

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Triin Talk

PUITASUMI ARENG MILJÖÖALANA  
KALAMAJA NÄITEL

MAGISTRITÖÖ

Juhendaja: Riin Alatalu, PhD

Tallinn 2014

Autorideklaratsioon:

Kinnitan, et:

- 1) käesolev magistritöö on minu isikliku töö tulemus, seda ei ole kellegi teise poolt varem (kaitsmisele) esitatud;
- 2) kõik magistritöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd (teosed), olulised seisukohad ja mistahes muudest allikatest pärinevad andmed on magistritöös nõuetekohaselt viidatud;
- 3) luban Eesti Kunstiakadeemial avaldada oma magistritöö repositooriumis, kus see muutub üldusele kättesaadavaks interneti vahendusel.

Ülaltoodust lähtudes selgitan, et:

- käesoleva magistritöö koostamise ja selles sisalduvate ja/või kirjeldatud teoste loomisega seotud isiklikud autoriõigused kuuluvad minule kui magistritöö autorile ja magistritööga varalisi õigusi käsutatakse vastavalt Eesti Kunstiakadeemias kehtivale korrale;
- kuivõrd repositooriumis avaldatud magistritööga on võimalik tutvuda piiramatul isikute ringil, eeldan, et minu magistritööga tutvuja järgib seadusi, muid õigusaktide ja häid tavasid heas usus, ausalt ja teiste isikute õigusi austavalt ning hoolivalt. Keelatud on käesoleva magistritöö ja selles sisalduvate ja/või kirjeldatud teoste kopeerimine, plagieerimine ning mistahes muu autoriõigusi rikkuv kasutamine.

„ .... ” ..... 2014. a.

.....  
magistritöö autori nimi ja allkiri

Töö vastab magistritööle esitatud nõuetele :

„ .... ” ..... 2014.a.

.....  
magistritöö juhendaja allkiri, akadeemiline või teaduskraad

Magistritöö kaitsmine toimub Eesti Kunstiakadeemia Kunstikultuuri teaduskonna muinsuskaitse ja konserveerimise osakonna magistritööde hindamiskomisjoni koosolekul 26. mail 2014. aastal.

Kaitstud hindele: .....

„ .... ” ..... 2014. a. / .....

## Resüme

Töö eesmärk on analüüsida miljöölade kui kohaliku omavalitsuse tasandil kaitsealade kujunemist, arengut ja toimimist Tallinnas perioodil 2001-2012. a. Miljöölade kujunemist ja arengut uuritakse ülelinnaliselt, hoonestuse ja elanikkonna muutuseid kolme Kalamaja kvartali näitel.

Miljöölade ja gentrifikatsiooni teemadel on viimasel ajal kirjutatud mitmeid teadustöid,<sup>1</sup> kuid käesolev töö on esimene, milles on uuritud miljöölade kui ajaloolise arhitektuuri kaitsemeetme arengut ja selle mõju linnaruumis. Samuti on esmakordselt tõestatud gentrifikatsiooni toimumine konkreetsete arvuliste näitajate kaudu.

Käesolevas töös on teadlikult välditud varasemates teadustöodes juba põhjalikku käsitlemist leidnud teemasid: ajaloolise keskkonna väärtustamise filosoofilised alused, muinsuskaitse paradigma areng, puitarhitektuuri teemalised debatilised ajakirjanduses, keskkonna hindamise ja väärtustamise meetodid, gentrifikatsiooniteooriad jms. Fookus on eelkõige linnaruumi muudatuste analüüsil, statistilistel näitajatel ja linnavõimu tegevusel miljöölade arengute suunamisel.

Kasutatud on nii kvantitatiivseid kui kvalitatiivseid uurimismeetodeid. Näidisala inventeerimise ja olukorra projektdokumentatsiooniga võrdlemise teel on loendatud, kui palju ja kuidas on miljööala hooneid uuritava perioodil renoveeritud. Rahva ja eluruumide loenduste andmetele tuginedes on analüüsitud elanikkonna ja elamistingimuste muutuseid.

Töoga on tõestatud, et Tallinna miljööaladel toimub kiire gentrifikatsioon, hoonestuse korrastamine ja tihendamine, mis on muutunud 2000ndate jooksul järjest enam ajaloolise arhitektuuri väärtusi säilitavaks. Ehituslike piirangute kehtestamine mõjub piirkonnas gentrifikatsiooni ja tihendamist soodustavalt süvendades kuvandit piirkonna väärtuslikkusest ning andes kindluse, et need väärtused säilivad ka tulevikus. Samas on veel mitmeid lahendamata probleeme, sh avaliku ruumi

<sup>1</sup>Sh 2002. a Lilian Hansar „Linnaehituslikult miljööväärtuslikud alad. Hindamise alused ja meetodika.“

2003. a Leele Välja „Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määramine ja kaitse.“

2004. a Kerttu Kurist „Gentrifikatsiooni eeldused ja uurimise võimalused Kalamajas teooriate põhjal.“

2008. a Kati Männik „Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003 – 2007.“

2010. a Kadi Särgava „Miljööaladel paiknevate hoonete soojapidavuse tõstmise problemaatika.“

2011. a Ele Luiga „Managing Urban Change in Kalamaja. Tension between existing values and the potential towards new.“

2012. a Kadri Semm „Milieus in Neighbourhood Place-Making.“

2012. a Liisu Lehari „Väärtuste diskursus miljööväärtuslike külade teemaplaneeringutes.“

2012. a Tuuli Põldma „Miljööväärtuslike piirkondade taaselustamine kultuuriliste ja majanduslike valikute koosmõjus. Kalamaja näitel.“

kujundamine miljööala spetsiifikat arvestades, vanade detailplaneeringute tähtajatu kehtimine ja maa puudumine vajadusel uute munitsipaalasutuste loomiseks. Töö tulemused on rakendatavad nii Tallinna kui teiste linnade ajalooliste elamualade arengute suunamisel.

Käesoleva magistritöö kogupikkus on 115 lehekülge, sealhulgas üheksa joonist näidisala hoonestuse kohta. Tööl on seitse lisa: kaks kaarti, mis illustreerivad puitarhitektuuri väljatõrjumist ja kaitse alla võtmist Tallinna linnas, ning viis tabelit erinevate statistiliste näitajate ning näidisala inventeerimistulemustega. Töö koostamisel on aluseks võetud üle kaheksakümne allika, sealhulgas publikatsioonid, arhivaalid, internetiallikad ja suulised allikad.

*Märksõnad: puitasumid, miljööalad, Kalamaja, gentrifikatsioon, kohalik kaitse.*

## Sisukord

Resümee.....	3
Sissejuhatus.....	6
1. Puitarhitektuuri rolli muutumine Tallinna linnaruumis - väljatõrjutavast kaitstavaks.....	8
1.1. Puithoonestus kindluslinnas .....	8
1.2. Tsaariaegne ehitusbuum .....	9
1.3. Vabariigi-aegsed püüdlused kivist kesklinna poole.....	10
1.4. Teine maailmasõda ja Nõukogude aeg.....	13
1.5. Taasiseseisvunud Eesti pealinn.....	18
2. Tallinna miljöölade loomine ja areng.....	23
2.1. Mõjutused ja eeskujud.....	23
2.2. Esimesed miljöölalad üldplaneeringus ja regulatsiooni loomine.....	25
2.3. Piiride muudatused ja regulatsiooni areng.....	34
2.4. Miljöölade väärtuse muutus kinnisvaraturul.....	44
3. Puitasumi areng miljöölalana. Näidisala analüüsi põhjal.....	47
3.1. Näidisala valik .....	48
3.2. Varasemad hinnangud ja plaanid näidisalal.....	50
3.3. Hoonestuse tihendamine miljööala tingimustes.....	57
3.4. Näidisala inventeerimise metodoloogia.....	60
3.5. Fassaadide seisukord näidisalal.....	63
3.6. Katuste seisukord näidisalal.....	71
3.7. Välisuste seisukord näidisalal.....	77
3.8. Akende seisukord näidisalal .....	78
3.9. Vihmaveesüsteemide seisukord näidisalal.....	79
3.10. Juurdehitused.....	80
3.11. Renoveerimise ulatus näidisalal ja selle mõjutajad.....	82
3.12. Renoveeritud ja renoveerimata hoonete energiamärgised .....	85
3.13. Elanikkonna muutused näidisalal.....	88
3.14. Elutingimuste muutused näidisalal.....	90
3.15. Järeldusi gentrifikatsiooni kohta Kalamajas.....	93
4. Kokkuvõte .....	98
DEVELOPMENT OF A HISTORICAL SUBURB AS A MILIEU PROTECTED AREA.....	113

## Sissejuhatus

Tallinnas on miljööväärtuslikud hoonestusalad ehk miljööalad eksisteerinud veidi üle kümne aasta. Kümme aastat on linnaehituslikus mõttes väga lühike aeg, noore inimese teadvuses aga terve igavik. Praegune noorte restauraatorite-muinsuskaitsejate põlvkond, sh siinkirjutaja, on kogu oma erialahariduse omandamise ja senise töötamise tee läbinud kindla teadmisega, et Tallinna ajaloolised puitasumid on väärtuslikud miljööalad, mida tuleb hoida ja kaitsta. Sõna „kõdurajoon“ kõlab kui kummaline ja kaugel ajalooline igand, täpselt sama absurdne nagu jutud sellest, et kunagi mõeldi lammutada Tallinna linnamüür või ehitada Toompeale kümnekorruselised haldushooned. Kinnistus mulje, et keegi on kunagi puitasumeid nii nimetanud ja kavatsenud neid lammutada, aga see oli hoopis teine aeg ja teised inimesed kui praegu.

Aga ei ole. Mitmed arhitektid, kes planeerisid 1980ndatel puitasumite hoonestuse lammutamist, tegutsevad ka praegu. Paljud inimesed, kes elasid aastakümneid vanades puumajades teadmisega, et need võetakse varsti maha ja nad saavad omale korralikud korterid paneelelamutes, elavad neis endiselt. Juhuslikud kokkupuuted arvamustega, mis näivad miljööalade-Tallinnas kasvanule kui ilmutused mingisugusest teisest aegruumist, viisidki soovini sügavamalt uurida Tallinna kõdurajoonide saamist miljööaladeks läbi arusaamade ja plaanide muutumise.

Lisaks plaanide muutumisele on põnev ja seni läbikirjutamata teema ka miljööalade toimimise praktiline pool: kuidas on kujunenud ja muutunud nende piirid ja piirangud, kui palju kehtestatud piirangud tegelikult linnapildis näha on, kui palju on hooneid jõutud renoveerida ja korterite elutingimusi parandada, kas ja mil määral on miljööaladel toimumas gentrifikatsioon nagu tihti spekulereetakse, mis on miljööalade arengu põhilised kitsaskohad ja võimalikud lahendused...? Enamus neid küsimusi tekkisid töötades Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis miljööalade peaspetsialistina 2010-2011. a, kuid igapäevase töö kõrvalt ei olnud aega vastuste leidmisega tegeleda. Püüan seda teha magistritöö raames.

Töö koosneb neljast peatükist. Esimeses peatükis antakse ülevaade puitarhitektuuri hulga ja rolli muutumisest Tallinna linnaruumis läbi ajaloo kuni 2000ndate alguseni – see on tänaste miljööalade eellugu. Peatüki sisu tugineb põhiliselt erialakirjandusele, erinevatele statistilistele ülevaadetele ja arhivaalidele. Lisaks on läbi viidud puidust mälestiste loendus Kultuurimälestiste riiklikus registris ja miljööaladel paiknevate säilitatavate puithoonete loendus linnaruumis. Kombineeritud on kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid uurimismeetodeid. Suur osa esimesest peatükist on plaanis avaldada artiklina raamatus "Tallinna puitarhitektuur", selle toimetamisel ja täiendamisel on

aidanud Oliver Orro.

Teises peatükis analüüsitakse Tallinna miljööalade toimimist aastatel 2001-2012: miljööalade loomist, piiride ja väärtushinnangute muutumist, arenguid nõuetes ja piirangutes, tunnustus- ja toetusmeetmetes, suundumusi hoonete restaureerimises, avaliku ruumi ja liikluse kavandamises. Teise peatüki sisu tugineb põhiliselt Tallinna linna ametlikele arengudokumentidele (üld- ja teemaplaneeringud, ehitismäärused jms), Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis säilitatavale projektdokumentatsioonile ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti miljööalade osakonna fotokogule. Lisaks on intervjueritud miljööalade loomise ja regulatsiooni väljatöötamisega seotud spetsialiste: Tiina Nigul (endine Tallinna Linnaplaneerimise ameti üldplaneeringute osakonna juhataja), Liisa Pakosta (endine Tallinna Kultuuriväärtuste ameti juhataja ja Tallinna abilinnapea), Leele Välja, Anni Martin (Nool) ja Riin Alatalu (endised Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti miljööalade osakonna juhatajad). Kasutatud on ka isiklike kogemusi tegevusest Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti miljööalade peaspetsialisti, asumiseltsi aktivisti ja rahvaloendajana Kalamaja piirkonnas.

Kolmandas peatükis võetakse selleks, et illustreerida teises peatükis esitatu reaalsel toimimist linnaruumis, näidisalana luubi alla kolm kvartalit Kalamajas. Näidisalal vaadeldakse detailselt hoonestuse viimase aja arengulugu, sh teostunud ja teostumata planeeringuid ala arendamiseks; hoonestuse restaureerimise-rekonstrueerimise viise ja määra; hoonete energiatõhusust, hoonestuse tihendamise võimalusi; samuti elanikkonna ja elamistingimuste muutust, mis näitab toimunud gentrifikatsiooni ulatust. Peatükis kasutatakse meetodina põhiliselt arhiveeritud projektdokumentatsiooni ning hoonete välise vaatluse kõrvutamist. Info hoonete energiamärgiste kohta on saadud Ehitisregistrist, ja hoonete tagastamise kohta Tallinna Õigusaktide Andmebaasist. Andmed näidisala elanikkonna ja elamistingimuste kohta pärinevad 2000. a ja 2011. a rahva- ja eluruumide loendustest, mis on saadud tellimustööna Statistikaametist.

Neljandas peatükis esitatakse kokkuvõtte ja järeldused tehtud uurimistööst.

# 1. Puitarhitektuuri rolli muutumine Tallinna linnaruumis - väljatõrjutavast kaitstavaks

## 1.1. Puithoonestus kindluslinnas

Tallinna vanalinnas keelati puitehitiste püstitamine juba 14. sajandil. Korralduste kogu, mis pärineb arvatavasti vahemikust 1360-1378, nõuab, et „mis siin järgnevalt ehitada kavatsetakse, see peab olema ehitatud kivist.“ Linnaraad püüdis isegi ostu-müügi tehingute kandmisel pärusraamatutesse kohustada uusi omanikke 3-4 aasta jooksul puumaju kivimajadeks ümber ehitama, ähvardades, et vastasel korral langeb maja linna omandusse. Raad taotles sellise kohustusega mitte ainult tuleohtlike puumajade kaotamist, vaid ühtlasi tõkestas ka „mittesakslaste“ sattumist majuomavate kodanike sekka. Alles peale nn *jus Estonieum'i* tingimuste täitmist, st kivimaja püstitamist, omandas „mittesakslane“ omandiõiguse koos kodaniku eesõigustega.<sup>2</sup>

Väljaspool linnamüüre oli aga just vastupidi: seal oli kivehitiste püstitamine sõjalis-strateegilistel põhjustel keelatud kuni 1857. aastani, mil Tallinn võeti maha kindluslinnade nimekirjast. Väljaspool müüre oleva hoonestuse võisid linnavõimud sõjaohu korral maha põletada ja seda ka korduvalt tehti: 1570 põletati Kalamaja ja Kõismäe, 1577 ja 1710 Tõnismäe piirkond, 1853 taas Kalamaja ja Kõismäe.<sup>3</sup>

Ühel lühikesel perioodil Tallinna ehitusloos on kivehitiste püstitamine olnud kogu linnas keelatud: aastatel 1714-1741. Selle keelas Peeter I terves Vene impeeriumis peale Peterburi: „Kuna siin (st Peterburis) kivehitus areneb väga aeglaselt, sest müürseppi ja teisi selle ala kunstnikke on isegi küllaldase tasu eest raske saada, keelatakse kogu riigis mitmeks aastaks igasugune kivehitus.“<sup>4</sup> See ei takistanud teda ennast küll Kadrioru lossi ehitamast, kuid üldiselt peeti keelust kinni.

Esimeses Tallinna ehitusmääruses 1825. a<sup>5</sup> anti karmid piirangud eeslinnades ehitamiseks: kuni 320

<sup>2</sup> E.Alamaa ja A.Kivi. *Tallinn. Linna topograafilisi, -asustus ja ehitusajaloolisi materjale*. VI köide. Tallinn, 1966, lk 21-22.

<sup>3</sup> Ibid, lk 15.

<sup>4</sup> Ibid, lk 39.

<sup>5</sup> Ibid, lk 55.

Varem oli erinevaid korraldusi ehitustegevuse kohta antud linnarae otsustes, kubermanguvalitsuse ja kohaliku insenerkomando ettekirjutustes ja korraldustes, mis tegi nõuetes orienteerumise keeruliseks. Esimene terviklik 95 paragrahvist koosnev ehitusmäärus koostati kubermangu valitsuse korraldusel ja selle kinnitas kindralkuberner markii P.O. Paulucci 14. aprillil 1825. a.



m kaugusel vallkindlustustest oli igasugune ehitamine keelatud. Sellest keelualast 630 m väljapoole oli lubatud ehitada ainult ühekorruseliseid keldrita puumaju. Veel kaugemal võis ehitada ka keldriga hooneid ja kivimaju, kuid omanik pidi arvestama sellega, et linna piiramise korral kõik ehitised lammutatakse kahjusid hüvitamata.

See ala, kus olid lubatud vaid ühekorruselised puumajad, hõlmas põhimõtteliselt kõiki ajaloolisi eeslinna ulatudes Siselinna kalmistuni, Pärnu maanteel Tatari tn nurgani, Paldiski maanteel Telliskivi tn nurgani ja Kalamaja kalmistu taha.<sup>6</sup>

Nii juhtuski, et 19. saj keskpäigaks, kui linn hakkas tänu kindluslinnade nimekirjast kustutamisele, raudtee ehitamisele ja tööstuse arengule hüppeliselt kasvama, koosnes Tallinna hoonestus väljaspool linnamüüre põhiliselt pisikestest ja pigem ajutise iseloomuga puumajakestest või -hurtsikutest.

Esimesel rahva ja eluruumide loendusel, aastal 1871, oli Tallinnas 1685 puust ja segamaterjalist elamut, mis moodustas 68,8% kõikide elamute arvust.<sup>7</sup> Kuigi sajandeid oli piiratud linnamüürist väljapoole ehitamist, olid puitasumid – siis küll hoopis teistsuguses arhitektuurses vormis ja kvaliteedis kui praegu – juba enne suurt 19. saj lõpu ehitusbuumi hoonete arvu poolest suuremad kui kivist vanalinn. Enamik neist majadest lammutati peagi, et teha ruumi suurematele ja tulusamatele üürimajadele, mis valdavas osas ehitati aga ikka puidust.

## **1.2. Tsaariaegne ehitusbuum**

1870ndatest alanud ja kuni Esimese maailmasõjani kestnud tööstuse arenguga seotud ehitusbuum suurendas puumajade hulka ja ka osakaalu veelgi. Aastal 1881 loeti 2618 puust ja segamaterjalist elamut, mis moodustas 76% kõigist elamutest.<sup>8</sup> 1903. a oli juba 83% linna elamutest puust ja segamaterjalist – 4468. Kui arvata juurde ka mitte-elumajad, siis oli puidust ehitisi kokku 6488 (77% kõigist hoonetest).<sup>9</sup> Juba 19. sajandi lõpus seati siht sennapoole, et piirata puumajade levikut linna keskosas. 1883. a oli keelatud ehitada puitmaju suuremate teede äärde (Tartu, Narva ja Pärnu maantee jmt), kuid väiksemate tänavate ja hoonestamata alade kohta see keeld ei laienenud, mis tähendas, et neid sai ehitada üsna kesklinna südamesse.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Ibid, lk 61.

<sup>7</sup> *Tallinna linna statistiline aastaraamat 1924*. I aastakäik. Linna statistika büroo väljaanne. Tallinn, 1925, lk 131.

<sup>8</sup> Ibid, lk 131.

<sup>9</sup> *Obzor Estonskoi gubernii za 1903 god*. Revel, 1904.

<sup>10</sup> Hallas-Murula, K. *Suurlinn Tallinn. Eliel Saarineni „Suur-Tallinna” projekt, 1913*. Tallinn, 2005, lk 72.

1902. a sundmäärusega ehituste kohta jaotati linn kolmeks ehituspiirkonnaks: esimene – vanalinn, teine – kivistehituspiirkond, kolmas – piirkond, kus võis püstitada ka uusi puithooneid. Kivistehituspiirkonna välispiir kulges mööda Põhja- ja Toompuiesteed, Tõnismäe tänavat, Pärnu maanteed, Sakala, Maakri ja Reimani tänavat kaudu Narva maanteeni ja Petrooleumi tänavat mööda mereni. Vastavalt määrusele lubati kivistehitistega palistada ka Paldiski ja Pärnu maantee raudteeringi sees olevad lõigud ja Tartu mnt kuni Lasnamäe veeruni.<sup>11</sup> 1902. a. kivistehituspiirkonna piirid on tumesinisega skemaatiliselt kantud kaardile lisa 1.

Enam ei olnud kodanikuõiguste saamise eeltingimuseks kivistehitise omanik, ka puumaja omanik sai valimisõiguse – seda võib peale suhtelise odavuse lugeda üheks põhjuseks, miks puudust nii massiliselt ehitati.

Kivistehituspiirkond kehtestati 1902. aastal üsna väiksesena, aga 112 aasta jooksul pole selle piires puumajadest siiski päris lahti saadud – ja ega enam saadagi. Siimeoni kirik, vana apteegimaja Vana-Viru 15 ja Roosikrantsi 3 elamu peaks määruse järgi olema juba ammu lammutatud, kuid on saanud hoopis riiklikult kaitstud ehitismälestisteks. Lisaks jäävad mitmed puumajad vanalinna muinsuskaitsealale, mis tähendab samuti nende säilitamise nõuet: kolm maja Uuel tänaval, Toompuiestee 10, 16 ja 18, süttimisaltid majad Aia ja Inseneri tn nurgal,<sup>12</sup> Suurtüki tn äärsed kunagised raudteehooned, elamu Wismari 3.

Tsaariaja lõpul koostatud visioon Tallinna tuleviku kohta, ametlikult kehtestamata jäänud, kuid ometi Tallinna edasises arengus olulist rolli mänginud Eliel Saarineni "Suur-Tallinna üldplaneering" nägi loomulikult ette puitarhitektuuri täieliku asendamise korralike kivistehitiste ja sirgete tänavatega. Mõnelgi juhul on tunda, et Saarinen käsitleb aguleid kui asustamata alasid.<sup>13</sup>

### **1.3. Vabariigi-aegsed püüdlused kivist kesklinna poole**

Eesti esimesel iseseisvusperioodil laiendati kivistehituspiirkonda põhjalikumalt 1932. ja 1935. aastal. 1932. aastal kinnitati detailne Tallinna ehitismäärus ja selle juurde kuuluv Tallinna planeerimisprojekt.<sup>14</sup> Sellega laiendati kivistehituspiirkonda eelkõige kagu ja ida suunas: kagus ulatus

<sup>11</sup> *Otšet Revelskoi Gorodskoi Ypravõ za 1903 god.* Revel, 1904.

Tõlke ja selgitusena kasutatud Dmitri Brunsi *Tallinn. Linnaehituslik kujunemine* kirjeldust lk 99.

<sup>12</sup> Üks neist on 2013. a lammutatud, kuid tuleb perspektiivis koopia taastada.

<sup>13</sup> Hallas-Murula, K. *Suurlinn Tallinn. Eliel Saarineni „Suur-Tallinna” projekt, 1913.* Tallinn 2005, lk 90.

<sup>14</sup> Tallinna linna plaan: kuulub Riigi teataja nr 59, 1932 avaldatud linna ehitismääruse juurde. Tallinn, 1932.

[http://tallinn.ester.ee/search~S1\\*est?/.b1609004/.b1609004/1.1.1.B/1856~b1609004&FF=&1.0.,1.0](http://tallinn.ester.ee/search~S1*est?/.b1609004/.b1609004/1.1.1.B/1856~b1609004&FF=&1.0.,1.0)

see Liivalaia tänavani ja idas Vilmsi ja Vesivärava tänavateni. Seejuures jäid Kadrioru kaugemasse otsa ning Liivalaia ja toonase Väike-Tartu maantee vahele alad, kus tänav aärde lubati ehitada vaid kivimaju, kuid kvartalisised hoovimajad võisid olla ka puidust. Kaardil lisas 1 on 1932. a kehtestatud ainult kivist ehitamise piirkond märgitud tumedama, ja kivehituspiirkonna alad, kus hoovimajad võisid olla puidust, heledama rohekassinisega.

Planeerimisprojekti väljatöötamisel koostati ehitusrajoonide kaardist vähemalt kolm erinevat varianti, heakskiidetud versioon on kivehituspiirkonna suuruse poolest keskmine: kõrvale jäeti radikaalsem võimalus, kus Kelmiküla, pool Kassisaba ja osa Kalamajast oleks muutunud kivehituspiirkonnaks, ja ka selline variant, kus Liivalaia asemel oleks kivehituspiirkond kesklinnas ulatunud ainult Sakala tänavani.<sup>15</sup>

1935. aasta ehitusmääruse muudatusega laienes kivehituspiirkond veel kord: sellesse haarati kogu Kadrioru kortermajade ala, Väike-Ameerika tänav, Kassisaba asum kuni Koidu tänavani, Kalamaja Valgevase tänavani ja Kopli-Vabriku tänavate vahelised kvartalid. Lisaks veel suuremad tööstusalad, Balti puuvillamanufaktuuri asula ja Kopli poolsaare tipp Vene-Balti laevatehase ning Bekkeri sadama asumitega.<sup>16</sup> Lisal 1 on 1935. a. kivehituspiirkonna piirid märgitud helesinisega.

Tallinna kesklinna väljaarendamisel oli oluline roll ka 1935. aastal tehtud ehitusseaduse muudatusel, mille kohaselt tuli hakata koostama kõigi peatänavate kohta ruumilise mõju kujundamise projekte ja esitada need vabariigi valitsusele kinnitamiseks.<sup>17</sup>

Järgmisel aastal sätestati Tallinna ehituskruntide fondi seadusega riigi õigus sundvõõrandada ehitisi Tallinna kõigis kivehitiste piirkondades, kui need on lagunened ja kui nende omanik „ei tee usutavaks“, et ta kahe aasta jooksul alustab uue maja ehitamist. Ruumilise mõju projektid haarasid Toompuiesteed, Narva, Tartu ja Pärnu maanteed ning Mere puiesteed, Aia, Roosikrantsi, Sakala, Tatari, Kentmanni, F.R.Faehlmanni, F.R.Kreutzwaldi, Liivalaia ja Väike-Ameerika tänavaid. Puumajad suurte teede ääres taheti kõigest paari aastaga asendada kapitaalse kivihoonestusega. Präänikuks uute majade ehitajatele oli kolmeaastane vabastus kinnisvaramaksust ning Pikalaenu Panga laenud.<sup>18</sup>

Väljaspool kivehituspiirkondi soodustati kivimajade ehitamist sellega, et alates 1935. aastast lubas

<sup>15</sup> Tallinna linna ehituserajoonide plaan. I variant: [http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-911\\_1.htm](http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-911_1.htm)  
II variant: [http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-911\\_2.htm](http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-911_2.htm)  
III variant: [http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-911\\_3.htm](http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-911_3.htm)

<sup>16</sup> Tallinna linna ehituserajoonide plaan [http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-1298.htm](http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-1298.htm)

<sup>17</sup> Hallas-Murula, K. *Konstantin Pätsi Tallinn*. Sirp 30.IV2004.

<sup>18</sup> Ibid.

ehitusmäärus V ehitusrajoonis (ehk puitasumites) krundi täisehitusprotsenti arvutades lugeda kiviehitise aluspinnaks 75% ehitise tegelikust aluspinnast. Samuti ei kehtinud kivimajadele nii karmid kõrguspiirangud, kui puumajadele: puu- ja segaehitiste maksimaalne lubatud kõrgus oli 8,5 m, kiviehitistel samas ehitusrajoonis 14,5 m (seejuures kõrgus mõõdeti kõnniteest ülemise korruse lae alla).<sup>19</sup>

Kesklinnas, eriti Vabaduse väljakul, Roosikrantsi tänavas, Pärnu maantee alguses ja ka Raua asumis kujunesid tugeva piitsa ja magusa prääniku tulemusel üsna terviklikud esinduslike kivimajade kompleksid. Kaugemal jäid puumajad suures osas püsima, nende vahele lisandus vaid üksikuid suuremaid kivimaju. Üldistatult võib öelda, et 1932. aastal kehtestatud kiviehituspiirkonna piirid on linnaruumis nähtavad, aga 1935. aastal tehtud laiendused ei jõudnud puitelamutega hoonestatud alasid kuigivõrd mõjutada. Toonase kiviehituspiirkonna sisse jäävad suures osas tänapäeva Kalamaja, Kelmiküla, Kassisaba, Süda-Tatari, Torupilli ja Kadrioru miljööalad, mis on siiani valdavalt hoonestatud 19.-20. sajandi alguse puitarhitektuuriga. Samuti on pea terviklikult säilinud Vene-Balti laevatehase ja Puuvillamanufaktuuri puitelamute kompleksid, mis on nüüd ka muinsuskaitse all.

Noore vabariigi pealinna keskosas puitmajade püstitamine küll keelati, kuid kogu Tallinna lõikes jätkus puitarhitektuuri osakaalu suurenemine praktiliselt kuni Teise maailmasõjani. Aastal 1922 loendati 5679 puust ja segamaterjalist elamut, mis oli 84% kõikidest elamutest.<sup>20</sup> 1934. aastaks oli neid 7156 – lausa 89% linna elamufondist.<sup>21</sup>

1934. aasta rahva ja eluruumide loendusega selge statistika puumajade arvu kohta linnas lõpeb, aga arvestades seda, et 1935-1939 ehitati juurde veel 557 puust ja segamaterjalist maja,<sup>22</sup> pidi enne sõda Tallinnas olema üle 7700 puust elamu, muud hooned veel sinna juurde. Seega puithoonete koguarv Tallinnas enne Teist maailmasõda pidi olema kindlasti üle kümne tuhande.

Eesti linnadest oli kolmekümnendatel kõige „puisem“ Nõmme – 98% puitelamuid, ja kõige „kivisem“ Paldiski – vaid 78% puitelamuid. Samas ei andnud suurem hulk kivimaju mingit võitu elamistingimustes ehk „mõnusustes“<sup>23</sup>: kui võrrelda nt kahetoalisi kortereid, siis Paldiskis ei olnud 1934. aastal veel mitte ühtegi sellist, kus oleks olnud vesiklosett, vann või keskküte. Tallinna kahetoalistes korterites oli vann olemas 9%, veega tualett 13% ja keskküte 2% korteritest. Seda pole

<sup>19</sup> *Tallinna linna ehitusemääruse muutmise määrus*. Avaldatud Riigi Teatajas nr 84. Tallinn, 1934, lk 1999-2007.

<sup>20</sup> *Tallinna linna statistiline aastaraamat 1924*. I aastakäik. Linna statistika büroo väljaanne. Tallinn, 1925, lk 131.

<sup>21</sup> *Rahvastiku koostis ja korteriolud. 1. III 1934 rahvaloenduse andmed*. Vihik II. Tallinn, 1935, lk 131.

<sup>22</sup> *Tallinna linna statistiline aastaraamat 1940*. XIV aastakäik. Linna statistikabüroo väljaanne. Tallinn, 1941, lk 91.

<sup>23</sup> Tallinna linna statistilistes aastaraamatutes kasutatud mõiste 1930ndatel.

vastavalt tänapäeva standarditele kaugeltki piisavalt, aga võrreldes teiste Eesti linnadega olid korteriolud lausa väga head: nt wc-de rohkuselt järgnes Tallinnale Viljandi, kus wc oli vaid 3% kahetoalistest korteritest. Viies Eesti linnas ei leidunud aga ühtegi wc-ga kahetoalist korterit, üheski alevis samuti mitte.<sup>24</sup> Kui Tallinna puitasumeid nimetada halbade elutingimustega aguliteks,<sup>25</sup> siis tuleb aguliks nimetada kogu toonast Eestit.

#### **1.4. Teine maailmasõda ja Nõukogude aeg**

Järk-järgulise rahulikus tempos puumajade asendamise kivimajadega lõpetas kiire ja laialdase hävitustööga Teine maailmasõda, mis ligi pooli Tallinnas olnud kivi- kui ka puitelamutest tugevalt kahjustas või need hävitas.<sup>26</sup> Kõige dramaatilisemaks kujunes Nõukogude lennuväe kuulus Tallinna pommitamine 1944. aasta märtsis. Tallinna südalinnas lakkasid olemast terved ajaloolised piirkonnad koos endise kinnistustruktuuri ja tänavavõrguga. Juhuslikult olid suurimad kaod üsna samadel aladel, mis niikuinii juba 1930ndatel olid ette nähtud kivehituspiirkondadeks ja linna uue keskuse arendamiseks. Nii kiirendas just sõjatuli paradoksaalsel kombel linnasüdame uuendamist. Suuremate sõjakahjustuste piirkonnad linna keskosas on näidatud lisas 1 skemaatilisel punasega.<sup>27</sup>

Sõjas hävinud kvartalid kesklinnas, mis enne sõda olid põhiliselt hoonestatud puumajadega, täideti 1950ndatel uute kivihoonetega. Linnapildis on kunagised sõjakahjustused veel tänapäevalgi jälgitavad – need alad on hoonestatud valdavalt stalinistliku arhitektuuriga. Alles jäänud puitelamuid lammutati esimestel sõjajärgsetel aastatel väga harva, sest tohutu hulga hävinud elamispinna tõttu valitses tõsine korterikriis. Esmaseks eesmärgiks polnud puitmajade kui selliste asendamine, vaid tühjade aukude täitmine. Sõda oli auke tekitanud näiteks Kalamajja Kotzebue tn kanti, Kassisabas Koidu tn algusesse ja Uues Maailmas Koidu tn lõppu, Endla ja Suur-Ameerika äärde. Hävis ka enamik ajaloolistest majadest Kompassi, Maakri ja Sibulaküla asumis ning Keldrimäe asumi nurk Tartu maantee ääres. Keldrimäel otsustati osa maa pealt pühitud hoonestusest jätta taastamata ning hävinud kvartalite asemele rajada uus keskurg.

1950ndatel jõuti sõjakahjuste likvideerimisest juba ka ehitustegevuse pikemaegse planeerimiseni: koostati esimene Tallinna generaalplaan ja kesklinna detailplaneerimise projekt. Generaalplaaniga

---

<sup>24</sup> Ibid, lk 147.

<sup>25</sup> Nt Hallas, K. *Second-hand linnaosad*. Eesti Ekspress 31.X.1997.

<sup>26</sup> Bruns, D. *Tallinn. Linnaehituslik kujunemine*. Tallinn, 1993, lk 122.

<sup>27</sup> Ibid, skeem lk 123.

tunnistati Toompea arhitektuurseks kaitsealaks ja kogu vanalinn oli ette nähtud säilitada, kuid kesklinnas ja äärelinnades nähti ette küllaltki jõuliseid muutuseid, millest teostada jõuti vähe.<sup>28</sup> Puithoonestust hakati siiski kohati juba 1950. aastate lõpul ja 1960. aastate alguses lammutama, näiteks likvideeriti rida ühekorruselisi hütikesi Jõe tänavas, Kalaranna ja Võrgu tänava kandis ning Pärnu maanteel lõigus Tõnismäest raudteeni.<sup>29</sup>

1960.-1980ndatel läks põhiline ehitusjõudlus uute paneel lamurajoonide ehitamiseks kesklinnast kaugemal, aga tegeldi ka suuremate magistraalide ääres vanade puumajade asendamisega. Nüüd ei olnud enam tegemist sõjakahjude likvideerimisega, vaid puithoonestuse kui alaväärtuslikuks peetu selgesihilise välja tõrjumisega. Kõige jõulisemalt sekkuti peamiste liiklussoonte tänavaseintesse, kus tänavakoridore ka tunduvalt laiendati. Liivalaia tänava äärest kadus enamik puumaju 1970ndatel, sama kümnendi lõpul uuendati Olümpiamängude ootuses Narva ja Tartu maanteed ääred.

1967. a koostati Kommunaalprojektis esimene põhjalikum ülevaade Tallinna keskosa toonasest hoonestusest, et linnakeskust saaks hakata süsteemsemalt rekonstrueerima ja uuendama.<sup>30</sup> Hooneid hinnati nende füüsilise ja moraalse kulumise järgi.

Füüsiline kulumine arvutati lihtsa valemi abil – hoone tegelik iga jagada hoone normatiivse eaga ja korrutada 100%-ga. Seega „füüsiline kulumine“ tähendas pigem hoone vanust kui konstruktsioonide seisukorda. Mõõndi, et vanemate majade füüsiline kulumine ei kulge lineaarselt, kui neid on kapitaalselt remonditud ja kulumise andmeid täpsustati paiklike ülevaatusetega. Samas rahuldav füüsiline seisukord ei päästnud lammutamisest: „Saja-aastased puitelamud ei ole Tallinna kesklinnas harulduseks, neid on väga palju. Nende füüsiline seisukord on teinekord võrdlemisi rahuldav, kuid nad on vananenud moraalselt ja kujutavad endast seetõttu väheväärtuslikke hooneid.“<sup>31</sup>

Moraalset kulumist defineeriti järgmiselt: „elamu moraalse väärtuse hindamise etalonina tuleb kasutada täisväärtusliku planeeringu ja konstruktsioonidega ning täielikult heakorrastatud hoonet, mis vastab antud momendil kehtivatele ehitusnormidele ja kõige eesrindlikumatele planeerimislahendustele. Uuel hoonel võib olla kohe pärast valmimist olla teatav moraalne kulumus seetõttu, et uus kehtestatav tüüpprojekt on oma kvalitatiivsete näitajate poolest eelmisest parem.“

---

<sup>28</sup> Ibid., lk 125 ja 138.

<sup>29</sup> Info Oliver Orrolt teksti toimetamise käigus.

<sup>30</sup> Kull, A. *Tallinna linna keskosa elamufondi karakteristik*. Kommunaalprojekt, Tallinn, 1967.

<sup>31</sup> Ibid., lk 24.

Moraalse kulumuse I vorm: Hoone väärtus langeb samasuguse mahulise planeeringu ja sisemise heakorrastusega hoone taastootmise maksumuse vähenemisega, seoses ühiskondliku tööjõudluse kasvuga. Vana elamu tarbimisväärtus jääb muutumatuks, kuigi samasuguse hoone praeguse maksumusega võrreldes on hoone osa oma esialgsest väärtusest kaotanud. See maksumuse alanemise suurus ongi moraalse kulumuse I vormi arvnäitaja.

Moraalse kulumuse II vorm: hoone vananeb tehniliselt ja funktsionaalselt, mille tõttu ta ei rahulda enam elanike sanitaarseid, kultuurilisi ja mugavuse nõudeid.<sup>32</sup>

Moraalse kulumuse I vormi kriteeriumide alusel on kulunud muidugi kõik peale uute paneelelamute – mistahes ehitise asendamine nõukogudeaegse odava masselamuehituse meetodil oleks majanduslikult tõhus. Selliseid mõisteid nagu ehitise arhitektuurne või ajalooline väärtus hindamiskriteeriumite seas ei olnud.

