

Estonia juurdeehituse lubamine rikuks nii Pariisi konventsiooni nõudeid kui ka kehtivat muinsuskaitseadust, kirjutab muinsuskaitseksperit **Jaan Tamm**.

# Kokkulepped on täitmiseks

**P**ealiskaudsel lehelugejal võib jääda mulje, et Estonia teatrimaja juurdeehitusega mittenoostumise saab kvalifitseerida tavaliseks enne kohalike volikogude valimisi toimuvaks jõukatumiseks Tallinna linna ja riigikogu kultuurikomisjoni vahel. Tegelikult on Tallinna linna üldse vale praeguses vaidluste faasis toimuvasse protsessi segada. Aga nagu ikka, kui sõnum ei meeldi, lastakse kõigepealt maha sõnumitooja, ilma et sellega sõnumi sisu muutuks.

Eelmisel nädalal meedias kõlanud Tallinna linna otsust ei imenud sealset ametnikud mitte niisama suure peast välja, vaid see põhines kümnete ekspertide ja eksperdiorganisatsioonide analüüsil, mis omakorda põhinesid nii riigikogu, valitsuse kui ka Tallinna volikogu ja linnavalitsuse kehtestatud sedasorti küsimuste menetsluskorral.

Kahjuks on aga vaidlustes, eriti riigikogu kultuurikomisjonis täiesti ära unustatud rahvusvaheline mõde: kuulub ju Tallinna vanalinn koos muuldrühmitusvõõndiga ÜRO maailmaorganisatsiooni UNESCO koostatavasse maailmapärandi nimistusse (World Heritage List). Sinna pääsemise eelduseks on ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse 16. novembrist 1972 (nn Pariisi konventsioon) ratifitseerimine, mida riigikogu tegi 5. aprillil 1995. Nimetatud ratifitseerimine avas tee Tallinnale vastava taotluse koostamiseks.

Tollase muinsuskaitseamet ja Tallinna volikogu kultuurikomisjoni ning UNESCO ERK egiidi all toimunud vajaliku dokumentatsiooni sai välisministrium diplomaatilise postiga Pariisi UNESCO maailmapärandi keskusele, Maailmapärandi Komiteele ja UNESCO I järgu eksperdiorganisatsioonidele saata 6. oktoobril 1995. Nii võrd paljude institutsioonide ühistegest kroonid lõpuks edu: 4. detsembril 1997. aastal toimunud Maailmapärandi Komitee 21. istungil Napolis kantigi Tallinna vanalinn maailmapärandi nimistusse, millega Eesti oli jõudnud selliseid mälestisi omava 118 riigi sekka.



## 2 MÕTET

- Praeguses Eestis levib kahjuks üha enam arusaam, et rahvusvaheliste kokkulepetega võib küll ühineda, kuid nende täitmisega ei maksa eriti kiirustada.
- Näib, et kohustustest, mida Eesti Vabariik Pariisi konventsiooni ratifitseerides lubas täita, ei olda teadlikud või eiratakse neid tahtlikult.

Praeguses Eestis levib kahjuks üha enam arusaam, et konventsioonide ja muude rahvusvaheliste kokkulepetega nii valitsuse kui ka riigikogu tasandil võib ühineda, kuid nende täitmisega ei maksa eriti kiirustada. Vahel aga kiputakse neid lausa ignoreerima. Kas Estonia teatri juurdeehituse puhul on tegemist ühe või teise, pole teada. Pigem näib asi olevat selles, et kohustustest, mida nii Eesti Vabariik riigikogu ratifitseeris 1992. aasta konventsiooni ratifitseerides kui ka tollane president Lennart Meri vastavat ratifitseerimiskirja Pariisi saates lubasid täita, ei olda teadlikud. Aga pole ka välisatutud, et seda tahtlikult siiski eiratakse. Annab viimasest aimu ju mitme riigikogu ja selle kultuurikomisjoni liikme intervjuus kõlama jäänud ähvardus praeguse linnavalitsuse ja muinsuskaitseameti poole. Aga need asutused ei saanudki ju muudmoodi käituda, sest vastasel juhul oleks nad kaasvastutavad nii rahvusvaheliste

kui ka riigisestest reeglite rikkumises.

