

Ehituspärandi kultuuriväärtuse hindamine

1. Sissejuhatus

Kultuuri arengukava aastateks 2021–2030 toob muinsuskaitse valdkonna arenguvajadusena esile, et *mälestiste nimekiri ei vasta tervikuna riikliku kaitse eeldusele, olemasolevad andmed on puudulikud ning mälestiste nimekiri vajab ajakohastamist. Et kultuurimälestiste nimekiri oleks ajakohane esindusnimekiri riikliku kaitse all olevast pärandist, tuleb viia läbi nimekirja inventuur.*¹ Juba 2007. aastal valminud Riigikontrolli audit tõi tähtsamate tähelepanekute seas välja: *Osa väärtuslikku kultuuripärandit on veel kaitse alla võtmata ja mälestise staatuses on asju, mis seda ei vääri, sest alusvaldkonnauuringuid on tehtud vähe ning mälestiste nõukogudeaegsed nimekirjad võeti osaliselt automaatselt üle.*² Vabariigi Valitsuse tööplaanis sõnastati 2023. aastal ühe ülesandena läbi viia muinsuskaitseobjektide inventuur.³

2019. aastal kehtima hakanud muinsuskaitse seadus annab aluse ja eesmärgi korrastada mälestiste nimekirja selliselt, et riikliku kaitse all oleks Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikum osa, millel on teaduslik, ajalooline, kunstiline või muu kultuuriväärtus. Mälestiste inventuuri ja hindamise aluseks on kultuuriministri määrus „*Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid*“⁴, kus on seatud üldised ja erinevate mälestiste liikide kaitse eelduse hindamise kriteeriumid.

Muinsuskaitseameti strateegias aastateks 2024-2028 on üheks eesmärgiks seatud kultuurimälestiste nimekirja korrastamine.⁵ Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga moodustati 20.03.2023 nimekirjade korrastamise läbi viimiseks komisjon, mille ülesandeks oli mh probleemkohtade tuvastamine ja tegevuskava koostamine mälestiste inventuuri läbi viimiseks.⁶ Sellest tulenevalt on kokku lepitud, et mälestiste nimekirja korrastamise peamised suunad on ebatäpsete andmete kõrvaldamine ja topelt kaitsete lõpetamine kõikides mälestiste liikides ning ehitis- ja kunstimälestiste väärtuspõhine hindamine.⁷

1.1. Ehitismälestised

Kultuurimälestiste registri 03.03.2025 seisuga on ehitismälestisi 5054 ja hinnanguliselt jagunevad need hoonete liigi põhiselt järgnevalt:⁸

- 46% mõisakompleksid
- 15,8% elamud
- 11% pühakojad, kirikuaiad, pastoraadid
- 6,6% tuletornid koos abihoonetega
- 5,7% militaarpärand (sh kindlusehitised)
- 5,5% talukompleksid
- 1,7% koolimajad,

¹ Kultuuri arengukava 2021-2030 | Kultuuriministeerium

² <https://www.riigikontroll.ee/tabid/206/Audit/1984/Area/16/language/et-EE/Default.aspx>

³ <https://valitsus.ee/valitsuse-eesmargid-ja-tegevused/valitsemise-alused/tegevusprogramm-0>

⁴ Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid – Riigi Teataja

⁵ https://www.muinsuskaitseamet.ee/sites/default/files/documents/2024-09/Muinsuskaitseameti%20strateegia%202024%20-%202028_0.pdf

⁶ Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirj nr 1.1-5/17-A, 20.03.2023.

⁷ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/amet-koostoo-uidised-ja-kontakt/arendus-ja-koostooprojektid/malestiste-nimekirjade-korrastamine>

⁸ Kaire Tooming ettekanne „Nimekirjade korrastamise seminaril“ 17.04.2024.

- ülejäänud hooneliigid kokku 7,7 %.

Varasemalt on ehituspärandi väärtuspõhist hindamist rakendatud kõige ulatuslikumalt Kultuuriministeeriumi tellimusel aastatel 2007-2012 läbi viidud projekti „*Eesti 20. sajandi väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs*“ raames. Projekti materjalid on digitaalselt kättesaadavad kultuurimälestiste registris⁹ ja Muinsuskaitseameti kodulehel¹⁰. Maakonnapõhine ehitismälestiste hindamine viidi läbi 2012. aastal kui kultuuriministri poolt moodustatud töörühm¹¹ tellis pilootprojektina analüüsi „*Pärnu maakonna ehitismälestiste väärtuspõhine hindamine*“, koostajad Epp Lankots ja Leele Välja.¹²

Muinsuskaitseamet kutsus 2024. aastal kokku ehituspärandi hindamise töörühma,¹³ mille ülesandeks oli:

- 1) välja töötada ehitismälestiste nimekirja korrastamise üldised põhimõtted;
- 2) määratleda mälestiste liikide vahekorda ning hävinenud pärandi mõistet;
- 3) määrata valdkonnapõhised põhimõtted ja kriteeriumid;
- 4) hinnata väljatöötatud metodoloogia alusel läbi viidud piloteeritava valdkonna ehituspärandi analüüsi tulemusi.

Töörühma esialgseid ettepanekuid arvestades tellis Muinsuskaitseamet arhitektuuriteadlaselt ja muinsuskaitseeksperdilt Leele Väljalt ehitismälestiste hindamise piloteerimiseks „*Eesti õigeusu ehituspärandi analüüs ja hindamise metodoloogia välja töötamine ning ettepanekute tegemine õigeusu ehituspärandi osas riikliku kaitse kehtestamiseks ja/või lõpetamiseks*“. Töö käigus jagati õigeusu kirikud oma korda tüüpiliselt, näiteks: *Scheeli viiskuppelkirikud, materjaliehad viiskuppelkirikud, kolmeosalised kirikud, vanausuliste palvelad, tsässonad jne.* Kokku oli 12 erinevat tüüpi.

Koostatud analüüsi põhjal sai kinnitust, et suuremahulise hindamise läbi viimiseks ja edasiseks analüüsiks on mõistlik kasutada punktidega hindamist. Lähtuvalt hooneliigist tuleb kokku leppida ja eelnevalt testida, milliseid ehitismälestiste kriteeriumid on hinnatava hooneliigi suhtes relevantid ja määrata kriteeriumide osakaalud. Arvestades hinnatavate ehitiste hulka on oluline töö alguses määratleda konkreetse töö maht ja etapid sh võimalikult täpselt sõnastada hoonetüübi definitsioon. Antud töös hinnati õigeusu kirikuhooneid, välja jäid õigeusu muu ehituspärand nagu näiteks preestrimaja, koolimaja jms. Hoonete hindamisel kasutati 11 (kriteeriumide erandlikkus või tüüpiline vahel tuleb teha valik) ehitismälestise kriteeriumi skaalal 0-3, lisaks hinnati koheselt riikliku kaitse eeldusi (neid on kolm) skaalal 5-3-1-0.

