

# Linnaehituslik visioon põhjamaisest Tallinnast

Eesti linnad saavad nõuda linnaüürikorterite ehitamist linnamaale nagu tehti Pätsu ajal ja tehakse praegu mujal Euroopas. Küsimus on, kuidas koos ettevõtjatega paremat linna luua.

## PÄRTEL-PEETER PERE

Kuidas saame aidata ehitussektoril kasvada ilma riiki võlaspiraali tõukamata? Mida teha, et linnas oleks rohkem inimesi, rohkem kliente, et hoonete tänava-korrused elaksid? Et oleks põhjust tihendada ühistranspordi- ning koolivõrku? Kui kinnisvarahinnad linnas ületavad tavalise, keskmise sissetulekuga inimese ostujõudu, siis mida teha kasvava ebavõrdsusega? Kuidas lahendada olukorda nii, et keskkonnajalajalg ei suureneks? Siin on mõned lahendused.

## Mis probleem on vaja lahendada?

Eesti ehitussektori tootlikkus on ELi keskmisest kaks korda madalam,<sup>1</sup> pealinna ruumiline segregatsioon on kiireim Euroopas<sup>2</sup> ja keskmisest palgast ei piisa kodu ostmiseks.<sup>3</sup> Venemaa hävitas 1944. aasta märtsis ligi poole Taanlinna eluhoonetest. Kesklinn on ebanormaalselt hõreda hoonestusega tänini. Planeeringute ja ehituse tempo, arhitektuuri kvaliteet ning avaliku ruumi tase ägab munitsipaalbürookraatia all.

Financial Times kirjutas augustis, et Eesti eluasemete hinnak kasv on Euroopa tipus.<sup>4</sup> Investori ja kooliõpetaja Kristi Saare sõnul järgib meie kinnisvaraturg Lääne-Euroopat: „Kinnisvara siiski kallineb, üha vähem inimesi saab elu jooksul kinnisvaraomanikuks, üürnikke tekib juurde.“<sup>5</sup> Äripäevast loeme, et viie aastaga võivat ruutmeetri hind koguni kahekordistuda.<sup>6</sup>

Rohetiigri „Ehituse teekaart 2040“ on andnud teadusele ja andmetele tuginedes soovitusi, kuidas vähendada ehitatud keskkonna jalajälge.<sup>7</sup> Süsinikuheitme vähendamiseks lähtuv analüüs kinnitas meie teadmisi: linnade planeeringud ja nendega kavandatud liikumisvõimalused on ebatervislikud, maakasutus on üks Euroopa raiskavamaid. Meie planeerimisotsused tekitavad autostumist, süsinikuheitmeid, kuluvad riigile, omavalitsustele ja kodaniku rahakotile ning planeerimine süvendab ühiskonna segregatsiooni. Maakeeli: kui kodu ostmine linnas on liig kallis, ollakse sunnitud kolima linna serva ja selle taha põldudele. Paljud kolivad sunnist, mitte vabast tahtest elada vabal maal, kus soovitakse. Säästetud raha kulub aga auto või kahe pidamisele. Istutakse ummikutes.

Linnas sees kujunevad aga rikaste ja vaeste linnaosad. Väikesed sissetulekud kattuvad ka venekeelse elanikkonnaga. Tekivad pinged. Kui praegune (puudulik) ruumipoliitika jätkub, pole Tallinnas

väljastatud Pariisi rahutused või Rootsi linnade (jõugu)kuritegevus, nagu on hoiatanud arhitektide liidu president Andro Mänd. Ruum meie ümber mõjutab ka kuritegevust. Mõelge getodele ja nende nõiaringist. Reykjavíki linnaapea, endine arst Dagur B. Eggertsson on rääkinud, kuidas saareriik seljatas noorte alkoholi- ja uimastikasutuse epideemia, kui muutis teadlikult ka linnaruumi.<sup>8</sup>