Hoone üldkulumus arvutati valemi järgi, kus moraalne ja füüsiline kulumus üksteist võimendavad. Kui nt füüsiline ja moraalne kulumus olid mõlemad 10%, siis üldkulumuseks sai 19%. Kõige kehvemaks hinnati elamute olukord Kompassi piirkonnas (Gonsiori, Pronksi ja Narva mnt algus, mis oli ka sõjas kõvasti kannatada saanud ja kus puumaju oli „stalinkade“ vahele jäänud vaid kohati) ja Keldrimäel. Kõige väiksemad üldkulumuse protsendid olid Uues Maailmas.

Kõige kehvemas olukorras piirkondadest ulatuslikumat vanade puumajade asendamist ka alustati.

Keldrimäe radikaalne uuendamine (kõige suuremad lammutused viidi läbi 1976.a. mõne kuu jooksul) andis aga tõuke küllalt tugevale vastureaktsioonile.<sup>33</sup> Vastuseisu põhjustas sealjuures mitte niipalju vanade puitmajade lammutamine, vaid asemele tulnud standardsed paneelelamud, mida juba osati pidada kesklinna sobimatuks. Juhiti tähelepanu elamuehituskombinaadi üheülbasele toodangule ning Tallinna omapära kadumisele.

Isegi Tallinnfilmi propagandistlikes ringvaadetes julgeti 1980ndatel masselamuehitust kritiseerida ning tõsteti esile ajalooliste puitärelinnade meeldivat miljööd, kus inimesel on „oma kodu tunne“ ka oma hoovis ja oma tänaval. Näiteks 1984. a ringvaates tunnistati, et „asendushoonete ebamastaapsus ja vabaplaneering rikuvad pahatihti kesklinnale omase miljöö, tänavavõrgu ja haljastusegi.“ Robert Nerman tegi samas ettepaneku, et puitlinnaosade säilitamiseks tuleks kiiremas

---

<sup>32</sup> Ibid, lk 21-22.

<sup>33</sup> Nt 1980.a. korraldas Arhitektide Liit Tallinna seminari, mille paljudes ettekannetes väljendati nõrdimust buldooseri-meetodil linnaehituse üle ja asuti Tallinna ajalooliste piirkondade omapära kaitsele. Artiklikogumik *Tallinna seminar. 25-27 aprill 1980.a.* Koostaja Ignar Fjuk. Tallinn, 1980.

korras selgitada välja väärtuslikumad piirkonnad, kehtestada seal ehituspiirangud ja tõsta komplekskapitaalremontide osakaalu.<sup>34</sup> 1986. a ringvaates esinenud Jaak Jõeriüdi sõnul oli toonase linna elamuehituse põhiküsimus juba ammu sõnastatud: „Kas Tallinn eksisteerib Majaehituskombinaadi jaoks või Majaehituskombinaat Tallinna jaoks?“<sup>35</sup>

Rahulolematus üheübaliste suurpaneelamurajoonidega jõudis 1980ndatel ka ametiasutustesse. Ehituse Teadusliku Uurimise Instituudis koostati madalakorruseliste industriaalselt toodetavate elamuprojektide analüüs, otsimaks lahendusi, mida kasutada Tallinna asumite rekonstrueerimisel.<sup>36</sup> Selles tõdeti, et „senised katsed rekonstrueerida selliseid rajooni väljakujunenud planeerimisstruktuuri ja arhitektuurset iseloomu arvestamata, või siis mitteküllaldaselt arvestades, ei ole andnud soovivat arhitektuurset tulemust.“ Vabaplaneeringule ja suurpaneelamutele otsiti alternatiive väikepaneelamutest ja tänavavõrgustiku säilitamisest.

Esimesi samme ühe piirkonna omapära säilitamiseks uue planeeringu koostamisel astuti Lilleküla elurajooni rekonstrueerimisprojektiga 1980. a. Varasemas, 1973. a koostatud projektis oli ette nähtud kogu ala hoonestada suurpaneelamutega, kuid vastuseisu tõttu korralike eramute lammutamise vastu seda projekti ei kinnitatud. Uues versioonis tihendati olemasolevat eramupiirkonda 2-4 korruseliste korterelamutega ja ette nähti ka uute eramute lisamist.<sup>37</sup>

1985.-1986. a koostatud „Kalamaja elurajooni detailplaneerimise projekt“ üritas oma aja kontekstis veelgi enam asumi omapära säilitada, nähes ette tänavavõrgu suures osas säilitamise ja umbes poolte majade asendamise uutega. Piirkonna elanike seas tekitas planeering tugevat vastuseisu.<sup>38</sup>

Kalamajas jõuti siiski katsetada uut eksperimentaalset tüüpprojekti, millega puitasumis vanu puumaju asendada: selleks oli 1987. a ehitatud neljakorruseline eenduvate rõdudega paneelmaja Vana-Kalamaja 20a. Kalamaja detailplaneeringu järgi ehitati 1990ndate algusaastail lisaks neli silikaattellisest hoonet Vana-Kalamaja ja Kalju tänavate vahele. Nende uute elamute põhjal võib oletada, milliseks oleks Kalamaja ja teised puitasumid aja jooksul kujunenud, kui võim ja omandivormid ei oleks muutunud. Kalamaja detailplaneerimise projektiga ette nähtud muudatustest on pikemalt kirjutatud kolmandas peatükis 17. kvartali näitel.

<sup>34</sup> Ringvaade *Nõukogude Eesti, teemaoline nr 6*. Tallinnfilm, 1984.

<sup>35</sup> Ringvaade *Nõukogude Eesti nr 21*. Tallinnfilm, 1986.

<sup>36</sup> Volkov, L ja Bruns, D. *Kodu- ja välismaiste madalakorruseliste industriaalselt toodetavate elamute projektide ja projektettepanekute analüüs, eesmärgiga selgitada välja nende tehnilised ja arhitektuur-planeerimisalased võimalused, mida võiks kasutada Tallinna väljakujunenud asumite rekonstrueerimisel*. Tallinn, 1985.

<sup>37</sup> Bruns, D. *Tallinn. Linnaehituslik kujunemine*. Tallinn, 1993, lk 181.

<sup>38</sup> 1987. a moodustati vastureaktsioonina planeeringule Kalamaja Elukeskkonna Säilitamise Selts. Selle nimi kirjeldab ühtlasi seltsi põhieesmärki.



1980. aastatel koostati omas ajas üsna säilitamisele rekonstrueerimise projektid ka Pelgulinna jaoks, mis nägi ette 11% hoonete lammutamist, ja Kadrioru jaoks, kus säilitamisväärseks peeti 80% elamufondist.<sup>39</sup> Kõige tugevam vastasseis tekkis Süda-Tatari kvartali osas, kuhu kavandati uut ooperiteatrit. Lisaks sellele, et kasvaval liikluskorraldusel olevat halb mõju haruldasele hõlmikpuule, toodi ühe argumendina nüüd välja ka puitmajade kultuuriväärtus.<sup>40</sup>

Puumajade lammutamine jätkus siiski 1980. aastate lõpuni, näiteks Pärnu maantee ääres lammutati massiliselt maju veel laulva revolutsiooni ajal, seda küll seoses uue viadukti valmimisega. 1980. aastatele on iseloomulik ka see, et lammutustegevus jõudis tunduvalt ette ehitusvõimekusest. Ajaloolistes eeslinnades tekkis terve rida tühje krunte, kus vanad majad olid likvideeritud, aga asemele ei suudetud midagi ehitada.

Nõukogude perioodi mõju puitasumitele ei seisnenud muidugi ainult lammutamistes ja suurte lammutusplaanide tegemises, vaid ka majavalitsuste tegevuses ja tegevusetuses puitmajade renoveerimisel. R. Nerman on seda kirjeldanud selliselt: „Suure hoobi puitasumite terviklikkusele andis piirdeaedade massiline lammutamine 1960ndate aastate II poolel. Pärast seda ümberkorraldust muutusid paljud hoovid ja aiad läbikäidavateks ning elanikel kadus soov oma koduaeda korrastada. [...] Puitmajade sõjajärgne seisukord oli nii hea, et uued majaomanikud, s.o. majavalitsused, ei pruukinud kaua aega kulutada vahendeid hoonete korrastamiseks. 1970. aastatel hakkas koriluslik suhtumine tõsisemaid tagajärgi ilmutama. Paljusid maju oli sel ajal juba hädavajalik remontida, aga seda tehti vaid paberil. Ebaperemeheliku suhtumise paratamatu tagajärg oli see, et edaspidi kulus suurem osa remontööde vahenditest avariide likvideerimisele. Need instantsid, kes hetkekasude ajendil osalesid puitasumite järkjärgulises slummistamises, võtsid sel ajal puitasumite kohta kasutusele kõdurajoonide mõiste. Praktiliselt kõik puumajad määrati lammutamisele, sealhulgas ka sellised, mille seisukord ei olnud veel halb, mille planeering vastas uute korterite omale või isegi ületas seda, millel oli kas vanuse või interjööri terviklikkuse tõttu suur arhitektuurne väärtus. Buldooseri-meetod puitasumite rekonstrueerimisel oli ka majanduslikult ebareaalne, sest ületas tegelikke lammutusvõimalusi mitmekümnekordselt. Lammutatud majade elanikele tuli ju uus korter anda. Utopilised planeerimiskavad tegid suure karuteene puitasumitele veel sellega, et tühjaks jäänud korteritesse uusi elanikke sisse ei kirjutatud ning need korterid lagastati peagi. Aja jooksul selliste korterite hulk märgatavalt suurenes ning varem või hiljem hakkasid neid ööbimis- ja

<sup>39</sup> Bruns, D. *Tallinn. Linnaehituslik kujunemine*. Tallinn, 1993, lk 185.

<sup>40</sup> Nt Mägi, H. *Südamelt ära? Kaugeltki mitte!* Õhtuleht, 3.X 1988.

Rommel, M. *Peatage kultuurihävitust!* Õhtuleht, 7. II 1989.

Rommel, M. *Tants aurukatla ümber* Õhtuleht 20.II 1990.

Udusaar, H. *Erimeelsused* Päevaleht 3.III 1990.

Allikas: Välja, L. *Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määramine ja kaitse* Magistritöö. Tallinn, 2003.

peatumiskohana kasutama kriminaalse kalduvusega isikud. 1980ndate aastate lõpul ja 1990ndate aastate algul asus neisse korteritesse kümneid ja sadu illegaalselt Eestisse saabunud isikuid, kellest suur osa kuritarvitas taasiseseisvunud Eesti riigi kohtu- ja politseisüsteemi nõrkust ning muutus tooni andvaks kuritegelikus maailmas.<sup>41</sup> Sellest ka toonane puitasumite kriminogeensus ja halb maine.

Neil juhtudel, kui Nõukogude ajal puumajades kapitaalremonti siiski tehti, vahetati tihti väärtuslik dekoorirohke välislaudis välja lihtsa rõhtlaudise, nn majavalitsuse laudise vastu. Samuti lõhuti vahel laiemaks aknaavad, mis rikkus fassaadide kujundust ja seinakonstruktsioone. Uue laudise paigaldamisel lisati laudise alla ruberoidikiht, mis hakkas takistama konstruktsiooni kuivamist. Tänapäevaks on nõukogude-aegsed laudised üldiselt halvemas olukorras kui säilinud algsed.<sup>42</sup>

1970ndatel-80ndatel hakati puitarhitektuuri siiski varasemast palju enam uurima ja väärtustama. Üks esimesi avalikke tähiseid eeslinnade väärtustamisel oli ENSV Arhitektide Liidu noortesektsiooni 1980. aastal korraldatud Tallinna seminar, kus ennekõike tunti muret toona Nõmmele ohustanud tihendamise pärast, aga käsitlemist leidsid ka Tallinna vanemad puitlinnaosad.<sup>43</sup>

Tallinna ajaloolisi eeslinnu hakkasid uurima Leo Gens, Leonhard Lapin, Silvi Lindmaa, Robert Nerman, Tiina Linna jt. Viidi läbi ajaloolise hoonestuse inventeerimisi ja seisukorra hinnanguid (Süda-Tataris,<sup>44</sup> Kalamajas,<sup>45</sup> Kadriorus<sup>46</sup> ja mujalgi), hulk puitmaju võeti kohaliku kaitse alla või tehti sellekohaseid ettepanekuid. Laulva revolutsiooni ajal ja veel ka taastatud iseseisvuse esimestel aastatel kaaluti Kadrioru koguni muinsuskaitseala moodustamist, mis siiski teoks ei saanud.<sup>47</sup>

## **1.5. Taasiseseisvunud Eesti pealinn**

1990ndate suurimaks murranguks, mis mõjutas puitarhitektuuri edasist käekäiku, võib ilmselt lugeda mitte niivõrd muinsuskaitse tegevust, kuivõrd omandireformi, mille käigus elamud kas erastati korterikaupa või tagastati kunagiste omanike pärijatele koos sundüürnikega.

<sup>41</sup> Nerman, R. *Kalamaja ajalugu*. Tallinn, 1996, lk 10-11.

<sup>42</sup> Kogemuse põhjal välisviimistluspasse koostades ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis töötades.

<sup>43</sup> Alatalu, R. *Kümme aastat miljööalasisid*. Sirp 20.IV.2012.

<sup>44</sup> *Pärnu mnt – Kingissepa – Kreuksi – Estonia pst vahelisel maa-alal asuvate elamute tehniline seisukord ja kapitaalremondi vajadus*. Kommunaalprojekt, Tallinn, 1989.

<sup>45</sup> *Kalamaja linnajao arhitektuuri-ajalooline uurimus*. AS „Vana Tallinn“, Tallinn, 1991.

<sup>46</sup> *Kadrioru elamurajoon. Elamurajooni hoonestuse inventariseerimine ja eritingimused*. Kultuurimälestiste riiklik projekteerimise instituut, Tallinn, 1987.

*Kadrioru asustuse ajalooline kujunemine*. Riiklik Uurimis- ja Projekteerimisinstituut „Eesti Ehitusmälestised“, Tallinn, 1989.

<sup>47</sup> Alatalu, R. *Muinsuskaitse siirdeühiskonnas 1986-2002: rahvuslikust südametunnistusest Eesti NSV-s omaniku ahistajaks Eesti Vabariigis*. Doktoritöö. 2012, lk 127.

Inimeste seisukohast oli olukord loomulikult äärmiselt keeruline: nii neile, kellele tagastati kehvast seisukorras elamud, mille kunstlikult madalal hoitud üüridest saadav tulu ei võimaldanud korralikku remonti teha, kui neile, kes muutusid järsku korteriomanikeks, kuid ei saanud ligipääsu laenudele ega omanud mingit kogemust renoveerimise korraldamisel. Sundüürnike probleemidest rääkimata.

Varem päevakorras olnud arutelud tervete linnaosade lammutamise või kompleksse regenereerimise üle muutusid uues situatsioonis aga mõttetuks, sest võtmetegelasteks majade saatuse kujundamisel said eraomanikud. 1990ndatel põles maha puumaju, mis jäid segaste omandisuhete tõttu tühjalts seisma ja kus seadsid end sisse eluheidikud, ning ka mõningaid selliseid, mille uuel omanikul oli võimalus hakata uue maja ehitust kavandama ja sellest tulenev soov sundüürnikest kiiresti lahti saada. Võrreldes nõukogude-aegsete regenereerimisplaanidega oli häving siiski üsna tagasihoidlik.

Süsteemne lammutamine muutus koos sundüürnikega tagastatud või korterikaupa erastatud majade puhul ülimalt keeruliseks – kuidas lammutada hoonet, kus elab kümme perekonda, kellel pole sealt kuhugi minna ega mingit võimalust uue elamu ehitusse investeerida? Vanade majade tagastamine ja erastamine tekitas sundseisu, mis ilmselt on päästnud kiirest hävingust enamuse Tallinna eeslinnade ajaloolisest puitarhitektuurist. Vanade puitasumite olude sunnil säilimine sundüürnike ja vaesema rahva eluruumidena läbi kauboikapitalistlike üheksakümnendate jättis võimaluse järk-järguliseks uuestisünniks 2000ndatel.

Tallinnas on üks puitasum, kus tagastamist ega erastamist ei toimunud – Kopli liinid. Sellel ainsana munitsipaalomandusse jäänud alal on tänaseks umbes pooled majad lammutatud või maha põlenud, renoveeritud ei ole mitte ühtegi hoonet. Investeeritud on vaid suurejoonelisse rahvusvahelisse arhitektuurivõistlusesse ja detailplaneeringusse, mitte hoonestusse.<sup>48</sup> Kõikides ülejäänud puitasumites on olukord võrreldamatult parem – isegi 1990ndate alguses Kopli liinidega sarnases stardipositsioonis olnud, probleemse elanikkonnaga barakitüüpi elamud Sitsimäel on säilinud ja osaliselt on neid ka korrastatud. Kopli liinidele geograafiliselt kõige lähem puumajade kompleks, nn Professorite küla, on hoolimata „kahtlasest ja kaugest“ asukohast saanud samuti küllaltki heasse korda, kus kõik majad on kasutuses ja rohkemal või vähemal määral korrastatud, tegutseb aktiivne külaselts ja kinnisvarahinnad on oluliselt kõrgemad samas kandis olevatest paneelelamutest.

Kuigi me ei saa kunagi kindlalt teada, mis oleks saanud, kui mineviku otsused oleks tehtud teisiti, võib tuginedes teiste puitasumite arengule taasiseseisvumisperioodil eeldada, et kui Kopli liinid

---

<sup>48</sup> Kopli liinide arendamiseks lahenduse leidmiseks korraldati 1998-1999.a. rahvusvaheline konkurss EUROPAN 5. Võidutöö alusel koostati Kopli liinide ja lähiala detailplaneering (algatatud 2003.a.; kehtestatud 2009.a.) ja arendusprojekti müügiga jätkub tegevus veel 2014. a. <http://www.tallinn.ee/kopliiinid/>

oleks 1990ndatel erastatud, oleks tõenäoliselt tänaseks tegu enamvähem heakorrastatud elamukvartaliga, kus toimuks loomulik gentrifikatsioon meeldiva asukoha tõttu mere ääres. Tõenäoliselt oleks olnud seal tõsiseid probleeme, mõned majad oleksid põlenud ja narkomaanid koridorides maganud, kuid enamike omanike huvi oma elupiirkonna turvalisust ja kinnisvara väärtust tõsta oleks hakanud täiesti maksejõuetuid ja kriminogeenseid naabreid piirkonnast tasapisi välja sööma – nii nagu see on toimunud näiteks Kalamajas ja Pelgulinnas.

1990ndatel valitsesid üleüldiselt suured kahtlused, kas puitasumeid on võimalik korrastada ja uuesti elamiskõlblikeks muuta. Samaaegselt paljude puumajade mälestiseks tunnistamisega 1997. a ja esimeste miljöölade kehtestamisega 2000ndate alguses ei uskunud tunnustatumad arhitektuuriloolasedki, et nende säilitamine praktikas võimalikuks osutub.

1998. aastal kirjutas Karin Hallas: „Üht-teist kaunist on kunagi olnud ka Tallinna slummides, seal hulkumine on veetlevgi, kuid ainult niikaua, kuni kohtab inimesi. Üle tänava kajamas rämedad perelöömad, pohmelliuimas inimkakerdised hommikusel tänaval ja lödid naised hangunud läbus – kõik see on siinsamas sileda kesklinna kõrval, kõik see on siin justkui normaalne. Kalamaja ja Kopli elu taustal tundub muretsemine arhitektuuri stiilsuse üle pepsi hädaldamisena pitskinnaste pärast väljaheiteid purskava solgitoru juures.“<sup>49</sup> Samas just aasta varem võeti muinsuskaitse alla hulk endisi Vene-Balti laevatehase elamukompleksi ja Balti puuvillamanufaktuuri hooneid Koplis.

2001. aastal kirjutas Mart Kalm: „Kuna agulite mugavusteta elamud olid odavalt ehitatud madalakvaliteedilisest materjalist, siis on vaatamata romantiliselt õdusale miljöole nende laiaulatuslik rekonstrueerimine tänapäeva nõuetele vastavaks ebatõenäoline ning piirkonnad kaovad varsti.“<sup>50</sup> Samal aastal määrati Tallinna linna üldplaneeringuga seitse puitasumit miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks.

Tagantjärgi võib ainult imestada selle üle, kuidas hoolimata väga keerulistest sotsiaalsetest oludest ja üleüldisest kahtlevast suhtumisest puumajadesse otsustati siiski nende küllaltki laialdase kaitse kasuks ja et see kaitse on ka päris hästi toimima hakanud.

Tallinna linnas asub 783 ehitismälestist, nendest 225 on puitehtised.<sup>51</sup> Kui arvata juurde ka mõned vanalinna muinsuskaitsealasse jäävad puumajad (17) ja need hooned, mis jäänud kaitse alla

<sup>49</sup> Hallas, K. *Vägivald juugendi kallal*. Eesti Ekspress 20.VIII.1998.

<sup>50</sup> Kalm, M. *Eesti 20. sajandi arhitektuur*. Tallinn, 2001, lk 15.

<sup>51</sup> Vt lisa 5. Tabeli aluseks on kultuurimälestiste register 2014. aasta alguse seisuga. Puitehitisteks on loetud ka segaehitised, mis koosnevad vähemalt pooles ulatuses puidust. Hooned loendatud põhiliselt fotode ning kultuurimälestiste- ja ehitisregistris oleva kirjelduse järgi. Arv ei pruugi olla päris täpne.

ajaloomälestise nime all (5), peaks olema riikliku kaitse all kokku 247 Tallinna praeguses haldusalas asuvat puumaja.

Praegune linna haldusterritoorium on aga oluliselt laiem kui see maa-ala, mis kuulus Tallinna administratiivpiiridesse ajal, millesse need puumajad algselt ehitati. Et kõrvutada ajaloolise Tallinna puitarhitektuuri hulka tänapäeval säilitatavate ehitistega, tuleb loetelust maha arvata Nõmme, Rocca al Mare ja Pirita jõe tagused alad, mis liideti Tallinnaga alles Nõukogude ajal. Kui sellistel aladel paiknevad puitmälestised loetelust eemaldada, siis jääb ajaloolise Tallinna<sup>52</sup> pinnale tänapäeval 203 riikliku kaitse all olevat puitmaja.

Nõukogude aja lõpul oli Tallinnas vähemalt 80 mälestist, mille koosseisus oli puitmaju<sup>53</sup> (neist 67 vabariigiaegse Tallinna piirides), 1997. a mälestiste nimekirjade ülevaatamise käigus lisandus neile veel 111 puitmaja (neist 84 vaadeldaval alal) ja 36 puitmaja on lisatud järk-järgult 2000ndate jooksul.<sup>54</sup> Ehitiste mälestisteks tunnistamise suurem laine on ilmselt möödas, 2000ndatel orienteeruti üksikobjektide riiklikult kaitselt suuremate piirkondade kaitsele kohalikul tasandil, st miljööalade kehtestamisele.

Tallinnas praeguse seisuga kehtestatud ja menetluses miljööalad nõuavad veel umbes 1780 puitmaja säilitamist.<sup>55</sup> (Jällegi ei ole arvestatud Nõmme, Maarjamäed ja Meriväljat<sup>56</sup> kui nõukogudeaegseid lisandusi Tallinna haldusalasse.)

Seega põhimõtteliselt peaks praeguste ametlike plaanide kohaselt säilima ligikaudu 2000 ajaloolise Tallinna puumaja. Seda on uskumatult palju, kui mõelda sellele, et valdav enamus neist kavatseti veel paarkümmend aastat tagasi esimesel võimalusel lammutada. Samas on see suur number – 2000 puumaja – alla viiendiku sellest, mis oli linnas enne Teist maailmasõda.

<sup>52</sup> Mõeldud on Tallinna nõukogude okupatsiooni eelsetes piirides.

<sup>53</sup> Mõndade mälestiste puhul on tagantjärele selgeks teha, mitu hoonet tegelikult kaitse all oli. Näiteks mälestis „Eesti Vabaõhumuuseumi eksponaathooned, -rajatised, maa-ala ja "Liberty" suvemõisa hooned, 1699.a., 18.-20.saj.“ hõlmas endas sadakond hoonet. 2014.a. on lõpetatud museaalide ja muuseumi maa-ala mälestiseks olemine ning moodustatud endise hiigelmälestise alal neli uut mälestist: Rocca al Mare suvemõisa Šveitsi villa, Liberty suvemõisa Egon Kochi suvila, Egbert Kochi suvila ja Daheimi maja. Sellega on mälestiste arv justkui tõusnud, kuigi tegelikult on muinsuskaitse all olevate ehitiste hulk oluliselt vähenenud.

Nõukogude ajal muinsuskaitse all olnud ehitused on loetletud selle järgi, et nende taasiseseisvumisejärgselt mälestiseks tunnistamise käskkirjades on märgitud vana mälestise number. Need on tabelis 5 märgitud punasega.

<sup>54</sup> Vt lisa 5.

<sup>55</sup> Vt lisa 5. Säilitatavateks hooneteks on loetud kõik miljööväärtuslikud, väärtuslikud ja väga väärtuslikud puithooned Tallinna miljööalade kaartidel. Kuna kaartidel ei ole märgitud hoonete materjali, on puidust hoonete hulga määramiseks teostatud paikvaatlused jalutades läbi kõik Tallinna kehtestatud ja kavandatavad miljööalad 2013.a. sügisel.

<sup>56</sup> Nõmme inventeerimise käigus kaardistati 5407 hoonet, neist 520 on ehitatud enne 1940. a. Nendest julgelt ¾ on konstruktiivselt puitmajad. Meriväljal ja Pirital on sõjaeelseid maju palju vähem. Info Riin Alatalult teksti toimetamise käigus.

Tallinnas säilinud ja säilitatav puitarhitektuur pärineb põhiliselt 19. sajandist ja 20. saj algusest. On alles veel vaid mõned üksikud näited 18. sajandi hoonetest, mälestistena kaitse all neist Kaasani ja Siimeoni kirik, priihospidali haigetebarakk Ravi 18, sõjaväehospidali arstide elamu Juhkentali 58 ja fragment Kadrioru Slobodaad J. Poska tänaval. Vanim puumaja Tallinnas on ilmselt 17. sajandist pärinev elamu Uus 9, mis ei ole küll eraldi mälestis, aga asub vanalinna muinsuskaitsealal.

Kui vaadata Tallinnas mälestistena muinsuskaitse all olevaid puitehitisi, siis valdav enamik neist on kortermajad (148), on ka terve hulk eramuid, sh endised suvemõisad (57), lisaks mõned kirikud, koolid, jaamahooned ja muud mitte-elamud (kokku 42).

Kortermajade suur osakaal mälestiste seas võib näida üllatav, eriti kui arvestada seda, et interjööride kaitsmine on korterelamutes väga keeruline. Põhjus on siin suuresti aga selles, et miljöölade on Tallinna planeerimispraktikasse tekkinud alles 2001. aastast ning täpsema juriidiliselt vettpidava regulatsioonini jõuti alles Keslinna miljöölade teemaplaneeringuga 2009. a. Enne seda oli ainus võimalus mingite ehitiste säilitamiseks võtta need mälestistena kaitse alla, ja nii tehti kohati tervete hoonegruppidega.

Viimase paarikümne aastaga toimunud arusaamade ja isegi sõnavara muutumine on radikaalne: see, mis oli „moraalselt vananenud,“ on muutunud „arhitektuuriajalooliselt väärtuslikuks,“ „ebaühtlasest elamufondist“ saanud „mitmekesisus.“ Võrreldes 1967. a inventariseerimise kaarte ja tänapäeva miljöölade kaarte, jääb silma, et just need kõige rohkem moraalselt vananenud majad on tihti hinnatud väga väärtuslikeks või saanud lausa mälestisteks.

Tänapäeval peame Tallinna puitmaju väärtuslikuks vaatamata sellele, et suur osa neist oli omal ajal pretensioonitu masstoodang – valdav enamik sellest toodangust on tänaseks hävinud ja juurde seda enam ei toodeta, mis annab säilinule automaatselt harulduse- ja antiigiväärtuse. Singeri õmblusmasinad, Lutheri vineertoolid ja Lorupi klaasid olid samuti masstoodang, nüüdseks aga kallis haruldus.

Tallinna puithoonestuse säilitamine ja arengute suunamine toimub valdavalt läbi kohaliku kaitse miljööladel, riikliku kaitse osakaal on miljöölade tekke ja laienemisega muutunud üsna marginaalseks.

## 2. Tallinna miljööalade loomine ja areng

### 2.1. Mõjutused ja eeskujud

Muinsuskaitseline mõtlemine oli maailmas üldiselt arenenud üksikobjektide kaitselt tervikkeskkondade säästva arendamise poole ning staarobjektidelt argiarhitektuuri suunas. Eestiski olid need ideed juba ammu levinud.<sup>57</sup> Juba 1973. a moodustati Eestis mitmete väikelinnade linnasüdamete muinsuskaitsealad, kus suuresti väärtustati just puitarhitektuuri.

Pakiline vajadus terviklikuna säilinud puitasumites ehitustegevust reguleerima hakata tekkis 1990ndate keskel, kui suur osa kinnisvarast sai omale uued omanikud ja tekkis surve neid piirkondi krundikaupa uuendama hakata.

Eeskuju saadi Põhjamaadest, kus puitarhitektuuri väärtustamine ja erinevatel tasanditel kaitsmine oli juba aastakümneid arenenud. Kontaktid olid tihedad: 1990ndatel kujunes Kalamaja omamoodi õppelavaks Rootsi arhitektuuriüliõpilastele ning 1995. a koostasid Tallinna puitarhitektuuri uurimisega tegelenud Rootsi arhitektid Kalamaja rekonstrueerimiskava ja näituse.<sup>58</sup> 2000. a restaureeriti Eesti-Rootsi koostööprojekti raames Väike-Patarei 3 Säästva Renoveerimise Infokeskuse hooneks ning koostati film „Kalamaja. Puitlinna võimalus,“ milles toodi Eesti puitasumite korrastamisel eeskujuks Soome ja Rootsi puitlinnasid kui väärtustatud, ja ihaldusväärseid elukeskkondi.<sup>59</sup> Ka hiljem Keskkonnaministeeriumi väljaantud juhendmaterjal miljööväärtuste määratlemise kohta viitab eelkõige erinevatele Skandinaaviamaade teooriatele ja praktikatele.<sup>60</sup>

Tallinna Muinsuskaitseamet eesotsas Rasmus Kangropooliga ei olnud 1990ndatel puitarhitektuurist huvitatud ja keskendus eelkõige vanalinnaga tegelemisele. Seetõttu, vaatamata erinevate kodanikeühenduste ettepanekutele, erialainimeste konverentsidele ja arutelule ajakirjanduses, ei astunud Tallinna Muinsuskaitseamet 1990ndatel veel samme puitasumite tervikliku kaitse poole.<sup>61</sup>

<sup>57</sup> Seda teemat on pikalt kirjeldatud nt Lilian Hansari ja Leele Välja magistritöödes.

<sup>58</sup> Nerman, R. *Kalamaja ajalugu*. Tallinn, 1996, lk 351.

<sup>59</sup> *Kalamaja. Puitlinna võimalus*. Rühm +0, 2000

<sup>60</sup> Hansar, L. *Miljööväärtused linnas*. Keskkonnaministeerium, 2004.

<sup>61</sup> Alatalu, R. *Muinsuskaitse siirdeühiskonnas 1986-2002: rahvuslikust südametunnistusest omaniku ahistajaks Eesti Vabariigis*. Doktoritöö. 2012, lk 127-129.

Ka mitu intervjuueeritud tõstsid esile Rasmus Kangropooli silmapaistvat huvipuudust ehituspärandi vastu väljaspool vanalinna, mis viis isegi teravate vastuoludeni mõndade kolleegidega.

Esimene miljöalade-eelne dokument, millega kavandati puitasumi hoonestuse ulatuslikku säilitamist, oli Kalamaja raamplaneering.<sup>62</sup> Selle koostas 1994. a Tallinna Linnaplaneerimise ameti tellimisel arhitektuuribüroo Koot & Koot kaasates ajaloolast Robert Nermani jt spetsialiste. Raamplaneering eiras täielikult 1986. a Kalamaja detailplaneerimise projekti majade lammutamise ja tänavate laiendamise eesmärgid. Raamplaneeringus olid kirja pandud Kalamaja hoonestuse ajalugu ja väärtused, samuti eesmärgid säilitada kinnistruktuur, tänavavõrk ja hoonestus. Samas ei antud konkreetseid nõudeid hoonete restaureerimiseks. Selle asemel on tehtud soovitus, et „linnavõimud kehtestaks nõude, kus igasuguse ehitusliku tegevuse puhul Kalamajas tellitaks ajaloolaselt konkreetse hoone kohta eritingimused või soovitusid.“<sup>63</sup> Kalamaja raamplaneeringu kooskõlastasid kõikvõimalikud linna institutsioonid, kuid hoonete rekonstrueerimiseks siiski eritingimusi koostama ei hakatud. Üleüldse on Kalamaja raamplaneeringut vähe kasutatud – miskipärast on seda harva aluseks võetud hilisemate projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamisel.<sup>64</sup> Näidisala kontekstis on raamplaneeringut pikemalt kirjeldatud kolmandas peatükis.

1990ndatel tegeleti ka Tartus aktiivselt puitasumite kohalikul tasandil kaitsega. Seal kehtestati praeguste miljöalade eelkäijatena 1995-1996. a linnaehituslikud kaitsealad: Tammelinna, Karlova, Toome-taguse vaksali piirkond ja Tähtvere. Need kehtestati linnavalitsuse määrustega Tartu Linna Arheoloogia ja Muinsuskaitse nõukogu ettepanekul. Määruste juurde kuulusid alade kaardid, põhimäärused, väärtuslike hoonete nimekirjad ja õiendid.<sup>65</sup> Kõige varasema õiendi tekstis nimetati Tammelinna kehtestatavat kaitseala „muinsuskaitsealaks,“ järgmistes õiendites räägitakse aga juba „miljö kaitse alla võtmisest.“ Igatahes viitab sõnakasutus sellele, et algne taotlus oli moodustada põhimõtteliselt muinsuskaitsealadega võrdsed kaitsealad. Ka nimetus „linnaehituslik kaitseala“ oli Nõukogude ajal kasutuses linnaliste muinsuskaitsealade tähenduses.

1990ndate Tartu linnaehituslike kaitsealade määrused on paljuski üle võetud muinsuskaitsealade määrustest. Näiteks on määrustes nõutud enne rekonstrueerimisprojekti uuringute ja eritingimuste koostamine, muinsuskaitse järelevalve, ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmlemisel tööde peatamise kohustus jms. Samas Anni Martin mäletab, et kuigi töödokumentidena olid linnaehituslike kaitsealade määrused linnavalitsuses kasutuses, ei tohtinud neile viidata – ilmselt oli tegu sarnaselt juriidilisse vaakumisse langenud dokumentidega nagu hilisemad Tallinna miljöalade

<sup>62</sup> *Kalamaja raamplaneering. Üldplaneerimise põhimõtted ja osalises mahus detailplaneerimine koos krundijaotusplaaniga.* Arhitektuuribüroo Koot ja Koot. Tallinn, 1994.

<sup>63</sup> Ibid, lk 82.

<sup>64</sup> Kolmandas peatükis analüüsitud kvartalites on ainult ühe detailplaneeringu lähtetingimustes nõutud arvestamist Kalamaja raamplaneeringuga: Tööstuse 4/2. Samas, kuigi raamplaneering lubab kvartalis krundi täisehitusprotsendiks 45%, nähti detailplaneeringuga ette 50% ja ehitatud on u 54%.

<sup>65</sup> Tartu linnavalitsuse määrus nr 9 (6. aprill 1995.a.), Tartu linnavalitsuse määrus nr 13 (22. juuni 1995.a.), Tartu linnavalitsuse määrus nr 17 (9. november 1995.a.) ja Tartu linnavalitsuse määrus nr 7 (18. aprill 1996.a.)



ehitusmäärused.<sup>66</sup>

Sarnaselt võeti Kadrioru pargiala ning elamu- ja spordipiirkonna tsoneerimisskeem, mille koostas R-Konsult 1999.a., kasutusele vaid ametisisese töödokumendina. Leele Välja hinnangul oli tegu pooliku ja osaliselt pealiskaudse tööna, mille töösse rakendamisel sai selgeks vajadus asendada see dokument toimivama ehitusmäärusega.<sup>67</sup>

Seega, kui 1990ndate teisel poolel hakati koostama Tallinna üldplaneeringut, oli küll lähtematerjale puitasumite hoonestuse kohta mitmesuguste inventeerimiste ja seisukorra hinnangute näol, kuid ei ühtegi õiguslikult toimivat planeeringut ega ehitusmäärust, millega ajalooliseid asumeid kohaliku omavalitsuse tasandil kaitsta.

## **2.2. Esimesed miljööalad üldplaneeringus ja regulatsiooni loomine**

Ettevalmistusi linna üldplaneeringu koostamiseks hakati tegema juba 1992. a alustades tugiplaani koostamisest ja tagastatavate maade selgeks tegemisest. Tallinna üldplaneeringu koostamist alustati 1996. a, 1999. a toimusid avalikud väljapanekud ja kehtestamiseni jõuti 2001. a.<sup>68</sup>

Planeeringu koostamisega paralleelselt ja sellesse sisendi andmiseks toimus Kanada linnainstituudi kaasabil 1996–1999. a Tallinna Strateegilise Plaani koostamine.<sup>69</sup> Kanada linnainstituudi kutsel käisid Tallinna linnavalitsuse esindajad tutvumas Kanada linnaplaneerimise, tsoneerimise ja investeringute suunamise praktikatega ka kohapeal.

Tallinna Strateegilise Plaani keskkonnakaitse ja kultuuriväärtuste kaitse allüksuse juht oli Kalev Kallo.<sup>70</sup> Kultuuriväärtuste kaitse töörühmas osalesid muinsuskaitse valdkonnaga seotud inimestest: Karin Hallas, Silja Konsa, Liivika Krigoltoi, Andri Ksenofontov, Jüri Kuuskemaa, Jaan Sotter, Janis Tali, Jaan Tamm ja Hain Toss.<sup>71</sup>

Töörühma lõppettepanekutes soovitati muuhulgas moodustada Tallinnas seitse miljööväärtuslikku kaitseala. Nendeks olid: Kadriorg, Kalamaja, Pelgulinn, Kassisaba, Nõmme, Lõime tn. kvartal ja

---

<sup>66</sup> Intervjuu Anni Martiniga

<sup>67</sup> Välja, L. *Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määratlemine ja kaitse*. Magistr töö. 2004, lk 18.

<sup>68</sup> Intervjuu Tiina Niguliga.

<sup>69</sup> *Tallinna–Kanada koostöö lõpusirgel*. Eesti Päevaleht 20.II 1999. a.

<sup>70</sup> Haijo, H. *Tööandjad kujundavad Tallinna tulevikku*. Postimees.ee 04.IV 1997.

<sup>71</sup> Välja, L. *Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määratlemine ja kaitse*. Magistr töö. 2004, lk 17.

