



TALLINNA ÜLIKOOL

Tallinna elamispinnastsenaariumid ja „magamislinnaosade“ tulevik

Lõpparuanne

Koostajad: Erik Terk,
Aado Keskpaik

Tallinn 2015

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Stsenaariumianalüüsi lähtekohad	4
1.1 Analüüsi vajadus	4
1.2 Mõjutegurid	4
1.3 Majanduslikud ja demograafilised raamtingimused	5
1.4 Stsenaariumide määratlemine	6
1.5 Finantsmehhanismist	7
1.6 Taotluste ankeedi tulemused	9
2. Stsenaariumite lood	12
2.1 „Uus parem linn“	12
2.1.1 Stsenaariumi põhilised tunnusjooned	12
2.1.2 Stsenaariumi eeldused	12
2.1.3 Stsenaariumi käivitumine, kulg, tulemused	13
2.1.4 Plussid ja miinused kokkuvõtlikult	17
2.2 „Ida-Berliin“	19
2.2.1 Stsenaariumi põhilised tunnusjooned	19
2.2.2 Stsenaariumi eeldused	19
2.2.3 Stsenaariumi käivitumine, kulg, tulemused	19
2.2.4 Plussid ja miinused kokkuvõtlikult	25
2.3 „Suu sekki mööda“	27
2.3.1 Stsenaariumi põhilised tunnusjooned	27
2.3.2 Stsenaariumi eeldused	27
2.3.3 Stsenaariumi käivitumine, kulg, tulemused	27
3. Kokkuvõtte ja järeldused	31
Lisad	35
Lisa 1. Majandusprognoosi kokkuvõtte	36
Lisa 2. Rahvastikuprognoosi kokkuvõtte	39
Lisa 3. Eluasemete uusehituse projektsioon	41
Lisa 4. Suurpaneel-korterelamute uuendusprogrammi mudelarvutus Mustamäe ja Lasnamäe jaoks	43
Lisa 5. Ankeet ekspertidele (tulemused)	44
Lisa 6. Stsenaariumide koostamises osalenud ja intervjuueeritud eksperdid	45

Sissejuhatus

Tallinn on saanud Nõukogude ajast pärandiks terved linnaosad, mis on hoonestatud valdavalt suurpaneelidest paljukorteriliste elamutega. Nt Lasnamäe ja Mustamäe linnaosades paiknes 2011. a rahvaloenduse andmeil 45% kogu Tallinna eluruumidest ja 43% rahvastikust. Suurpaneel elamud on ehitatud tugevate konstruktsioonidena, mis korraliku hooldamise puhul võivad püsida veel aastakümneid. Nende linnaosade – seega ka Eesti pealinna Tallinna suurema osa – elukeskkond vananeb kiiresti moraalselt, sest see ei vasta enam üha suurema hulga inimeste arusaamisele kvaliteetsetest elutingimustest.

Tänaseks on selge, et neis nn magamislinnaosades ei saa automaatse tururegulatsiooniga elukeskkonna moderniseerumist tagada. Varem või hiljem tuleb nende suhtes kasutusele võtta poliitilised meetmed, et vältida või leevendada prognoositavaid ebasoodsaid sotsiaalseid protsesse (linnaosade vahelise segregatsiooni süvenemist, hoonete välisilme halvenemist, maine allakäiku jm).

Tallinna magamislinnaosade elukeskkonna uuendamise küsimusega on aktiivsemalt tegeldud - Tallinna linnavolikogu esimehe juures tegutseva Tallinna Visiooninõukogu algatusel. Linnavalitsuse poolt on tellitud rida vastavaid uuringuid. Neist ühe olulisemana tuleb nimetada 2012. aastal Mustamäe korteriomanike küsitlust Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajoon) elanike hoiakud ja valmisolek osalemiseks piirkonna ümberhoonestamisel.¹ Tervikuna oli pühendatud neile linnaosadele Tallinna 9. ja 10. visioonikonverents aastail 2011 ja 2012.

Diskussioonis on esile kerkinud kaks põhilist magamislinnaosade uuendamise strateegiat: olemasoleva hoonestuse kompleksne renoveerimine ning piirkonna ümberplaneerimine ning eluhoonestuse terviklik asendamine. Viimast pooldas järjekindlalt hiljuti lahkunud Hardo Aasmäe.²

Käesoleva uuringu eesmärgiks on argumentide väljaselgitamine ja täpsustamine eluasemepoliitiliste valikute tegemiseks Tallinna linnas. Selleks on valitud stsenaariumide meetod, kus „mängitakse läbi“ võimalikud loogiliselt sidusad sündmuskäigud aastani 2040 erinevate lähte-eelduste realiseerumise korral. Tähelepanu keskmes on mõlemad ülalpool mainitud strateegiad ning Mustamäe ja Lasnamäe linnaosad.

Uuringu läbiviimise käigus koostati majanduse ja rahvastiku arenguprognoosid, tehti rida intervjuusid ekspertidega, viidi läbi kaks stsenaariumide töötuba, koostati näitlik mudelarvutus Mustamäe ja Lasnamäe vanemate paneel elamute renoveerimise programmi finantseerimise kohta. Lõpuks koostati süstematiseeritud stsenaariumid ja tehti nende põhjal järeldused võimalike arenduspoliitiliste valikute rakendamise suhtes.

Uuringu läbiviijad avaldavad tänu kõigile selle õnnestumisele kaasa aidanud ekspertidele, sh eriti Alari Purjule, Tiit Tammarule, Roode Liasele, Jaan Kurmile, Tiit Saadile ja Anna Semjonovale. Täname ka tellija esindajaks olnud Tallinna Linnavaarameti osakonnajuhataja asetäitjat Oliver Eglitit konstruktiivse koostöö eest.

¹ Tulemuste kokkuvõtte: Heidmets, M., Liik, K. Valmisolek muutusteks. Mustamäe korteriomanike uuring 2012. - Elu mägedel – 50 aastat hiljem. Tallinna 10. Visioonikonverents. Tallinn, 2012, lk 37-40.

² Vt: Aasmäe, H. Mustamäe uus algus ja võimalus - mägedel – 50 aastat hiljem. Tallinna 10. Visioonikonverents. Tallinn, 2012, lk 5-7.

1. Stsenaariumianalüüsi lähtekohad

1.1 Analüüsi vajadus

Valdav osa Tallinna nn magamislinnaosade suurpaneel-korterelamuid püsib füüsiliselt tunduvalt kauem kui vaadeldava perioodi (aastani 2040) lõpuni. Normaalse hoolduse korral ei teki enamikus taolistes hoonetes konstruktsioonide kahjustumist, mis ohustaks elanike elu ja tervist. Praeguseks on korteri- ja hooneühistud suutnud riigi ja linna pakutud toetusprogrammide abiga palju ära teha elamute heakorra, tehnosüsteemide ja energiasäästlikkuse parandamiseks. See pikendab hoonete kasutusaega, kuid jätab ikkagi õhku küsimuse nende linnaosade kaugemast tulevikust.

Peamine probleem lähiaastakümneteks pole mitte nende hoonete füüsiline vananemine, vaid nii hoonete kui neid hõlmava 20. sajandi teise poole aja pitsarit kandva nn tihelielamise keskkonna moraalne vananemine. Moraalne vananemine väljendub selles, et ühiskonnas üldiselt omaksvõetud elukeskkonda puudutavate nõudmiste kasvades süveneb rahulolematuse suurpaneelilamute rajoonide elutingimustega, sh korterite planeeringuga, liftide puudumisega madalamates korruselamutes, kõrgete kommunaalkuludega, abiruumide ja parkimiskohtade nappusega, majadevahelises ruumis pakutavate piiratud tegevusvõimalustega ning kogu keskkonna arhitektuurilise kvaliteediga.

Uute elanike põlvkondade pealekasvamisega süveneb trend, et jõukamad pered otsivad endale uut kvaliteetsemat elukohta vanadest magamislinnaosadest väljaspool – kas siis eeslinnade eramutes või uutes moodsates korterelamutes. Suurem osa peresid ei saa seda endale võimaldada. Eelnevast tuleneb, et linna ja riigi jätkates senist valdavalt tureregulatsioonil põhinevat eluasemepoliitikat jäävad magamislinnaosadesse tulevikus elama pigem keskmise ja madalama sissetulekuga elanikkonnagrupid. Võib ka eeldada, et see annab tööeliste inimeste osas ette ka ette teatud domineeriva professionaalse struktuuri: pigem lihtteeninduses ja nn sinikraeametis töötavad inimesed.

Magamislinnaosade kui elukeskkonna moraalsest vananemisest ja süvenevast linnaosadevahelisest segregatsioonist tulenevalt kahaneb korteriomaniike soov investeerida oma eluasemesse ning hoonetevahelisse ruumi, ning tugevneb hoiak võimalusel mujale elama asuda, mis võib viia tervete linnaosade pikaajalise sotsiaalse ja füüsilise allakäiguni. Seetõttu on Tallinna omavalitsuse avalik huvi magamislinnaosade elukeskkonna kvaliteeti parandada, vältida ruumilise segregatsiooni süvenemist ning magamislinnaosade väljaehitatud tehnilise ja sotsiaalse taristu kasutusest jäämist. Juhtimaks neid protsesse on tarvilik välja töötada vastav proaktiivne eluasemepoliitika.

1.2 Mõjutegurid

Tegelike tuleviku arenguradade kujunemist Tallinna järgneva paari-kolmekümne aasta elamumajanduses võivad mõjutada mitmed välised tegurid, mille toimimise olulisus ja avaldumise prognoositavus on aga erinevad. Olulisteks ja suhteliselt hästi analüüsitavateks teguriteks on rahvastikuprotsessid ja üldine majanduskeskkond. Viimase osas tuleb arvestada erinevate variantidega, kuid kõrgema või madalama majanduskasvu mehhanism ja selle mõju teistele protsessidele on suhteliselt hästi läbi uuritud teema. Tänapäevaks on üsna tõenäoline, et maailma ja Euroopa koordineeritud pingutused kliimamuutuste pidurdamiseks ning vastavalt ühiskonna

toimimise energiatõhususe tõstmise ning fossiilkütuste kasutamise vähendamise suunas jätkuvad. Kui EL sellel perioodil jätkuvalt toimib finantssiirete teostajana riikide vahel, siis üks neid valdkondi, kuhu need suunatakse, on energiatõhusus elumumajanduses ja linnades laiemalt.

Tehnoloogilistest muutustest, mis võivad, aga ei pruugi oluliste mõju avaldada, saab nimetada uuendusi ehitustehnoloogias, sh nt 3D printimist ehituses. See võimaldab teoreetiliselt mh senisest oluliselt suuremat eluruumide kohandamisel elaniku soovidele. Samuti tuleb võimalikuna mainida isesõitvate autode massilist kasutuselevõttu koos nende jagamisteenusega. See vähendaks prognoositavalt kordades sõiduautode liiklust ja ilmselt seaks uude valgusse parkimise ruumivajadused.

Kahtlemata on olulised võimalikud nihked inimeste elulaadis, sh just eluasemekäitumises. Seni on ökoloogiliste väärtuste tähtsustumine väljendunud mh nt paljude elanike siirdumises selleks majanduslike võimaluste tekkides eeslinna-asumite eramutesse. Samal aja ühiskonna üldhuvides on linnade kompaktsena hoidmine ja kortermajade energiatõhusateks muutmine. Kas inimeste eluasemeorientatsioon võib nihkuda ökoloogiliselt kvaliteetsete kortermajade eelistamise suunas, selles osas pole selgust.

Järgnevas stsenaariumianalüüsis on olulisemaks peetud just paremini prognoositavate mõjurite – majanduskeskkonna, rahvastikuprotsesside ja energiatõhususe tõstmise arvestamist. Muid võimalike mõjureid on kohati sisse toodud sõltuvalt üksikute stsenaariumite sisemisest loogikast.

1.3 Majanduslikud ja demograafilised raamtingimused

Raamtingimuste täpsustamiseks koostati eraldi majandus- ja rahvastikuprognosis (vt lisad 1 ja 2). Seejuures on need prognoosid omavahelises vastavuses tulenevalt samadest variantsetest majanduslikest ja poliitilistest eeldustest. Kolme variandi eeldused võeti järgmised:

I Kiire majanduskasv, EL finantssiirded ja Eesti ligipääs (idapoolsetele) lähiturgudele, konvergennts.

Majanduskasv aastas: EL 2%; Eesti esimesel prognoosisperioodi poolel (2016-2025) 4%, teisel perioodil (2016-2040) 3%.

II Aeglane majanduskasv sisuliselt ilma konvergenntsita, EL finantssiirded ilma ligipääsuta

lähiturgudele. Majanduskasv aastas: EL esimesel poolel (2016-2025) 0,75%, teisel poolel (2016-2040) 0%; Eesti esimesel poolel 1,25%, teisel perioodil 0%.

III Kasv ilma ELi finantssiireteta aga Eesti juurdepääsuga lähiturgudele, kasv mõõduka konvergenntsiga aga järsu majandusliku kihistumisega. Majanduskasv aastas: EL kogu perioodi vältel 0,75%; Eesti esimesel poolel (2016-2025) 0,75%, teisel perioodil (2016-2040) 1,25%.

Prognoosi alusel võib väita, et soodsa majanduskeskkonna puhul (variant I) võib Eesti ühiskonna jõukus elaniku kohta kasvada tänasega võrreldes püsihindades mõõdetuna prognoosisperioodi esimesel poolel 1,6 ja teisel poolel 2,5 kordseks. Ebasoodsa majanduskeskkonna puhul (variant II ja III) jääb Eesti jõukuse kasv kogu prognoosisperioodi vältel paremal juhul aga vaid 30% piiresse. Eesti jõukus jääb igal juhul maha EL keskmisest küündides maksimaalselt vaid üle 75% sellest ning Harjumaa ja Tallinna jõukus ei ületa ka prognoosisperioodi lõpuks 60% Uusimaa ja Helsingi omast.

Majandusarengu kiirusest ja selle tulemusel saavutatavast ühiskonna jõukuse kasvust sõltuvad nii arengud Tallinna eluasemeturul (sh magamislinnaosades) kui avaliku sektori eelarvelised võimalused

neid arenguid avalikes huvides suunata. Väheste majanduskasvu tingimustes on need võimalused lähemal aastakümnetel ligikaudu sama napid kui täna. Soodsa majanduskasvu korral aga kiireneb suurpaneel-kortermajade rajoonide moraalne vananemine ning ühtlasi kasvavad nii vajadused kui võimalused sealse elukeskkonna mitmekülgselt parandamiseks.

Rahvastikuproгноosi tulemuste põhjal jääb vaadeldaval perioodil väga suure tõenäosusega Tallinna linnaregioon (linn koos lähivaldadega) Eesti-sisese rände sihtkohaks ja just peamiselt siseränne määrabki tulevase rahvaarvu. Välisrände saldo võib küll soodsa majandusarengu puhul (variant I) positiivseks muutuda, kuid siserändes jäävad domineerima tagasipöörduvad eestimaalased. Eeldame, et Eesti ei muutu atraktiivseks siserännumaaks välismaalastele ja välisrände osa Tallinna elanikkonna kujundamiseks jääb vähetähtsaks. Linnaregiooni rahvaarv prognoosiperioodil kasvab 10 000-50 000 võrra.

Eelneva põhjal võib järeldada, et Tallinna „mägede“ suurpaneel-alamute korterite, ka neist vanimate järele, püsib nõudlus kogu prognoosiperioodi vältel, sest elanikkond pigem kasvab siserändajate arvel mujalt Eestist ja suur osa neid lepib algul vähenõudlike elutingimustega. Soodsama majanduskasvu korral võib kiireneva jõukamate perede liikumine magamislinnaosadest mujale, sest siis omab selleks piisavat sisetulekut märkimisväärne osa sealsest peredest, kuid seda kompenseerib kasvanud siseränne pealinnaregiooni. Tõenäosus, et paneelmajade kortereid Tallinnas „jääb üle“, on väike.

1.4 Stsenaariumide määratlemine

Süsteatiseerimaks võimalike tulevike stsenaariume paigutame nad kahele teljele, millest üks on majandusarengu kiirus ja teine linna valitava eluasemepoliitika üldine iseloom (joonis 1).

Poliitikavalikute ettevalmistamise kontekstis pakuvad käesoleval juhul huvi eelkõige teljestiku ruudud B ja D kui proaktiivse poliitika areenid. Ruudu C puhul ette nähtavaid arenguid arutati projekti töötoas „Jätkustsenaariumina“, kuid nende edasine põhjalikum läbitöötamine osutus proaktiivse poliitika otsingute raames mittevajalikuks.

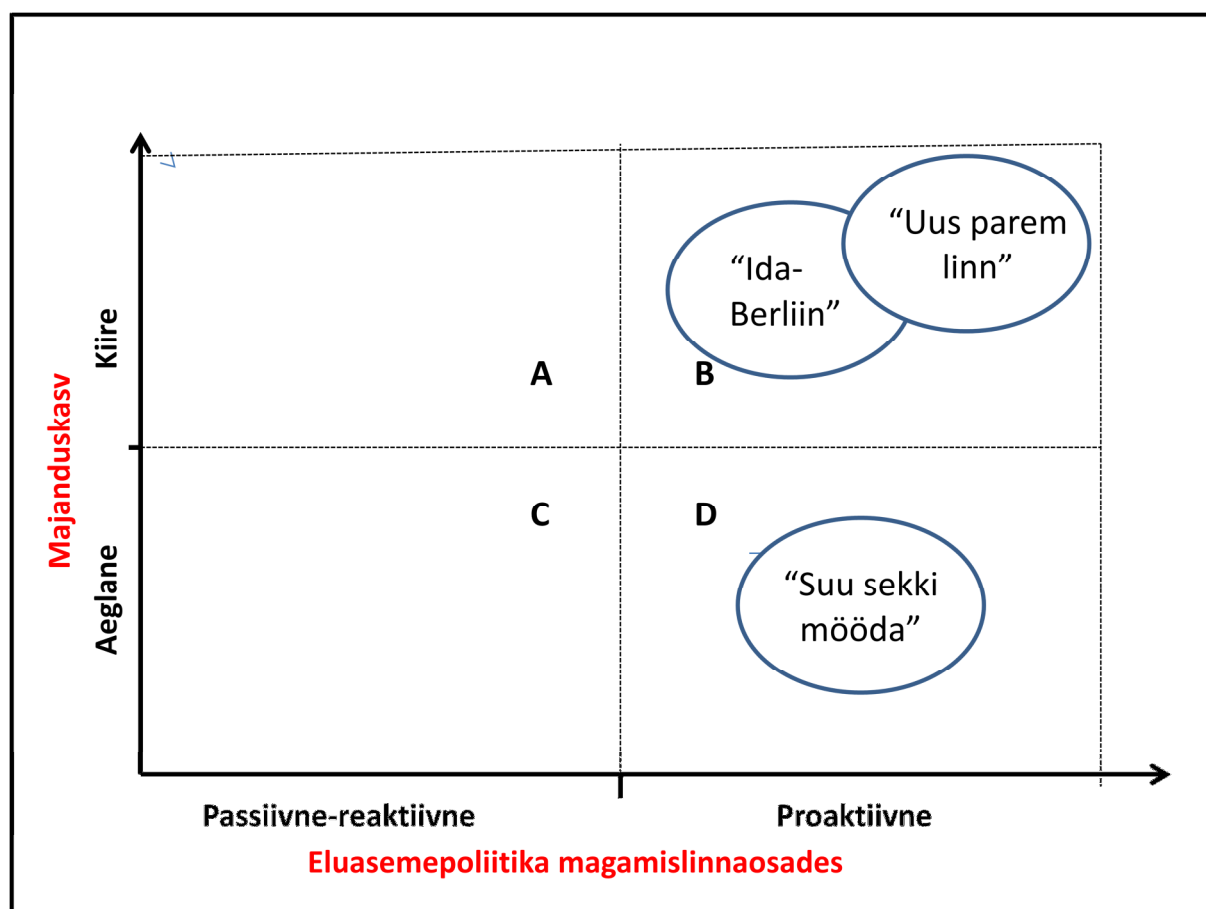
Varasemate Tallinna eluasemepoliitiliste diskussioonide käigus on pakutud välja kaks poliitikavarianti suurpaneel-korterelamurajoonide uuendamiseks. Neist radikaalsem näeb ette olemasoleva hoonestuse valdavalt lammutamist ja uue hoonestuse ehitamist, mille tulemusena moodustuks täiesti uus kvaliteetne elukeskkond. Teine lähenemine seisneb olemasolevate eluhoonete säilitamist koos majade kompleksse renoveerimise ja majadevahelise ruumi ajakohastamisega.