Tuginedes varasamatele materjalidele ja pilootprojekti kogemusele koostas Muinsuskaitseamet ehitiste hindamise meetodika koos täiendatud hindamistabeliga. Piloothindamine tõi välja, et mõistlik on kasutada kriteeriumidel erinevaid osakaale ja olulisematel kriteeriumidel peaks olema laiem punktiskaala. Seepärast on koostatud meetodikas ettepanek kasutada väga oluliste kriteeriumide puhul hindamiseks 10-punktilist skaalat, mis toob paremini välja objektide vahelised erisused kui korraga on hindamisel suurem hulk ehitisi. Riikliku kaitse eelduste

⁹ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=generalinformation>

¹⁰ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/kultuuriparand-eestis/vaimuvara/uurimused>

¹¹ Kultuuriministri Rein Lang käskkirj nr 209 (28.04.2011). Töörühma liikmed: Leele Välja (Arhitektuurimuuseum, esimees), Ülle Jukk (Muinsuskaitseamet), Oliver Orro (Eesti Kunstiakadeemia), Liisa Pakosta (Eesti Muinsuskaitse Ümarlaud, Riigikogu Kultuurikomisjon), Anneli Randla (Eesti Kunstiakadeemia). Juurde olid kutsutud: Anton Pärn (Kultuuriministeerium), Liina Jänes (Kultuuriministeerium, 2012-2013), Tarvi Sits (Muinsuskaitseamet, 2012-2013), Triin Talk (Muinsuskaitseamet, 2013), Epp Lankots (Eesti Kunstiakadeemia, 2012).

¹² http://umarlaud.edicvpages.com/files/parnu_piloot_projekt.pdf

¹³ Töögruppi kuulusid: Kaire Tooming, Kais Matteus, Ilme Mäesalu, Kadri Tael, Tarvi Sits (kõik Muinsuskaitseamet), välised eksperdid arhitektuuriteadlased Mart Kalm, Oliver Orro, Leele Välja, juurde kutsutud Reesi Sild (Kultuuriministeerium) ja Ave Elken (Muinsuskaitseamet)

hindamine toimuks analüüsi viimases etapis, kui eelvalik on tehtud ehk kõik ehitisi ei pea sel juhul kahekordselt hindama. Samuti peaks olema hindajaid vähemalt kolm, kellest üks juhiks hooneliigi/tüübi analüüsi läbiviimist.

2. Metoodika aluspõhimõtted

Eelnevale tuginedes on koostatud käesolev ehitismälestiste väärtuspõhise hindamise metoodika, mille põhjal hinnatakse ehitismälestisena kaitse all olevate objektide vastavust riikliku kaitse eeldusele ning ajastulist ja tüpoloogilist esindatust riiklikus kultuurimälestiste nimekirjas.

Metoodika alusel tehtud analüüsi tulemusel tehakse ettepanekud mälestiste nimekirja muutmiseks, et riikliku kaitse all oleks Eesti ehituspärandi väärtuslikum osa. Riiklikku kaitset mitteomava ehituspärandi puhul, mis on kultuurimälestiste nimekirjas valdkondlikult alaesindatud, kuid vastab riikliku kaitse eeldusele, tehakse ettepank alustada kaitse alla võtmise menetlust.

Ehituspärandi nimekirja ülevaatus toimub hooneliikide kaupa (nt taluarhitektuur, sakraalvaldkonna ehitised, mõisaarhitektuur, administratiivhooned, koolihooned jne), konteksti loomisel võetakse arvesse ka riiklikku kaitset mitteomavat pärandit ja vajadusel täiendatakse ehituspärandi nimekirja. Muuhulgas peetakse silmas erinevate hoonetüüpide esindatust ehitismälestiste nimekirjas ehk proportsionaalsust. Hooneliigid võivad omakorda jaguneda hoonetüüpideks, näiteks hooneliigi sakraalehitised moodustavad hoonetüübid: kirik (luteri, katoliku, õigeusu), klooster, palvemaja, tsässon, kabel, kirikuaed, pastoraat jms.

Mälestiste nimekirja korrastamisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

Nimekirja korrastamine

- Ehitised, mis on rajatud enne 1710. aastat, on vanuse kriteeriumist lähtuvalt üldjuhul mälestised ja täiendavat hindamist ei vaja.
- Ehitismälestise kaitse lõpetamist kaalutakse, kui hoonetüübi põhisel hindamisel on tulemuseks vähem kui 45% võimalikust maksimumist (vt peatükk 4) ja analoogsed hooned on ehitismälestiste nimekirjas üle esindatud. Muuhulgas võidakse teha ettepanekuid:
 - kohalikule omavalitsusele märkida ehitise omavalitsuse üldplaneeringus kui kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objekt;
 - dokumenteerida hoone enne kaitse lõpetamist. Dokumenteerimise vorm/ankeet miinimumnõuded kinnitatakse eelnevalt Muinsuskaitseameti poolt.
 - rakendada komplekskaitset, kui hoone on tervikliku kompleksi väärtuslik osa.
- Riiklikku kaitset mitteomav ehituspärand, mis hoonetüübi põhisel hindamisel saab rohkem kui 45% maksimumsummast ning on senises nimekirjas valdkondlikult alaesindatud, tehakse ettepanek alustada kaitse alla võtmise menetlust.
- Muinsuskaitsealal asuvad ehitismälestised, kui tegemist ei ole oma hoonetüübi eriti silmapaistva näitega, võib teha ettepaneku kaitse lõpetada ja määrata hoonele muinsuskaitseala vastav kaitsekategooria.
- Rekonstrueeritud hoone – kui tegemist on hoonega, mis on taastatud parimate teadmiste alusel võimalikult originaali lähedaselt või ajastutruult, on oluline osa kompleksist või

suure sümboolse tähendusega (näited: Nõmme turuhoone, Paide Vallitorn) jäävad üldjuhul ehitismälestiseks.

- Lõpetada ehitismälestise (hoone) kaitse, kui põhikonstruktsioonidest (katusekate, katusekonstruktsioon, seinad, vahelaed, vundament/sokkel) on kokku säilinud alla 30%.¹⁴

Kompleksid

- Mälestiste kohta, mis paiknevad väikesel maa-alal ja moodustavad ühtse ning väärtusliku kompleksi, tehakse ettepanek kaitsta kompleksina¹⁵, mille puhul on üksikud hooned määratud mälestise koosseisu (nt mõisad, talud, tööstushooned) ja luua kompleksile ühine kaitsevöönd;¹⁶
- Rohkelt säilinud hoonetega kompleks on väga väärtuslik ka siis, kui osa hoonetest on rekonstrueeritud või varemestunud, sh ei pea rekonstrueeritud või varemestunud hooned säilitama mälestise staatust.
 - Arvukalt säilinud kõrvalhoonetega mõisakompleksi väärtust ei vähenda hävinud või ümber ehitatud peahoone.
- Suurel maa-alal hajusalt paiknevate hoonetega komplekse võib kaitsta hoone kaupa ehk üksikmälestistena (nt mõisakompleksid, tööstuspäränd, militaarpäränd jms). Sel juhul tuleb kaaluda ühise kaitsevööndi loomise vajadust, üldjuhul rakendatakse siis üksikobjekti kaitsevööndit;
- Kui kompleksist on säilinud üksik(ud) kõrvalhoone(d), siis lähtutakse hindamisel hoone väärtusest võrrelduna teiste samatüübiliste hoonetega;

Varemed

- Varemeid hinnatakse oma hoonetüübi kontekstis ning sarnaste hoonete võrdluses eelistatakse mälestisena säilitada terviklikumalt säilinud hooneid. Hoonetüübi vähese esindatuse korral hinnatakse riikliku kaitse vajadust ka varemete puhul ning varemete hindamisel lähtutakse muuhulgas varemete ruumilisest positsioonist ja maamärgi väärtusest;
- Varemestunud ehitised, mis on rajatud enne 1710. aastat, on vanuse kriteeriumist lähtuvalt mälestised. Kui ehitismälestisest varemetel, mis on rajatud enne 1710. aastat, ei ole säilinud või on säilinud vähesel määral maapealne osa, siis tehakse ettepanek jätkata riiklikku kaitset arheoloogiamälestisena;
- Hilisemast ehitusperioodist (so pärast 1710. aastat) pärit varemete puhul on riiklik kaitse põhjendatud objektide puhul, millel on väga oluline arhitektuurne väärtus ja on sarnaste hoonete võrdluses kõrgelt hinnatud.