Kodu tänava kvartal. Töörühma mitmeaastasest tööst jõudis üldplaneeringusse vaid murdosa. Kadrioru, Kalamaja ja Kassisaba alade piire muudeti võrreldes algsete ettepanekutega oluliselt väiksemaks, hoopis kaotsi läksid Lõime tn. stalinistlik kvartal ja Kodu tn. kvartal. Viimane pandi küll 2000. a abilinnapea Liisa Pakosta nõudmisel üldplaneeringusse tagasi, kuid piiride küsimus oli päevakorral veel korduvalt. Küll aga lisandusid üldplaneeringusse Rotermanni ja Süda-Tatari kvartalid, mida töögrupp ei olnud käsitlenud.<sup>72</sup>

Miks täpselt miljöölade piirid muutusid, ei ole enam võimalik selgeks teha – otsused sündisid peale kultuuriväärtuste kaitse töörühma ka teistes töörühmades ja muudes ametnike ja spetsialistide vahelistes aruteludes, mida tavaliselt ei protokollitud. Üldplaneeringute osakonna toonase juhataja Tiina Niguli sõnul ei olnud Linnaplaneerimise Ametil oma kindlat nägemust miljöölade olemuse või piiride kohta, piiride joonistamisel lähtuti töögrupi soovitustest ja erinevate spetsialistide arvamustest. Näiteks Rasmus Kangropool Tallinna Muinsuskaitseameti juhina avaldas aruteludes arvamust, et miljööladega pole üldse mõtet tegeleda, sest see võib hajutada ameti fookust ja vahendeid vanalinnalt.<sup>73</sup> Miljöölade ulatuse laiendamise eest võitlejatena aruteludes on nimetatud Jaan Sotterit, Tiina Linnat ja Robert Nermani, miljöölade idee „maaletoojana“ Lilian Hansarit ja poliitilise eestkõnelejana Liisa Pakostat.<sup>74</sup>

Miljöölade piiride määramisel võeti arvesse ka üldplaneeringu eeltööna valminud Tallinna puitelamute tehnilise seisundi iseloomustust, mille koostas AS Kommunaalprojekt 1998. a.<sup>75</sup> Kuna Kommunaalprojekt korraldas Nõukogude ajal vanade majade remonti, olid neil juba varem koostatud seisukorra hinnangud enamike majade kohta. Enne üldplaneeringu koostamist teostas Kommunaalprojekt uue hoonete visuaalse ülevaatus ja ajakohastas seisukorra hinnanguid.<sup>76</sup> Analoogselt 1970ndatega koostati kaardid, kus majade seisukord oli näidatud eri värvidega: füüsiline kulum alla 20%, 21-30%, 31-45% ja üle 45%.

Kui võrrelda seisukordade kaarte 2001. a kehtestatud miljöölade kaartidega, siis üks-ühele vastavust siin ei ole, kuid kohati on seoseid näha küll. Veerenni asumis on piiride määramisel miljööala koossaisu võetud ainult asumi lõunapoolne osa, kus olid kaardi järgi paremas seisus majad. Süda-Tataris olid esialgsed piirid määratud aga selliselt, et ainsad hinnanguliselt väiksema

---

<sup>72</sup> Idem, lk 17.

<sup>73</sup> Intervjuu Tiina Niguliga.

<sup>74</sup> Erinevates intervjuudes.

<sup>75</sup> Nigul, R. ja Kull, A. *Tallinna Kesklinna LO puitelamute tehnilise seisukorra iseloomustus*. Tallinn, 1998. Nigul, R ja Kull, A. *Põhja-Tallinna LO Pelgulinna ja Kalamaja asumi puitelamute tehnilise seisukorra iseloomustus*. Kommunaalprojekt, Tallinn, 1998.

<sup>76</sup> Intervjuu Tiina Niguliga.

kulumusega hooned jäid piiridest välja. Enne Kommunaalprojekti töö nägemist täiesti arusaamatuna tundunud Kalamaja ja Pelgulinna miljööalade väikesed põhjapoolsed lahustükid said selgituse: Kalamaja miljööala lahustükis olid hinnangud hoonete seisukorrale mõnevõrra paremad kui ümbruses, Pelgulinna põhjapoolne lahustüki alal on enamuses kivimajad.

Kasutades nõukogude-aegseid mõõdupuid ja meetodeid oli enamik hooneid hinnatud tugevalt amortiseerunuiks ja moraalselt vananenuiks. Koostaja, insener A. Kull oli ju seesama, kes kolmkümmend aastat varem „moraalse kulumuse“ välja mõtles<sup>77</sup>. Seletuskirju lugedes satume tagasi 1960ndate mõttemaailma, mis on täiesti puutumata vahepealsest paradigmuuutusest: „Tendents puitelamute vähenemisele Tallinna Kesklinna osas, kaasa arvatud Kadrioru asum, on hoonete vananemisest põhjustatud füüsilise kulumise tõttu seaduspärane. Kõik need tehnilistele nõuetele mittevastavad elamud on vananenud ka moraalselt ja muutunud elamiskõlbmatuks. Aegajalt on oma aja ära elanud puitmajade asemele kerkinud kapitaalsed kiviellamud, mis ilmestavad asumit uue kvaliteediga. [...] Puitelamute moraalseks eaks on peetud 60-70 aastat. Selle ega ületanud puitmaju on palju nii Kadrioru elamurajoonis kui ka kogu Tallinnas üldse.“<sup>78</sup> „Probleemiks ei ole sageli nende konstruktsioonide füüsiline kulumine, vaid elamu kui terviku moraalne kulumus, mis avaldub ruumiplaneeringu algelisuses, tehnovõrkudega puudulikus varustatuses, mis halvendavad elutingimusi. Pärandina vanemast perioodist, enne 1930.a., on puuduliku heakorrasemega elamuid, mille õigeaegne renoveerimine on lastud mööda minna, praegu selle teostamine on aga kaheldava väärtusega nii ehitusökonoomika kui ka linnaehituslike kaalutluste tulemusel. [...] Enne 1930.a. ehitatud elamud oma heakorrasemelt ei vasta enam tänapäeva nõuetele, seal elavad kodanikud, kes ei ole suutnud endale muretseda paremat elamispinda on sundmaised. Nende elamute erastamine ei muuda olukorda, sest tagastatud majade omanikud ei oma enamasti majanduslikku baasi nende majade renoveerimiseks. [...] Lõpplahenduse otstarbekuse otsustab igal konkreetsel juhul majanduslik analüüs.“<sup>79</sup>

Puitelamute seisukorra iseloomustuses olid majade kohta koostatud ka tabelid, kus oli hinnatud iga hoone füüsilise ja moraalse kulumuse määra, korterite heakorrasaset, rekonstrueerimise tasuvust ja füüsilise säilivuse orienteeruvat tähtaega. Enamuse hoonete füüsilise säilivuse orienteeruv tähtaeg

---

<sup>77</sup> Sama autori 1967.a. koostatud *Tallinna linna keskosa elamufondi karakteristik* 3. peatükis on kirjeldatud meetodika väljatöötamist järgnevalt: „Tallinna kesklinna elamufondi füüsilise, moraalse ja üldkulumuse hindamiseks on teda uuritud „Elamute füüsilise, moraalse ja üldkulumuse ning hoonete rekonstrueerimise majandusliku otstarbekuse määramise meetodika“ abil, mis on välja töötatud PI „Kommunaalprojekti“ autor A. Kulli poolt. Nimetatud meetodika on Tallinna kesklinna rekonstrueerimise Probleeminõukogus läbi arutatud 2. juulil 1966.a.“

<sup>78</sup> Nigul, R. ja Kull, A. *Tallinna Kesklinna LO puitelamute tehnilise seisukorra iseloomustus*. Kommunaalprojekt, Tallinn, 1998. Seletuskiri.

<sup>79</sup> Nigul, R. ja Kull, A. *Põhja-Tallinna LO puitelamute tehnilise seisukorra iseloomustus*. Kommunaalprojekt, Tallinn, 1998. Seletuskiri.

jäi vahemikku 2005-2030. a ja rekonstrueerimist peeti tasuvaks põhiliselt ainult 1930ndatel ehitatud hoonete puhul. Kolmandas peatükis võrreldakse paari Kalamaja kvartali näitel toonaseid hinnanguid hoonete säilivusele praeguse seisukorraga.

Selle aspekti peale ei osatud Linnaplaneerimise ametis toona mõelda, et kesklinna lähedus ja asumite muud väärtused võiksid hoonete kehva seisukorda kompenseerida ja need võiksid sellest hoolimata ihaldusväärseiks saada. Hoonete seisukorra hinnanguid üldplaneeringu materjalide seas ei avalikustatud – Liisa Pakosta abilinnapeana olevat selle ära keelanud.<sup>80</sup> Linnaplaneerimise ametis nähti seda ebakohase poliitilise sekkumisena, kuid tagantjärele hinnates oli see ainuõige tegu. Kui Kommunaalprojekti poolt visuaalsel vaatlusel antud hävitavad hinnangud hoonete seisukorrale oleksid avalikuks saanud, oleks see tõenäoliselt veelgi vähendanud usku, et neist majadest võib asja saada, pidurdanud hoonete renoveerimist ja õhutanud omanikke ja kinnisvaraarendajaid pigem lammutamisele orienteeruma.

Tallinna üldplaneeringu koostamisel olid miljööalad ilmselgelt üks väheoluline kõrvalteema toona põhiliste ja oluliselt pakilisemate eesmärkide kõrval: infrastruktuuri arengusuundade määramine, Põhja- ja Lõunaväina trasside määramine, kõige üldisemal tasemel linnaruumi tsoneerimine jms. Linnaplaneerijad jooksid võidu maade tagastamise ja erastamisega, et reserveerida linna ruumiliseks arenguks vajalikud alad, et neid ei peaks hiljem linna raha raisates tagasi ostma.<sup>81</sup>

2001. aasta üldplaneeringuga kehtestati kaheksa miljööala: Kadriorg, Kalamaja, Pelgulinn, Kassisaba, Uus Maailm, Rotermanni kvartal, Süda-Tatari ja Veerenni. Esimeste miljööalade piirid on näidatud lisa 2 pruuniga.

Rotermanni miljööala kehtivus lõpetati 2009. a teemaplaneeringuga "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine," sest Rotermanni kvartalis kehtisid 2002. aastast kvartali tsoneerimiskava ja hoonestustingimused.<sup>82</sup> Lisaks on Rotermanni kvartali ajaloolised hooned tunnistatud juba 2000.a. mälestisteks. Kõikide ülejäänud 2001. a määratletud miljööalade piire on hiljem muudetud või kavatsetakse muuta lähitulevikus linnaosade üldplaneeringutega.<sup>83</sup>

2001. a kehtestatud miljööalade juures on iseloomulik, et nende piirid on tihti tõmmatud mööda

---

<sup>80</sup> Intervjuu Tiina Niguliga.

<sup>81</sup> Intervjuu Tiina Niguliga.

<sup>82</sup> Teemaplaneering *Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine*. Seletuskiri, lk 1.

<sup>83</sup> Vt lisa 2

tänavaid. Sellega loodi olukord, kus üks tänavapool oli miljööalas sees ja teine tänavapool mitte. Näiteks Kalamajas oli Valgevase, Tööstuse, Kopli, Suur-Laagri ja Kõie tänavatel ühel pool tänavat olev hooneterida miljööalas, kuid teine väljas. Pelgulinnas tekkis sama olukord Roo, Rohu ja osaliselt Telliskivi tänaval; Uues Maailmas Koidu tänaval; Kadriorus Vesivärava tänaval jne. See tekitas palju ebaõiglust ja vaidluseid: õigustatult võis mõni miljööala majaomanik küsida, miks tema ei tohi oma maja välimust muuta, kui tänava vastaspoolel täpselt samasuguste hoonete puhul seda ei keelata. Kuidas saab olla „miljöö“ ühel pool tänavat, aga teisel pool mitte?

Nii Kalamaja kui Pelgulinna miljööalad olid 2001. a kehtestatud kahe lahustükina. Kalamaja suuremale miljööväärtuslikule alale lisandus väike lisakvartal Kõie, Vana-Kalamaja, Suur-Laagri ja Noole tänavate vahel; Pelgulinnas oli põhiosast eraldi Rukki, Ristiku, Taime ja Aru tänavate vahele jääv ala. See tulenes Kommunaalprojekti poolt hoonete seisukorrale antud hinnangutest. Samas, kui vaadata olukorda majakaupa, siis näiteks Taime tänaval on täpselt ühesuguste majade rivis osad majad miljööalas sees ja osad mitte. Tiina Niguli sõnul tehti üldplaneering meelega väga üldisena, et vältida vaidlusi selliste peensuste üle. Harjumuspärane oli koostada planeeringuid vesivärvidega mõõtkavas 1:2000 ja erinevaid alasid eraldatavad jooned ei pidanudki olema nii teravad, et saaks aru, millised majad täpselt miljööalale jäävad.<sup>84</sup>

2001. a kehtestatud üldplaneering ei andnud miljööalade haldamiseks ka kuigi täpseid juhtnööre: „Tallinnas on peale vanalinna suurel arvul ka teisi kultuurimälestisi. Enamus neist asub kontsentreeritult mingil kunagi ühtsel eesmärgil hoonestatud alal, mistõttu ei ole<sup>85</sup> soovitatav neid alasid planeerida tervikuna ning muinsusväärtuslikku turismi- ja kinnisvaraarenduse potentsiaali maksimaalselt ära kasutades, hoolimata sellest, et tegu ei ole muinsuskaitsealadega. Sellisteks aladeks on möödunud sajandil rajatud tehasekompleksid (Bekkeri, Vene-Balti, Noblessneri, Lutheri, Rotermanni, Balti Manufaktuur, Ilmarise, Tselluloosi), sõjaväeosad (Tondi, Erika) ja elamurajoonid (Kalamaja, Kadriorg, Pelgulinn, Nõmme jt).

Miljööväärtuslike piirkondadena käsitletakse alasid, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavatevõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. Selleks töötatakse välja mitmesugused reguleerivad dokumendid (tsoneerimisskeem, ehitusmäärus jne), mis määratlevad ehitustegevust antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Intervjuu Tiina Niguliga.

<sup>85</sup> See on ilmselt trükiviga ja lause tähendusest lähtudes peaks peaks olema kirjas „mistõttu on“

<sup>86</sup> *Tallinna üldplaneering*. Seletuskiri, peatükk 10: Muinsuskaitse.

Miljöölade haldamise võimaldamiseks restructureeriti 2000. a Tallinna linnaameteid: Kultuuriamet ja Muinsuskaitseamet liideti kokku Tallinna Kultuuriväärtuste ametiks (TKVA), millesse kolmanda osakonnana tekkis juurde linnakujunduse osakond.<sup>87</sup> Linnakujunduse osakonda toodi üle varem Linnaplaneerimise ametis töötanud linnakunstnik, osakonna moodustamisel loodi kolm töökohta lisaks. Linnakujunduse osakonda, mis 2004. a nimetati ümber miljöölade osakonnaks,<sup>88</sup> juhtisid Leele Välja (2001-2005. a), Anni Martin (2006-2007. a) ja Riin Alatalu (2007-2012. a) Osakond koosnes neljast inimesest, viimastel aastatel viiest.

Kuigi TKVA linnakujunduse osakonna ülesanded koosnesid paberil kõikvõimalike linnakujunduslike küsimustega tegelemisest (avalik kunst, sildid, pingid jms), kujunes miljööladega tegelemisest ruttu põhitegevus.<sup>89</sup> 2004. a muudeti osakonna nimi „miljöölade osakonnaks“ ja linnakujundusega tegelemise ülesanne anti tagasi Linnaplaneerimise ametile.

Miljöölad olid 2000ndate alguses tundmatu maa, mille säilitamise nõudest olid teadlikud põhiliselt vaid erialainimesed; puudusid igasugused kirjapandud reeglid, mida lubada ja mida mitte; ei olnud konkreetset kokkulepet, kas ja millist projektdokumentatsiooni miljöölade osakond üleüldse koostada peab jne. Esimestel aastatel ei olnud ka ühtegi seadust, millele tugineda – Planeerimisseadusesse lisati mõiste „miljööväärtuslik hoonestusala“ alles 2003. a kehtima hakanud redaktsiooniga.

Tööd alustati põhiliselt teavitamisest ja toetamisest. Elanikkonna teavitamiseks miljööladest koostati voldik „Tallinna miljööväärtuslikud piirkonnad“ ja toetati saatesarja „MuinasTV“ tegemist. Välisuste restaureerimise toetamiseks ja värvipasside koostamiseks loodi projekt „Vana maja korda.“ Voldikut koos taotlusega ukse restaureerimiseks toetuse või välisviimistluspassi saamiseks hakati miljöölade elanikele saatma otsepostitusena. Igal aastal saadeti kirjad ühele piirkonnale ja seejärel toetati selle piirkonna majade välisuste restaureerimist.<sup>90</sup>

Strateegia oli leebe, aga väga kaval – otsepostituse kaudu sai ühe piirkonna elanikkond teada miljöölal elamisest ja ühtlasi oli järgmisel aastal piirkonna linnapildis näha ka reaalselt muutust

<sup>87</sup> Tallinna linnavolikogu määrus nr 26. 29.VI 2000.

<sup>88</sup> Tallinna linnavalitsuse korraldus nr 3039-k. 29.XII 2003.

<sup>89</sup> Intervjuu Anni Martiniga.

<sup>90</sup> Otsepostitusena saadetud voldiku saamise huvitav järelkaja on Hanno Soansi artiklis *Kes tellis küprokist Kalamaja* Eesti Ekspress 22.IV 2004: „Kusagil üheksakümnendate keskpaigas, kui ma veel Kalamajas elasin, saabus postkasti teade Linnavalitsuselt. Kriitpaberil ja korraliku kujundusega üllitis kinnitas pidulikult, et elan miljööväärtuslikul alal ja soovitas mul vastavalt käituda, pisut uhkustki tunda omakandi eripära üle. Vaatasin seda teadet kibeda muigega, sest Ilmarise kvartal oli just valminud ja Linnavalitsus rannaala erakätesse müümas.“  
Vaid paar aastat varem toimunud otsepostituse saamine on meenutuses projitseeritud 1990ndate keskpaika. Kas sellest võib järeldada, et miljööala tundus juba siis millegi „väga ammu olemas olnuna“?

miljöö paranemise poole korralikult restaureeritud uste näol. Uks on küll väike osa hoonest, kuid olukorras, kus enamus vanu puumaju olid trööstitud pleekinudpruuni värvi ning neile kippusid järjest ette ilmuma ilmetud metalluksed, oli uste restaureerimine kui kivi seisvasse vette. Need tõmbasid oma erksavärvilisusega tähelepanu ja andsid mõista, et vana hoone(osa) restaureerimine on võimalik ja annab ilusaid tulemusi. Esimestel aastatel, kui taotluseid oli vähe, toetati uste ja vahel ka varikatuste restaureerimist täies mahus. Toetuste aastane eelarve oli vahemikus 200 000 – 1,9 milj krooni, väiksemad eelarved olid 2000ndate algupoolel ja suuremad 2008-2012. a. Esimestel aastatel toetati eelkõige uste restaureerimist, kuid majaomanike nõudmisel laiendati toetatavate tegevuste nimekirja kõikvõimalike välisviimistlust restaureerivate ja hoone säilimiseks vajalike töödeni. Sellega kaasnes loomulikult ka toetusprotsendi vähenemine.<sup>91</sup>

Värvipasside koostamist korraldati algusest peale töö sissetellimise teel – st mitte ametnikud ise ei koostanud neid, vaid amet tellis need spetsialistidelt sisse. Värvipasside (hiljem kutsuti neid ka „välisviimistluspasideks“) eesmärk oli anda omanikele rohkem infot maja kohta ja juhised hoone hooldamiseks. Samas passide koostajate arusaam ajaloolise hoone hooldamisest oli suhteliselt ebahütlane ja kontroll passide sisu üle vähene. Vahel on passi kirja pandud ka sellised tööd, mida tegelikult ei oleks tohtinud ilma ehitusprojektita teha – nt välisseinte soojustamine.<sup>92</sup> Samuti on omanike tagasiside toonud esile seda, et vahel ei arutanud passi koostaja omanikega võimalikke värvilahendusi üldse, vahel jällegi küsinud, et mis värvi tahate, ja ilma pikemalt mõtlemata passi nii kirjutanudki. Olukord paranes tunduvalt, kui osakond sai ühe töötaja juurde, kes hakkas passide sisu ja vormi ühtlustamisega tegelema.

Probleemne oli ka see, et mõned passide tellijad ei tulnud neile järele ja koostatud passid jäid kasutusesta seisma. Kui alguses telliti passe tellijaga lepingut sõlmimata, siis 2000ndate keskpaigas hakati lepinguid sõlmima, mis motiveeris tellijaid passidele järele tulema ning neid ka rohkem järgima.<sup>93</sup> Tihti tellisid passe, millele järele ei tulnud või mille järgi midagi ei tehtud, majade haldusfirmad – selleks, et näidata omanikele, et nende heaks on „midagi tehtud.“<sup>94</sup>

Kohe hakati miljööalade osakonda saatma mõndade miljööalade hoonete rekonstrueerimisprojekte seisukoha esitamiseks või kooskõlastamiseks. Ühestki õigusaktist tulenevat kohustust selleks Linnaplaneerimise ametil ei olnud ja seetõttu toimus koostöö alguses suhteliselt kaootiliselt ja ametnike isiklikule initsiatiivile tuginedes. Näiteks Põhja-Tallinnaga tegelevad ametnikud hakkasid

<sup>91</sup> Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti restaureerimistoetuste tabel (koostas ja saatis Anneli Jüristo)

<sup>92</sup> Näidiselal vaadeldud hoonetest nt Tööstuse 2.

<sup>93</sup> Intervjuu Anni Martiniga.

<sup>94</sup> Intervjuu Riin Alataluga.

kohe miljöölade osakonda projekte saatma ja seisukohti arvesse võtma, kuid Kesklinna ja Nõmme piirkonna projekte enamasti ei saadetud. Samas hakati miljöölade osakonnale saatma Linnaplaneerimise ameti projektikomisjoni päevakordi ja kui sees oli mõni miljööala projekt või planeering, läks miljöölade osakonnast keegi lihtsalt kohale.<sup>95</sup>

2000ndate alguses väljastas Linnaplaneerimise amet projekteerimistingimusi tihti miljööala olemasoluga arvestamata, hoone välisilme kohta kasutati stampnõudena lauset: välisviimistluses mitte kasutada katteta palkseina ning katusekattena roogu.<sup>96</sup> Seejärel oli loomulikult projekti kooskõlastamisel (juhul, kui see üldse miljöölade osakonda jõudis) keeruline olulisi lisatingimusi seada.

Kuna ametid tegutsesid teineteisest sõltumatult, tuli ette ka juhtumeid, kus Kultuuriväärtuste amet väljastas hoonele värvipassi, milles anti hoone fassaadi restaureerimiseks üks lahendus, aga samal ajal kooskõlastas Linnaplaneerimise amet projekti, milles nähti ette midagi hoopis teistsugust.<sup>97</sup> Esines ka selliseid olukordi, kus miljöölade osakonna seisukohtadega ei arvestatud ja ehitusluba anti välja sellisele projektile, mida miljöölade osakond ei olnud kooskõlastanud.<sup>98</sup> Lisaks oli segadust Kultuuriväärtuste ameti sees muinsuskaitse osakonna ja miljöölade osakonna vahel – mõned (ka kavandavate) miljöölade majade projektid, mis tulid kooskõlastamisele muinsuskaitse osakonda, kuna tegu oli arheoloogiamälestise alal või muinsuskaitseala kaitsevööndis paikneva hoonega, ei jõudnud üldse miljöölade osakonda, ning muinsuskaitse osakond kooskõlastas need lähtudes hoopis teistsugustest, rekonstrueerimise seisukohast palju leebematest piirangutest.<sup>99</sup> Samuti oli selgete kirjapandud reeglite puudumisel arusaadav, et erinevad ametnikud võisid oma isiklikest arusaamadest lähtudes esitada vastukäivaid seisukohti – nt Jaan Sotter muinsuskaitse osakonnast nõudis uute majade planeerimisel nende paigutamist olemasolevast ehitusjoonest tagasiastega, sest nii oli juba Eesti esimesel iseseisvusperioodil planeeritud ja see annab võimaluse tulevikus tänavat laiendada. Samas miljöölade osakonnas oldi seda meelt, et olemasolevad ehitusjooned peavad säilima, kuna eesmärgiks on säilitada olemasolevaid hooneid ja tänavate laiendamine ei ole niikuinii realistlik.<sup>100</sup>

Projektdokumentatsiooni kooskõlastamise kohustus TKVA miljöölade osakonnaga sai ametlikult

<sup>95</sup> Intervjuu Anni Martiniga.

<sup>96</sup> Nt näidisalal vaadeldud hoonetest Tööstuse 2a PT 2003 ja Soo 27 PT 2003.

<sup>97</sup> Nt näidisalal vaadeldud hoonetest Tööstuse 20 (2002. a koostati nii pass kui projekt.)

<sup>98</sup> Nt näidisalal vaadeldud hoonetest Valgevase 4. (Miljöölade osakonna märkustega soovustuse paksuse ja originaalukse säilitamise kohta ei arvestatud.)

<sup>99</sup> Nt näidisalal vaadeldud hoonetest Soo 27. Osakondadevahelise kooskõlastamissegaduse tulemusel lubati lammutada ka väga väärtuslikuks hinnatud A.Adamsoni 3 hoone.

<sup>100</sup> Intervjuu Anni Martiniga.



sätetatud 2003. a Tallinna ehitusmäärusega.<sup>101</sup> Sama määrusega seati eesmärgiks koostada ehitusmäärused või teemaplaneeringud kõigi miljöövärtuslike alade kohta. Täpsustava regulatsiooni mõte oli kehtestada üheselt arusaadavad raamid nii vanade hoonete renoveerimisele kui uute ehitamisele ja sellega luua olukord, kus huvitatud isikud saaksid ülevaate võimalikest arengustrateegiatest juba enne kinnistu ostmist.<sup>102</sup>

Kuna nii Tallinna üldplaneeringu seletuskiri kui ka Tallinna ehitusmäärus lubasid miljööalade täpsemaid ehitustingimusi sätestada ehitusmäärusega, siis neid asutigi koostama. Nõmme ehitusmäärus kinnitati 2004. a.<sup>103</sup> ja Pelgulinna ehitusmäärus 2005. a.<sup>104</sup> Valmis ka eelnõu Kalamaja ehitusmääruse kohta, kuid see võeti enne kehtestamist menetlusest tagasi.<sup>105</sup> Veerenni ehitusmäärus oli 2005. a samuti põhimõtteliselt valmis, kuid selle ametlikku menetlust ei alustatudki. Põhjus – õiguskantsleri seisukoht, et ehitusmäärusega ehituspiirangute seadmine ei ole planeerimiseseadusega kooskõlas ja selliste piirangute seadmine peab toimuma läbi planeeringu.<sup>106</sup>

Õiguskantsleri seisukoha juriidilises pädevuses ei ole põhjust kahelda, kuid miljööaladel selge ja arusaadava, „ametniku suvast“ vähem sõltuva regulatsiooni väljatöötamisele tõmbas see järsult piduri peale. On väga kahetsusväärne, et miljööalade ehitusmääruste seaduslikkuses ei kahelnud keegi juba Tallinna üldplaneeringu (2001. a) või ehitusmääruse (2003. a) kehtestamisel. Kuna neis ametlikult kehtetatud ja linna juristide poolt läbivaadatud dokumentides oli nõutud miljööaladele just ehitusmääruste koostamist, eeldati, et see ongi õige tee. Miljööalade ehitusmäärused kuulutati õigusvastaseks siis, kui nende koostamise peale oli parimas usus suur hulk aega, energiat ja raha kulutatud. Ehitusmääruste koostamine koos miljööalade inventeerimisega telliti erinevatelt arhitektuuribüroodelt ning seejärel üritati nende sisu ühtlustada. Kalamajaga tegeles T-Linna projekt, Pelgulinnaga R-Konsult, Nõmmega E-Konsult ja AB Koot & Koot, Veerenniga AB Ansambel.

Kalamaja ja Pelgulinna ehitusmäärustega käsitleti oluliselt suuremaid alasid kui Tallinna üldplaneeringuga miljööaladeks määratud. Pelgulinna ehitusmääruses oli ka selgelt öeldud, et sellega tehakse ettepanek miljööala laiendada. Mõlemas oli seatud eesmärgiks miljöövärtuslike, väärtuslike ja väga väärtuslike hoonete säilitamine. Seega on juba 2005. a koostatud ehitusmääruste

<sup>101</sup> *Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine*. Tallinna Linnavolikogu määrus nr 35. 29.V.2003.

<sup>102</sup> Välja, L. *Miljöövärtusliku puistasumi väärtuste määramine ja kaitse*. Magistritöö. 2004, lk 18.

<sup>103</sup> *Nõmme linnaosa ehitusmäärus*. Tallinna Linnavolikogu määrus nr 36. 28.X.2004.

<sup>104</sup> *Pelgulinna ehitusmäärus*. Tallinna Linnavolikogu määrus nr 38. 20.VI.2005.

<sup>105</sup> *Kalamaja ehitusmäärus*. Määruse eelnõu nr 403.

<sup>106</sup> Õiguskantsleri märgukiri Tallinna linnavalitsusele nr 6-4/051025/0507391 .12.2005.

sisuks põhimõtteliselt kohaliku omavalitsuse tasandil komplekskaitse.<sup>107</sup>

Erandlikuks oli hoonete säilitamise osas Nõmme ehitusmäärus, mis ei nõudnud enamike hoonete säilitamist – vaid nimekirjaga antud 253 väga väärtusliku hoone puhul oli nõutud projektide koostöölastamine TKVA-ga. Nõmme üldplaneeringu 2014. a alguses menetluses olnud versiooni seletuskirjas oli siiski juba kirjas, et “miljööväärtuslik hoone miljööväärtuslikul hoonestusalal ja selle mõjuvõondis kuulub üldjuhul säilitamisele.” 14.04.2014. a üles laetud versioonis on mindud veelgi konkreetsemaks kopeerides teiste linnaosade miljööalade tingimusi: „väga väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele või remontimisele.”<sup>108</sup>

2000ndatel oli miljööala funktsioonis mitmetimõtlemit: mõned eelistasid seda näha ainult hoonestusmahtude, tiheduse ja haljastusega tegeleva regulatsioonina, mis konkreetsete hoonete säilitamist ega nende detailide restaureerimist ei puuduta; teised pidasid põhjendatuks ka vanade majade ning nende välisviimistluse säilitamist. Sel teemal oli palju vaidlemist, kuid kui ehitusmääruste koostamise ajal käidi miljööalade hooneid vaatamas ja nähti vanu maju, mille välimus oli uue viimistlusega täielikult moonutatud, nii et hoone vanus ja väärtus enam kuidagi välja ei paistnud, otsustati, et ainult ehitusmahtude paikapanemisel ei oleks mingit mõtet. Kui vanadele majadele lubada tõmmata peale paks villakiht ja plastvooder, lisada kummalised vintskapid ja ilmetud jaotusteta aknad, on hoolimata algse mahu säilimisest tulemuseks arhitektuurselt täiesti väärtusetu asi, mis rikub piirkonna ajaloolist miljööd.<sup>109</sup>

### **2.3. Piiride muudatused ja regulatsiooni areng**

Lisaks Tallinna üldplaneeringule on uusi miljööalaseid kehtestatud veel mitmete planeeringutega. Kõikide ajaloolise Tallinna territooriumile jäävate miljööalade piirid on märgitud kaardile lisa 2.

Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering (kehtestatud 2004. a) määras miljööalaks stalinistliku Laevastiku kvartali: „Käesoleva üldplaneeringuga määratakse kaitset väärivaks miljööväärtusega elumualaks Laevastiku tänava kvartal, kus asuvad stalinistlikud hooned pärinevad Nõukogude perioodist ja on ehitatud sadamatöölise tarbeks. Hooned moodustavad ümber

<sup>107</sup> Ehitiste kohalik kaitse ja komplekskaitse on siiani muinsuskaitseringkondades aktiivselt arutatavad teemad. Aruteludes jääb üldiselt kõrvale tõik, et mõlemad on miljööalade näol juba ammu olemas.

<sup>108</sup> Nõmme linnaosa üldplaneering (menetluses.) Seletuskiri, lk 25.

<sup>109</sup> Vestlusest Oliver Orroga.

kolmnurkse haljasala tervikliku ansambli. Käesoleval hetkel on suurem osa neist hoonetest suhteliselt halvas olukorras ja vajavad rekonstrueerimist. Laevastiku kvartalis tuleb välja töötada ühtsed hoonestuse renoveerimise ja restaureerimise tingimused.<sup>110</sup> Seni pole eraldi tingimusi koostatud, hoonetele antakse välisilme säilitamist nõudvaid projekteerimistingimusi.

Teemaplaneeringuga “Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” (2009. a) muudeti Kadrioru, Tatari, Kassisaba, Uue Maailma ja Veerenni miljööalade piire. Lisaks määrati miljööaladeks Torupilli, Raua (Kompassi) ja Kitseküla (Tallinn-Väike) asumid.

Teemaplaneeringu avalikule arutelule 16. juunil 2008.a. tuli 29 kodanikku ja esitati kaheksa ettepanekut, lisaks üks kiituseavaldus Uue Maailma seltsi esindajalt. Üks ühistu esimees soovis, et tema maja oleks samuti miljööalal sees, üks kolme maja omanike esindaja soovis esindatavate hoonete osas ehitusjoone säilitamist olemasolevas kohas ja suuremat paindlikkust haljastuse planeerimisel, kaks arendusfirmade esindajat soovisid oma kruntide osas maksimaalset kõrgust suurendada, kaks omanikku soovisid muuta oma majade väärtushinnangut kõrgemast väärtusklassist miljööväärtuslikuks, üks palus hakata nõudma raieluba ka viljapuudele, üks keskkonnaekspert soovis vähendada parkimismormatiivi.<sup>111</sup> Kirjalikult esitati veel 26 ettepanekut, enamik arhitektide ja arendusfirmade poolt konkreetsete kruntide ehitustingimuste leevendamiseks või kooskõlla viimiseks juba kooskõlastatud eskiisidega. Samas oli ka mõni ettepanek piirangute suurendamiseks, nt mitte lubada Teras tn 16 kuuekorruselise maja ehitust, vaid korrastada krunt haljasalana. Kokkuvõttes võib öelda, et vastasseisu piirkondade elanikega teemaplaneeringu avalikustamisel ei tekkinud ja miljööalade teemaplaneeringu kontseptsiooniga on elanikkond üldiselt rahul. Küll on kuulda nurinat järelvalve puudulikkuse, avaliku ruumi planeerimisel miljöögä mittearvestamise ja kooskõlastusprotsesside keerukuse üle – kuid need ei ole miljööalaspetsiifilised probleemid, vaid kogu linnas ehitusvaldkonda puudutavad kitsaskohad.

Kesklinna miljööalade teemaplaneeringus on antud üldtingimused hoonete rekonstrueerimiseks ja planeerimiseks, lisaks kvartalikaupa piirangud hoonete arvu kohta krundil, ehitiste kõrgus ja korruselisus ning ehitisealune pind. Teemaplaneeringus korratakse ajaloolise hoonestuse säilitamise eesmärki, mida juba 2004-2005. a koostatud Kalamaja ja Pelgulinna ehitismäärustes väljendati: “Väga vääruslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele või remontimisele.” Seega on miljööala kehtestamise

<sup>110</sup> *Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering*. Seletuskiri, lk 18.

<sup>111</sup> Teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ avaliku arutelu protokoll.

keskne eesmärk säilitada olemasolev ajalooline hoonestus, mitte pelgalt hoonestuse mastaap ja struktuur.

Kuigi üldiselt seati nii ehitusmääruste kui ka Kesklinna miljööalade teemaplaneeringuga eesmärgiks ajaloolise hoonestuse säilitamine, tõmmati Linnaplaneerimise ameti nõudmisel osade tihedama liiklusega tänavate ehitusjooned üle olemasoleva hoonestuse,<sup>112</sup> et juhul, kui kunagi on tarvis linnaehituslikel põhjustel tänavat laiendada, oleks võimalik neid maju lammutada. Seni ei ole sellist praktikat ette tulnud ja arvestades linna üldist suundumust autoliikluse piiramisele ning kinnisvara hinna tõusu miljööaladel, ei ole hulga majade kokkuostmine linna poolt tänavalaaiendamise eesmärgil ka tulevikus tõenäoline.

Nii ehitusmäärustega kavandatud kui teemaplaneeringuga kehtestatud miljööalade piiridest on kohati suuremate tänavate äärtes asuv ajalooline hoonestus üldse välja jäetud (nt Paldiski mnt, Sõle tn, Endla tn). Osalt on selline planeerimine põhjendatud – magistraaltänavala äärsed vanad puumajad ei ole kuigi ihaldusväärne kinnisvara, kuna liiklusmüra kostab tупpa ja meeldivat aedlinnamiljööd ei ole. Seetõttu ei pruugi nende pikaaegne säilitamine investeeringute puudumisel võimalik olla. Samuti võib tulevikus kõrgem majadefront magistraali ääres anda müraseina-efekti selle taha jäävale ajaloolisele asumile. Samas on planeeringu kehtestamisel oluline mõelda mitte ainult aastakümnete perspektiivile, vaid ka lähiaastate ehitustegevusele ja mitte lubada ajalooliste hoonete moonutavat rekonstrueerimist miljööala piiril, mis rikub linnaruumi, annab halba eeskuju miljööalade elanikele ja tekitab neis ebaõiglustunnet.

Menetletava Põhja-Tallinna üldplaneeringuga ongi juba plaanis Pelgulinna miljööala piiri laiendada nii, et see haarab ka suurte tänavate äärsed hooned arengualana miljööalasse sisse. Nii on perspektiivis võimalik küll hoonete asendamine, kuid seni kui need säilivad, saab hoida ka nende välisilmet. Samaaegselt menetletava Kristiine üldplaneeringuga on samas Paldiski mnt äärne hooneterida endiselt miljööala piirest välja jäänud. Ühtse lahenduse saavutamiseks ja “ühel pool tänavat võib ja teisel pool ei või” olukorra vältimiseks tuleks kindlasti ka Kristiine üldplaneeringuga kavandatava Lille miljööala äärde luua arenguala, kus põhimõtteliselt võib hoonestust mõnevõrra kõrgemaga asendada, kuid niikaua kui vanad majad säilivad, ei või neid moonutavalt rekonstrueerida.

Kesklinna miljööalade teemaplaneeringu kõige vastuolulisem osa on Süda-Tatari miljööala kaardile joonistatud perspektiivne Rävalla pst pikendus, mille alla jääb hulk Sakala ja Tatari tänavate äärsid

<sup>112</sup> Need punased jooned on siiani endise üldplaneeringute osakonna juhataja Martti Preemi järgi tuntud kui „Preemi jooned.“

ajalooliseid maju. Kuna see Rävalla pst läbimurre on plaanis olnud juba Nõukogude ajast, seisavad perspektiivse tänava maale jäävad majad tühjalt, riivavad naabrite silma ja vähendavad piirkonna turvalisust.<sup>113</sup> Arvestades Pärnu mnt läbilaskvuse vähendamist 2014. a rekonstrueerimisel,<sup>114</sup> on selle läbimurde rajamise vajalikkus muutunud äärmiselt küsitavaks. Seetõttu on ilmselt käes aeg laiendada Tatari miljööala kavandatud läbimurde alale ning seejärel hooned kas linna enda funktsioonide täitmiseks rekonstrueerida või nende puudumisel erakätesse müüa tingimusega, et paari aasta jooksul tuleb hooned korrastada.

Kesklinna miljööalade teemaplaneering on hoolimata mõnest üksikust vaieldavast nüansist väga põhjalikult koostatud, selge ja põhjendatud reeglistikuga, läbivaieldud ja avalikustatud etalon, mille põhimõtetest on lähtutud ka järgmiste miljööalade kavandamisel (Lasnamäe elamualade planeeringuga 2010. a kehtestatud kaks miljööala; Kristiine üldplaneeringuga planeeritavad Lille ja Järve miljööalad, Põhja-Tallinna üldplaneeringuga planeeritavad Kalamaja ja Pelgulinna miljööalade laiendamine ja täpsustamine, Kelmiküla, Sirbi, Lõime ja Kopli-Niidi miljööalad, Nõmme üldplaneeringuga plaanitavad miljööalad.)

Erinev on Tallinna miljööalade seas Pirita üldplaneering (2009. a.) mille seletuskirjas öeldakse kehtestatud Maarjamäe ja Merivälja miljööalade kohta, et “üldjuhul kuuluvad hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal konserveerimisele, restaureerimisele või remontimisele vastavalt muinsuskaitseadusele.” Kummaline on muinsuskaitseadusele viitamine, mis miljööaladega kuidagi ei suhestu. Erandlikuna ei ole Pirita üldplaneeringus ka eraldi miljööalade kaarte, alad on märgitud kogu linnaosa hõlmavale väärtuste ja piirangute kaardile ja seetõttu on nende piirid väga raskesti loetavad. Samuti ei ole kaardil hoonestuse väärtusklasse – tõenäoliselt ei ole kõik aladele jäävad hooned nii väärtuslikud, et neid peaks olemasoleval kujul säilitama, kuid seda, millised hooned on arhitektuurselt väärtuslikud ja millised mitte, ei saa kuskilt teada.

