

ELU MÄGEDEL – 50 AASTAT HIUEM



Tallinna

10.

visioonikonverents

ELU MÄGEDEL - 50 AASTAT HILJEM

Tallinna 10. visioonikonverents

16. oktoobril 2012
Tallinna Tehnikaülikoolis

ELU MÄGEDEL - 50 AASTAT HILJEM

Tallinna 10. visioonikonverents 16. oktoobril 2012 Tallinna Tehnikaülikoolis

Koostanud: Ester Šank
Kujundanud: Ott Rammo

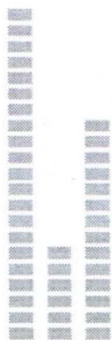
Autoriõigus: Tallinna Linnavolikogu Kantselei, 2012
Autoriõigus fotole: Tallinna Linnavolikogu Kantselei
Trükikoda: Ortwil

ELU MÄGEDEL - 50 AASTAT HIJEM

Tallinna 10. visioonikonverents

16. oktoobril 2012
Tallinna Tehnikaülikoolis

TALLINN 2012



Konverentsi kava

14.00-15.00	Registreerumine, tervituskohv, arhiivikaadrid	
15.00-15.10	Avasõnad	lk. 4
	Toomas Vitsut, Tallinna Linnavolikogu ja visiooninõukoja esimees	
15.10-15.25	Mustamäe uus algus ja võimalus	lk. 5
	Hardo Aasmäe, geograafiateaduste kandidaat, Tallinna linnapea 1990-92	
15.25-15.40	"Magamislinnade" renoveerimisest teiste maade kogemuse foonil – järeldusi Tallinna jaoks	lk. 9
	Prof Erik Terk, Tuleviku-uuringute Instituudi direktor, Tallinna Ülikool	
	Jaan Kurm, OÜ Urban Management, juhatuse esimees	
15.40-15.55	Õiguslikud probleemid terviklikul ümberhoonestamisel	lk. 19
	Riigi, omavalitsuse ja korteriomaniku õiguste, kohustuste ja vastutuse määratlemine Mustamäe I, II, ja III mikrorajooni näitel	
	PhD Urmas Arumäe, dotsent, õiguse- ja avaliku halduse õppetool, EBS	
15.55-16.10	Mustamäe I, II ja III mikrorajooni terviklik ümberhoonestamine: rahastamise võimalused	lk. 29
	PhD Andres Tupits, dotsent, õiguse- ja avaliku halduse õppetooli juhataja kt, EBS	
16.10-16.25	Linn elamiseks, elamine linnas - Mustamäe visioon	lk. 31
	Prof Irina Raud, ehitusfüüsika ja arhitektuuri õppetool, Tallinna Tehnikaülikool	
16.25-17.00	Vaheaeg	
17.00-17.15	Valmisolek muutusteks: Mustamäe korteriomanike uuring 2012	lk. 37
	Prof Mati Heidmets, Psühholoogia Instituut, Tallinna Ülikool	
17.15-18.46	Diskussioon	
	Moderator Hardo Aasmäe	
18.45-18.55	Kokkuvõte, konverentsi lõpetamine	
19.00	Toomas Vitsuti vastuvõtt konverentsist osavõtjatele	



Toomas Vitsut

Tallinna visiooninõukoja ja linnavolikogu esimees

Uus elu mägedele!

Sellise pealkirja all pidasime Tallinna 9. visioonikonverentsi aastal 2011. Päeva lõpuks oli küsimusi rohkem kui vastuseid ning konverentsi tulemusena tõdesime, et järeltule ja konkreetsete sammude tegemiseks on vaja veel mitmeid uuringuid. Tänu neile olemegi nüüd aasta hiljem mõnevõrra targemaks saanud. Mida täpsemalt Tallinna linna tellimisel meie linna erinevates ülikoolides välja uuriti, see selgub nii käesoleva trükise kui tänavuse visioonikonverentsi arutelude vahendusel.

Mõned asjad on siiski juba kindlad. Esiteks see, et ühel või teisel viisil peab meie elukeskkond uuenema, ja seda ka magalateks muutunud linnarajoonides, mille seas Mustamäe on vaid üks paljudest. Seetõttu sobib hüüdlause „Uus elu mägedele!“ nii Tallinna erinevatel mägedel paiknevate asumite kui ka teiste sarnaselt hoonestatud linnade kohta. Ehk siis võiksime siin olla teenäitajateks paljudele.

Kindel on samuti see, et areng nõuab nii visioone, uuringuid, otsuseid kui ka elanike kaasamist. Kõike seda silmas pidades oleme Tallinnas juba aastaid visioonikonverentse korraldanud ja teeme seda 2012. aastal juba kümnendat korda. Niisiis esimene juubel ja esimesed võimalikud üldistused. Neist esmasena kordaksin juubelikonverentsi eel juba varemgi öeldut: vaid need visioonid teostuvad, mis leiavad paljude toetuse.



Hardo Aasmäe

geograafiateaduste kandidaat, Tallinna linnapea 1990-92

Mustamäe uus algus ja võimalus

Mustamäe I, II ja III mikrorajooni tulevikuprobleemid huvitavad kahtlemata rahvusvaheliselt ega puuduta pelgalt Tallinna linna. Tegemist on Tallinna parima mikrokliimaga piirkonnaga. Hoonestatud ala ei ole väga suur, hõlmates vaid 103 korterelamut, mis valdavalt on ehitatud eelmise sajandi 60-ndate aastate algul 3-4 aasta jooksul. Hoonete tüüpide alge oli mõeldud Prantsusmaal ehitustööliste ajutiseks majutamiseks pikaajaliste ehituste juures (elektrijaamad, metallurgiakombinaadid, tsemenditehased jne), kui II maailmasõja järgne ehitusbuum oli täies hoos, tööstus vajab kiiret uuendamist ja nafta hind maailmaturul oli alla 5 USD. See jättis ka siin paratamatu jälje nende ehituste kujundatud elukeskkonda ning kasutamisoskustesse, vaatamata meie oludele kohandamisele. Pillav energiakasutus, imeväikesed köögid, vannitoad/käimlad, esikud, madalad laed, kitsad trepid ja liftide puudumine – see kõik on oma ajastu pärand, mida kaasajal on raske ning kallid muuta. Oleme kõige põhjapoolsem Euroopa Liidu riik, mis on N.Liidu aegsete ehitusnormide pantvangis.

Tallinna Tehnikaülikooli 2009. aasta uuringu „Eesti eluasemefondi suurpaneel-korterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga“ lõpparuanne ei sisalda eraldi andmeid Eesti kõige vanemate, so Mustamäe I, II ja III mikrorajooni eluhoonete kohta. Samas on seal mitmeid huvipakkuvaid andmeid elukeskkonna ja ka Eesti suurpaneelilamute püsivuse kohta sõltuvalt hoone vanusest. Elamud vananevad vääramatult, sest looduse vastu ei saa. Mõistlikul viisil on nende kasutust võimalik pikendada, nagu igasugust tarbimisväärtust. Paraku käib tarbimisvahendite nõ vanade mudelite taastamise ja uuendamise kõrval ka töö uute mudelite väljatöötamiseks. Pole erilist vahet, kas jutt käib autodest, pesumasinatest või eluasemetest.

Linnalised asumid läbivad reeglina tärkamise, õitsengu ja vananemise tsükli. Seda juhul, kui avalike planeeringute ja arendustega vahele ei segata. Seda teed püütakse reeglina vältida, kuna hääbumi-

*Kas vaatamata
või tänu
spetsiifilise
austusstruktuurile,*

se faasis ei ole tegemist niivõrd ehitus-tehnilise, kuivõrd keeruka ja kalli sotsiaalse probleemistikuga. Sellega kaasneb kinnisvara väärtuse kiire vähenemine. Mingil määral on hoonete kasutusaega võimalik pikendada ja elukeskkonna kvaliteeti hoida. See tegevus käib praegu eelkõige energiasäästu vallas. Möistagi on sel mingid optimaalsed piirid.

Kolmas võimalus on kogu elukeskkonna uuendamine, piirkonna ümberplaneerimine ja eluhoonestuse terviklik asendamine, mis päästaks kinnisvara väärtuse. Meil Eestis on see tegevus tervikliku käsitlusena paljuski seiskunud ja tahaks avalikku ergutust. Mustamäe I, II ja III mikrorajoon on selleks algatuseks sobiv piirkond. Ala ei ole liiga suur. Külgneb Tallinna Tehnikaülikooliga. Hoonestus on moraal-selt vananenud ja füüsiline kulumine süveneb. Ehituslikus mõttes on piirkonna taasehitamine võimalik 3-4 aastaga. Paraku puuduvad selleks täna õiguslikud, majanduslikud ja ehituslikud eeldused. Seepärast asuti Tallinna visiooninõukoja eestvõttel seda teemat läbi töötama Tallinna linna rahalisel toel ja kolme Eesti ülikooli kaasabil. Tööde koordineerimine tehti ülesandeks siinkirjutajale.

1. EBS keskendus õiguslikele (prof Urmas Arumäe juhtimisel) ja majanduslikele (dots Andres Tupits) probleemidele. Pakuti välja põhimõtteline tee õiguslike aluste muutmiseks piirkonna eluasemete asendamisel. Edasisel asja käsitlusel on arvestatud õigusliku seisundiga, kus praktiliselt kõik eluasemed on eraomandis. Esialgu tundus see suure takistusena, kuid Andres Tupitsa juhitud töörühma otsingud näitavad meile leidliku suuna, kus see puudus on pööratav vooruseks. Ilmselt on mõistlik kehtestada Mustamäe I, II ja III mikrorajooni uuendamiseks eriseadus. Tuleks kaaluda erisuste kehtestamist ka Tallinna Tehnikaülikooli, Kadaka metsa, Männi pargi ja mõne lähiettevõtte alale.
2. Tallinna Ülikooli Psühholoogia Instituut prof Mati Heidmetsa eestvedamisel keskendus piirkonna korteriomanike hoiakute väljaselgitamisele võimalike uuenduste suhtes. Sama ülikooli Tuleviku-uuringute Instituut prof Erik Terki juhtimisel analüüsis välismaiseid kogemusi samalaadsete probleemide lahendamisel.
3. Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonnas hinnati professorite Irina Raua ja Rein Murula eestvedamisel piirkonna hoonete elukeskkonda.

Uurimistööde senised tulemused on lootustandvad ja nendega tuleb jätkata, kaasates töösse Eesti riiki ja asjast huvitatud kodu- ja välismaiseid organisatsioone. Uurimistöö jätkamisel on oluline kes-

kenduda õigusloomele, töötada välja võimaliku eriseaduse tekst, mis käsitleks Mustamäe piirkonda üleriigilise pilootprojektina. Täpsustada tuleb rahastamise võimalusi, kaasates Eesti ülikoolide eestvedamisel asjatundjaid Tallinna linnavõimu, Eesti põhiseaduslike institutsioonide, riigiasutuste, pangandus- ja kindlustusettevõtete juurest.

Süvendatud uuringud tuleb läbi viia, selgitamaks korteriomaniike hoiakuid ja nende muutumist, samuti korteriühistute juhtide ja omanike aktiivsema osa kaasamisvõimalusi uuenduste kavandamisel.

Omaette valdkonna moodustab piirkonna planeerimise kaasaegsete aluste väljatöötamine, nagu ka uut tüüpi eluhoonete kavandamine, mis arvestaks meie kliimavööndi eripärasid, kaasaegseid energiatootmise võimalusi eluhoonetes erinevatel viisidel, vihmavee kommunaalset kasutust jne. Tegemist on mahuka teaduslik-tehnilise probleemiga, mis eeldab ka katseehitisi.