Kahe ülalnimetatud poliitikavariandi vaheline valik on küllalt põhimõtteline. Meil olemasoleva korterite valdava eraomanduse ja elamute ühistupõhise majandamise tingimustes tuleb küll mõlemal juhul vajalike ehitustööde tegemiseks saavutada eraomanike rahaliste vahendite koordineeritud kasutamine tuginedes ühistuliikmete ühisotsustele. Uue hoonestuse rajamise kasuks otsustamisel tuleb saavutada korteriomanike üksmeel senise kodu lammutamiseks ja seda korraga enam kui ühes lähistikku asuvas majas, et tekiks üldse võimalus ehitatud keskkonda kui tervikut muuta. Samuti on oluliselt suurem ehitustööde maht, maksumus ja tekkivate jäätmete hulk, mis vajavad utiliseerimist.

Samas hoonete kompleksset renoveerimist saab teha halvemal juhul ka majakaupa ning oluliselt väiksemate kuludega.

Kuivõrd mõlemad lähenemised eeldavad avaliku võimu poolt oluliste finantsstiimulite rakendamist,

Joonis 1. Telgede ja eluasemestsenaariumite valik



et korteriomanike ja -ühistute koordineeritud tegevust saavutada ning samuti otsesid avalikke investeeringuid linna omanduses maale ja taristusse, siis on nende rakendamine usutav vaid kiire majanduskasvu tingimustes. Nimetame need teljestiku ruutu B paigutuvad stsenaariumid tinglikult järgmiselt. Olgu uuestihoonestamise stsenaariumi nimeks „Uus parem linn“ ja kompleksse renoveerimise stsenaariumi nimeks „Ida-Berliin“, rõhutamaks sealse hea praktika eeskujuks võtmist.

Tänases maailmas ei saa jätta arvestamata ka pikaajalise aeglase majanduskasvu võimalusega. Seepärast on vaja läbi töötada proaktiivsuse võimalused ka nende nappide avalike finantsidega tingimuste jaoks. Vastav ruutu D paigutuv stsenaarium saab nime „Suu sekki mööda“.

1.5 Finantsmehhanismid

On selge, et Tallinna nn magamislinnaosades ei saa automaatne turegulatsioon elukeskkonna moderniseerumist tagada. Suurte korterelamute omand on äärmiselt killustatud ning korteri- ja hooneühistute kaasaminek hoonete tavalist hooldust ületavate parendustega on leiab aset vaid siis, kui avaliku sektori rahaliste soodustustega on see ühistu jaoks piisavalt ahvatlevaks muudetud. Tänases õigusruumis tähendab see liiati eranditult kõigi ühistus osalevate omanike kokkulepet.³

³ Magamislinnaosade hoonestuse uusehitamise või massilise kompleksse renoveerimise programmide eduka elluviimise vältimatuks eeltingimuseks on Eesti omandiõiguse täiendamine nii, et see võimaldaks ühistute ühinemist taoliste programmidega ka vastu üksikute sellega mittenõustuvate omanike tahet – kohese ja õiglase kompensatsiooni eest. Käesolevas uuringus sellega ei tegelda ja eeldatakse, et küsimus on poliitilise tahte korral lahendatav. Seni on võimalikku sundvõõrandamise võimaluste laiendamist käsitletud väga ettevaatlikult,

Elamute renoveerimist stimuleeriva finantsmehhanismi toimiva näitena Eestis saab viidata EL rahastamisel toimivale enne 1993. aastat ehitatud korterelamute renoveerimistoetusele, mida saab kasutada hoone energiatõhususe tõstmiseks. Toetust väljastab SA Kredex. Kuni 35% ulatuva renoveerimistoetuse abil jõuti 2013. aasta lõpuks renoveerida energiatõhusateks 4,2% vanadest kortermajadest (ligi 600 maja). Aastaks 2023 on sihiks tõsta energiatõhusust veel ca 10% taoliste majade eluruumidest. Seejuures on taotletav arvestuslik keskmine energiasääst uuendatud kortermajades 45%.⁴

Magamislinnaosade hoonestuse uusehitamise või massilise kompleksse renoveerimise programmide eduka elluviimise vältimatuks eeltingimuseks on mahuka avalik-õigusliku finantsinstrumendi loomine, sest isegi ainult energiatõhususe tõstmiseks nõukogudeaegsetes kortermajades kuluks EL toetusega võrdses mahus jätkates ligi sajand. See finantsinstrument (arengupank, fond vmt) peaks vahendama korteri- ja hooneühistutele soodsaid pikaajalisi ehitus- ja renoveerimislaene ning tagastamatuid toetusi. Instrument laenaks turult raha võlakirju emiteerides. Kindlasti peaks finantsinstrument tegutsema koordineeritult energiatõhususe toetamise jätkuvate meetmetega. Võimalik, et osutub otstarbekaks finantsinstrumendi ülesannetele lisada ka programmide administreerimise ülesandeid – nt kinnisasjade omandamine, korterite sundvõõrandamine jmt.⁵

Täpsema finantsmehhanismi väljatöötamine pole käesoleva uuringu ülesanne. Stsenaariumites „Uus parem linn“ ja „Ida-Berliin“ on selle väljatöötamist eeldatud. Skemaatiline ülevaade vajaliku finantsinstrumendi ühest võimalikust versioonist on esitatud lisas 4.

vaid seoses hoone ohtlikkusega inimeste elule ja tervisele. Vt nt: Arumäe, U. Õiguslikud probleemid terviklikul ümberhoonestamisel – Elu mägedel – 50 aastat hiljem. Tallinna 10. Visioonikonverents. Tallinn, 2012, lk 19-27.

⁴ Elukeskkonna rakenduskava seirearuanne 2013, lk 101 -

http://www.struktuurifondid.ee/public/seirearuanne_2013_loplik_EARK.pdf ; Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2014–2020, lk 113-115 - <http://www.struktuurifondid.ee/public/Rakenduskava.pdf>.

⁵ Vt Arumäe, U. Op cit, lk 27.

1.6 Taotluste ankeedi tulemused

See, milliste lahendusvariantidega arengustrateegia või ka üksikstsenaariumide koostamisel välja tullakse ja milliseid väljapakututest eelistatakse sõltub asjaosaliste poolt silmas peetavast taotlustest ja nende prioriteetsusest. Keerulise ülesande lahendamisel, eriti siis kui lahendamisel osalevad erineva erialase fooniga ja/või erinevates ametialastes rollides olevad inimesed pole absoluutne taotluste ühtlustamine võimalik. Inimesed ei suuda alati ka täiel määral teadvustada oma taotlusi ning taotluste ja ning nende realiseerimiseks kõlbavate lahendite seoseid. Sellest hoolimata on igasugusel tuleviku-uurimisel ja kavandamisel oluline saada võimalikult hea pilt osalejate eesmärkidest, nende kattuvustest või erinevustest ning tagada vähemalt teatud ulatuses taotluste ühtlangevus. Vastasel juhul pole võimalik mitte ainult püüelda sobiva lahendi suunas vaid isegi aru saada, miks inimesed lahendite analüüsimise käigus midagi eitavad või jaatavad. Eeltoodud põhjustel palusime stsenaariumide koostamisel osalenud inimestel enne töö kallale asumist täita spetsiaalse valikvastustega ankeedi (vt tabel 1 ja lisa 5). Ankeedi täitsid 10 inimest, vastanute hulka kuulus nii Tallinna linnavalitsuses sh ka linnaosades, kelle töö seostub linnaplaneerimise ja arendamisega töötavaid ametnikke (viis inimest) kui viis väljaspool linnavalitsust töötavat, kuid oma erialase tegevuse foonilt linnaehituse, arhitektuuri, ehituse ja kinnisvaraarenduse ning linnasotsioloogiaga tegelevat eksperti.

Tabel 1. Magamislinnaosade arendamise taotlused ekspertide ankeedis

1.	Tuleb oluliselt vähendada paljukorruselistes tiheli -asuvates elamutes elavate tallinlaste protsenti.
2.	Tuleb saavutada nende linnaosade senisest oluliselt suurem mitmekesisus.
3.	Kuna väga suurel osal peredel pole majanduslikel põhjustel võimalik kolida praegustest paljukorruselistest tiheli asuvatest elamutest kvalitatiivselt paremasse elukeskkonda, siis tuleb neis linnaosades tagada kaasaegne elamu ja elamutevahelise ruumi kvaliteet (ka esteetiline), seda vähemalt miinimumtasemel.
4.	Tuleb vältida lahendusi, mis võivad elanikele olla küll lähiperioodil odavamad, kuid toovad pikema perioodil neile kaasa suuremaid kulusid või võivad panna nad pikemas perspektiivis tupikseisu.
5.	Tuleb vähendada linnaosade vahel tekkiva segregatsiooni süvenemist (selgelt nn vaesemate inimeste linnaosade teke).
6.	Tuleb vältida linnaosade-sisest getostumise ohtu kehvemas seisus olevates asumites.
7.	Kuna neis linnaosades elavatel peredel tekib tõenäoliselt suuremaid probleeme sissetulekutega, siis tuleb olla väga ettevaatlik nende elanike koormamisel mingite täiendavate kuludega, isegi kui see võib pikema perioodi vaatevinklist näida kasulikuna, ja võimalusel inimesi toetada.
8.	Tuleb vältida olukordi, kus ühed elanike grupid saavad olulisi majanduslikke eeliseid teiste ees (näiteks magamislinnaosade elanikud eramajade elanike ees).
9.	Tuleb vältida linnaosasisesest arengute ebaühtlust: üksikutes hoonetes või asumites tehtavad pingutused elukeskkonna parandamiseks võivad suuresti nullistuda kehvade naabruskonna tõttu.
10.	Renoveerimisel tuleb kindlasti vältida konflikte nende elanikkonna gruppidega, kellele pakutud renoveerimis- või moderniseerimiskava ei sobi.

Ankeedivastuste hajuvus oli kaunis kõrge. Kümnest ankeediküsimusest oli vaid üks selline, kus viiest väljapakutud taotluse olulisuse variandist ei valitud kahte mitte ühegi vastaja poolt. Ülejäänud üheksa küsimuse puhul jagunesid valikud kas nelja või kõigi viie variandi vahel väljapakututest.

Tulemuste edasine töötlemine näitas siiski, et vaatamata sellele esmapilgul kõrgele hajumisele joonistus vastustest välja siiski küllalt selgepiiriline ja tugevalt kattuv eelistatuste muster.

Kui jätame kõrvale viiese skaala keskpunkti langenud vastused ja võrdleme omavahel kui palju vastuseid said skaalapunktid 1 ja 2 võrreldes skaalapunktidega 4 ja 5, siis saame järgmise pildi:

1. küsimus : 5 versus 2
2. küsimus: 3 versus 4
3. küsimus: 1 versus 8
4. küsimus: 1 versus 7
5. küsimus: 2 versus 6
6. küsimus: 2 versus 6
7. küsimus: 1 versus 6
8. küsimus: 2 versus 4
9. küsimus: 1 versus 5
10. küsimus: 2 versus 3

Selge ülekaaluga eelistatavateks taotlusteks oleksid seega:

- vajadus paljukorruseliste elamutega hoonestatud aladel kaasaegse elamu ja elamuvahelise ruumi kvaliteedi nõuete tagamiseks kuna enamikul peredest pole majanduslikel põhjustel võimalik taolist elukeskkonda teist tüüpi elukeskkonna vastu vahetada;⁶
- lähiperioodil odavate kuid pikas perspektiivis kallimaks minevate lahendite vältimine;
- linnaosadevahelise segregatsiooni (selgelt vaesemate inimeste linnaosade tekke) vältimine;
- linnaosasisese nn getostumise vältimine;
- elanike suurte kuludega koormamisest hoidumine uuendamisperioodil (arvestades nende keskmisest madalamat majanduslikku kandevõimet);
- ruumilise ebaühtluse ("lapilisuse") vältimine hoonete ja ruumi uuendamisel kuna kehv naabruskond „nullib“ vähemalt osa uuendamisega saadud efektist;

Palusime vastajatel valida ka kümnest võimalikust taotlusest kolm, mis on nende arvates prioriteetsed ja esitada need pingereana. Andes esimesele kohale asetatud taotlusele 3, teisele 2 ja kolmandale ühe palli saame järgmiste prioriteetsete taotluste pingerea:

1. koht: kaasaegsete elamu ja elamutevahelise ruumi nõuete tagamine paljukorruseliste elamutega hoonestatud aladel - 17 palli;

⁶ Stsenaariumikoostajate ühes töörühmas toimus vaidlus selle üle, kas oleks võimalik märgatav osa praegustel „mägedel“ olevatest hoonetest lammutada ja pakkuda seal elavatele inimestele suuremal hulgal uusi kortereid kesklinna hoonestuse tihendamise raames sinna ehitatavates paljukorruselistes elamutes. Lepiti kokku seda varianti vaadelda siiski mitte põhivariandina vaid väikesemahulise lisavõimalusena. Kõrgema maa hinna tõttu peaks korter kesklinnas asuvas uues hoones tulema kallim kui „mägedel“, mis oleks valdavale osale (mägede elanikele üle jõu käiv ja pealegi tuleks „mägedel“ juba olemasolev taristu hüljata ja rajada selle asemele uus. See tähendaks taolise strateegia kõrgemat maksumust avaliku sektori jaoks. Tõsi, viimane võiks olla tulevikus osaliselt kompenseeritav kulude alanemisega linna kompaktsuse tõusu tõttu.

2. koht: lähiperspektiivis odavate, kuid kaugemas perspektiivis kallimaks minevate lahendite vältimine - 13 palli;

3. -5. koht:

- linnaosasisese getostumise vältimine - 5 palli,
- elanike liigsest finantsilisest koormamisest hoidumine uuendamise käigus - 5 palli,
- hoidumine olukorrast, kus uuendatavate paljukorruseliste hoonetega linnaosade elanikud saaksid Eesti ülejäänud elanikkonna ees liiga suuri, ebaõiglastena tunduda võivaid eeliseid - 5 palli.

Väljajoonistunud prioriteetide muustrist vaatab vastu ka üks tõsine potentsiaalne probleem: kuidas leida linnaosade uuendamisel selline finantskoormuse jaotus, mis ei oleks ülejõukäiv uuendatavate linnaosade elanikele ja samal ajal ei paneks ka ebaõiglasena tunduvat koormust ülejäänud Eesti maksumaksjatele, kellele Tallinna „magamislinnaosade“ uuendamine otsest kasu kaasa ei too.

Oluline indikatsioon on, et ankeedile vastanud ei lugenud prioriteetide hulka iga hinna eest konfliktist hoidumist selle osaga uuendatavate linnaosade elanikest, kellele tervikuna elanikusõbralik renoveerimis- või moderniseerimiskava mingitel põhjustel siiski ei sobi. Teisiti öeldes, ei usutud, et suureulatuslikku uuendamiskava on võimalik käivitada ja mõistliku aja jooksul läbi viia üldse ilma konfliktideta teatud osa korteriomaniikega, pigem üritati mõelda selle üle, kuidas paratamatud konfliktid ületada juriidiliste ja majanduslike abinõudega, samuti muidugi ka selgitustööga elanike hulgas.

2. Stsenaariumite lood

2.1 „Uus parem linn“

2.1.1 Stsenaariumi põhilised tunnusjooned

- Hoonete lammutamine ja uuesti ülesehitamine valdavalt endistes asukohtades koos hoonetevahelise ruumi kvaliteedi tõstmisega.
- Manööverpindade ehitamine elanike vahepealseks majutamiseks.
- Linnaosade uuendamise toetamiseks pikaajalist laenu võimaldava Fondi loomine linnade ja riigi ühisrahastusel, olulist rolli mängib ka EL finantstoetus.
- Põhiline toetusviis lisaks soodsa pikaajalise laenu võimaldamisele laenuintresside tasumine pluss mõningad mitte väga kallid lisateenused linna poolt.

2.1.2 Stsenaariumi eeldused

- Aktiivne hoiak poliitilisel tasandil. Arusaam, et „mägede“ kaugema tuleviku küsimusega tõsiselt tegelema hakkamist ei saa lõpmatult edasi lükata ja et iseregulatiivsed arengud küsimust ei lahenda. (Eeldus on ühine nii kompleksse renoveerimise kui uuestiehitamise stsenaariumile)
- Riigi ja suuri paneel lamurajoone omavate linnade soov ühendada eelnimetatud probleemi lahendamiseks oma toetusvahendid ja nende võime omavaheliseks koostööks. Võime leppida kokku sobivas institutsionaalses mehhanismis (Fond, finantseerimisreeglid, linnaosade arendamisega tegelevad üksused). Eeldus on ühine mõlemale eelnimetatud stsenaariumile, kuid uuestiehitamise stsenaariumi puhul veel olulisem.
- Korralik majanduskasv ja optimistlik majanduskasvuprognoos. Eriti oluline on see stsenaariumi käivitusperioodil. Elanike madala tulutaseme ja avaliku sektori nigelate eelarvete juures see suuri investeeringuid nõudev stsenaarium ei käivitu, kuna elanikud ei söanda võtta oma turjale suurt laenukoormat ja avalikul sektoril pole vahendeid, et programmi vajalikul määral toetada.
- Uute argumentide teke ja mõjulepääs, mis annaksid alust arvata, et uus hoonestus pakub mitte ainult suuremaid mugavusi ja rohkem võimalusi vaid tuleb lõppkokkuvõttes ka odavam kui renoveerimine (vähemalt laiemas sotsiaalse efektiivsusena hinnatuna). Vastasel juhul on kahtlane eeldada avaliku sektori ressursside kaasamist sellesse palju maksma minevasse programmi. Taolised asjaolud võiks seostuda näiteks ehitustehnoloogiate kiire arenguga, mis võimaldaks ühendada suure individualiseerituse ehitamise odavusega (nt ehituse planeerimise ja juhtimise uued tehnoloogiad (*BIM – Building Information Modelling*), 3D printimise massiline kasutamine konstruktsioonide tootmisel elamuehituses jm). Stsenaariumi käivitumisele võivad kaasa aidata teistes maades ettevõetavad mastaapsed nn uuestiehitamise projektid. Kehtib ka vastupidine loogika: kui teistest maadest laekub positiivset informatsiooni kompleksse renoveerimise tüüpi programmide laialdasest kasutuselevõtmisest ja edust vähendab see uuestiehitamise stsenaariumile mineku tõenäosust.
- Stsenaariumi mõjulepääsu võivad soodustada ka avariid mõnedes paneelmajades, mis vähendaksid endiste „karpide“ säilitamisel baseeruvate lahendite atraktiivsust avalikkuse silmis.