¹⁴ Hävinud mälestiste hindamiseks on eraldi meetodika, piloteeritakse 2025.a. kevadel.

¹⁵ Kultuuriministeriumi juurde 2011. aastal moodustatud ehitismälestiste väärtuspõhise hindamise töörühm tegi 2013 aastal muuhulgas ettepaneku: *Vaatamata rahvusvaheliste suundumustele käsitletakse ehitisi jätkuvalt objektikeskselt, ansambli ja kompleksi olulisus ei tule välja, planeeringuliste lahenduste kaitse võimalusi napib. /.../ Tegelikult on mõistlik paljudel juhtudel kasutada kompleksi mõistet. Kui mälestise tunnus on „osa tervikust”, peaks kaitse all olema tervik. Kompleksina kaitset oleks otstarbekas rakendada paljude objektide puhul (nt mõisa pea- ja abihooned; kirikuhoone, -aed ja piirdemüür).*

¹⁶ Ehitismälestis on hoone koos selle interjööri, sealhulgas sisekujunduselementide ja hoone algse funktsiooniga seotud sisseseadega, rajatis või ehituslik kompleks, mis on oluline Eesti arhitektuuriajaloo ja ruumilise keskkonna arengu tähistaja ja mitmekesise elukeskkonna hoidja (MuKS § 11 lg 4). **Hoolduskava** on mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilimise tagamiseks koostatud kasutamise-, korrashoiu- ja hooldamisnõuannete kogum, mis arvestab mälestise või ehitise eripära. Hoolduskava sisaldab mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilitamiseks vajalike remondi- ja hooldustööde ning selleks kasutatavate materjalide ja töövõtete sobivuse, asjakohasuse ja õigeaegsuse soovitusi, mis abistavad omanikku säilitamiskohustuse täitmisel (MuKS § 45 lg 1-2).

3. Ehituspärandi hooneliigid

Ehitismälestiste hindamisel jagatakse objektid **hooneliikideks**, mis omakorda **jagunevad erinevateks hoonetüüpideks**:

- KINDLUSEHITISED (linnus, linnamüür, kindluselamu, bastion jms)
- MÕISAKOMPLEKSID (peahoone, valitsejamaja, majandushoone, rajatis jms)
- SAKRAALEHITISED (kirik, klooster, palvela, kabel, kirikuaed, pastoraat jms)
- TALUKOMPLEKSID (elamu, küün, ait, laut, tuulik jms)
- ELAMUD (eramud, korterelamud, korterelamu-ärihoone jms)
- ÜHISKONDLIKUD HOONED (haigla, apteek, kohtuhoone, koolimaja, kultuurimaja, kõrts jms)
 - administratiivhooned (vallamaja, rajoonikeskus, raekoda jms);
 - kultuuriasutused (seltsimaja, teater, kino jms);
 - haridusasutused (koolimajad);
 - toitlustusasutused;
 - ravi-, spordi- , ärihoone jms
- TRANSPORDIEHITISED (raudteejaamahoone, elamu, depoo, postijaam, sadama ait, tuletorn jms)
- MILITAAREHITISED (patarei, barakk, varjend, elamu jms)
- TÖÖSTUSEHITISED (vabrik, tehas, meierei, elektriyaam jms)

Hindamise läbiviimised toimuvad üldjuhul hoonetüübi põhiselt, mis hiljem moodustavad tervikliku ülevaate hooneliigist. Näiteks sakraalehitiste hindamisel analüüsitakse õigeusu, luteri ja katoliku kirikuid eraldi, kuid kokku moodustavad need hooneliigina meie sakraalehitiste pärandi, samuti hinnatakse eraldi postijaamasid ja raudtee-ehitisi, mis koos moodustavad ühe osa meie ajaloolistest transpordiehitistest jne.

Tuleb arvestada, et hooneliikide jaotus on kokkuleppeline ning mõningatel juhtudel on piirid erinevate hooneliikide ja - tüüpide vahel hägusad või kattuvad. Näiteks mõisakompleksi osaks olevad viina- või klaasivabrikud on ühtlasi meie tööstuspärand. Hindamise läbiviimisel tuleb vältida dubleerimist, küll aga tuleb hindamise tulemusi analüüsida ka horisontaalselt ehk näiteks viinavabriku väärtust on võimalik hinnata nii mõisakompleksi kui ka tööstuspärandi kontekstis. Samuti on põhjendatud regionaalse ehk maakondliku esindatuse jälgimine. Näiteks mõisakompleks, mis üleriigiliselt või mõnes piirkonnas võib olla tavapärase ja esile ei tõuse, võib mõnes teises piirkonnas olla ainus säilinud terviklik mõisakompleks. Hindamise järgselt analüüsistaadiumis vaadatakse ka regionaalset tasakaalu, kuid kamas ei ole põhjendatud seada eesmärgiks kõigi hoonetüüpide esindatuse tagamine kõikides maakondades.

4. Hindamine

Kultuuriministri määrusega on mälestiste liikidele paika pandud kriteeriumid riikliku kaitse eelduse hindamiseks. Asi või maa-ala võib vastata mitmele kriteeriumile, kuid ei pea vastama igale kriteeriumile. Kriteeriumid võivad olla erineva kaaluga.¹⁷

¹⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/110112020007?leiaKehtiv>

Ehitismälestiste väärtuspõhisel hindamisel tuleb arvestada riikliku kaitse eeldustega ja ehitismälestiste kriteeriumidega, seepärast viiakse hindamine läbi kahetasandiliselt. Esimeseks etapiks on hooneliigi või hoonetüübi põhine analüüs ja hindamine lähtuvalt ehitismälestiste kriteeriumidest, mille tulemusel tekib suurem pilt vastava hoonetüübi siseselt ning alus otsustamiseks, millised ehitised vajavad täiendavat hindamist.

Riikliku kaitse eelduste hindamise ja ehitismälestiste kriteeriumid koos hindamisskaalaga on ära toodud metoodika lisas 1.

4.1. Ehitismälestiste hindamise kriteeriumid

Ehitismälestiste hindamisele kohalduvad varasemalt viidatud kultuuriministri määruse § 5-st tulenevad kriteeriumid, sealjuures võivad kriteeriumid olla hoonetüübi hindamisel erineva kaaluga ja väärtuslik pärand ei pea vastama kõikidele kriteeriumitele.¹⁸ Antud juhul ei ole põhjendatud rakendada parkide ja veealuse pärandi hindamise kriteeriume, kuna need on spetsiifilised pärandiliigid ja vajavad eraldi hindamist. Hoonete hindamisel tugineme 13 kriteeriumile, kuid kriteeriumide erandlikkus või tüüpiline vahel tuleb teha valik.