Pirita üldplaneeringu puhul on tegu olulise tagasimineku reguleerimisega ja põhjendatuse võrreldes teiste Tallinna miljööaladega. Kui Tallinna linna üldplaneeringu puhul oli ebaselgus kehtestatud miljööalade osas põhjendatav kiirustamisega, teiste prioriteetidega ja olematu kogemusega miljööaladuses, siis 2009. a oli eeskujulik praktika Kesklinna miljööalade teemaplaneeringu ja ehitusmääruste näol ometi olemas. Üldplaneeringu mõte eraomanduses linnas on põhiliselt eraomanikele piirangute ja vabaduste andmine, mille kaudu linna arengut vajalikus suunas mõjutada. Kuid selleks, et piirangutel ja vabadustel oleks soovitud mõju, peavad need olema

<sup>113</sup> Vestlustest kohaliku asumiseltsi, MTÜ Süda Koda liikmetega.

<sup>114</sup> Aas: *ühistransport saab Pärnu maanteel oma rajad, autodele jääb üks sõidurada*. Postimees.ee 14.III.2014.

kinnisvaraomanikele ja arendajatele piisavalt arusaadavad ja krundi täpsusega loetavad, mida Pirita linnaosa üldplaneering ei ole.

Tallinnas on üks miljööala kehtestatud ka detailplaneeringuga – 2009. a Kopli liinide miljööala, mille staatust Põhja-Tallinna üldplaneeringuga ilmselt muudetakse, kuna paljud hooned alal on hävinud.

Miljööalade territoriaalne laienemine 2000ndatel on olnud kiire ja ulatuslik. Suurimad miljööala-territooriumid on tekkinud ja tekkimas Kesklinnas, Põhja-Tallinnas ja Nõmmel. Samuti on regulatsioon arenenud suurema täpsuse poole. Detailitäpsus hoonete välisilmele nõuete seadmisel tagab, et hoonete restaureerimisel ja rekonstrueerimisel ei saa minna detaile hävitavat ja fassaadiviimistlust lihtsustavat teed, mis niigi küllaltki tagasihoidliku puithoone puhul vähendab oluliselt selle arhitektuurset väärtust. Samuti on planeeringutes üldiselt hoonete väärtusklassidesse jaotamine ja kvartalikaupa ehituspiirangute sõnastamine tehtud piisava täpsusega, et igal omanikul või arendajal oleks võimalik planeeringust välja lugeda, millistes piirides ehitustegevust ta võib kavandada.

Samas on välditud seda, et kui kvartali maksimaalne hoonete kõrgus on 12 m, oleks võimalus kõik olemasolevad hooned hoolimata nende proportsioonidest 12 m kõrguseks venitada või neile 12 m kõrguseid juurdeehitisi teha. Kesklinna miljööalade teemaplaneering ja teised selle eeskujul koostatud planeeringud toovad selgelt välja, et iga väga väärtuslik, väärtuslik ja miljööväärtuslik hoone kuulub üldiselt remontimisele ja restaureerimisele olemasolevas mahus. Arhitektuursel sobivusel on lubatud katuseharja tõstmine (praktiliselt on kujunenud tavapäraseks katuseharja tõsmine kuni 1 m võrra) ja vintskappide lisamine hoovi poole.

Tallinna miljööalade toimimist analüüsidest saab selgeks, et nende näol on välja arenenud täiesti korralik kohaliku omavalitsuse tasandil toimiv muinsuskaitse, mis on oluliselt täpsemalt, kuid samas mitte karmimalt reglementeeritud kui riiklikud muinsuskaitsealad.

Lisaks miljööaladele on Tallinna linnaosade üldplaneeringutes hakatud tähistama ka üksikuid väärtuslikke hooned väljaspool miljööalaid (nt Põhja-Tallinna ja Lasnamäe elamualade üldplaneeringus.) Seega muinsuskaitseringkondades aastaid arutlusel olnud “kohalik kaitse” tegelikult läbi miljööalade ja planeeringutega määratud väärtuslike hoonete juba toimib. Oluline on ka planeerimisseadusesse tuua miljööväärtuslike hoonestusalade kõrvale “väärtusliku ehitise” mõiste, mis annaks üksikute ehitiste kaitsele läbi planeeringute seadusliku aluse.

Paberil kaitse ja piirangute kehtestamisest on aga vähe kasu, kui ehitusprojektidest kinnipidamist mitte kontrollida. Seetõttu kujunes oluliseks tööloiguks TKVA miljöölade osakonna jaoks ka ehitusjärelvalvega tegelemine. Kuigi miljöölade osakonnal ei olnud järelvalveõigust ega -kohustust, käidi võimalusel siiski asumites jalutamas ja omavolilistest ehitamistest teavitati Linnaplaneerimise ameti ehituskontrolli osakonda. Koostöö ei olnud alati sujuv: korduvalt on saadetud järelepärimisi, miks ei ole ehituskontroll omavolilisi ehitamisi seisma pannud. Tuuli Põldma toob välja, et Kalamaja elanikud on kriitilised ehitusjärelvalve puudulikkuse üle ja süüdistavad selles Kultuuriväärtuste ametit,<sup>115</sup> mille tööülesanne see tegelikult ei ole kunagi olnud. Ajaga on ehituskontroll siiski mõnevõrra tõhusamaks muutunud: näidisalal on 2000ndate lõpus tehtud mitu ettekirjutust, samas kui 2000ndate algupoolel toimunud omavolilised ümberehitused on jäänud fikseerimata. Miljööladel on omavolilisi ehitamisi siiski suhteliselt vähe võrreldes ülejäänud linnaga. Kui TLPA tegi 2013. a otsuse kõik tagantjärei kooskõlastatavad projektid kooskõlastuskomisjonis läbi vaadata, tuli sellest varsti loobuda, kuna selliste hulk oli ootamatult suur.<sup>116</sup>

Miljöölade projekteerimistingimused ja TKVA antud kirjalikud seisukohad projektidele muutusid 2000ndate jooksul samuti väga kiiresti. Kui hoonete fassaadi välisilme reguleerimisel on tegu enam-vähem ühtlase detailitäpsuse nõudmise suurenemisega, siis korterite arvu suurendamise ja katuse tõstmise osas on nõuded tegelikult 2000ndate lõpupoole ja 2010ndatel pigem leevenenud.

2000ndate alguses ja keskpäigas on projekteerimistingimustega üldiselt keelatud suurendada majas korterite arvu ja nõutud hoone rekonstrueerimist olemasolevas mahus. 2000ndate lõpus enam päris olemasolevas mahus rekonstrueerimist ei nõutud: projekteerimistingimustes kirjutati tihti, et katuseharja vähesel määral tõstmine ja vintskappide lisamine hoovi poole on lubatud. Samuti vähenes projekteerimistingimustega korterite arvu suurendamise keelamine.<sup>117</sup>

---

<sup>115</sup> Põldma, T. *Miljööväärtuslike piirkondade taaselustamine kultuuriliste ja majanduslike valikute koosmõjus. Kalamaja näitel*. Magistritöö. Tallinn, 2012, lk 66.

<sup>116</sup> Vestlusest Erja-Liina Raidmaga.

<sup>117</sup> Nt väljavõte 2006.a. Soo 25 hoonete väljastatud projekteerimistingimustest: „Antud kinnistu asub miljööväärtuslikus piirkonnas, mille kvalitatiivne tase väärrib säilitamist. Projekteerimisel arvestada sobivust olemasoleva hoone ja ümbritseva keskkonnaga. Hoone rekonstrueerida olemasolevas mahus ning korterite arvu mitte suurendada. Hoone olemasolev räästakõrgus säilitada. Taastada hoone välisilme detailideni.“

2008. a on samale hoonetele väljastatud uued projekteerimistingimused: „Antud kinnistu asub miljööväärtuslikus piirkonnas ja vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Tänaväärne elamu on tunnistatud miljööväärtuslikuks hooneks ja hoovielamu on miljööliselt väheväärtuslik. Miljöösse mitte kavandada sobimatuid arhitektuurseid elemente. Ehitise välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, profiilplekki katusekatteks jne. Kasutada Kalamaja miljöögä sobivat välisviimistlust ja väikevorme (varikatused, numbrimärgid, avatud sarikaotsad, piirlauad jne.). Säilitada katuse olemasolev räästajoon. Pööningukorruse valgustamiseks kasutada tänava pool katuseaknaid ja hoovi poole on lubatud kavandada vintskapid, mis arvestavad hoone proportsioonide ja arhitektuurse lahendusega.“

Tüüpilised projekteerimistingimused miljöölal on välisilme osas muutunud väga täpseteks,<sup>118</sup> kuid eluruumide laiendamise võimalused on samas muutunud paremateks võrreldes lakoonilise tüüpnõudega „rekonstrueerida olemasolevas mahus ja korterite arvu suurendamata.“ See on positiivne, kuna tihti on just katusekorruse müük lisakorterite väljaehitamiseks<sup>119</sup> või alumiste korterite laiendamiseks hoone omanikele jõukohane viis, kuidas kehvast seisust hoone terviklikuks renoveerimiseks vajalikke vahendeid saada.

Olukorras, kus asumi hooned on niikuinii väga erineva korterite arvu ja suurusega – sarnase mahuga majas võib olla vabalt nii 4 kui 20 korterit – ei näe siinkirjutaja mingit põhjust miljöölalade hoonetes korterite arvu ja suurust kuidagi reguleerida või seda parkimiskohtade arvuga siduda. Kuigi võib eeldada, et uute korterite lisandumisega lisandub alati uusi autosid, ei ole selle kohta tõendeid. Täpselt samavõrra või rohkemgi võib lisanduda autosid siis, kui olemasolevaid kortereid laiendada: suuremas korteris saab elada suurem pere, kellel on autot tarvis. Seevastu väikekorterites elavad pigem üksikud inimesed, kellel kesklinna lähedal elades ei pruugi olla vajadust auto järele. Tallinna parkimise korralduse arengukava<sup>120</sup> ongi 2010. a täiendatud sättega, et miljööväärtuslikel hoonestusaladel parkimismormatiiv ei kehti, mis lubab hooned rekonstrueerida ja laiendada ka igale elanikule hoovis parkimiskohta tagamata. Autostumine on küll miljöölaladel hoogustuv probleem, kuid hoonete rekonstrueerimisel hoovis parkimiskohtade nõudmine seda probleemi ei lahendaks, vaid tekitaks uusi: esiteks see pidurdaks kehvast seisust hoonete renoveerimist ning teiseks soodustataks ajalooliste puuvilja- ja iluaedade parklateks muutmist. Autostumise ohjamine peaks eelkõige algama kergliikluse ja ühistranspordi eelisarendamist ja üldisest liikluse rahustamisest.

Miljöölalad käsitlevates ehitusmäärustes ja planeeringutes on need eesmärgid ka selgelt välja toodud, kuid praktikas on neist alles peale asumiseltside initsiatiivihaaramist kohati lähtuma

<sup>118</sup> Nt väljavõte 2012.a. Tööstuse 19 hoonele väljastatud projekteerimistingimustest: „Miljööväärtusliku ala hoonestus peab väärtustama arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Rekonstrueeritav ja laiendatav lahendus ei tohi olla miljööväärtuslikku hoonet moonutav ega Kalamaja miljöösse sobimatu. Kalamaja miljööväärtuslikus piirkonnas on välisviimistluses keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkattematerjale, kärjekujulist ruberoidkatet jne. Säilitada ja taastada hoone miljööväärtuslik / algupärane arhitektuurne välisilme detailideni: fassaadi kujundus, detailid ja materjalid, välisüksed, akende piirdeliistud, avatud saelõikelised sarikaotsad, katusekonstruktsioon, tänaväärne frontoon, varikatus, räästa ja sokli enduvus seinapinnast jms. Hoone katuse räästajoon säilitada olemasoleval kõrgusel, arhitektuursel sobivusel on lubatud katuseharja kõrguse tõstmine (maksimaalselt kuni 1 m), proportsionaalselt trepikoja tõstmine, katuseaknad ja hoovi pool väiksemad katuseuugid, mis arvestavad hoone üldiste proportsioonide ja akende rütmiga. Katusekatteks on lubatud klassikaline valtsplekk vi analoog koos sobivate lisatarvikutega. Avatäited on lubatud miljööväärtusliku hoonega sobiva kujunduse, algupäraste ja puitraamidega, vältida sügavate akna- ja ukseavade tekkimist hoone välisilmes. [...] Korterite arvu suurendamisel parkimine lahendada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.“

<sup>119</sup> Näidisalal nt Tööstuse 20, Tööstuse 8, Tööstuse 6.

<sup>120</sup> Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014. Tallinna Linnavolikogu otsus nr 329. 16.XI 2006.



hakatud. Näiteks Soo ja Telliskivi tänavate rekonstrueerimisel 2013. a on suuresti tänu Telliskivi seltsi nõudlikkusele loodud kergliiklusteed ja rahustatud autoliiklust.<sup>121</sup> Samas mõned aastad varem toimunud Kopli tänava rekonstrueerimisel kergliiklejate olukorda pigem halvendati täisnurksete pööretega tänavate ristumiskohtades, kuigi juba 2001. a kehtestatud Tallinna üldplaneering nägi ette rattatee rajamist.

Suurimaks kitsaskohaks miljöölade haldamisel peab siinkirjutaja linnaametitevahelist vähest koostööd ja koordineeritust avaliku ruumi, st eelkõige tänavaruumi, platside ja väljakute kujundamisel. Kuigi eesmärkidena on kergliikluse eelisarendamine ja tänavaruumi kujunduses ajaloolisest miljööst lähtumine kirjas juba Kalamaja ehitusmääruses, ei ole reaalsuses miljööladega tegelevad ametnikud üldiselt tänavaprojektidesse kaasatud ja seetõttu on avaliku ruumi lahendused ajaloolist miljööd tihti rohkem kahjustavad kui üksikute majade omavolilised ümberehitused. Samuti peaks muutuma elementaarseks tänavaprojektide ja muude avalikku ruumi muutmise projektide avalikustamine sarnaselt detailplaneeringutega. Tänavaprojekt mõjutab naabruskonna elanikke ju oluliselt rohkem kui mõne üksiku maja kavandamise detailplaneering, mille avalikustamine on kohustuslik.

Avaliku ruumi planeerimisel on silmapaistev ka see, et muudatused, mis planeeringutes aastakümneid figureerivad, ei jõua kuidagi realiseerumiseni. Arusaadav on see, et asumisestse tänavate, väikeste linnaväljakute jms avaliku ruumi rekonstrueerimine ei ole linnas kõige prioriteetsem tegevus, kuid rahuldavaks ei saa pidada ka sellist olukorda, kus Linnaplaneerimise amet lahendab üld- ja teemaplaneeringutes avalikkusega läbirääkides olulised avaliku ruumi arengusuunad, kuid edaspidi otsuseid täidesaatvad ametid neist ei lähtu. Näiteks Kalevi tänava pikenduse rajamine oli planeeritud juba 1930ndatel, seda korratakse Kalamaja detailplaneeringus, raamplaneeringus, ehitusmääruses ja koostatavas linnaosa üldplaneeringus, aga kui küsida selle realiseerumise kohta Transpordiametist, siis vastatakse, et seda ei peeta prioriteetseks.<sup>122</sup> Loomulikult ei ole tegu ülelinnalises mastaabis prioriteetse ehitusega, kuid et enam kui kaheksakümne aastaga ei suudeta üht lühikest kõnniteelõiku ära sillutada, on samuti arusaamatu.

Samamoodi on alates 1986. a. planeeringutes pidevalt sees eesmärk muuta Vana-Kalamaja tänav põhiliselt jalakäijate tänavaks, kuid linnaametnikega suheldes peavad elanikud seda ideed kaitsma justkui nad oleksid selle ise just välja mõelnud.<sup>123</sup>

<sup>121</sup> Talk, T *Kalamaja, mitme nurga pealt*. Sirp. 18.V 2012.

<sup>122</sup> Vt Transpordiameti vastused Kalamaja elanike transpordivaldkonda puudutavatele küsimustele: <http://meie.tallinn.ee/node/210028>

<sup>123</sup> Talviste, K. *Vana-Kalamaja tänavast võiks saada Tallinna esindustänav*. Eesti Päevaleht 04.XII 2013.

Lahendusena võiks kaaluda linnaosade üldplaneeringute kehtestamisel erinevaid arenguid täidesaatvatele ametitele (tänavate-platside puhul Transpordiametiga ja Kommunaalametiga) planeeringuga kavandatu läbiarutamist ja lepinguga sätestamist, kuidas ja millises järjekorras kavandatud üldjoontes täide viima hakatakse.

Positiivsena on vähemalt Kalamaja ümbersõit, mida juba 1950ndatest planeeritakse, 2014.a. suvel plaanis välja ehitada.<sup>124</sup> Antud juhul oli pikk ooteaeg esialgse planeerimise ja realiseerumise vahel kasulik, kuna Nõukogude ajal kavandatud mastaapse magistraali asemel on nii elanikkonna kui ametite arusaamade muutumise tõttu ümbersõit kavandatud oluliselt miljöo- ja kergliiklusesõbralikumana, tuues siiski leevendust asumisisesele liikluskoormusele.

Tänavate rekonstrueerimisel on liikluse rahustamisest ja kergliikluse eelisarendamisest ehk veelgi olulisem jälgida seda, et miljööaladel pinnasesse uppunud soklitega hoonete läheduses tänavapinda mingil juhul ei tõstetaks, vaid toodaks allapoole. Kuigi seegi põhimõte on ammu kirjas ehitusmäärustes ja miljööalasad käsitlevates üld- ja teemaplaneeringutes, järgitakse seda vähe. Ilmselt esimest korda tegi Kommunaalamet tänava rekonstrueerimisprojekti koostamisel koostööd TKVA miljööalade osakonnaga Telliskivi tänava puhul, kus majade soklikõrgused mõõdeti üle ja tulemustega arvestati tänavapinna kõrguse kavandamisel. Üldiselt miljööaladega tegelevad ametnikud tänavate rekonstrueerimise või remondiprojekte ei näe ja tänavakatendite uuendamisel külgneva hoonestuse säilitamise vajadusega ei arvestata.<sup>125</sup> See on äärmiselt taunitav, kuna tänavapinna tõstmine põhjustab väga otseselt puumajade konstruktsioonide hävimist ja kui seda teadlikult ei väldita, kestab olukord, kus linn ühelt poolt käsib hooneid säilitada ning annab detailsed nõuded hoonete restaureerimiseks, kuid samal ajal põhjustab ise nende hävimist.

Peale projektdokumentatsiooni kooskõlastamise ja regulatsiooni väljatöötamise koostöös Linnaplaneerimise ametiga tegeles miljööalade osakond ka inimeste teavitamisega Tallinnas levinud ajalooliste majade kohta tutvustavate raamatute väljandmisega. Ilmunud on „Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine“ (2008. a.), „Lenderi maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine“ (2009. a.), „Funktsionalistlik maja: eramu ja väike kortermaja“ (2011. a) ja „Stalinistlik maja: kortermaja tüübid ja säästev uuendamine.“ (2012. a) Raamatukesed on palju kaasa aidanud inimeste teadlikkuse tõusule – sellise rohkete piltidega ja lihtsa tekstiga raamatu lugemine on jõukohane ka neile, kellel arhitektuuriajaloo sügavamate käsitluste lugemiseks aega ja huvi ei ole.

<sup>124</sup> Kalaranna tänava ehitamine Kultuurikilomeetri asemele algab eeloleval suvel [delfi.ee](http://delfi.ee) 19.III 2014.

<sup>125</sup> Vestlusest Erja-Liina Raidmaga ja oma töökogemusest.

Lisaks toetati Säästva Renoveerimise Infokeskuse tegevust restaureerimiskoolituste tegemisel ja Robert Nermani tööd ajalooliste asumite kohta raamatute koostamisel, samuti viidi läbi miljööaladid tutvustavaid ekskursioone. Eeskujulikult restaureeritud miljööalade hooneid hakati iga-aastaselt tunnustama, et tõmmata laiemat tähelepanu headele näidetele ja selle läbi suunata ka teisi naabruskonna inimesi neist eeskujule võtma. Tuuli Põldma toob oma magistritöös välja ka selle, et tunnustused on elamutele heaks reklaamiks ja lihtsustavad omanikel seal korterimüügi sooritamist.<sup>126</sup>

Samaaegselt Kultuuriväärtuste ameti tunnustustega on tunnustusi hästikorrastatud majadele jaganud ka linnaosavalitsused. Põhja-Tallinna linnaosavalitsus on andnud 2003-2008. a välja auhinda „Kaunis kodu Põhja-Tallinnas.“ Tunnustatud hoonete seas oli ka mitmeid miljööalade hooneid ja tuleb tõdeda, et tihti on auhinnad läinud hoonetele, mille välisilmet on muudetud omavoliliselt ning miljööala tingimusi eirates. Näiteks 2008. a sai peauhinna, 10 000 krooni, Telliskivi 50a, mis asub Pelgulinna miljööalal. Hoonele on paigaldatud projektita soojustus ja uus laudis, musta värvi plastaknad, omavoliliselt on eluruume laiendatud katuse- ja soklikorrusele. Samal aastal auhinnati ka Rukki 7 hoonet, millel on erakordselt paks soojustus ja plastaknad, mida pole väljapoole tõstetud. Selliseid näiteid, kus on Põhja-Tallinna linnaosavalitsus on andnud auhindu miljööalal linna enda nõuetega vastuollu minnes, on vähemalt kümnekond.<sup>127</sup> See on äärmiselt taunitav, kuna auhinna saamisest annab tunnistust märk fassaadil ja see mõjutab oluliselt naabruskonna elanike arusaamu sellest, mida tähendab vana maja „hästi“ renoveerimine. Kui linnaosavalitsused soovivad oma piirkonnas korda tehtud hooneid auhinnata, siis peaks kindlasti kaasama ka miljööalade spetsialisti ning igal juhul kontrollima, kas tehtud tööd vastavad ehitusloale või välisviimistlusplassile. Omavolilisi või projektist mööda tehtud töid ei pea alati karistama hakkama, aga vähemalt esiletõstmise ja auhindamise vältimine peaks olema elementaarne.

2013. a alguses Kultuuriväärtuste ameti miljööalade osakond likvideeriti, kaks inimest saadeti Linnaplaneerimise ametisse projektdokumentatsiooni koostajaks ja kaks inimest jäeti Kultuuriväärtuste ametisse muinsuskaitse osakonda, mis nimetati ümber muinsuskaitse ja miljööalade osakonnaks, miljööalade osakonna juhataja koostati. 2014. a kevadel on plaanis koondada ka üks kahest Kultuuriväärtuste ametisse tööle jäänud ametnikust.<sup>128</sup> Olukord on sellega läinud järjest keerulisemaks, kuna osakonna senist põhitegevust, projektdokumentatsiooni

<sup>126</sup> Põldma, T. *Miljööväärtuslike piirkondade taaselustamine kultuuriliste ja majanduslike valikute koostamisel. Kalamaja näitel.* Magistritöö. Tallinn, 2012, lk 60.

<sup>127</sup> Auhinnatud hoonete nimekiri saadud vastusena päringule. Vastuse koostas ja saatis Lille Jenk, Põhja-Tallinna linnaosavalitsuse ettevõtluse peaspetsialist.

<sup>128</sup> Vestlusest Anneli Jüristoga.

lābivaatamist ja kooskõlastamist ning omanike ja arhitektide konsulteerimist, jäid tegema vaid kaks inimest – varem tegid seda tööd neli inimest. Seetõttu on tavaline, et projekteerimistingimuste väljaandmise või projekti kooskõlastamise tähtaegu pikendatakse, ning muude tegevustega peale projektdokumentatsiooni kooskõlastamise enam tegeleda ei jõuta.<sup>129</sup>

Samas Kultuuriväärtuste ametis on miljööladega seotud tegevused jäänud tagaplaanile ja selleks ettenähtud vahendeid oluliselt kärbitud. 2013. a lõpetati ära linna kulul välisviimistluspasside jagamine miljöölade elanikele ja välja ei antud ühtegi restaureerimistoetust. Toetuste jagamine jäi toetuste jagamise korra ümbersõnastamise taha seisma ja rahad suunati mujale. Initsiatiivi uute eesmärkide seadmiseks miljöölade kaitsel ja arendamisel on vähe, sest miljööladel puudub oma osakond ja juhtfiguur, kes tööd suunaks.

Miljöölade teadliku arendamisega, mis ei nõua suuri rahalisi ressursse, vaid pigem aktiivset teavitustegevust ja miljöölade elanikkonna ja ehitusliku keskkonna huvide esindamist linnastruktuurides, on oluline edasi tegeleda. Sellel on väga positiivne mõju Tallinna elukeskkonnale ja üldisele atraktiivsusele. Seda on näha isegi ühe väikese näidisala arengu põhjal, millele keskendub kolmas peatükk.

## **2.4. Miljöölade väärtuse muutus kinnisvaraturul**

Tallinnas on enne 1945. a ehitatud eluruumide pinda vaid 5% kogu eluruumide pinnast,<sup>130</sup> sellesse mahuvad nii vanalinn kui ka enamuse miljöölade hoonestusest. Et hoone säilimise tagab eelkõige selle omanik ja hooldaja, mitte määrused ja seadused, on miljöölade säilimisel ja arengul määrava tähtsusega, kas Tallinna elanikkonna seas leidub nii umbes 5% selliseid, kes oskavad vanu maju hinnata, soovivad neis elada ja panustada renoveerimisse. Kui vaadata kinnisvaraturul toimuvat, ei ole kahtlust, et selliseid on oluliselt rohkemgi. „Miljööväärtuslik“ on kinnisvarakuulutustes saanud tavaliseks müügiargumendiks – vahel isegi „miljööala lähedus.“ Ka mitmetes Tallinna kinnisvarahindu kommenteerivates artiklites on viimastel aastatel esile tõstetud miljöölade, eriti Kalamaja korterite järjest kasvavat populaarsust ja hinda, mis ületab analüütikute arvates juba igasuguse mõistlikkuse piiri.<sup>131</sup>

<sup>129</sup> Vestlus Erja-Liina Raidmaga.

<sup>130</sup> Ehitisregistri tabel 37: Eluruumide arv, pind ehitusaasta järgi seisuga 1.I 2010.

<sup>131</sup> Nt Veski, R. *Analüütik: Peale Kalamaja on Tallinnas teisigi elamurajoone*. Postimees.ee, 17.III 2014. Daljajev, M. *Kalamaja korteriositjad on muutunud pimedaks ja hooletuks*. E24.Postimees.ee 15. III 2014.

2012. a juulis oli Põhja-Tallinna miljööaladel vanade majade korterite keskmine küsitav ruutmeetrihind 1330 eurot, miljööaladel paiknevatel uutel majadel (ehitusaeg peale 2000. a) 1468 eurot. Mitte-miljööaladel oli keskmine ruutmeetrihind vanadel majadel 951 eurot ja uutel 1619 eurot. Mälestise keskmine hind oli 1136 eur/m<sup>2</sup>.<sup>132</sup> Hinnavõrdlusesse on võetud ühel kindlal ajahetkel pakkumisel olnud korterid, mistõttu üksikute väga eksklusiivsete või siis erakordselt halvas seisukorras korterite kõrged või madalad hinnad on keskmist mõjutanud.

Siiski võib kindlalt öelda, et miljööalade vanade majade korterihinnad on oluliselt kõrgemad kui muude piirkondade vanematel majadel, kuigi muude piirkondade vanemad majad Põhja-Tallinnas on põhiliselt nõukogude-aegsed, st palju kaasaegsemate mugavuste ja vähemate ehituspiirangutega. Korralikult renoveeritud vana maja korterid miljööaladel on uute hoonete korteritest kallimadki: kõige kõrgema ruutmeetrihinnaga vana maja korter oli Graniidi 11 (2066, 67 eur/m<sup>2</sup>), kõrgeim hind uues majas oli Kungla 45/2 –1871 eur/m<sup>2</sup>. Ehk on märgiline seegi, et kõigist vaadeldud kinnisvarapakkumistest oli kõrgeima küsitava ruutmeetrihinnaga korter ühes mälestises: Marati 4 (2383 eur/m<sup>2</sup>).

Tuuli Põldma magistritöös on toodud välja nelja Tallinna miljööväärtsliku asumit (Pelgulinn, Kalamaja, Kadrioru ja Kassisaba) mediaanpinnaühiku muutus võrreldes Tallinna keskmisega 2003. - 2012. a.<sup>133</sup> Tabelist on näha, et Kadrioru ja Kassisaba on vaadeldud piirkondade seas hinnaliidrid, Kalamaja hinnatase on samuti püsivalt Tallinna keskmisest üle. Pelgulinna hinnatase jääb linna keskmisest hinnatasemest veel mõnevõrra maha, vaid paaril kvartalil on seda ületatud. Oluliseks märgiks võib pidada seda, et peale majandussurutise läbisaamist on kolme vaadeldud miljööala hinnatase võrreldes Tallinna keskmisega eriti kõrgele tõusnud – kui 2010. - 2012. a jäi Tallinna korteri keskmine hind 800-900 eur/m<sup>2</sup> kanti, siis Kadrioru, Kassisaba ja Kalamaja hinnad kõikusid juba tasemel 1100-1700 eur/m<sup>2</sup>. Pelgulinna hinnatase on samas endiselt alla Tallinna keskmise – seal toimub hinnatõus ja gentrifikatsioon miskipärast aeglasemalt.

Miljööalaks olemine mõjub piirkonna hoonete kinnisvaraväärtusele positiivselt – tänu sellele, et on seatud ehituslikud piirangud, võivad kinnisvaraomanikud loota, et piirkonna väärtus ja omapära püsib. Naabruskonda on keerulisem ehitada miljöösse mahuliselt või arhitektuuriliselt sobimatuid ehitisi, mis piirkonna välja kujunenud struktuuri lõhuksid ja sellega väärtust langetaksid. Vanu puumaju peavad elanikud intervjuude põhjal mugavateks ja ilusateks, elukeskkonda oluliselt

<sup>132</sup> Vt lisa 4. Võrreldud on korterite küsitavaid hindu kinnisvaraportaali City24.ee kuulutuste alusel.

<sup>133</sup> Vt Lisa 3. Allikas: Põldma, T. *Miljööväärtslike piirkondade taaselustamine kultuuriliste ja majanduslike valikute koosmõjus. Kalamaja näitel*. Magistritöö. Tallinn, 2012, lisa 5.

meeldivamaks kui uuselamurajoonides.<sup>134</sup> T. Põldma intervjuueeritud elanikud tõid välja ka seda, et oma hooviga väike kortermaja miljööalal oli soodsamaks ja logistiliselt mugavamaks alternatiiviks eramaja ostmisele.<sup>135</sup> Seega on miljööalad elukeskkonnana arvestatav valglinnastumise pidur hoides linnas elamas ka inimesi, kes tihedale moodsale linnaruumile alternatiivi puudumisel koliksid ehk linnast välja põlluküladesse ja hakkaksid linna teedevõrku pendelrändega koormama.

Vastupidiselt linnaruumile, kus on vabadus ehitada olemasolevat hoonestust ja struktuuri eiravaid suuri uushooneid, on miljööala tingimustes areng ka ühtlasem ning kogu omanikeringi, mitte ainult ettevõtlike arendajate rikkust kasvatav.

Miljööalad on Tallinna "uued vanalinnad"<sup>136</sup> ja samamoodi nagu vanalinn on ka miljööalad muutumas järjest kallimateks ja eksklusiivsemateks elupiirkondadeks. Vanalinn oli Nõukogude aja lõpuks sarnaselt puitasumitega halbade elutingimustega piirkond, kust üritati pigem Mustamäele kolida. Ka vanalinna kohta arvati, et seal „asuv elamispind ei ole võrreldav uutes elamurajoonides asuva hästikorrastatud elamispinnaga. Ka selle ulatuslik rekonstrueerimine ei annaks paljudel juhtudel täisväärtuslikku elamispinda.“<sup>137</sup>

Kuigi ajalooväärtust ja eksklusiivsust on puitasumites vähem, on võrreldes vanalinnaga miljööaladel elukeskkonnana mitmeid eeliseid, sh tänavahaljastus, oma aiad, paremad tingimused autoga sõitmiseks ja parkimiseks, energiatõhusamad elamud ja mõnevõrra väiksemad piirangud hoonete rekonstrueerimisel – seega ei tasu üllatuda, kui tulevikus jõuavad miljööalade kinnisvarahinnad vanalinnaga samale tasemele.

Arhitektuuriväärtuste säilitamise seisukohast on hinnatõus miljööaladel eelkõige positiivne, kuna toob piirkonda juurde maksejõulist kontingenti ja investeringuid hoonete heal tasemel restaureerimiseks. Gentrifikatsiooniilminguid näidisalal ja nende erinevaid mõjusid miljööaladele käsitletakse pikemalt järgmises peatükis.

---

<sup>134</sup> Põldma, T. *Miljööväärtuslike piirkondade taaselustamine kultuuriliste ja majanduslike valikute koostöös*. Kalamaja näitel. Magistritöö. Tallinn, 2012., lk 57.

<sup>135</sup> Ibid, lk 46.

<sup>136</sup> *Miljöövöönd – vanalinnad 2.0*. Tallinna idee. Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, Tallinn, 2010.

<sup>137</sup> Kull, A. *Tallinna linna keskosa elamufondi karakteristika*. Kõide II. Tallinn, 1967.

### 3. Puitasumi areng miljööalana. Näidisala analüüsi põhjal

Kuna käesoleva töö eesmärk on analüüsida miljööaladel toimunud arenguid, on selle raames välitööna teostatud inventeerimine, millega on kaardistatud ja hinnatud elamute seisukorra muutumist uuritaval perioodil: 2001.–2012. a. Põhiliselt on inventeerimisel keskendutud sellele, mil määral on hooneid vaadeldaval perioodil renoveeritud<sup>138</sup> ja kui palju on eelmises peatükis käsitletud muutlikke piiranguid järgitud. Samuti on kõrvutatud hoonete energiamärgiseid, et luua seoseid erinevate renoveerimisvõtete ning tulemuse energiatõhususe vahel.

Miljööala transformatsiooni lahutamatuks osaks on ka muutused ja arengud piirkonna elanikkonnas. Elanikkonna muudatuste analüüsil toetun 2000. a ja 2011. a rahva- ja eluruumide loenduste andmetele, sest riiklike rahvaloenduste tulemused on võrreldamatult täpsemad ja usaldusväärsemad kui mistahes küsitlus, mille ise suudaksin kokku panna.

Peale elanikkonna muutuste analüüsi on rahva- ja eluruumide loenduste andmete põhjal analüüsitud ka piirkonna eluruumide elamistingimuste arengut. Esimese rahvaloenduse paigutumine miljööalade kehtestamise lähedale ja teise toimumine vaadeldava perioodi lõpus loob suurepärase võimaluse kõrvutada ühe piirkonna seisu „enne ja pärast.“

Näidisalal toimunud muudatuste põhjal – nii hoonestuse renoveerimise ulatuse, elutingimuste paranemise kui elanikkonna muudatuste – on numbriliselt tõestatav gentrifikatsioon miljööaladel, mille olemasolu teemal on palju spekuleeritud ja kirjutatud.<sup>139</sup> Miljööala tingimustes toimunud loomuliku gentrifikatsiooni tulemusena toimunud muutuseid on kõrvutatud ka varasemates planeeringutes ja hinnangutes antud tulevikustsenaariumitega. Tegu on linnaplaneerimises erinevate valikute tulemuste kõrvutamise eesmärgiga näidata, et miljööala kehtestamine ei takista piirkonna arengut ja tihendamist.

Tallinna miljööalad hõlmavad kokku väga suurt ala tuhandete hoonetega, kõigi nende alade ja hoonete detailselt läbiuurimine väljuks kindlasti magistritöö raamidest ja seetõttu on otsustatud täpsem hoonekaupa analüüs, demograafiliste ja elamistingimuste muutuste ülevaade viia läbi näidisalal, mis on küllalt väike, et andmete maht oleks hoomatav.

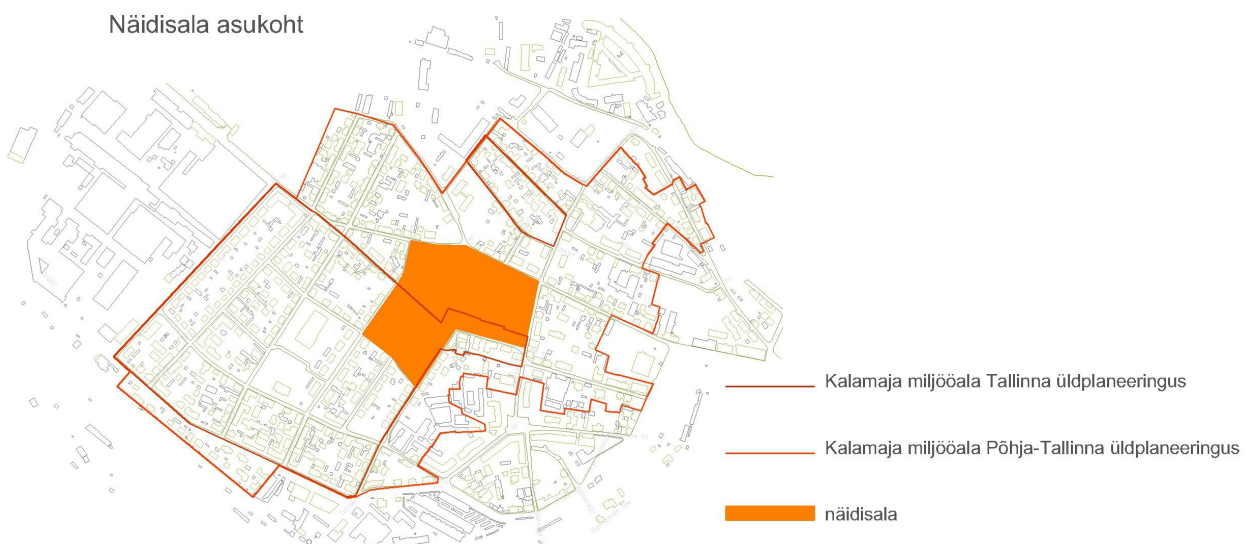
<sup>138</sup> Sõna „renoveerima“ kasutatakse antud töö kontekstis üldmõistena hooneosade restaureerimise, rekonstrueerimise, uuendamise ja välja vahetamise kohta, samamoodi nagu Tallinna Tehnikaülikooli uuringus *Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga*. Tallinn, 2011, lk 208.

<sup>139</sup> Näiteks ajakiri MAJA pühendas terve numbri teemale *Kalamaja + gentrifikatsioon = kalamajafikatsioon*.“ MAJA nr 1 - 2013 (75).

### 3.1. Näidisala valik

Näidisala valikul lähtusin eelkõige sellest, et ala oleks Tallinna miljööalade kontekstis representatiivne, st võimalikult "tavaline koht." Seejuures pidasin silmas järgmist:

- 1) Ala ei tohi olla silmapaistvalt heas korras, tervikliku planeeringu ja tavapärasest suurema osakaalu renoveeritud majadega.
- 2) Ala ei tohi olla ka erakordselt halvas korras ja selline, kus renoveeritud maju on väga vähe.
- 3) Ala peab olema hoonestatud valdavalt puidust korterelamutega.
- 4) Ala ei tohi olla erakordselt heas või halvas asukohas tõmbekeskuste, puhkealade ja liiklusvoogude suhtes.
- 5) Alal ei tohi olla eriti palju mälestisi.
- 6) Alal peab olema läbilõige erinevate ajastuste hoonestusest, sh ka mõned uushooned.
- 7) Ala kohta võiks olla mitmeid erinevatel perioodidel koostatud inventeerimisi ja planeeringuid, mis peegeldavad ilmekalt varasemate perioodide suhtumist ja kavatsusi puitasumite suhtes.