Prof Erik Terk,

Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi direktor, Tallinna Ülikool

Jaan Kurm,

OÜ Urban Management, juhatuse esimees

"Magamislinnade" renoveerimisest teiste maade kogemuse foonil - järeldusi Tallinna jaoks

Sissejuhatus

Euroopa eri maades 1950-ndatest/60-ndatest 1980. aastateni ehitatud uutel paljukorruzelistest elamutest koosnevatel linnaosadel on rida ühisjooni. Tõsi, kui Kesk- ja Ida-Euroopa (KIE) maades oli riigisotsialismi lõppedes taolistes elamutes asuva elamispinna osatähtsus 20-40%, siis Lääne-Euroopa maades tavaliselt mitte enam kui 5-7%. Paljukorruzelised ja tööstuslikul meetodil toodetud elamud polnud vaid sotsialismi sünnitis. Ka sellistes peale II maailmasõda kiiresti industrialiseerunud turumajandusmaades nagu Soome oli nende osatähtsus Lääne-Euroopa riikide omast oluliselt kõrgem. Sarnased olid nende linnaosade rajamise põhjused (kiire urbaniseerumine), suhteliselt sarnane oli kontseptsioon uute linnaosade funktsioneerimise ja sealsete inimeste eeldatava elulaadi kohta. Sarnased olid kasutatavad planeeringud, tootmine ja ehitustehnoloogia. Kui viimistlus kõrvale jätta, siis ka ehitusmaterjalid (valdavalt paneelehitus). Seetõttu võib eeldada, et ka nende linnaosade probleemid on eri maades suhteliselt sarnased.

Mõtet on võrrelda ka strateegiaid selle osas, mida nende linnaosadega on ette võetud või kavatakse ette võtta. Lääne- ja Põhja-Euroopa linnades oli tegemist küll mõnevõrra parema ehituskvaliteedi ja ekspluatatsiooniga, mis tagas hoonete parema säilimise. Teistsugused, ehkki mitte alati paremad olid ka elanike rahaliste võimalused (üürimaksmiseks, renoveerimiseks).

Lääne heaoluühiskondadele on iseloomulik, et vaatluse all olevates linnaosades on muudega võrreldes enam avaliku sektori poolt mitmesuguseid toimetulekutoetusi saavaid elanikke. Kui linnaosade kaasajastamine toimuks viisil, mis nõuab elanikelt olulist väljamine-

kute tõusu, siis suurendaks see ühtlasi toimetulekutoetuste mahtu ja eelarvekoormust. Postsotsialistlikes maades oli "magamislinnaosadesse" koondunud inimeste varanduslik seisund mõnevõrra teistsugune, sotsialismiajal ei saanud neist rääkida kui tingimata vaesemate inimeste asumeist. Viimase paarikümne aasta jooksul on aga suur osa kõrgema sissetulekuga inimestest liikunud "magamislinnadest" välja, enda poolt eelistatavamatesse elukeskkondadesse.

Renoveerimise seisukohalt oluliseks küsimuseks on domineeriv korterite omandistruktuur, selle erinevused aga ei pruugi seostuda tingimata sellega, kas tegemist KIE piirkonna linnaga või mitte.

Analüüsitavad linnaosad on projekteeritud arvestades omal ajal oluliseks peetud linnaosade funktsioneerimise parameetreid: elementaarsete teenuste kättesaadavus, transpordiühendused. Hoone- te füüsiline ressurss peaks reeglina vastu võrdlemisi kaua. Probleemiks on aga kõrged energiakulud ja eriti elamute ning asumite kui tervikute moraalne vananemine, mittevastavus inimeste muutunud nõuetele.

Lähtume arusaamast, et vaatluse all olevate linnaosade tulevik on küsimus, mis ei lahene automaatse tururegulatsiooni kaudu. Linnaosade renoveerimine korterite kaupa pole tehnoloogilistel põhjustel võimalik, ka ümberehitamisel majade kaupa on suuri puudusi. Linnaosa või asum toimib kui tervik, seda mitte ainult tehnilises, infrastruktuuride mõttes, vaid ka sotsiaalses ja majanduslikus mõttes (linnaosa prestiižikuse tõus, kinnisvarahindade dünaamika, võimalik slummistumine). Majandusteooria mõttes on tegemist seega nn turutõrkega.

Järgnevas analüüsimise ja võrdleme eri Euroopa linnade praktikaid omaaegsete "magamislinnaosade" probleemi lahendamiseks. Teistega võrreldes suuremat tähelepanu on pööratud kompleksse renoveerimise kogemusele.

Kompleksse renoveerimise näide: Jakomäki asum Helsingis

Jakomäki renoveerimise projekt, mis on äratanud suurt rahvusvahelist tähelepanu, käivitati 1995. a ja viiakse lõpule lähema paari aasta jooksul. See korterelamute asum ca 5000 elanikuga paikneb 15 km Helsingi keskusest ning koosneb 31 korrusmajast ja 1500 korterist. See on Soomes ainuke koht, kus on ette võetud paljukorteriliste elamute asumi forsseeritud ja kompleksne renoveerimine. Ehitustehniliselt, arhitektuurselt ja miljöölt on piirkond võrreldav Mustamäega. Jakomäki ehitati ajavahemikul 1967-1969, kui Soomes toimusid suured muutused rahvastiku paiknemises: maalt linna liikunud inimestele oli vaja tekitada kiiresti uued elamupiirkonnad. Tegemist on linna omanduses olevate elamutega.

Majad on ehitatud nn vabaplaneeringu alusel ning suhteliselt hajusalt, arvestades olemasolevat kõrghaljastust ja vahelduvat maastikku. 4-5korruseliste majade esimene maapealne korrus plaaniti algu-

päraselt üldruumideks, nn ühistegevusteks. Keskmise korter on 70 m², igas köök, pesuruum ja 1-4 tuba. Majade põhikonstruktsioon on raudbetoon ja välisseinteks nn sandwich-tüüpi paneelid. 1990-ndatel hakkasid ilmnema probleemid välisseina- ja rõdukonstruktsioonides, rõdud lagunesid. Samuti oli puudulik korterite õhuvahetus ja veeleked põhjustasid hallituskahjustusi.

Renoveerimisprojekti käivitamisel oli põhiliseks argumendiks ehitustehnilised probleemid (projekti initsiaatorid püüdsid näidata, et asumis tekkiv olukord võib saada ohuks elanike elule ja tervisele), samuti suured soojakaod ja veekulu. Lisandusid sotsiaalsed laadi kaalutlused. Tasapisi lagunevas asumis olid probleemideks töötus, alkoholism ja kriminaalsus; seal elas hulk immigrante. Soome ajakirjandus käsitles omaaegset (mitte praegust) Jakomäkit kriminogeense ja ohtliku keskkonnana, kuid renoveerimisprojekti käivitaja Hannu Laakso hinnangul oli asumi halb imago meedias ülevõimendatud: tegemist olnud normaalse töörahva elurajooniga. Praegu olevat piirkonna elukvaliteet ja turvalisus keskmisest kõrgem.

Initsiatiiv Jakomäki renoveerimiseks tuli asumist endast ja ka eluviimise taga on suuresti kohapealne initsiatiiv. Asum taotles rahastust kompleksseks kogu hoonestu renoveerimiseks, mis oli Soomes ainulaadne ettevõtmine. Slummistumise ennetamine ja sotsiaalse allakäigu peatamine oli tõenäoliselt üks olulisemaid argumente, miks altpoolt tulnud algatust otsustati toetada. Põhiliseks rahastusallikaks oli nn ARA (riiklik rahastamis- ja arenduskeskus), ilma milleta poleks projekt kindlasti teostunud.

Renoveerimisstrateegia koostamisel oli kaalumisel ka elamute lammutamise ja uute ehitamise alternatiiv, mis aga analüüsi käigus kõrvale jäi kui oluliselt kallim. Enne strateegia väljatöötamist tehti renoveerimisvajaduse põhjalik analüüs, mis käsitles asumi majandusliku ja tehnilist olukorda. Erinevate lahenduste võrdlemisel olid aluseks ehitiste seisukorra täpsed uuringud. Alusuuringud sisaldasid olemasolevate projektlahenduste analüüsi, ehitiste visuaalset ülevaatus ja ka laboriuuringuid.

Seejärel teostati pilootprojekt kahe maja renoveerimiseks. Projekterimishankel parima rekonstrueerimislahenduse leidmiseks pakusid arhitektid ja insenerid 2 suunda: a) täiesti uus arhitektuurne lahendus ja miljöö; b) olemasolevat arhitektuuri ja miljööd järgiv lahendus. Valiti kaks arhitektuuribürood, kes järgisid ja arendasid edasi olemasolevat arhitektuuri. Töötati välja uus välisseina konstruktsioon – kõrgkuumutatud tellistest laotud vooder, mille niiskussisaldus on tavalise 12% asemel 7%, et tagada kestvus vahelduva ilmastiku ja suurte temperatuurikõikumiste juures.

Kui esimene ehitushange kukkus läbi, suurendati mahtu kahe maja võrra. Seejärel jäi renoveerimismaksumus 400-500 eur/m² piiresse ning pilootprojekt teostati 1997–1999. Kogemus kinnitas mastaabisäästu: üksikobjektide puhul läheb töö oluliselt kallimaks. Rahastati

*Ja hinnad?
Ka at
paar, juukruis...*

projekti riigi renoveerimislaenuga 80% (ARA fondist) ja omavahendites 20% (remondifondist), lisaks eraldi allikast liftitoetus, mille osatähtsus oli siiski väike.

Pilootprojekti teostamise järel koostati kogu asumi rekonstrueerimiskava aastateks 1999–2011. Tänapäevaks on üle 80% elamufondist rekonstrueeritud, väidetavalt pikenes hoonete eluiga 100 aastale. Hoonetevahelise ruumi kvaliteet oli ka varem suhteliselt hea, kuid renoveerimise käigus rajati asumisse mõningaid väikevorme, ehitati uued bussipeatused ja eraldi rahastamise baasil ujula.

Jakomäki projekti iseloomustavad põhiandmed ja tulemused kokkuvõtlikult:

- Kestvus 1995-2014, renoveerimisplaan ja metoodika 1995-2001
- Maht 31 korrusmaja, 1523 eluaset ja ca 5000 elanikku (93 649 m²)
- Suurim forsseeritud renoveerimisprojekt Helsingi ühe tervikliku asumiga. Vaid 2 hoonet 31-st lammutati ehitustehnilise olukorra tõttu, uutes muutus veidi plaanilahendus ja korruselisus, keskmine eluruum suurenes 70-lt 75 m²-le
- 2011 oli lõpetatud 80% kavandatud hoonete rekonstrueerimistööde mahust, maksma oli see läinud ca 60 miljonit eurot
- 2014 plaanitud 100% tööst ja 76,2 milj eur (ca 813 eur/elamispinna ruutmeeter vastavalt majavalitsuse raportile)
- Elamud endiselt linna omanduses, oluliselt paranenud turvalisus, privaatsus ja elanikkonna sotsiaalne struktuur
- Lähipiirkonda on ehitatud väikeelamuid
- Keskmine üür 9 eur/m²/kuu, mis suurenes 1 eur/m²/kuu pärast renoveerimist
- Renoveerimise ajaks majutati elanikud mujale linna elamispinnale. Üle 50% elanikest on tagasi tulnud
- Finantseerimisel põhimõtteks, et üüriraha peab katma kõik kulutused, samas 50% elanikest saab erinevaid riiklikke toetusi
- Väljatöstmise maksuvõlgade tõttu on 1-2 juhtu aastas (kunagi ei tõsteta välja lastega peresid)

Üllatav oli informatsioon, et elanikest tühjaks tehtud maja renoveerimiseks kulub umbes poolteist aastat. Eesti eksperdid leidsid, et see on tingitud mingitest kõrvalteguritest, sest võimalik on renoveerida kiiremini, nagu kinnitab ka järgmine analüüsi alla võetud kaasus.

Kompleksse renoveerimise näide:

Ida-Berliini Marzahn-Hellersdorfi linnaosa

Marzahn-Hellersdorfi linnaosas Berliini kesklinnast ca 12 km kaugusel Ida-Berliini kirdeosas on veidi vähem kui 250 000 elanikku. Neist 12% mittesakslased, viimasel ajal on suurenenud immigratsioon Lähis-Idast. Siiski on linnaosa Berliini üks „saksalikumaid“. Hoonestus (paljukorruselised elamud) valdavalt 1970-80ndatest, probleem see-ga mitte nende füüsiline, vaid moraalne vananemine ja soojapidavus.

Ida-Berliinis on lähedasel viisil renoveeritud veel mõned asumid, Marzahn-Hellersdorfi tõstetakse esile eelkõige renoveerimise mas-
taapsuselt (võrreldav mitme Lasnamäega), samuti resultaadi edukuse
tõttu.