Ehituspärandi hindamisel on **väga olulised seitse kriteeriumi**: vanus; arhitektuuriväärtus; autentsus; interjööri/siseseade säilivus, ümbritseva ajaloolise keskkonna säilivus; terviklikkus ehk ansambel, haruldane või tüüpiline näide (viimasest saab valida üldjuhul ühe, kuna tavapäraselt ei ole võimalik korraga olla haruldane ja tüüpiline). Nende kriteeriumide hindamisskaala on nullist kümneni, suurem punktide variatiivsus aitab enam esile tuua kõige väärtuslikumat pärandit:

- 10 Suurepärane
- 9 Väga hea
- 8 Hea
- 7 Mõõdukas
- 6 Rahuldav
- 5 Kesine
- 4 Vähene
- 3 Väga vähene
- 2 Äärmiselt vähene
- 1 Puudulik
- 0 Puudub

Kriteeriumid, mis on **olulised**, kuid on pigem konteksti loovad, on **kolm**: funktsiooni järjepidevus, silmapaistev mõju või sümbolne tähendus, seos tuntud isikutega. Nende kriteeriumide osakaal on esimesest grupist madalam ja **hinnatakse nullist viieni**: 5 - väga hea; 4 - hea; 3 - rahuldav; 2 - halb; 1 - väga halb; 0 - puudulik

On soovitud, kui hoone kasutamist jätkatakse esialgses funktsioonis, kuid see ei ole primaarne. Pärand säilib kõige paremini, kui see on kasutuses ja kui mõisa laudahoonest saab näiteks tänapäeval siidrivabrik, siis see aitab ajaloolise hoone säilimisele kaasa. Või hinnatud arhitekti poolt projekteeritud hoone hindamisel, mis aga on aja jooksul suures osas ümber ehitatud, on

¹⁸ <https://www.riigiteataja.ee/akt/110112020007?leiaKehtiv>, § 1 lg 2

seos tuntud isikuga oluline, kuid ei ole sama kaaluga kui arhitektuurne autentsus. Seepärast on mõistlik hindamisel sisse tuua kriteeriumite erinev osakaal.

Lisaväärtust annavad **kaks kriteeriumi**: tähtsus ajaloo protsessis ja tehnoloogiline uuenduslikkus. Neid hinnatakse nullist kolmeni ehk annavad lisapunkte, kuid ei ole määrava tähtsusega. Kui hoone peamine väärtus seisneb selle tähtsuses ajaloo protsessis, siis on pigem tegemist ajaloomälestisega. Tehnoloogiline uuenduslikkus on samuti üldjuhul lisaväärtus, kuid mõnede hoonetüüpide puhul, nt tootmis- ja tööstushooned, võib olla põhjendatud sellele ka suurema osakaalu andmine ja liitub esimesse gruppi ehk seitsme väga olulise kriteeriumi juurde või mõne kriteeriumi asemele. Juhul kui hoonetüüpi hindamisel antakse tüübi eripärast lähtudes mõnele kriteeriumile meetodikast erinev osakaal, siis tuleb seda analüüsi seletuskirjas põhjendada. Skaala: 3 – tugev seos, 2 – seos olemas, 1 – seos keskine, 0 – seos puudub.

Ühe hindaja punktid liidetakse ning seejärel võetakse hindajate koondpunktisummade keskmine. Vastavalt saavutatud punktisummale tehakse ettepanekud:

- Üle 70% maksimaalsest, üldjuhul on see 64 kuni 91 punkti - see on esinduslik pärand ja jääb nimekirja. Täiendavat analüüsi ei vaja.
- 45% kuni 69% so 41-63 punkti, toimub II etapi analüüs ehk riikliku kaitse eelduste hindamine.
- Alla 45% ehk alla 41 punkti, alustada kaitse lõpetamist. Kui on osa ajaloolisest kompleksist võib teha ettepaneku kompleksi kaitse rakendamiseks.

4.2. Riikliku kaitse eeldused

Riikliku kaitse üldiste kriteeriumide alusel (selektiivsus, säilivus, seisukord) on otstarbekas pärandit hinnata analüüsi teises etapis. Teises etapis võrreldakse lisaks hoonetüübi põhiselt samatüübiliste hoonete arvukust, esinduslikkust, säilivust ja seisukorda. Näiteks kui hoonetüübis on säilinud üksikud hooned, siis võib selle riiklik kaitse olla põhjendatud isegi juhul, kui nende hoonete seisukord ja säilivus on halb. Samas kui on säilinud kümneid sama hoonetüübi hooneid, siis muutub olulisemaks kontekst ja võrdlus ning riiklikku kaitset rakendatakse ainult selle tüübi esinduslikumatele, paremini säilinud ja perspektiivsematele hoonetele.

Riikliku kaitse eelduste hindamisel on võimalik koguda maksimaalselt 38 punkti (selektiivsus kuni 10 punkti, säilivus kuni 5 punkti, tehniline seisukord kuni 5 punkti ja ehitismälestiste kriteeriumide alusel kuni 18 punkti).

Teises etapis võetakse esimeses etapis antud ehitismälestiste kriteeriumite kolme grupi keskmiste koondpunktisumma (maksimaalselt 18 punkti). Seejärel arvutatakse hindajate üldiste kriteeriumite koondpunktisummade keskmine ning sellele liidetakse ehitismälestiste keskmiste koondpunktisumma. Kokku on võimalik saada maksimaalselt 38 punkti. Koondhinde kujunemine:

Koondhinde kujunemine	Max punktid
Ehitismälestiste kriteeriumite hindamine	
I grupp	
vanus	10
arhitektuurne väärtus	10
autentsus	10
interjöõri säilivus	10
ümbritseva ajaloolise keskkonna säilivus	10
terviklikkus ehk ansambel	10
haruldus vs tüüpilisus	10
I grupi (keskmiste) keskmine:	10
III grupp	
funktsiooni järjepidevus	5
silmapaistev mõju või sümboolne tähendus	5
III grupi (keskmiste) keskmine:	5
IV grupp	
tähtsus ajaloo protsessis	3
seos tuntud ajaloolise isikuga	3
IV grupi (keskmiste) keskmine:	3
KOKKU III ehitismälestiste grupi keskmiste summa:	18
Riiklikute kriteeriumite hindamine	
selektiivsus	10
originaalsubstantsi säilivus	5
tehnilise seisukord	5
Kokku riikliku kriteeriumite summa:	20
Kokku ehitismälestiste keskmiste summa ja riiklikute kriteeriumite summa:	38

Kultuurimälestiste nimekirja jäämise/võtmise ettepaneku lävend on 50%+1 ehk vähemalt 20 punkti.

Riikliku kaitse üldised kriteeriumid, mida kohaldatakse kõikidele mälestise liikidele

Lõpphindamisel on selektiivsuse kriteerium kolmest riikliku kaitse eelduse kriteeriumist kõige olulisem ja kultuuriväärtuse olemasolu on olulisem kui hoone tehniline seisukord. Kultuurimälestiste nimekirjas peaksid olema ainult esinduslikumad näited ning variatiivsuse tagamiseks on mõistlik kasutada vähemalt 10-punkti skaalat.

- **Selektiivsus:** arvukate samatüübiliste asjade või maa-alade olemasolul kaitstakse esinduslikumaid, paremini säilinud ja kumuleeruva väärtusega asju. Riikliku kaitse kehtestamise püüdlus on ülevaatlik ajastuline, tüpoloogiline, inimloomingu erinevate

praktikate, väljenduste ja väärtuste esindatus, kus riikliku kaitse alla võetud asjad või maa-alad esindavad väärtuslikumat osa kultuuripärandist;¹⁹

Ehituspärandi kontekstis:

- eristada erinevad hoonetüübid ühe hooneliigi piires (st eraldi tüpoloogia kirikutel, koolimajadel, preestrimajadel jne);
- analüüsida hoonetüüpiliselt ja selgitada välja parimad/esinduslikumad näited. Hindamisel **kasutatakse skaalat:**

- 10 Suurepärane
- 9 Väga hea
- 8 Hea
- 7 Mõõdukas
- 6 Rahuldav
- 5 Kesine
- 4 Vähene
- 3 Väga vähene
- 2 Äärmiselt vähene
- 1 Puudulik
- 0 Puudub

- **Originaalsubstantsi säilivus:** *arvestatakse ajaloolise kujunduse ja materjali säilivust. Originaalsubstantsi maksimaalne säilivus on oluline, kuid kultuuriväärtus võib olla ka seda kõrgem, mida vähem on originaalsubstantsi säilinud²⁰;*

