

järgida Viini mudelit, mille kohaselt arendatakse linnale kuuluvaid maid koostöös erasektoriga.

Viini linn kuulutab erasektoriga koostöös sotsiaaleuasemete loomiseks välja avaliku hanke, et leida arendaja, kes eluasemed ehitab. Linn säilitab kontrolli arenduse üle. Arendajate ettepanekuid hinnatakse nelja kriteeriumi alusel: 1) arhitektuur, 2) keskkond, 3) sotsiaalne jätkusuutlikkus ja 4) majanduslikud parameetrid, nt kavandatav üüritase ja kulud. Pärast arendaja valimist müüakse maa arendajale ja linn annab soodustingimustel laenu turutingimustest madalama intressimääraga ja pikendatud tagasimakseperioodiga. Arendajad omakorda võtavad linna ees kohustuse tagada linna üürikorterid.¹⁹

Praeguses õigusruumis saab näiteks Tallinn talitada Viini eeskujul linna omandis oleva maaga. Nimelt. Linn muudab planeerimisega endale kuuluva kinnisasja ehitusõigust. Planeering lähtub avalikust huvist ja kehtivatest arengukavadest. Protseess on läbipaistev ja töötatakse koos arhitektide liiduga. Linn kuulutab välja avaliku võistluse arhitekti, arendaja ja ehitaja leidmiseks. Arendaja teenib kasumit, müües lõviosa kortereist turuhinnaga nagu ikka, linnale jääb aga detailplaneeringu alusel 2, 12 või 20 protsenti korteritest. Need üüritakse *läbi-paistvalt* välja töötatud protseduuri alusel õpetajatele, politseinikele ja päästjatele.

Me saame taashoonestada Punaarmee hävitatud Tallinna kesklinna. Tiptasemel arhitektuuriga, rangelt koostöös arhitektide liiduga. Näiteks linnahalli asemele saame sama ehitusmaterjaliga ringmajanduslikult rajada uue asumi, kus on kultuuri, kaubandust, haridust, ka luksuskortereid ja linna üürikortereid. Seal oleks linn. Miks ei võiks seal elada tudengid ja seeniorid? Kõik see on linnamaa. Nagu ka asfaldimeri nimega Põhjäväl.

Vanalinnas on Harju ja Rüütli tänav, Pikk jalg – siin asusid Pätsu ajal hooned. Ebaõiglus ei pea sünnitama uut õiglust, meenutas kord president Toomas Hendrik Ilves. Eesti kunstiakadeemia rektor, professor Mart Kalm on öelnud, et „Harju tänav taas hoonestatakse ning et seda tehtaks sotsiaalkorteritega ...“²⁰ Jätkakem Kalmu alustatud keskustelu!

Pealinna nn mäed vajavad põhjalikku muudatust ja uut tüpoloogiat.²¹ Õismäed, Mustamäed ja Lasnamäed tuleb arendada ühistranspordipõhiselt,²² nt Vesse rongipeatuse ümbruses, Laagna tee ääres bussipeatuste ja sildade ümbruses. Lasnamäe kanali ääres on tohutu palju kasutamata linnamaad, mille täisehitamine elavdaks Mart Pordi algselt kavandatud asumikeskusi. Mägedel tuleb hoonete vahetusse lähedusse ehitada parkimishooned, nagu on Kopenhaageni Nordhavnis,²³ et majade parklatest saaksid naabruskondade tervikrenoveerimise tulemusel uuesti hoo, kus on loodust ja märguväljakuid nagu Aarhusi Gellerupis.²⁴



Ascension Paysagère'i arendus Prantsusmaal Rennes'is. Siin on 138 kodu: 37 sotsiaalkorterit üürimiseks ja 42 ostmiseks, lisaks 59 turuhinnaga korterit müügiks. Arhitektuurilahenduse autorid MVRDV ja ALL.

Ossip van Duivenbode

Linnale kuulub tohutult transpordimaad. Sovetlikud, üledimensioneeritud ristmikud raiskavad ruumi. Näiteks Endla-Tehnika ristmik. Ühtegi sõidurida kaotamata saab praegused teed tuua kokkupoole ning vabanevale maale saab linn rajada kortermajad, millest tulevikus mööduvad Mustamäe ja Haabersti trammid.