Eelkõige tuleb märkida kaht momenti. Esiteks on tegu linnale kuuluvate üürikorteritega. Erinevalt teistest KIE maadest ei rutatud üürikorterite erastamisega, seda peeti võimalikuks alles pärast renoveerimist. Ka praegu ei peeta üürikorterite erastamist põhimõtteliselt oluliseks. Teiseks on keskse tähtsusega KfW roll (*Kreditanstalt für Wiederaufbau*) – selle rahastusasutuse krediidi abil oli rekonstrueerimine üldse võimalik. Hoonete renoveerimisprogramme Ida-Saksamaal ongi nimetatud KfW programmideks. Formaalselt on neid Berliini renoveerimisel kaks: 1993-2000 ja alates aastast 2001.

KfW omanikeks on 80% ulatuses Saksa Liitvabariik ja 20% ulatuses liidumaad. KfW ei võistle kommertspankadega, vaid täidab spetsiifilisi ülesandeid (väike- ja keskmiste ettevõtete ning ekspordi toetamine, arenguabi, elamute renoveerimine, looduskeskkonna parandamine). Laenatud raha peab KfW tagasi saama, kuid eesmärgiks pole võimalikult suur tulu, vaid sotsiaalses mõttes väärtuslike arengute toetamine. Ta ei maksa riigile ettevõtte tulumaksu. Renoveerimiseks on võimalik anda pikaajalist krediiti suurtes mahtudes ja turutingimustest soodsamalt.

Renoveerimistöode otseseks tegijaks on meie mõistes majavalitsuse ehitusorganisatsioon. Elanik (üürnik) ei maksa renoveerimise eest üldjuhul esialgu midagi. Rahaliseks katteks on KfW krediit, mille omavalitsus peab tagasi maksma. Selleks peab ta tõstma renoveeritud korterite üüri – keskmise korteri eest (ilma kommunaalkuludeta) nt 100 eurot kuus (325-lt 425-le). Aastas ei või aga üüri tõsta üle 11%. Samas on renoveeritud korterites energiakulu väiksem: keskmise korteri sääst umbes 20 eurot kuus.

KfW ei krediteeri tihti omavalitsust otse, vaid kommertspankade kaudu, makstes intressitoetust. Ida-Berliinis oli arvestatud ühe korteri renoveerimise maksumuseks ca 20 000 eurot, praeguseks on see mõnevõrra kõrgem. KfW laenule lisandus oluliselt väiksem toetus Berliini linnalt. Laenu tagasimakse periood 20-30 aastat ja tavalisest kuni 2% madalam intess (nt 7% asemel 5%).

Süsteem saab toimida vaid seetõttu, et Berliini müüri langemise järel tehti õiged põhimõttelised otsused. Esiteks suur osa KfW krediidiressurssi suunati ^{loodusel} sotsialismiaegsete paneelrajoonide renoveerimisele (väidetavast kartusest, et inimlikum linnaruum hoiab inimesi lahkumast läände). Teiseks otsus mitte erastada kortereid enne renoveerimist. Soodustegurina oli Marshalli plaani teostamisega tegelnud KfW-sse kogunenud laenude tagasimaksetest hulk vaba raha.

Ida-Berliini renoveerimisnäite väljapaistev joon on protsessi detailide ülipõhjalik läbimõeldus, teostamise kiirus ja ökonoomsus. Renoveerimisprotsess on muudetud standardoperatsioonidele üles-

ehitatud masstootmiseks. Kvalitatiivse momendina ei pea elanik renoveerimise ajaks kodunt lahkuma; korterisisesed tööd tehakse kuni 5 päevaga. Elanik võib soovi korral kujundada tüüpvariantide raames ümber korteri siseplaneeringu. Linnaosa renoveerimise elemendiks on ka kokkusobivate värvilahenduste väljatöötamine ja *public art* tänavatel kogu rajooni ulatuses. On tekitatud nn terrassmaju ülemiste korruste arvel, katustele on asetatud päikesepatareid.

ei hult?

Hoonetevahelise ruumi, eriti autovabade siseõuede kujundamisel kutsutakse otsustajateks elanikud: kuhu tahetakse mänguväljakuid, kuhu vanurite lehtlaid. Lahendid teostatakse avaliku rahaga. Soovide selgitamiseks on Marzahn-Hellersdorfs tavaks regulaarsed elanike küsitlused. Taoline kaasamine on aidanud kujundada linnaosa patriotsmi. Arvestatakse asumi ja elamu demograafilist struktuuri: nt kui püstikus on palju vanureid või lastega emasid, võidakse erandina lisada välisseintele liftid (reeglina seda maksumuse tõttu ei tehta).

Renoveerimise käigus on spetsiaalsetesse kompetentsikeskustesse kogunenud palju oskusteavet, mida püütakse müüa aktiivselt ka välismaale (nt energiasäästu kohta). Tervikuna on Ida-Saksa endistes paneelrajoonides mindud täielikule või osalisele lammutamisele (hõrendamisele). Selle suurt osatähtsust peetakse isegi Saksa mudeli põhijooneks. Ida-Berliinis on lammutatud siiski üksikjuhtudel ja väga spetsiifilistel põhjustel. Marzahn-Hellersdorf näeb paneelrajooni kohta välja üllatavalt kodune, ühistranspordiühendus kesklinnaga on hea. See on oluline, kuna läheduses töökohti napib. Samas elanikkond vananeb (1990-ndate alguses keskmine vanus veidi üle 30, praegu 40 a).

Maja kaupa renoveerimine: Praha näide

Tšehhis elab sotsialismiaegsetes korterelamutes (valdavalt paneelmajad, *panelak*) umbes kolmandik elanikest, Prahas veel rohkem – üle 40%. Seal on paneelrajoonide osatähtsus suurem kui teistes KIE pealinnades (Sofias veel suurem). Kokku on seal 54 sellist asumit. Uuemad rajoonid on hoonestatud kõrgete (12korruseliste või kõrgemate) hoonetega.

Riigisotsialismi lõppedes olid paneelrajoonid endise halva ja halli elu sümboliks. President Haveli kõnedest jäi sealsetele korteritele külge halvustav küülikupuuride metafoor. Eeldati, et nende asumite ainumõeldav saatus on lammutamine. Eestiga sarnaselt võeti suund korterite erastamisele, erisuseks veidi suurem sotsiaalkorterite arv ja pikemalt säilitatud üüripiirangud. 2000-ndate alguseks sai valdavaks eraomand. Ent kohale jõudis ka kibe tõde: kusagilt pole näha raha, millega paneelelamud uute elamispindadega asendada. Slumistumisest sai karm reaalsus, eriti väiksemates Põhja-Tšehhi tööstuslinnades. Domineerima hakkasid mustlased, vietnamlased jt mittekohalikud, tekkis kokkupõrkeid. Jõukamad ja nooremad siirdusid *panelak* idest linna taha.

Ometi oli Praha KIE metropol, mis tõmbas ligi uut tööjõudu. Paremate eeldustega asumi, nt Jižni Mešto (metrooühendus kesklinnaga, läheduses puhkemets) elanikkond ei vananenud ega keskmine sissetulek seal langenud. Kinnisvarastatistika järgi korterite hinnad Praha „magamislinnades“ püsisid ja need ei degradeerunud. Renoveerimist esialgu aktiivselt ei toimunud, aga arenes kaubanduslik ja teeninduslik ettevõtlus, mis muutis mõnevõrra linnaosade mainet.

Tasapisi hakkas hoonete soojustamine ja renoveerimine edenema kohapealse initsiatiivi, energiakokkuhoiu jm toetuste abiga (toetusüsteem on mitmepalgeline ja keeruline, eristudes hoonetüüpide ja sotsiaalsete sihtgruppide kaupa, on nii sooduskrediidi kui tagastamatu abi võimalusi). Suurt rõhku pannakse hoonete atraktiivsele värvimisele. Mõnes linnaosas on kohaliku omavalitsuse initsiatiivil elurajooni kui terviku (hoonetevaheline ruum) kvaliteet paranenud.

Praeguseks on renoveeritud veerand kuni kolmandik Praha paneel-elamutest, mis on suhteliselt hea tulemus. Jõukamate ja paremas seisus elamute osas protsess areneb, aga vanemates paneelasumites (50-60ndatel ehitatud) mitte nii hästi, sest elanikud on eakad ja vähe-se maksujõuga. Lammutamine, mis väiksemates tööstuslinnades on osaliselt paratamatu, Prahas praegu teemaks ei ole. Üksikuid paneel-
elamuid on lammutatud vaid kesklinnas, et asendada kohasemate ja
tulukamate hoonetega.

Praha linna pikaajalises strateegias kui arengu põhidokumendis on üllatavana mindud paneel-elamurajoonide ümberkujundamisest suuresti mööda. Tundub, et ka riigi tasandil ei peeta seda teemat oluliseks; elamumajanduse eest vastutab Regionaalse Arengu Ministeerium, kel on eeldatavalt tööstuslinnades toimuv oluliselt rohkem südame peal.

Eelneva taustal on huvitav märkida, et väga selge pöörang on toimunud avalikkusele suunatud meediapropagandas. Kui varem oli panelak üheselt out, siis nüüd püütakse seal elamist näidata igati normaalsena. Rõhutatakse, et erinevalt nt Ungarist, kus paneelrajoonides elavad valdavalt „sinikraed“ ja üldse kehvem publik, samuti ka Tšehhi tööstuslinnadest, elab Praha paneelrajoonides suuresti väärikas kesk-klass. Riigi üks endine peaministergi elas seal hiljuti. Paneelmajades olevat ka odavamad satelliitkanalid ja internet. Linna korraldatud näitustel rõhutatakse, et panelak`ide näol on tegu modernistliku arhitektuuri väärika etapiga jne.

Helsingi „lähiö“-poliitika: suund elukeskkonna terviklikule parendamisele

Lisaks Jakomäki nn massrenoveerimise näitele pakub Helsingi puhul Tallinnale huvi linna laiem kogemus elamupiirkondade parendamiseks. Selle kogemuse spekter on lai, hõlmates keskkonna välisilmet, teenuste arendamist jm meetmeid elanike rahulolu tõstmiseks oma elukeskkonnaga. Hooneid renoveeritakse järk-järgult vastavalt füüsi-

Kas uude
renoveerimise
tähendus Berlin
stiilis ulatublikku
ümberelamistööd
või Eesti stiilis
soojustamist?

Eestis uue
võrteid vst
pole?

lisele seisundile. Asumis paikneva linna omanduses oleva elamufondi renoveerimist finantseeritakse laenuga ja remondifondi kogutud rahast, teiste omanike elamufondi renoveerimise hoogustamiseks rahastatakse koolitusi, juhendmaterjalide koostamist jm vajalikku nõustamist. Suur osa tegevust seostub aga mitte hoonete, vaid hoonetevahelise ruumiga.

Helsingis tähistab „lähiö” ehk magalapiirkond 26 asumit, mida komplekselt rekonstrueeritakse. Elamupiirkonnad on linnavalitsuse otsusega määratud revitaliseerimispiirkonnaks (*lähiöprojektialue, neighbourhood project areas*) ning taotletud toetusi EL fondidest ja ARA-st (vt eespool; katab praegu 20% projektide kuludest). Eesmärgiks on mugavad linnaosad ka kesklinnast väljapool koos mitmekülgsete elu- ja töövõimalustega, elujõulise linnakultuuri ja teenuste kättesaadavusega.

Vastavalt Helsingi magalapiirkondade rekonstrueerimisprojektide tegevusaruandele (*Lähiöprojekti toimintakertomus*, 2009) on 1960-70ndatel ehitatud linnaosade uuendamiseks nähtud ette hoonetuse tihendamine ja mitmekesistamine, ühistranspordipeatuste korrastamine, ostukeskuste ümbruste jm ehitiste tihendamine ja kasutuse mitmekesistamine. Renoveerimise puhul analüüsitakse remondi/rekonstrueerimisvajadust, koostatakse ühistutele juhiseid (detailsete juhenditega nii hoonete kui siseõuede/ümbruskonna rekonstrueerimiseks) ja korterelamu omanikele koguni õpikuid, finantseeritakse energiaauditeid. Lisaks veel avalike linnarajatiste remont, magalate imago parandamine, teenuste ja tegevusvõimaluste parandamine jne. Kokkuvõttes meetmete täiskomplekt ajakohase elukeskkonna loomiseks.

