanikel on lubatud kasutada valesid materjale või valesid lahendusi, kuigi sellised asjad on praegugi tõesti komistuskiviks – inimene küsib, et miks tema tohtis aga mina ei tohi? Pigem tuleks praegu võimalikult paindlikult ja mõistlikult siiski püsida nõuete juures.

See on väga hea mõte, et näiteks ehitisregistrisse tekiks väli, millelt huviline saab lugeda selle konkreetse majaga seotud nõudeid. Seda praktiliselt teostada ei ole võib-olla alati lihtne. Kerge on sinna panna need üldised nõuded, mis tulevad õigusaktidest ja siis ka näiteks tehtud inventeerimised (Paide vanade majade väärtuslikke ja säilitamist vajavaid detaile on inventeeritud ja need dokumendid saaks üles panna). Aga palju keerulisemaks läheb siis kui tegu on konkreetsete ehituslike lahendustega. Need sõltuvad ikkagi omaniku soovist – mida ta üldse selle majaga teha tahab, alles seejärel saab hakata tegelema uuringutega, et mida saab ja tohib teha ning pakkuda välja erinevaid lahendusi. Vana maja puhul ei ole selliseid lahendusi võimalik tihtipeale enne pakkuda, kui konstruktsioon on avatud ja maja tegelikku olukorda põhjalikult uuritud.

Seepärast ei saa me kindlasti ära jätta uuringuid, ilma nendeta ei olegi võimalik maja renoveerimise nõ lähteülesannet määrata, see jääb paratamatult lisaks ehituslikule järelevalvele.

Toetuste osakaalu tuleb tõesti proovida tõsta. Kavas on seadusemuudatus, mille järgi enne restaureerimist tehtavad muinsuskaitse eritingimused maksakski täies ulatuses Muinsuskaitseamet kinni.

Kui vaadata kinnisvara ostu, ennistamise ja müügihindu, siis numbrites ta võib nii välja näha tõesti. Restaureerimise ja ehitamise hinnad on ju üle Eesti samad. Teine asi on see, kas Paides ka realselt on võimalik sellist müügihinda saada, st päriselt ka selle hinnaga midagi maha müüa. Ja põhiküsimus ongi muidugi selle kõige suurema summaga, ehk restaureerimistööde summaga seotu. Paide olusid arvestades ei osteta siia vanu maju ilmselt investeringuks (või see vähemalt ei tööta Paides), pigem ikka kodu rajamiseks ja siis ei ole müügihind peamine argument. Aga samas tuleks sellist arvestust

tõesti hakata positiivsena kuidagi esile tõstma – ka Paides on võimalik nõ ilma miinuseta vanadesse majadesse investeerida. Sellised asjad peaksid kõik olema osa Paide linna kohaturundusest.

**Rainer:** lõpuks veel paar sõna sanktsioonide kohta. Oleme juba rääkinud, et neid tuleks senisest rohkem rakendada, seda on ka üle-eestiliselt leitud. Muinsuskaitse seadus näeb kõige äärmuslikuma vahendina ette sundvõõrandamist aga seda korraldab Vabariigi Valitsus ja see on keeruline menetlus. Olemas on veel sunniraha võimalus (kuni 1300 eurot ühel korral) ja asendustäitmine. Nende kohaldamine on tegelikult suhteliselt lihtne ja samas väga tõhus, sest erinevalt trahvist ei karistata, vaid esmalt nõutakse kordategemist ja selle mittetäitmisel määratakse sunnirahana mingi summa. Inimene saab siis valida, et kas maksta 1300 eurot niisama ära või teha selle eest midagi oma majas korda.

**Siret:** me oleme tegelikult sunnirahasid hakanud aina rohkem kasutama ja need toimivad väga hästi. Heakorraga seoses on saadetud palju märgukirju. Paljudel juhtudel ongi märgukirjade järel asjad ise ära tehtud, muudel juhtudel on aga just sunniraha korraldused pannud asjad ära tegema. Olen nõus, et sunniraha tuleks veelgi rohkem kohaldada, eriti vanalinnas.

(Andmed Tiina Kivilalt: 2016. aastal on välja saadetud 58 märgukirja, neist 38 olid kinnistu heakorra teemal (niitmise, üldine heakord, hekkide ja puude lõikamine, prahi koristamine ja hoone korrashoid), ülejäänud olid siis kinnistuga piirneva kõnnitee hooldus, lemmikloomade pidamine, korraldatud veoga liitumine, reklaami kleepimine mitte ettenähtud kohta jmt.)

**Rainer:** lõpuks veelkord see mõte, mis esimesel kohtumisel välja öeldi ja mida ka paar aastat varem on saanud arutada: sellise fondi loomine, mida saaks vanalinna majade kordategemiseks kasutada. See on omaette reglemendi teema, kuidas ja milliseid maju toetada aga kui vaatame Valevi käima pandud kogukonnafondi, milles toetatakse erinevaid üritusi (vahel ka väiksemaid oste), siis see töötab väga hästi – inimesed ja organisatsioonid annetavad ja selle rahaga tehakse tõesti midagi ära. Ja see on meie enda kohalik fond. Võib-olla leiduks inimesi, kes samamoodi oleksid nõus oma raha annetama vanalinna korda tegemiseks. Ja rahastus ei peaks tulema ainult annetustest näol, rahastus võib olla ka investering (analoogselt näiteks Saksamaal toimivad nõ kogukonnapangad). See on väga suur ja põhjalik ettevõtmine aga iseenesest tehtav ja annaks võimaluse kogukonnal otseselt vanalinna kordategemisse panustada.

**Siret:** jah, taolise fondi loomist tuleks kindlasti veel arutada.

**Viimase kohtumise (üldvisioon) lükkaks järgmisest esmaspäevast kaugemale, et jääks rohkem aega arutatud teemasid kokku võtta. Kohtumine võiks toimuda näiteks 20. veebruaril.**