Hoonete hindamisel võrrelda säilivust hoonetüübi siseselt 5-punktilisel skaalal:

- 5 – Ehitis on vastava hoonetüübi võrdluses säilinud väga hästi, üle 80%. Asendatud osade (nt katusekate, avatäited jms) on teostatud algsest arhitektuursest lahendusest ja materjalikasutusest lähtuvalt.
 - 4 – Ehitis on vastava hoonetüübi võrdluses säilinud hästi (60–79%). Kuluvate osade asendus, fassaadiviimistlus jms ei lähtu algupärasest.
 - 3 – Ehitis on vastava hoonetüübi võrdluses säilinud rahuldavalt (40–59%).
 - 2 – Ehitis on vastava hoonetüübi võrdluses säilinud halvasti (30–39 %).
 - 1 - Ehitis on suurel määral ümber ehitatud, algne arhitektuurne lahendus on tugevasti moonutatud, algupärased materjalid on asendatud .
 - 0 – Ehitis ei vasta kriteeriumile, originaalsubstantsi on säilinud alla 30%
- **Tehniline seisukord:** *oluline asja või maa-ala kasutust võimaldav asjaolu. Kaitse kohaldamisel on kultuuriväärtus tervikuna tehnilisest seisukorrast olulisem ning halb seisukord ei ole kaitse ala võtmise vastuargument.²¹*

Ehituspärandi hindamisel võib tehniline seisukord olla määrav, kui teiste kriteeriumite alusel on tegemist võrdse pärandiväärtusega ja samatüübiliste hoonetega. Valiku tegemisel tuleb sel juhul eelistada hooneid, mille tehniline seisukord ja hoone säilivus on kõrgem. Kui tegemist on hoone või rajatisega, mis on üks vähestest selle hoonetüübi esindajatest, siis võib riikliku kaitse rakendamine olla vajalik, kuigi hoone tehniline

¹⁹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/110112020007?leiaKehtiv>; § 2 lg 2

²⁰ <https://www.riigiteataja.ee/akt/110112020007?leiaKehtiv>; § 2 lg 3

²¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/110112020007?leiaKehtiv>; § 2 lg 4

seisukord on halb. Hoone seisukorda oluliselt mõjutavad elemendid (edaspidi põhikonstruktsioonid) on: katusekate, katuse kandekonstruktsioonid, seinad, vahelaed, vundament/sokkel). Hoone tehnilise seisukorra määramisel on aluseks hoone põhikonstruktsioonide seisund ja hindamisel tuleb säilivust võrrelda hoonetüübi siseselt 5-punktilisel skaalal:

- 5 – Ehitise põhikonstruktsioonid on tehniliselt väga heas seisukorras.
- 4 – Ehitise põhikonstruktsioonid on tehniliselt heas seisukorras.
- 3 – Ehitise põhikonstruktsioonid on rahuldavas seisukorras. Puuduvad suuremad kahjustused.
- 2 – Ehitise põhikonstruktsioonid on halvas seisukorras. Esinevad deformatsioonid, katusekate pole sademete kindel.
- 1 – Ehitise põhikonstruktsioonid on väga halvas seisukorras. Põhikonstruktsioonid on kahjustunud, katusekate amortiseerunud või puudub. Vahelaed on osaliselt sisse vajunud või puuduvad üldse.
- 0 – Kriteerium ei ole kohaldatav, kui hoonest on säilinud alla 30% ehk hoone on hävinenud, v.a juhtudel, kui hoone on kaitse all varemena.

Kokkuvõtteks: lõpphindamisel ehk riikliku kaitse eeldustele vastavust hinnatakse teises etapis esmalt hoonetel, **mis on esimeses etapis (ehitismälestiste kriteeriumite alusel läbi viidud hindamisel) saanud vähemalt 45% maksimaalsest tulemusest aga vähem kui 70%.** Ehitismälestiste hindamise metoodikas kasutatud näite puhul on see vahemik 41–63 punkti (maksimaalne skoor 91 punkti).

5. Väärtuspõhise hindamise analüüsi struktuur

5.1. Seletuskiri

Analüüs koosneb seletuskirjast ja hindamistabelist. Seletuskiri sisaldab:

1. hoonetüübi/liigi väärtustamise, inventeerimise ja riikliku kaitse alla võtmise kokkuvõtlik ajalooline ülevaade. Sealhulgas kasutada varasemaid Muinsuskaitseameti tellimusel tehtud uuringuid ja muid teadustöid ning uuringuid.²²
2. võrdlev analüüs, sh ülevaade kaitse all olevatest objektidest asukoha, ehitusperioodi, omandivormi, kasutuse, ehitustehnilise seisundi, interjööri/siseseade säilivuse, algse ehitussubstantsi säilivuse, arhitektuuriajaloolise tähtsuse seisukohast; objektidest, mis moodustavad kompleksi;
3. objektipõhised ettepanekud olemasoleva kultuurimälestiste nimekirja korrigeerimiseks (kaitse lõpetamise ja kaitse alla võtmise ettepanekud; ettepanekud kompleksi kaitse rakendamiseks; andmete täpsustamised kultuurimälestiste registris, vajadusel kaitsevööndi loomise/täpsustamise ettepanekud);
4. vajadusel ettepanekud tulemusliku kaitse korraldamiseks lähtuvalt hoonetüübi eripärast.

²² <https://www.muinsuskaitseamet.ee/kultuuriparand-eesis/vaimuvara/uurimused>

5.2. Hindamistabel

Koostatud hindamistabel lähtub määrusest „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“²³ ja välja on jäetud ehitistele mitte kohanduv. Tabeli kriteeriumid ja punktiskaala on ära toodud metoodika peatükkides 4.1 ja 4.2.

Arvestades senist praktikat kaitsealuse pärandi hindamisel/inventeerimisel, siis on hindamistabel sobivaim vorm andmekogumiseks, analüüsiks ja süstematiseerimiseks. Moodustuv andmebaas võimaldab analüüsitavaid objekte omavahel võrrelda kokkulepitud kriteeriumide alusel.²⁴ Hindamistabel sisaldab objekti kohta üld- ja ajaloolisi andmeid, riikliku kaitse eelduste ning ehitismälestiste hindamise kriteeriume koos punktiskaalaga:

- Üldandmed:
 - mälestise nimetus vastavalt mälestiseks tunnistamise/mälestise andmete muutmise õigusaktile;
 - mälestise registrinumber vastavalt Kultuurimälestiste registrile;
 - mälestise aadress;
 - info, kui paikneb muinsuskaitsealal või miljööväärtuslikul alal
 - hooneliik
 - hoonetüüp
- Hindamine. Hindamisskaala selgitus, kui hooneliigi/tüübi hindamisel antakse mõnele kriteeriumile suurem või väiksem osakaal tulenevalt liigi/tüübi eripärast.
 - Ehitismälestiste kriteeriumid koos hindamisskaalaga;
 - Riikliku kaitse eelduse hindamine koos hindamisskaalaga.

5.3. Analüüsi etapid ja töö korraldus

Hooneliigi/tüübi analüüsi viivad läbi Muinsuskaitseameti poolt valitud eksperdid, kellest üks on peaekspert ja ülejäänud on hindajad. Üldjuhul on **peaekspert** Muinsuskaitseametist, omades erialaseid teadmisi ning kogemust muinsuskaitsetöö korraldamisest. Peaekspert on üks hindajatest, aga lisaks koostab kokkuvõtva analüüsi ning koordineerib teiste hindajate tööd. Ühte hoonetüüpi hindavad vähemalt kolm hindajat (üldjuhul 2/3 Muinsuskaitseametist ning ülejäänud välised eksperdid). Välitööde puhul teavitab Muinsuskaitseamet eelnevalt hoonete/rajatiste omanikke analüüsi koostamisest.