Silmas tuleb pidada, et Helsingi magalates kuuluvad hooned valdavalt linnale (üüripinnad) ja on tänu pidevale korralikule ekspluatatsioonile ning ka mõnevõrra paremale ehituskvaliteedile Tallinnaga võrreldes paremas seisus. Seetõttu on hoonete renoveerimise vajadus ajaliselt enam hajutatud. Avaliku sektori finantsressurss on piisavalt suur, nii et lisaks renoveerimisele on võimalik pöörata tähelepanu ka hoonetevahelisele ruumile. Samas läheb järk-järguline renoveerimine kallimaks kui massiline (vt Jakomäki kaasus).

Järeldusi

Võrdlus näitab, et kriitilisi kohti on kõikidel võimalikel variantidel, nii hoonete asendamise, kompleksse renoveerimise kui järk-järgulise parendamise variandil.

1. Võib eeldada, et lammutamise ja uute hoonete ehitamisega saab minna üle hoonetüübile, mis on praegustest parem funktsionaalsuselt, soojapidavuselt ja esteetilisuselt. Hoonete füüsilise püsivuse piir nihkuks väga kaugemale tulevikku. Taolise loogika realiseerimine aga eeldaks, et uus hoonetüüp on renoveeritud hoonest väga palju parem. Muudel juhtudel on äärmiselt raske leida tingimuste kombinat-

siooni, mis kaaluks üles selle strateegia suhtelise kalliduse võrreldes asumipõhise kompleksse renoveerimisega. Meie hinnangutel tundub lammutamisel ja uuesti ülesehitamisel baseeruv variant olevat üle kahe korra kallim eelkõige materjali kõrge osatähtsuse tõttu hoone omahinnas.

Võib tunduda, et uusehitamisel on ka siis, kui sellele eelneb lammutamine, võimalik saavutada renoveerimisega võrreldes oluliselt suurem töö efektiivsus ja kõrgemad tempod. Kui palju kõrgem, on esialgu küsitav. Eriti Ida-Berliini kogemus näitab, et ka massrenoveerimisel on korraliku läbimõeldusega võimalik saavutada töö kõrge efektiivsus ja kiirus. Teiste maade kogemuse põhjal töötab lammutamise ja uute hoonete ehitamise strateegia juhul, kui asemele on võimalik ehitada kõrgemad ja kallimad hooned. Seda tõestab hästi Moskva kogemus. Loomulikult saaks lammutamise variant olulisi plusse, kui hoonete füüsiline ressurss oleks lõpukorral. Tallinna magalate osas oleks ilmselt vaja täiendavaid uuringuid.

2. Paljukorruseliste hoonetega elurajoonide terviklik muutmine järgmisteks aastakümneteks (vähemalt pooleks sajandiks) sobilikuks elukeskkonnaks on keerukas ning läbimõeldud ning järjekindlalt realiseeritavat strateegiat eeldav ettevõtmine. Senised kogemused näitavad, et sellise ülesande lahendamine linnaosa või isegi suurema asumi tasandil nõuab umbes 20 aastat. Nii Soomes kui Ida-Saksamaal on selleks loodud adekvaatsed finantseerimismehhanismid (vastavalt ARA ja KfW). Kokkuvõttes: ülesande lahendamine vajab avalikult sektorilt mastaapset tugifinantsressurssi (märksa suuremat kui see, millega praegu opereerib Kredex).

Kompleksne ja forsseeritud rekonstrueerimine eeldab kvaliteetset tööjõudu ja tehnoloogiat, ka elanike nõusolekut, mida erastatud korterite puhul on väga raske saada. Korterite siseplaneeringu ümbertegemine peaks meie informatsiooni alusel olema ka meie magalates tehniliselt võimalik, lisab aga kindlasti keerukust, riske ja maksumust.

3. Hoone kaupa renoveerimise potentsiaalne miinus on see, et protsess võib pidurduda tema lõpustaadiumis, kui jõukamad ühistud on oma potentsiaali realiseerinud, vaesematel pole aga selleks realistlikke võimalusi. Tekib ebaühtlus, linnaosa terviklik väärtus ja imago ei tõuse, teatud osad võivad slummistuda.

4. Asumite, st elamutevahelise ruumi ja asumi kõikvõimalike oluliste tingimuste (alates ökoloogiast ja lõpetades transpordiühendustega) täiustamine on võimalik kõigi vaatluse all olnud kolme strateegilise variandi puhul. Teatud väikesed eelised on siiski massrenoveerimise variandil. Kui hooneid renoveerida ükshaaval vastavalt nende füüsilisele seisundile, ei tõuse asumi kui terviku keskkonna kvaliteet piisavalt kiiresti ja ühtlaselt, raskem on ka ühendada hoonete renoveerimist ja ümbruskonna kvaliteedi tõusu. (Kui hoonete seisukord on tervikuna hea, nt Soome, on see vahe väiksem.) Hoonete

uuesti ehitamisel säilib vanades elamutes tõenäoliselt väiksem elanike % kui kompleksse renoveerimise puhul, eriti muidugi juhul, kui inimesed ei pea vahepeal korteritest välja kolima (nt Ida-Berliin). See võimaldab paremini kaasata elanikke ümbruskonna kvaliteedi tõstmisesse, arvestada nende soovidega jne.

5. "Magamislinnaosade" probleemi lahendamisel tuleb arvestada kahe omavahel vastuolus oleva nõudega. Esiteks ei saa probleemi lahendamist kauaks edasi lükata, protsess on pikk ja eeldab korralikku ettevalmistamist, võib jääda ajahätta ja tekkida reaalne slummistumine. Võimalik, et ka hoonete lagunemise oht. Samal ajal ei tea me aga seda, millistes tingimustes tahavad elada tulevikus meie lapsed ja lapselapsed. Mõlema radikaalsema variandi puhul, nii hoonete lammutamine-ülesehitamine kui nn massrenoveerimine, ähvardab oht viia uuendus läbi forsseeritult ja küllalt kallilt, aga 30-40 a pärast ei leidu küllalt inimesi, kes tahaksid sellistes tingimustes tiheli elada. Küsitlused teistes riikides taolise ohu kohest realiseerumist praegu küll ei näita, aga tulevase kindluse mõttes oleks vaja lisaks tehnilistele ja finantsprobleemidele tegelda ka elanike eri kihtide sissetulekute, mobiilsuse ja üldise elulaadi muutumise kompleksse prognoosimisega.



Urmas Arumäe, LLM, PhD

EBSi õiguse ja avaliku halduse dotsent

Õiguslikud probleemid terviklikul ümberhoonestamisel

Riigi, omavalitsuse ja korteriomaniku õiguste, kohustuste ja vastutuse määratlemine Mustamäe I, II, ja III mikrorajooni näitel

Sissejuhatus

Küsimusele, miks peaks üldse eeldama, et pool sajandit tagasi püstitatud paneelmajad on kokkuvarisemise ohus, ei oska mina õigus- ja juhtimisteadlasena vastata. Usaldan selles küsimuses teiste erialade eksperte. Samas ei saa välistada selliseid mõju-reid, mis võivad kaasa aidata fataalsete tagajärgedega õnnetus-tele. Hljuti toimus Astrahani ühe paneelmaja ühes korteris gaasiplahvatus, mis tavaolukorras tekitanuks lokaalseid kahjustusi, kuid amortiseerunud maja puhul tõi see kaasa väga suured kahjustused ja suur osa majast varises kokku. Usun, et amortiseeru-nud paneelmajades on sarnaste tagajärgedega õnnetuste juhtu-mise tõenäosus suur. Ei ole mõistlik oodata õnnetuste juhtumist ja tegelda siis tagajärgedega, süüdlaste otsimise ja karistamisega. Mõistlik on õnnetusi ennetada, täites selleks oma kohustusi, mis tulenevad käesoleva teema kontekstis omanikuks või ametnikuks olemisest.

Tervikliku ümberhoonestamise probleeme ja võimalusi käsitle-des on Eesti ja n-ö „Mustamäe kaasuse“ eripäraks õiguslikus mõttes asjaolu, et kõigi korterelamute korteritel on omanik (valdavalt era-omanik). Sootuks teistsugune oluks olukord omavalitsusüksusele kuuluva(te) üürimaja(de) puhul.

Autor osales Tallinna Linnakantselei tellitud rakendusuuringu „Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajoon) eluhoonestu-se tervikliku asendamise läbiviimiseks tarviliku organisatsiooni põhi-alused, ülevaade õigusaktide muutmise vajadusest ning Mustamäe

arendusprojekti rahastamise võimaluste esialgne kava" raames vastava õigusliku hinnangu koostamisel, millest siin leiavad käsitlemist olulisemad seisukohad ja järeldused. Olulisemad märksõnad on: **korteriomand, omandiõigus, kasutusluba, järelevalve, oht inimese elule ja tervisele, sundvõõrandamine.**

Alljärgnevalt analüüsin lühidalt Eesti Vabariigi kehtivas õiguskorras peituvaid võimalusi ja takistusi tervikliku arengupiirkonna eluhoonetuse asendamisel korteriühistute ja eluasemete eraomandi tingimustes.

Omandiõigusest üldiselt

Ühe õigusliku probleemina Mustamäe I, II, ja III mikrorajooni terviklikul ümberhoonestamisel (edaspidi: Kaasus) tuleb nimetada omandisuhteid. Kaasuseks on korteriomandite kui kinnisasjade (sund)võõrandamine ja korteriühistute roll selles protsessis.

Omand on püha ja puutumatu. See põhimõte ja õigushüve on kaitstud nii rahvusvaheliselt kui ka meie riigi põhiseadusega. Riigi ja kohaliku omavalitsuse kohustus on tagada isikute põhiõiguste ja -vabaduste kaitse. Sellisteks õigusteks on muuhulgas ka õigus korteriomandile kui kinnisasjale ning korteriomandi omaniku õiguste kaitse. Võib tunduda mitteusutavana, kuid ehitusõiguse kontekstis tähendab selline omaniku õiguste kaitse vaieldamatult ka tõhusat ehitusjärelvalvet, mille tulemusena võib omaniku õigusi hoopis piirata – seda nii omaniku enda kui avalikes huvides.

Inimõiguste ülddeklaratsiooni¹ (*Universal Declaration of Human Rights*) art 17 p 1 ja 2 kohaselt on **igal inimesel õigus vara omandamisele nii üksikult kui ka teistega koos. Kellelki ei tohi tema vara meelevaldselt ära võtta.**

Majanduslike, sotsiaalsete ja kultuurialaste õiguste rahvusvaheline pakt² (*International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*) ei sisalda õigust omandile põhjusel, et riigid ei suutnud saavutada kokkulepet sundvõõrandamist ja selle hüvitamist puudutavate sätete sõnastuses.

Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni³ (*Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms – tekstis EIÕK*) põhitekst omandiõiguse kaitse norme ei sisalda. Konventsiooni 1. lisaprotokolli art 1 aga sätestab, et **igal füüsilisel või juriidilisel isikul on õigus oma omandit segamatult kasutada. Kellelki ei või võtta tema omandit muidu, kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides.**

1. Vt <http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=est>

2. Vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/23981>

3. Nimetatud ka Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooniks. Vt http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/1125B8C7-01C2-46CD-BE4C-37EACCFDFFC1/0/EST_CONV.pdf ja/või <https://www.riigiteataja.ee/akt/78154>

Euroopa Inimõiguste Kohus (*European Court of Human Rights – tekstis EIK*) on korduvalt käsitlenud omandi ja omandiõiguse küsimusi (vt näiteks *Broniowski vs. Poola*, 22.06.2004 ja/või *Pressos Compania naviera S.A. ja teised vs. Belgia*, 20.11.1995).