Seda isegi juhul kui tegemist oleks üksikjuhtudega, mis ei pruugi olla laiendatavad „mägede“ elamufondile kui tervikule.

- Muutuste sisseviimine õigusaktidesse mis võtavad ühistu elanike vähemuselt võimaluse blokeerida uuendusprogrammi juhul kui ühistus elavate inimeste enamus on nõus sellega ühinema.
- Teatud nihked Eesti ühiskondlikus mentaliteedis: praegusest suurem usaldus avaliku sektori ettevõtmiste suhtes ja suurem solidaarsustunne (versus kihihuvid). Vastasel juhul ei minda kaasa elukoha vahetamise võimalust ja finantsriske sisaldava stsenaariumiga. See muudaks ülliraskeks vajaliku seadusmuudatuse vastuvõtmise, samuti võivad inimesed, kes ei ela uuendamisprogrammi alla kuuluvates mitmekorruselistes majades (näiteks eramajaomanikud) võtta negatiivse hoiaku tugevat avaliku sektori poolset toetamist nõudva programmi suhtes ja sellega taolise programmi blokeerida.
- Kuna tegemist on kolmest vaadeldavast stsenaariumist kõige kallimaga, siis on tema käivitumiseks küllalt oluline ka EL tugifinantseerimise kasutamise võimalus.

2.1.3 Stsenaariumi käivitumine, kulg, tulemused

Aastateks 2017-2018 on Eesti saanud üle majandusliku stagnatsioonist. Järgnevatel aastatel ühiskondlik koguprodukt ja inimeste sissetulekud kasvavad hoogsalt, majanduse tulevik tundub vähemalt esialgu olevat positiivne nii lähemas kui kaugemas perspektiivis.

Taolises olukorras tugevneb inimeste soov tõsta oma elukeskkonna kvaliteeti. Nõukogudeaegsete „mägede“ hooned ja elukeskkond tervikuna hakkavad tunduma vaatamata nende osas viimasel paarikümnel aastal kordasaadetule kaunis troostitud ja ükslused. Osa hooneid ja nende vahelist ruumi näevad tänu ühistute ja elanike pingutustele välja küll paremad, kuid nad vahelduvad hoonete ja aladega, mida 21. sajand polegi justnagu külastanud. Energiatõhususe tõstmise programmidega seotud võimalused on korralikult realiseeritud vaid väiksemas osas paljukorruselistest hoonetest, enamikes on kõrge energiakulu tõttu kommunaalmaksud vastikult suured. Paljudes ühistutes on suuremate renoveerimiste kavad osutunud blokeerituks elanike huvide heterogeensuse ja kehva koostöövõime tõttu. Taolises situatsioonis hoogustuvad diskussioonid teemal, mida „magamislinnaosadega“ ikka ette võtta, kas komplekselt renoveerida või lammutada olemasolevad hooned ja ehitada üles uued ja hoopis paremad.

Lühikese ajavahega toimub magamislinnaosades mitu intsidenti, mida meedia ka kajastamata ja kommenteerimata ei jäta. Kukuvad alla mitme maja röödud, neist ühel juhul saab selle tulemusena ka üks inimene surma. Veel suuremat vastukaja leiab ühes endises „Dvigateli“ kõrges tellismajas toimunud varing, elanikud tuleb majast evakueerida. Arutlusteemaks meedias on ka võimalused paigutada vanadesse Mustamäe 5-korruselistesse elamutesse lifte. Selgub, et see on küll võimalik, kuid kaunis tülikas ja kallis. Kokkuvõttes hakkab ühiskonnas tugevnema arusaam, et ega nende nõukogudeaegsete hoonetega ikka midagi suurt peale hakata pole, targem oleks ehitada uued. See võimaldaks kohaldada uued korterid paremini elanike eelistuste ja soovidega, kasutada uusi tehnoloogilisi lahendusi, mitmekesistada hoonestust, ühtlasi reguleerida mõnevõrra paremaks Tallinna ruumilist konfiguratsiooni. Nt asendada mingi osa „mägede“ majadest kesklinna tihendatavatele alade hoonetega, tõsta Mustamäe kesklinnapoolses osas hoonete korruselisust hõrendades samal ajal mingeid teisi „mägede“ osasid jne. Kui hoonete asukohad pole väga jäigalt

fikseeritud, on lihtsam mängida ka hoonetevahelise ruumi kujundamisega: suurendada selles nn privaatse ruumi osakaalu üldkasutatava arvel, leida paremaid lahendusi parkimise korraldamiseks jne. Jätkub ka vastuargumente: lammutamine ja uuestiehitamine on oluliselt kallim, seda hinda tõstavad mh võrdlemisi kõrged kulud väga suure hulga lammutusmaterjali kõiki ohutusnõudeid järgivaks utiliseerimiseks. Energiatõhusust kui võimalikku meetet kommunaalkulude vähendamiseks on võimalik saavutada praktiliselt samal tasemel ka olemasolevates „karpides“, kasutamiskõlblike hoonete massiline lammutamine ja loodusvarade kasutamine uute ehitamiseks on vastuolus ökoloogilise maailmavaate arusaamadega jne. Lisaks inimeste elu tugev häirimine (vajadus kolida mingiks ajaks manööverpinnale) ja ebakindluse tekitamine. Elanikud muretsevad kui suureks kujuneb ikkagi lõppkokkuvõttes tagasimaksete koormus, kas ma ikka saan uues majas merevaatega korteri jne. Väidetakse ka, et lammutamisega seostuv variant tähendab senitehtud energiatohususe jm renoveerimise abinõude kulude korstnassekirjutamist jne. Selliste vastuväidete tõttu „lammutajate“ argumendid küll koheselt ülekaalu ei saavuta, kuid see variant jääb piltlikult öeldes otsustajate jaoks lauale.

Otsides endale agendat paremini pildilepääsemiseks jääb linnaosade uuestiehitamise teemal kui võimalikul poliitilisel ratsul peatuma mitme Eesti ambitsioonika poliitiku pilk. See küsimuseasetus tundub neile oluliselt löövama ja atraktiivsemana kui energiatohususe tõstmise ja renoveerimise nn kommunaalteemad. Nad leiavad endale selle jutuliini arendamisel ja promos liitlasi mitmetes arhitektides, kelle jaoks uue rajamine kaasaegseid võimalusi rakendades on a priori eelistatavam võrreldes olemasolevate „karpide“ säilitamises kinni oleva tegevusliiniga. See hoiak erineb oluliselt nende spetsialistide hoiakutest, kes on kodus ehitusökonoomikas ja harjunud enam arvudega opereerima.

Uue nihke diskussiooni toob järgmise EL finantsperioodiga (aastad 2020 -2028) seostuv. Perioodi üheks põhiprioriteediks kuulutatakse Euroopa linnade uuendamine, sellele teatud osa toetusrahade suunamine on tehtud neto-abisaajariikidele (kelle hulka Eesti seni kuulub) lausa kohustuslikuks. Loomulikult ei pea linnade uuendamine tähendama veel automaatselt sotsialismiaegsete linnaosade lammutamist ja uueehitamist, aga taoline Euroopa tasandi prioriteet võimaldab saada finantstuge, et teha linnade uuendamise osas ambitsioonikaid asju, nagu näiteks Lasnamäe nõukogudeaegse elukeskkonna täiesti teistsuguseks ümberehitamine kindlasti on.

Lootus Euroopa fondidele aitab luua mitme poliitilise partei vahelise koalitsiooni, kes hakkab oma ideid propageerima loosungite „Uus ja parem Mustamäe“ ning „Uus ja parem Lasnamäe“ all. Kaasatakse ka linnauuendamisentusiaste väljastpoolt poliitilisi ringkondi, see tõstab ideestiku usaldatavust elanikkonna silmis. Et lülituda juba paari aasta pärast algava finantseerimisperioodi võimalustesse võetakse peale kiire tempo, hakatakse kiirkorras looma „magamislinnade“ uueehitamise jaoks vajalikke institutsionaalseid aluseid, Nendeks on eelkõige rahade mobiliseerimine, finantside koondamiseks ja kasutamiseks (pikaajaliste laenude andmine) vajaliku Fondi loomine ja hädavajalikud muudatused seadusaktides.

Selgub, et selleks, et riik oleks nõus panema uuendamisfondi oma raha, ei ole võimalik jääda vaid Tallinna magalate ümberehitamise raamidesse. Ülesandeks saaks olla ikkagi vaid kõigi Eestis asuvate nõukogudeaegsete paneellinnaosade ümberehitamine, asugu need siis Tallinnas, Tartus, Kohtla-Järvel või mujal. Põhimõtteliselt osutub siiski võimalikuks kokku leppida, et põhiprioriteedeks jäävad esialgu Tallinna magalad, eriti Mustamäe kui neist kõige vanem ja Lasnamäe. Lisada tuleb aga teisigi

sihtobjekte. Fondi poolt pakutavad rahalised toetused ja nende rakendamise protseduur jäetakse ühesuguseks geograafilisest piirkonnast sõltumata. Linna ja linnaosade spetsiifikaga arvestamiseks lepatakse kokku, et ümberehitamisega seotud planeerimis- ja arendustöid hakkab teostama spetsiaalne linnale kuuluv sihtasutus. Sihtasutuste loomist eraldi Mustamäele ja Lasnamäele arutatakse, kuid sellest loobutakse vastava tasemega spetsialistide vähesuse tõttu. Linna sihtasutus korraldab lisaks detailplaneeringute alasele tegevusele ka konkursi ehitusfirmadele programmi jaoks vajaliku hoonete tüüpprojektide portfelli saamiseks (tingimus on, et hoonete projektid peavad võimaldama varieerida korterite raames kasutatavate lahendustega), töötab välja tingimused ehitushankeks. Hangetele kvalifitseeruvad vaid firmad, kes on võimelised viima läbi kõrge tempoga massilist ehitust, mis võimaldaks elanikele ja Fondile sobilikud madalad hinnad, Sihtasutus viib läbi vastavad hanked ja sõlmib ehitusfirmadega lepingud (viimaste sõlmimine valmistatakse ette koostöös Fondi spetsialistidega).

Et programm saaks käivituda, on vaja Riigikogus vastu võtta seadusemuudatus, mis võtaks ühistute elanike vähemuselt võimaluse blokeerida ühistu elanike enamiku soovi ümberehitusprogrammiga liituda. (Küsimus sellest, kas võib ühistut mingi olukorra puhul sundida programmiga liituma ka siis kui liikmete enamus seda ei soovi, oli liiga plahvatusohtlik ja jäeti seetõttu seaduseelnõust välja). Seaduse vastuvõtmiseks vajaliku poliitilise toetuse saamine on initsiaatorite jaoks ülikeeruline küsimus ja nõuab laveerimist väga vastandlike huvide vahel. Et saada magalates elavate inimeste, ühistuliikmete, toetust seadusmuudatustele on vajalik pakkuda neile olulisi „päänikuid“, nii rahalist toetust loodavast Fondist võimalikes eri vormides kui mitmesuguseid garantiisid, et nad protsessis mingil viisil kannatada ei saaks. Samas väljaspool nõukogudeaegseid paneelilamurajoone asuvate majade omanikele (näit pereelamute omanikele) ja erakondadele, kes olid nendega enam seotud pole suurte vastutulekute tegemine maksumaksja rahade arvel „paneelikat“ elanikele, kellest paljud pealegi ka etnilised mitte-eestlased, vastuvõetav. Kui algul pakuti programmiga kaasaminejatele välja väga erinevaid toetusi, soodustusi ja vastutulekuid, siis poliitilise võitluse tulemusena tuleb lõpuks piirduda ikkagi vaid intressimaksete tasumisega Fondi poolt, millele lisanduvad mõningad mitte eriti kallid linna poolt osutatavad lisateenused: kolimine manööverpinnale ja sealt ärakolimine linna abil ja kulul, programmiga mitte ühineda soovivate vanemate inimeste nõustamine uute elamispiindade leidmiseks (ostmiseks või üürimiseks), linna poolt vanuritele hooldamisteenust pakkuvate majade ehitamise toetamine.

Ehkki Fondi poolt pikaajalise laenuga teenindatav, peab linnaosade uuekehendamise süsteem jääma valdavalt turupõhiseks. Lammutamise ja uute elamute ehitamise maksavad kinni programmiga liituvad elanikud ja selleks Fondilt saadud laen tuleb tagasi maksta, tõsi küll, ilma intressideta. Ka hoonete vahelise ruumi kvaliteedi tõstmise maksavad lõviosa kinni elanikud, väiksemas osas saab Fond seda siiski toetada. Mõningad soodustuslubadused, mida projekti toetavad poliitikud olid juba välja reklaamitud, näiteks enamiku üürikulude tasumine Fondi poolt manööverpinnal elamise ajal tuleb poliitiliste läbirääkimiste järel tagasi võtta. Küll säilivad läbirääkimiste käigus programmiga ühinenud kodanikele antavad garantiid, et nad ei pea manööverpinnale jääma kauemaks kui aastaks. Aasta, teatud erijuhtudel 14 kuud peale väljakolimist peab tal olema võimalus kolida uude elamusse, mis asub endise elamu asukohas või selle vahetus läheduses. Juhul kui ta on ise taotlenud korterit ümberehitamisprogrammi raames likviidseks jäävas mõnes muus asukohas ja see on talle lubatud, siis seal. Psühholoogilise vastuseisu vähendamiseks nähakse ette, et inimesel on võimalik üldjuhul saada korter samal korrusel, kus ta varem elas. See, koos endist asukohta puudutava lubadusega vähendab küll tublisti programmi paindlikkust, võimalusi laiendada korterite pakkuamise variatiivsust

suuruse ja muude parameetrite alusel ning muuta programmiga oluliselt linna ruumilist konfiguratsiooni.

Sätetatakse, et kui elanik pole nõus võtma enda peale suhteliselt suurt, ehkki pikaajalist, laenu uue korteri saamiseks ja seetõttu programmiga ühinema, siis kohustatakse Fondi ostma ta käest korter õiglase hinnaga ära. Õiglase hinna määratlemise alused määratletakse elaniku jaoks soodsal viisil.

Eelkirjeldatud tingimustes kokkuleppimise järel õnnestub seadus parlamendis napi hääleenamusega siiski läbi viia. See toimub siiski alles aastal 2024, mis tähendab, et ELi poolse toetamise võimalusi saab kasutada vaid suhteliselt väikeses mahus finantsperioodi lõpuaastatel. Seaduse vastuvõtmine koos Fondi loomisega ja selle rahastamise kindlustamisega on loonud põhimõttelised võimalused programmiga alustada. Kuna aga reaalseks alustamiseks on vaja läbi viia hulgaliselt eeltöid (planeerimine, projekteerimine, manööverpinna väljaehitamine, lepingud jne), siis õnnestub reaalse lammutamise-uestiehitamise protsessini jõuda alles 2027. aastal. See tähendab, et EL finantseerimisperioodi sisse mahub kogu ambitsioonikast programmist vaid kahe pilootprojekti läbiviimine. Need mõlemad kujutasid endast mõnemajalise hoonete grupi lammutamist-ülesehitamist koos majadevahelise ruumi kvaliteetse disainimisega.

Pilootprojektid viiakse läbi suhteliselt õnnestunult, sest nende majade ühistud olid programmiga liitumise suhtes juba varakult positiivselt häälestatud ja valmis. Nende puhul oli rakendatud ka nn esimeste liitujate soodustusi, mida järgmiste puhul enam kasutada võimalik ei olnud. Edasise programmi jätkamise ja laiendamisega aga enam väga libedalt ei lähe. On küll ühistuid, kes on nõus programmi lülituma, kuid raske oli saada kokku suuremaid hoonete kogumeid, et moodustuks ökonoomsemat ehitamist ja ruumikujundamist võimaldav lai tööfront ehitusfirmadele.

Oluliseks põhjuseks, miks üldse oli otsustatud eelistada hoonete uuesti ehitamist nende komplekssele renoveerimisele seniste „karpide“ säilimise juures oli olnud taotlus võimaldada suuremat paindlikust, mitmekesisust ja tulla vastu enam elanike erinevatele soovidele (erinevat tüüpi hooned, aga eriti korterite suurused, korterite planeeringud jne). Juba pilootprojektide läbiviimine näitas aga, et tekib suuri raskusi viia kokku ühelt poolt individualiseerituse ja paindlikkuse soov (nn kustomiseerimine) ja teiselt poolt suhteliselt ranged, „mägede“ elanike keskmisest finantsilisest kandevõimest lähtuvad maksumusepiirangud. Elanikele võimaldati esitada oma taotlused seoses korterite siseplaneeringu ja suurusega. Eeldati, et nende taotluste täitmine on valdavalt raha küsimus, ebatüüpilisi ja kallimaid planeeringuid saab tellida ju vaid „telliija tasku arvel“, nende eest oli ette nähtud küsida kõrgemat hinda. Fond ei maksa teatud hinnapiirangu ületamise puhul enam ka samas ulatuses intressitoetust. Reaalsuses kujuneb olukord aga oodatust keerulisemaks: osa inimesi, kes olid tellinud keerukama projekti, otsustab hiljem siiski korteri maha müüa ja programmist loobuda. Väga mitmekesisete ja keerukate lahendustega töötamine pikendab ka ehitusaega, mis oli fikseeritud elanikega sõlmitud lepingutes (aeg, mis tuli veeta manööverpinnal).

Tekib konflikte lepingutingimuste tõlgendamise ümber. Ehitamine tikub kitsaste ehitusfrontide, nn väikeste lappide kaupa töötamise tõttu minema kallimaks kui eeldati ja pole selge, kes katab vahe. Taolises olukorras hakkavad nii linna arendusorganisatsioonid kui ehitusfirmad liikuma pilootprojektide järgsel ajal tagasi esialgu lubatud mitmekesisuse vähendamise, nõ tüüpprojektide suunas. See tekitab ühistutes, kes olid esialgu olnud projektiga liitumise suhtes positiivselt häälestatud, pettumust. Hakatakse küsima: miks me tahame üldse uuestiehitust kui selle juures on valikuvariantide hulk kitsas ja programm ikkagi võrreldes hoonete renoveerimisega (mille raames

saab samuti küttekulusid alla viia) kallis. Suurt rahulolu ei kaasne ka hoonetevahelise ruumi kujundamisega. Kuna programmi raames küllalt suur osa inimesi, umbes veerand, lahkus müües oma korterid Fondile maha, ostsid uutes majades endale korterid uued inimesed ja ühistu taolise liikmete voolavuse tingimustes hästi ei töötanud, siis on raske ka rääkida elanikevahelisest konsensusest või kokkuleppes hoonetevahelise ruumi kasutamise osas. Linna planeerimis-arendusorganisatsioon teeb selles olukorras nii nagu paremaks pidas, osaliselt lähtudes arusaamadest mida ühistu juhatus oli kunagi eelistanud. Ühele elanikule meeldib, teisele mitte.