Joonis 1. Näidisala asukoht Kalamajas

Võttes arvesse eelpool loetletud tingimusi valisin uurimisaluseks näidisalaks kolm kvartalit



Kalamaja keskel. Näidisala piirneb Soo, Graniidi, Kalevi, Valgevase, Tööstuse ja Vana-Kalamaja tänavatega. Alal asub nii renoveerimata kui renoveeritud maju – viimaste hulgas esineb ajastutruud restaureerimist ja ka majade välisilmel moonutatavaid ümberehitusi. Hoonestus koosneb põhiliselt puidust kortermajadest: valdava osa moodustavad tsaariaegsed elamud, aga esineb ka 1920ndatest-30ndatest pärit maju ja uushooneid.

Ainus mälestis näidisalal on Kalju kirik, elamute seas mälestisi ei esine. Ala ei ole ka ühegi olulise tõmbekeskuse ega puhkeala vahetus läheduses, kus võiks hoonete renoveerimise aktiivsuse panna eelkõige pargi- või merevaate arvele.

Liiklustiheduse osas on ala ehk veidi keskmisest koormatum, sest seda läbivad tiheda liiklusega Soo ja Tööstuse tänav, kuid võrreldes nt Luise tänava või Narva maanteega, mis samuti läbivad miljööalaid, ei ole liiklus siiski keskkonda oluliselt halvendav.

Lõunapoolne osa näidisalast on olnud miljööala staatuses juba alates 2001. a, kui Tallinnas määrati linna üldplaneeringuga esimesed miljööalad. Põhjapoolne osa on alates 2005. a olnud Kalamaja ehitusmäärusega hõlmatud alas, mida küll ametlikult ei kehtestatud, kuid mille alusel ometi ehitustegevust suunati. Alates 2006. a koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga on kavas kogu ala haarata miljööala piiresse ning linna tasandil (Linnaplaneerimise ametis, Kultuuriväärtuste ametis) suhtutakse alasse juba aastaid kui "kavandatavasse miljööalasse", rakendades siin samu põhimõtteid kui juba ametlikult kehtestatud miljööalal näidisala lõunapoolses osas.

Näidisala on tervikuna inventeeritud 1991. a „Kalamaja linnajao arhitektuuri-ajalooline uurimuse“ raames, mille koostas AS Vana Tallinn Tallinna Põhja Rajoonivalitsuse tellimisel. Näidisala on hõlmanud vastandlikud planeeringud 1980ndate lõpust ja 1990ndate algusest: Kalamaja detailplaneering (RPI Eesti Projekt, 1986. a) ja Kalamaja raamplaneering (Koot & Koot 1994. a) ning alale jääb mitu väiksema ulatusega detailplaneeringut hilisemast ajast.

Üldiselt esindab näidisala Tallinna miljööalaid hästi ning seda analüüsidest võib teha mitmeid järeldusi puitasumeid puudutavate varasemate kavatsuste ja Tallinna miljööalade hetkeolukorra kohta.

Lisaks sellele, et näidisala on Tallinna miljööalade kontekstis piisavalt representatiivne, on boonuseks see, et käesoleva töö autor käis 2011. a rahva ja eluruumide loenduse ajal enamikus piirkonna hoonetest loendajana, ning omab seetõttu rohkelt taustateadmisi piirkonna elanikest ja

nende elu-olust, mis aitavad kogutavaid andmeid lahti mõtestada. Rahvaloendajana oli keelatud andmete kogumine või salvestamine muul otstarbel kui loenduse läbiviimiseks ning seetõttu ei ole töö koostaja valduses enam täpseid loendusandmeid majade või korterite kaupa. Taustateadmised hoonete sees valitsevast pildist ja elanikest tuginevad seetõttu vaid mälule.

### **3.2. Varasemad hinnangud ja plaanid näidisalal**

Näidisala on hoonestatud põhiliselt 19. sajandi lõpust ja 20. sajandi algusest pärit majadega, aga kui vaadata erinevatel aegadel koostatud planeeringuid ala kohta, oleks võinud tänaseks olla pilt hoopis teistsugune.

1932. a ehitusmäärusega<sup>140</sup> oli alal lubatud puithoonestus ja kruntide täisehitus kuni 40%. Puu- ja segaehitised võisid olla kuni 25,6 m pikad, ja kuni 11 m kõrged arvestades kõnniteest kuni ülemise korruse laeni. Ehitusmääruse juurde käiva kaardi järgi oli kavandatud ka Kalevi tänava pikendus Valgevase tänavani, mida siiani ei ole välja ehitatud.<sup>141</sup> Praegune olukord vastab endiselt enam-vähem 1932. a ehitusmäärusele, ainult osa kruntide täisehitusprotsent on suurem.

1935. a ehitusmäärusega<sup>142</sup> oli samuti alal lubatud puithoonestus, kuid kruntide täisehitus oli lubatud ainult 25% ulatuses. Kivimaja puhul loeti maja pinnaks 75% selle tegelikust pinnast, seega kivimaja ehitamisel sai krundi täis ehitada kuni 31%. Puu- ja segaehitised ei tohtinud olla üle 25,6 m pikad, üle 15 m laiad ja üle 8,5 m kõrged (ülemise korruse laeni). Seega 1935. a ehitusmäärusega vähendati oluliselt puithoonete lubatud tihedust ja hoonete kõrgust, kivihoonete puhul suurema täisehitusprotsendiga üritati motiveerida maaomanikke eelistama kivimaja ehitust. Ainus kivimaja, mis näidisalale kerkis, oli Vana-Kalamaja 17. 1935. a ehitusmäärus ei jõudnud oma mõju ehituslikule keskkonnale eriti avaldada – juba varasemast ajast pärit tihedam puithoonestus jäi alles ning kruntide täisehitusprotsendid valdavalt ületavad 1935. a antud piirmäära.

Nõukogude-aegsed generaalplaanid keskendusid üldiselt uute elamualade kavandamisele ja seda, kuidas olemasolevate kvartalite hoonestus välja hakkab nägema, ei täpsustanud. Esimene täpne planeering Kalamaja hoonestuse kohta oli Kalamaja detailplaneerimise projekt, mille koostas 1986.

<sup>140</sup> *Tallinna ehitusemäärus*. Riigi teataja nr 59, lk 722-738.

<sup>141</sup> Tallinna linna plaan : kuulub Riigi teataja nr. 59, 1932. a. avaldatud linna Ehitusmääruse juurde.

[http://tallinn.ester.ee/search~S1\\*est?/.b1609004/.b1609004/1,1,1,B/1856~b1609004&FF=&1,0,,1,0](http://tallinn.ester.ee/search~S1*est?/.b1609004/.b1609004/1,1,1,B/1856~b1609004&FF=&1,0,,1,0)

<sup>142</sup> *Tallinna linna ehitusemääruse muutmise määrus*. Riigi Teataja nr 84, 1934. lk 1999-2007. Kaart:

[http://www.tarkvarastudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-1298.htm](http://www.tarkvarastudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-1298.htm)

a RPI Eesti Projekt arhitekt Irina Raua juhtimisel.<sup>143</sup> Sellele eelnes väga põhjalik eeltöö: „Kalamaja elurajooni rekonstrueerimise sotsiaalmajanduslikud alused“, Silvi Lindmaa koostatud „Olemasoleva hoonestuse ülevaade ja hinnang muinsuskaitsealises aspektist, rekonstrueerimistingimused, fotomaterjal projektidest ja hoonestusest“ ja „Elamuehitus: sotsiaalselt otstarbekad arengusuunad“.

Muinsuskaitsealises aspektist antud hinnangus loeti silmapaistvamateks puithooneteks Kalamajas põhiliselt kivitrepikojaga maju ja erilise kujundusega fassaadidega hooneid. Näidisalal hinnati silmapaistvateks:

-Tööstuse 2, 4, 6, 8, 10 (kõik määrati detailplaneerimise projektis säilitatavateks ja on säilinud. Miskipärast ei olnud väärtuslike hoonete nimekirjas Tööstuse 12, mis on selles majadereas kõige esinduslikumate korterite ja verandaga);

-Vana-Kalamaja 25 (määrati detailplaneerimise projektis siiski teises järgus lammutatavaks hooneks, jäi seetõttu tühjalt seisma ja lammutati 2005. a);

-Vana-Kalamaja 21 (määrati detailplaneerigus siiski teises järgus lammutatavaks, hävis 1988. ja 1994. aasta vahel);

-Tööstuse 17 (säilinud. Ei asu 17. kvartalis<sup>144</sup>, mida hakati esimesena rekonstrueerima);

-Tööstuse 19 / Graniidi 9 (säilinud. Ei asu 17. kvartalis, mida hakati esimesena rekonstrueerima);

Arvestades, et näidisalal on 67 vana maja ja 1980ndatel oli neid mõnevõrra rohkemgi, on hoonete hulgast „silmapaistvaid“ valitud väga väike hulk (vaid 9). Raske on mõista toonaseid valikukriteeriume – miks mõned väga uhke dekooriga ja suuremate korteritega majad loetelust välja jäid, samas kui silmapaistvaks nimetati nt Graniidi 9 pisikeste kööktubadega ning vägagi tagasihoidliku fassaadiga maja. Sellest oluliselt silmapaistvamaid ja uhkemaid hooneid võib näidisalalt leida rohkesti: näiteks Kalju 4, Graniidi 1 ja 5, Soo 35 ja 37 jne.

Kalamaja detailplaneerimise projekti sotsiaal-majanduslike aluste lisana koostati ka nimekirjad kõikide olemasolevate hoonete põhiandmete ja seisukorra hinnangutega. Näidisala hoonete füüsilise kulumuse hinnangud on näidatud lisas 6. Keskmiseks füüsiliseks kulumuseks hinnati 44,3%. Hoonete seisukorra hinnangud varieerusid päris suures vahemikus: 12% - 68%. Väikseim kulumus hinnati olevat Kalevi 22 hoonel, suurim Tööstuse 18-l. Tööstuse 18 on endiselt kasutuses, vahepeal

<sup>143</sup> *Kalamaja elurajooni detailplaneerimise projekt*. RPI Eesti Projekt, Tallinn 1986.

<sup>144</sup> Kalju, Soo, Vana-Kalamaja ja Tööstuse tänavate vaheline kvartal.

on pandud küll uus katusekate, fassaadilaudis ja aknad.

Kalamaja detailplaneeringu koostamise ajal oli Kalamajas kokku u 241 000 m<sup>2</sup> üldpinda ja 12 000 elanikku. Planeeringuga kavandati lammutada kokku 127 000 m<sup>2</sup> üldpinnaga hooneid, säilitada 114 000 m<sup>2</sup> hooneid (neist 2300 m<sup>2</sup> ka rekonstrueerida,) uut pinda kavandati 229 000 m<sup>2</sup> ja kokku pidi peale uuenduskuuri rajoonis olema piisavalt ruumi 15 800-le inimesele – 340 000 m<sup>2</sup>.

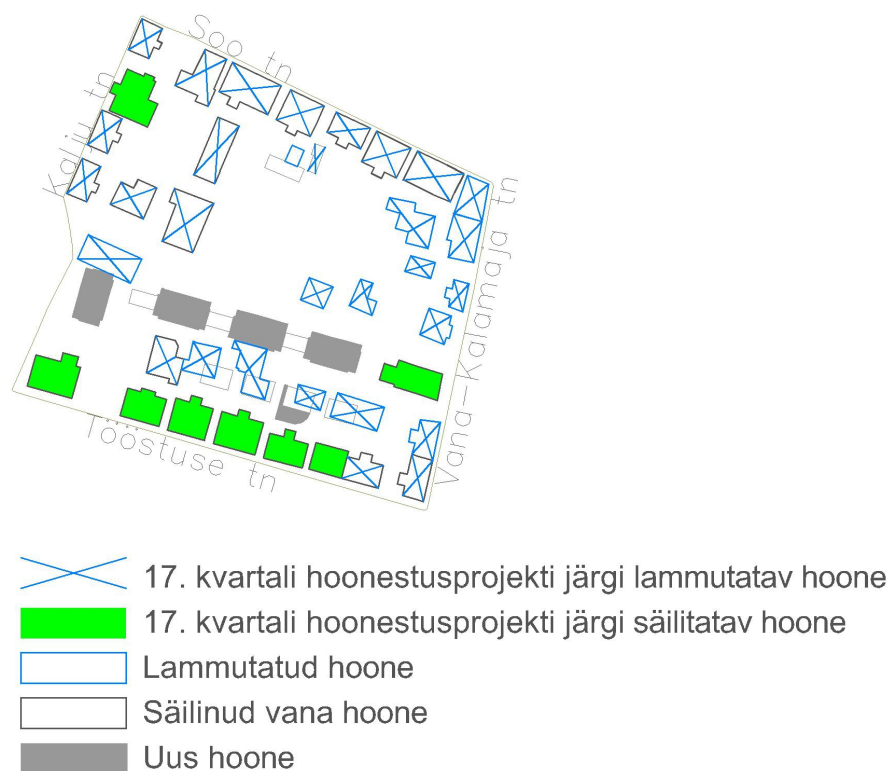
Seejuures 17. kvartalis, millest projekteerimist ja ehitamist alustati, kavandati detailplaneeringuga olemasolevast 12 051 ruutmeetrist lammutada 8 885 m<sup>2</sup>, rekonstrueerida 2 386 m<sup>2</sup>, säilitada olemasoleval kujul 780m<sup>2</sup> ja ehitada juurde 11 560 m<sup>2</sup> üldpinda. Rekonstrueerimiseks olid ette nähtud Tööstuse tn äärsed nn Lenderi majad, mis kavandati kohandada avalikeks funktsioonideks. Kokkuvõttes pidi 17. kvartalis üldpind suurenema kõigest u 300 m<sup>2</sup> võrra – eesmärk ei olnud mitte tihendada, vaid pigem kaasajastada hoonestust.

Kalamaja detailplaneeringut küll lõplikult ei kooskõlastatud, osaliselt avalikkuse vastuseisu, osaliselt vähese põhjalikkuse tõttu uute hoonetüüpide osas, kuid selle alusel alustati ometi 17. kvartali hoonestuse projekteerimist ja ehitamist. Projektid koostati kahes osas: 17. kvartali hoonestamise I järk (1988. a) ja II järk (1991. a).

I järk puudutas kvartali lõunapoolset osa, selle alusel lammutati seitse elamut: Kalju 7, Vana-Kalamaja 19, Tööstuse 8 hoovimaja, Tööstuse 6 hoovimaja, Tööstuse 4 hoovimaja, Vana-Kalamaja 15 hoovimaja ja Vana-Kalamaja 21 hoovimaja. Lammutada plaaniti ka Tööstuse 10 hoovimaja, kuid see jäi miskipärast alles. Lammutatud majade asemele ehitati neli uut elamut koos garaažidega: Kalju 7, Kalju 7a, ja Vana-Kalamaja 17a, Vana-Kalamaja 17b.

Teises järgus oli ette nähtud lammutada kogu kvartali põhjaosa hoonestus, välja arvatud Kalju kirik, laiendada Soo tänavat ja ehitada uus 4-korruseline hooneterida Soo tänava äärde.

## Lammutused ja lammutusplaanid 17. kvartalis



*Joonis 2. 17. kvartali tihedus 1930ndatel, lammutatud hooned ja Kalamaja detailplaneeringu alusel koostatud hoonestusprojektidega kavandatud lammutamised.*

Võrreldes detailplaneeringuga oli hoonestusprojektides mõningaid muudatusi. Kuigi detailplaneeringus oli ette nähtud Tööstuse 12 lammutada ja krundile rajada haljasala, jäeti hoonestusprojektis see siiski säilitatavaks. Samuti muudeti hoonestusprojekti tegemisega kvartali keskel hoonete paigutust – kui algselt pidi tekkima enam-vähem perimetraalse hoonestusega uus tänav, siis hoonestusprojektis jäeti traditsiooniline tänavajoon välja kujundamata ja osa elamute asemel hakati kavandama osaliselt maa-alust garaaži.

Vastasseis planeeringuga kavandatule oli kohaliku elanikkonna seas äge – selle vastu võitlemiseks moodustati Kalamaja Elukeskkonna Säilitamise Selts, mis muuhulgas hakkas välja andma ka oma ajalehte „Kalamajaleht“. Lehe esimesest numbrist lõviosa võtab enda alla ülimalt kriitiline artikkel, milles nõutakse, et uute elamute ehitamisel oleks õigus sinna korterid saada piirkonna põliselanikel, Vana-Kalamaja 20a eksperimentaalelamut sõimatakse „hobuse unenäoks“ ja kritiseeritakse seda, et uute elamute ehitusega kaasnes rohkem lammutusi kui uusi kortereid.<sup>145</sup>

<sup>145</sup> Randloo, T. *Päikesepaiste... kellele?* Kalamajaleht nr 1. 20. mai 1989.

Kalamaja detailplaneering kaotas Eesti iseseisvuse taastamisel oma aktuaalsuse, kuigi 1992.-3. a viidi I järgus kavandatud elamute ehitus siiski lõpule. Kui detailplaneeringu järgi oleks ehitamist jätkatud, oleks 17. kvartali hoonestus selline, nagu näidatud illustratsioonil 4.

Suhtumist puithoonestusse hakkasid 1990ndate algupoolel muutma ka kontaktid Põhjamaadega, kus vähesed säilinud analoogsed kvartalid olid kõrgelt hinnatud. Näiteks 1992. aastast on säilinud pikk kiri Tallinna linnavõimudele Kalamaja külastanud Göteborgi arhitektidelt, kes rõhutasid, et „Kalamaja puuhoonestus on kultuuriajalooliselt kõrgema klassi väärtusega piirkond, ka Euroopa perspektiivist vaadatuna“ ja soovitasid tungivalt vanade majade lammutamist mitte jätkata. Nad olid kohtunud ka abilinnapeaga, kes oli lubanud, et Kalamaja detailplaneering ongi juba „kalevi alla pandud,“ ja paljude inimestega, kes „olid suundunud Kalamaja säilitamisele, ja on väga huvitatud ekoloogiliste lähtekohtadega uuendamise teostamisest.“ Kirjas tehti mitmeid ettepanekuid, kuidas piirkonda korrastama asuda.<sup>146</sup> Vastuskirjas lubas Tallinna Linnaplaneerimise ameti juhataja, et kavandatakse ühe kvartali hoonete osalist remontimist ja detailplaneerimisprojekti korrektuuri koostamist.<sup>147</sup> Linna kulul remondi tegemisest 1990ndate alguses järgi ei ole, kuid Kalamaja detailplaneeringu järgi lammutamist ja ehitamist tõepoolest enam ei jätkatud – see oleks majade tagastamise ja erastamise ajal ka väga keeruline olnud. Selle asemele lasti koostada Kalamaja raamplaneering.

Kalamaja raamplaneeringuga<sup>148</sup> enam mingeid lammutusi ette ei nähtud, igale kvartalile anti juhtfunktsioonid, maksimaalne krundi täisehitusprotsent ja korruselisus. Vaadeldav näidisala oli määratud valdavalt äriefunktsioonis alaks kontorite ja korruselamutega, lubatud täisehitusprotsent oli 45%, korruselisus kahes läänepoolses kvartalis 2,5 ning 17. kvartalis 3-4. Ehitustiheduse piirmäärad olid raamplaneeringus mõnevõrra kõrgemad kui miljööala ehitusmääruses või kaitse- ja kasutustingimustes, kuid ka raamplaneeringut järgides oleks tulemus olnud üldjoontes sarnane miljööala kehtestamisega.

Peale Kalamaja raamplaneeringut mõjub 1998. a Tallinna üldplaneeringu eeltööna valminud Pelgulinna ja Kalamaja asumid puitelamute tehnilise seisukorra iseloomustus väga ootamatu pöördena puitarhitektuuri käsitlemises.<sup>149</sup> See ei ole õnneks piirkonna arengule mingit mõju avaldanud, kuna seda ei avalikustatud. Samas on toonaste hinnangute võrdlemine tänapäeva

<sup>146</sup> Conny Jerkbrant ja Lena Falkheden. *Kalamaja – puumajalinnaosa Tallinnas. Lühike reisikirjeldus*. 5. oktoober 1992. Kiri on säilitatud TLPA arhiivis Kalamaja detailplaneerimise projekti materjalide juures.

<sup>147</sup> Kiri nr 1/III-2/48 15.02.1993.a. Alla kirjutanud Peeter Raudnagel.

<sup>148</sup> *Kalamaja raamplaneering. Üldplaneerimise põhimõtted ja osalises mahus detailplaneerimine koos krundijaotusplaaniga*. Arhitektuuribüroo Koot&Koot, Tallinn 1994.

<sup>149</sup> Selle sisu on üldisemal tasemel kirjeldatud peatükis 2.2.

olukorraga on õpetlikuks näiteks, et vanade majade püsivust ei tasu alahinnata.

Puitelamute seisukorra hindamisel on muuhulgas määratud nende füüsilise kulumuse protsent ja „füüsilise säilivuse orienteeruv tähtaeg.“<sup>150</sup> Oma füüsilise säilivuse tähtaja peaks näidisalal praeguseks juba ületanud olema: Valgevase 4 ja 4a, Vana-Kalamaja 25, Kalevi 22 ja 24, Graniidi 9, Kalju 5 ja 5b, Soo 25/1 ja 25/2, 23, 21, 19, 17, Tööstuse 20 ja 20a, 22, Graniidi 5/1 ja 5/2, 3, Soo 37b, Kalju 4, Kalju 6 ja 8.

Nendest on lammutatud ainult Vana-Kalamaja 25 – see määrati Kalamaja detailplaneeringuga lammutatavaks, jäi pikalt tühjana ja omanikuta seisma, ning lammutati 2004.a. Õigusjärgsele omanikule tagastati 2005. a ainult vundament.

Ülejäänud hooned on kõik endiselt kasutuses, enamus ka osaliselt või täielikult renoveeritud. Märkimisväärne on see, et mitmete hoone puhul ei olegi kuigi ulatuslikke töid tehtud, kuid tänapäeval, peale mõõdukas renoveerimist, võib hinnata nende seisukorda rahuldavaks või lausa heaks. Näiteks hoonel Kalju 4, mille kulumuseks hinnati 1998. a 55% ja füüsilise säilivuse tähtajaks 2005. a, on siiani säilinud algne laudis, välisüks, osaliselt algsed aknad ja ka Nõukogude-aegne eterniitkatus. Sisuliselt on hoone fassaade vaid remonditud ja üle värvitud, aknaid restaureeritud ja osaliselt välja vahetatud – st hoone korrastamiseks oli vajalik pigem normaalne hooldusremont, mitte kapitaalne rekonstrueerimine. Majas oli algselt ja on endiselt neli korralikku üle seitsmekümne ruutmeetri suurust korterit, mida pole olnud tarvis kokku ehitada ega jagada.<sup>151</sup> Tagantjärele on väga raske mõista, miks sellist elamut niivõrd halvas seisus ja moraalselt kulunuks hinnati.

Hoolimata hävitavatest hinnangutest puumajade seisukorrale, siiski miljööalad kehtestati ja seejärel hakati lähtuma juba hoopis teistsugustest väärtuskriteeriumidest ja hinnangutest. Näiteks sellelesamale Kalju 4 hoonele koostati 2002. a välisviimistlusplass, millega nähti ette hoone välisilme autentsena säilitamine ja restaureerimine. Selle järgi on omanikud ka toiminud – ja ilmselt ei tuleks nüüd enam kellelgi pähe arvata, et hoone oleks pidanud juba 2005. a oma „füüsilise säilivuse tähtaja“ ületama.

Peale miljööalade kehtestamist hakati koostama ehitusmääruseid piirkondades täpsemate ehitustingimuste seadmiseks. Kalamaja ehitusmäärus<sup>152</sup> küll ametliku kehtestamiseni ei jõudnud,

<sup>150</sup> Töös ei ole selgitatud, mida see täpselt tähendab. Ilmselt võib seda tõlgendada tähtajana, milleni hoone säilib. Näidisala hoonetele antud hinnanguid vt tabelist lisa 6

<sup>151</sup> Vastavalt Ehitisregistri andmetele on hoones endiselt neli korterit suurustega: 74,3 m<sup>2</sup>, 75,4 m<sup>2</sup>, 74,2 m<sup>2</sup>, 74,9 m<sup>2</sup>.

<sup>152</sup> *Kalamaja ehitusmäärus*. Tallinna linnavalitsuse eelnõu nr 403.

kuid selle sisu peegeldab siiski olulisi suundumusi Kalamaja hoonestuse käsitlemisel.

Kalamaja ehitusmäärusega lubati vaadeldaval näidisalal 17. kvartalis 40% täisehitust ja teistes kvartalites 30%, kõrguspiirang oli kogu alal 12m. Seega võrreldes Kalamaja raamplaneeringuga vähendati mõnevõrra lubatud hoonestustihedust ja kõrgust.

2006. a algatatud Põhja-Tallinna üldplaneeringu Kalamaja miljööala kaardil on näidisalal 17. kvartalis endiselt täisehitusprotsent 40%, teistes kvartalites 25-30%. Hoonete kõrgus on kogu alal 2+1 korrust, st kaks täiskorrust ja katusekorrus. Võrreldes ehitusmäärusega on võimalikke ehitusmahte veel mõnevõrra vähendatud.

Kalamaja ehitusmääruse kaardil olid paljud majad, mis praegu koostatavas üldplaneeringus on märgitud miljööväärtuslikeks, hinnatud vähemväärtuslikeks.<sup>153</sup> Ehitusmääruse kaardil oli näidisalal vähemväärtuslike hooneid 16: neist üks on nüüdseks lammutatud (Vana-Kalamaja 27, mis oli pikalt tühjalt seisnud ja mitu korda põlenud), kaks moonutavalt ümber ehitatud ja üldplaneeringu kaardil juba uushooneteks märgitud (Tööstuse 14 ja Kalevi 22 hoovimaja.) Kõik ülejäänud on märgitud uuel kaardil miljööväärtuslikeks. Üldplaneeringu kaardil on näidisalal nüüd „vähemväärtuslikuks“ hinnatud vaid üks hoone – Soo 17. Tegelikult peaks ka selle hinnangu ära muutma, sest varem väga kehva seisu tõttu vähemväärtuslikuks hinnatud hoone on terviklikult rekonstrueeritud ja on nüüdseks välimuse järgi „miljööväärtuslik,“ sisu poolest „uushoone.“

Samuti on seitsme hoone väärtushinnang muudetud „miljööväärtuslikust“ „väga väärtuslikuks“ – need on põhiliselt majad, millel on veel säilinud algne fassaadilaudis.

Ilmselt on väärtushinnangute tõstmine õige suund, sest „vähemväärtuslikele“ hoonetele tehtud ulatuslikumad ümberehitused ei ole piirkonda vääristanud. Kui varem võis olla küsimuseks, kas ka neid lihtsama või rikutud välisviimistlusega hooneid peab tingimata säilitama (mida miljööväärtuslikuks märkimine eeldab), või võiks nende asemele lubada pigem head uut arhitektuuri, siis praktika näitab, et lammutama ei hakata neid niikuinii. Pigem on küsimus selles, kas neid rekonstrueeritakse ajaloolise hoone välisilmet säilitades ja taastades nagu miljööväärtuslikule hoonele kohane või mitte.

Selgitus, miks olemasolevaid hooneid üldjuhul enam lammutama ei kiputa, on näidisalalt võtta sellesama „vähemväärtusliku“ Soo 17 hoone näitel. Linn müüs selle krundi enampakkumisel 2011. aasta alguses lõplikult kehtestamata, kuid praktiliselt valmis detailplaneeringuga uue elamu

---

<sup>153</sup> Vt lisa 6.



ehitamiseks – vana maja säilitamise kohustust ei olnud. Krundi ostnud arendusfirma ei hakanud aga planeeringus kujutatud mastaapse maa-aluse parklaga uut maja ehitama, vaid otsustas ulatuslikult põlenud ja juba aastakümneid peatselt lammutatavaks peetud hoone rekonstrueerida. Arendaja selgitas oma otsust sellega, et küllaltki väiksemahulise uue maja ehitus, kui sellega kaasneb maa-aluse parkla nõue, ei tasu end ära. Ta arvas ka seda, et „kes juba Kalamajja elama tahab tulla, see otsib ikka ajalooõngu“, ja lootis, et ostjaid on ehk kergemgi leida, kui elamu on rekonstrueeritud vana, mitte päris uus. Soo 17 on elav tõestus, et vana maja on võimalik ja mõistlik renoveerida isegi siis, kui see on tehniliselt väga halvas olukorras. Ilmselt see siis ei ole uue ehitamisest kallim, kui arendusfirmal oli kehtestamisvalmis detailplaneering käes, tehti kalkulatsioonid ja visati see kõrvale. Ka ajaline faktor mõjutab oluliselt uue hoone kavandamise tasuvust – Soo 17 detailplaneeringu menetlus venis seitse aastat, aga krundi ostust ehitamise alustamiseni rekonstrueerimisprojektiga läks vaid pool aastat.<sup>154</sup>

### **3.3. Hoonestuse tihendamise miljööala tingimustes**

Kuigi miljööaladel kehtivad piirangud mitte ainult hoonete välisviimistluse, vaid ka tihendamise võimaluste osas, on võrreldes nõukogude-aegse Kalamaja detailplaneeringuga tihendamisvõimalused tegelikult oluliselt suuremad. Otsides Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu Kalamaja miljööala kaitse- ja kasutustingimuste järgi võimalusi näiteks 17. kvartalit tihendada, saab järgmised tulemused:

-Vana-Kalamaja 25 ja 23 kruntide liitmisel on võimalik sinna ehitada kaks uut maja (detailplaneering on juba menetluses, kavandatud maapealne brutopind kokku 1300 m<sup>2</sup>, st umbes 1000 m<sup>2</sup> eluruume);

-Vana-Kalamaja 21 krundile on planeeritud ja käesoleva töö kirjutamise ajal juba ehitatud üks uus maja (detailplaneering kehtestatud 2006. a, hoones on 9 korterit, kokku 568 m<sup>2</sup> + 1 äripind 102 m<sup>2</sup>);

-lisaks on Soo 23, Soo 21 ja Tööstuse 12 hoovid piisavalt suured, et neisse kavandada kuni 250 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga majad. Need võivad mahutada kokku umbes 1200 m<sup>2</sup> eluruume;

-umbes pooltel majadel on katusealused juba välja ehitatud, kuid pooltel on võimalik veel sinna

---

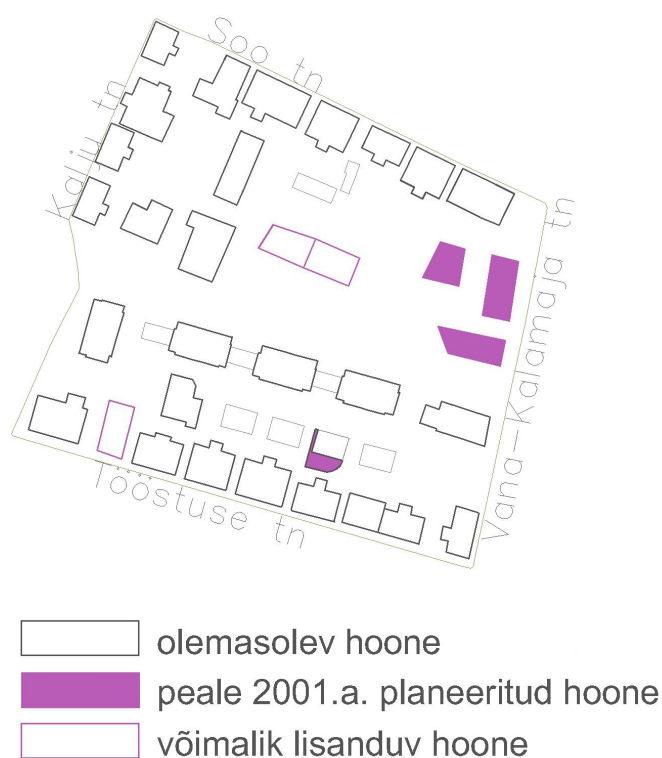
<sup>154</sup> Talk, T. *Kaks puumaja nurga peal*. Kalamajakas nr 2, detsember 2011.

laienedes eluruume laiendada. 17. kvartalis on veel 17 majal võimalik katusekorrus kasutusele võtta, mis annab juurde üle 2000 m<sup>2</sup> eluruumide pinda.

Seega väga ümmarguselt arvatades, arvestamata soklikorrustele laiendamise ja hoovi poole juurdeehituste tegemise võimalustega, peaks praegu olema võimalik 17. kvartalis olemasolevale 15 000 m<sup>2</sup>-le juurde ehitada vähemalt 4700 m<sup>2</sup> eluruumide pinda – seega kokku oleks kvartalis ligi 20 000 m<sup>2</sup> eluruume.

Võrdluseks: Kalamaja detailplaneeringu alusel koostatud I ja II järgu hoonestusprojektide järgi pidi 17. kvartalisse tulema kokku 11 200 m<sup>2</sup> eluruume. Praegusest rohkem oli ette nähtud ehitada garaaže, samuti kaks kaupluseruumi. Äriruume on võrreldes nõukogude-aegse detailplaneeringuga näidisalal mõnevõrra vähem, kuigi paberil on neid justkui rohkem – Vana-Kalamaja 21 uus hoone pidi detailplaneeringu järgi tulema 100% ärifunktsioonis, kuid tegelikult müüakse sinna kortereid.

### Võimalikud uued ehitusmahud



Joonis 3. Kvartali tihendamise võimalused miljööala tigitumustes.

Kuigi arvestatavad tihendamise võimalused Kalamaja miljööalal on Põhja-Tallinna üldplaneeringus olemas, ei tõuse rahvaarv asumis ilmselt enam esimese Eesti iseseisvusperioodi või Nõukogude aja

tasemele, kuna tänapäeval peetakse normaalseteks elutingimusteks inimese kohta poole rohkem eluruumi. Kui veel 1985. a oli Tallinnas keskmine pinnaga kindlustatus 16,4 m<sup>2</sup><sup>155</sup>, siis 2012. a juba 30,3 m<sup>2</sup>.<sup>156</sup>

#### 17. kvartali hoonestusskeem



- 1. elamugrupi projekti järgi ehitatud hoone
- hoonestusprojektiga kavandatud hoone
- 17. kvartali hoonestusprojekti järgi säilitatav hoone
- olemasolev hoone

*Joonis 4. Kalamaja detailplaneeringu alusel koostatud hoonestusprojektidega kavandatud hoonestuse skeem 17. kvartalis.*

1926. a elas Kalamajas 15 640 inimest;

1934. a 16 884 inimest;

1967. a 15 700 inimest;

1985. a 12 158 inimest;<sup>157</sup>

2012. a 8 620 inimest;<sup>158</sup>

Samas on Kalamaja ümber asuvate vanade tööstusalade elamu- ja äripiirkondadena kasutusse võtmisel potentsiaali piirkonna elanike arvu tõstmiseks rohkem kui kahekordseks.<sup>159</sup> Sellest

<sup>155</sup> Kalamaja elurajooni detailplaneerimise projekt. Kalamaja elurajooni rekonstrueerimise sotsiaalmajanduslikud alused. RPI „Eesti Projekt“, 1986.

<sup>156</sup> Tallinn arvudes 2012. Tallinna linnavalitsus, 2012.

<sup>157</sup> Kalamaja elurajooni detailplaneerimise projekt. Kalamaja elurajooni rekonstrueerimise sotsiaalmajanduslikud alused. RPI „Eesti Projekt“, 1986.

<sup>158</sup> Tallinn arvudes 2012. Tallinna linnavalitsus, 2012.

<sup>159</sup> Seitsme suurema kehtestatud ja menetluses detailplaneeringuga Kalamaja ümber on kavandatud piirkonda üle poole miljoni ruutmeetri elamu- ja äripindu, sh üle kolmesaja tuhande ruutmeetri eluruumi – piisavalt 10 000 uuele

hoolimata ei ole asumisse ega selle vahetusse lähedusse planeeritud üld- ega detailplaneeringutega ühtegi uut koolimaja. Loomulikult ei pruugi kogu tihendamispotentsiaal realiseeruda, kuid lubades miljööalal ja selle ümber sedavõrd intensiivset tihendamist, oleks ettenägelik broneerida igaks juhuks ka elanikkonna kasvu tõusuga proportsionaalselt ruumi vajalike munitsipaalasutuste nagu uute koolide ja lasteaedade jaoks. Kalamajas seda tehtud ei ole – juba 2006. a seisuga<sup>160</sup> ei olnud Kalamajas ega selle ümber mitte ühtegi vakantset munitsipaalmaa krunti. Seetõttu on oht, et kui tihendamine järjest jätkub, tekib kohalikus koolis ja lasteaedades kohtade puudus ning üha enam sõidutatakse lapsi teistesse linnaosadesse, mis soodustab autostumist ja tekitab ummikuid, hävitades seda meeldivat vaikset aedlinnamiljööd, mille pärast Kalamajja algselt tuldi.

Teine oluline probleem miljööala tihendamisel on see, et vanad detailplaneeringud kehtivad tähtajatult. Nii võivad ikka veel realiseeruda 1990ndate lõpus ja 2000ndate alguses kehtestatud detailplaneeringud, milles ettenähtud mahud miljööala praeguste tingimuste ja arusaamadega kuidagi kokku ei lähe. Ainus viis seda muuta on tuua planeerimisseadusesse detailplaneeringute kehtivus- või uuesti läbivaatamise tähtaeg.<sup>161</sup>

### **3.4. Näidisala inventeerimise metodoloogia**

Näidisala inventeerimisel ja analüüsimisel uurin iga elamut ja krunti eraldi, tuginedes Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivimaterjalidele, Ehitisregistrist ja Tallinna Õigusaktide Andmebaasist avalikult kättesaadavale infole ja kohapeal läbiviidud välisele vaatlusele.

Iga elamu ja krundi kohta koostatud inventeerimislehti, mis sisaldavad arhiivi- ja registriandmeid, töö koosseisu ei ole lisatud, sest need lisaks umbes sada lehekülge kuiva andmestikku ja töö maht väljuks magistritöö piiridest. Hoonete ja kruntide kohta kogutud vaatlusandmetest ning võrreldavatest arhiivi- ja registriandmetest on koostatud ülevaatlik tabel, mis on esitatud lisana 6. Juhul, kui krundil on mitu elamut või elamuna kasutatavat abihoonet, on iga hoone tabelis eraldi välja toodud. Lisaks on tabelis välja toodud praegu hoonestamata krundid ja elamumaa-krundid, millel asub praegu mitte-elamu.

---

elanikule.

Vaadeldud planeeringud: DP030970, DP 019130, DP 016580, DP002040, DP022230, DP002770, DP012450

<sup>160</sup> Kaart „Põhja-Tallinna erinevad maaomandivormid.“ Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu lähtematerjal. <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/g6456s39670>

<sup>161</sup> Talk, T. *Kalamajast, mitme nurga pealt*. Sirp, 18.V 2012.

Näidisalal asuvatest hoonetest on ainult üks selline, millel ei ole ja pole kunagi olnud elamufunktsiooni: Kalju kirik. See on ühtlasi ainus mälestis näidisalal. Erandlikkuse tõttu nii funktsiooni kui renoveerimise rahastamise ja korraldamise osas on kirik jäetud hoonete inventeerimisel välja – seega on inventeerimise objektideks ainult elamud, elamuks kohandatud abihooned ja hooned, mis on varem olnud elamud, kuid on nüüdseks saanud muu funktsiooni.

Elamute seisukorda on uuritud kahest aspektist: nende renoveerituse ulatust ja arhitektuuri-ajaloolist väärtust. Mõlemad on määratud välise vaatluse teel.