Eesti Vabariigi põhiseaduse⁴ § 32 näol on tegemist üldisi varalisi õigusi kaitsva sättega. Spetsiifilisi varalisi õigusi kaitsevad ka teised põhiseaduse sätted (näiteks § 29 lg 1 kutsevabadus, § 31 ettevõtlusvabadus, § 32 lg 4 pärimisõigus, 39 autoriõigus). Põhiseaduse § 32 kohaselt on **igaühe omand puutumatult ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus.**

Siinkohal tuleb osundada, et viidatud paragrahvis kasutatakse mõistet „omand“ kui ka „vara“. Neid mõisteid tuleb käsitleda sünonüümidenäna. Ka EIK on asunud seisukohale, et mõistel „omand“, nagu see on sätestatud EIÕK-i 1. lisaprotokolli art 1, on autonoomne tähendus. EIK on seisukohal, et **mõiste „omand“ ei piirdu vaid omandiõigusega asjadele ning see on sõltumatu siseriikliku õiguse formaalsest klassifikatsioonist.**

Viidatud põhiseaduse tekstist tuleneb, et riik peab kehtestama õigusliku regulatsiooni, mis võimaldab omandi (omandiõiguse) kui õigusliku kategooria olemasolu. Eestis reguleerib omandit (omandiõigust) ja piiratud asjaõigusi ning sätestab nende sisu, tekkimise ja lõppemise asjaõigusseadus⁵ (AÕS). AÕS § 68 lg 1 ja 2 kohaselt on **omand isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega.**

Korteriomandist üldiselt

Korteriomandit reguleerib eriseadusena korteriomandiseadus⁶ (KOS). KOS § 1 lg 1 kohaselt on **korteriomand ehitise reaalse üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalse kuulub.** KOSis reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduse (AÕS) kinnisomandi sätteid – **korteriomand on kinnisasi.**

KOS § 2 lg 1 ja 2 sätestavad, et korteriomandi eseme reaalse on piiritletud eluruumid või mitteiluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muu-

õiglase hüvituse
võrdselt⁴

4. Vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/633949?leiaKehtiv>

5. Vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv>

6. <https://www.riigiteataja.ee/akt/12742145?leiaKehtiv>

ta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Korteriomandi eseme reaalsosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.

KOS § 1 lg 2, 3 ja 4 kohaselt on korteriomandi eseme kaasomandis oleva mõttelise osa esemeks KOSi tähenduses maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis KOSi § 2 lg 2 järgi ei kuulu ühegi korteriomandi reaalsosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis. Korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalsosa ja kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada.

Korteriomandite tekkimise aluseid on erinevaid (omanik jagab kinnisomandi või siis kaasomaniikud jagavad kaasomandis oleva kinnisomandi korteriomanditeks), kuid korteriomandid tekivad KOS § 4 lg 3 kohaselt kinnistusraamatusse kandmisega.

Korteriomandi käsutamine on piiratud. Vastavalt KOS § 7 ei saa korteriomandit koormata hoonestusõigusega. Korteriomaniikul on korteriomandi ostu eesõigus ainult siis, kui ostueesõigus on tema kasuks seatud tehingu või seadusega. Korteriomaniikul ei ole õigust nõuda temale kuuluva kaasomandiosa eraldamist reaalsosana.

Korteriomandi valitsemine

Kehtiva õiguse kohaselt toimub korteriomandi valitsemine korteriomanike ühisuse või korteriühistu kaudu. KOS § 8 sätestab, et kokkuleppe alusel võivad korteriomanikud korraldada kaasomandi esemega seotud õigussuhteid (korteriomanike ühisus) KOSist sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab. Kui korteriomanikud otsustavad asutada korteriühistu korteriühistuseaduse⁷ (KÜS) nõuete kohaselt, siis valitsevad nad kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates korteriühistuseaduse järgi. Valitsemise täpsem käsitlemine väljub käesoleva ettekande/artikli fookusest.

Korteriühistute õiguslikku seisundit, tegevuse aluseid ja lõpetamise erisusi sätestab korteriühistuseadus (KÜS). KÜSis reguleerimata küsimustes rakendatakse korteriühistu suhtes mittetulundusühingute seaduse (MTÜS).

KÜS § 2 lg 1 ja 2 kohaselt on korteriühistu KÜSis sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade

7. <https://www.riigiteataja.ee/akt/12769852?leiaKehtiv>. Siinkohal tuleb osundada, et käimas on seadusandlik menetlus KOSi ja KÜSi kodifitseerimiseks, millise protsessi raames kodifitseeritakse korteriomandiõigust. Selle tulemusena kaks praegu kehtivat seadust (KOS ja KÜS) asendatakse ühe seadusega, milles on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted. Uue seaduse jõustumine on kavandatud 2016. aasta 1. jaanuarile.

ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu KÜSi tähenduses on samuti korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korterihoonestusõiguste eseme osaks olevate hoonestusõiguse mõtteliste osade ühine majandamine.

KÜS § 5 kohaselt on korteriühistu liikmeks kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud, kui korteriühistu moodustamise otsus on tehtud KÜSis sätestatud korras. Teised isikud ei saa olla korteriühistu liikmeks.

Korteriühistu üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja. KÜS § 13 alusel korteriühistu liikmete üldkoosoleku otsus jõustub otsuse tegemise ajast, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti. Korteriühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud.

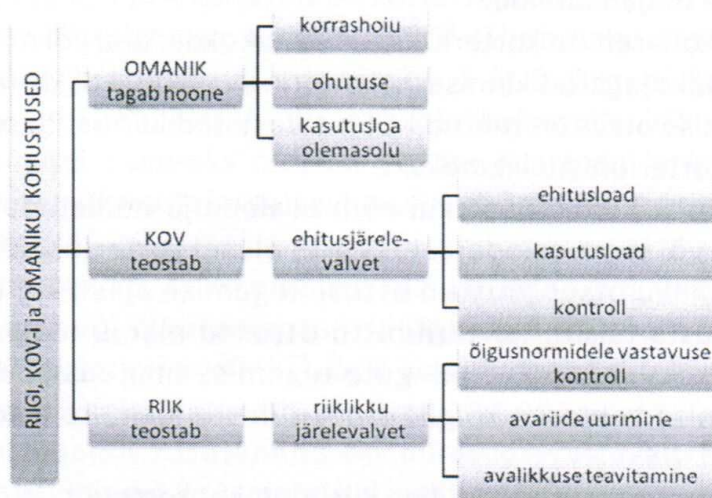
Käesolevas kaasuses on oluline küsimus, kas korteriühistu on takistuseks või abiks piirkonna terviklikul ümberhoonestamisel? Seetõttu ei käsitletud eespool korteriühistut per se, vaid kaasuse seisukohast olulise küsimuse kontekstis.

Eelkäsitletu põhjal tuleb asuda seisukohale, et korteriühistu ei ole asi iseeneses, vaid korteriomanike loodud eritunnustega liikmete (st korteriomandi omanike) institutsioon, mille kaudu toimub demokraatlikel alustel korteriomandite eseme ühine majandamine ja ühiste huvide esindamine ja mille otsused on kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud. Kaasuse kontekstis tuleb asuda seisukohale, et korteriühistud on piirkonna tervikliku ümberhoonestamise otsustamisprotsessis pigem abiks. Kuna korteriühistu liikmel on õigus korteriühistu üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks pöörduda kohtusse, tuleb kaasuse eesmärgi saavutamise huvides tõenäoliselt koostada korteriühistutele korrektne tegevusjuhised, mis minimeeriks ebaseaduslike otsuste tegemise võimaluse. Siiski tuleb rõhutada, et korteriomandi omanik jääb omanikuks ka siis kui ta on korteriühistu liige.

Omaniku, omavalitsusüksuse ja riigi kohustused

Omaniku kohustused on seaduses selgelt piiritletud. Kui püüda eristada ehitus- ja riiklikku järelevalvet, mis seaduse mõtte ja sätte kohaselt suures osas kattuvad, siis võiks nimetada, et ehitusjärelevalve, mida teostavad omavalitsusüksused, tegeleb peamiselt ehitus- ja kasutuslubade väljaandmisega ja sellega seonduva kontrollimisega, samas kui riikliku järelevalve fookuses on valvamine õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle, ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimine ja avalikkuse teavitamine.

Joonisel on toodud omaniku, omavalitsusüksuse ja riigi kohustused tulenevalt käsitletavast kaasusest. EhS § 29 annab omaniku, § 59 omavalitsusüksuse ja § 62 riigi vastavate kohustuste ja õiguste täpsema kataloogi.



Omaniku kohustused seoses korterelamuga

Hoone omanikul on seadusest tulenevalt kohustus tagada hoone⁸ ning selle asukoha maaüksuse korrashoid ja ohutus ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel⁹, kasutusloa olemasolu (EhS § 29 lg 1 p 11) ja ehitise kasutamise vastavalt kasutamise otstarbele¹⁰. Oluline on märkida, et kui enne 1. jaanuari 2003.a. ehitatud hoone ei pea vastama EhS § 3 sätestatud nõuetele, peab ta sellegipoolest vastama ohutusele sätestatud nõuetele (EhS § 72 lg 1).

Hoone omaniku kohustusi mitme isiku omandis oleva hoone puhul teostavad kõik omanikud (EhS § 29 lg 4). Kortermaja puhul tuleb hoone omanikeks lugeda korteriomanikke. Korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub (KrOS § 1 lg 1), s.t iga korteriomanik omab lisaks oma korterile ka mõttelist osa nii ehitise alusest maadükist kui ka ehitisest.

Seda mõttelist osa valitsevad korteriomanikud reeglina ühiselt (KrOS § 15 lg 1), vajadusel moodustades korteriühistu (KÜS § 2 lg 1.) ning hoone säilitamiseks vajalike toimingute tegemiseks ei ole ilmtin-gimata vaja teiste korteriomanike nõusolekut (KrOS § 15 lg 2). Samas tuleneb seadusest, et ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemiseks

8. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis (Ehitusseadus (EhS) § 2 lg 2). Hoone on ehitise erimõiste (EhS § 2 lg 1).

9. EhS § 29 lg 1 p 4. Kohustus hõlmab ka takistuste seadmist varisemisohtlikule või muude lagunemistunnustega ehitisele kuni selle lammutamiseni või korrastamiseni ning hoiatussiltide paigaldamist.

10. EhS § 29 lg 1 p 12. Tulenevalt EhS § 32 lg 2 peab ehitise kasutamiseks olema kasutusluba. Nõue, et valminud ehitist võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel, tuleneb EhS § 32 lg 2.

(tavapärasest hooldusest või sanitaarremondist suuremad parendused) on vaja hoones asuvate korterite omanike kokkulepet (KrOS § 16 lg 1, s.t ei saa lahendada hääletamise teel või nõude esitamisega teiste korteriomanike vastu). Korteriovanike kokkuleppega tuleb lahendada ka juhud, kui üle poole hoonest hävib ja kahju ei ole kindlustusega või muul moel kaetud (KrOS § 16 lg 2).

Sellisel juhul, **eriti kui hoone on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale, peab hoone omanik (kaasomanikud) hoone kas viima vastavusse hoonele esitatavate nõuetega või lammutama kohaliku omavalitsuse organi korraldusega tehtud ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil või tingimustel** (EhS § 40 lg 1).

Omavalitsusüksuste kohustused seoses korterelamuga

Järelevalve hõlmab nii riigi kui omavalitsusüksuste kohustuse ja õigused (era)omanikele kuuluvate korterimandite esemeks olevate korterite tehnilise seisukorra kontrollimisel ja vastavate ettekirjutuste vms kohaldamisel.

Keskset kohta käesoleva käsitluse kontekstis omab EhS-s sätestatud ehitise **kasutusluba** ja sellega seonduv regulatsioon. Vastavalt EhS § 32 lg 1 ja 11 on ehitise kasutusluba kohaliku omavalitsuse üksuse või riigi nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Kasutusloaga antakse nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemisel esitatud ehitusprojektile.

Ehitise kasutamiseks peab üldjuhul olema kasutusluba. EhS § 33 lg 1 sätestab, et kasutusloa väljastab ja tunnistab kehtetuks asutus, kelle pädevuses on ehitusloa väljastamine (edaspidi kasutusloa väljastaja). Kasutusluba on üldjuhul tähtajatu (EhS § 35 lg 1).

EhS § 38 sätestab kasutusloa kehtetuks tunnistamise. EhS § 38 lg 1 kohaselt on kasutusloa väljastajal õigus kasutusluba kehtetuks tunnistada, kui: 1) ehitise on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale või 2) ehitise omanik ei täida EhS § 61 lg 1 või § 64 lg 3 nimetatud ettekirjutust.