Peale pilootprojektide lõppu küll programmi realiseerimine jätkub, kuid suhteliselt kitsaste tööfrontide juures (nn lapiti) ja paremal juhul vahelduva eduga. Mõningaid probleeme ollakse õppinud lahendama, näiteks pareminitoimivad lepingud elanikega, kuid tekivad uued. Nt osa programmiga mitteliitunud elanikest, kes oma korterid maha müüsid ja selle asemel üürnikeks hakkasid, on saanud raha ära kulutanud, raskustesse sattunud ja süüdistavad nüüd linna ja riiki, et neil, endistel korteriomaniel, pole nüüd enam kusagil elada.

Periooditi tekib Fondil probleeme sellega kuidas loobujatelt kokkuostetud korterid, tegelikult siis küll õigused uutele korteritele uutes majades mõistliku aja jooksul uuesti inimestele maha müüa. Neid saab pakkuda küll üüripindadeks, neile tundub nõudlust olevat, kuid see variant halvendab Fondi finantsseisu (suur osa rahast on kokkuostetud korterite all kinni).

Aastaks 2040 on lammutamise-uestiehitamise põhimõttel suudetud uuendada umbes 15% Tallinna magamislinnaosade elamutest. Valdavalt Mustamäel, kuna seal alustati varem. Programmi edasise jätkamisega on mitmeid probleeme. Maksumus kipub minema kõrgeks. Ühistute huvi liituda programmiga on periooditi kõikuv, sõltub suuresti sellest, millisena tundub inimestele eelseisev majanduskonjunktuur. Pole selge, mis saab elamutest, mis asuvad uuesti ülesehitatud kvartalite sees või kõrval ja rikuvad oma välimusega üldist keskkonda. Jne, jne, jne Midagi on ära tehtud, aga pettumusmeeleolud on levinud päris laialt. Arutatakse, kas uuendamisprogrammi sellisel kujul jätkata või minna mingitele põhimõttelistele muudatustele.

2.1.4 Plussid ja miinused kokkuvõtlikult

Plussid

- Õnnestumise korral peaks pikaajalisest perspektiivist hinnates andma parema tulemuse: majad vastavad paremini kaasaegsetele/tuleviku nõuetele, ka pakutavate korteriplaneeringute variantide hulk saab olla suurem; Põhimõtteliselt peaksid ju uued „karbid“ püsima ka kauem kui vanad renoveerimise puhul.
- Võimalused muuta „mägesid“ mitmekesisemateks on suuremad kui kompleksse renoveerimise stsenaariumi puhul, saab mõnevõrra enam varieerida korruselisusega, hoonetevahelise ruumiga, võimalik, et ka eri hinnaklassidega hoonetega.
- Teoreetiliselt saab projekti siduda mingis ulatuses kesklinna tihendamise ülesandega, osa „mägede“ lammutatud hoonete asemele saab vastava suurusega elamispinna ehitada üles kesklinna vabadel territooriumidel. Selle võimaluse kasutamine suuremas mastaabis tähendaks aga eelkõige jõukamate inimeste väljaliikumise soodustamist „mägedelt“, kuna kesklinna piirkonnas on maa hind kallim (lisaks ka ehituslike tüüplahenduste, mis peaksid võimaldama

odavamat hinda, kasutamine peaks seal olema piiratum). Sotsiaalseid probleeme „mägedel“ see ei lahendaks, pigem vastupidi.

Miinused

- Uute „karpide“ ehitamise vajaduse tõttu renoveerimisest märgatavalt kallim, see tähendab elanike poolt suurema laenukoormuse võtmise vajadust. Tõenäoliselt ei suuda ka avalik sektor taolist kallimat projekti samas ulatuses toetada (intresside kogumaht on suurem). Probleemiks on ka lisanduvad täiendkulud seoses manööverpinna väljaehitamisega, sõltumata sellest, kas need panna avaliku sektori või elanike õlgadele.
- Oluliselt raskem saavutada aktsepti nii ühistute kui üksikisikute poolt.
- Kui suur arv uuestiehitatavate majade elanikest soovib programmist väljuda peab Fond nende korterid ära ostma, selle alla võib suur osa Fondi raha jääda pikaks ajaks kinni (kui ei õnnestu nende e arvel uutes majades tekkivaid kortereid täiel koheselt müüa vaid tuleb nad anda rendile).
- Võib tekkida turu tasakaalustamatus: kalliste, programmi raames uuesti ehitatud korterite osas on ülepakkumine, nn programmivälisele odavamatele pindadele, kuhu tahavad liikuda need, kes programmitingimustega liituda ei saa / ei taha, jällegi alapakkumine.
- Läbiviimine keerukam, tülikam, ka suurem sõltuvus tururiskidest.
- Kuna eeldatavasti märkimisväärne osa elanikest programmiga ei nõustu ja valib korteri müügi Fondile ning inimesed teevad suures diapsoonis erinevaid otsuseid oma korteri ümberehitamise kohta, siis nõrgeneb ühistu kui Fondiga läbi rääkiva institutsiooni positsioon. Tal on raske rääkida ühistu üldsuse nimel kasvõi hoonetevahelise ruumi küsimustes. Suur osa inimesi ju vaheldub, me ei tea, mida nemad hoonetevaheliselt ruumilt soovivad (hinna ja kvaliteedi suhte küsimus jne).
- Üldistusena: saavutatud suurem paindlikkus ja mitmekesisus saavutatakse suurema keerukuse ja suuremate riskide hinnaga.
- Oht, et ei suudeta programmi saada piisaval arvul nõusolevaid ühistuid ja mis eriti oluline - laiemaid elamukompleksse, et kindlustada ehitajatele vajalik tööfront ja mastaabiefekt. Neis tingimustes on raske sõlmida inimestele sobiva mõõduka maksumusega lepinguid ehitamiseks, inimeste laenusummad suurenevad. Seetõttu programmiga ühinemise motiivid nõrgenevad.

2.2 „Ida-Berliin“

2.2.1 Stsenaariumi põhilised tunnusjooned

- Linnaosa hoonete kompleksne renoveerimine olemasolevate „karpide“ säilitamise ja hoonetevahelise ruumi kvaliteedi tõstmisega.
- Elanikud ei pea renoveerimise ajal pikaks ajaks korteritest välja kolima.
- Renoveerimise käigus saab toimuda nii hoonete üldkasutatavate ruumide kui korterite planeeringute muutmine, kuid seda mõlemal juhul vaid piiratud arvu tüüplahendite raames.
- Kompleksse renoveerimise täispakett sisaldab väga erinevate tööde nimekirja, kaasa arvatud korteriplaneeringute muutmine ja siseviimistlus, kuid korteriomanikul on õigus piirduda vaid paketi kohustusliku osaga, mis seostub maja kui terviku funktsioneerimise kvaliteedi tõstmise ja maja väljanägemisega.
- Hoonetevahelise ruumi korraldamise projekt koostatakse koos ühistuga ning maksimaalselt ühistu poolt kokkulepitud soove arvestades. Avaliku sektor kannab osa hoonetevahelise ruumi kvaliteedi tõstmise kuludest.
- Renoveerimise rahastamiseks pikaajalist soodsat laenu võimaldava Fondi loomine linna ja riigi poolse finantseerimise ühendamisel. Eeldatakse ka EL poolsete jätkuvate hoonete energiatõhususe tõstmise alaste toetuste integreerimise võimalust üldprogrammi.
- Põhiline toetusviis lisaks pikaajalise laenu võimaldamisele: enamiku (orienteeruvalt 60%) laenuintresside tasumine Fondi poolt. Lisaks hoonetevahelise ruumi kvaliteedi tõstmise kulude osaline katmine.

2.2.2 Stsenaariumi eeldused

Aktiivne hoiak poliitilisel tasandil, arusaam, et nõukogudeaegsete paneelmajarajoonide uuendamise ülesannet ei ole õige lõpmatult edasi lükata. Eeldus on ühine nii renoveerimise kui uuestiehitamise stsenaariumile.

Riigi ja linna(de) soov ühendada nimetatud probleemi lahendamiseks toetusvahendid ja nende võime omavaheliseks koostööks. Võime leppida kokku sobivas programmi läbiviimise institutsionaalses mehhanismis. Eeldus on ühine nii renoveerimise kui uuestiehitamise stsenaariumile, kuid renoveerimise stsenaariumi puhul on täidetav mõnevõrra lihtsamini.

Korralik majanduskasv, mis tagab nii elanike sissetulekute kui avaliku sektori eelarvete kasvu. Eeldus on põhimõtteliselt ühine mõlema stsenaariumi puhul, kuid kuna renoveerimise programm on odavam, esitab ta majanduskasvule siiski mõnevõrra väiksemaid nõudeid.

Muudatuste sisseviimine seadusandlusesse, mis muudab programmi alla kuuluvate elamute korteriomanikele osalemise programmi miinimumpaketis sisuliselt kohustuslikuks.

2.2.3 Stsenaariumi käivitumine, kulg, tulemused

Tallinnas, aga ka teistes Eesti linnades, kus asub suuremal arvul sotsialismiaegsete mitmekorruseliste elamute rajoon tugevneb ajapikku arusaam, et nende hoone- või trepikoja-haaval ümberkohendamine 21. sajandi nõuetele ja arusaamadele vastavaks ei ole kõige perspektiivikam tee.

Elamute energiasäästlikumaks kohandamise programmid („Kredexi“ kaudu teostatud programmid) on andnud positiivseid tulemusi, kuid programmi rahastamise maht pole olnud linnaosade seisundi radikaalseks muutmiseks piisav ja protsess on kulgenud liiga aeglaselt. Programmiga ühinemist, eriti tema ambitsioonikamate ja suuremat tagasimakset eeldavate variatsioonide puhul on pidurdanud ka ühistuliikmete rahalised võimalused, raskused inimeste vahelisel kokkuleppimisel jms. Tervikuna on renoveerimine magamislinnaosades olnud fokuseeritud kitsalt (energiasääst) ja arenenud ka ebaühtlaselt. Osa elamute või trepikodade puhul on jõutud kaugemale, teiste puhul on tegeldud vaid kõige hädapärasemate töödega. Soovida jätab nii paljude majade kui avaliku ruumi ilme ja atraktiivsus. Eriti annab see tunda Lasnamäel vähema rohelisuse ja kõrgemate hoonete juures.

Tulenevalt inimeste kasvavatest nõuetest nii elamistingimuste kui elurajoonide keskkonna kvaliteedile ja atraktiivsusele (neid nõudeid on aidanud kergitada ka alates 2017 aastast mõnevõrra kiirenud majanduskasv, samuti uute kinnisvaraarenduste konkurents väljaspool „mägesid“) on nõukogudeaegsete elurajoonide populaarsus alanenud. Majanduskasvu taastumisel üritab varasemast rohkem korraliku sissetulekuga inimestest neist lahkuda. 2019. aastal sotsioloogide poolt Tallinna Linnavalitsuse poolt tellitud inimeste elukeskkonnakäitumise prognoos annab alust arvata, et see protsess kiireneb ajas. Kortrite tühjaksjäämist „mägedel“ siiski lausa karta ei ole, väljakolijate asemel lisandub uusi tulijaid mujalt Eestist. Teravneb aga oht, et „mäed“, eriti Lasnamäe, võib kujuneda mitteatraktiivseks, teise või kolmanda sordi elukeskkonnaks, kus elatakse vaid paremate ja taskukohasemate võimaluste puudumisel.

Omaaegsete paljukorrukseliste hoonete tulevik pole ainult Eesti mureks, sellele on hakanud strateegilisi lahendeid otsima ka teised riigid, eriti Kesk- ja Ida-Euroopa maad ja nende pealinnad (Praha, Varssavi jt). Tõsiselt on hakatud uurima endise Ida-Saksamaa linnade kogemusi, kus see probleem on suuresti juba lahendatud, et leida siit oma linnauuendamisprogrammide jaoks sobivaid lahendeid. Saksamaal tehtust satub eriti suure tähelepanu alla Marzahn-Hellersdorfi linnaosa kogemus Ida-Berliinis, kus on olemasolevate hoonete säilitamise juures komplekselt ja sealjuures mitte väga kallilt renoveeritud kokku 250 tuhandele elanikule kortereid pakkuv DDRi-aegne suur elamumassiiv. Linnad teistest maadest hakkavad Ida-Berliini kogemusi kasutama kohandades sakslaste poolt väljatöötatud oskusteavet ja organisatsioonilisi lahendusi oma olukorra eripäradele. Sealjuures on püütakse rakendada uusi kiiresti arenevaid ehituse juhtimise ja planeerimise tehnoloogiaid. Rahvusvahelist huvi pälvib ka soomlaste kogemus Helsinki Jakomäki linnaosa kompleksel renoveerimisel.

Taoline foon aitab kaasa, et juba alanud diskussioonid magamislinnaosade kaugema tuleviku üle elavnevad ja hakatakse otsima ambitsioonikamaid lahendeid. Leitakse, et „sotsialistlik pärand“ linnaehituses ei tohi jääda meile pikaks ajaks kaela peale, tulevikus süvenevaid probleeme tekitama, sellega tuleks mingi mõistliku aja jooksul hakkama saada. Seda mõtet väljendab Eesti Vabariigi sajandale aastapäevale pühendatud kõnes ka Vabariigi president. Väljapakutud lahendid kuidas seda teha ulatuvad esialgu seinast seinale. Alternatiivsete ideede näiteid: „platsid tuleks üldse puhtaks teha“ ja suurele osale vabanevast territooriumist uusi elamuid mitte ehitada (oleks hea kui osa „mägede“, elanikkonnast paikneks ümber arhitektuuriliselt tihendavale kesklinna territooriumile, teine osa liikuvat niikuinii elama linna taha); lammutada vanad hooned küll maha, kuid ehitada uued ja paremad hooned olemasoleva infrastruktuuri kasutamiseks ikkagi samadele platsidele, võib-olla hoonestust natuke hõrendades; minna Ida-Berliini teed, st jätta „karbid“ püsti kuid minna nende sees ja vahel oleva põhjalikule renoveerimisele. Väga erinevate lahendite juures on siiski ka mõningaid

ühiseid arusaamu. Näiteks see, et uued hooned peavad olema väga energiasäästlikud, et peab olema lahendatud nende ülemineku võimalus tulevikus taastuvatele energiaallikatele (näit päikesepaneelid), et korraga on vajalik lahendada nii hoonete kui hoonetevahelise ruumi kaasajastamine.

„Magamislinnaosade“ tuleviku probleem leiab endale tasapisi olulise koha ka enamike Eesti poliitiliste parteide agendas. Kohalike valimiste kontekstis on see oluline niikuinii, nüüd hakatakse aga temast rääkima juba ka kui Eesti järgmise veerandsaja või poolesaja aasta ühest olulisemast väljakutsest. Antakse endale aru, et väljakutsega hakkamasaamise muudab raskeks see, et kui paljudes maades on paneellinnaosade korterite näol tegemist munitsipaalkorterite ja üüripinnaga, kus linnal on põhimõtteliselt õigus finantside olemasolu korral käituda nende hoonetega teatud reeglitest kinni pidades oma äranägemise järgi, siis Eestis on valdavalt tegemist erastatud korterite ja nende baasil moodustatud ühistutega, kus korteriomaniikega hoonete uuendamiseks sobiliku kokkuleppemehhanismi loomine on ülikeerukas probleem, mida pole võimalik lahendada ilma muudatusteta seadusandluses. Juba ainuüksi see tõstab probleemi munitsipaaltasandi probleemist riigitasandi probleemiks. Pealegi on võimalik tugevasse vastuollu minek magamislinnaosade korteriomaniike massiga sotsiaalselt ja poliitiliselt plahvatusohtlik ja seetõttu tuleks seda ohtu vältida.

Uurides teistes riikides toimuvaid paneelrajoonidega hakkamasaamise praktikaid ja tellides ekspertidelt vastavaid arvutusi Eesti kohta jõutakse varsti järeldusele, et massilise hoonete lammutamise ja uuesti ülesehitamisega seotud variandid on, arvestades makromajanduslikke prognoose ja magamislinnaosade elanike tõenäolist reaalselt maksevõimet, lihtsalt liiga kallid, juriidiliselt raskesti läbiviidavad ja suuri sotsiaalseid riske sisaldavad. Seega jäävad „lauale“ reaalselt ikkagi vaid renoveerimisega seostuvad variandid. Renoveerimise kasuks näib rääkivat ka „Kredexi“ kogemuse analüüs. See on näiteks näidanud, et kokkuhoid energiaga seotud kuludelt võib tulla sedavõrd suur, et katab juba algusest peale enamiku renoveerimiseks võetud laenu igakuise tagasimakse suurusest. Ülesanne on selles, kuidas renoveerimise tempot võrreldes „Kredexi“ poolt juba saavutatuga tõsta ja kuidas laiendada nn renoveerimisportfelli tööde loetelu, et sinna ei kuuluks mitte ainult energiasäästu saavutamise otsesel või kaudsemal viisil seotud tööd, vaid et see haaraks vähemalt ideaalis elamu ja tema lähikeskkonna kvaliteedi tõstmise tervikuna. See võib ulatuda kuni „nutika linna“ (*smart city*) tüüpi piirkondade tekitamiseni, kuhu on hõlmatud lisaks energiasäästule ka elektritranspordi, taastuvenergeetika ja vastavate IT lahenduste kasutuselevõtt jmt. EL poolt toetatavate pilootprojektide raames.

Tõsi, üleminekul hoone põhjalikumale renoveerimisele tuleb arvestada ka seda, kas hiljaaegu on seal tehtud suuremaid energiasäästlikkuse tõstmisele suunatud töid. Kui jah, siis pole mõistlik allutada see hoone koheselt uuele ja laiemale renoveerimisprogrammile ja teha hiljuti tehtud tööd ümber. Siit tuleneb ka, et kui elamu (elamatu grupp) võtta kompleksse renoveerimise kavasse on sellest vaja ette teatada mitmeid aastaid varem, et vältida kulutuste tegemist töödele, mis on ette nähtud üldrenoveerimisprogrammi raames.

Konsultatsioonid Eesti suuremate linnade ja riigivõimu vahel viivad põhimõttelise kokkuleppeni, et lisaks linnadele on ka riik nõus teatud tingimustel oma raha kompleksse renoveerimise ettevõtmisesse paigutama. EL võimalikku panuses osas eeldame, et ta jätkab energiakokkuhoiu meetmete toetamist Eestis vähemalt senises mahus ja tõenäoliselt seda mahtu ka natuke

suurendades. Ülesanne seisneb seega selles, kuidas siduda EL-i poolt tulev raha linnaosade kompleksse renoveerimisse mineva ülejäänud rahaga ühtsesse mehhanismi.

Suuri vaidlusi toimub kavandatava Fondi täpsemate funktsioonide ringi ja alluvuse osas.. Alternatiivideks olid ühtse Fondi loomine Eesti kui terviku tasandil (näiteks praeguse „Kredexi“ baasil), sel juhul oleks ta pidanud hakkama tegelema vaid finantseerimisega või siis linnadele kuuluvate fondide loomine. Lõpptulemusena lepatakse kokku, et paari suurema linna puhul, kes kavatsevad laiaulatuslikumat renoveerimistegevust ja kellel on ka rahvusvahelistelt rahaturgudelt laenamise kogemusi luuakse eraldi Fondid linnavalitsuste juures. Samas, kuna fondidesse paigutatakse mitte ainult linnade vaid ka riigi ja ELi raha, ning tegemist on suhteliselt suurte finantskohustuste võtmisega avalikule sektorile otsustatakse kaasata nende Fondide finantskomiteedesse ka riigi esindajaid. Arendaja funktsioonid (planeerimine, vajadusel manööverpindadega tegelemine jne) pannakse renoveerimist ettevalmistavale ja korraldavale linna sihtasutusele.