Estonia juurdeehituse lubamine rikuks Pariisi konventsiooni (ka looduskaitset haaravaid) nõudeid ja kehtivat muinsuskaitseadust, vanalinna kaitseala arengukava (kehtivus lõpeb sel aastal), rääkimata ehitus- ja planeerimiseadusest ja paljudest teistest normdokumentidest. Riigikogu kultuurikomisjonis tehti mitme liikme avalikkuseni jõudnud esinemiste põhjal otsustades komisjonis üsna pikka aega «tõsist tööd», samas ei kasutatud vähemalt Estonia võimaluste vaagimisel ekspertide abi, isegi mitte talupojatarkusest, vaid lähtuti pigem teatud poliitilisest kokkulepest (midagi Tallinna ja Tartuse, samuti Narva ja kunagisse kreislinna Rakveresse) ja rahalistest kaalutlustest. Ka komisjoni esimehe Aadu Musta eelmise nädala intervjuust jäi kõlama, et uue hoone ehitamise põhilisest vastuarvumendiks oli rahaliste võimalust piiratus. Milline kahepalgelisus!

Rääkisid ju teatrirahvas ja neid toetanud poliitikud kogu aeg, et tegemist on Eesti olulisima ajaloo, ehitusloo ja kultuuri sümbolhoonega. Ja mitte ainult. Selle ümbruses olev kunagine Uus turg on ühe tsaarivõimu poolt Tallinna rahulike elanike kallal toime pandud suurema mõra (kuulide läbi hukkus vähemalt 94 tallinlast) tumm tunnistaja. Seda kummalisem on kuulda ja lugeda, et meie kaaskodanike mälestus ei vajakski enam jäädvustamist, sest hukkunud olid ju revolutsionärid. Tegelikult oli tegemist samasuguste «revolutsionääridega» nagu karistusalklaste poolt tagaselja surmamõistetud Konstantin Päts ja vaid tänu Tallinnast põgenemisele pääsenud hilisemad riigivanemad Jaan Teemant ja Otto Strandmann, samuti Toompea vanglas kinni istunud Jaan Poska. Seda mälupaika ja hukkunute mälestuseks 1931. aastal püstitatud kaunist mälestusmärki nimetati ka Eesti Vabariigi ajal 16. oktoobril hukkunute mälestusmärgiks. Et mälu on lühike, näitab ka fakt, et ühel Estonia-teemalisel arutelul osalenud aja-

looharidusega riigiametnik väitis letu veretöö toimumispaigaks koguni naabruses paiknevat Vene turgu (praegune Viru väljak).

Erinevalt riigikogust ei usaldanud muinsuskaitse- ja linnaplaneerimise amet ainult omi spetsialiste, vaid kasutas selleks seatud eksperdinõukogusid (ehitus-, ajaloo-, arheoloogia-, linnaehituse ja ehituspärandi eksperdikomisjone), samuti spetsialiste Tallinna botaanikaaiast.

Oma arvamus ütles välja ühele esimestest ka UNESCO eksperdiorganisatsiooni ICOSi ERK ja arhitektide liit ning muinsuskaitse selts, kelle liikmed ei näinud samuti võimalust, et siinsele, äsja rekonstrueeritud pargialale ja maapõues peidus olevaid ja võrdlemisi terviklikult säilinud bastionimüüre hävitades saaks rajada sellises mahus juurdeehituse. Häving ei tabaks mitte ainult Alar Kotli koostatud projekti järgi taastatud ja mälestiseks oleva Estonia praegusest hoonest väljapoolle jäävaid, looduskaitse ja arheoloogia-pärandina kaitse all olevaid alasid, vaid tooks kaasa ka Estonia hoone Pärnu maantee poole jääva keskmise osa lammutamise ning teatri- ja kontserdimaja sealsete fassaadide sulgemise. Uueks Pärnu maantee ja Estonia puistee vaheliseks dominandiks saaks aga isegi Niguliste kirikutorni kiviosa kõrgust (ca 50 m) ületav lavatorn.

Lugupeetud riigikogu kultuurikomisjoni liikmed! Saatsin teile (osale küll komisjoni esimehe Aadu Musta vahendusel) veebruaril alul koopia Tallinna linnaarhiivi kogumikus Vana Tallinn, 29 (30), lk 161-176 ilmunud artiklist «Tallinna vanalinn 20 aastat maailmapärandi nimistusse», milles kirjeldasin üsna põhjalikult, mida Pariisi 1972. aasta konventsiooni nõuete rikkumine meile 1998. aastal ja hiljem on kaasa toonud. Andsin küllaltki ammendava ülevaate ka sellest, miks jäi toona ehitatava Vanalinnastuudio teatrihoone (nn Baskini teater) Sauna tänava 10 territooriumile.

Tark õpib teiste vigadest, rumal ei õpi isegi mitte omadest.

## PAADIST KIIKRIGA

### TARMO PIKNER



## Kollektiivne roheline enesetapp

**N**o mis sest, et sureme riigina välja, vähemalt hävine roheliselt. Ja saame takkajärele maailma rohelisima rahva tiitli, kui kuuletume endiselt kaetud poliitikute edastatud libeateadlaste sõnumeile, sulgedes oma rahvusliku majanduse koos varustuskindlusega (põlevkivienergeetika).