Hindamiste koordineerimiseks, valideerimiseks ja tagasidestamiseks moodustatakse Muinsuskaitseametis ehituspärandi hindamise töörühm, kuhu kuuluvad ehituspärandi ja nõustamisosakonna esindajad ning nimekirjade korrastamise projektijuht.

Ehituspärandi hindamisel on oluline tagada erinevate osapoolte kaasamine ja info liikumine. Selleks moodustatakse laiapäoline juhtrühm, mille kutsub kokku Muinsuskaitseamet ja kus võiks olla esinadtu Muinsuskaitse Nõukogu, ICOMOS-i, Eesti Kunstiakadeemia, Omanike

²³ <https://www.riigiteataja.ee/akt/110112020007>

²⁴ Leele Välja. „Eesti õigeusu ehituspärandi analüüs ja hindamise metodoloogia välja töötamine ning ettepanekute tegemine õigeusu ehituspärandi osas riikliku kaitse kehtestamiseks ja/või lõpetamiseks“, 2025
Sulev Nurme, AB Artes Terrae „Hävinenud ehitismälestistest parkide ja alleede tuvastamise metoodika“, 2024

Keskliidu, Eesti Muinsuskaitse Seltsi, Eesti Ajalooliste Hoonete Ümarlaua, Eesti Linnade ja Valdade Liit, Eesti Arhitektide Liit jne esindajad. Juhtrühma peamised ülesanded on Muinsuskaitseameti poolt esitatud analüüsi ja hindamiselt tulnud ettepanekute ülevaatamine ja tagasisidestamine.

Hindamine koosneb üldjuhul kolmest osast

Eelhindamise käigus valitakse MKA poolt välja ehitised, mis varasemate hindamiste ning analüüside käigus on juba hinnatud ning praeguses etapis lisahindamist ei vaja.

Esimesena testitakse ehituspärandi ja riikliku kaitse eelduste metoodikat 5 kuni 10 sama tüübi objektidel, soovitatavalt valida erineva taustaga objektid (piirkond, periood, säilivus, seisukord). Vajadusel korrigeeritakse metoodikat ning liigutakse teise etappi.

Järgmisena hinnatakse kõigi samatüübiliste riikliku kaitse all olevate hoonete vastavust ehitismälestiste kriteeriumidele. Lisaks hinnatakse samatüübilisi hooneid, mis omavad olemasolevate teadmiste alusel riiklikuks mälestiseks olemise potentsiaali, kuid hetkel ei ole riikliku kaitse all. Analüüsi tulemused esitatakse töörühmale, vajadusel tutvustatakse tulemusi eksperdinõukogule, Muinsuskaitse Nõukogule ja koostööpartneritele arvamuse andmiseks.

Kolmandas etapis hinnatakse vastavust riikliku kaitse eeldustele. Alla 45% tulemuse saavutanud objektide puhul alustatakse üldjuhul kaitse lõpetamise menetlust, juhul kui objekt on oluline osa ajaloolisest kompleksist, võib teha ettepaneku kompleksi kaitse rakendamiseks. Rohkem kui 70% maksimaalsest tulemusest saanud objektid täiendavat riikliku kaitse eelduste hindamist ei vaja ehk on juba väärtuslikum osa meie ehituspärandist. Lähemalt peatükis kirjeldatud peatükis 4.

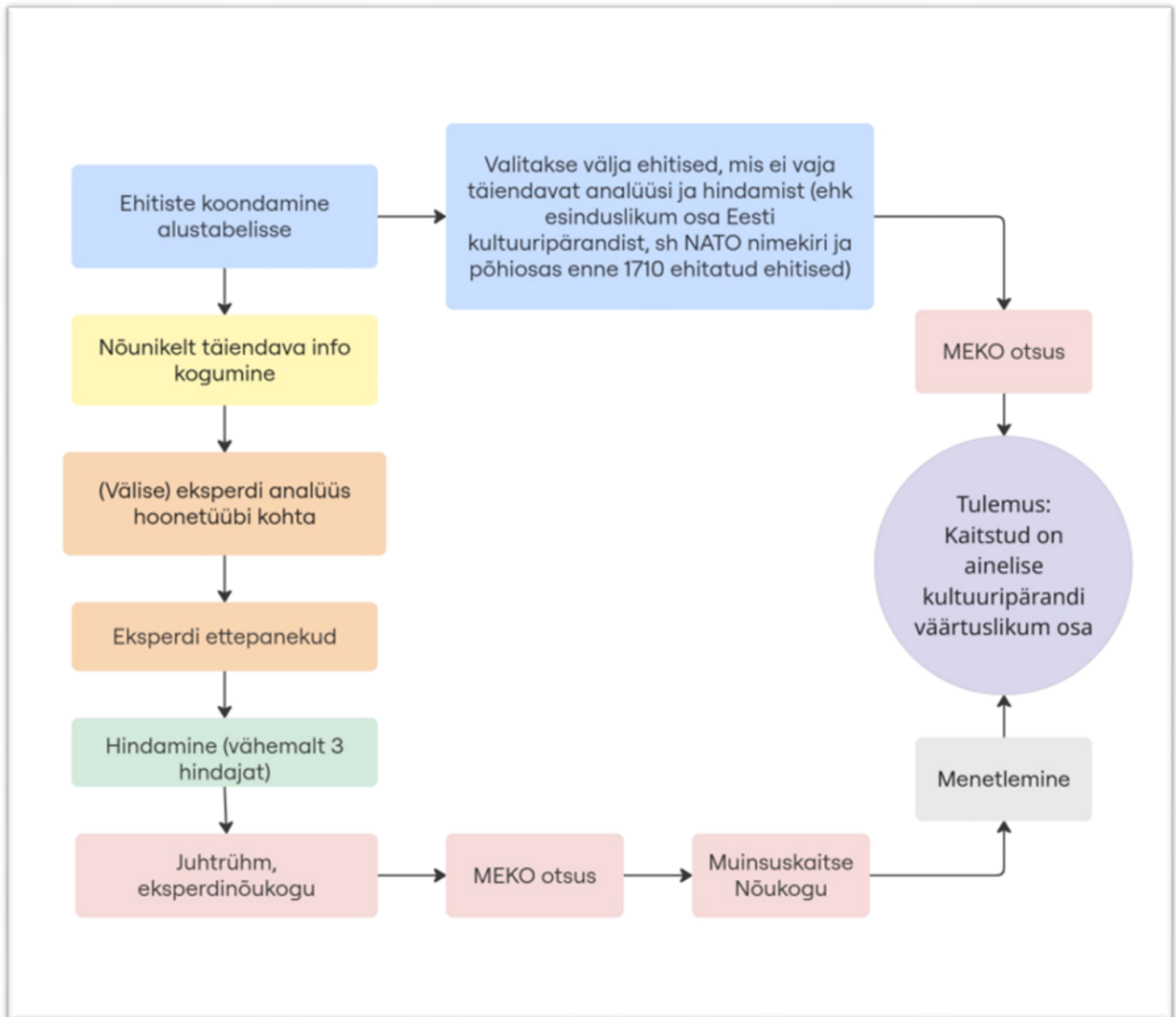
Analüüsi tulemused esitatakse töörühmale, tulemusi tutvustatakse juhtrühmale, eksperdinõukogule, Muinsuskaitse Nõukogule ja koostööpartneritele arvamuse andmiseks. Analüüsi tulemusel tehakse ettepanekud ehitismälestiste nimekirja korrigeerimiseks. Lisandunud seisukohtadega ettepanekud esitatakse MKA menetluskomisjoni, kus kujundatakse otsus objektide edasise kaitsestaatuse kohta.