Kui Ida-Berliini näitel olid renoveerimistööde teostajateks munitsipaalasutused, meie omaaegses terminoloogias midagi majavalitsuste taolist, siis Eestis otsustatakse panustada renoveerimistööde otsese teostamise osas erasektori ehitusfirmadele. Probleem on aga selles, et Eestis ei ole nn massrenoveerimise tehnoloogiat valdavaid ehitusfimasid. See tehnoloogia tuleb alles evitada kasutades selleks teiste maade kogemusi ja tekitada vastavad võimsused firmade juurde või siis täiesti uued firmad luua. Linn ja loodav Fond püüavad seda protsessi kiirendada aidates korraldada inimeste stažeerimist massrenoveerimist läbi viivates linnades, tehes selleks koostööd erasektori firmadega. Selleks tegevuseks on võimalik kasutada ka EL poolset toetusraha.

Palju vaidlusi tekitas küsimus, kas Tallinnas on võimalik korraldada majade kompleksrenoveerimist ilma et inimesed peaksid korteritest vahepeal manööverpinnale kolima. Ida-Berliini kogemus näitas, et see on vastava renoveerimistehnoloogia ja väga hea töökorralduse puhul võimalik. Renoveerimist läbiviivad firmad garanteerisid seal kogu renoveerimistööde portfelli, sh soovi korral ka korterite siseplaneeringute muutmise teatud tüüpvariantide raames maksimaalselt nädalaga.

Manööverpindade väljaehitamise vajaduse puudumine oli oluline tegur renoveerimise odavamaks muutmisel. Ehkki nädala jooksul, mil toimus renoveerimine, oli inimeste elu tugevalt häiritud, pooldasid ka elanikud varianti, mille puhul polnud vajadust kogu oma elamist tööde teostamise ajaks ümber kolida. Eesti ehitusala asjatundjad suhtusid taolise töökorralduse kasutamise võimalustesse Eesti tingimustes siiski suure kahtlusega. Kardeti, et me ei suuda leppida elanikega kokku tööde läbiviimiseks vajalike tingimuste, tööfrondi kindlustamises, kaheldi ka nädalase tähtaja realistlikkuses arvestada vähest renoveerimisalast kogemust. Seetõttu otsustatakse riskide vähendamiseks minna variandile, kus korteriomanikule garanteeritavaks tähtajaks on mitte nädal vaid kaks nädalat, korteri sisustus paigutatakse selleks ajaks hoiule spetsiaalsetesse konteineritesse ning elanikele kindlustatakse nende soovi korral hotellitüüpi majutus.

Ehkki renoveerimise kui oluliselt odavama variandi puhul on potentsiaalse konflikti oht korteriomaniku huvidega väiksem kui lammutamise ja uuestiehitamise variandi korral on vaja siiski seadusaktide muutmise kaudu kõrvaldada võimalus, et üksikud ühistud või korteriomanikud võiksid renoveerimisega mittenõustumise kaudu pidurdada linnaosade renoveerimist või muuta selle praktiliselt võimatuks. Ettevalmistatav seaduseelnõu, mis rõhus peale omaniku õiguse ka tema kohustustele omandi toimimise avalike mõjude osas, nägi ette, et linna ja riigi poolse ühise

renoveerimisprogrammi puhul, kuhu on paigutatud olulisel määral avaliku sektori raha, saab ühistutelt nõuda üldistes huvides programmiga liitumist. Samas ei ole elanikud aga kohustatud võtma rakendamiseks kogu pakutud tööde paketti vaid ainult selle kohustusliku, maja kui terviku funktsioneerimist ja hoone väljanägemist puudutava osa. Kas tellida ka korteriplaneeringu muutmine või korteri siseviimistlus, see on juba korteriomani otsus. Ühistutele jäeti ka võimalus valida maja üldkasutatavate ruumide renoveerimise erinevate tüüplahenduste vahel, millest ühed olid odavamad, teised kallimad ning varieerida teatud kitsenduste raames ka renoveerimisprogrammiga liitumise ajaga.

Mis puutub hoonetevahelise ruumi ümberkorraldamisse, siis selle osas jäeti ühistutele väga suur iseotsustamisõigus, piiranguteks eelkõige vaid liiklust puudutavad lahendused. Küll nähti ette märgatav mahuga rahalised toetused ühistutele seoses selle ruumi kvaliteedi tõstmisega.

Seaduse vastuvõtmisele eelnes põhjalik töö ühistutega, kus neile selgitati renoveerimise läbiviimise kavandatavat korraldamist ja renoveerimise kasulikkust korteriomani keele. Ühistute esindajaid võeti kaasa tutvumisvisiitidele välismaal renoveerimist läbi viivatesse linnadesse, nendega arutati põhjalikult protsessi läbiviimise detaile. Seaduse vastuvõtmine õnnestub, kuna rahvaesindajad on veendunud, et ühistud valdavalt toetavad renoveerimisprogrammi ja et ühistu liikmetele ei panda selle käigus ülejookäivaid ja ebaõiglasid kohustusi.

Teatud diskussioone tekitab see, et seaduse järgi saavad korteriomani kuded, kes ei soovinud või ei riskinud programmiga ühineda, nõuda enda käest korterite väljaostmist avaliku sektori poolt vaid väga limiteeritud juhtudel. Üheks enamtõstatatud küsimuseks on: mida peab tegema näiteks vanur, kellel on probleeme ühinemaks laenu tagasimaksmise programmiga ja kelle jaoks on suureks probleemiks nii oma korteri müügi kui ostutehingute läbiviimine kui elukoha vahetamine ja sisseelamine uude situatsiooni üleüldse. Selliste olukordade pehmendamiseks nähakse ette teatud arvu vanurite jaoks sobilike kõikide mugavustega korteritega hoonete ehitamine, kus vanuritele on kindlustatud ka ööpäevaringse hoolduse võimalused. Müües oma korteri linnale / Fondile saavad vanurid vastutasuks majutuse taolisse elamusse.

Mõjuvaks argumendiks on ka see, et peale renoveerimist antakse garantii hoone põhikonstruktsioonide pikaajalisele säilivusele.

Peale seaduse vastuvõtmist alustab linn koheselt ettevalmistustööd renoveerimise käivitamiseks. Nende hulka kuuluvad linnaosade arengukavade ülevaatamine, põhimõtete täpsustamine renoveerimise järjekorra kohta, konkursi väljakuulutamine „mägede“ situatsiooni sobivate hinnasäästlike aga kaasaegsete/tulevikuvaatavate renoveerimise tüüplahenduste väljatöötamiseks nii elamute kui korterite tasandil, pilootprojektide ettevalmistamine jms. Lähtutakse arusaamast, et edu eeldusteks on koostöövõimelise struktuuri loomine Fondist ja arendusüksusest, kes suudaks teha koostööd ühistutega ja manageerida renoveerimise ettevalmistamise ja läbiviimisekeerukat protsessi. Olemas peavad olema tehnilised pakettid, pilootprojektide käigus täpsustunud oskusteave, kuidas neid kohaldada ja sujuv bürokraatia lubade saamiseks (viimaseks võib olla vaja muuta vaja seadusi arvestamiseks programmi vajadusi).

Renoveerimisele minevate piirkondade järjekorra valikuks alustatakse küll kõigepealt soovi avaldavate ühistute kaardistamisest kuid ei minda majakaupa renoveerimisele vaid valitakse välja suuremad majade grupid. See võimaldab korrastada ühtlasi majade renoveerimise käigus

hoonetevaheline ja nn lähiruum, tõsta korraga keskkonna kvaliteeti laiemal alal ja on ka efektiivsem töödekorraldamise vaatekohast. Oluline on sealjuures ühistute aktiveerimine linnavalitsuse või Fondi poolt – tekitada võrgustik, mis programmi edenemist toetaks.

Küllalt suuremahuliste eeltööde tõttu, sh pilootprojektide läbiviimine on renoveerimisprogrammi laiaulatuslikum käivitumine umbkaudu 2025 aastast.

Järgnev protsessi kulg näitab, et tempo tugevamal ülesvõtmisel ei kujune piiranguks mitte liituda soovijate arv ega bürookraatlikud venimised vaid kõige enam Fondiga lepingute alusel renoveerimisõiguse saanud erafirmade personali piiratus. Massrenoveerimise tehnoloogia omandamine ei ole lihtne. Fondipoolsed lepingutingimused olid ette nähtud ranged, eriti just tähtjast kinnipidamine. Mõnede lepingute alustamist lükatakse erafirmade taotlusel edasi. Üks firma peab hättajäänuna tooma appi abitööjõudu välismaalt, üks firma ületas tähtaegu ja peab maksma suuri trahve.

Perioodi algul avaldas osa renoveerimise alla minevates korterites elavaid inimesi, kes ei soovinud renoveerimise kulusid kanda, protesti, et linn ei ole nõus nende kortereid elanikele sobiliku hinnaga ära ostma. Nad väitsid, et turu tingimustes saavad nad oma kortereid müües ebaõiglaselt madalat hinda. Tegelikuses selgub siiski, et renoveerimise maksumuse ja sellega kaasneva korterite kvaliteedi tõusu suhe on korteriomanikele kasulik. Seetõttu saavad need, kes läksid enne renoveerimise algust siiski oma korteri müügile ka eraostjate käest täiesti head ja oodatust kõrgemat hinda.

Väga lihtsaks ei kujune hoonetevahelise ruumi kujundamise läbiviimine isegi hoolimata sellest, et linn nõustub andma asjassepuutuvatele ühistutele renoveerimisprojektide raames ja tingimustel üle vajalikud õigused majadevahelise ruumi ümberehitamiseks ja edasiseks majandamiseks. Kokkulepitud renoveerimisideoloogias oli aluseks põhimõte, et püütakse arvestada võimalikult palju ühistute endi soovide ja arusaamadega, tõsi küll mõnede üldisemate kehtestatud printsiipide ja piirangute raames. Paljudel juhtudel algavad aga vaidlused nii ühistu liikmete hulgas kui ühistu ja linna vahel: kas eelistada parkimisvõimaluste laiendamist või rohelust, puhkenurkasid või laste mänguplatse. Kas majade vahele on sobilik paigutada kitsilikke päkapikukujusid? Millist laadi võiks olla avalikku ruumi paigutatav kunst (*public art*) mille eest on linn nõus maksma jne. Tasapisi õpitakse siiski saavutama taolistes küsimustes kompromisse, ilma et see viiks tööde venimisele.

Umbes kolmandik elanikest loobus, valdavalt rahaliste piirangute tõttu, oma korterite siseviimistlusest või siseplaneeringute muutmisest. Need otsused aga ei pidurda ei renoveerimise protsessi kiirust, ega halvenda renoveeritud elamute kui tervikute üldkvaliteeti ja väljanägemist.

Fondil tekib mõningaid probleeme laenu tagasimaksete kättesaamisega / väljanõudmisega võlgnikelt, kuid see võlgnevus ei ole nii suur, et seda ei saaks katta juba varem planeeritud vastavast reservist.

Aastal 2035 tekib tõrge Fondi neljanda võlakirjade väljalaskega käivitamisega, kuna vahepeal olid rahvusvahelistelt rahaturgudelt raha hankimise intressimäärad tõusnud. Need siiski mõne aasta pärast langevad ja vajalike finantside hankimine ei pidurdu.

Intressimaksete kompenseerimiseks ettenähtud summade leidmisega ega hoonetevahelise ruumi parendamise alaste osalusfinantseerimise lubaduste täitmisega Fondil vähemalt aastani 2040 probleeme ei teki.

Aastaks 2040 on kompleksne renoveerimine läbi viidud vähem kui 50%-l Nõukogude perioodil „mägedel“ ehitatud korteritest. Täiendavate kalkulatsioonide järel leitakse, et eesmärk lõpetada renoveerimisring täielikult aastaks 2050 on siiski realistlik.

2.2.4 Plussid ja miinused kokkuvõtlikult

Plussid

- Suhteliselt ökonoomne variant, võib eeldada, et vastab pikaajalise krediteerimise puhul enamiku „mägede“ elanike võimalustele.
- Annab praktiliselt sama kommunaalkulude kokkuhoiu kui uute hoonete rajamise puhul, kuna energia kokkuhoiu võimalused on „karpide“ säilitamisel samad.
- Võimaldab parandada nii hoonete väljanägemist kui tõsta hoonetevahelise ruumi kvaliteeti, aitab vältida linnaruumi ebaühtlast olukorda, kus uuendatud hooned ja ruumiosad jäävad pikka aega vaheldumisi allakäivatega.
- Ei nõua inimeste pikaajalist ümberpaigutamist ja sellega seotud suuri kulutusi manööverpindade väljaehitamiseks.
- Suhteliselt ühistegevusesõbralik stsenaarium, seda just hoonetevahelise ruumi kasutamise osas.
- Võib mõneti vähendada varanduslikest diferentsidest tingitud vastuolusid ühiskonnas, tõsta sotsiaalset stabiilsust.
- Kuna kallist ja töömahukat projekteerimist on vähem, siis on protsessi läbiviimine lihtsam ja kiirem.
- Tervikuna annab lootust, et linnaosade uuendamisprotsessi ei pruugiks jääda venima pikkadeks aastakümneteks või üldse ajas määratlematuks.
- Mitmete variantidega (lammutamine-uestiehitamine, minek hajalinnastumisele) võrreldes keskkonnasõbralikum.

Miinused

- Linnaosade mitmekesistamise võimalused on selles stsenaariumis piiratud. Säilib endisega sarnane tihedielamise keskkond, valdavalt sama korruselisusega jne. Pole selge kuivõrd see on vastav järgmiste põlvkondade elulaadile.
- Võimalused varieerida erinevate korteriplaneeringutega on väiksemad kui hoonete uuesti ülesehitamise puhul.
- Piirangud, mis tulenevad praeguste „karpide“ säilitamisest, seda nii hoonete üldkasutatavate ruumide kui hoonetevahelise ruumi radikaalse ümberkorraldamise seisukohalt vaadates.

- Kui stsenaariumi üheks eelduseks on korterite avaliku sektori poolse väljaostukohustuse limiteerimine, siis võib see tekitada renoveerimisperioodil sotsiaalseid pingeid.

2.3 „Suu sekki mööda“

2.3.1 Stsenaariumi põhilised tunnusjooned

- Laiaulatuslikku kompleksse renoveerimise programmi pole võimalik käivitada.
- ELi poolne abi hoonete energiatõhususe tõstmisele jätkub vähemalt esialgu praegusega võrreldavas mahus.
- Linn koondab oma tegevuse „mägede“ kaasajastamisel eelkõige kaasaaitamisele hoonetevahelise ruumi kvaliteedi tõstmisele.

2.3.2 Stsenaariumi eeldused

- Majanduskasv on madal, mis avaldab mõju nii inimeste sissetulekutele kui avaliku sektori eelarvete võimalustele.
- Linn püüab ajada majanduslikele võimalustele vastavat, kuid siiski proaktiivset poliitikat, ennetada sotsiaalprobleemide teravnemist „mägedel“.

2.3.3 Stsenaariumi käivitumine, kulg, tulemused

Majanduslik stagnatsioon seisund jätkub, ei tule väga suurt majanduslangust, kuid ka korraliku majanduskasvu taaskäivitumist. „Magamislinnaosade“ seisundis süvenevad pigem negatiivsed trendid. Jätkub küll I energiasäästule suunatud meetme rakendamine, kuid see tegevus on suhteliselt aeglane ja puudutab vaid osa elamuid. Küllalt suure arvu korterite osas, eriti Mustamäel, kiireneb lähema viie aasta jooksul omanike põlvkonnavahetus, korterid lähevad vanemate inimeste käest nende laste ja lastelaste kätte. Kuna linnaosade imago ei parane, eriti mujal teostatavate uusarendustega võrreldes, siis ei ole noored eriti huvitatud investeerimaks elamute pikemaajalise tulevikku. Kui ise seda elamispiinda ilmtingimata ei vajata, siis püütakse korterid üürile anda.

Avaliku sektori eelarved on nii riigi kui linna tasandil kokkuhoiurežiimil ja ka EL tasandil ei paista mingit taolist suunamuutust, mis võimaldaks saada suuremahulist toetust linnaosade kui tervikute uuendamisele. Energiasääst on küll jätkuvalt ja võib-olla ka teravnevalt päevakorral, kuid sellega seoses toetavate abinõude fookus on liiga kitsas, et võimaldada korterite ja elamute kompleksset kaasajastamist. Seetõttu teistele stsenaariumidele iseloomulikud arutlused sotsialismiaegsete linnaosade radikaalsest uuendamisest uuesti üles ehitamise või ümberehitamise teel selle stsenaariumi puhul eriti hoogu üles ei saa. Tuleb leppida olukorraga, kus „suu tuleb seada sekki mööda“, st loota saab suuresti vaid sellele, mida saab teha elanike endi aktiivsusel ja rahakoti peal ja suhteliselt väikese avaliku sektori poolse rahalise toetusega. Sealjuures aga on aga elanike materiaalsed võimalused kaunis piiratud.

Linna tasandil jõutakse siiski otsusele, et eelkirjeldatu ei pea tähendama, et linnavalitsuse ja linnaosade valitsused peaksid jääma „mägedel“ toimuvat passiivselt pealt vaatama. Tõsi, suurt raha nõudvaid tegevussuunad, see puudutab nii mitmeid varem arutlusel olnud kalleid infrastruktuuriprojekte kui linna võimalikku finantsilist osalemist eraomandis olevate elamute renoveerimisel, jäävad ära, kuid leitakse, et mitmel suunal peab linna aktiivsus hoopistükkis suurenema. Ühelt poolt tuleb tegelda kehva majandusliku situatsiooni tingimustes teravnevate, nõ kaelakukkunud probleemide leevendamisega (näiteks võib suureneda vajadus paigutada inimesi elama odavamatele sotsiaalpindadele), teiselt poolt aga tegutseda süsteemikindlalt selle nimel, et

„mägede“ miljö, väljanägemine ja ka seal valitsev psühholoogiline keskkond muutuksid paremaks, inimestele optimismi ja eluhoiaku aktiivsust sisendavaks. See vähendaks sotsiaalsete probleemide järsu teravnemise ohtu, laguprotsesside vallandumist keskkonnas, nn allakäigutrepi efekti tekkimist. On vaja saavutada senisest tihedam kontakt, usaldus ja koostöö „mägede“ elanikkonnaga, linna tegevus peab aitama kaasa elanike aktiviseerumisele iseendi ja kohalike probleemide lahendamiseks.

Tallinn viib end kurssi ka muudatustega, mis toimuvad EL tasemelt tulevas rahastamises, selle muutuvates prioriteetides ja mahtudes, et paremini haakuda sealt tulenevate uute võimalustega. Selgub, et negatiivsete uudiste kõrval - vähenevad nimelt võimalused saada EL toetust infrastruktuuri suurprojektidele, ka koolide ehitamisele - on ka positiivset. Suurenevad toetuste saamise võimalused vaesuse ennetamiseks, elanikkonna kaasamiseks, ettevõtluse toetamiseks. Tehakse ettevalmistustööd, et neid võimalusi kasutada. Energia kokkuhoiule suunatud toetused kliimaprobleemi teravnemise tõttu ei vähene, küll võib muutuda nende võimaluste spekter.