Säärasteid rohelise enesetapu eksperimente võivad endale lubada suurriigid, katsetades praktikaks nende elujõulisust või jõuetust (tuumaenergiast loobumine). Kas oleks mõeldav, et Austraalia sulgeks oma kullakaevandused, rajatud aastasadu orjapäevade, ekspluateerides siiani loodus- ja inimressursse? Või kas araabia naftaõigide tamponeeriksid oma musta kulla augud? Libeateaduste keskuseks kujunenud Belgia pealinnas on hakatud lahendama üht filosoofia põhiküsimust: kas elada praegu või mingis ettenägematus tulevikus. Tulevikuga on aga säärane lugu, et teada on vaid see, mis juhtub viie miljardi aasta pärast, kui päikesest saab valge kääbus. Kõik, mis jääb tänase ja viimsepäeva vahele, on sama tume maa nagu universumit täitev oletatav tumeenergia (kui selle kätte saaks, poleks vaja ei õlitehaseid ega Eesti Energiat).

Tervitavat on igasuguse reostuse vähendamise püüd, kuid ühe keemilise elemendi (süsiniku) Mendelejevi tabelist kasutamise (tegelikult Brüsseli paberikuhja alla peitmine) ja ühe loodusliku ühendi (CO<sub>2</sub>) direktiividega inimkonna vaenlaseks tembeldamine on pehmeltselt libeateaduslik. See võrdub mõne taime- või loomaliigi kuulutamise maamunale mitesobivaks. Samas teiest otsast reostades loodusmaastikke klaas-metallpaneelidega ja merepõhja tuulikute betoonvaidedega.

**E**t roheliste partei tegeleb eutanaasia, kanepi ja muude kentsakate asjadega, pole neil õnneks mahti rohepöörasuse eriti osaleda. Selle eest on kujunenud uus parteilise liikumine – kliimanoored. Nojah, Thunbergi-viirus on ka meie jõudnud. Kahju vaid, et Greta mõõda maailma sõites ja sõnumeid levitades puudus universumit käsitlevatest füüsikatundidest. Tegelikult tuleks tõdeda, et kliimanoored on igal ajal eksisteeriv noorte mäsajate põlvkond ja praegu oli päevakorral kliima (sest tõepoolest on planetaarses ilmaruumis periood, kus Antarktikas langetavad jäämäed merre ja Gröönimaal sulavad liustikud – need jäävad inimestele silma).

Ja kujutage nüüd ette, mis hakkab toimuma 2050. aastal, kui kogu maakera (vähemalt Euroopa Liidu kohal) kliima on neutraalseks (mille või kelle suhtes küll?) nuditud. Liivi lahes hakkab mütama ar saada laevu, kookideid välja sinna pea kolmkümmend aastat varem istutatud tuuleveskeid, mis on selleks ajaks amortiseerunud. Tohtu hoo saab sisse vanarua ümbertöötamise majandus, mis nõuab ei tea kui palju (rohe)energiat ja selle totruse maksavad tarbijad teist korda kinni. Pole teada, kas selleks ajaks on välja tootatud fiiberplastist valmistatud tuulikulaade ümbertöötamise tehnoloogia või maetakse neid endiselt maasse nagu tuumajäätmeidki.

Lühidalt: hoolida tuleks looduslikust rohelusest, mitte viljeleda dollarirohelisi kuristikku viivaid pöördeid.

## KÕVA SÕNA

**Huviharidusele mõeldud raha kärpimine ja seejärel väljajätmine, et selle rahaga töstetaks õpetajate palka, on rasketel aegadel eri haridusvormide vahelisele solidaarsusele noa selga löömine.**

Õpetaja ja poliitik **Toomas Jürgestein** (SDE) õpetamisest kaugel ja lähedal. PM 7.06



# Kuidas tehnoloogia kujundab tulevikukontori

**K**oroona-aasta tühendas kontoripinnad ja suunas inimesed üle maailma kaugtöölle, seades nii ettevõtete juhid kui ka kinnisvaraomanikud küsimuse ette, mis saab kontoripindadest ja ärikinnisvarast laiemalt, kui need igapäevast kasutusest välja langevad.

Raha pole kinnisvarast õnneks kuhugi kadunud. Tallinna korteriturg löi uusi hinnarekordideid, magusamate uusarenduste puhul käitakse ühe ruutmeetri eest välja isegi kuni 5000 eurot. Eluaseme hinnad kallinevad globaalselt ligi 15 aasta kiireimas tempos. Ootamatu kasvupuhang puudutab küll vaid elamispindu, nõudlus ärikinnisvara järele on vähenenud.

