



Tallinna 10.

visioonikonverents

Sseekordne visioonikonverents kandis pealkirja “Elu mägedel – 50 aastat hiljem” ning toimus 16. oktoobril 2012 Tallinna Tehnikaülikoolis. Mägede all mõeldakse Tallinna magalalinnaosasid, konkreetset olid seekord arutluse all Mustamäe I, II ja III mikrorajooni tulevikuprobleemid, kuna need on kõige vanemad omataolised (esimene maja valmis siin 1963. aastal) ning vajavad seetõttu kiireid lahendusi.

Lahenduste otsimine ei ole üksnes Tallinna või Mustamäe probleem – see on lausa rahvusvaheline probleem, kuid ka paljudes Eesti linnades ning maakeskustes seistakse lähitulevikus silmitsi vajadusega otsustada, mida teha mitmekorruseliste paneelmajadega.

Tallinnas pühendati sellele teemale ka möödunud aastal toimunud visioonikonverents.

Need visioonikonverentsid peaksid andma tõuke Mustamäe elurajoo-

ni kvalitatiivseks uuenemiseks ning Mustamäest saab siis positiivne eeskuju kõikidele paneelulomajade rajoonidele Eestis. Mustamäe puhul saab tänu Tallinna ülikoolides tehtud uuringutele keskenduda tulevikustsenaariumitele ja radikaalsetele uuendustele, kusjuures lähtekohaks on tõdemus, et senine hoonete renoveerimine ei peata kinnisvara väärtuse vähenemist. Järelikult peab toimuma terviklik uuendamine ja kompleksne ehituslike, juriidiliste ning majanduslike probleemide lahendamine.

Geograafiateaduste kandidaat HARDO AASMÄE hoiatas oma ettekandes, et ekslik lähenemisviis muudab kõik järgneva lihtsalt ebaõnnestumiste teeks, pealegi ei ole küsimus selles, mida teha ühe või teise hoonega, vaid selles, kuidas tervet piirkonda edendada ning kuidas see võiks olla oma arenguga suunanäitajaks ka laiemalt. Võimalusi selleks tuleb kaaluda tervik-

arengu vaatepunktist.

Vajadus uuendamiseks ei ole tingitud ainult sellest, et hooned hakkavad vananema, vaid sellest, et oleme murrangulisel perioodil, kus peame tunnistama – tulevikus tuleb kasum ressursside tõhusamast kasutamisest. Hooned vananevad vääramatult, sest looduse vastu me ei saa. Mõistlikul viisil on nende kasutusaega võimalik pikendada ja elukeskkonna kvaliteeti hoida, kuid sellel on siiski optimaalsed piirid.

On ka võimalus kogu elukeskkonna uuendamine, piirkonna ümberplaneerimine ja eluhoonestuse terviklik asendamine, paraku puuduvad selleks täna õiguslikud, majanduslikud ja ehituslikud eeldused.

Arvestama peab sellega, et linna-ruumi ümberkorraldamine ei ole korteriühistutele jõukohane, ei tohi tekkida väärmuljet, et eluasemekulud, majade korrashoid ning piirkonna miljööväärtus on justkui korteriühistute õlul. Seega tuleb alustada üldisemast (linnaosa) ja jõuda üksikuni (korteriühistu), kusjuures sisuline probleem seisneb selles, et peame suutma elu põhimõtteliselt ümber korraldada: selle asemel, et täiustada minevikku (= hooneid), vajame tulevikku. Paraku ei ole ka meie õigusruum suunatud mitte tulevikku, vaid toetab elamumajanduse tänapäe-

vast toimimist.

Soovitud tulemuse saamiseks tuleb rakendada kogu teaduslik-tehniline ja tööstuslik potentsiaal, viia läbi süvendatud uuringud, töötada välja piirkonna planeerimise kaasaegsed alused, kavandada uut tüüpi eluhooneid jne.

Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi direktori ERIK TERKi ja OÜ Urban Management juhatuse esimehe JAAN KURMi ühisettekanne kandis pealkirja "Magamislinnade renoveerimisest teiste maade kogemuste foonil – järeltõlge Tallinna jaoks".

Ettekandes vaadeldi teiste maade vastavaid analooge, et jõuda otsusele – kas õigem on linnaosa lammutada ning ehitada uued majad või renoveerida olemasolevad majad. Pealegi pole küsimus vaid selles, millises majas ja korteris tahab elada praegune põlvkond, vaid ka selles, mida tahavad järgmised põlvkonnad.

Vaadeldud on kolme võimalikku varianti: järkjärguline hoonete renoveerimine vastavalt vajadusele ja võimalusele, kompleksne terviklik asumi renoveerimine või lammutamine ja uute hoonete ehitamine. Teoreetiliselt on variante veelgi, näiteks kas elamutiheduse hõrendamine (osa maju lammutatakse), mitte midagi tegemine (= slummistumine) või olemasolevate suhteliselt madalate majade asemele kõrghoonete ehitamine.

Ettekandes kirjeldati kompleksset renoveerimist Jakomäki asumis Helsingis ning Ida-Berliini Marzahn-Hellersdorfi linnaosas ja maja kaupa renoveerimist Prahas.