Majanduskasvu kidumisega kaasneb reeglina tööpuuduse tõus, samuti on karta, et suureneb inimeste arv, kes ei suuda enam tasuda igakuiseid kommunaalkulusid. Seda eriti hoonetes, kus energiasäästumeetmeid pole suudetud rakendada. Siit tulenevalt teravneb küsimus nn sotsiaalpindade suurendamisest, et tagada inimväärne elu ka hättasattunutele. Piiratud finantside juures tähendab see aga ka vajadust vaadata üle senised põhimõtted, mis on olnud aluseks munitsipaalkorterite ehitamisel ja nende üüritaseme kehtestamisel. Tuleb hakata selgelt eristama munitsipaalkortereid, neis elamine ei pea olema üldjuhul madala üüriga doteeritud ja sotsiaalpindasid, mille eesmärk on pakkuda suurtesse raskustesse sattunud inimestele ajutist elamist.

Olukorras, kus osa ühistuid pole suutnud oma elamuid korralikult hooldada ning vesi on tunginud paneelide vahele ja kahjustanud kandekonstruktsioone, võib pidada tõenäoliseks, et mõnede majade tehniline olukord halveneb sedavõrd, et neis elamine muutub võimatuks. Mõni neist võib isegi kokku kukkuda. Linna ja linnaosad peavad olema valmis taoliste olukordade tekkeks. Olema otsustanud kas ja kuidas abistada sellisesse olukorda sattunud inimesi, kuhu nad kasvõi ajutiselt asenduspindadele elama paigutada, kas linn toetab finantsiliselt lagunema hakanud hoone renoveerimist, kui see on võimalik või elanikele uute korterite ehitamist jne.

Veelgi olulisemad on abinõud, mis aitavad parandada elamiskeskkonda linnaosades, muuta „mägede“ linnaruumi elamiseks mugavamaks ja esteetilisemaks. See pidurdaks eriti nooremate ja ettevõtlikumate inimeste lahkumistuhinat. Linn tegutseb aktiivselt tagamaks välisruumi heakorda, kommunikatsioonide korrashoidu, püüab luua polüfunktsionaalset avalikku ruumi. Linnavõim abistab ühistuid majadevahelise ala heakorrastamisel, parkimisprobleemide lahendamisel (sh jalgrattahoiu võimalused), majade välisilme parandamisel. Paljus on tegu seni programmide „Hoovid korda“, „Roheline õu“, „Fassaadid korda“ raames tehtu jätkamisega. Taolist, kodanike tegutsemist ergutavat toetamist hoogustatakse. Ühistutele pakutakse hoonete värvilahendusi. Ametisse pannakse linnaosade vanemaednikud, kes nõustavad, kuhu mida istutada jne. Linn nõustub andma ka asjassepuutuvatele ühistutele vastava lepinguga üle vajalikud õigused majadevahelise ruumi ümberehitamiseks ja edasiseks majandamiseks.

Lasnamäel võetakse eesmärgiks teha lihtsamaks kaupluste, koolide ja lasteaedade kasutamine, piltlikult öeldes püütakse „vähendada vahemaid“. Parandatakse ühistransporti, rajatakse ka täiendavaid kergliiklusteid ja jalgrattaparklaid. Ambitsioonikamad projektid, näiteks suur

kergliiklusring Mustamäel võivad aga jääda stoppama vahendite puudumise taha. Püütakse leida mõistlikku tasakaalu autode ja nn koduhoovi ruumi vahel.

Lähtutakse põhimõttest: kui raha on vähe, siis seda enam on vaja aktiveerida inimesi. Selleks, et seda tulemuslikumalt teha koolitab Tallinn noori sotsiaaltöö entusiaste, kes võetakse ametisse Lasnamäe ja Mustamäe linnaosavalitsuste juures. Noored sotsiaaltöötajad leiavad hea kontakti ka linnaosade aktivistide noorema põlvkonnaga, kes on seni ühistegevusest küllalt eemale jäänud. Juba mõne aastaga suudetakse genereerida hulk ideid linnaosade välisilme, rekreatsioonivõimaluste ja elamismugavuste parandamiseks ja need ka ellu viia või vähemalt sellega alustada.

Antud stsenaariumis on võimalused olemasolevate hoonete asendamiseks uute ja atraktiivsematega, et selle kaudu linnaosa hoonestust mitmekesistamiseks ja üldpilti parandada, piiratud. Küll aga püütakse kasutada võimalusi mõnedes piirkondades olemasolevat hoonestust kõrgema kvaliteediga hoonetega tihendada. Soodustatakse uute kortermajade rajamist arendajate poolt nii magamislinnaosade sisse kui servadesse. See võimaldab pakkuda konkurentsivõimelist elukohta võrreldes uusarendustega mujal linnas või linna taga. Et Lasnamäel elukeskkonda mitmekesistada saab seal võtta uute hoonete rajamiseks kasutusele praegusi tühermaid. Uute atraktiivsemate hoonete lisandumine kasvõi väikeses mahus tugevdab usku oma linnaosa tulevikku ja tõstab ka teiste lähedalasuvate asumite maa turuväärtust. Uued majad meelitavad jõukamaid elanikke ja ennetavad linnaosadevahelise segregatsiooni süvenemist.

Kuna linnaeelarve võimalused on piiratud, ei saa linn stsenaariumis kirjeldatud oludes toetada elamute siseruumide kohandamist. Et aga seda protsessi soodustada laseb ta välja töötada korterite planeeringute muutmise tüüplahendused ja korraldab nende kasutamise alast konsulteerimist. Elanikel, kes lähevad nende tüüplahenduste rakendamisele on asjaga seostuv edasine bürokraatia, ehituslubade saamine, lihtsam.

Põhjalikult mõeldakse läbi kuidas vältida nn getostumist. Selleks kasutakse heakorra- ja turvalisusprogramme. Jälgitakse, et ei tekiks (lagunevaid) hooned või tühermaid kuhu võiks koonduda turvalisust häirivad või isegi ühiskonnaohtlikud seltskonnad. See võiks peletada oma elukeskkonna kvaliteedile suuremaid nõudeid esitava ja jõukama elanikkonna lahkuma ka taoliste piirkondade lähikonnast ja olema getostumise käivituse mehhanismiks. Taoliste hoonetele või territooriumitele uue mõistliku funktsiooni andmiseks toetatakse ka piirkonna inimeste ideedele ja elanikkonna ühistegevusele. Kui uut funktsiooni ei suudeta leida ei tohi hoonet jätta pikemaks ajaks lagunema vaid ta tuleb lammutada.

Sotsiaalpindade rajamisel ei minda lihtsamat teed koondades need lähestikku vähestele linnale kuuluvale munitsipaalomanduses olevale maale (Raadiku tänava näide). See võiks viia linnaosasisesele segregatsioonile ja eelduste loomisele getostumiseks. Sotsiaalpinnad hajutatakse linnaosades eri asukohtadesse. Kui võimalik, eelistatakse uute sotsiaalmajade ehitamisele hättasattunute paigutamist üksikutesse tühjaksjäänud korteritesse.

Tänu eelkirjeldatud abinõudele õnnestub nii Lasnamäel kui Mustamäel hoida ära nn allakäigupesade teke. Siiski hakkavad suure territooriumiga Lasnamäe puhul praegusega võrreldes eristuma enam linnaosa siseselt paremad ja halvemad kandidid. Viimased näevad välja käestlastumad, meelsasti sinna elama minna ei taheta, seal on enam probleeme ka avaliku korraga. Mustamäe suudetakse hoida ühtlasemana.

Tervikuna näeb hoonetevaheline ruum „mägedel“ aastal 2040 välja tänasest parem, Lasnamäel on ka enam rohelust. Keskkonna korrastatus on siiski küllalt kaootiline, ebaühtlane, mõnedes kohtades on ühistud ta kallal kõvasti vaeva näinud ja ilusaid tulemusi saavutanud, teistes mitte. Põhiprobleemiks on hooned. 40% ringis nõukogudeaegsetest hoonetest on küll EL rahade toel viidud suuremas või väiksemas mahus läbi energiasäästu alaste tööde kompleks, hakkajamad inimesed on linnavalitsuse poolt initsieeritud projektide alusel sättinud ümber ka korteriplaneeringuid, terviklikku renoveerimist aga lõviosas hoonetes toimunud ei ole. Nõukogudeaegsed hooned näevad välja väsinud, nad jäävad elamismugavustelt üha enam maha kaasaegseks peetavast elustandardist. Elukeskkonna suhtes nõudlikud inimesed neis linnaosades eriti elada ei taha. Tõsi, nii Mustamäel kui Lasnamäel on ka populaarseid piirkondi, mille suhtes see ei kehti: Mustamäel teaduspargi lähedane elurajoon, Lasnamäel Pae pargi ümbrus ja nn Kumu klindipealne (Valge tänav).

Probleem on see, et Nõukogudeaegsed hooned, isegi kui neis on tehtud töid energiasäästule suunatud töid ei muutu ilma tervikliku renoveerimiseta nõudlikumate inimeste jaoks enam normaalseks peetavaks elukeskkonnaks. Lasnamäel ja Mustamäel elatakse eelkõige ikka sellepärast, et seal on odavam. Järk järgult on suurenenud elamine üüritavatel pindadel. Paljud tulevad siia elama ajutiselt. Tõsi, materiaalsetel põhjustel võib ajutisest saada alaline. Tunne, et elatakse kusagil, kust tahetaks tegelikult ära, ei soodusta aga kindlasti positiivset hoiakut ja aktiivsust panustamiseks kodu ja koduümbruse kvaliteedi tõstmisele.

Korteriomanikel on raske oma kortereid korraliku hinnaga maha müüa, üürnike leidmisega vähemalt esialgu siiski suuri probleeme ei ole. Nõukogudeaegsed „mäed“ on, eespoolnimetatud eranditega, muutunud valdavalt vaesema rahva linnaosadeks. Linnavalitsuse poolt tehtavad pingutused on aidanud küll muuta siin elu inimeste jaoks talutavaks, üldtrendide põhimõtteliseks pööramiseks aga selle stsenaariumi puhul võimalusi ei ole.

Võib eeldada, et venelaste ja teiste mitte-eestlastest elanike osatähtsus Lasnamäel pigem suureneb kui väheneb. Suurte eestlaste ja venelaste vaheliste pingete olulist teravnemist siiski ette näha ei ole, elulaadierinevused nende vahel on tervikuna vähenenud. Teatud positiivne mõju etniliste gruppide vahelistele suhetele on olnud ka linnavalitsuse poolt igati toetatud koduümbruse paremaks ja ilusamaks muutmise alastel ühistegevuse projektidel. Teatud probleeme on pigem seoses uute sisserehnanutega Kolmanda Maailma riikidest. Ehkki neist märkimisväärne osa on maandunud lõppkokkuvõttes elama Lasnamäele ja Mustamäele pole nende üldarv tänu Eesti kui sihtriigi mitte eriti kõrgele atraktiivsusele, eriti madala majanduskasvu juures suur, seega ei tõuse ka nendega seostuvad probleemid kõige aktuaalsemate hulka.

Nõudlus korterite järele, valdavalt üüripinnana, säilib „mägedel“ eelkõige seoses Eestisisese migratsiooniga. Perioodi teisel poolel on nii nagu Eestis ja Tallinnas tervikuna ka „mägedel“ tuntav leibkondade vähenemise mõju (palju on üksikuid). Kortereid on küll peaaegu kõik hõivatud, aga elanike arv kahaneb. Perioodi lõpul hakkab mõni kaugem ja kehvem „serv“ siiski ka tühjaks jääma, elanikud kolivad välja ja uusi nii suurel arvul peale ei tule. Hakatakse kaaluma neis osade elamute mahavõtmist (näiteks Lasnamäe kaugemas osas) ja järelejäanud elanike koondamist mujale.

Kokkuvõttes: vähemalt aastani 2040 pole Tallinna „mägedel“ tõenäoliselt midagi katastroofilist juhtunud, tegemist on elamiskõlblike linnaosadega, ehkki, andes neile hinnangut kui tervikutele, mitte esmajärguliste ja populaarsetega. Mis neist linnaosadest aga veel kaugemas tulevikus saab on

aga ikkagi väga lahtine. Saab nentida, et see küsimuse lahendamine on lihtsalt lükkunud edasi kaugemasse tulevikku ja võib lõppkokkuvõttes minna Eestile ja Tallinnale vägagi kalliks.

3. Kokkuvõte ja järeldused

Käesolevas aruandes esitatud stsenaariumivariandid nõuaksid tõenäoliselt täiendavat arutamist, nõu läbimängimist ja täpsustamist otsuselangetajate tasandil, kuid teatud järeldusi neist saab teha ka temaatika praeguse läbitöötatuse astme juures.

Nõukogudeaegsete paljukorrukseliste linnaosade muutmise selliseks, et nad oleksid inimeste kõrgenevatele nõudmistele vastavad ja piisavalt atraktiivsed ka perioodil „2040 pluss“, teiste sõnadega järgmiste elanike põlvkondade jaoks on strateegilisest vaatekohast hinnates väga oluline, aga raskelt lahendatav ülesanne. See eeldab piisavalt suure finantsressursi koondamist, kompleksset ja koordineeritud tegutsemist küllalt pika perioodi jooksul. Küsimus ei ole mitte ainult seadusmuudatuste teostamises, mis teeks korterite eraomanduse tingimustes taolise koordineeritud programmi alustamise üldse võimalikuks vaid on palju laiem. Normaalse tulemuse saavutamine taolise ülesande puhul eeldab usaldust ühiskonnas, teatud kindlustunnet ja koostöömeelt. Palju sõltub ka sellest, kui veenva programmi ja seda realiseerida suutva institutsionaalse mehhanismi suudavad initsiaatorid välja pakkuda. Uuendatavate linnaosade elanikud peavad tajuma, et see programm on neile kasulik ja et nad ei jää selle käigus hätta, Eesti elanikkond tervikuna aga olema veendunud, et programm ei lähe avalikule sektorile vastuvõetamatult kalliks. Eelistatavalt peaks taoline programm olema ka nõuetäpsustuv, et korrigeerida ennast protsessi käigus arvestades uut informatsiooni uute tehnoloogiliste võimaluste, muutuva majandusliku situatsiooni ja inimeste muutuvate elukeskkonna alaste eelistuste ja hoiakute suhtes.

See, et vaatluse all olevate hoonete füüsiline vastupidavus on osutunud eeldatavast pikemaks ja et vahepeal on teostatud hoonete soojapidavuse tõstmisele suunatud töid võib tekitada petliku illusiooni et „magamislinnaosade“ probleem võib laheneda iseenesest, detsentraliseeritud ühistute tasandil tehtavate üksteisest isoleeritud otsuste ja tegevuste kaudu. Nagu näitas stsenaariumide koostamise käigus tehtud analüüs viib selline tegevusloogika paratamatult vaadeldavate linnaosade muutumisele tulevikus väheatraktiivseteks elukeskkondadeks, mis saavad arvestada eelkõige materiaalselt vähemkindlustatud elanikega ja mille puhul ka investeerimismotiivid elukeskkonna parandamiseks ka kaugemas tulevikus on nõrgad. Linna jõupingutused kui nad on suunatud ainult hoonetevahelise ruumi kvaliteedi tõstmisele, aga ei toeta nõukogudeaegsete hoonete muutmist uutele nõuetele vastavaks, saavad olla vaid kompensatoorse iseloomuga, aidata pidurdada elukeskkonna allakäiku ja hoida ära nn getostumist linnaosade teatud piirkondades, mitte aga muuta olukorda tervikuna paremuse suunas.

Käesolevas töös analüüsisime kahte radikaalsemat tüüpi stsenaariumit, nn kompleksse renoveerimise stsenaariumit ja nn uuestiehitamise stsenaariumit. Viimase puhul oli eelduseks kursi võtmine enamike hoonete lammutamisele ja uuesti ülesehitamisele arvestades juba kaasaegseid nõudeid ja võimalusi. Mõlemal juhul oli uuendamisprogrammide põhiideeks pikaajalise soodsa krediidi võimaldamine elanikele. Laenu kindlustajaks ja garanteerijaks nähti ette vastava fondi loomine, kuhu saaksid oma vahendeid koondada nii linn kui riik ja kuhu oleks võimalik integreerida ka Euroopa Liidu tasandil tulevaid vahendeid. Eeldati, et valdava osa oma vahenditest saaks fond mitte eelarvetest vaid ta laenaks selle rahaturgudelt. Hüpototeetiliselt eeldati, et lisaks pikaajalise laenu saamise

võimaldamisele elanikele võtaks fond enda peale ka kas täielikult või vähemalt suuremas osas laenu intressimaksete katmise kohustuse. Hoonete uuendamise laenu tagasimaksed jäeti selles loogikas korteriomani ke kanda, eeldati, et osaliselt teeb selle koormuse kandmise neile lihtsamaks vähenevad kommunaalkulud. Tulenevalt stsenaariumist peeti võimalikuks mõningaid linnapoolseid väiksema mahuga toetusi uuendamisprotsessi kiiruse tagamiseks.

Läbiviidud esialgsed mudelarvutused näitasid, et ehkki programmi kindlustamiseks vajalik raharessurss on suur, Lasnamäe ja Mustamäe jaoks praegustes hindades komplekse renoveerimise puhul kuni 2 miljardit eurot, lammutamise-uestiehitamise stsenaariumi puhul veel enam, ei muutu intressimaksete tasumine elanike eest avalikule sektorile üle jõu käivaks. Seda isegi juhul kui fond kataks kogu intressitasu. Pikaajalise tagasimakse graafiku puhul ei tõuseks see kohustus tõenäoliselt üle paarikümne miljoni euro aastas (Lasnamäe ja Mustamäe peale kokku.) Pigem võib eeldada, et kitsaskohaks kujunevad elanike võimalused ja soovid osaleda uuendamisprogrammis, võtta endale ja kanda pikaajalist tagasimaksekohustust. Seda hoolimata sellest, et uuendamisprogramm oleks neile põhimõtteliselt kasulik (hoonete ja nende ümbruse tõusev kvaliteet pluss vähenevad kommunaalkulud energiatasu arvel). Suuremaks probleemiks kujuneb see tõenäoliselt kallima, st hoonete uuesti ülesehitamise variandi korral.

Eeldame, et kompleksse renoveerimise maksumus ei tõuse hoonete kompleksse renoveerimise korral hoonete võrreldava kvaliteedi puhul kõrgemale kui 60% lammutamise-uestiehitamise variandi kuludest. Enamik eksperte pidas tõenäoliseks isegi madalamat protsenti. Tõsi, maksumuse leidmisel on probleeme lõpptulemuse võrreldavuse kriteeriumi määratlemisega. Uuestiehitamise variant peaks pakkuma mõnevõrra suuremat paindlikkust ja mitmekesisust nii korterite kui hoonete tasandil. Selle lisaefekti väärtuse rahaline mõõtmine on aga keeruline.

Ekspertidid leidsid, et energiakulude kokkuhoid, ehkki elanike jaoks investeerimise jaoks vajaliku laenukoormuse võtmise otsuse tegemisel üks võtmetähtsusega teguritest ei sõltu oluliselt sellest, kas olemasolev „majakarp“ säilitatakse või mitte.