Olukorras, kus töötajad on kodus ja kontorid tühjad, on igati mõistetav, et ettevõtjad vähendavad nende ainukasutuses olevat kontoripinda. Nende säilitamine endises mahus pole lihtsalt mõistlik.

Kontor kujunes ja ka kujundati ajapikku ettevõtte visiitkaardiks, see pidi olema ilus ja korralik. Elu muutub aga aina rohkem paberivabaks ning sealt tekib küsimus, milles printida oma nimi vanamoodsale paberilipikule, kui seda saab vaadata veebist, sellele klikkida ning tutvuda interaktiivselt. Asjaajaminegi on ju nihkunud telefonikõnest pigem e-kirjutamisele. Osal ettevõtetest on selgunud, et neile on kontori omanine täp-



selt sama ebavajalik kui visiitkaartide trükkimine – see pole ka enam «lahe» –, parem tee tööd kodukontoris ja ole Google'is esimene. Äripaketi ABC on jäänud muutunud.

Paljud ettevõtted vaatavad nüüd oma kontorit hoopis teise pilguga. Kuidas aga muuta praegust staatilist keskkonda agiilemaks – eriti olukorras, kus 90 protsenti hoonete pindadest on ettevõtete ainukasutus? Võti kontoriarendamises on uuesti ümber mõeldud just vajaduspõhises.

**Üks lahendus tekkinud olukorrale oleks see, et ärikinnisvara arendaja jääb ühtlasi ka vara omanikuks, pakkudes klientidele vajaduspõhise renditeenus.**

Seni on ärikinnisvaraturu aluseks olnud mudel, milles osalevad kinnisvara omanik, operaator ja klient. Nõudluse vähenedes ei jätku enam kõigile turuosalistele piisavalt vabu

vahendeid. Üks lahendus tekkinud olukorrale oleks see, et ärikinnisvara arendaja jääb ühtlasi ka vara omanikuks, pakkudes klientidele vajaduspõhise renditeenus. Piltlikult öeldes ei rendiks klient näiteks enam mitme konkreetseid ruutmeetrid, vaid liigipäält. Rentniku vajaduste järgi võib tal ühel päeval olla ligipääs ühesuguste ruumidele ja teenustele, teisel päeval teistele. Arendaja loob tingimused eraldi projekti- ja individuaaltöö, koosolekute jms tarvis.

Mõistagi peab säärase mudeliga kaasas käima ajakohane digivõimekus ja -keskkond. Kiire digitaalne ümberkujundamine on hädavajalik. Selle abil saab suurendada ärikinnisvara ettevõtete operatiivset vastupidavust, säilitada tugevat finantsseisundit ja ettevõtte kultuuri. Lisaks aitab see kaasa talente arendamisele ja hoidmisele.

Jagamismajanduse põhitõed sisenevad aina enam ärikinnisvara sektoris: moes on raha säästmine ja uute hoonete järele vajaduse vähendamine, sest ärikinnisvara keskkonnamõjud on suured. Hoonetehituse keskkonda mõjutav jalajälg on pehmeltselt üürat: ca 40 protsenti CO<sub>2</sub> emissioonist tuleb sealt ja transpordist ning vaid 20 protsenti kokku tööstusest ja meie kõigi igapäevaelust.

Arendaja peab uues reaalsuses suutma pakkuda pinda võimalikult paljudele inimestele ja ettevõtetele korraga. See tähendab, et eri hooned tuleb ümber ehitada. Tagada tuleb ruumide suurem funktsionaalsus ja tööjõu liikumist arvestades sotsiaalse suhtlemise võimalus. Säärasteid pindu juba ka luuakse, aga seni pigem hotellid *lobby* vormis, mitte vajaduspõhisel.

Loomulikult tähendab kõige kirjeldatu elluviimine arendajate ja ettevõtete eelarvestrateegia põhjalikku taaskäivitust. Sarnaselt muu maailmaga on ka organisatsioonide pidevas muutumises. Arendajad ei saa enam lähtuda vanadest stampidest, vaid peavad oma tegevuse muutunud oludele kohandama ning olema valmis lühemaajalisi projekte nõudvate töökohtade loomisele kaasa aitama. Pealtnäha on ju lihtne nädalavahega terve kontor liigutatavate vaheseinte abil ümber tõsta, aga tegelikult nõuab see uusi lahendusi hoone ettevõtte koostöös.

Varasemad siduvad kokkulepped, uuenduste kapitalimahukus ja konkreetse turusunnid puudumine ajendavad ilmselt viimseni jalga piduripeadil hoidma. Pikas perspektiivis võivad aga need, kes tahavad ja julgevad uusi funktsionaalsusi võimalikult kiiresti rakendada.