Ettepanekud tehakse koondnimekirjana ja kuna olemas on valdkondlik ülevaade ning ehitisi on hinnatud võrdlevalt kehtestatud kriteeriumite alusel, siis ei ole üldjuhul vajalik üksikobjekti ekspertiisi koostamine mälestiseks olemise lõpetamise, kaitse alla võtmise või andmete muutmise käskkirja ettevalmistamisel. Seega kasutatakse nimekirja korrastamisel eelnõude ettevalmistamisel eelistatult grupimenetlust, kus sarnane tegevus viiakse läbi ühes eelnõus mitmetele objektidele korraga. Näiteks ehitismälestiste kaitse lõpetamised sama hoonetüübi osas.

Valminud hooneliigi analüüsid avaldatakse Muinsuskaitseameti kodulehel ning tutvustatakse erinevate kommunikatsioonitegevuste kaudu (nt teabepäevadel).

Koostaja: Tarvi Sits

Protsess



Lisa. Mõisapärandi väärtuspõhine hindamine

Mõisapärandi hindamise lisa täpsustab ehituspärandi väärtuspõhise hindamise meetodika kohaldamist mõisakompleksidele. Esialguses meetodikas on kasutatud hindamisel 10-palli skaalat, mis osutus piloothindamisel liialt detailseks ning sobib peamiselt üksikmäälestiste hindamiseks. Mõisakomplekside hindamise puhul otsustati kasutada 5-pallist skaalat, mis võimaldab hinnata väärtusi selgemalt ja ühtlasemalt. Komplekside puhul on otstarbekas kasutada väiksema astmestikuga skaalat, kuna hinnang kujuneb mitme komponendi koosmõjus, samas kui üksikmäälestiste puhul võimaldab detailsem skaala täpsemalt esile tuua üksikmäälestise nüansse. Muudatus aitab vähendada subjektiivsust ning parandab hindamistulemuste võrreldavust.

Hindamine toimub kahe-etapiliselt ning lähtub põhimetoodikas toodud põhimõtetest, arvestades mõisakomplekside eripära.

Mõisapärandi hindamise objektiks on mõisakompleks tervikuna ning selle osad: peahoone, kõrvalhooned, rajatised ja park. Hindamisel arvestatakse nii üksikhoonete väärtust kui ka nende rolli ansamblis.

Hindamisel arvestatakse kompleksi terviklikkust, hoonete omavahelist seost ning piirkondlikku esindatust. Riiklik kaitse võib olla põhjendatud ka juhul, kui peahoone on hävinud, kuid ansambel säilinud või vastupidi.

Hindamise I etapp –ehitismäälestiste kriteeriumide hindamine

Ühe hindaja punktid liidetakse ning seejärel võetakse hindajate koondpunktisummade

keskmise. Maksimaalne punktisumma on 44 punkti. Vastavalt saavutatud punktisummale tehakse ettepanekud:

- 25 - 44 punkti (üle 57%) - see on esinduslik pärand ja jääb nimekirja. Täiendavat analüüsi ei vaja;
- 19 - 24 punkti (43% - 56%) - riikliku kaitse vajadus ei ole üheselt selge ning objekt vajab täiendavat analüüsi, toimub täiendav II etapi analüüs ehk riikliku kaitse eelduste hindamine;
- 0 - 18 punkti (alla 43%) - tehakse ettepanek alustada kaitse lõpetamist.

I etapis hinnatavad ehitismäälestiste kriteeriumid ja võimalikud punktid.

Vanus:

- keskaega ulatuv ehituslugu/kehand - 5 punkti
- 18 sajand - 4 punkti
- 19 saj I pool - 3 punkti
- 19 saj II pool ja 20 saj algus - 2 punkti
- 20 saj - 1 punkt

Arhitektuuriväärtus:

- hästi säilinud ja väärtuslik hoonetüübi esindaja, mis väärib kaitsestaatuse jätkamist (tüpoloogias on markeeritud nr 1-ga) - 5 punkti
- heal tasemel nn reahoone. Sh ka tüüpprojektid - 4 punkti
- keskpärase arhitektuuri hoonetüübi näide (osaliselt ümberehitatud, kuid maht ja kuju säilinud) - 3 punkti
- ümberehitatud hoone- avasid, katusekuju, hoone proportsioone muudetud - 2 punkti
- varemestunud hoone - 1 punkt
- Hävinud - 0 punkt

Autentsus:

- hoone arhitektuurne lahendus on säilinud, hilisemad muudatusi on vähe, need on fikseeritud ja moodustavad osa ehitusloost - 5 punkti
- hoone arhitektuurne lahendus on säilinud, põhikonstruktsioonid on säilinud hinnanguliselt 90 % ulatuses, hilisemad muudatused on detailides ja pigem mõõdukalt - 4 punkti
- hoone algne arhitektuurikeel on loetav, kuid lagunemise või ümberehituste tõttu on hävinud hinnanguliselt rohkem kui 30 % algsest substantsist - 3 punkti
- hoone algne arhitektuurikeel on teatud piirini loetav, kuid lagunemise või ümberehituste tõttu on hävinud hinnanguliselt kuni 50 % algsest substantsist, hilisemad juurdeehitused ei arvesta algse lahendusega - 2 punkti
- hoone on varemets, minetanud hinnanguliselt rohkem kui 50 % põhikonstruktsioonidest, tema algne arhitektuurne lahendus ei ole enam terviklikult loetav - 1 punkt
- hoone on hävinud - 0 punkt

Interjööri säilivus:

- hoones on säilinud algne ruumijaotus ja funktsioonipõhine sisekujundus (peahooned) - 5 punkti
- hoones on säilinud suur osa algsest ruumijaotusest ja sisekujundusest (mõisa kõrvahooned mis markeeritud hästi säilinud hoonena) - 4 punkti
- hoones on säilinud suur osa algsest ruumijaotusest, sisekujunduslike detaile on säilinud hinnanguliselt vähem kui 50 % (nt. hooned mis toetavad kompleksi) - 3 punkti

- hoones on säilinud algupärane ruumijaotus, kuid siseviimistlus hävinud - 2 punkti
- hoones on säilinud algne maht - 1 punkt
- hoone interjöörid ei ole säilinud - 0 punkt

Haruldus:

- väärtuslik hoonetüübi esindaja, mis väärib riikliku kaitse jätkumist - 5 punkti
- kompleksi toetav hästi säilinud hoone - 4 punkti
- lihtne kõrvalhoone - 3 punkti
- ümberehitatud hoone - 2 punkti
- hoone varemetes- 1 punkt
- hävinud hoone - 0 punkt

Ümbritseva ajaloolise ruumilise keskkonna säilivus:

- hoone või rajatis on säilinud toetavas, valdavalt samast ajast või varasemast ajast pärinevas keskkonnas, lähiümbruse hoonestus ja haljastus on sellega ruumilises ja arhitektuurses kooskõlas - 5 punkti
- hoone või rajatis paikneb keskkonnas, kus osa hooneid on samast ajaperioodist või varasemast kui käsitletav objekt, samas leidub lähiümbruses üksikuid uuemaid, kuid proportsioonidelt ja mahtudelt kooskõlas olevaid hooneid. Võib olla ka valdavalt hoonestamata, sobiva haljastusega ümbritsetud. Hoone on vaadeldav avalikult teelt või on ta asula ruumistruktuuris keskusest eemal, kuid siiski suurema asulast väljuva tee ääres - 4 punkti
- hoone või rajatis paikneb keskkonnas, mille ajaline päritolu on oluliselt hilisem ja materjalikasutus ning detailikäsitus selgelt erinevad. Samas ei ole ümbruskond ebaproportsionaalselt mastaapsete mahtudega - 3 punkti
- hoone paikneb asulas kõrvalises asukohas ja/või on kõrvalise tee ääres, ei moodusta ülejäänud kompleksiga tervikut - 2 punkti
- hoone ümbruskond on käsitletava hoonega vastuolus ja ei oma ka iseseisvat väärtust. Asukoht ja ümbrus ei võimalda hoonet vaadelda - 1 punkt
- hoone hävinud - 0 punkti