Mõlema eelkirjeldatud stsenaariumi puhul on vajalikud seadusemuudatused, mis takistaksid elanike vähemusel blokeerida uuendamisprogrammi käivitamise kui enamus (siin tuleb eristada küll enamust linnaosade elanikest ja enamust ühistutest) seda endale kasulikuks loeb ja soovib sellega ühineda. Samas, ka juhul kui mitte küll enamus, aga siiski väga märkimisväärne protsent elanikest ei ole programmiga nõus võib see tekitada tõsiseid sotsiaalseid ja poliitilisi pingeid. Et sel pinnal tekkivaid probleeme vähendada on stsenaariumides välja pakutud teatud kompenseerivad mehhanismid. Uuestiehitamise stsenaariumis on selleks avaliku sektori kohustus osta mittenõustujate korterid õiglase hinnaga ära. Kompleksse renoveerimise stsenaariumi puhul me taolise kohustuse võtmist vajalikuks ei pea. Siin võiks kompensatoorseteks mehhanismideks olla esiteks garantii, et renoveerimistööd korteris ei kestavad vaid lühikest aega ja pered ei pruugi selleks ajaks koos kogu oma majapidamisega mujale kolima ja teiseks, et korteriomani ke ei pea aktsepteerima kogu väljapakutud korteri renoveerimispaketti, vaid soovi korral ainult miinimumvariandi, mis seostub hoone kui terviku edasise funktsioneerimisega.

Kuna korterite massiline äraostmine Fondi poolt külmutaks küllalt märkimisväärse osa Fondi vahenditest, kokkuostetud korterite kiire tagasimüük inimestele, kes soovivad uutesse ehitatavatesse hoonetesse elama asuda võib olla küsimusmärgi all ja hoonete uuendamisjärjekordade selline määratlemine, mis ei tekitaks ühistutega liigseid pingeid on keerukam, siis tuleb lammutamise-

ülesehitamise stsenaariumi üldist riskiastet lugeda kõrgemaks kui kompleksse renoveerimise stsenaariumi oma. Viimase realiseerimisel omakorda on kriitilisteks momentideks Eesti ehitusorganisatsioonide võime evitada kiirelt massrenoveerimise tehnoloogia ja töökorralduse, mis sarnaselt Saksamaa kogemusele tagaks lühikestest tähtaegadest kinnipidamise ja oleks sealjuures piisavalt kuluefektiivne.

Kuna nõukogudeaegsete linnaosade uuendamine saab kõikidel juhtudel olla ikkagi vaid pikaajaline, mitme aastakümne jooksul toimuv protsess, siis tuleks arvestada, et selle perioodi jooksul võib situatsioon oluliselt muutuda, võib ilmnedagi uusi asjaolusid ja võimalusi. Seetõttu ei saa välistada, et protsessi käigus tuleb üle minna ühelt antud töös vaadeldud stsenaariumilt mingile teisele. Vaatleme järgnevalt lühidalt neid võimalusi.

Esimene variant: alustatakse kas kehva majandusprognoosi või poliitilise tahte puudumise tõttu vähem ambitsioonika, „Suu sekki mööda“ stsenaariumiga, näiteks 10-15 aasta pärast situatsioon muutub ja aktualiseeruvad ambitsioonikamad stsenaariumid. Osaliselt võib situatsiooni võrrelda sellega kui hakkaksime praegu valida kompleksse renoveerimise ja uuestiehitamise vahel. On aga ka erisusi. Võib arvata, et möödalastud aja jooksul on osa jõukamaid inimesi vaadeldavatest linnaosadest lahkunud, „mägede“ elanikkond on muutunud teistega võrreldes vaesemaks, rohkem elab siin inimesi, kes vaatlevad praegust elukohta ajutisena (see, kas nende majanduslik olukord võimaldab lähitulevikus „mägedelt“ väljuda on omaette küsimus), rohkem on eravaldues aga üürikorteritena kasutatavaid kortereid. Võib eeldada, et korteriomanike soov minna kaasa ambitsioonikate programmide poolt pakutud võimaluste ja tingimustega (laenukoormuse võtmine) on praegusega võrreldes, vaatamata võimalikule paranenud majandusprognoosile pigem madalam kui kõrgem. Vahepeal on ju tehtud üht-teist ka korterite soojapidavuse tõstmise osas. Kirjutada neist investeeringutest tehtud kulud korstnasse ei tee rõõmu, ka renoveerimisest või uuestiehitamisest saadav kokkuhoid kommunaalkuludes on juba tehtud energiakokkuhoiule suunatud investeeringute tõttu väiksem.

Kui ikkagi otsustatakse, ehkki hilinevalt, minna radikaalsemale variandile tekib keeruline valikusituatsioon. Ühelt poolt, nõukogudeaegsed hooned on enam moraalselt vananenud kui praegu, mis peaks tekitama soovi neid mitte „lappima“ hakata vaid pigem juba uued ehitada. Teisest küljest, „mägede“ elanikkonna hulgas suurenenud madalamate tulugruppide osatähtsus, see omakorda kallutaks valikut odavama variandi, st olemasolevate hoonete renoveerimise suunas.

Teine variant: alustatakse ambitsioonika uuestiehitamise või renoveerimisprojektiga, seejärel aga jookstakse mingil põhjusel, olgu selleks halvenev majandussituatsioon või midagi muud, tupikusse, programm tuleb katkestada ja mitteuuendatud piirkondadega toimetada edasi vastavalt „Suu sekki mööda“ loogikale. Kas see üleminek on kuidagi kriitiline või mitte sõltub sellest, kas Fond on sattunud katastroofilisse finantsseisu, võtnud kohustusi, mis võivad jääda katmata jne. Kui seda pole toimunud, siis ei tohiks üleminek vähem ambitsioonikale variandile olla eriti valuline. Kaotuseks vast see, et osa elamuid on jätnud ooteseisundis tegemata energia kokkuhoiule suunatud investeeringuid, mida nad muidu oleksid teinud. Plussiks see, et osa hoonetest saab ikkagi enne programmi peatamist uuendatud.

Kolmas variant: alustatakse emma-kummaga radikaalsematest variantidest, aja jooksul aga selgub, et valik nende kahe vahel oli ebaõnnestunud ja oleks tulnud valida hoopis teine. Näiteks valiti olemasolevate hoonete säilitamine, aga ehitustehnoloogia muutus mingite uuenduste tõttu

hüppeliselt odavamaks kui tööjõumahukas renoveerimistehnoloogia. Samas on mitmed eeltööd, mis on ühised mõlema variandi puhul, tehtud: Fondi loomine, laenuläbirääkimised sinna raha hankimiseks, hulk vajalikku analüütilist tööd jm. Ühe stsenaariumi väljavahetamine teise vastu ei tohiks siis olla väga raske probleem. Võib isegi öelda, et ühe domineeriva stsenaariumi väljavahetamine teise vastu, sest põhimõtteliselt võiks Fond ju juba algusest peale finantseerida paralleelselt mõlemat stsenaariumit, ühes piirkonnas ühte, teises teist. Üleminek nõ poole programmi pealt kompleksse renoveerimise variandilt uuestiehitamise variandile võiks olla mõnevõrra probleemivabam, kuna vastupidisel juhul on Fondil tõenäoliselt käes hulk elanikelt kokkuostetud kortereid, mille kiire realiseerimisega võib tekkida probleeme.

Eelneva baasil võib teha järelduse, et juba algusest peale tuleks liikuda ettevalmistustöö osas edasi paralleelselt mitme variandiga, olla valmis olukorra muutudes ühelt teise üle liikuda või neid ka paralleelselt kasutada.

Millest alustada? Radikaalsete stsenaariumide käivitamine, nagu näitas ka stsenaariumianalüüs ei saa olla väga kiire, see nõuab ikkagi aastaid. Seetõttu tuleks ettevalmistustöödega alustada võimalikult koheselt. See tähendaks täiendava info kogumist sh ka teistes linnades toimuva tegevuse kohta analoogiliste linnaosade uuendamisel, selle informatsiooni interpreteerimist Tallinna olukorra kontekstis, täpsemate arvutuste tegemist, eelläbirääkimisi riigiga riigi tasandi vahendite kaasamise võimaluste uurimiseks, ELi tasandi tugifinantseerimise võimaluste selgitamist antud kontekstis, juriidiliste lahendite eri variantide kallal töötamist, et luua võimalused tõsisema uuendamisprogrammi käivitamist jne. Ka läbimõeldud valgustustööd „mägede“ elanike suunal selgitamaks neile *status quo*’d muutvate variantide kasulikkust nende endi seisukohast, Tõenäoliselt ka täiendavaid elanikkonna küsitlusi nende eluasemealaseid hoiakuid ja valikuid mõjutavate tegurite ja kohta ja nende võimaliku dünaamika ettenägemiseks.

Lisad

Lisa 1. Majandusprognoosi kokkuvõte

Majandusprognoos: Alari Purju – Tallinna Tehnikaülikooli professor

Kuna prognoosiperiood aastani 2040 hõlmab pikka ajavahemikku, siis on võimalikud erinevat tüüpi poliitilised ja majanduslikud arengud ning majanduskasv on pigem nende ulatuslike arengute üheks kasvutrendina üldistatavaks tulemuseks. Eesti majanduslik konvergens ELiga ei pruugi igal juhul realiseeruda, vaid vajab kahe üldise eelduse täidetust, mis võivad koos või eraldi esineda: ELi senise konvergensile suunatud rahaliste siirete jätkumine (struktuurifondid eelkõige) ning juurdepääs uutele turgudele, mis Eesti puhul tähendab eelkõige SRÜ riike.

Stsenaariumide koostamise seisukohalt on oluline majanduslike siirete ja lähiturgudele juurdepääsu omavaheline seotus. Majanduslikud siirded võimaldavad hoida maksukoormuse mõõduka ning samal ajal vältida väga järsku kihistumist. Riigi elatustaseme tõusuga (konvergens) selliste siirete osakaal väheneb, kuid pikema ajavahemiku jooksul, mis annab võimaluse selleks valmistuda.

Kui selliste siirete saamine ühel või teisel põhjusel lakkab⁷, toob see kaasa valiku - kas kompenseerida neid täiendavate maksudega või loobuda teatud osast avalikest teenustest. Kujuneb välja järsem ühiskonna kihistumine. Juurdepääs lähiturgudele ilma ELi toeta tähendab ilmselt samuti kiiret tuluerinevuste kasvu, aga kiirema majanduskasvu tingimustes.

Prognoos tehakse kolme variandina. Eelduste valikul variantide jaoks on arvestatud majandusteaduslikke kaalutlusi ja jooksvaid majandusarenguid. Variantid koos nende eeldustega on järgmised.

I Kiire kasv, EL ja lähiturud, konvergens. Majanduskasv aastas: EL 2%; Eesti prognoosiperioodi esimesel poolel (2016-2025) 4%, teisel poolel (2016-2040) 3%.

II Aeglane kasv sisuliselt ilma konvergensita, EL ilma lähiturgudeta. Majanduskasv aastas: EL esimesel poolel (2016-2025) 0,75%, teisel poolel (2016-2040) 0%; Eesti esimesel poolel 1,25%, teisel poolel 0%.

III Kasv ilma ELita aga juurdepääsuga lähiturgudele, kasv mõõduka konvergensiga aga järsu kihistumisega. Majanduskasv aastas: EL 0,75%; Eesti esimesel poolel (2016-2025) 0,75%, teisel poolel (2016-2040) 1,25%.

Prognoosi esimese etapi tulemusena arvatud konvergenksi tulemused Eesti jaoks mõõdetuna sisemajanduse kogutoodanguga (SKT) elaniku kohta on esitatud tabelis 1.1.

Prognoosi teisel etapil mindi üle territoriaalselt Harjumaa ja Helsingi-Uusimaa võrdlusele. Eeldati, et nii Eestis kui Soomes säilib praegune pealinnapiirkonna suhteline jõukus muu riigi territooriumi suhtes. Harju maakonna SKT /el ületas 2013. a Eesti keskmist 42% ja oli ca 20200 eurot. Helsingi-Uusimaa elatustase oli 2013. a vastavalt 48 700 eurot, mis oli 31% kõrgem kui riigis keskmiselt.

⁷ Lakkamise põhjus võib olla erinev – ELi selle tänasel kujul lagunemisest kuni ühenduse poliitikate põhjaliku revideerimiseni.

Tabel 1.1. Eesti SKT/el, 2013, 2025 ja 2040

		Variant I	Variant II	Variant III
2013	Eesti, eurot	14200	14200	14200
	Eesti /EL 28 keskmine, %	53,3	53,3	53,3
2025	Eesti, eurot	22735	16483	15532
	Eesti /EL 28 keskmine, %	68	56	53
2040	Eesti, eurot	35420	16483	18713
	Eesti /EL 28 keskmine, %	78	56	57

Edasi eeldati, et Harjumaa majanduse kasvutempo järgib Eesti oma ning Helsingi-Uusimaa kasvutempo ELi oma vastavalt variantidele I-III. SKT/el muutumise prognoos on sel juhul järgmine (tabel 1.2).

Tabel 1.2. Harjumaa ja Helsingi-Uusimaa SKT/el, 2013, 2025 ja 2040

		Variant I	Variant II	Variant III
2013	Harjumaa, eurot	20190	20190	20190
	Helsingi-Uusimaa, eurot	48730	48730	48730
	Harjumaa/ Helsingi-Uusimaa, %	41,4	41,4	41,4
2025	Harjumaa, eurot	32300	23400	22100
	Helsingi-Uusimaa, eurot	61800	53300	53300
	Harjumaa/ Helsingi-Uusimaa, %	52,3	44,0	41,4
2040	Harjumaa, eurot	50400	23400	26600
	Helsingi-Uusimaa, eurot	83200	53300	59600
	Harjumaa/ Helsingi-Uusimaa, %	60,5	44,0	44,6

Kolmandal etapil püüti prognoosida Tallinna tulutasemeid elanikkonna kvintiilide kaupa. Tallinna tulutaseme lähendina kasutati ülalpool arvatud Harjumaa tulutaset. Kuivõrd üleminek piirkonna SKTIt/el tavalisele tulutaseme näitajale, milleks on leibkonna kasutatav tulu aastas, on tehniliselt probleematuiline, jääd endise moodsiku juurde. SKT/el on kasutatav elanikkonna gruppide suhtelise jõukuse kaudse näitajana. Selle alusel saab ligikaudselt hinnata grupi võimekust osaleda eluasemeturul, mis on käesoleva uuringu kontekstis esmatähtis.

Tulude jaotuse iseloomustamisel on kasutatud kvintiile (jõukuselt erinevaid elanikkonna viiendikke) ning arvatud nende põhjal Gini indeks (G).⁸ Tulude jaotuse puhul on eeldatud I ja III variandi puhul, et G=32%, mis vastab ligikaudu Eesti praegusele tulude jaotusele. II variandi puhul eeldatakse ligikaudu Soome praegust tulude jaotust G=25% aastaks 2025 ja sealt edasi. Eeldatakse, et tulude jaotus püsib kogu stsenaariumi puhul samal tasemel ning vastavalt liiguvad koos majanduskasvuga üksikute kvintiilide keskmised tulud. Tallinna jaoks saadud tulemused on esitatud tabelis 1.3.

⁸ Gini indeks on protsentides väljendatud ühiskonna tulude jaotuse ebavõrdsuse näitaja, mis mõõdab kõrvalekallet täiesti võrdsest tulude jaotusest.

Tabel 1.3. Harjumaa elanikkonna tulutasemed kvintiilide lõikes, SKT/el eurodes, 2025 ja 2040

	Kvintiil	Variant I	Variant II	Variant III
2025	I	11305	11115	7735
	II	20995	16380	14365
	III	24225	20475	16575
	IV	33105	26325	22650
	V	71870	42705	49175
2040	I	17640	11115	9310
	II	32760	16380	17290
	III	37800	20475	19950
	IV	51660	26325	27265
	V	112140	42705	59185

Variandi I korral ilmselt on võimalik eeldada, et kinnisvarasse investeerivad sissetulekutega IV ja V kvintiilis paiknevad isikud (kokku ca 40% tulusaajatest), kuid seda numbrit mõjutab oluliselt leibkonna suurus ja selle tulusaajate struktuur. Variantide II ja III puhul tekivad vastavad säästmisvõimalused tõenäoliselt V kvintiilil (20% tulusaajatest).

Lisa 2. Rahvastikuproгноosi kokkuvõte

Rahvastikuproгноos: Tiit Tammaru – Tartu Ülikooli professor

Rahvastikuproгноos on koostatud Tallinna linnaregiooni kohta, mida vaadeldakse ühtse eluasemeturuna. Lisaks Tallinnale hõlmab see ka külgnevaid omavalitsusüksusi, kuhu on koondunud senine valglinnastumine.⁹ Metoodiliselt on koostatud esmalt nn baasproгноos, mis ei arvesta rännet ning hindab regiooni rahvastiku sisemist taastootmispotentsiaali.

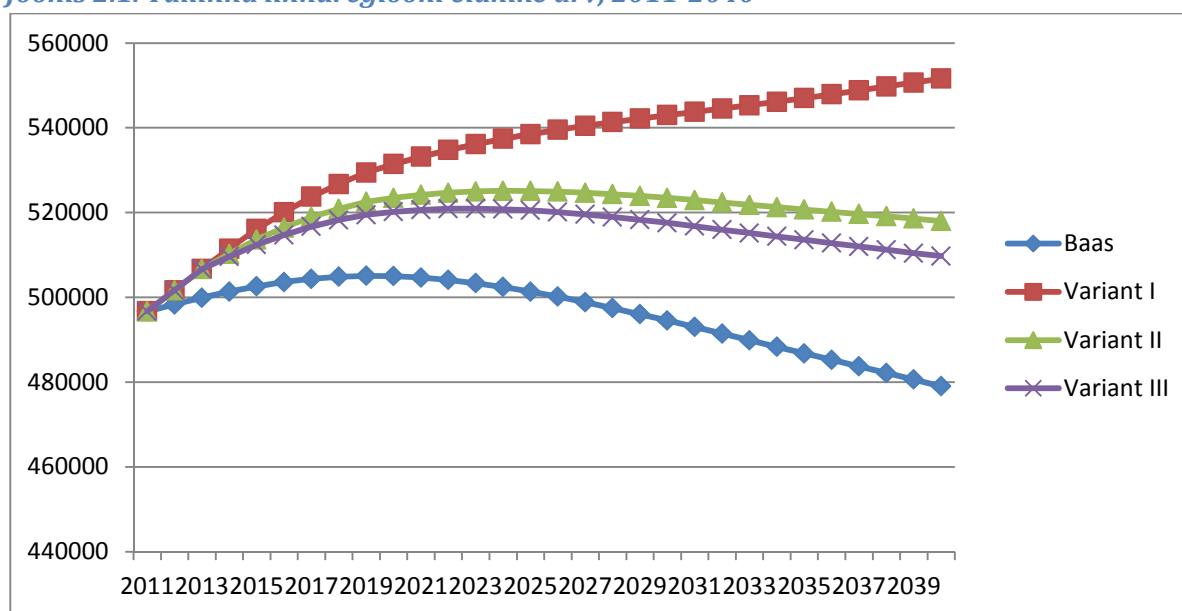
Rahvastikuproгноosi variantsus tuletatakse lähtuvalt majandusarengu variantidest. Majandusarengu variandid on üle võetud majandusproгноosist. Igähele neist on vastavusse seatud oma rände-eeldused, mis kombineerudes baasproгноosi sündimus- ja suremusnäitajatega modifitseerivad baasproгноosi. Eraldi vaadeldakse Eesti siserännet ja välisrännet.