EhS § 40 sätestab muuhulgas ohtliku ehitise likvideerimise alused. Inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale ohtliku ehitise omanik peab sellise ehitise kas viima vastavusse ehitisele esitatavate nõuetega või lammutama linna- või vallavalitsuse korraldusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel (EhS § 40 lg 1 selle 27.02.2010. a. redaktsioonis). EhS § 40 lg 4 kohaselt kui nimetatud ehitise määratud tähtpäevaks ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele või seda ei lammutata, korraldab ehitise nõuetele vastavusse viimise või lammutamise kohaliku omavalitsuse üksus asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. **Kui tegemist on vajadusega ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavate hoonete muutmiseks või kõrvaldamiseks, eeldusel et omanik ei ole seda antud tähtpäevaks tei-**

nud, on võimalik hoone sundvõõrandada õiglase ja kohase hüvitise eest (Kinnisasja sundvõõrandamise seadus § 3 lg 1 p 8.). Kohalikul omavalitsusel puudub selgesõnaline kohustus võõrandada inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale ohtlik hoone¹¹.

Riigi kohustused seoses korterelamuga

Seaduses ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle teostab riiklikku järelevalvet Tehnilise Järelevalve Amet. Tehnilise Järelevalve Amet teostab kontrolli registri andmete õigsuse üle. Tehnilise Järelevalve Ametil on muuhulgas õigus **takis-tamatult ja ette teatamata** (teatud juhtudel teatades ette 24h): 1) kontrollida ehitise vastavust nõuetele; 2) teha ettekirjutusi ja otsuseid vastavalt oma pädevusele; 3) kohustada ehitisega seotud ohtudest avalikkust teavitama või teha seda ise (EhS § 62 lg 2).

EhS-s puudub selgesõnaline norm, millal peab ehitusjärelevalve-menetluse algatama. Õigusaktides puudub mehhanism, kuidas sunnida kohaliku omavalitsuse üksust korraldama järelevalvemenetlust. Siiski peaks omavalitsusüksuste poliitikud ja ametnikud võtma positsiooni, et **ehitusjärelevalve ei ole omavalitsusüksuste õigus vaid kohustus**. Ükski vastuargument ei ole pädev olukorras, kus **eesmärgiks ja kaitstavaks väärtuseks on inimeste elu ja tervis**.

Sundvõõrandamine kui alternatiiv

Ideaalis leitakse korteriomandite omanikega kokkulepe ja käsitletav probleem leiab lahenduse omanike ja avaliku sektori koostöös. Kui kokkuleppeid ei saavutata, ei ole avaliku sektori vastavatel institutsioonidel ja isikutel valikuvõimalusi ja rakendada tuleb teatud sunnimeetmeid.

Üheks omaniku õiguste kitsendamise viisiks on omandi võõrandamine seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides. Kinnisasja osas on kinnisasja sundvõõrandamise alused ja kord kehtestatud kinnisasja sundvõõrandamise seadusega¹² (KASVS). KASVS § 2 lg 1 sätestab kinnisasja sundvõõrandamise mõiste, mille kohaselt on **kinnisasjade sundvõõrandamine kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest**.

KASVS § 3 lg 1 kohaselt on kinnisasja sundvõõrandamine lubatav *inter alia* järgmistel eesmärkidel: **2) ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavate ehitiste muutmiseks või kõrvaldamiseks, kui omanik ei ole seda antud tähtpäevaks teinud; 2) muudel seaduses sätestatud juhtudel**. KASVS § 3 lg 2 kohaselt võib **kinnisasja oma-**

11. V.a juhul kui kehtestatud detailplaneeringuga või detailplaneeringu koostamise kohustuseta ala kehtestatud üldplaneeringuga (a) nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel või (b) piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks. Vt Planeerimisseadus § 30.

12. Vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/922788?leiaKehtiv>.

nik taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele. Sundvõõrandamise põhimõtteks on, et kui eesmärk, milleks sundvõõrandamist taotletakse, on saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta, ei ole sundvõõrandamine lubatud (KASVS § 3 lg 3).

Sellisel juhul, eriti kui hoone on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale, peab hoone omanik (kaasomanikud) hoone kas viima vastavusse hoonele esitatavate nõuetega või lammutama kohaliku omavalitsuse organi korraldusega tehtud ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil või tingimustel (EhS § 40 lg 1).

Kaasuse lahendamiseks oleks kõige otstarbekam selline õiguslik korraldus, kus kavandataval Arengupangal oleks õiguslik alus omandada kinnisasju turutingimustel või läbi viia sundvõõrandamisi kohese ja õiglase kompensatsiooni eest korteriomanikele. Hetkel puudub Arengupank, kuid kui see ka oleks, puudub sundvõõrandamise õiguslik alus (sundvõõrandamise lubatavus).

Selleks tuleks täiendada KASVS-i ja luua kinnisasja sundvõõrandamise seaduses kinnisasja võõrandamiseks uus õiguslik alus. Kuna KASVS § 3 lg 1 sätestab sundvõõrandamise lubatavuse, tuleks seda sätet täiendada järgmiselt:

„8¹) inimese elu, tervist või vara ning keskkonda ohustavate ehitiste muutmiseks või kõrvaldamiseks, kui omanik ei ole seda antud tähtpäevaks teinud;“.



Andres Tupits (PhD),
Estonian Business School

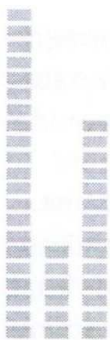
Mustamäe I, II ja III mikrorajooni terviklik ümberhoonestamine: rahastamise võimalused

Teesid:

1. Omanikud on kohustatud hoolitsema oma kinnisasjade eest, kuid olemasolevad rahastamisvahendid ei võimalda eluhoonestuse terviklikku asendamist. Võimalik on üksnes renoveerimine, mis lükkab edasi eluhoonetele planeeritud kasutusaja lõpptähtaega.
2. Kohaliku omavalitsuse pädevuses ei ole kohustust korraldada eluhoonestuse terviklik asendamine, kuid sotsiaalteenuste osutamise raames võib Tallinna linn kinnisasju omandada, arvestades kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seadusest tulenevate finantsdistsipliini tagamise nõudeid ning lähtudes kohaliku omavalitsuse tulubaasist.
3. Kohalik omavalitsus ning talle kuuluv juriidiline isik saavad tegelda elamu- ja kommunaalhaldusega osana Tallinna linna pädevusse kuuluvast sotsiaalabi ja -teenuste paketist. Eluhoonestuse lammutamine ning uute hoonete ehitamine linna või linnale kuuluva juriidilise isiku poolt muul eesmärgil kui üksiktarbijatele antav sotsiaalabi nõuab täiendavat konkurentsiõiguslikku analüüsi.
4. Samas on probleem laiem kui Mustamäe I, II ja III mikrorajoon – analoogseid maju on ehitatud terves Eestis ning nende kõigi arvestuslik kasutusaeg läheneb lõpule. Mustamäe arenduspiirkonna eluhoonestuse tervikliku asendamise organisatoorne korraldus võiks põhineda loodaval avalik-õiguslikul Arengupangal.

5. Arengupank on tähtajaline (nt 25 aastat), tegeleb nõukogude-
aegsete (1946.–1991. a) korterelamute asendamise rahastami-
sega ning esindab sundvõõrandatud korteriomanikke suhetes
uute arendajatega.
6. Arengupank emiteerib riigi garantii alusel Nasdaq OMX või
mõne muu kauplemiskoha vahendusel oma võlakirju. Ostja-
teks on nt krediitiasutused ja pensionifondid. Iga emissioon
tähendab ühe projekti rahastamist.

Järgnevad diskussioonis
osalenud Robert Kitt,
Soodbasse'i juhatuse liige,
tegi kindel arutluse ürg
kommentaar, et Arengupanga
idee ei saa loota (vähemalt
ainuühenduse)
Nimelt on tehtavad kulutused
kõik nende muudatused keht
slauvite häält füüsi tuu-
roha.



Prof Irina Raud

ehitusfüüsika ja arhitektuuri õppetool, Tallinna Tehnikaülikool

Linn elamiseks, elamine linnas - Mustamäe visioon

Kuidas kavandada ja planeerida meie linnade elukeskkonda nii, et seal oleks hea elada, et oleks LINN ELAMISEKS?

Püüan kirjeldada Mustamäe arenduspiirkonna näite põhjal 1950-1960ndatel ehitatud linnaosade muutumis- ja teisenemisvõimalusi.

Oswald Spengleri järgi on linn kultuuri tekkimise ja arenemise keskkond ja tingimus, mis sünnib ja sureb koos kultuuriga. Selle mõttega võiks küll nõustuda. Linnaehitusliku muutumis- ja teisenemise analüüs on üles ehitatud kahe erineva arenguvariandi võrdlusena:

- Olemasoleva linnaehitusliku struktuuri parendamine, eelkõige olevate elamute saneerimine ja korrastamine.
- Olemasoleva linnaehitusliku struktuuri muutmine koos valdavalt olevate elamute asendamisega.

Arenguvariandi puhul, mis tugineks eelkõige asendushoonestusele, on võimalik ja loomupärane luua uus ja väga mitmekesine elamustruktuur. Tüüpsete korterelamute asendamine uue hoonestusega võimaldub oluliselt kaasajastada elamute siselahendusi ja ka mitmekesistada sihtfuntsioone.

Äri- ja tööruumide kavandamine hoonete esimestele korrustele, parkimise rajamine hoonete alla jne mitmekesistab linnakeskkonda. Erasektori surve elamuehitusele oleks sel juhul võimalik suunata teatud subsideerumismehhanismidega asendushoonestuse rajamisele, see ei saa toimuda aga ainult vabaturumajanduse põhimõtetel, vaid peab olema riiklikult suunatud.

Arenguvariantide valikul on vaja ümber mõtestada ka linnatänava mõiste, selle funktsioonid ja tüpoloogia. Modernistlikus linnaplaneerimises nähti linnatänavat kui transpordikanalit, mille läbilaskevõime oli tema põhiväärtus. Kesklinna kõrge transiitliikluse koormus on tegelikult monofunktsionaalse linnaplaneerimise otsene tagajärg. Segafunktsionaalse hoonestuse taastamine peaks oluliselt vähendama

pendelliikumist töökoha ja elukoha vahel. Tänapäeva linnaplaneerimine on ümber mõtestanud ning lisanud olulisi funktsioone linnatänavale. Hea linnatänav pöhinäitaja on tegevuste ja funktsioonide mitmekesisus ning seal tekkivad positiivsed kontaktid.

Asendushoonestuse variandi valikuks annavad võimaluse Mustamäe mikrorajoonidesse kavandatud ja väljaehitatud sotsiaalobjektid, mis täna on kaotanud oma koha linnaosa sotsiaalsüsteemis, kuid samas paiknevad suurtel kruntidel, mille efektiivsem kasutamine looks eeldused uute kvartalite tekkeks.

Linnaosa uuenemisel on oluline osa maa-aluste tehnovõrkude rekonstrueerimisel. Tallinna Kommunaalameti andmetel anti 2011. aastal välja 2406 kaeveluba tehnovõrkude avariitööde tegemiseks, sh Mustamäe linnaosas 185. Protsentuaalselt (7,7%) ei ole näitaja kõrge, kuid tehnovõrgud on 50 aastat vanad, siiani on neid ainult „lapitud“ ja kui kaua need veel toimivad, sellele ei osanud vastata ei Mustamäe linnaosa juhtkond, Tallinna Kommunaalamet ega võrguvaldajad. Tänavavõrgu uuendamine ja tehnovõrkude asendamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne, siin elaniku initsiatiivist ei piisa.

Meie keskendume elamisele linnas ja konkreetset: milliseid võimalusi pakub tänane Tallinna linnaosa Mustamäe, mille poolest ta sarnaneb ja erineb teistest linnaosadest? Meid huvitab mustamäelase hinnang oma keskkonnale, samuti teiste linlaste hinnang Mustamäele. Meid huvitab, milline on Mustamäe mõju kogu linna ja milline oma naaberlinnaosade kontekstis.

Esitame endale küsimuse, kas Mustamäe vastab meie ettekujutusele linnast- linnaosast, kas olemasolevas linnaehituslikus struktuuris on täna piisavalt linna, kas ja kui palju peaks seda olema ja kas peaks üldse olema. Nendele küsimustele vastuseid leida aitab kindlasti Tallinna Ülikooli Psühholoogia Instituudi 2012. a tehtud uurimistöö „Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajooni) elanike hoiakud ja valmisolek osalemiseks piirkonna ümberehitamisel“. Küsitlustel põhinev järeldus käsitleb põhiliselt elamu ja korteriga seonduvaid arvamusi ja hoiakuid.