Terviklikkus ehk ansambllisuus:

- hoone on oluline osa ansamblist, milles on säilinud vähemalt viis hoonet või rajatist (piirdeaiad), millel on kõrge arhitektuuriväärtus, hea säilivus ja need on vaadeldavad (tajutavad) ansamblina - 5 punkti

- hoone on osa ansamblist, milles on vähemalt kaks hoonet, mille arhitektuurset väärtust ja säilivust saab hinnata heaks ja mis on tajutavad ansamblina - 4 punkti
- hoone on osa ansamblist, mille teised hooned on väiksema säilivuse ja arhitektuurse väärtusega, ansambel on tajutav - 3 punkti
- säilinud üksikud hooned, kuid ümbruskond ei loo ansamblit - 2 punkti
- ansambel puudub - 1 punkt.
- hoone hävinud - 0 punkti

Silmapaistev mõju, sümboolne tähendus:

- silmapaistvad peahooned - 5 punkti
- pargid ja kõrvalhoonetest sümbolhooned, peahooned - 4 punkti
- silmapaistev kõrvalhoone, keskkonda toetav peahoone - 3 punkti
- lihtne kõrvalhoone - 2 punkti
- lagunenu või ümber ehitatud hoone -1 punkt
- hoone hävinud - 0 punkt

Järgnevate kriteeriumide hinded on 0-1 punkti (kas on või puudub):

Funktsiooni järjepidevus:

- jah - 1 punkt
- ei - 0 punkti

Seos tuntud isikutega:

- jah - 1 punkt
- ei - 0 punkti

Tähtsus ajaloo protsessis:

- jah - 1 punkt
- ei - 0 punkti

Tehnoloogiline uuendus:

- jah - 1 punkt
- ei - 0 punkti

Hindamise II etapp – riikliku kaitse üldiste kriteeriumide hindamine

Mälestis liigub II etapi hindamisse juhul, kui hoone on saanud I etapis hinde vahemikus 19-24 punkti ja riikliku kaitse vajadus ei ole üheselt selge ning objekt vajab täiendavat analüüsi. Lõpphinne kujuneb järgmiselt:

I hindamise etapi kahe grupi kriteeriumide keskmiste punktide summa:

I hindamisetapi esimese grupi kriteeriumid on vanus, arhitektuuriväärtus, autentsus, interjööri säilivus, ümbritseva ajaloolise keskkonna säilivus, terviklikkus ehk ansambel, haruldus, silmapaistev mõju või sümboolne tähendus. Esimese grupi hinnete keskmine on maksimaalselt 5 punkti.

I hindamisetapi teise grupi kriteeriumid on funktsiooni järjepidevus, tähtsus ajaloo protsessis, seos tuntud isikutega, tehnoloogiline uuenduslikkus. Teise grupi hinnete keskmine on maksimaalselt 1 punkt.

II hindamise etapi riikliku kaitse üldiste kriteeriumide punktisumma:

Selektiivsus:

- ehitis on oma hoonetüübi silmapaistev/ainulaadne näide, väga hästi säilinud või minimaalsete hilisemate muudatustega, mitmetasandilise väärtusega (arhitektuuriline, ajalooline, ansambeliline jne), selgelt oluline hoone ajastu või tüpoloogilise pildi kujundamiseks riiklikul tasandil, parim oma hoonetüübi esindaja - 5 punkti
- ehitis on oma hoonetüübi üks paremini säilinud ja esinduslikumaid näiteid, hästi säilinud ja mõõdukate hilisemate muudatustega, omab selge kultuuriväärtust ning on hea näide vastavast ajastust, hoonetüübist või praktikast - 4 punkti
- ehitis on tüüpiline, kuid ei eristu olulisel määral võrreldes teiste sarnaste ehitistega, säilivus on rahuldav, kuid hilisemaid muudatusi on rohkem, keskmise tähtsusega hoone tüpoloogilise pildi kujundamiseks - 3 punkti
- ehitis kuulub hoonetüübi alla, mis on arvukalt esindatud ja kus on mitmeid paremaid ja esinduslikumaid näiteid, ehitis on halvasti säilinud ja/või oluliselt ümberehitatud. Arhitektuurilt tagasihoidlik, ehitis kannab pigem kohalikku väärtust - 2 punkti
- ehitis ei ole oma hoonetüübi esinduslik näide ning on halvasti säilinud, ei eristu sarnastest objektidest, hoone kultuuriväärtus on vähene - 1 punkt
- ehitis ei ole oma hoonetüübi esinduslik näide ning pole säilinud algsel kujul, kuulub hoonetüüpi, kus on küllaldaselt esinduslikke näiteid, ehitis ei kannu riiklikke ega kohalikke väärtuseid - 0 punkti

Originaalsubstantsi säilivus:

- ehitis on vastava hoonetüübi võrdluses säilinud väga hästi, hinnanguliselt üle 80%. Asendatud osade (nt katusekate, avatäited jms) on teostatud algselt arhitektuursest lahendusest ja materjalikasutusest lähtuvalt - 5 punkti

- ehitis on vastava hoonetüübi võrdluses säilinud hästi (hinnanguliselt 60-79%). Kuluvate osade asendus, fassaadiviimistlus jms lähtuvad algupärasest - 4 punkti
- ehitis on vastava hoonetüübi võrdluses säilinud rahuldavalt (hinnanguliselt 40-59%) - 3 punkti
- ehitis on vastava hoonetüübi võrdluses säilinud halvasti (hinnanguliselt 30-39 %) - 2 punkti
- ehitis ei vasta kriteeriumile, originaalsubstantsi on säilinud hinnanguliselt alla 30% - 0 punkti

Tehniline seisukord:

- ehitise põhikonstruktsioonid on tehniliselt väga heas seisukorras - 5 punkti
- ehitise põhikonstruktsioonid on tehniliselt heas seisukorras - 4 punkti
- ehitise põhikonstruktsioonid on rahuldavas seisukorras. Puuduvad suuremad kahjustused - 3 punkti
- ehitise põhikonstruktsioonid on halvas seisukorras. Esinevad deformatsioonid, katusekate pole sademete kindel - 2 punkti
- ehitise põhikonstruktsioonid on väga halvas seisukorras. Põhikonstruktsioonid on kahjustunud, katusekate amortiseerunud või puudub. Vahelaed on osaliselt sisse vajunud või puuduvad üldse - 1 punkt
- kriteerium ei ole kohaldatav, kui hoonest on säilinud hinnanguliselt alla 30% ehk hoone on hävinenud, v.a juhtudel, kui hoone on kaitse all varemene - 0 punkti

II etapi maksimaalne hinnete punktisumma on 15 punkti. Ehitismälestiste kriteeriumide keskmiste punktide ja riiklike kriteeriumide punktide maksimaalne summa on 21 punkti. Kultuurimälestiste nimekirja jäämise/võtmise ettepaneku lävend on 50%+1 ehk vähemalt 10,7 punkti.