Elamute renoveerituse määra on vaadeldud selleks, et saada teada, kui palju ja milliseid hoonete osasid on vaadeldaval perioodil (2001-2012. a) renoveeritud. See näitab näidisalal olevate hoonete juures teostatud renoveerimistöde ulatust ja selle alusel on võimalik välja tuua, kui suur osa hooneid on juba renoveeritud, milliste hooneosade renoveerimist on elanikud pidanud kõige prioriteetsemaks, ja kui palju on neid hooneid, mida pole seni üldse renoveeritud.<sup>162</sup>

Vahetult enne Kalamaja miljööala kehtestamist ei ole näidisala hoonestust tervikuna inventeeritud, aga 2000ndate alguses ja keskel on TKVA töötajad enamuse alal asetsevatest majadest üles pildistanud.<sup>163</sup> Nende fotode alusel võib öelda, et 1990ndatel hoonete välisilmet puudutavaid ehitustöid peale mõnede akende vahetamise praktiliselt üldse ei teostatud. Seetõttu võib üldistades öelda, et kõik taasiseseisvumisaegsed renoveerimised ongi toimunud vaadeldaval perioodil 2001-2012. a.

Renoveerituse ulatuse hindamisel on vaadeldud viite hooneosa: välisfassaad, katus, välisüks(ed), aknad ja vihmaveesüsteem. Iga hooneosa, mis tundus visuaalsel vaatlusel olevat uus või hiljuti restaureeritud, andis hoonele ühe punkti ja nii on igal hoonel "hinne" nullist viieni, kus "null" näitab seda, et hoone eksterjööril ei ole vaadeldaval perioodil üldse puutunud ja "viis" näitab, et hoone on väljastpoolt terviklikult renoveeritud.

-Välisfassaadi eest sai punkti, kui fassaadil oli korrastatud ja värvitud vana laudis või peale Nõukogude aega paigaldatud uus laudis.

---

<sup>162</sup>Algselt üritasin määrata välisel vaatlusel hoonete tehnilist seisukorda, kuid see osutus võimatuks ülesandeks: mõned vaadeldaval perioodil paigaldatud uued laudised, katused ja eriti vihmaveesüsteemid näisid olevat juba halvas seisukorras, samas mõned vanad ukseid või laudised jällegi ka renoveerimata kujul üsna heas seisukorras. Katuste puhul on üldise põõningule minemata võimatu selgeks teha, kas see jookseb läbi või ei. Seetõttu sai uurimisküsimus ümber sõnastatud selliselt, et vaatlen hoonete renoveeritust - st seda, milliseid hooneosasid on 2001-2012.a. restaureeritud või välja vahetatud, ning seejuures ei ürita anda hinnangut nende praegusele tehnilisele seisukorrale.

<sup>163</sup> Kultuuriväärtuste ameti digitaalne fotokogu.

-Katuse eest sai punkti, kui katusekate oli uus – st mitte vana roostes plekk-katus ega ka nõukogude-aegne eterniit.

-Välisukse eest sai punkti, kui tänavalt nähtav(ad) välisuks(ed) olid kas restaureeritud ajaloolised ukсед, või uued, ilmselgelt hilisemad kui nõukogude-aegsed.

-Akende eest sai punkti, kui enamus kõikidest nähtavatest akendest olid uued või restaureeritud vanad aknad. Kui pooled või rohkemad nähtavad aknad on halvas korras, värvimata ja silmnähtavalt katkised nõukogude-aegsed või vanemad aknad, siis punkti ei saanud.

-Vihmaveesüsteemi eest sai punkti, kui kõik vihmaveerennid ja -torud olid remonditud või silmnähtavalt uued.

Arhitektuuri-ajaloolise väärtuse hindamisel vaatlesin samu hooneosaid: iga hooneosa, mis on säilinud originaal või taastatud ajastutruult ning hoonetüübile sobival viisil, andis ühe punkti.

-Välisfassaadi eest sai punkti, kui hoonel oli säilinud algne laudis / krohv, või oli teostatud uuem ajastutruu ja hoonetüübile sobiv välisviimistlus. Seejuures punkti ei saanud uue profileerimata või nõukogude-aegse lihtsustatud laudise eest, samuti välispidise soojustamise korral juhul, kui sellest on tekkinud laudisega kaetud hoonele ajalooliselt mitteomased aknapõsed.

-Katuse eest sai punkti, kui katusekatteks on valtsplekk või Klassik-tüüpi profiilplekk.

-Välisukse eest sai punkti, kui tänavalt nähtav välisuks oli algne või uus hoonetüübile sobiv puidust tahveluks.

-Akende eest sai punkti, kui enamus kõikidest nähtavatest akendest olid puidust paarisraamsed aknad, mis järgivad ajaloolist raamijaotust ja mingilgi määral profiile ja avanemissuundi. Seejuures pidid punkti saamiseks olema akna-avad olema ka algse kujuga, mitte Nõukogude ajal või hiljem hoonetüübile ebasobivalt laiendatud.

-Vihmaveesüsteemi eest sai punkti, kui hoonel on katusepealsed püstrennid ja sobivad ümmarguse või ristkülikukujulise läbilõikega vihmaveetorud.

Kuna ilmnes, et mõnel juhul on hoone välisviimistlus materjalide ja detailide osas küll igati ajastutruult ja hoonetüübile sobivalt renoveeritud, aga arhitektuuri-ajaloolist väärtust on vähendanud ebasobivad juurde- ja ümberehitused, on tasakaalu saavutamiseks hoonetele

moonutavate juurdeehituste eest antud ka miinuspunkte. Seejuures väiksemate moonutuste eest, nagu sobimatud rõdud-terrassid või akende kuju muutmine, sai ühe miinuspunkti. Suuremate eest, nagu korruse peale ehitamine, ebaloomulikult suur räästa tõstmine või uute mahtude lisamisega kogu hoone mahu ja välisilme muutmine, sai kaks miinuspunkti.

Sobivad ja mitesobivad lahendused on üksteisest eristatud vastavuse või mittevastavuse järgi Põhja-Tallinna linnaosa miljööväertuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimustele ja lähtudes oma kogemusest TKVAs ametnikuna projekte kooskõlastades. Seejuures on paratamatu, et hinnang on antud lähtudes tänapäeva kriteeriumidest, mitte neist, mis kehtisid ümberehituste teostamise ajal. Kindlasti ei ole eesmärgiks süüdistada 2000ndate alguse ametnikke, hooneomanikke või arhitekte sobimatute ümberehituste põhjustamises, vaid analüüsida erinevate piirangute, nende puudumise või eiramise tulemusi hoonete välisilme kujunemisel.

Elamute renoveerituse ulatuse hindamisel vaadeldakse töös ainult vanu elamuid, mitte uusi. Vastavalt Põhja-Tallinna üldplaneeringus koostatava Kalamaja miljööala kaardi legendile loetakse uushooneteks kõik peale 1960. aastat ehitatud majad. Põhja-Tallinna üldplaneeringu juurde kuuluval Kalamaja miljööala kaardil on näidatud uute hoonetena ka Kalevi 22 hoovimaja, Vana-Kalamaja 13 ja Tööstuse 14 / Kalju 10, mis tegelikult ei ole uued hooned, vaid tugevalt ümberehitatud vanad. Nende rekonstrueerimine on toimunud ümberehitusprojektide alusel ning nende konstruktsioonides on rohkemal või vähemal määral vana hoone endiselt alles. Seetõttu käsitlem neid antud uurimistöös vanade majadena. Samas linnaosa üldplaneeringu raames on põhjendatud näidata neid hooneid uutena – kindlustamaks, et neid ei hakata teiste vanade majade rekonstrueerimisel eeskujudena võtma.

Vaadeldaval alal on kokku 73 elamut (sh elamuks kohandatud abihooned ja hooned, mis on varem olnud elamud, kuid on nüüdseks saanud muu funktsiooni.) Nende hulgas on kuus uushoonet, seega on vanu elamuid, mille puhul saab vaadelda renoveerituse ulatust, kokku 67.

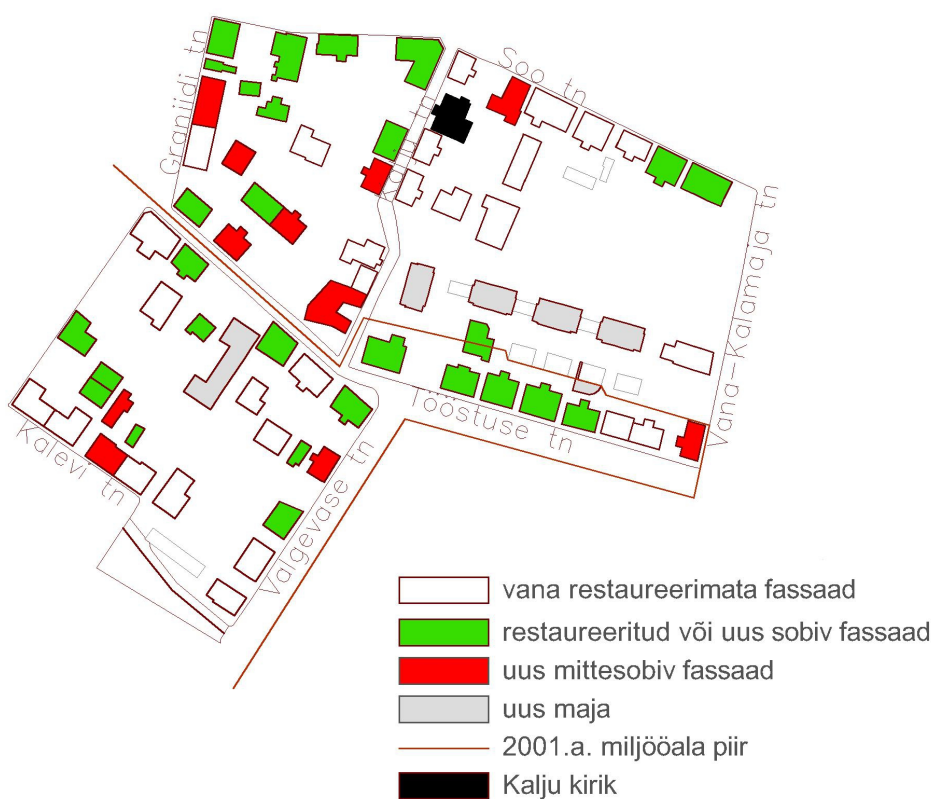
### **3.5. Fassaadide seisukord näidisalal**

Näidisalal asuvast 67 vanast elamust on fassaadid restaureeritud või uuendatud 39-l majal, seega veidi üle pooltel majadel. Praegune pooleldi renoveeritud ja pooleldi renoveerimata fassaadidega ala on nagu pooleldi täidetud klaas: kellele pooltühi, kellele pooltäis. Aga inimesele, kes ei ole esmakülastaja, vaid mäletab, milline oli piirkond viis või kümme aastat tagasi, saab see klaas olla ainult pooltäis ja selle kohal on selgelt näha ka kann, millest pidevalt vett juurde kallatakse. Veel

kümmekond aastat tagasi oli renoveeritud fassaadidega majade osakaal nullilähedane – vähemalt näidisalal ei ole arhiiviandmete ega fotode põhjal õnnestunud tuvastada ühtegi maja, mille välisseinu oleks korrastatud juba 1990ndatel. Kõikide 39 hoone puhul on fassaadide renoveerimine toimunud peale 2001. aastat, valdavas enamuses alles 2000ndate teisel poolel.

Nende 39 renoveeritud fassaadiga maja seast on 28 juhul säilinud algne laudis / krohv või teostatud uus ajastutruu ja hoonetüübile sobiv välisviimistlus. Seega üle 70% fassaadide renoveerimistest on olnud hoonete arhitektuuri-ajaloolist väärtust hoidvad ja veidi alla 30% on ajaloolisi hooneid moonutanud.

Fassaadid



Joonis 5. Fassaadide seisukord näidisalal.

Fassaadid, mida on moonutatud miljöölal või ehitusmääruse alal olles	
Valgevase 4	Ehitusluba 2004. a. Projektist on kinni peetud, aga projekti koostamisel TKVA märkustega soojustuse paksuse jm detailide osas ei arvestatud. Oli kehtiv miljööala.



Kalevi 22/1	Ehitusluba 2005. a. Projektist ei ole välisviimistluse osas kinni peetud. Projekti järgi pidi vana laudis säilitatama ja üle värvitama, tegelikult soojustati ja paigaldati uus laudis lihtsustatud detailidega. Oli kehtiv miljööala.
Kalevi 22/2	Ehitusluba 2004. a. Projektist ei ole välisviimistluse osas kinni peetud, vana tellissein pidi jääma katmata, tegelikult on hoone üleni väljastpoolt soojustatud ja õhekrohviga kaetud. Oli kehtiv miljööala.
Vana-Kalamaja 13	Ehitusluba 2002. a. Projektist on kinni peetud. Väga halva seisukorra tõttu on rekonstrueerimise nime all ehitatud sisuliselt uus maja uue välisilmega. Kui suhtuda sellesse kui uude majasse, on lahendus hea. Oli kehtiv miljööala.
Tööstuse 14	Ehitusload 2006. a ja 2008. a. Ehitama hakati 2006. a projekti järgi, seda ehituse käigus ei järgitud, lõpptulemus vastab osaliselt muudatusprojektile, aga mitte täielikult. Näiteks puuduvad aknaluugid. 2006. a asus hoone Kalamaja ehitusmääruse alal, oli vähemväärtuslik hoone.
Graniidi 3	Ehitusluba 2009. a. Töid alustati omavoliliselt, ehituse käigus vormistati ehitusprojekt. Aknaraame ei ole laudisega samasse tasapinda tõstetud. Oli kavandatav miljööala.
<b>Fassaadid, mida on moonutatud enne miljööala või ehitusmäärust</b>	
Soo 27	Ehitusluba 2004. a. Projektist on kinni peetud, aga projekti ebatäpsuse tõttu sai selle alusel paigaldada profiilita fassaadilaua lihtsustatud detailidega. 2004. a ei asunud hoone miljööalal, TKVA kooskõlastas projekti vaid arheoloogiaalal asumise tõttu.
Tööstuse 18	Uus kitsastest profileerimata laudadest viimistlus pärineb 2000ndate päris algusest või isegi 1990ndatest. Renoveerimise ajal ei olnud miljööala, ka projekti pole.
Tööstuse 20	Ehitusluba ja välisviimistlupass 2003. a. Ehitusprojekti ja passi tehti paralleelselt, aga välisviimistluses on järgitud projekti, mitte passi. Projektis ei ole TKVA märkustega arvestatud, ei olnud miljööala.
Graniidi 5/2	Ehitusluba 2004. a sisemuudatusi seadustavale mõõdistusprojektile.

	Välisviimistluse muutmist projekt ei käsitlenud, aga hoonet on vähesel määral väljastpoolt soojustatud ja paigaldatud uus laudis. Ei olnud ehitusloa saamise ajal miljööala.
Kalju 6	Ehitusluba 2004. a. Välisviimistlus vastab projektile, mis viimistlust detailideni ei kirjelda. Ei olnud miljööala, TKVA-ga kooskõlastamist ei nõutud.

Ajaloolist hoonet moonutaval viisil on fassaade renoveeritud näidisalal üheteistkümne hoone puhul. Seejuures on ainult üks neist omavolilise ümberehituse tulemus (ehitatud ilma ehitusloata), ülejäänud kümme on rekonstrueeritud ehitusloa alusel: pooltel juhtudel tulenevad moonutused sellest, et projektist ei ole välisviimistluse osas kinni peetud, pooltel juhtudel ongi ehitusloa saanud projekt selliseid muudatusi lubanud.

Rekonstrueerimisega sobimatult muudetud fassaadidega hoonete seas on tähelepanuväärne, et välisviimistlupass on väljastatud kõigest ühele neist ning sedagi kummalistel asjaoludel paralleelselt projekti koostamisega, mis passiga sisuliselt ei arvestanud. Kogu näidisala vanade majade seast on välisviimistlupass väljastatud 20 hoonele, ehk 29% vanadest majadest. Moonutavalt rekonstrueeritud fassaadidega hoonete seas on pass ainult ühel, ehk 9% neist majadest. Sellest võib järeldada, et välisviimistlupassi olemasolu on elanike teadlikkuse suurendamise kaudu hoonete ajalooliseid fassaade arvestataval määral kaitsnud.

Teiseks hakkab silma, et enamus moonutatud fassaadidega hoonetest on saanud ehitusloa 2000ndate esimesel poolel, mis tähendab, et Kalamaja ehitusmääruse tingimused ei olnud veel välja töötatud, linnapoolsed nõuded projekteerimistingimustes olid üldsõnalised ning ei maininud fassaadiviimistluse ja -detailide säilitamise ja taastamise vajadust.

Hoonete puhul, mis olid rekonstrueerimise kavandamise ajal kehtestatud või kavandataval miljööalal või Kalamaja ehitusmäärusega reguleeritaval alal, sai enamasti fassaadide moonutamisel otsustavaks projektist mitte kinni pidamine ja ebapiisav järelvalve (Kalevi 22/1 ja 22/2, Tööstuse 14, Graniidi 3), TKVA märkustega mitte arvestamine projekti koostamisel ning sellest hoolimata ehitusloa väljastamine (Valgevase 4) või hoone väga halb seisukord, mistõttu olidki suuremad muudatused lubatud (Vana-Kalamaja 13).

Hoonete puhul, mille rekonstrueerimist kavandades ei olnud need veel kehtival miljööalal ega

ehitusmäärusega reguleeritud alal, olid ehitusloa saanud projektid välisviimistluse osas nii skemaatilised või üldsõnalised, et andsid võimaluse kasutada ebasobivaid profiile ja detaile (Soo 27, Kalju 6, Graniidi 5/2), või oli ehitusloaga lubatud sobimatu kujundusega laudis (Tööstuse 20). Viimase puhul on TKVA kirjaga andnud projektile negatiivse hinnangu, kuid ehitusluba anti sellegipoolest.

<b>Fassaadid, mis on renoveeritud ajaloolist väärtust säilitades miljööalal või ehitusmääruse alal olles</b>	
Valgevase 2	Välisviimistlupass 2001. a. Fassaadid renoveeriti 2007. a uus laudis vana koopiana.
Valgevase 4a	Uus laudis pandud 2003. a, samal ajal kui tänavapoolsel majal. Ehitusluba ega passi ei olnud.
Valgevase 6	Vana laudis hooldatud ja värvitud. 2003.a. oli praegune värv juba peal.
Kalevi 22 ühekorruseline hoovimaja	2007.a. rekonstrueeritud, ametlikult saun, aga tegelikult vastavalt kinnisvarakuulutusele väike eramu. Rekonstrueerimisel säilitatud algsed katmata paekivist välisseinad.
Kalevi 24a	Ehitusluba 2008. a. Projektist ei ole värvitooni osas kinni peetud, mõned fassaadidetailid puudu. Üldiselt siiski sobilik lahendus.
Graniidi 11	Ehitusluba 2007. a. ja 2008. a. Projektist on välisviimistluses kinni peetud.
Graniidi 11a	Ehitusluba 2007. a, projektist on välisviimistluses kinni peetud
Tööstuse 17	Välisviimistlupass 2006. a, ehitusluba 2010. a. Rekonstrueerimisel on vana laudis säilitatud ja restaureeritud.
Tööstuse 15	Ehitusluba 2009. a. Vana laudis on säilitatud ja restaureeritud.
Tööstuse 11/1	Fassaadi rekonstrueerimine tehtud 2012. a. sügisel, pandud uus laudis algse koopiana. Ehitusluba ei ole, antud projekteerimistingimused 2008. a.
Tööstuse 4/1	Ehitusluba 2005. a ja 2006. a, pandud uus laudis vana eeskujul.

Tööstuse 6	Ehitusluba 2008. a, säilitatud ja restaureeritud vana laudis.
Tööstuse 8	Välisviimistlupass 2008. a, ehitusluba 2009. a, säilitatud ja restaureeritud vana laudis.
Tööstuse 12	Ehitusluba katusekorruse väljaehitamiseks 1999. a. Algne laudis on säilinud, hästi hooldatud ja hiljuti värvitud.
Tööstuse 10	Algne laudis on säilinud, hiljuti üle värvitud.
Tööstuse 10a	Hoonel on uus laudis, kujunduses enam-vähem järgib algelt.
Soo 19	Ehitusluba 2012. a, paigaldatud uus laudis algse eeskujul. Enne rekonstrueerimist oli nõukogude-aegne lihtsustatud laudis.
Soo 17	Ehitusluba 2011. a, paigaldatud uus laudis algse eeskujul. Enne rekonstrueerimist oli nõukogude-aegne lihtsustatud laudis ja hoone oli varisemisohtlik.
Tööstuse 20a	Ehitusluba 2006. a, algne laudis säilitatud ja restaureeritud.
Tööstuse 22	Fassaadid restaureeritud ja üle värvitud peale 2006. a.
Graniidi 1/1	Ehitusluba 2007. a ja 2008. a Paigaldatud uus laudis vana eeskujul, projektis algelt nõuti vana laudise säilitamist, aga seda ei tehtud. TKVA nõudis hiljem laudise ülelihvimist ja projektimuudatust.
Graniidi 1/2	Ehitusluba 2007. a ja 2008. a. Säilitatud algne paekivist fassaad.
Soo 37a	Ehitusluba 2009. a. Hoone on sisuliselt uuesti üles ehitatud, paigaldatud uus ajastutruu laudis.
Soo 37b	Laudis on korrastatud, osaliselt vist asendatud. Ei olnud passi ega projekti.
Soo 35	Fassaadid korrastatud ja värvitud enne 2006. a.
<b>Fassaadid, mis on renoveeritud ajaloolist väärtust säilitades enne miljööala või ehitusmäärust</b>	

Soo 37	Välisviimistlupass 2001. a. Maja fassaadid korrastati ja värviti enne 2006. aastat. Ei asunud miljööalal.
Soo 31	Välisviimistlupass 2002. a. Ehitusluba 2005. a. Algne laudis on säilitatud ja restaureeritud. Passi saamise ajal ei asunud miljööalal.
Kalju 4	Välisviimistlupass 2002. a. Algne laudis restaureeritud ja värvitud peale 2004. a. Passi saamise ajal ei asunud miljööalal.

Ajastutruult ja hoonetüübiga sobivalt renoveeritud fassaadidega hoonete seas on välisviimistluspasside olemasolu osakaal oluliselt suurem kui moonutavalt renoveeritud hoonete seas: 28-st hoonest kuuelele on väljastatud pass, ehk siis 21%-le neist. Neist kuuest majast, millele on väljastatud pass, on viiel hoonel säilitatud ja restaureeritud algne laudis, ainult ühel (Valgevase 2) on paigaldatud uus laudis, mis on vana laudise hea koopia. Seega on hooneid, millel on välisviimistlupass, renoveeritud välisviimistluse osas keskmisest oluliselt suurema pieteeditundega.

Eranditult kõik ehitusloa alusel rekonstrueeritud hooned, millel on säilinud või taastatud ajastutruud fassaadid, on saanud ehitusloa peale 2005. aastat, enamuses aastatel 2007-2008, st ajal, kui Kalamaja ehitusmäärus oli juba olemas.

Praktiliselt kõik hästirestaureeritud fassaadidega majad asusid tööde kavandamise ajal juba kehtival miljööalal või ehitusmääruse reguleerimisalal. Selles on eranditeks vaid Kalju 4, Soo 31 ja Soo 37, aga neile on hoolimata sellest, et need ei asunud tööde kavandamise ajal 2001-2002. a miljööalal, koostatud välisviimistluspassid, ning tööd on tehtud nende alusel.

Üheksa hoone puhul on fassaadid renoveeritud ajalootundlikult passi või ehitusluba omamata. Nendest hoonetest viie puhul on vana laudis säilitatud, uued laudised paigaldatud neljale hoonele (Tööstuse 10a ilmselt 2000ndate alguses; Soo 37b vahemikus 2003-2009. a; Valgevase 4a 2003. a ja Tööstuse 11/1 2012. a.)

On mõnevõrra üllatav, et hästirenoveeritud fassaadidega majade hulgas on ametlikult kooskõlastamata töid rohkem kui moonutavalt renoveeritud fassaadidega majade hulgas. Sellest ei tasu siiski järeldada seda, et omavoliliselt renoveerimine annab paremaid tulemusi kui passi või ehitusprojekti alusel fassaaditööde teostamine. Peamiseks põhjuseks on ilmselt see, et need, kes ei

ole teinud hoonete eksterjööris suuri ümberehitusi, vaid heaperemehelikult olemasolevat laudist üle värvunud või ka analoogse uue laudisega asendanud soojustust lisamata, ei olegi seaduse järgi ehitusluba vajanud. Välisviimistluspassi kohustus hoonete fassaadide uuendamisel ja ülevärvimisel sõnastati aga alles 2005. a Kalamaja ehitusmäärusega, mida ametlikult ei kehtestatud ja mille sisust piirkonna elanikke ei teavitatud.

Kokkuvõttes on nii alal, mis on juba 2001. aastast miljööla, kui ka alal, mis sai ehitusregulatsiooni alles 2005. aastal ehitusmäärusega ning pole siiani ametlikult miljööalaks tunnistatud, renoveeritud fassaadidega majade osakaal sarnane: vanal miljööalal 60% ja seni kehtestamata miljööalal 55%. Seega suurem tegutsemisvabadus 2000ndate algupoolel ei ole mitte-miljööalal fassaadide renoveerimist kiirendanud.

Renoveerimata fassaadidega hoonete seas on üllatuslikult suurele osale majadest väljastatud välisviimistluspäss: kolmeteistkümnele, seega u 45 protsendile majadest. Võrreldes renoveeritud fassaadidega majadega on seda üle poole rohkem. Ilmselt on põhjusteks eelkõige see, et nendele hoonetele, millel on eluruume laiendatud, on enamasti passi asemel tehtud kohe ehitusprojekt ning koos eluruumide laiendamisega on fassaadide rekonstrueerimist olnud kergem rahastada kui ainult olemasolevate korterite omanikelt raha kogudes. Lisaks on kindlasti faktoriks ka see, et passi sai tellida tasuta ning selle on seetõttu võtnud ka kehvas majanduslikus seisus hooneomanikud, kellel ei olnud tegelikult võimalust fassaaditöid ette võtta, või majahaldurid, kes said tänu sellele omanikele näidata, et nad on midagi teinud. See aga ei tähenda, et passidest ei oleks kasu olnud: fassaad on üldjuhul viimane hooneosa, mille korrastamiseni jõutakse peale muude hooneosade korrastamist. Välisviimistluspässide teadlikkust tõstev ja suunav mõju on märgatav teiste hooneosade juures ka nendel majadel, mille fassaadid on veel restaureerimata. Tegelikult võib positiivseks lugeda ka seda, kui välisviimistluspassi saanud hoonete omanikud ei ole kiirustanud ajaloolisi fassaade välja vahetama, vaid pigem säilitanud olemasoleva olukorra, mis annab võimaluse tulevikus need autentsena restaureerida.

Renoveerimata fassaadidega hoonete seas on väga vähe selliseid, kus ei oleks hoonet veel üldse korrastama hakatud: enamasti on ukсед, aknad, katused ja vihmaveesüsteemid siiski juba renoveeritud. Kavatsusest või vähemalt soovist lähiajal hoonet renoveerima hakata annab tunnistust see, et enamusel neist on praeguseks<sup>164</sup> juba olemas ehitusluba, projekteerimistingimused või vähemalt välisviimistlupass.

---

<sup>164</sup> 2012.a. sügise seisuga.

### 3.6. Katuste seisukord näidisalal



Joonis 6. Katuste seisukord näidisalal.

67 näidisalal asuvast vanast elamust on uued katused paigaldatud 52-le, ehk 78% majadest. Vanad katusekatted on näidisalal 15 elamul. Uutest katustest 34 (65%) on valtsplekist või Klassik-tüüpi profiilplekist, mis on miljööalal samuti aktsepteeritud lahendus. Uutest katustest 18 (35%) on sobimatust materjalist, st eterniidist või profiilplekist katused.

Katusekatted, mis on vahetatud sobimatu materjali vastu miljööalal või ehitusmääruse alal olles	
Valgevase 4	Profiilplekk paigaldatud 2003. a, ehitusprojektis ei täpsustatud, millist plekki kasutatakse. TKVA nõudis kaks korda projekti menetluse ajal valts- või silepleki kasutamist, ei võetud arvesse. Oli kehtiv miljööala.
Valgevase 4a	Profiilplekk paigaldatud 2003. a ilma projektita vana eterniidi asemele. Oli kehtiv miljööala.
Tööstuse 22	Profiilplekk paigaldatud peale 2006. a vana eterniidi asemele.

Graniidi 5/1	Välisviimistluspass oli aastast 2002, selles nõutud valtsplekk. 2006. a teostati ebaseaduslik katusekorruse väljaehitamine, paigaldati profiilplekk.
Graniidi 9	2012. a suvel pandud uus eterniitkatuse nõukogude-aegse eterniidi asemele. Oli kavandatud miljööala.
<b>Katusekatted, mis on vahetatud sobimatu materjali vastu enne miljööala või ehitismäärust</b>	
Valgevase 2	Profiilplekist katusekate paigaldatud enne välisviimistluspassi tegemist 2001. a. Passis öeldakse, et on valtsplekk-katus ja seda tuleks pesta ja värvida.
Valgevase 6	2003. a oli profiilplekk juba paigaldatud.
Kalevi 18	2006. a oli profiilplekk juba olemas. Pass käsib hooldada ja ei ütle, et selle materjali peaks tulevikus välja vahetama.
Kalevi 22	2005. a rekonstrueerimisprojekti koostamise ajaks oli profiilplekist katus juba paigaldatud. Projekti seletuskirjas väideti, et katusekatteks on tsingitud valtsplekk, mis puhastatakse ja värvitakse. TKVA kooskõlastas.
Kalevi 24	2001. a ehitusluba katusekorruse väljaehitamiseks, ilmselt sellega koos pandi ka uus katusekate. Seletuskirjas "masinvaltsühendusega tsinkplekk," joonisel kitsatriibuline profiilplekk.
Tööstuse 9/1	2006. a oli profiilplekk-katus olemas.
Tööstuse 12	1999. a ehitusluba katusekorruse väljaehitamiseks, sellega kaasnes uus katusekate. Projektis ei täpsustatud, mis tüüpi plekk pannakse.
Soo 29	Paigaldatud teadmata ajal kivi-imitatsiooniga katuseplekk, tundub juba üsna vana (mustus, rooste.)
Soo 27	2004. a ehitusloa projektis näidatud katusekattmaterjalina trapetsprofiiliga plekk.



Tööstuse 18	Profiilplekist katusekate oli olemas juba enne 2003. aastat
Tööstuse 20	2003. a ehitusloa projektis oli näidatud katusekattena profiilplekk. TKVA saatis küll kirjaliku seisukoha, et profiilplekki lubata kasutada, aga seda ei arvestatud. Samal ajal koostati ka pass, kus katusekattteks näidatud sile tsinkplekk, sedagi ei arvestatud.
Graniidi 5/2	2004. a anti ehitusluba mõõdistusprojektile. Seletuskirjas on öeldud, et katusekattteks on plaanis paigaldada profileeritud plekk.
Graniidi 3	Profiilplekist katusekate oli olemas juba 2003. a.

Profiilplekist katusekatted on piirkonda tekkinud suhteliselt vara, enamuses 2000ndate esimesel poolel. Kindlat katusekatte vahetamise aega on paljude majade puhul võimatu kindlaks teha, sest selleks ei vormistatud ehitusluba, tihti on fotode põhjal võimalik näidata ära vaid aasta, millal uus katusekate juba kindlasti olemas oli.

Kuue hoone puhul on profiilplekist katusekatted lubatud ehitusloaga, üks neist (Valgevase 4) oli ehituse kavandamise ajal miljööalal, teised ehitusregulatsiooniga katmata alal, st TKVA neid ei kooskõlastanud või tegi seda vaid arheoloogiaalal paiknemise tõttu. Valgevase 4 puhul nõudis TKVA kaks korda kirjalikult projektis muudatuste sisseviimist, sh valtspleki kasutamist, kuid siiski anti ehitusluba projektile, kus on katusekattena näidatud "pruun plekk" täpsustamata pleki tüüpi. Seega profiilpleki vältimist, kuigi seda Kalamaja ehitusmääruses otsesõnu mainitud ei olnud, nõudis TKVA miljööalal juba 2000ndate esimesel poolel. Miljööala ametlikest piiridest väljas (ja vahel ka miljööala sees) andis TLPA samal ajal ehituslube projektidele, mis profiilplekki ei välistanud. Samas on ka TKVA väljastanud näidisalal ühe välisviimistlupassi (Kalevi 18), milles ei nõuta profiilpleki väljavahetamist ja soovitatakse seda puhastada ja värvida.

Kaksteist profiilplekist katusekatet on paigaldatud ehitusloata, needki valdavalt 2000ndate esimesel poolel. Kolm nendest majadest oli loata profiilpleki paigaldamise ajal kindlasti kehtival miljööalal (Valgevase 4a, Tööstuse 22, Graniidi 5/1.)

Ainus uus eterniitkatuse näidisalal on paigaldatud 2012. a suvel. Kuna olemasoleva materjali uue samasuguse vastu vahetamine ei nõua ehitusluba ega mingil muul kujul kooskõlastamist, on

eterniidi uuestikasutamist hoonetel, millele see Nõukogude ajal paigaldatud on, võimatu keelata. Siiski otsustatakse uue eterniidi kasuks väga harva: ilmselt need, kes tahavad odavat, võtavad profiilpleki, ja need, kes tahavad kvaliteeti ja ajaloolist välisilmet, valivad valtspleki.

Katusekatte vahetamise ajal sobimatu vastu oli kehtestatud miljööalal või ehitusmääruse alal viis hoonet, seda on u 27 % uue sobimatu katusekattega majadest. Seejuures üks paigaldati ehitusloaga TKVA nõudeid mitte arvestades (Valgevase 4), kolm omavoliliselt (Valgevase 4a, Tööstuse 22 ja Graniidi 5/1), ja ühe puhul ei olnud ehitusluba vaja, sest vana eterniit vahetati uue eterniidi vastu (Graniidi 9).

Positiivselt üllatav on see, et majadele, millele on väljastatud välisviimistluspass, on pärast seda profiilplekki pandud vaid kahel juhul: Tööstuse 20, millele anti samal aastal ehitusluba profiilpleki paigaldamist lubava ehitusprojekti alusel; ja Graniidi 5/1, mille katusekorrus ehitati 2006. a. omavoliliselt ümber ja koos ajalooliste vintskappide drastilise moonutamisega paigaldati ka profiilplekist katusekate.

<b>Katusekatted, mis on vahetatud sobiva materjali vastu miljööalal või ehitusmääruse alal olles</b>	
Valgevase 8	Uus valtsplekk pandud 2000ndate teisel poolel. 2002. a tehtud välisviimistluspass nägi ette vana katuse värvimise.
Valgevase 8a	Uus valtsplekk pandud 2000ndate lõpus.
Kalevi 22 ühekorruseline hoovimaja	Uus valtsplekk pandud 2007. a.
Kalevi 22 kolmekorruseline hoovimaja	2004. a ehitusluba, projektiga ette nähtud valtsplekk.
Kalevi 24a	Ehitusluba 2008. a. Juba projekteerimistingimuste taotluses on kirjas, et tahetakse panna valtsplekk.
Graniidi 13	Uus valtsplekk pandud peale 2005. a. Passis 2005. a öeldud, et vana plekk värvida või vahetada uue valts- või silepleki vastu.

Graniidi 11	Ehitusluba 2007. a, projekt nägi ette uue valtspleki.
Graniidi 11a	Ehitusluba 2007. a, projekt nägi ette uue valtspleki.
Graniidi 9a	Pass 2002. a: vajadusel amortiseerunud plekk-kate välja vahetada. Uus katusekate paigaldatud 2002.-2004. a.
Tööstuse 17	Pass 2006. a ja ehitusluba 2010. a nõudsid valtsplekki, uus katus pandi 2010. a.
Tööstuse 15	Uus katus paigaldatud enne 2007. a. 2004. a projekteerimistingimused ei lubanud kasutada katusekattena roogu, 2009. a juba nõuti valtsplekki.
Tööstuse 11/1	Uus plekk-katus pandud eterniidi asemele 2012. a, ehitusluba ei ole.
Tööstuse 11/2	Uus plekk-katus pandud eterniidi asemele 2009 a.
Tööstuse 2a	Ehitusluba 2005. a, ette nähtud Klassik-tüüpi profiilplekk.
Tööstuse 4/1	Ehitusluba 2005. a, ette nähtud valtsplekk
Tööstuse 6	Ehitusluba 2008. a, ette nähtud valtsplekk
Tööstuse 8	Passiga 2008. a ja ehitusprojektiga 2009. a ette nähtud valtsplekk
Kalju 5b	Uus katus paigaldatud peale 2007. a.
Kalju 3	Uus katus paigaldatud vahemikus 2007.-2009. a.
Soo 19	Ehitusluba 2012. a, ette nähtud valtsplekk
Soo 17	Ehitusluba 2011. a, ette nähtud valtsplekk
Vana-Kalamaja 17	Passiga 2001. a nõutud valtsplekk, uus katus pandud 2000ndate lõpupoole
Vana-Kalamaja 13	Ehitusluba 2002. a, näidatud klassik-profiiliga plekk

Tööstuse 14	Ehitusluba 2006. a, näidatud valtsplekk
Tööstuse 20a	Ehitusluba 2006. a, näidatud valtsplekk
Graniidi 1/1	Ehitusluba 2007. a, näidatud valtsplekk
Graniidi 1/2	Ehitusluba 2007. a, näidatud valtsplekk
Soo 37a	Ehitusluba 2009. a, näidatud valtsplekk
Soo 31	Ehitusluba 2005. a, ette nähtud valtsplekk.
<b>Katusekatted, mis on vahetatud sobiva materjali vastu enne miljööala või ehitusmäärust</b>	
Kalevi 20	Uus valtsplekk teadmata ajast, ilmselt 2000ndate algusest
Soo 37	2001. a välisviimistluspassis öeldud, et plekk-katus uuendada vastavalt vajadusele. Enne 2006.a. on pandud uus valtsplekk
Soo 37b	Uus valtsplekk-katus paigaldatud juba enne 2003. aastat
Kalju 6	Ehitusluba 2004. a, selles ette nähtud valtsplekk
Kalju 6a	Pass tehtud 2002. a, juba enne seda oli uus valtsplekk-katus

34st uue sobiva katusega majast 29 paiknes katusevahetuse planeerimise ajal juba kindlasti miljööalal või Kalamaja ehitusmääruse alal – seda on 85% kõikidest näidisala uue sobiva katusekattega majadest. Võrreldes sobimatu katusekattega majadega on kontrast väga suur: neist oli 82% planeeritud siis, kui hoone ei paiknenud veel miljööalal ega ehitusmääruse alal. Seega on miljööala piirangutest katusekatte valiku suunamisel palju kasu olnud.

19 hoone puhul on katusevahetus toimunud ehitusloa saanud projekti alusel, viie hoone puhul välisviimistluspassi alusel. Seejuures ühes projektis ja kolmes passis ei ole tegelikult mainitud, mis tüüpi plekk tuleks katusekatteks paigaldada ja valik valtspleki kasuks on olnud omanike otsus. Päril ilma projekti või passita on uued sobivad katusekatted paigaldatud üheksale majale.