Estonia teatri vastas üle tee asus 1931. aastal ehitatud hoone, mille arhitekt on Franz de Vries. Miks mitte kaaluda selle krundi, praeguse autoparkla taashoonestamist ja tunneliga ühendamist Estonia teatriga? Kui lisada Estonia sisehoovi ümberehitus ning hoonestada ka Teatri väljaku sovetlik inimtühi park ehk roheline kõrb, saame vägagi arvestatava mahu. See olgu aga erand: rohealadid hoonestada pole hea ning tunnelite rajamise keskkonnajalg on väga suur.

Poliitikat

Linna üürikorterid ei ole punane värk. Küsimus on, kuidas ettevõtjatega koos paremat linna luua. Helsingi eduloo kohta õppisin palju kunagiselt linna-pealt ja eluasemeministrilt, liberaalkonservatiivilt Jan Vapaavuorilt. Kas seisukoht, et sissetulekute erinevusest tingitud segregatsioon ei ole ühiskonna huvides, on poliitilise värvinguga?

Ettevõtlus saaks hoogu juurde, mitte päitsed pähe. Linn saab linnamaal avalike arhitektuurivõistlustega tellida targalt: uute, väikese süsinikujäljega tehnoloogiate kasutust ja ringmajanduslikku ehitust. Nii tõuseb sektori tootlikkus ja ekspordivõimekus Euroopa turul, kus madala süsinikujäljega ehitamine muutub kohe varsti konkurentsieelisest elementaarseks oskuseks.

Eestis ega Tallinnas ei ole vaja nii laialdast sotsiaalkorterite süsteemi nagu Austrias või Hollandis. Omavalitsus saab

müüa või anda kasutada kõigi linlaste maad, kui on põhjus ja hoob avaliku huvi eest seista. Linna üürikorterite rajamine ning kesklinnas hoonestustiheduse suurendamine on selgelt ühiskonna huvides. Ehituse hinda saab alla viia põhjareoaliku nõudega 0–0,3 parkimiskohta korteri kohta. Linna üürikorteri tellimisega saab vähendada valginnastumist ja autostumist. Parkimiskohtade vähendamine alandab 30 protsenti hoone ehitamise süsinikujälge ja võrreldavas mahus ka ehituse hinda.²⁵

Vajame muudatusi, eriti Tallinnas. Nende teadmiste elluviimine on juhtimise ja otsustamise, s.t julguse küsimus.

- 1 Ehituse pikk vaade 2035, Vabariigi Valitsuse strateegia. <https://mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/ehitus/ehituse-pikk-vaade>
- 2 Tiit Tammaru, Szymon Marcińczak, Maarten van Ham, Sako Musterd, Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West. Taylor & Francis, 2015. <https://library.oapen.org/handle/20.500.12657/32145>
- 3 Vt ka Martin Morgan, Segregation warning for Estonian capital. – BBC News, 11. XI 2019. <https://www.bbc.com/news/blogs-news-from-elsewhere-50291492>
- 4 Merle Karro-Kalberg, Tihe ja kallis linn – Sirp 8. XII 2023. <https://www.sirp.ee/s1-artiklid/arvamus/tihe-ja-kallis-linn/>
- 5 Marianna Giusti, Extreme renting: Estonia start-up boom fuels EU's biggest cost rises – Financial Times, 31. VIII 2023. <https://www.ft.com/content/83d8968e-a0f4-460f-823e-82f98e8e8453>
- 6 Hannes Rumm, Kristi Saare: kui su äri püsib maksudest hoidumise peal, ei oska sa äri teha. – Eesti Ekspress 10. I 2024. <https://ekspress.delfi.ee/artikkel/120260275/kristi-saare-kui-su-ari-pusib-maksudest-hoidumise-peal-ei-oska-sa-ari-teha>
- 7 Eliisa Matsalu, Kuum tool: viie aasta pärast võib kinnisvara hind kahekordistuda. – Äripäev 6. XI 2023. <https://www.aripaev.ee/saated/2023/11/06/kuum-tool-viie-aasta-parast-voib-kinnisvara-hind-kahekordistuda>
- 8 Merle Karro-Kalberg, Suure sihini viib palju väikeseid samme, intervjuu Pärtel-Peeter Perega. – Sirp 21. IV 2023. <https://www.sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/suure-sihini-viib-palju-vaikeseid-samme/>
- 9 Konverentsil „Urban Future“ 2023 aastal soovitas Dagur Eggertson palavalt Howard Frumkini, Lawrence Franki ja Richard Jacksoni raamatut „Urban Sprawl