## Majanduslik kasu linna üürikorteritest

Linn koosneb erisugustest inimestest, ühetaolised ei saa linna moodustada, ütles Aristoteles. Rohkem inimesi eri tausta, vanuse ja vajadustega tähendab ka rohkem kliente poodidele-kohvikutele. Inimeste arvukus ehk linna tihedus ja ligipääsetavus liiklusvahendist sõltumata on üks tänavakaubanduse nurgakive, nagu endise Harvardi, praeguse MITi õppejõu ja arhitekti ning linnaplaneeriija Andres Sevtšuki teosest „Street Commerce“ ehk „Tänavakaubandus“ lugeda saame.<sup>9</sup>

Teadagi vajavad linnad ja nende asumid eri funktsioone, nt töökohad, haridus, kaubandus. Keskendume aga elamisele. Vajame taskukohaseid eluasemeid ehk tavalisi kortereid tavalistes linnaosades. Need võivad kuuluda linnale, arendajale, mittetulundusühingule või elamuühistule.

Linna üürikorterite mõte on võimaldada eluase keskmist sissetulekut teenivale ja/või teatud ametit pidavale inimesele, näiteks õpetajale, politseinikule või päästjale, üle terve linna. Eriti kesklinnas. Osa ametihüvest, kui soovite.

Linna üürikorterid olid tavalised Eesti Wabariigis ning on jätkuvalt teistes põhjamaades, mida ei okupeeritud. Linn, riik, ka õpetajad, kindralid ja ettevõtjad panid siin ise rahad kokku ning ehtasid kortermaju. Arhitektid Andro Mänd ja Katrin Koov on kirjutanud ruumilisest segregatsioonist ning Pätsu-aegsetest linnaüürimajadest.<sup>10</sup> 1940. aastatel pandi alus ka Soome edukale eluasemepoliitikale.

Linnaüürikorterid on majanduslikult kasulikud. Spotify ähvardas Stockholmist lahkuda, kui eluasemekriis ei leevene.<sup>11</sup> Pärnusse soovivad tehnoloogia- ja kinnisvaraettevõtjad rajada ise uue linnaku, kuhu plaanitakse soodushinnaga rendikortereid politseinikele, õpetajatele ja haiglaõdedele.<sup>12</sup>

Põhja-Tallinna rajatakse Volta ja Hundipea kvartal, mille taga on hiiglased nagu Taavet Hinrikus, Sten Tamkivi ja ettevõtjatest perekond Hääl. Markus Hääl kirjutas: „Sotsiaalse mitmekesisuse

soodustamiseks on meie selge siht tuua korterite ja äripindade müümisel ja üürimisel turule võimalikult erineva hinna ja planeeringuga lahendusi, et vältida eliitpiirkonna tekkimist. Selline lähenemine on vajalik Tallinnas tervikuna. Kuigi Eestis on sõnal „sotsiaalkodu“ endiselt negatiivne maik, ei peaks see nii olema. Paljudes Euroopa linnades on ammu saanud reaalsuseks, et erinevates linnaosades moodustuvad sotsiaalkodud teatud protsendi eluasemetest. Need kodud on hästi hooldatud, pakuvad elanikele vajalikke teenuseid ning on integreeritud kogukonnaellu, et vähendada segregeerumist vaeste ja rikaste piirkondadeks.“<sup>13</sup> Ühiskondlik hüve on otsene.

## Õigusruumi murekohad ja lahendused

Tellisin advokaadibüroolt RASK õigusanalüüsi, mida on võimalik praegu kehtivas õigusruumis ära teha ja mida tuleks järgmisteks sammudeks õiguskorras muuta. Lühidalt: omavalitsused saavad nõuda linna üürikorterite ehitamist linnamaale nagu mujalgi põhjalas. Halduslepingutega saaks nii teha ka eramaal, aga see on ebakindel. Tõsielul ei suuda Tallinn isegi lasteaedu nõuda, ehkki põhjus ei ole juriidiline.