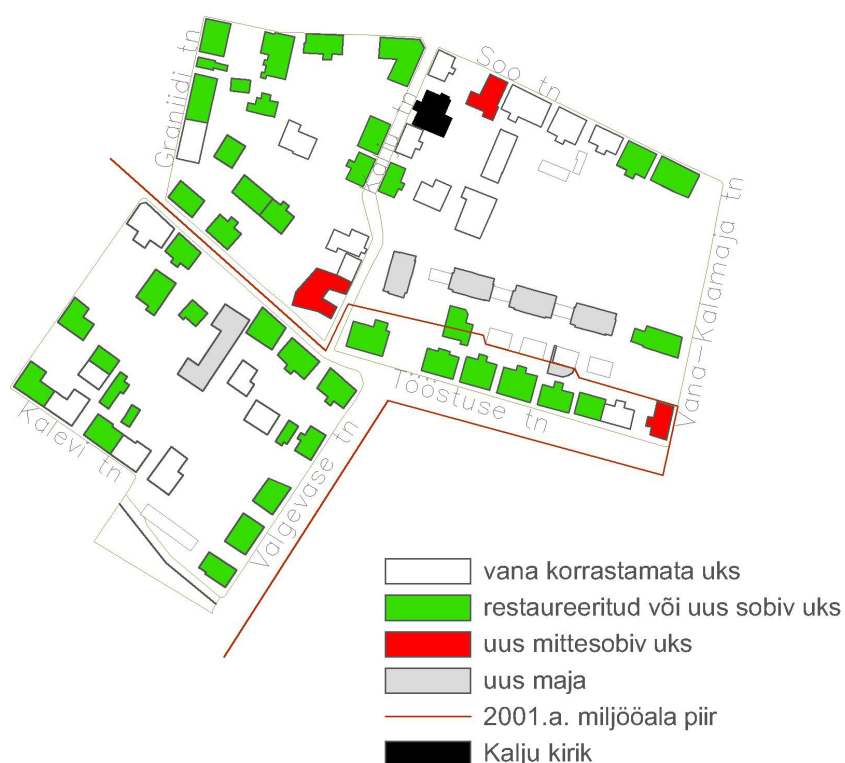
Katuste puhul tuleb eriti teravalt välja, et profiilplekist katuseid on paigaldatud valdavalt 2000ndate

alguses ja väljaspool miljööala või ehitusmääruse ala. Uusi valtsplekist katuseid on aga paigaldatud valdavalt 2000ndate teisel poolel ja/või ehitusregulatsiooniga alal.

### 3.7. Välisuste seisukord näidisalal

Näidisala 67 ajaloolisest hoonest on restaureeritud või asendatud vaadeldaval perioodil 46 hoone välisüksed. Muinsuskaitsealises aspektist on välisuste seisukord võrreldes teiste ehitiseosadega palju parem: renoveeritud 46-st on 43 ehk 93,5% selliseid, kus on restaureeritud ajalooline uks või asendatud see uue sobiva tahveluksega. Kokku on näidisalal lausa 59 majal säilinud ajaloolised ukSED või taastatud ajalooliste eeskujul sobivad ukSED.

Välisüksed



Joonis 7. Välisuste seisukord näidisalal.

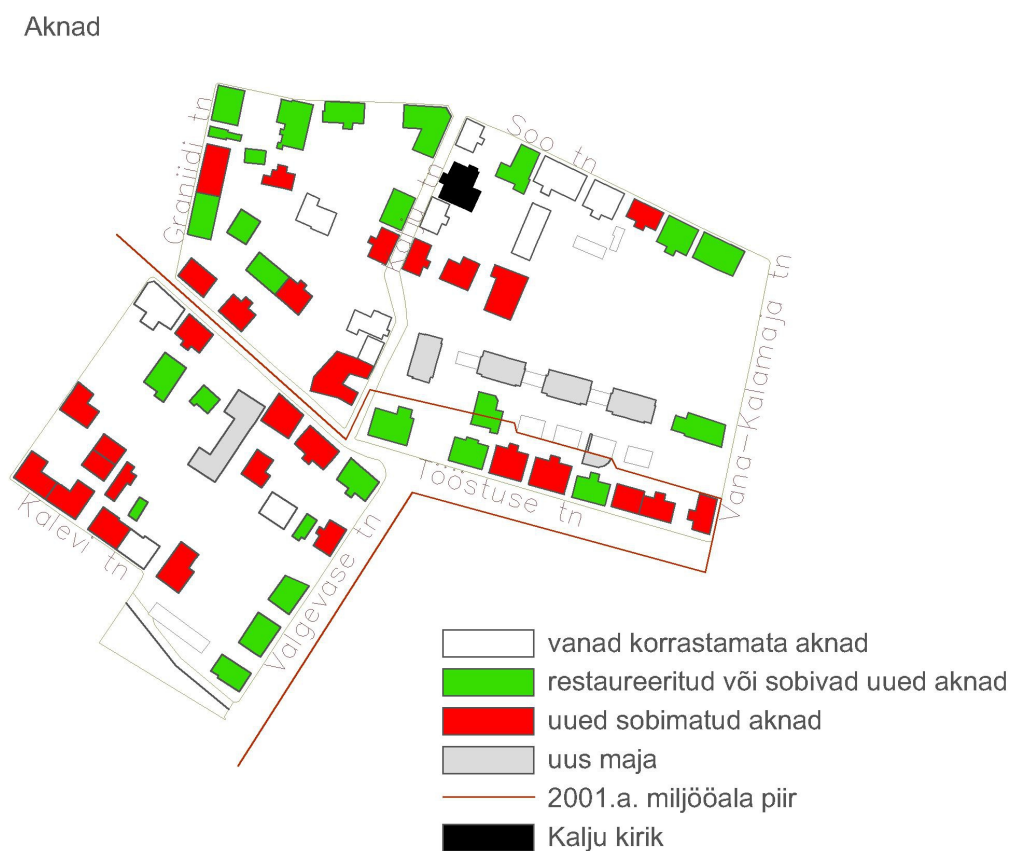
Restaureerimise suur osakaal ja väga vähene ebasobivate välisuste paigaldamine on ilmselt seotud sellega, et TKVA on uste restaureerimist väga palju toetanud, ja ka sellega, et dekoreeritud välisüks on lihtsa puumaja juures niivõrd silmapaistev detail, et selle säilitamise vajadus on omanikele

iseenesestmõistetav.

Ainult kolmel majal on ajaloolisele hoonele on paigaldatud sobimatud uued ukсед. Samas kaks neist hoonetest on tervikuna niivõrd ümber ehitatud, et nendes näeb „ajaloolist hoonet“ ainult arhiiviuuringute kaudu (Soo 14 ja Vana-Kalamaja 13). Kolmas hoone, Soo 27, ei paiknenud ümberehituste ajal kehtival ega kavandataval miljööalal, pealegi vormistati selle ehitusluba tagantjärele.

### 3.8. Akende seisukord näidisalal

67 vaadeldavast hoonest on enamus aknaid restaureeritud või uute vastu välja vahetatud 55 hoonel. Aknad on koos vihmaveesüsteemidega kõige enam renoveeritud ehitiseosad. Seejuures vaid 26 renoveeritud akendega hoonetel on aknad enamikus restaureeritud või vahetatud sobivate puitakende vastu. Võrreldes teiste ehitiseosadega on akendega hoonete välisilmel ja autentsust kõige rohkem kahjustatud.



Joonis 8. Akende seisukord näidisalal.

Vaadates vanu fotosid piirkonna hoonetest saab selgeks, et aknad on üldiselt välja vahetatud suhteliselt vara ja korterikaupa, kellegagi kooskõlastamata. Akende väljavahetamise teemal valitses pikalt ka juriidiline vaakum – enne 2011. a ehitus- ja planeerimisseaduse muudatust, millega sätestati kohustus miljööaladel akende vahetamist kohaliku omavalitsusega kooskõlastada, ei olnud võimalik omavoliliselt akende vahetamist keelata.

Positiivse trendina on näha, et korterikaupa paigaldatud plastikaknad on mõnel juhul fassaadi tervikliku renoveerimise käigus kõik korraga ühesuguste puitakende vastu välja vahetatud (nt Soo 19, Graniidi 1).

### **3.9. Vihmaveesüsteemide seisukord näidisalal**

Vihmaveesüsteemid on vahetatud 55 majal. Samas mitmed uued vihmaveerennid ja -torud olid inventeerimise ajaks suurte kahjustustega – esines poolikuid või liidestest katkiseid vihmaveetorusid, kinnitustest lahti tulnud renne jms. Välja vahetatud on küll palju, aga paraku tihti halva kvaliteediga süsteemide vastu ja nende pidevat hooldust läbi ei viida.

## Vihmaveesüsteemid



Joonis 9. Vihmaveesüsteemide seisukord näidisalal.

Kuigi muinsuskaitselisest seisukohast on primaarne vihmaveesüsteemi töökorras olek, on 2000ndate teisel poolel hakatud nõudma ka seda, et kasutataks ajalooliseid räästapealsete püstrennidega süsteeme. Püstrennid on praegu siiski vaid 27 näidisala hoonel. Olukord on analoogne akendega, kuid võrreldes akendega mõjutavad vihmaveesüsteemid hoonete välisilmet oluliselt vähem. Tihti on ripprennide kasutamine põhjendatav ka sellega, et kui hoonel on varasemast ajast eterniit- või profiilplekk-katus, ei olegi võimalik püstrenne kasutada.

### 3.10. Juurdeehitused

Suuremahulisi või tänavalt nähtavaid, tänapäeval pigem mittelubatavaid juurdeehitusi on tehtud näidisalal 11 majale.

**Hooned, millele on tehtud moonutavaid juurdeehitusi miljööalal või ehitusmääruse alal olles**



Valgevase 4	Räästa tõstmine, aknad jäänud soojustamisel auku. Projekt 2003 .a, TKVA lubas räästast tõsta, soojustust mitte.
Valgevase 4a	Lisatud katuseterrass. Omavoliline ehitus 2003. a.
Kalevi 22/2	Krundi täisehitusprotsent ja hoone korruselisus on lubatust suurem. Projekt 2004. a. Eskiisi TKVA kooskõlastas, sellest tehti veidi mööda.
Tööstuse 2a	Ehitatud tagaküljele korrus peale. Eskiisi kooskõlastas TKVA 2003. a. Ehitusluba 2005. a.
Tööstuse 4	Ehitatud veidi kummaline puitviimistlusega tuletõkkesein. Projektis 2005. a. oli tuletõkkesein teistsuguse viimistlusega, TKVA kooskõlastas.
Vana-Kalamaja 13	Täiskorrus peale ehitatud, muudetud välisilme. Ehitusluba 2002. a. Kui võtta uue majana, on sobiv.
Tööstuse 14	Täiskorrus peale ehitatud, muudetud hoone kuju ja välimust. Projekt 2006. a. Esimese variandi TKVA kooskõlastas, sellest on palju mööda ehitatud.
Graniidi 5	Omavoliline pealeehitamine 2006. a.
Soo 37b	Omavolilised rõdud, ehitatud u 2009. a.
Kalju 6	Suur räästa tõstmine. Ehitusluba 2004. a. TKVAgaga kooskõlastamist ei nõutud.
<b>Hooned, millele on tehtud moonutavaid juurdeehitusi enne miljööala või ehitusmäärust</b>	
Soo 27	Suured uued mahud. Ehitatud 2003. a, ehitusluba tagantjärgi. TKVA kooskõlastas ainult arheoloogia tõttu.

Ainsana oli Soo 27 ümberehitus tehtud sellisel ajal, kui hoone ei olnud veel kehtestatud ega kavandataval miljööalal.

Kolmel juhul oli tegu ümberehitustega, mida TKVA kooskõlastas 2000ndate alguses, enne Kalamaja ehitusmääruse koostamist; viiel juhul projektist mööda ehitamise või omavolilise

ehitamise; ühel juhul on ehitatud ka projekti järgi, mis TKVA-sse ei jõudnud.

Kõige drastilisem ja piirkonna ilmet ilmselgelt kõige rohkem kahjustav ümberehitus on teostatud aadressil Tööstuse 14, kus 19. sajandist pärit abihoonet rekonstrueeriti tööde käigus korduvalt projekte muutes ja niivõrd oskamatult, et vahelaed kukkusid 2007. a sisse vigastades kolme inimest.<sup>165</sup> Peale paariaastast seisakut lapiti augud kinni ja müüdi korterid „uues majas“ maha.

Nii Tööstuse 14, kui ka mitmete teiste hoonete puhul, mida on ajaloolist välisilmet moonutades rekonstrueeritud, hakkab silma, et ehitusprojektides on palju vigu hoone kirjeldamisel, isegi niivõrd lihtsas asjas nagu hoone ehitusaeg. Nt Valgevase 4 projektis väidetakse, et hoone on ehitatud „eelmise vabariigi ajal“ (tegelikult 1908. a), Kalevi 22 projektis on öeldud, et see ehitati 1920ndatel (tegelikult 1908. a), Tööstuse 2a projektis on hoonet nimetatud 19. sajandi algusest pärinevaks (tegelikult 1909. a) jne. Sellest on näha, et kui projekterija ei vii ennast hoone ajaloo ja olemusega kurssi, on ka projekti sisu kehvapoolne ja hoone arhitektuurset väärtust rikkuv.

Ettekirjutusi ebaseaduslike tööde kohta on tehtud näidisalal neljale majale: Tööstuse 14, Kalevi 22 hoovimaja, Graniidi 3 ja Soo 37b.<sup>166</sup> Kõik ettekirjutused on pärit aastatest 2007-2009, 2000ndate algupoolel ei reageerinud ehituskontroll omavoliliste rekonstrueerimiste peale kordagi.

### **3.11. Renoveerimise ulatus näidisalal ja selle mõjutajad.**

Näidisala 67 vanast hoonest on 45 juba ulatuslikult renoveeritud (renoveeritud on 4 või 5 vaadeldud ehitiseosadest).<sup>167</sup> Neist 15 on renoveeritud nii, et kõik renoveeritud ehitiseosad on hoone ajaloolise väärtusega arvestavad.

Kõige rohkem on renoveeritud hoonete aknaid ja vihmaveesüsteeme – vaadeldud 67 majast 55-l on uued vihmaveesüsteemid või valdavalt uued/restaureeritud aknad. Aknad ja vihmaveesüsteemid on üldiselt ka kõige varem (1990ndatel või 2000ndate algupoolel) uuendatud ehitiseosad. See on igati loogiline, kuna toimiv vihmaveesüsteem on hoone säilimise seisukohast väga oluline ning samas suhteliselt odav ehitise osa. Korras akendel on aga oluline roll korteri kasutusmugavuses. Nii vihmaveesüsteemide kui akende puhul on samas näha, et nende väljavahetamisel on võrreldes teiste ehitiseosadega oluliselt vähem kasutatud miljööalal soovitud ajaloolisi lahendusi – vaid 26 hoonel on aknad ja 27 hoonel vihmaveesüsteemid sellised, nagu tänapäevaste nõuete järgi peaks.

<sup>165</sup> Suutre, S. *Varingu võis põhjustada oskamatus*. Eesti Päevaleht 14.VI 2007.

<sup>166</sup> Vt lisa 6.

<sup>167</sup> Vt lisa 6.

Ka uusi katusekatteid on näidisalal päris palju – 52 hoonel. Uusi katusekatteid on paigaldatud ka 2000ndate algupoolel, kuid 2000ndate teisel poolel on uute katuste paigaldamine tunduvalt hoogustunud. Miljööala-nõuded on katuste puhul seetõttu ka palju paremini näha. 34 uutest katustest on kaetud valtspleki või sarnase väljanägemisega Klassik-tüüpi profiilplekiga.

Uste puhul on silmatorkav, et neid on väga vähe välja vahetatud ja palju restaureeritud. Näidisalal on renoveeritud 46 hoone välisüksed, neist 43 on seejuures restaureeritud algsed ukсед või uued ajastutruud puidust tahvelüksed. Välisüksed on näidisalal vaadeldud elamute osadest kõige autentsemalt säilinud.

Kõige vähem on vaadeldud hooneosadest renoveeritud välisfassaade. Uued või restaureeritud fassaadid on 39 hoonel. Samas on fassaadide renoveerimisel autentsuse ja ajaloolise välisilme säilitamise tase päris hea – 28 hoone puhul võib öelda, et fassaad on tehtud miljööala nõudeid silmas pidades. Kõik ajalooväärtust säilitavad fassaaditööd on toimunud ehitusmääruse või miljööala piirangute alal olles või välisviimistluspassi järgi. Fassaadid on üldiselt viimased hooneosad, mille renoveerimiseni hooneomanikud jõuavad, kuna töö on kallis ja hoone säilitamise või elamismugavuse perspektiivist vaadatuna mitte esmatahtis. Fassaaditöid on tehtud põhiliselt alles 2000ndate teisel poolel ja peale seda. Arvestades, et paljudel majadel, mille fassaadid on praegu korrastamata, on tänaseks pakilisemad tööd juba tehtud ja alustatud projektdokumentatsiooni koostamist, võib arvata, et fassaadide korrastamine jätkub lähiaastatel kiires tempos.

Kui võrrelda omavahel näidisala kolme kvartalit, siis kõige kehvem on olukord kunagises 17. kvartalis Soo, Vana-Kalamaja, Tööstuse ja Kalju tänavate vahelisel alal. Selle kvartali hoonete keskmine renoveerituse määr on 3,0 samas kui teistes vaadeldud kvartalites 3,7 ja 4,2. Siin on selgelt mõju avaldanud hoonete lammutamise planeerimine 1980ndatel, mistõttu jäid osad hooned tühjalt seisma ning nende tagastamine ja erastamine toimus hiljem.

Praktiliselt renoveerimata (renoveeritud on 0 või ainult 1 vaadeldud ehitise osadest) on kogu näidisalal 9 hoonet. Lausa viis nendest üheksast majast, mis on renoveerimata, ei ole õigusjärgsetele omanikele tagastatud. Hooned, mida ei tagastatud, jäid tõenäoliselt pikemaks ajaks „eikellegimaaks“, mõnes neist on olnud ka munitsipaalkortereid.

Need neli renoveerimata maja, mis on tagastatud, on kõik tagastatud restitutsiooni teise laine ajal, aastal 1997. a – suhteliselt hilja võrreldes enamuse majadega, mis tagastati 1993 – 1994. a. Kõik

need neli maja (Tööstuse 2, Kalju 5a, Soo 25/1 ja Soo 25/2) asusid 17. kvartalis ja olid ette nähtud hoonestusprojekti teises etapiga lammutada, mistõttu needki seisid tõenäoliselt pikemat aega tühjalt või olid omavoliliste hõivajate kasutuses. Juba 1990ndate alguses tagastatud hoonete seas ei ole praeguseks ühtegi sellist, millel oleks renoveeritud vähem kui kaks vaadeldud hooneosa.

Sellest võib järeldada, et varasemad lammutusplaanid ja 1990ndate algupoolel tagastamata jätmine on hoonete renoveerimist tugevalt pidurdanud. Kiiremini on renoveeritud neid hooneid, mis on taasiseseisvumisajal võimalikult ruttu omanikud saanud.

Võiks eeldada, et hooneid, kus on väikesed kööktoa-tüüpi korterid, on oluliselt vähem renoveeritud kui suuremate korteritega hooneid, mis on kinnisvarana atraktiivsemad. Näidisalal on 21 elamut, mis on algselt koosnenud põhiliselt kööktubadest. Kui kogu näidisala elamute keskmine renoveerituse määr on 3,69, siis kööktubadega majade puhul on see näitaja keskmiselt 3,1. Teatav erinevus on, kuid see pole kuigi suur.

Vähemalt kaheksal kööktubadega hoonel on osasid eluruumi laiendatud pööningu- või keldrikorrusele. Samas vähemalt kahel juhul on pisikorterite arvu isegi suurendatud: Valgevase 4, kus algselt oli 8 kööktuba, on neid peale katusekorruse väljaehitamist 12; Kalevi 18 oli algselt 12 korterit, nüüd 15. Kööktubadega hoonetes on korterite suurus jäänud üldjuhul samaks, neid ei ole sugugi massiliselt seest tühjaks löödud, nii et vanast majast on alles ainult välisseinad.<sup>168</sup> Totaalne siseruumide ümberplaneerimine on toimunud näidisalal ainult kahe kööktubadega hoone puhul: Kalju 6 ja Vana-Kalamaja 13 (sisuliselt ehitati uus maja).

Pisikorteritega maju ei saa tänapäeval enam sugugi väärtusetuteks pidada ning ei ole põhjust eeldada, et need kõik ehitatakse kokku „korralikule keskmisele perekonnale“ sobivaks eluruumiks. Keskmise perekonna suurus on oluliselt kahanenud, iga kolmas Eesti leibkond koosneb tänapäeval vaid ühest liikmest.<sup>169</sup> Pisikorterite varasem ülerahvastamine suurte perekondade ja allüürnikega, kes magasid köögilaua all või viletsas kardinaga eraldatud nurgakeses, on loonud kuvandi ebainimlikest elutingimustest, kuid nii see ju tingimata olema ei pea. Pisikorterite elanikud on tänapäeval valdavalt üksikud pensionärid, tudengid, noored perekonnata tööinimesed, üksikemad, vanapoisid... Mõndade inimeste jaoks on pisikorter Kalamajas ka „teine staap,“ kus ei elata päris kogu aeg, vaid nt Soomes töötamise vaheaegadel või nädala sees Tallinnas töötades, samas kui

<sup>168</sup> Nagu arvas intervjuueeritud linnaplaneerija Tiina Nigul.

<sup>169</sup> Tasuja, M. *Viimase sajandi jooksul on leibkonnad muutunud väiksemaks*. 23.08.2011  
<https://statistikaamet.wordpress.com/tag/leibkonna-suurus/>

perekond elab maal.<sup>170</sup> Võib arvata, et paljud väikekorterid jäävadki väikesteks, sest nõudlust neile üksi või kahekesi elavate inimeste näol jätkub – on ju ka väikekorterite ruutmeetrihinnad kõrgemad kui suurtel korteritel.

Hoonete korrastamisel on positiivset mõju avaldanud ka restaureerimistoetused. Näidisalal on Tallinna Kultuuriväärtuste amet andnud restaureerimistoetust 2001 – 2012. a kokku üheteistkümnele majale. Põhiliselt on toetatud välisuste ja varikatuste restaureerimist, kuid paaril juhul ka fassaadide restaureerimist.<sup>171</sup> Summad ei olnud üldiselt kuigi suured jäädes vahemikku 3000 – 96 000 krooni. Samas on neil olnud hoonete renoveerimisele väga hea mõju – toetust saanud hoonete keskmine renoveerituse määr on 4,7 (kogu näidisala keskmine on 3,6) ja ajastutruuna säilinud hooneosade keskmine hulk on 3,9 (kogu näidisala keskmine on 2,8.)

Need, kes on toetust saanud, on üldiselt oma hoone renoveerimisega kiiremini edasi liikunud ja olulist välisilme kahjustamist on tulnud ette vaid ühe toetust saanud hoone juures – Graniidi 3. Kuna toetus makstakse välja peale toetatud tööde teostamist, on tihtipeale tegu omanike jaoks algkapitaliga järgmiste renoveerimistöode alustamiseks.<sup>172</sup>

2013. a Kultuuriväärtuste amet ühtegi restaureerimistoetust välja ei maksnud, kuna see takerdus toetuste jagamise korra uuendamise taha.<sup>173</sup> See on äärmiselt kahetsusväärne, kuna toetus on oluline motivaator restaureerivama suuna valikul ning kiirendab hoonete välisilme korrastamist – see lisab miljööaladele atraktiivsust ja väärtust, tulles kasuks kogu linna kuvandile.

### **3.12. Renoveeritud ja renoveerimata hoonete energiamärgised**

Näidisala vanadest hoonetest 19-le on antud energiamärgised. Seejuures üks vana maja on energiamärgisega B, kaks märgisega D, kuus märgisega E, üheksa märgisega F ja üks märgisega G. Madalaima energiamärgisega maja on Vana-Kalamaja 17, ainus eestiaegne kivimaja näidisalal. Näidisala uutest hoonetest on energiamärgised antud kolmele majale – need on kahel hoonel E ja ühel D, kuigi need hooned (Kalju 7, Kalju 7a ja Vana-Kalamaja 17b) on põhimõtteliselt sama projekti järgi ehitatud.

<sup>170</sup> Kogemusest rahvaloendajana.

<sup>171</sup> Vt lisa 6.

<sup>172</sup> Kogemusest töötades Kultuuriväärtuste ametis.

<sup>173</sup> Vestlusest Anneli Jüristoga.

Kui võrrelda omavahel erinevate energiamärgistega renoveeritud ja renoveerimata puumaju, saab üllatava tulemuse, et vanade puumajade välisseinte soojustamine ei ole energiaklassile mõju avaldanud. Nii nagu soojustamata majadel, on ka soojustatud välisseintega majade energiamärgised põhiliselt E ja F.

<b>Soojustamata välisseintega vanade puumajade energiamärgised</b>		
Valgevase 8	F	Seintel vana laudis, aknad restaureeritud, sokliavad kaetud luukidega, uks restaureeritud.
Valgevase 8a	F	Seintel vana krohv, aknad restaureeritud/uued, uued sokliaknad, uks restaureeritud.
Kalevi 18	E	Seintel vana laudis, uued plastaknad / vanad restaureerimata, sokliavad kaetud vineeriga, välisuks pidevalt lahti.
Graniidi 11a	F	Uus laudis (võibolla õhuke soojustus), kõik uued aknad, uks restaureeritud.
Tööstuse 11/1	F	Energiamärgis antud enne renoveerimist. Oli ja jäi vana laudis, uued / restaureeritud aknad, soklikorrusel uued aknad.
Tööstuse 11/2	F	Vana laudis, uued ja vanad aknad, soklikorrusel vanad aknad, ukсед restaureerimata.
Tööstuse 6	F	Vana laudis restaureeritud. Uued aknad, sokliavadel uued luugid, ukсед restaureeritud.
Tööstuse 8	E	Vana laudis restaureeritud, uued/vanad restaureeritud aknad, sokliavad kinni laotud, uks restaureeritud.
Kalju 5b	E	Vana laudis, uued / nõukogude-aegsed aknad, sokli- ja pööninguaknad osaliselt katki, uks restaureerimata.
Soo 21	F	Vana laudis, uued aknad, sokli- ja pööndinguaknad osaliselt katki, välisuks restaureerimata.
Tööstuse 20a	D	Vana laudis restaureeritud, uued / restaureeritud aknad, välisuks

		restaureeritud.
Soo 37	E	Vana laudis restaureeritud, uued aknad, sokliavadel uued luugid, uks restaureeritud
Soo 37b	B	Väljast soojustatud ei ole (võibolla seestpoolt,) uued aknad, uus uks
<b>Soojustatud välisseintega vanade puumajade energiamärgised</b>		
Valgevase 4	F	Täielikult renoveeritud, paks soojustus, uued aknad (aukus,) uus uks, küttesüsteem, sokliaknad kinni laotud, uks vahetatud uue vastu. Soojustamisega välisilme rikutud.
Graniidi 11	F	Seintel soojustus, kõik uued aknad, uus küttesüsteem, uued sokliaknad, ventilatsiooniavad, uks restaureeritud.
Tööstuse 20	E	Uus laudis, all õhemat sorti soojustus. Uued aknad / mõned vanad, välisuks restaureeritud, räästad soojustusega rikutud.
Soo 37a	E	Sõrestikseintes uus soojustus, uued aknad, uus uks
Kalju 6	D	Väljast paksult soojustatud, uus laudis, uued aknad, sokliavad kinni laotud

Vaadeldes kõiki Eesti maju, millele on antud energiamärgis, siis enne 1945. a ehitatud majade märgiste osakaal järgmine: A-4%, B-4%, C-9%, D-28%, E-29%, F-18%, G-8% ja H-alla 1% hoonetest.

1946-1990. a ehitatud majade energiamärgised on: A-alla 1%, B-2%, C-7%, D-30%, E-41%, F-15%, G-4%, H-alla 1%

1991-2010. a ehitatud hoonete energiamärgised: A-6%, B-5%, C-16%, D-36%, E-22%, F-9%, G-4% ja H-2% hoonetest.<sup>174</sup>

Vanade, enne 1945. a ehitatud hoonete energiamärgised jäävad loomulikult mõnevõrra alla uutele majadele, kuid võrreldes nõukogude-aegsete hoonetega on keskmised näitajad paremad. Kõiki kolme perioodi kõrvutades on isegi üllatav, kui väikesed on tegelikult energiamärgiste erinevused – üle poolte igal perioodil ehitatud majade energiamärgised on D ja E.

<sup>174</sup> Väljavõte ehitisregistrisse sisestatud energiamärgistest 2012. a lõpu seisuga (vastus teabepäringule).

Vana puumaja renoveerimisel on energiatõhususe suurendamine kindlasti üks aspekte, millele on oluline tähelepanu pöörata, kuid tähestiku esimeste tähtede saamine oma aadressi alla ehisregistris ei saa olla eesmärgiks omaette, kuna sellega on lihtne hoone arhitektuurselt ning ka sisekliima poolest ära rikkuda.<sup>175</sup> Nagu näitab näidisalal hoonete ühekaupa vaatlemine, ei ole paksust välispidisest soojustusest ja uutest akendest ka energiamärgiste parandamisel otsest kasu olnud. Ilmselt on olulisemateks mõjutajateks hoone kasutuskoormus ja elanike harjumused.

Hoone energiatõhususe määramisel on oluline kaaluda ka ehitusmaterjalide olelusringi ja ehitise kasutusaega, mida energiamärgised praegu ei kajasta. Uuringud tõestavad, et vanade majade ja kvartalite kasutusaja pikendamine on kokkuvõttes keskkonnasõbralikum kui asendamine uutega. Uued hooned saab küll juba ehitades paremini soojustada ja tulemuseks on väiksem energiakulu, kuid kulub aastakümneid, enne kui nende hoonete CO<sub>2</sub>-jalajalg on keskkonnasäästlikuks muudetud vanade hoonetega võrdväärsele või madalamal tasemel, isegi kui võtta arvesse viimaste kultuurilise ja ajaloolise väärtuse kaitsmise kulud. Uue hoone energiakulu alla tuleb lugeda ka vana maja lammutamine, jäämete vedu ja ladustamine, uute ehitusmaterjalide tootmine ja vedu, uue hoone kavandamine, ehitamine, hooldus jm. Ajalooliste hoonete säilitamine, kasutamine ja taaskasutamine on üldiselt säästlikum, isegi kui piirete U-väärtus on väiksem kui uuel majal. Peale selle, et hoone kasutusega on pikem, on ka traditsioonilises ehituses kasutatavad materjalid ökoloogiliselt puhtad, kohalikku päritolu ja lihtsasti remonditavad, mida uued materjalid ja konstruktsioonilahendused üldiselt ei ole.<sup>176</sup>

### **3.13. Elanikkonna muutused näidisalal**

Muudatused näidisala elanikkonnas on välja toodud rahva ja eluruumide loenduste põhjal 2000. a ja 2011. a. Väljavõtte andmetest on saadud vastusena päringule Statistikaametist ja esitatud tabelina lisa 7. Kuna loendused on toimunud juhuslikult üsna täpselt miljööalade kehtestamise algusajal ja uuritava perioodi lõpul,<sup>177</sup> on nende loenduste andmetest näha, mis on Kalamajas toimunud miljööala-olemise ajal.

Kuna eeldatavasti on alal toimunud gentrifikatsioon, võib arvata, et elanikkond on muutunud kõrgemalt harituks ja rikkamaks – küsimus on selles, mil määral. Rahvaloenduste andmete põhjal

<sup>175</sup> Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehniline seisukord ja prognoositav eluiga. Uuringu lõppraport. Tallinna Tehnikaülikool 2011.

<sup>176</sup> Sustainable Historic Towns. Urban Heritage – Good for the Climate! Project Report 2011-12.

<sup>177</sup> Loendustel koguti andmeid 2000. a 31. detsembri ja 2011. a 31 detsembri seisuga.



saab lõpuks kinnitada või ümber lükata gentrifikatsiooni toimumist, mille olemasolu teemal on palju spekulatsioonid.

Näidisala elanikkond on veidi suurenenud – 8% võrra. Kui 2000. a elas alal kokku 830 inimest, siis 2011. a juba 897 inimest. Rahvastiku juurdekasv on tulnud eelkõige piirkonda lisandunud eestlaste arvelt – kui vaadata ala rahvastikulist koosseisu, siis eestlasi on 116 inimese võrra rohkem, venelasi 35 inimese võrra vähem kui 2000. a. Ukrainlasi ja muudest rahvustest inimesi on samuti natuke vähemaks jäänud.

2011. a seisuga elas alal 747 eestlast ja 118 venelast, lisaks 9 ukrainlast ja 21 muust rahvusest inimest. Võrreldes kogu Tallinna või Põhja-Tallinnaga on Kalamaja näidisala elanikkonnas oluliselt suurem osakaal eestlasi (Põhja-Tallinnas on 44,4 % eestlasi ja 46,1% venelasi<sup>178</sup>, näidisalal 83,3% eestlasi ja 13,2% venelasi). Kui võrrelda erinevate linnaosade rahvastiku koosseisu, siis ilmneb, et Kalamaja on rahvastiku koosseisult sarnane Nõmme ja Piritaga<sup>179</sup>, mitte ülejäänud Põhja-Tallinnaga.

Näidisala elanikkonna haridustase on tõusnud 11 aasta jooksul väga palju. Kui 2000. a oli näidisalal 130 kõrgharidusega inimest, siis 2011. a oli neid juba 315. Seega on kõrgharidusega elanike osakaal tõusnud 15,7%-lt 35,1%-le elanikkonnast. Kalamaja elanikkonna haridustase on Tallinna elanikkonna keskmise haridustaseme ületanud.<sup>180</sup>

Keskharidusega elanike arv on langenud 218-lt 155-le, põhiharidusega või veel vähema haridusega elanike arv 181-lt 123-le. Erineval tasemel kutsehariduse kohta on kahes rahvaloenduses küsitud niivõrd erineval viisil, et neid tulemusi ei ole võimalik omavahel täpselt võrrelda. Üldjoontes tundub kutseharidusega inimeste osakaal olevat enam-vähem sama.

Oluliselt on tõusnud piirkonnas elavate laste arv. Kuigi elanike täpset vanuselist koosseisu päringuga ei küsitud, on haridustaset näitavas tabelis toodud välja laste arv, kes küsimusele vastama ei pidanud. Selles on näha, et 2000. a elas näidisalal 97 alla 15-aastast last, 2011. a aga juba 125 alla 10-aastast last. Seega on piirkonna elanikud kas saanud vahepeal palju lapsi või on piirkonda kolinud mujalt lastega peresid. Ilmselt on mingil määral toimunud mõlemat. Mõned Kalamajas elavad noored on siin lapsi saanud, aga on ka selliseid, kes on koos lastega Kalamajja kolinud,

<sup>178</sup> *Tallinn arvudes 2012*. Tallinna linnavalitsus 2012.

<sup>179</sup> Kogumiku „*Tallinn arvudes 2012*“ andmetel on Nõmmel 83,8% ja Pirital 81,6% eestlaseid, muudes linnaosades oluliselt vähem.

<sup>180</sup> Kogumiku „*Tallinn arvudes 2012*“ andmetel on Tallinna elanikest 31,5%-l kõrgharidus.

näiteks selleks, et neid oleks võimalik kesklinna koolidesse ja huviringidesse panna.<sup>181</sup>

Näidisala elanike põhiline sissetulekuallikas oli ja on palgatöö, põhiliselt palgast elavate inimeste arv on veidi tõusnud: 397-lt 451-le (47,8%-lt 50,3%-le elanikkonnast.) Oluliselt on tõusnud inimeste hulk, kes elavad põhiliselt ettevõtjatulust: 9-lt 26-le (1,1%-lt 2,9%-le).

Samas pensionäride hulk ei ole oluliselt vähenenud – vaid 99-lt 95-le inimesele. Pensionäride hulka loeti mitte ainult vanaduspensionärid, vaid ka inimesed, kes elavad põhiliselt töövõimetuspensionist. Pensionäride hulga väga väike vähenemine viitab sellele, et Kalamajas toimuva gentrifikatsiooniga ei käi kaasas päris samasugune piirkonna kallinemisega seotud vähemkindlustatud elanikkonna väljatõrjumine nagu Läänes. Kuna piirkonnas elavad pensionärid on valdavalt enda korterite omanikud, ei mõjuta piirkonna korterite turuhinna kasv kuigivõrd pensionäride võimekust siin edasi elada.

### **3.14. Elutingimuste muutused näidisalal**

Eluruumide (Kalamaja kontekstis põhiliselt korterite) arv on tõusnud. Kui 2000. a oli näidisalal 464 eluruumi, siis 2011. a oli neid juba 520. Kuna ka elanike arv on tõusnud, siis ühes korteris elavate inimeste arv ei ole eriti palju muutunud: 2000. a oli 1,8 inimest eluruumi kohta, 2011. a 1,7 inimest. Võrreldes ülejäänud Tallinnaga elab Kalamaja eluruumides koos mõnevõrra vähem inimesi.<sup>182</sup>

Kalamaja eluruumide omanikud on valdavalt eraisikud – 2011. a kuulusid näidisala 520 eluruumist 482 eraisikutele. Kohalikule omavalitsusele või riigile kuulus alal vaid 3 eluruumi. Võrreldes 2000. a loendustulemustega vähenes kohalikule omavalitsusele või riigile kuuluvate eluruumide arv 35 võrra ja eraisikutele kuuluvate eluruumide arv tõusis 126 võrra.

Kohalik omavalitsus on praktiliselt kõik endale kuuluvad korterid maha müünud. Tallinna linnavalitsus põhjendab korterite müüki sellega, et üksikuid munitsipaalkortereid on väga kallis üleval pidada.<sup>183</sup> Munitsipaalpinda vajavad inimesed suunatakse pigem munitsipaalmajadesse, mis kuuluvad tervikuna linnale. Tõenäoliselt on praeguseks ka viimased kolm munitsipaalkorterit maha müüdnud – viimane suurem üksikkorterite müük toimus Tallinnas 2012. a. Juhul, kui linnale

<sup>181</sup> Rahvaloendust läbi viies jutustas üks pereema pikalt, kuidas ta kolis alguses mehega Tiskresse, aga kui lapsed kooliealiseks said, otsustati linna (Kalamajja) tagasi kolida, et lastel oleks parem ligipääs kesklinna koolidele, huviringidele jms võimalustele, mida Tiskres ei ole.

<sup>182</sup> Kogumiku „Tallinn arvudes 2012“ andmetel on Tallinnas 1000 elaniku kohta 491 eluruumi.

<sup>183</sup> Kald, I. *Tallinn müüb munitsipaalkortereid üüriks maha*. Äripäev, 26.11.2012.

kuuluvad korterid müüakse enampakkumisel, aitab see kaasa gentrifikatsioonile – majanduslikult kehvast seisust pere asemele tuleb pere, kes suudab korteri osta ja korrastada. Kortereid on müüdud ka soodushinnaga nende endistele üürnikele, mis säilitab elanikkonna mitmekesisust.

Üldiselt võib linna viimase aja poliitikat müüa üksikud munitsipaalkorterid elupiirkondades maha pidada piirkonna arengu seisukohast positiivseks, kuna maja omanikud saavad ilma üksikut munitsipaalkorterit haldava linnaosavalitsuseta soodsamatel tingimustel laenu taotleda ja hoonet lihtsamini korrastada. Kahjuks on linnavalitsus maganud maha võimaluse läbi eluasemepoliitika ja miljööaladel munitsipaalkorteritega hoonete aktiivse arendamise olla väärtuslike alade arengumootoriks ja selle kaudu endale kuuluva kinnisvara hinda järjest tõsta. Praegu, kui miljööaladel paiknev linna kinnisvara on valdavas osas maha müüdud ja erainitsiatiivil toimuv hoonete korrastamine on juba täies hoos, ei oleks linna sekkumisest protsessidesse ilmselt enam kasu.

Korterite keskmine suurus Kalamajas on mõnevõrra kasvanud, seda nii väikeste korterite kokkuehitamise läbi, laiendamisega sokli- või katusekorrusele ning uute suuremate korterite lisandumisega.

Alla 19 m<sup>2</sup> suuruste korterite hulk on kahanenud 32-lt 28-le ja 20-29m<sup>2</sup> suuruste korterite hulk 117-lt 114-le. Suuremate korterite hulk on kasvanud, seejuures üle 100 m<sup>2</sup>-ste korterite hulk on tõusnud lausa kaks korda (14-lt 27-ni).

Samas on valdav enamus kortereid näidisalal siiski küllaltki väikesed: 66% piirkonna korteritest on kuni 49 m<sup>2</sup> suurused. Võrdluseks: kogu Tallinnas on kuni 49 m<sup>2</sup> suuruseid eluruume 44%, Põhja-Tallinna linnaosas 66%.<sup>184</sup> Seega Kalamajas on sama palju väikeseid kortereid kui ülejäänud Põhja-Tallinnas, kuid kogu Tallinna lõikes on suuremaid kortereid rohkem.