Kriitilisi kohti on kõikidel võimalikel variantidel, kuid arvestada tuleb sellega, et lahendustega ei saa venitada, kusjuures lisaks tehnilistele ja finantsprobleemidele tuleb tegelda ka elanike sissetulekutega, mobiilsuse ja üldise elulaadi muutumise kompleksse prognoosimisega.

EBSi õiguse ja avaliku halduse dotsent URMAS ARUMÄE selgitas õiguslikke probleeme, mis tekivad terviklikul ümberhoonestamisel. Nimelt on meie eripäraks õiguslikkus mõttes asjaolu, et korterelamute korteritel on omanikud ning seepärast kujunevad olulisteks märksõnadeks korteriomand, omandiõigus, kasutusluba, järelevalve, oht inimese tervisele ja elule, sundvõõrandamine. Teatavasti on omand püha ja puutumatu ning kellelki ei tohi tema vara meelevaldselt ära võtta muidu, kui vaid seaduses ettenähtud tingimustel ja juhtudel.

Siit ka küsimus, kas korteriühistu (selle kaudu toimub korteriomandi valitsemine) on piirkonna terviklikul ümberhoonestusel takistuseks või abiks. Samas peab iga hoone vastama ohutusnõuetele, seega on hoone renoveerimisel või lammutamisel otsustav roll kasutusloal, samas puudub õigusaktides mehhanism, kuidas sundida kohaliku omavalitsuse üksust korraldama ehitusjärelevalvemenetlust.

Üks võimalus on ka sundvõõrandamine, kuid selleks, et seda linnaosa renoveerimise eesmärgil teha saaks, tuleb luua kinnisasja sundvõõrandamise seaduses kinnisasja võõrandamiseks uus õiguslik alus.



ANDRES TUPITS (Estonian Business School) vaatles Mustamäe I, II ja III mikrorajooni tervikliku ümberhoonestamise rahalisi võimalusi.

Omanikud on küll kohustatud hoolitsema oma kinnisasja eest, kuid olemasolevad rahastamisvahendid ei võimalda eluhoonestuse terviklikku asendamist. Mingil hetkel tuleb piir, kus omanik enam ei taha või ei suuda, sest pole raha. Teistes riikides on kõikide renoveerimisvariantide puhul tulnud appi riik. Üks võimalus oleks luua avalik-õiguslik Arengupank, keskne koht, kust juhitakse lahendusi ja kus oleks ka piisav finantsiline võimekus. Arengupank tegeleks nõukogude-aegsete korterelamute asendamise rahastamisega. Arengupanga idee on Eestis

revolutsiooniline, kuid mujal Euroopas on see praktikas järele proovitud.

Tallinna Tehnikaülikooli ehitusfüüsika ja arhitektuuri õppetooli professor IRINA RAUD kirjeldas Mustamäe arenduspiirkonna näite põhjal 1950–1960ndatel ehitatud linnaosade muutumis- ja teisenemisvõimalusi.

Kuidas kavandada ja planeerida meie linnade elukeskkonda nii, et seal oleks hea elada. Praegu on Mustamäel toimunud mitmeid muutusi – mikrorajoonide keskused, kuhu algselt oli planeeritud kogu mikrorajooni teenindus ja kaubandus, on pärast nende erastamist loovutanud oma ülesanded elurajooni piirile rajatud kaubanduskustele, ka lasteaiad ja koolid on mikrorajoonidest kadumas jne, seega on mikrorajoonid muutunud elamukvartaliteks. Linnaosa uuenemine saab toimuda kogu keskkonda hõlmava arengukaava alusel. Lähiaastatel on võimalik valida mitmeid tulevikumudeleid elamute rekonstrueerimiseks või uuendamiseks.

MATI HEIDMETS ja KADI LIIK Tallinna Ülikooli Psühholoogia Instituudist tutvustasid Tallinna Linnavalitsuse tellimisel tehtud uurimistööd "Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajoon) elanike hoiakud ja valmisolek osalemiseks piirkonna ümberhoonestamiseks".

Mustamäe vanemas osas on 103 peamiselt 1960ndatel ehitatud elamut üle 7300 korteriga. Domineerivad eakamad ja suhteliselt vähekindlustatud inimesed. Korteriomanikud suhtuvad elurajooni üldiselt hästi, veidi üle poole soovivad elada praeguses kohas, vaid 6–7% sooviksid kolida mõnda teise Tallinna piirkonda või Tallinnast ära.

Kombineerides korteriomanike valmidust muutusteks oli võimalik eristada kolme rühma: säilitajad (45%), mõõdukad muutjad (25%) ning radikaalid (30%).

Rohkem on muutustele orienteeritud korteriühistute liikmed, need korteriomanikud, kes on endale teadvustanud maja vanusest tulenevaid probleeme, samuti nooremad ja kõrgema sissetulekuga korteriomanikud, ka need, kes on korteri ostanud, kuna see on pannud inimese oluliselt rohkem kalkuleerima korteri turuväärtust kui korteri saamine privatiseerimise või pärimise kaudu.

Seega ressursid uuendusteks ei ole kuigi suur, korteriomanike uuendusvalmiduse suurendamiseks tuleb teha sihipäraseid pingutusi.