Selle töö põhjal on välja toodud kolm seisukohta, mis võiks olla aluseks Mustamäe arenduspiirkonna linnaehituslike tulevikumudelite koostamisel:

- | | |
|---|-----|
| 1. radikaalne arengusoov luua uus ja kvaliteetsem elukeskkond | 30% |
| 2. mõõdukas arengusoov olemasolevate elamute saneerimise teel | 25% |
| 3. alalhoidlik ja säilitav hoiak, uuendussoovi puudumise põhjuseks on reaalne majanduslik olukord | 45% |

Mustamäe arengu tulevikupilt vajab aga oluliselt laiemat uurimist, kuna elukvaliteeti mõjutavad paljud tegurid, kõik see, mis toimub

väljapool nn algosa ehk korterit. Seetõttu tuleb linnaosa uuenemist käsitleda kui ruumi muutmist üldiselt, so nii välisruumi kui siseruumi.

Mustamäe linnaosale koostatud erinevates arengukavades on linnaehitusliku struktuuri mõttes unistatud parklinnast. Miks mitte, eeldused on ju olemas. Linnaosa arengu analüüsimisel on oluline määrata linnaosa arengut soodustavad ja mõjutavad tegurid ning analüüsida nende kasutamise võimalusi. Analüüsides linnaosa linnaehitusliku ruumi kvaliteeti, võib väita, et Mustamäe linnaehituslik struktuur, mis põhineb nn vabaplaneeringu põhimõtetel, oli omal ajal eesrindlik ja innovatiivne. Tulenevalt vabaplaneeringulisest struktuurist on aastate jooksul tekkinud linnaruum, mille määravad mikrorajoone ühendavad teed ja olemasolev kõrghaljastus, hoonetel ei ole ruumi kujundamisel suurt mõju.

Traditsioonilisi linnakeskkonda kujundavaid elemente, nagu väljak ja tänav, Mustamäel ei ole. See on ka põhjus, miks puudub Tallinna linnas kõige tihedama asustusega linnaosas nn avalik ruum. Avalik ruum loob eeldused elukeskkonna aktiveerimisele ja kogukonnatunde tekkimisele ning süvenemisele.

Tulevikuvisioonides tuleks arvestada mitte ainult tänaste mustamäelaste soove, vaid leida lahendusi, mis soodustaks nii endiste mustamäelaste tagasitulekut kui uute elanike tulekut, sest läbi selle uuenduse on võimalik kavandada keskkonna olulist parendamist, mitte ainult uute kaasaja nõuetele vastavate elamute ehitamist.

Mustamäelaste soov näha Mustamäed kui metslinna/parklinna on kindlasti mõjutatud Nõmme linnaehituslikust struktuurist. Kui eelistada arengut parklinna suunas, tuleb arvestada sellest tulenevate ruumikujunduslike tingimustega, eelkõige sellega, et valdavalt säilitada tänane linnaosa vabaplaneeringuline linnaehituslik struktuur.

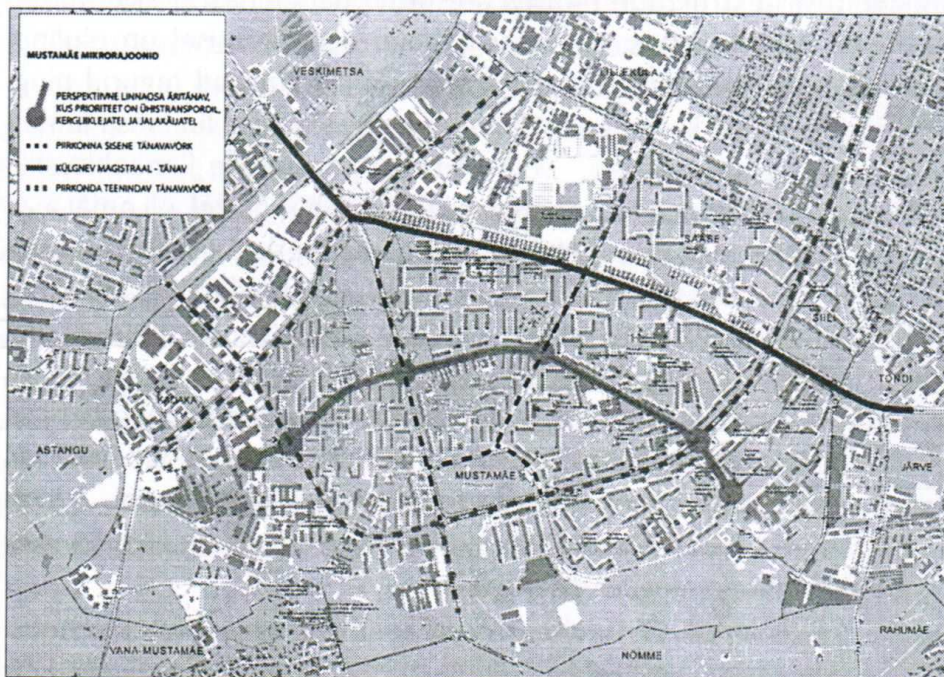
Kõrghaljastuse suurt osakaalu võib pidada oluliseks väärtuseks Mustamäel. See on loonudki rohelse keskkonna, mis on väärtus, kuid on ka probleem – eelkõige seetõttu, et eriti elamute esimesed ja teised korrused ei saa tänu majade lähedal kasvavatele suurtele puudele enam piisavalt valgust, päikesevalgusest rääkimata.

Mikrorajoonide keskused, nn ABC-d, kuhu oli algselt planeeritud kogu mikrorajooni teenindus ja kaubandus, on pärast nende erastamist loovutanud oma ülesanded Mustamäe elurajooni piirile rajatud kaubanduskeskustele, nt Kadaka Selver, Magistraali Kaubanduskeskus.

Lasteaiad ja koolid on mikrorajoonidest kadumas, paljud hooned on müüdud eraettevõtetele ja nendes ei ole enam laste- ja haridusasutusi.

Kirjeldatud muutused on mõjutanud loomulikult ka aastatega kujunenud elukeskkonda ja elanike käitumistavasid. Täna Mustamäe mikrorajoonid on muutunud põhiliselt elamukvartaliteks, kus on peale elamute veel väga minimaalselt esmaseid muid funktsioone.

Linnaosa uuenemine saab toimuda kogu keskkonda hõlmava arengukava alusel, mis määrab üldised linnaruumi muudatused, nt tänavavõrgu muutmine, mille tulemusel luuakse linnaosa erinevaid mikrorajoone/kvartaleid ühendav peatänav (peatänavad).



Võimalik Mustamäe mikrorajoone ühendava peatänav / äritänav asukohaskeem

Skeemil on näidatud peatänav funktsioonis Vilde tee, mille sõidu-tee-osa on kavandatud põhiliselt jalakäijatele ja ühistranspordile ning tänavaseina on ette nähtud uuendada elamute ning ärihoonetega toitlustus-, kaubandus- ja teenindusasutustega esimestel korrustel.

Järelikult saame planeerida Mustamäe uuendamist ainult toetus ühishuvidele ja kohustustele, so koostööle:

- riigi ja linna kohustus oma elanike ees,
- linna ja elaniku/ korteriomaniku koostöö,
- linna, elaniku/ korteriomaniku, arendaja koostöö

Jälgides elanike soove ja võimalusi, on lähiaastatel valida mitmeid võimalikke tulevikumudeleid elamute rekonstrueerimiseks või uuendamiseks. Kirjeldame kahte võimalikku varianti.

● Initsiaator on korteriomanik, nn radikaalse arengu pooldaja,

kelle ettepanekul koostab kohalik omavalitsus/linn mikrorajooni arengukava eesmärgiga selgitada välja, kas mikrorajoonis on linnale kuuluvat maad, mida kasutada arenguprojekti käivitamisel vajaliku uusehituse rajamiseks. Arengukavale järgnevates detailplaneeringutes tehakse ettepanekud elamukvartalite ja avaliku ruumi kavandamiseks, teedevõrgu korrastamiseks või muutmiseks ning antakse uute

välitehnovõrkude lahendused, paigutades need tänavate maa-alale. Selle mudeli käivitamisel tekib võimalus, et oma elamistingimusi parandada soovivad korteriomanikud saavad ehitada oma soovidest lähtuvalt uued kortermajad, müües näiteks oma vana korteri linnale või koostööpartnerile/investorile rendikorterifondi loomiseks. Tánastes elamutes tekib seeläbi omanik, kellele kuulub majas 30–40% korteritest. Mõne aja pärast on võimalik, et see protsent suureneb veelgi ning siis tekib reaalne võimalus teha otsuseid, kas planeerida suuremaid investeeringuid hoonete rekonstrueerimiseks või otsustada hoone lammutada ja ehitada uus.

See mudel lähtub omaniku initsiatiivist ja omaniku ning kohalik omavalitsuse ja investori koostööst. Omanikul on korter, linn annab ehitamiseks tasuta maa, investor korraldab korterite müügi, vahetamise, uute elamute ehitamise ja olemasolevate saneerimise.

Ülalkirjeldatud mudeli põhjal võib eeldada, et 15 aasta pärast on toimunud elukeskkonna muudatused, tekkinud kvaliteetne elukeskkond on muutnud elanike struktuuri, elanike keskmine vanus on vähenenud, haridustase ja nõudlus kvaliteetse elukeskkonna järele on tõusnud. Seeläbi on suurenenud elurajooni prestiiž.

● **Lähtume 40% korteriomanike soovist ja 15 lähiaasta jooksul suuri investeeringuid ei tehta.**

Toimub elamute korrastamine vastavalt ühistute rahalistele võimetele. Elamute ehituslik hinnang toetab seda hoiakut, väites, et majade konstruktsioonide seisund on rahuldav ja eluohtlikuks võivad kujuneda põhiliselt räästa- ja rõdukonstruktsioonid. Hoiatav näide oli lähiajal Lasnamäel elumaja rõdupaneeli allakukkumine. Elanikud hindavad hoonete seisu reeglina välisilme järgi ja sellesse on ka viimased 5 aastat põhiliselt panustatud. Korteriühistute juhatuse liikmed ja haldusfirmad on hoonete ehitusliku seisundi osas palju kriitilisemad, kuna kogevad pidevalt vananevate hoonetega seotud probleeme, eriti majaväliste ja majasiseste tehnovõrkude halba seisu. Tánaseks korrastatud elamute välisfassaadid nõuavad uuendamist; kui seda ei tehta, siis 15 aasta pärast on tegu nii väliselt kui konstruktiivselt amortiseerunud „väsinud“ linnaosaga.



Mati Heidmets

Kadi Liik

Tallinna Ülikooli Psühholoogia Instituut

Valmisolek muutusteks.

Mustamäe korteriomanike uuring 2012

Lühikokkuvõte

Taust. Tallinna Ülikool viis Tallinna Linnavalitsuse tellimusel veebruarist-augustini 2012 läbi uurimistöö teemal „Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajoon) elanike hoiakud ja valmisolek osalemiseks piirkonna ümberhoonestamisel“. Uurimistöö eesmärgiks oli selgitada Mustamäe I-III mk korteriomanike valmisolekut elurajooni uuendamiseks, samuti kirjeldada uuendustesse positiivset/negatiivset suhtumist mõjutavaid tegureid.

Mustamäe vanemas osas (I-III mk) asub praegu 103 elamut, peamiselt nelja- ja viiekorruelised. Üle 90% elamutest on ehitatud 1960ndatel aastatel. Kokku on kolmes mikrorajoonis üle 7300 korteri. Korteriomanike hulgas viidi läbi ankeetküsitlus, valimisse kuulus kokku 230 korteriomanikku.

Tulemused. Täna domineerivad Mustamäe I-III mk korteriomanike hulgas eakamad ning suhteliselt vähekindlustatud inimesed. Märkav osa omanikest on pensionärid, kes elavad korteris kas üksinda või 1-2 kaasasukaga. Ca pooled korterid on saadud kas erastamise teel või pärandusena.