Suurema muudatuseni jõuaksime seaduste täiendamiselega. RASKi koostatud analüüsis tõdetakse: „Kehtivas õiguses puudub laiema täiendusega „sotsiaalkorteri“ või „-elamu“ legaaldefiniitsioon. Kehtiva õiguse kontekstis tähendavad mõisted „sotsiaalkorter“ ja „sotsiaalelamu“ pigem eluasemeid vähekindlustatud ühiskonnagruppide jaoks, kuid töös analüüsitud välisriikide erinevad lahendused (ja ka Eesti vajadus) näitavad seda, et kõnealuse probleemi käsitlemisel on kohasem kasutada neid termineid laiemas tähenduses.“<sup>14</sup>

Planeerimisseaduses tuleb ümber sõnastada omavalitsuste õigused sotsiaaltaristu määramisel ja nõudmisel. Praegu käsitletakse vahetult ja otseselt uusarendustega seotud teid ja torusid või tänavavalgustust. Saame anda linnadele õiguse (mitte kohustuse) nõuda kinnisvaraarendajalt detailplaneeringu alusel linna üürikortereid. Eraomandile seatavat piirangut saaks leevendada suurema ehitusõiguse andmisega. Näiteks nõuab linn 20 protsenti korteritest õpetajatele, vastutasuks alandatakse parkimiskohtade rajamise nõuet ja lubatakse üha suuremat hoonestustihedust ja lisakorrust luksuskorteritele. Ka kohalike maksude seadust (KoMS) muudetakse tänavu. Linnadele tuleks anda õigus (mitte kohustus) kehtestada

arendajatele sotsiaaltaristumaks, mis annaks omavalitsusele vahendeid linna üürikorterite või ka lasteaedade tarvis.

## Näited

Austria, esmajoones Viin, on enam kui sajandi vältel inspireerinud Euroopa linnu, ka Helsingit. 50 protsenti Viini elanikkonnast elab linna üürikorteris, ehkki 80 protsendil linlastest on selleks õigus. Sotsiaalkorterid on kas linna või arendajate omandis, neil on kohustus üürida pool uusarenduste korteritest kindlaksmääratud sihtgrupile konkreetse hinnaga. Vastutasuks saavad arendajad linnalt omandada elamuarenduseks juba ehitusõigusega väärtustatud maad, arendada seda turuhinnast soodsama ostuhinna ja paremate finantseerimistingimustega. Ühetoalise korteri keskmine üür on 330 eurot, kahe-toalisel 470, kolmetoalisel 650 ja nelja-toalisel 750 eurot.<sup>15</sup> Üüri ülempiiriks on määratud 20–25 protsenti majapidamise sissetulekust. Sissetuleku suurenedes üür ei suurene.

Madalmaades moodustavad sotsiaalkorterid 29 protsenti kogu eluasemeturust, sissetulekupiir puudub.<sup>16</sup> Taanis elab iga kuues ehk miljon inimest sotsiaalkorteris.<sup>17</sup> Nn sotsiaalelamuid on kolme tüüpi: peredele, eakatele ja noortele. Sissetulekupiirid säärase elamispinna taotlemiseks üldiselt puuduvad. Austrias, Taanis ja Madalmaades on elamufondist sotsiaalkortereid üle 20 protsendi, Prantsusmaal, Suurbritannias, Iirimaa, Šotimaal ja Islandis 10–19 protsenti ning Belgias, Itaalias, Norras ja Poolas 2–9 protsenti.<sup>18</sup>

Nagu kõigel, on ka neil süsteemidel puudusi. Aarhusis või Kopenhaagenis võib üürikorteri järjekorras oodata aastaid, Stockholmis suisa aastakümneid. See näitab, et üks ühele ei maksa neid asju üle võtta. Näiteks Rootsis müüakse juba järjekorrakohti väga suurte summade eest, aga see on ebaseaduslik. Hea ja uuem näide on aga Uue Euroopa Bauhausi auhinna pälvinud Viini osaluselamute (*co-housing*) piirkond Gleis 21.

## Hakkame pihta linnahalli lammutamisega

Loodetavasti täiendame riigikogus seadusi nii, et omavalitsused saavad avaliku huvi eest ruumiloomes paremini seista. Õnneks saavad linnad juba praeguses õigusruumis tegutseda, eriti Tallinnas, kus suurelt ja kiirelt tegutseda on hädavajalik.

Ühiskonna, keskkonna ja majanduse seisukohast on Tallinnas mõistlik