and Public Health: Designing, Planning, and Building for Healthy Communities“.

- 9 Andres Sevtšuk, Street Commerce: Creating Vibrant Urban Sidewalks (The City in the Twenty-First Century). University of Pennsylvania Press, 2020.
- 10 Andro Mänd ja Katrin Koov, Eesti linnade ruumilise arengu väljakutsed. – ERR 30. XII 2020.
- 11 Spotify hotar med landsflykt på grund av bostadsbrist. – Fastighetstidningen, 12. IV 2016. <https://fastighetstidningen.se/spotify-hotar-med-landsflykt-pa-grund-av-bostadsbrist/>
- 12 Clever Cities Group, Linnainnovatsiooni eksperdid: lihtsaim viis linnade elukeskkonda parandada on autode piirkiruse alandamine. 11. X 2023. <https://www.clevercitiesgroup.com/silicon-valley>
- 13 Markus Hääl, Tallinna mereäär ei tohi saada eliidi pärusmaaks. – Eesti Päevaleht 6. VI 2023. <https://epl.delfi.ee/artikkel/120199150/markus-haal-tallinna-mereaar-ei-tohi-saada-eliidi-parusmaaks>
- 14 Advokaadibüroo RASK, Eluasemete kättesaadavuse parendamine. Õigusarvamus. 2023.
- 15 Viini linna veebisait, <https://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnenkosten.html>
- 16 Labour and Social Affairs Policy Briefs, Social housing: A key part of past and future housing policy, lk 5. OECD, 2020. <http://oe.cd/social-housing-2020>
- 17 Landsbyggefonden – a Danish national fund for non-profit housing. – Housing2030. <https://www.housing2030.org/project/landsbyggefonden-a-danish-national-fund-for-non-profit-housing/>
- 18 Labour and Social Affairs Policy Briefs, Social housing: A key part of past and future housing policy, lk 6. OECD, 2020. <http://oe.cd/social-housing-2020>
- 19 Vienna's Unique Social Housing Program. – Office of Policy Development and Research veebiajakiri. https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr_edge_featd_article_011314.html
- 20 Kaspar Viilup, Mart Kalm, Tallinn on ebaratsionaalselt hõre ja sisuliselt välja ehitamata. – ERR 7. V 2023. <https://kultuur.err.ee/1608969070/mart-kalm-tallinn-on-ebaratsionaalselt-hore-ja-sisuliselt-valja-ehitamata>
- 21 Andro Mänd: ilusat linnapilti takistavad ametnikud ja regulatsioonid. – Vikerraadio „Vikerhommik“, 19. I 2024. <https://vikerraadio.err.ee/1609214186/vikerhommik-mart-treier/09fa4989fd9e0976b1b7001c3765e5d7>
- 22 Mari Jüssi, Harju rongiga! – Sirp 14. VI 2019. <https://sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/harju-rongiga/>
- 23 Park'n'Play / JAJA Architects. – ArchDaily, 2016. <https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architects>
- 24 Vt ka ajakiri Maja, nr 113, suvi 2023. 1960. aastatel rajatud modernistliku linnaosa tervikliku renoveerimise Effekt arhitektide töö nomineeriti ka Mies van der Rohe preemiale 2022. aastal. <https://www.miesarch.com/work/4625>
- 25 Andres Sevtšuk (toimetaja), peatükk „Planeerimine“. – Ehituse teekaart 2024. <https://ehituseteekaart.rohettiger.ee/ii-osa-analys-ja-lahendused/2-2-planeerimine/>