Korteriomanikud suhtuvad oma elurajooni üldiselt hästi: Mustamäe mainet, võrreldes Tallinna teiste piirkondadega, peab kõrgeks 50% vastajatest, peaaegu sama palju hindab mainet keskmiseks. Neid, kes peavad linnaosa mainet madalaks, on väga vähe (2%).

Veidi üle poole (51%) küsitletutest on nn paigakindlad, nad soovivad elada just selles Mustamäe osas (mikrorajoonis), kus praegu. Viiendik (21%) on valmis elama Mustamäel, sõltumata mikrorajoonist. Potentsiaalselt Mustamäelt lahkujaid on vähe – vaid ca 6-7% sooviks kolida mõnda teise Tallinna piirkonda, sama palju koliks Tal-

linnast üldse ära. Tabelis 1 on toodud korteriomanike hinnangud oma korteri, maja ja majaümbruse seisundile, tabelis 2 kõige probleemsemad aspektid korteriomanike jaoks.

Tabel 1. Milliseks Te hindate oma korteri, maja ja majaümbruse praegust seisukorda (vastuste protsentjaotus koos keskmiste ja standardhälbega)

Hinnatav keskkond	Väga heaks %	Heaks %	Raske öelda %	Halvaks %	Väga halvaks %	M	Sd
Korter	8,3	66,4	12,7	11,7	0,9	2,31	0,82
Maja	5,8	54,3	23,3	14,9	1,3	2,52	0,87
Majaümbus	5,8	45,3	19,8	21,5	7,6	2,80	1,08

Tabel 2. Kuivõrd tõsiseks probleemiks/mureteemaks on Teie või Teie pere liikmete jaoks alltoodud asjaolud? (Vastuste protsentjaotus koos keskmiste ja standardhälbega, variandid järjestatud sageduse alusel)

Probleemid	See on väga tõsine probleem %	See on probleem %	Raske öelda, (mind see küsimus ei puuduta) %	See ei ole probleem %	See pole üldse %	M	Sd
Kõrged eluasemekulud	44,7	33,6	7,8	11,1	2,8	1,94	1,10
Vähe parkimiskohti	41,7	27,8	13,0	10,6	6,9	2,13	1,26
Maja on vana ja vajab pidevalt remonti	20,4	32,0	11,2	32,0	4,4	2,68	1,24
Korrastamata majaümbus	19,5	25,8	8,8	36,6	9,3	2,90	1,33
Korter on ebasobiva suuruse või planeeringuga	12,9	28,7	8,9	33,2	16,3	3,11	1,34
Maja hooldus ei vasta nõuetele	9,5	11,4	17,9	46,3	14,9	3,46	1,16
Ebameeldivad naabrid või kaaselanikud	7,0	22,9	8,4	40,8	20,9	3,46	1,24
Korteri asukoht ei ole sobiv	5,2	7,2	7,2	43,8	36,6	3,99	1,09

Küsimusele „*Millist arenguteed Te pikemas perspektiivis (kuni 30 aastat) oma piirkonnale (mikrorajoonile) õigeks peate?*“ jaotusid vastused nii:

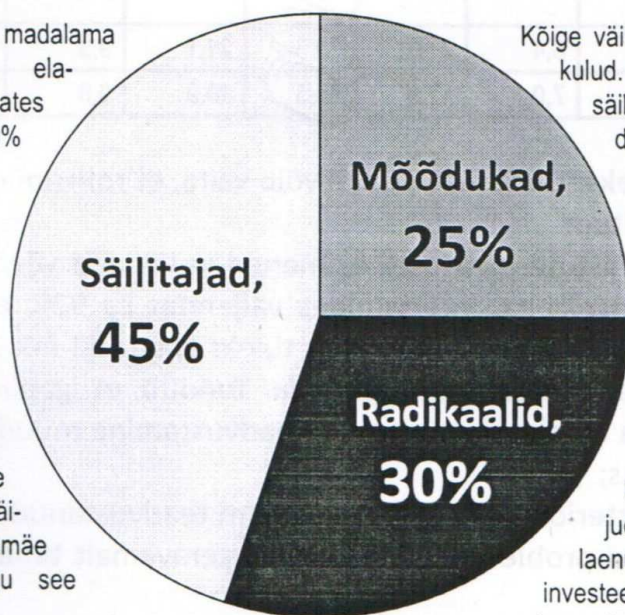
1. Kõik võiks jääda nii, nagu praegu on. 6,3%
2. Olemasolevad majad tuleks remontida ning majade ümbus korrastada. Muu võiks jääda samaks. 39,5%

3. Kehvemas seisukorras majad tuleks lammutada ja nende asemele uued ehitada ning kogu elurajoon kaasajastada. 30,0%
4. Pikemas perspektiivis tuleks kogu mikrorajoon lammutada ning ehitada siia tänapäeva nõuetele vastavad elamud, kujundada Mustamäest kaasaegne ja moodne linnaosa. 24,2%

Kombineerides korteriomanike valmisolekut muutusteks ja nende tulevikunägemust oma elurajoonist, osutus võimalikuks eristada kolme omanike rühma tingnimetustega „säilitajad“, „möödukad muutjad“ ning „radikaalid“. Säilitajad (45% korteriomanikest) pole muutustele orienteeritud ega näe ette ka olulisi uuendusi oma eluümbruses. Radikaalid (30%) seevastu on muutmisaldis ning seostavad Mustamäe I-III mk tulevikku lammutuste ja uusehitustega. Möödukad (25%) muudaks tasapisi ja mitte väga kardinaalselt. Kolme rühma olulised erisused on välja toodud joonisel 1.

Joonis 1. Mustamäe korteriomanike tüpoloogია uuendustesse suhtumise alusel

Eakamad ja madalama sissetulekuga, elavad lähedamates oludes, 50% pensionärid. Reeglina korter saadud privatiseerimise teel. Rahul olemasoleva elukeskkonnaga. Tugevad Mustamäe patrioodid. Säilitaks Mustamäe sellisena nagu see praegu on.



Kõige väiksemad eluasemekulud. Muus osas jäävad säilitajate ja radikaalide vahepeale.

Nooremad töökäijad, enamik on korteri ostonud. Elavad kitsamates oludes. Murelikumad ja kriitilisemad, paljudel hüpoteegid ja laenu tagatis. Ei soovi investeerida olemasolevasse, lammutaks ja ehitaks uue.

Võrreldes uuenduste osas vastandlikel positsioonidel olevaid rühmi (säilitajad vs radikaalid), torkab silma ka nende erinev suhtumine oma eluümbrusse. Säilitajad on tugevad Mustamäe patrioodid, nad näevad tänast olukorda valdavalt positiivses võtmes, ei soovi tõsisemaid muutusi ning on valmis jõukohaselt investeerima/panustama olemasoleva keskkonna parandamisse. Radikaalid seevastu ei pea Mustamäe mainet eriti kõrgeks, tajuvad sealse olukorra probleemset ning perspektiivis lammutaks praeguse hoonestuse. Võrreldes säilitajatega vaatavad radikaalid asjale pragmaatilisema pilguga, neil on ka oluliselt rohkem hüpoteeke ja pangalaenu ning suurem valmidus korterit tulevikus müüa.

Seega – ootus ja ressurss uuendusteks ei ole Mustamäe I-III mikrorajoonis kuigi suur. Uuendusvalmiks võiks pidada ca kolmandikku korteriomanikest, ülejäänute kaasamiseks, kasvõi arutelude ja mõtlevahetuse tasemel, tuleb teha sihipäraseid pingutusi.

Mustamäe uuenduste eestvedajatena usaldatakse ennekõike ühistuid ja linnaosa – vt tabel 3.

Tabel 3. Mõeldes Mustamäe tulevikule, kuivõrd Te usaldate Mustamäe uuenduste algatajate ja elluviijatena. (Vastuste protsentjaotus koos keskmiste ja standardhälbega, variandid järjestatud sageduse alusel)

Institutsioonid	Väga usaldan %	Pigem usaldan %	Raske öelda %	Pigem ei usalda %	Üldse ei usalda %	M	Sd
... korteriühistuid	19,8	40,1	23,7	13,0	3,4	2,40	1,05
... haldusfirmasid	1,6	23,8	34,2	23,8	16,6	3,30	1,06
... linnaosa valitsust	9,5	44,5	31,8	11,8	2,4	2,53	0,91
... Tallinna Linnavalitsust	7,3	30,4	35,3	15,2	11,8	2,94	1,11
... Eesti riiki	6,4	27,9	35,3	21,1	9,3	2,99	1,06
... Euroopa Liitu	7,0	17,9	44,3	20,9	9,9	3,09	1,03

Kokkuvõtteks. Uurimuse põhjal võib väita, et rohkem on muutustele orienteeritud:

✓ korteriühistute juhatuste esimehed ja liikmed võrreldes tavaliste korteriomanikega. Intervjuudes väljendas ca 90% esimeestest seisukohta, et pikemas perspektiivis tuleks kogu I-III mk lammutada ning siia kaasaegne elurajoon ehitada. Tundub, et igapäevaste mureküsimustega tegelemine ja nende teadvustamine muudab inimese radikaalsemaks;

✓ need korteriomanikud, kes on enam teadvustanud maja vanusest tulenevaid probleeme ning tajuvad teravamalt tänaseid muresid;

✓ korteriomanikud, kes on korteri saanud ostu teel, võrreldes nendega, kes on saanud selle privatiseerimise või pärimise kaudu. Ostmine on pannud inimese oluliselt rohkem kalkuleerima korteri turuväärtust kui selle nn kingitusena saamine;

✓ nooremad ja kõrgema sissetulekuga korteriomanikud;

✓ omanikud, kes on rohkem osalenud elanike ühistegevuses ning seeläbi elukeskkonna probleemidega rohkem kokku puutunud.

nende
tegemus
on elanike
ntes suu-
kudimärk?



Konverentsi kava

Tallinna visioonikonverents 2012 "Elu mägedel - 50 aastat hiljem" toimus Tallinna Tehnikaülikooli aulas 16. oktoobril.

- | | |
|-------------|---|
| 14.00-15.00 | Registreerumine, tervituskohv, arhiivikaadrid |
| 15.00-15.10 | Avasõnad
Toomas Vitsut, Tallinna Linnavolikogu ja visiooninõukoja esimees |
| 15.10-15.25 | Mustamäe uus algus ja võimalus
Hardo Aasmäe, geograafiateaduste kandidaat, Tallinna linnapea 1990-92 |
| 15.25-15.40 | "Magamislinnade" renoveerimisest teiste maade kogemuse foonil - järeltõlge Tallinna jaoks
Prof Erik Terk, Tuleviku-uuringute Instituudi direktor, Tallinna Ülikool
Jaan Kurm, OÜ Urban Management, juhatuse esimees |
| 15.40-15.55 | Õiguslikud probleemid terviklikul ümberhoonestamisel
Riigi, omavalitsuse ja korteriomaniiku õiguste, kohustuste ja vastutuse määratlemine Mustamäe I, II, ja III mikrorajooni näitel
PhD Urmas Arumäe, dotsent, õiguse- ja avaliku halduse õppetool, EBS |
| 15.55-16.10 | Mustamäe I, II ja III mikrorajooni terviklik ümberhoonestamine: rahastamise võimalused
PhD Andres Tupits, dotsent, õiguse- ja avaliku halduse õppetooli juhataja kt, EBS |
| 16.10-16.25 | Linn elamiseks, elamine linnas - Mustamäe visioon
Prof Irina Raud, ehitusfüüsika ja arhitektuuri õppetool, Tallinna Tehnikaülikool |
| 16.25-17.00 | Vaheaeg |
| 17.00-17.15 | Valmisolek muutusteks: Mustamäe korteriomaniiku uuring 2012 |

Ävalaht

Konverentsi kava

Visiooninõukoja

Konverents 2011

Konverents 2010

Konverents 2009

Konverents 2008

Konverents 2007

Konverents 2006

2022

Prof Mati Heidmets, Psühholoogia instituut, Tallinna Ülikool

- | | |
|-------------|--|
| 17.15-18.45 | Diskussioon
Moderaator Hardo Aasmäe |
| 18.45-18.55 | Kokkuvõte, konverentsi lõpetamine |
| 19.00 | Toomas Vitsuti vastuvõtt konverentsist osavõtjatele |