Variantide nimetused on üle võetud majandusproгноosist ning nende puhul kasutatavad rände-eeldused on järgmised.

I Kiire kasv, EL ja lähiturud, konvergennts. Selle variandi puhul eeldatakse, et välisrände saldo, mis oli 2013. a -175, hakkab järjest kasvama, muutub alates 2020. a positiivseks ja jõuab perioodi lõpuks +500ni. Kasvav elatustase Eestis ja uued võimalused toovad inimesi välismaalt tagasi ning toimub mõõdukas sisserränne idast. Siserände saldo kahaneb praeguselt +3600lt alates 2020. a +2000le. Tallinn on küll jätkuvalt atraktiivne, kuid rändealade vanuserühmade arvukus Eestis on kahanemas.

II Aeglane kasv sisuliselt ilma konvergenntsita, EL ilma lähiturgudeta. Välisrände saldo jääb kogu perioodi vältel negatiivseks: -250. Majanduse paigalseis ja poliitilised pinged soodustavad väljarännet läände. Siserände intensiivsus langeb kiiremini kui eelmise variandi puhul ja saldo jääb peale 2020. a püsima +1000 peale. Põhjuseks Tallinna arengu pidurdumine ja mõningane tulutaseme ühtlustumine riigis.

Joonis 2.1. Tallinna linnaregiooni elanike arv, 2011-2040



⁹ Maardu linn, Saue linn, Harku vald, Jõelähtme vald, Keila vald, Kiili vald, Saue vald ja Viimsi vald.

III Kasv ilma ELita aga juurdepääs lähiturgudele, kasv mõõduka konvergenstiga aga järsu kihistumisega. Sisserände surve ida poolt on suur, aga samal ajal toimub ka tugev väljaränne läände. Võrreldes eelmise variandiga on väljaränne intensiivsem – kogu perioodi vältel on saldo -500.

Tabel 2.1. Tallinna linnaregiooni rahvastikuproгноosi valitud näitarve

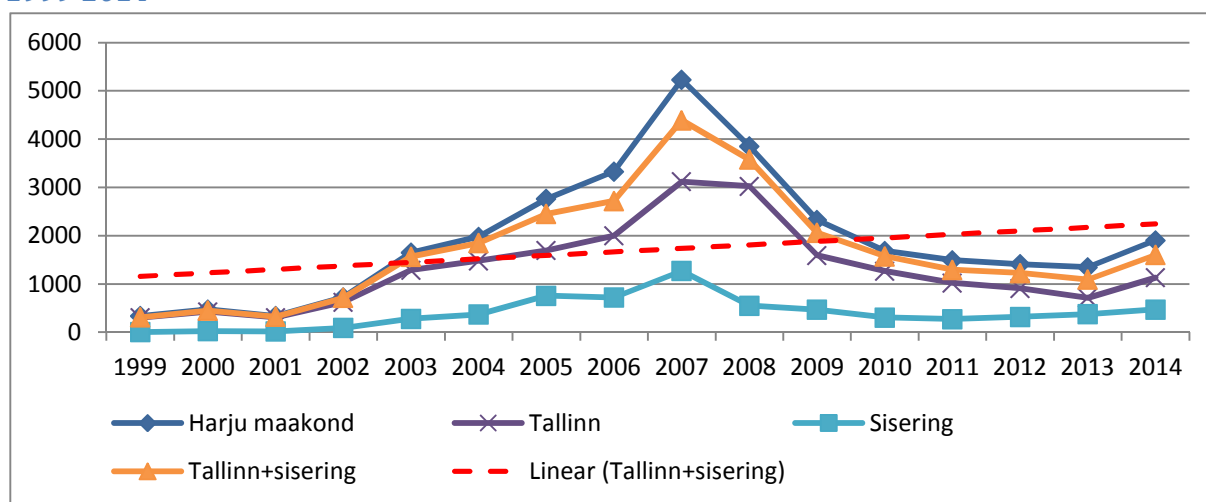
	Variant I	Variant II	Variant III
Rahvaarv 2011	496689	496689	496689
Rahvaarv 2025	538506	525102	520515
Muutus 2011-2025	41817	28413	23826
Rahvaarv 2040	551591	518000	509730
Muutus 2025-2040	13085	-7102	-10785
Muutus 2011-2040	54902	21311	13041
Kumulatiivne rändesaldo 2011-2040	97359	56209	64459
... sh välisrände saldo	2301	-8849	-15599

Joonisel 2.1. ja tabelis 2.1 on näha, et eelolevatel aastakümnetel linnaregiooni rahvaarv kasvab. Kasvu suurus võib varieeruda suurtes piirides – umbkaudu 10 000-50 000. Kasvu põhjuseks on jätkuv siseränne Tallinna. Välisrände osa Tallinna rahvastiku kujundamises on väga väike. Rahvastiku juurdekasv pigem pidurdub või pöördub kahanemiseks perioodil peale 2025. a. Rahvastiku juurdekasvust tuleneb vajadus täiendavate eluruumide järele. Arvestades keskmise leibkonna suuruseks ligikaudselt kaks inimest vajatakse Tallinna linnaregioonis järgmise 10 a jooksul täiendavaid eluruumi ca 10 000-20 000. Peale 2025. a on täiendavaid eluruumi vaja vaid kiire majanduskasvu (variant I) korral.

Lisa 3. Eluasemete uusehituse projektsioon

Tallinna linnaregioonis¹⁰ on aastail 1999-2014 kasutusse lubatud uusehitatud eluruume tippaastal 2007 üle 4300, kriisijärgselt on taas jõutud tasemeni ca 1600. Pikaajaline trend on kergelt kasvav (joonis 3.1.).

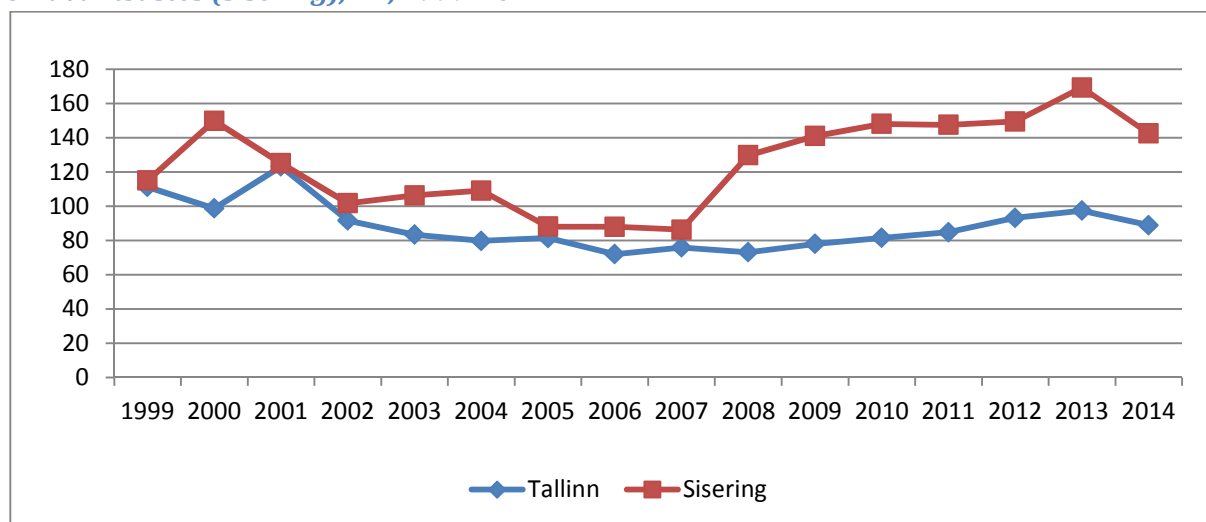
Joonis 3.1. Kasutusse lubatud eluruumid Tallinnas ja piirnevates omavalitsustes (sisering), 1999-2014



Allikas: Statistikaamet

Joonisel 3.2 on näha, et kriis peaaegu lõpetas väiksemate eluruumide (korterite) ehituse Tallinna lähikümbruses ja nüüd ehitatakse seal ülekaalukalt eramuid.

Joonis 3.2. Kasutusse lubatud eluruumi keskmine suurus Tallinnas ja piirnevates omavalitsustes (sisering), m², 1999-2014

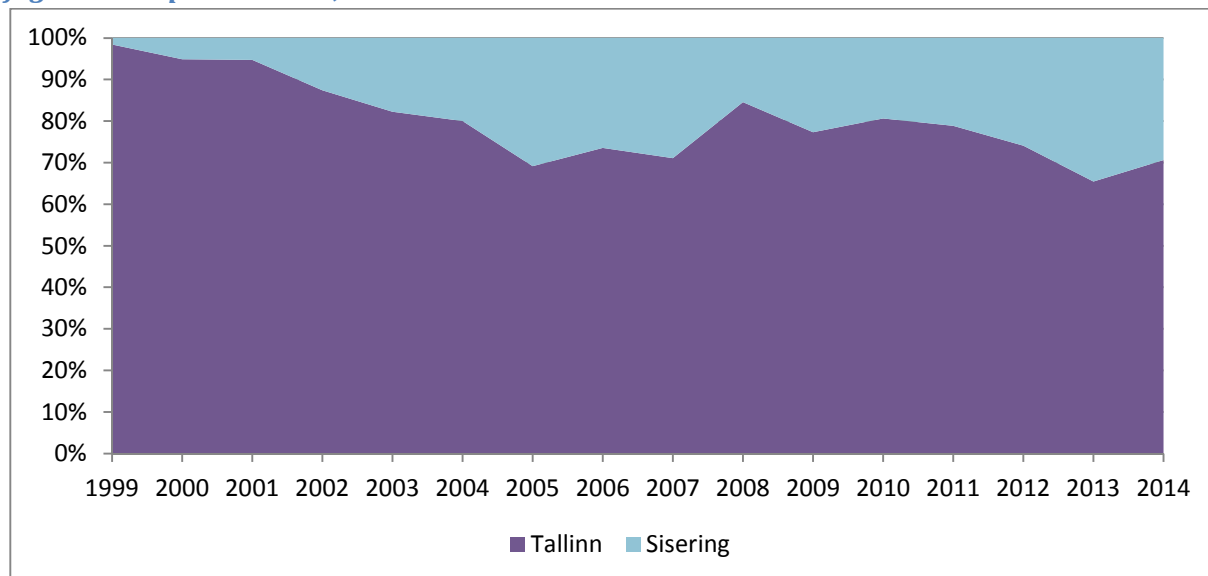


Allikas: Statistikaamet

¹⁰ Lisaks Tallinnale on linnaregiooni arvatud nn siseringi kohalikud omavalitsused: Maardu linn, Saue linn, Harku vald, Jõelähtme vald, Keila vald, Kiili vald, Saue vald ja Viimsi vald.

Tallinnas ja linna lähiümbruses ehitatud eluruumide arvu proportsioon on stabiliseerunud rohkem kui 10 aasta jooksul umbkaudu tasemel 70%/30% (joonis 3.3.). Sellise proportsiooni püsijäämine turupõhise arengu tingimustes on tõenäoline.

Joonis 3.3. Kasutusse lubatud eluruumid Tallinnas ja piirnevates omavalitsustes (sisering), jagunemine protsentides, 1999-2014



Allikas: Statistikaamet

Püüdes hinnata uute eluasemete pakkumise tempot tulevikus võib üheks orientiiriks võtta aastate 1999-2014 keskmise kasutusse lubatud eluruumide arvu, mis on aasta kohta umbes 1700. See on üsna lähedane ka nt 2014. a mahule. Sama tempoga saaks aastaks 2040 Tallinna linnapiirkonnas uue kodu umbes 90 000 inimest (tabel 3.1.). Kui eeldada linna ja lähiümbruse ehitusmahtude proportsiooni püsimist, koliks Tallinnast välja ca 27000 inimest. Demoproгноosi järgi asendaksid neid mujalt Eestist sisseändavad inimesed.

Tabel 3.1. Eluruumide kasutusse lubamise projektsioon Tallinna linnaregioonis

	Elurume aastas keskmiselt 1999-2014	Sama tempoga aastaks 2040	Elanikke leibkondades keskmise suurusega 2,1
Tallinn	1306	32652	68568
Sisering	393	9834	20652
Tallinn+sisering	1699	42486	89220

Lisa 4. Suurpaneel-korterelamute uuendusprogrammi mudelarvutus Mustamäe ja Lasnamäe jaoks

Arvutus: Tiit Saat – Tallinna Linnakantselei peaspetsialist

Järgnev arvutus on koostatud hindamaks ligikaudselt era- ja avaliku sektori kulusid võimaliku korterelamute avalikult toetatava uuendusprogrammi elluviimiseks.

Mustamäe paneelalamufond - 1,4 miljonit m² (ca 30 tuhat eluruumi) ning Lasnamäe paneelalamufond - 2,3 miljonit m² (ca 45 tuhat eluruumi). Kokku seega 3,7 miljonit m² ja ca 75 tuhat eluruumi.

Uusehituse maksumuseks on pakutud - 1500 €/m², rekonstrueerimise hind koefitsiendiga 0,6. Linna tellimusel rajatud elamud on uuemal ajal osutunud ka kallimateks (võimalik, et mitte kõige soodsamate tingimuste tõttu).

Mustamäe ja Lasnamäe „vanusevaheks“ on 15-20 aastat, sinna vahele mahtusid Õismäe, Keldrimäe ja Marja elurajoonide ehitamine. 2040. aasta perspektiivis tuleks uusehitusega keskenduda eelkõige Mustamäele, vähemal määral teistele piirkondadele. Seega võiks ka programmi maht kuni 2040 olla väiksem.

Programmi mahuks kuni aastani 2040 võtame 1,2 miljonit m² uusehitust ja 1,3 miljonit m² rekonstrueerimist. Rahalises väärtuses $1,2 \times 1500 \text{ €/m}^2 + 1,3 \times 900 \text{ €/m}^2 = 2,61$ miljardit €.

Finantseeritakse 7 osalaenuga a´ 370 milj € pikkusega 20 aastat ja intressiga 2%. Iga osalaenu intressimakseks kujuneb ca 80 miljonit €, kokku 560 miljonit €. Oletame, et programmi realiseerimiseks tehakse osalejale soodustus 75% intressist, mis on avaliku sektori kulu, samuti kui projekti juhtimiskulu. Projekti juhtimiskuluks on 2% mahust, ehk $2,61 \times 0,02 = 52$ miljonit €.

Programmi avaliku sektori kulud keskmiselt aasta peale, kui kogukestuseks võtta 30 aastat: $(0,75 \times 560 + 52) / 30 = 15,7$ miljonit €.

Arvutus ei arvesta võimalikku praeguse EL osalusega toetusmeetme jätkuna toimiva tagastamatu energiasäästutoetusega kaetavat osa rekonstrueerimiskuludest. Avaliku sektori panus võib koosneda nii riigi, linna kui ELi osalusest.

Lisa 5. Ankeet ekspertidele (tulemused)

Palun hinnake, kuivõrd nõustute alljärgnevate väidetega nn magamislinnaosade arendamise eesmärkide kohta skaalal 1...5
(1 = „see pole oluline (vajalik)“; 5 = „see on väga oluline“) märkides sobivasse ruutu X

11. Tuleb oluliselt vähendada paljukorruselistes tiheli -asuvates elamutes elavate tallinlaste protsenti.
12. Tuleb saavutada nende linnaosade senisest oluliselt suurem mitmekesisus.
13. Kuna väga suurel osal peredel pole majanduslikel põhjustel võimalik kolida praegustest paljukorruselistest tiheli asuvatest elamutest kvalitatiivselt paremasse elukeskkonda, siis tuleb neis linnaosades tagada kaasaegne elamu ja elamutevahelise ruumi kvaliteet (ka esteetiline), seda vähemalt miinimumtasemel.
14. Tuleb vältida lahendusi, mis võivad elanikele olla küll lähiperioodil odavamad, kuid toovad pikema perioodil neile kaasa suuremaid kulusid või võivad panna nad pikemas perspektiivis tupikseisu.
15. Tuleb vähendada linnaosade vahel tekkiva segregatsiooni süvenemist (selgelt nn vaesemate inimeste linnaosade teke).
16. Tuleb vältida linnaosade-sisest getostumise ohtu kehvas seisus olevates asumites.
17. Kuna neis linnaosades elavatel peredel tekib tõenäoliselt suuremaid probleeme sissetulekutega, siis tuleb olla väga ettevaatlik nende elanike koormamisel mingite täiendavate kuludega, isegi kui see võib pikema perioodi vaatevinklist näida kasulikuna, ja võimalusel inimesi toetada.
18. Tuleb vältida olukordi, kus ühed elanike grupid saavad olulisi majanduslikke eeliseid teiste ees (näiteks magamislinnaosade elanikud eramajade elanike ees).
19. Tuleb vältida linnaosasiseste arengute ebaühtlust: üksikutes hoonetes või asumites tehtavad pingutused elukeskkonna parandamiseks võivad suuresti nullistuda kehva naabruskonna tõttu.
20. Renoveerimisel tuleb kindlasti vältida konflikte nende elanikkonna gruppidega, kellele pakutud renoveerimis- või moderniseerimiskava ei sobi.

Sagedus

1	2	3	4	5	Keskmine hinnang
3	2	3	2	0	2,4
0	3	3	1	3	3,4
1	0	1	5	3	3,9
0	1	1	5	2	3,9
0	2	2	3	3	3,7
0	2	2	2	4	3,8
0	1	2	3	3	3,9
1	1	4	3	1	3,2
0	1	4	4	1	3,5
0	2	4	3	0	3,1

Kirjutage tähtsuse järjekorras, alustades kõige olulisemast, kolme Teie arvates kõige olulisema eesmärgi järjekorranumbrid:

3	4	6,7,8
---	---	-------

Lisa 6. Stsenaariumide koostamises osalenud ja intervjueeritud eksperdid

Stsenaariumide töötubades osalenud

Endrik Mänd	Tallinna Linnaplaneerimise amet, Tallinna peaarhitekt
Tiit Saat	Tallinna Linnakantselei, peaspetsialist
Anna Semjonova	Tallinna Linnaplaneerimise amet, linnaplaneerija
Jaak-Adam Looveer	Tallinna Linnaplaneerimise amet, linnaplaneerija
Tiina Nigul	Tallinna Linnaplaneerimise amet, linnaplaneerija
Leili Müür	Lasnamäe Linnaosa Valitsus, arhitekt
Ülar Mark	Allianss Arhitektid OÜ, arhitekt
Indrek Rünkla	Alver Arhitektid OÜ, arhitekt
Helle Kalda	Mustamäe Linnaosa Valitsus, linnaosa vanem
Roode Liias	TTÜ, professor
Tõnu Laigu	QP arhitektid OÜ, arhitekt
Jaan Kurm	Urban Management OÜ, juhatuse liige

Intervjueeritud

Roode Liias	TTÜ, professor
Tõnu Laigu	QP arhitektid OÜ, arhitekt
Indrek Allmann	Arhitektuuribüroo Pluss, arhitekt
Helle Kalda	Mustamäe Linnaosa Valitsus, linnaosa vanem
Tiit Saat	Tallinna Linnakantselei, peaspetsialist
Heido Vitsur	LHV Pank, majandusanalüütik
Jaan Kurm	Urban Management OÜ, juhatuse liige