Ametlik statistika eluruumide pinna kohta koostatakse ehitisregistri andmete põhjal. Registris olev info on aga poolik ja tugineb kasutusloa saanud ruumide pindalale, mitte tegelikkusele.<sup>185</sup> Näidisala hooneid uurides ja ehitisregistri andmeid reaalsusega kõrvutades jõudsin järeldusele, et näidisalal olev eluruumide pind on vähemalt 17% suurem, kui ametlik statistika näitab. (vt tabel lisa 6). Suurem eluruumide pind tuleneb sellest, et väga paljudele hoonetele, mida on rekonstrueeritud ja

<sup>184</sup> Statistikaameti tabel RL0207: *Asustatud tavaeluruumid hoone liigi, tubade arvu, eluruumi pinna ja asukoha järgi*. 31. detsember 2011. <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0207&lang=2>

<sup>185</sup> Näiteks „*Tallinn arvudes 2012*“ on Tallinnas peale 2010. a ehitatud 429 uut 9- ja enamakorruselise elumut, kuigi tegelikkuses võib need kahe käe sõrmedel kokku lugeda. Päringule selle kohta, kust neid andmeid võetakse, vastati statistikaametist, et need saadakse ehitisregistrist, aga kuna nad ise peavad andmeid samuti ebausaldusväärseks, neid järgmistes väljaannetes ei kajastata.

laiendatud, ei ole peale tööde lõppu võtnud kasutusluba, mistõttu ei ole uus ruumide jaotus jõudnud ehitisregistrisse. Paljude hoonete juures on näha ka omavolilist eluruumide laiendamist katuse- või soklikorrusele ja mõned ruumid, mis on ametlikult kirjas mitteiluruumidena, on ilmselgelt eluruumidena kasutuses (nt Kalevi 22 ühekorruseline hoovimaja on Ehitisregistris kirjas saunana, kuid kinnisvaraportaalis müüakse seda elamuna.)

Sellest võib järeldada kahte asja: inimesed elavad tegelikult vähem tiheli, seega on nende elutingimused mõnevõrra paremad kui statistika näitab<sup>186</sup> ja tegelik eluruumide juurde ehitamise vajadus linnas on väiksem kui ehitisregistri andmetele tuginedes võiks arvata.<sup>187</sup>

Korteri kasutamise alus on oluliselt muutunud – järjest rohkem elab näidisalal elanikke, kes on omaenda korteri omanikud ja vähemaks jääb üürnikke. Kui 2000. a elas 148 korteris leibkond, millele eluruum kuulus, siis 2011. a oli selliseid juba 278. Üürnike arv on samal ajal vähenenud 206-lt 35-le. Päris suur on ka elanike hulk, kes kasutavad oma elupinda tasuta – näidisalal kasutati 2011. a tasuta 136 eluruumi.

Korterimanike hulga kasv ei ole üllatav, kuna hoonete rekonstrueerimise ja uute ehitamisega on loodud eraisikutele müügiks uusi elupindu, samuti on hulk munitsipaalkortereid erakätesse müüdnud.

Üürnike arvu drastilist vähenemist on keeruline selgitada. Isiklik mulje on alati olnud selline, et Kalamajas on suhteliselt paljud korterid välja üüritud. 35 munitsipaalkorteri müügiga sai üürnike arv väheneda u 70 inimese võrra, kuid peale nende on kadunud veel sadakond üürnikku. Arvata võib, et paljud tagastatud majade või erastatud korterite omanikud, kes 1990ndatel ja 2000ndate alguses kortereid välja üürisid, otsustasid 2000ndate keskel toimunud kinnisvarahindade hüppelise kasvu tingimuses need maha müüa.

Imekspandav on ka tasuta kasutatavate korterite suur osakaal – lausa 26% eluruumides näidisalal on tasuta kasutuses. Isiklike kontaktide ja põgusa mitteametliku küsitluse põhjal Facebookis võib öelda, et enamasti on korterite tasuta kasutajad pensionärid, kelle jaoks on Kalamaja väikese korteri ostnud nende lapsed või lapselapsed. Individuaalküttel Kalamaja korterite kommunaalkulud on pensionäridele jõukohased, kõik eluks vajalik on jalutuskäigu kaugusel ja pikemas perspektiivis on lastel loota ka korteri väärtuse tõusu investeeeringuna.

Eluruumide mugavused on vaadeldaval perioodil samuti oluliselt paranenud. Kui 2000. a oli

<sup>186</sup> Statistika järgi on Tallinnas keskmine eluruumi pind inimese kohta 30,3 m<sup>2</sup>. Allikas: *Tallinn arvudes 2012*

<sup>187</sup> Tihti toovad arendajad ja linnaplaneerijad just Tallinna mahajäämust eluruumide suuruses inimese kohta põhjenduseks, miks on tarvis kõikjale, ka ajaloolisesse keskkonda, uusi suuri elamumahtusid kavandada.

näidiselal veevarustus 448 korteris, siis 2011. a juba 511 korteris. Soe vesi<sup>188</sup> oli 2000. a. sees 141-s korteris (vaid 30% korteritest!), 2011. a. oli pesemisvõimalus<sup>189</sup> aga juba 407-s eluruumis (78% korteritest). Vanni või dušiga korterite hulk on kasvanud 130-lt 406-le, veeklosetiga korterite hulk 322-lt 448-le.

Samas ilma veeklosetita kortereid on näidiselal endiselt päris palju – 66. Rahvaloendajana majades sees käies jäi mulje, et enamasti on tegu vanematele inimestele kuuluvate väikeste korteritega. Nad kasutavad endiselt koridoris olevad käimlat (mis võib olla nii kuivkäimla kui vesiklosett,) samas kui enamused maja elanikest on oma korterisse wc sisse ehitanud. Samas võib neist aru saada – niigi väikestes ja pika elu jooksul kogunenud kraami täis korterites on raske leida ruumi isegi ühele külla tulnud inimesele, rääkimata eraldi wc väljaehitamisest.

Kuna kütteallika kohta on 2000. a ja 2011. a rahva ja eluruumide loendustel küsitud erineval viisil, ei ole andmed üks-ühele võrreldavad. Korteri kütmisel on igatahes oluliselt kasvanud lokaalse keskkütte osakaal. Kui 2000. a oli keskküttega kortereid 54, siis 2011. a oli kaugkesküttele 46 korterit ja lokaalsel keskküttele 199 korterit.

2000. a ahikütte olemasolu kohta ei küsitud, 2011. a oli ahi- või kaminaküttega kortereid 207. 2000. a pidi ahiküttele kortereid olema oluliselt rohkem – kui arvata toona loendatud korterite koguarvust keskkütte ja elektriküttega korterid, siis jääb üle 371 korterit. Eeldatavasti olid need korterid põhiliselt ahiküttele.

### **3.15. Järeldusi gentrifikatsiooni kohta Kalamajas**

Gentrifikatsioon kirjeldab naabruskonnas toimuvaid muutuseid, mille käigus kõrgema sissetulekuga elanikud asendavad madalama sissetulekuga elanikke. Protsessi toimudes tõuseb piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus muutes sellega naabruskonna ja kogukonna iseloomu.<sup>190</sup>

Protsessi on Männiku andmetel võimalik tuvastada järgmiste näitajate järgi:<sup>191</sup>

1) kultuurilise<sup>192</sup> ja majandusliku kapitali sissevool piirkonda

<sup>188</sup> Küsitluses mõisteti selle all mistahes viisil saadud sooja kraanivett korteris (tsentraalne soe vesi, boiler, vanniahi).

<sup>189</sup> Küsitluses mõisteti selle all vanni, duši või sauna olemasolu eluruumis.

<sup>190</sup> Männik, K. *Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003 – 2007*. Magistritöö 2008. lk 6.

<sup>191</sup> Ibid, lk 42.

<sup>192</sup> Prantsuse sotsioloog Pierre Bourdieu kapitalide teooria järgi on kultuuriline kapital haridus, teadmised, oskused ja

- 2) autostumine – piirkonna tänavad täituvad autodega
- 3) uusehitiste tekkimise surve
- 4) tajutav konflikt uue ja vana elanikkonna vahel
- 5) hoogustuv renoveerimistegevus
- 6) kodanikeühenduste teke
- 7) kasvavad kinnisvarahinnad
- 8) nõudlus elamufondi suhtes ületab pakkumise
- 9) mitte-eluruumide kasutuselevõtmine eluruumidena (katusealused, tööstushooned)
- 10) väikeste korterite kokkuehitamine

Gentrifikatsiooni olemasolu Kalamajas on pea kõikide loetletud tunnuste järgi nähtav:

-Kultuurilise kapitali tõusu indikaatoriks on kõrgharitud inimeste arvu märgatav kasv, majandusliku kapitali märgiks hoonete renoveerimine, rohkete uute kohvikute jm ettevõtete teke.<sup>193</sup>

-Autostumine on märgatav, üha enam vaieldakse kohalikus kogukonnas teemal, kuidas lahendada parkimine hävitamata rohelust aedades. 2010. a puhkes linnavalitsuse ja Kalamaja elanikkonna vahel äge vastasseis piirkonna tänavail parkimise tasuliseks muutmise teemal.<sup>194</sup>

-Uusehitiste rajamine, hoonete renoveerimine ja mitte-eluruumide kasutuselevõtt eluruumidena on hoogne, nagu näha näidisala analüüsist.

-Kalamaja piirkonnas on tekkinud kolm kodanikeühendust: Meie Kalamaja, Kalamaja selts ja

---

hüved, mis määravad inimese sotsiaalse staatuse; jaguneb kehastunud (nt keel), esemestatud (erinevad kultuuritooted) ja institutsionaliseeritud (ülikoolidiplom) kultuuriliseks kapitaliks. Laiemalt kõnelemis- ja mõtlemisstiil, teadmised muusikast, kunstist ja kirjandusest, mis võimaldavad isikul tunda end mugavalt haridus-struktuurides ja mõista maailma. Eesti märksõnastik.

<sup>193</sup> Näiteks kui kümme aastat tagasi olid Kalamaja ainukesed baarid küllaltki kahtlase mainega Kolm Lõvi ja Piramidos, siis juurde on tekkinud Han, Boheem, Moon, Sesoon, Oot-Oot, Tops, Patarei puhvet, Cha Dao, Elutuba ja Diip.

<sup>194</sup> *Kalamajas parkimine kütab rahva seas kirgi*. Delfi, 8.06.2010.

Telliskivi selts.

-Kinnisvarahinnad (nii ostu- kui üürihinnad) on tugevalt tõusnud.<sup>195</sup>

Kuigi gentrifikatsiooni toimumine on ilmne, ei vasta selle tekkepõhjused ja dünaamika Lääne teooriatele. Olulisimaks märksõnaks, mille kaudu Lääne gentrifikatsiooniteooriates protsessi käivitumist põhjendatakse, on rendivahemik, ehk kinnisvara potentsiaalse väärtuse ja selle hetke turuväärtuse vahe, mis julgustab kinnisvarasse uuesti investeerima.<sup>196</sup>

Viimase rahva- ja eluruumide loenduse põhjal on Eestis inimesi, kes elavad endale kuuluval elupinnal, 1 039 040. Üürnikke on 102 953, ja ülejäänud kasutavad elupinda muudel alustel.<sup>197</sup> Üürnike ja üüripindade osakaal on väga väike ja seetõttu ei mõjuta need oluliselt piirkondade arengut. Ka Männik on jõundud oma magistritöös järeldusele, et gentrifikatsiooni seletamisel Eestis ei saa rääkida rendivahemiku terminoloogias, põhjuseid tuleb otsida postsotsialistlikust ühiskonnakorraldusest.<sup>198</sup>

Selget postsotsialistliku gentrifikatsiooni skeemi on võimatu välja joonistada, sest korraga toimus palju erisuunalisi liikumisi.

Protsessi alguspunktiks oli ilmselt Nõukogude aja lõpus toimunud hoonestuse seisukorra pidev halvenemine ja Kalamaja detailplaneerimise projektiga suurte lammutuste ettenägemine. Põhimõtteliselt toimus kinnisvara väärtuse langemine, kuigi rahas mõõdetav hind korteritel puudus ja väärtuse langetajaks ei olnud mitte turg, vaid planeerimispoliitika, mis puithoonestuse säilitamisel perspektiivi ei näinud.

Samal ajal toimus arhitektide-ajaloolaste seas vana puithoonestuse uurimine ja väärtustamine ning kohaliku elanikkonna koondumine piirkonna päästmiseks Kalamaja Heakorra Seltsi loomisega. Lääne gentrifikatsioonimudelite järgi peaks huvi mahajäänud piirkonna vastu tekkima majanduslikel kaalutlustel – hea asukohaga piirkonnas on madalad hinnad ja sinna kolimine muutub atraktiivseks. 1980ndate taasväärtustamisel ei olnud majanduslikel kaalutlustel rolli, kuna kinnisvara ei kuulunud elanikele ja hoonestuse lammutamisel oleks neil olnud õigus saada paremate mugavustega korterid. Seega võib slummistunud puitasumite taasväärtustamise algust pidada

---

<sup>195</sup> Vt lisad 3 ja 4.

<sup>196</sup> Smith, N. *Gentrification and the Rent Gap*. *Annals of the Association of American Geographers* 77 (3). 1987. lk 462–5.

<sup>197</sup> Statistikaameti tabel RL0803: *Rahvastik - Sugu, Elukoht, Vanuserühm ning Eluruumi tüüp ja kasutamise alus*. Detsember 2011.

<sup>198</sup> Männik, K. *Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003 – 2007*. Magistritöö 2008. lk 22.

sotsialistlikkule ühiskonnale ainuomaseks intellektuaalseks gentrifikatsiooni sütikuks. Samal ajal reaalselt gentrifikatsiooni toimuda ei saanud, kuna inimestel puudus võimalus elukohta ise valida (korterid jaotati taotlejatele võimukandjate poolt) ja puitasumite lammutamisele kuuluvatesse majadesse sisse ei kirjutatud.

Reaalsed muutused said alguse 1990ndate algupoolel, kui toimus majade tagastamine kunagiste omanike õigusjärgsetele. Sellega sattusid hooned väga erinevate inimeste kätte ja said alguse erinevad stsenaariumid. Uus omanik, kellele hoone tagastati, ei olnud 1990ndatel üldiselt kuigi rikas, kui ta polnud just väliseestlane. Majad olid vallasvara, mida ei saanud laenu tagatisena kasutada. Lisaks sellele jäid majadesse sisse sundüürnikud, kellel oli seaduslik õigus kuni 13 aastat majas väga piiratud üürisumma eest edasi elada. Mõned omanikud või arendusfirmad, kellele majad kiiresti edasi müüdi, said sundüürnikest erinevate mõjutusmeetoditega suhteliselt ruttu lahti, mõned lasid sundüürnikel olla ja müüsid või üürisid korterite vabanedes neid ühekaupa edasi, mõned omanikud elasid välismaal või ei tegelenud muudel põhjustel aastaid oma kinnisvaraga üldse. Hoonetes, mille õigusjärgsed omanikud välja ei ilmunud või halvas seisus maja tagasi ei tahtnud, said elanikud võimaluse korterid erastada nii nagu uuemates majadeski. Osades majades jäi kortereid ka munitsipaalomandisse. Mõnel puhul kestsid teadmatus ja omandivaidlused aastaid. Vaadeldud näidiselal tagastati viimane krunt veel 2005. a. Hoonest oli selleks ajaks alles vaid vundament.

Kuni 2000ndate alguseni oli kinnisvaralaene võimalik saada väga vähestel Eesti elanikel. Kortereid ja majad vallasvarana ei saanud olla laenu tagatiseks, see sai võimalikuks alles peale hoonete juurde maa kinnistamist ja korteriomandite moodustamist (millega tegeldi 1990ndate lõpus – 2000ndate alguses). Laenuraha sai enamikele kättesaadavaks alles 2000ndate algupoolel, misjärel tekkis kiirelt kinnisvarabuum 2005-2007. a. Buumiaeg sai ühtlasi miljööalade gentrifikatsioonis kõige aktiivsemaks perioodiks: kinnisvarahindade tõusuharjal vahetasid omanikke paljud korterid, ka kinnisvarafirmad hakkasid investeerima hoonete terviklikult renoveerimisse ja edasi müümisesse. Buumiaegne gentrifikatsioonilaine oli juba üsna lääneliku gentrifikatsiooniteooria sarnane: hea asukohaga suhteliselt odava elamupiirkonna potentsiaalne kinnisvarahinnatõus hakkas meelitama investeringuid.

Samas oli oluline erinevus lääneriikidega selles, et põhiline elanikkonna vahetus toimus läbi ostu-müügi tehingute, mitte üürnike vahetumisega. Ostu-müügi tehingute kaudu gentrifikatsioonil ei kaasne vaesema elanikkonna väljatõrjumist sama otseselt ja kiiresti nagu üürhindade tõusmisega. Mõnevõrra võib vähekindlustatud inimeste positsioon keerulisemaks muutuda, kui ülejäänud



majaelanikud on paremal järjel ja soovivad kogu maja terviklikuks renoveerimiseks remondifondi suurendada. Samas näib, et maksujõuetute inimestega korteriühistutes pigem loobutakse suuremate renoveerimistöde tegemisest, kuna tööde alustamiseks on vajalik kõikide kaasomanike nõusolek.<sup>199</sup>

Kuna miljöölade elamute korterid on põhiliselt individuaalsel keskküttel või ahiküttel, on võrreldes kaugküttel kortermajadega kommunaalkulud suhteliselt väikesed. Isegi kui maja renoveerimine on oluline lisakulu, ei tõsta see üldiselt korteri ülalpidamiskulusid samale tasemele kaugküttel uuemate kortermajadega Tallinnas. Paljudel juhtudel on miljöölade elamute renoveerimist rahastatud ka läbi katusekorruse müügi arendusfirmale või hoone paremal järjel elanikele korterite laiendamiseks. Katusekorruse müügist saadav tulu võib isegi täies mahus rahastada hoone katuse, koridori ja fassaadide renoveerimist – seetõttu on isegi renoveeritud kortermajades tihti väga väikesed igakuised kulud.<sup>200</sup>

Seega hoone renoveerimine võib (aga ei pruugi) tõsta igakuiseid kommunaalkulusid. Aga isegi kui kulud mingil määral tõusevad, on need Tallinna üldist hinnataset arvestades suhteliselt mõõdukad – gentrifikatsioon korteriomanike linnas ei tõrju otseselt pensionäre ega muid vähemkindlustatud isikuid välja.

2000ndate keskpaiga kinnisvarabuuri oma kättesaadavate kinnisvaralaenuudega suurendas inimeste võimalusi valida elukoht seal, kus nad soovivad elada, mitte seal, kus nad juhuslikult 1990ndatel kinnisvara on saanud erastada, väga väikese valiku tingimustes vahetada või osta. Inimesed, kes juhuslikult või olude sunnil olid jäänud elama Kalamajja, said võimaluse korter arvestatava hinnaga maha müüa ja liikuda sinna, kus tegelikult taheti olla. Samas miljööladele liikusid inimesed, kes nende väärtuseid hindasid ja sinna vabatahtlikult elama tulla tahtsid. See tähendas ühtlasi seda, et elanikkonna vahetumisel tuli juurde palju inimesi, kes kolisid Kalamajja teadmisega, et nad tulevad miljöölasse, mitte lammutatavasse kõdurajooni. Miljööladele kolimine kinnisvarabuuri ajal oli paljudele gentrifitseerijate jaoks osalt hinnavahest tingitud ratsionaalne arvestus, kuid kindlasti ka väärtuspõhine „oma koha leidmine“ – juba 2005. a Tallinnas korterit otsides ei olnud Kalamaja sugugi odavam võrreldes nõukogude-aegsete elamupiirkondadega.

Edasi kulgeb gentrifikatsioon tõenäoliselt pigem aeglustavas tempos – oluline rahvastiku vahetus on 2000ndate teisel poolel ära toimunud ja kuna tavaliselt on uued elanikud ostnud oma korterid pikaajase laenu abil, on nad suhteliselt paiksed.

---

<sup>199</sup> Kogemusest Kultuuriväärtuste ametis töötades.

<sup>200</sup> Nt katusekorruse müügist rahastatud Tööstuse tänava renoveeritud elamus ühetoalise korteri ülalpidamiskulud on u 30 eurot kuus – info tuttavalt elanikult.

Samas on märgata mõndade noorte perede väljakolimist, kes ei mahu pere kasvades enam väiksesse korterisse ära. Kui võimalik, laiendatakse korterit pööningu- või keldrikorruse arvelt või ehitatakse kõrvalkorteriga kokku, kuid arvestades hindade tõusu ja seda, et paljudes majades on mitmeluruumid juba kasutusse võetud, ei ole see alati võimalik. Seega võib pikemas perspektiivis taas mõnevõrra suurenda üürituru osakaal, kuna välja kolides hoitakse Kalamaja korter tihti alles väljaüürimiseks – renoveeritud korterite üürihinnad on tõusnud väga kõrgele tasemele ja väljaüürimine muutunud tulusaks. Noorte perede mõningane väljakolimine ei ole samas gentrifikatsiooni pidurdav, vaid pigem vastupidi: see võib kohati kaasa tuua midagi Lääne teooriate „supergentrifikatsiooni“ sarnast. Keskklassi perede väljakolimisel üüripindadeks muutuvad renoveeritud korterid on atraktiivsed ainult väga kõrge sissetulekuga professionaalidele, sh ajutiselt Tallinna kolivatele välismaalastele. Samas ei pruugi see stsenaarium ilmnedagi kuigi paljude korterite puhul ja nende „supergentrifitseerijate“ kõrval jääb piirkonda elama ka pensionäre ja madalama sissetulekuga inimesi. Nagu näidisala analüüsist selgus, on lausa veerand eluruumidest tasuta kasutuses omanike sugulaste käes, mis hoiab samuti vanainimeste osakaalu piirkonnas langemast.

Arvestades Kalamaja ja teiste miljööalade gentrifikatsiooni iseloomu, võib seda nimetada paljuski ka piirkonna mitmekesistumiseks – kuna ala gentrifikatsioon ei toimu mitte ühtlase üüritõusu, vaid eraomanduses korterite ostu-müügi, kokku ehitamise ja laiendamise, välja üürimise ja sugulastele kasutusse andmise kaudu, on muudatused väga mitmesuunalised.

## 4. Kokkuvõte

Kuigi puidust majade ehitamist on Tallinnas juba alates keskajast piiratud, kasvas nende arv ja osakaal kuni Teise maailmasõjani. Sõjas ja Nõukogude ajal on suurem osa ajaloolisest Tallinna puithoonestusest hävinud, kuid enamus 20. saj teise poole üle elanud ajaloolistest puumajadest on 21. saj alguses võetud miljööaladena kohaliku kaitse alla. Kui enne Teist maailmasõda oli Tallinnas üle kümne tuhande puumaja, siis praeguseks on kohaliku ja riikliku kaitse all olevate puumajade hulk umbes kaks tuhat – alla viiendiku sellest, mis Tallinnas kunagi olnud on. Siiski on säilinud ja säilitatava puithoonestuse hulk väga suur arvestades seda, et veel paarkümmend aastat tagasi plaaniti enamust sellest lammutada.

2001. a Tallinna üldplaneeringuga kehtestatud piirid olid suhteliselt juhuslikud, puudus igasugune kirjapandud regulatsioon, mida nendel aladel võib ja mida ei või teha. Esimeseks

oluliseks arenguks oli 2003. a, kui planeerimisseadusesse lisati miljööväärtusliku hoonestusala mõiste ja Tallinna ehitusmäärusesse kohustus miljööalade projektid Kultuuriväärtuste ametiga kooskõlastada. Teiseks oluliseks sammuks olid 2004-2005. a koostatud ehitusmäärused, mis paraku juriidilistel põhjustel kehtivateks dokumentideks ei saanud. Alles 2009. a. jõuti Tallinna Keslinna miljööalade teemaplaneeringu kehtestamiseni, milles pandi ametlikult paika miljööalade staatus kohalike kaitsealadena, millel asuvad ajaloolised hooned tuleb säilitada. Edaspidi on miljööalad kehtestatud ja kavas kehtestada põhiliselt linnaosade üldplaneeringutega.

Seejuures Põhja-Tallinna üldplaneeringu juures on märgata positiivset arengut selles suunas, et ka miljööalaga külgnivate hoonete, mida võib põhimõtteliselt uute mahtudega asendada, välisilme on kaitstud kuni hoone eksisteerib. Seda praktikat peaks rakendama kõikjal, et vältida miljööalade vahele „kolerekkide“ võõndi tekkimist, mis rikub keskkonda ja annab halba eeskujut.

Näidisala analüüsi põhjal on täpsuse poole areneva ehitusregulatsiooni ja teavitustöö tulemusena miljööala hoonete renoveerimine muutunud 2000ndate teisel poolel oluliselt rohkem ajaloolist välisilmet säilitavaks ja taastavaks. Renoveerimiseni on aeglasemalt jõutud hoonete puhul, mida õigusjärgsetele omanikele ei tagastatud või tagastati teistest hiljem. Positiivset mõju hoonete ajalootundlikule renoveerimisele on avaldanud nii Kultuuriväärtuste ameti välisviimistluspasseid kui restaureerimistoetused. Kõige enam renoveeritud väljastpoolt nähtavad hooneosad on näidisalal aknad ja vihmaveesüsteemid, kõige vähem on seni korrastatud majade fassaadid – kuid ka need on korda tehtud juba üle pooltel hoonetel. Fassaad on reeglina viimane hooneosa, mille korrastamiseni jõutakse. Kõige autentsematena on säilinud hoonete välisüksed, kõige enam on mitte-ajastukohaseid lahendusi akende ja vihmaveesüsteemide osas. Ebasobivad ümberehitused on toimunud reeglina kirjepandud ehitusregulatsiooni puudumise ajal 2000ndate algupoolel, projektist möödaehitamise või omavolilise ehitamise tulemusena. Ehituskontroll on hakanud toimima alles 2000ndate lõpus, varem jäid omavolilised ehitamised üldiselt karistusetu.

Kui võrrelda soojustamata ja soojustatud välisseintega vanu puumaju, ei ole energiamärgiste osas erinevusi märgata. Samas on ajaloolise hoonestuse taas- ja jätkuvkasutamise iseenesest säästlik tegevus, kui võtta arvesse ehitusmaterjalide ökoloogilist jalajälge ja kasutusaega. Kindlasti tuleb säilitada ehitusseaduse punkt, millega on jäetud miljööalade hoonetele võimalus energiatõhususe miinimumnõudeid mitte täita,<sup>201</sup> et mitte survestada omanikke hoonete ajalooliseid fassaadid, aknaid ja ukseid välja vahetama.

---

<sup>201</sup> Ehitusseadus § 3. (71) <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072013008>

Kalamaja käsitlevad planeeringud-määrused taasiseseisvumisajal on muutunud järjest rohkemate hoonete säilitamist nõudvateks ja tihendamist piiravateks, kuid sellest hoolimata on tihendamisvõimalused praegustes tingimustes oluliselt paremad võrreldes 1980ndatel koostatud Kalamaja detailplaneeringuga, millega nähti ette poolte majade asendamine uushoonestusega. Tänapäeval on näidisalal juba oluliselt rohkem ruutmeetreid eluruumide pinda kui detailplaneeringuga plaaniti, ning tihendamisvõimalused ei ole kaugeltki ammendunud. Kasutusele saab võtta veel katuse- ja soklikorruseid, teha juurdeehitusi ning lisada vanade vahele ka uusi ehitisi. Tihendamine on toimub tegelikkuses kiiremini kui ehtisregister näitab – paljud mitte-eluruumide muutmised eluruumideks on toimunud omavoliliselt või ei ole vormistatud kasutusluba.

Tihendamisel on olulisteks probleemideks detailplaneeringute tähtajatu kehtimine ja elamualade juurdekasvuga proportsionaalselt uute munitsipaalasutuste kavandamise puudumine, mis võib tulevikus tekitada tihenevas ja gentrifitseerivas keskkonnas kooli- ja lasteaiakohtade vähesusega seotud probleeme. Detailplaneeringutele tuleb kindlasti uue planeerimisseadusega kehtestada aegumis- või uuesti läbivaatamistähtaeg, et moraalselt vananenud 1990ndate planeeringud uutele arusaamadele ja ootustele vaatamata enam realiseeruda ei saaks.

Samas on paradoksaalsel kombel probleemiks mitte ainult vanad planeeringud, mille elluviimine tänapäeval keskkonda halvendaks, vaid ka ammu olemasolnud plaanid, mis kuidagi realiseerumiseni ei jõua – seda eelkõige kergliiklusteede väljaehitamise valdkonnas. Sidusa kergliiklusteedevõrgustiku saavutamiseks on oluline ka ülelinnaliselt vähetähtsate, kuid kohalikus kontekstis vajalike ühenduste loomine.

Korterite elutingimusi on Kalamajas 2000-2011. a oluliselt parandatud. Näidisalal on tõusnud korterite arv ja ka nende keskmine suurus, kuid väikekortereid on Kalamajas endiselt palju. Arvestades üksi elavate inimeste suurt osakaalu tänapäeval, võib arvata, et vajadus väikekorterite järgi püsib. Märkatavalt on paranenud korterite varustus pesemisvõimaluse ja wc-ga – vanni või dušiga korterite hulk on kasvanud kahe rahvaloenduse vahelisel perioodil 320% ja wc-ga korterite hulk 72% võrra. Samas endiselt ei ole 22% korteritest pesemisvõimalust ja 13% korteritest oma wc-d.

Korterite omanikud on valdavalt eraisikud, kohalik omavalitsus on maha müünud enamuse 2000. a. munitsipaalomandisse kuulunud korteritest. Võrreldes 2000. a. elab piirkonnas märkatavalt vähem

üürnikke, enamuse leibkondi elab endale kuuluvas eluruumis. Umbes veerand korteritest on tasuta kasutuses – nende elanikud on valdavalt omanike sugulased.

Piirkonna elanikkond on vaadeldaval perioodil mõnevõrra kasvanud, suurenenud on eestlaste osakaal ja vähenenud muude rahvuste esindajate osakaal. Elanikkonna seas on märgatavalt tõusnud kõrgharidusega inimeste arv, mis on juba ületanud Tallinna keskmise. Samuti on märgatavalt tõusnud laste arv. Pensionäride arv samas ei ole eriti vähenenud.

Nii majade renoveerimise, korterite elamistingimuste paranemise, elanikkonna muutuste kui muude klassikaliste näitajate järgi on Kalamajas toimunud 2000ndatel tugev gentrifikatsioon. Samas on gentrifikatsiooniprotsess võrreldes Lääne teooriaga oluliselt vähem vaesemat elanikkonda väljatõrjuv, kuna elanikud on valdavalt korteriomanikud, mitte üürnikud – inimest, kes on juba kord eluruumi omandanud, ei sunni piirkonna kinnisvarahindade tõus lahkuma.

Kinnisvarahinnad on puitasumites võrreldes Tallinna keskmisega oluliselt tõusnud ning miljööala kui ehituspiirangute olemasolu on üks hinnatõusu ja gentrifikatsiooni soodustajaid, kuna potentsiaalsetel ostjatel on kindlus, et piirkonna väärtused ja omapära säilivad ka tulevikus. Miljööalad toimivad ka valglinnastumise pidurina – neile, kes uudset ja tihedat linnaruumi ei hinda, on oma aiaga väike kortermaja sobivaks alternatiiviks eramaja ostmisele. Hoides linnas mitmekesisust keskkondade vanuse ja iseloomu osas, luuakse meeldivad ruumid erinevate eelistustega inimeste jaoks hoides linnas ka neid, kes muidu moodustaks ehk linnapiiri taha ökokülasid ja hakkaks pendelrändega linnatänavaid koormama.

Gentrifikatsiooni sümptomiks ja soodustajaks on kodanikeühenduste tegevus piirkonna huvitava, ja avatud kuvandi loomisel. Arvestades seniseid kogemusi võib anda üsna kindla retsepti kodanikelikumiste käimalükkamiseks: Koostada avalikkust kaasamata mõni selline plaan, mis ajaloolist keskkonda radikaalselt muudaks. Ükski MTÜ-de toetusmeede ei oleks andnud Kalamaja kodanikeühenduste arengule sellist tõuget nagu Kalamaja detailplaneerimise projekt või tasulise parkimisala laiendamise kava. Põhimõtteliselt võiks mingi ala suhtes avaliku huvi tekitamiseks, väärtustamise ja gentrifikatsiooni kiirendamiseks katsetada isegi võlts-hävitusplaani.<sup>202</sup>

Suurimaks kitsaskohaks miljööalade haldamisel pean linnaametitevahelist vähest koordineeritust avaliku ruumi kujundamisel. Kuigi eesmärgidena on kergliikluse eelisarendamine, tänavaruumi

---

<sup>202</sup> Näiteks 2013. a. Rapla KEKi haldushoones toimunud Tallinna arhitektuuribienaali töötoa raames plaaniti kohalikku elanikkonda kaasata liba-uudisega, et hoone lastakse õhku. See jäi siiski ära kartusest, et politsei võib seda tõlgenda päris pommiähvardusena.

kujunduses ajaloolisest miljööst lähtumine ja pinnasesse uppuvate puumajade ääres tänavapinna allapoole toomine dokumentides kirjas, ei ole reaalsuses miljööaladega tegelevad ametnikud üldiselt tänavaprojektidesse kaasatud ja avaliku ruumi lahendused on tihti miljööd ja maju kahjustavad. Elementaarseks peaks muutuma tänavaprojektide ja muude avalikku ruumi muutvate projektide avalikustamine sarnaselt detailplaneeringutega – mõjutavad ju need miljööd ja piirkonna elanikkonda oluliselt rohkem kui mõne üksiku uue maja ehitamine.

Ka parkimiskorraldust kui avaliku ruumi mõjutajat tuleks käsitleda miljöö kujundajana ning arvestada parkimiskorralduse muutmisotsustes miljööala iseloomu. Miljööaladel, millele on iseloomulikud suured aiad, ei ole otstarbekas rakendada tänavatel tasulist parkimist, kuna see soodustab hoovide muutmist parklateks ning sõidukiiruste kasvu tänavail. Kindlasti tuleb säilitada miljööaladele tehtud erand parkimiskorralduse arengukavas, mis ei nõua iga korteri juurde parkimiskohta.

Kuna miljööalade ehituspiirangud annavad juba väga täpsed juhtnöörid selle kohta, kus uus hoone võib paikneda, kui suur see võib olla ja millega tuleb arvestada välisviimistluses, on detailplaneeringukohustus Tallinna miljööaladel muutunud sisuliselt ebavajalikuks. Detailplaneeringu koostamise kohustus muudab uute hoonete kavandamise ebaotstarbekalt aeganõudvaks ja kalliks protsessiks. Samuti toimib detailplaneeringu avalikustamine mõneti avalikkuse eksitamisena, kuna planeeringu juurde lisatav illustreeriv eskiis ei oma mingisugust siduvat jõudu ja planeeringu põhinäitajaid järgides võib hiljem projekteerida hoopis teistsuguse hoone. Neil põhjustel on igati õigustatud detailplaneeringukohustusest miljööaladel uute hoonete kavandamisel üldjuhul loobuda ja asendada selle ehitusprojekti eskiisi avalikustamisega.<sup>203</sup>

Detailplaneeringukohustuse säilitamine on vajalik vaid sellistel miljööaladel, millele ei ole koostatud täpseid ja arusaadavaid ehitus- ja kasutustingimusi, mis on kokkulepitud lähtekohaks piirkonnas uushoonete kavandamiseks. Sellise nüansi lisamine planeerimisseadusesse motiveeriks nii miljööalade elanikke kui kohalikke omavalitsusi ühtse reeglistiku kehtestamise suunas töötama.

Samuti on otstarbekas säilitada detailplaneeringukohustus sellistel juhtudel, kui uute hoonete kavandamisega kaasneb vanade lammutamine. Nagu senine kogemus näitab, on pikk detailplaneerimisprotsess saanud oluliseks motivaatoriks vanade majade rekonstrueerimisel ja kui

---

<sup>203</sup> Koostatavas uues planeerimis- ja ehitusseaduses on detailplaneeringukohustus miljööaladel juba kaotatud.

eesmärgiks on ajaloolise hoonestuse maksimaalne säilitamine, võib detailplaneerimisprotsessist täielik vabastamine anda mingil määral hoogu vanade majade lammutamisele.

Seetõttu on mõistlik vabastada detailplaneeringukohustusest hoonestamata alade täitmine miljööladel, kui see vastab miljöölal kehtestatud kaitse- ja kasutustingimustele. Viimaste puudumisel, nendega vastuollu minemisel või juba hoonestatud ala uushoonestamisel on detailplaneeringukohustuse säilitamine pigem kasulik.

Kuna näidisala analüüs tõi selgelt välja, et välisviimistluspassidega hooneid on oluliselt vähem rikutud kui neid, kus passe ei ole koostatud, tuleb kindlasti taastada välisviimistluspasside väljaandmine. Need on hooneomanikele oluliseks toeks ühise renoveerimisplaani väljatöötamisel hoone väärtusi säilitaval viisil, mõneti nagu muinsuskaitse eritingimused mälestiste puhul. Need on vajalikud ka seetõttu, et hoonete välisilme muutmine miljööladel tuleb kooskõlastada, kuid samas ei ole fassaadi remont ja ülevärvimine ehitusseaduse mõistes ehitustöö ning ka kirjaliku nõusoleku taotlemise blanketil<sup>204</sup> puudub võimalus taotleda nõusolekut fassaadi muutmiseks. Välisviimistluspasside kadumisel on tekkinud vaakum selles osas, kuidas omanik tegelikult oma maja fassaadi välisilme muutmist, kui sellega ei kaasne piirdekonstruktsiooni muudatusi, üleüldse kooskõlastada saab. Seda tehakse vahel e-mailitsi ametnikuga värvitooni kokku leppides, vahel aga lastakse oma kuludega koostada välisviimistluspass, millele taotletakse Linnaplaneerimise ametist kooskõlastus.<sup>205</sup>

Segaduse lahendamiseks tuleb taastada võimalus saada linna poolt välisviimistluspass ning lisaks luua võimalus taotleda ise koostatud välisviimistluspassile kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek. Kuna passi koostamiseks ei ole tarvis arhitektiharidust, saavad selle koostamisega kindlasti hakkama ka mõned ajaloo huvilised omanikud, samuti võib mõnel juhul olla omanikel soov tellida pass otse mõnelt spetsialistilt, et vältida linnalt tellimisega kaasnevat ooteaega. Linnale ei ole vajalik jätta välisviimistluspasside koostamisel monopoli, vaid käsitleda passi koostamist linna kulul kui soodustust ajalooliste hoonete omanikele, mille alternatiiviks on omanike endi tellitud või koostatud pass.

Peale välisviimistluspasside tuleb kindlasti jätkata aktiivset teavitustegevust miljöölade elanikkonna seas, mis viimastel aastatel on vähemaks jäänud. Elanikkond vahetub kiiresti ja paljud

<sup>204</sup> Vt Ehitisregistri kirjaliku nõusoleku taotlus <http://www.ehr.ee/v12.aspx?loc=0104>

<sup>205</sup> Vestlusest Erja-Liina Raidma ja Eili Sirakiga

praegused elanikud ei ole enam need, kes 2000ndate alguses otsepostitusena teavituskirju said. Internetis on informatsiooni miljöölade palju, kuid iga elanik ei pruugi seda üles leida. Kogu projektdokumentatsiooni kooskõlastamise kohustuse jätmise kahele inimesele ning ametikohtade vähendamine poole võrra tähendab, et ka suulist teavitustööd jõutakse nüüd teha vähem. Efektive teavitusemeetmena võiks miljöölade käidavatesse kohtadesse paigutada teabetahvlid miljööala kaardi koos ajaloo ja väärtuste kirjeldusega. See jõuaks ka nende elanikeni, kes interneti ei kasuta.

Positiivse teavitustegevusena mõjub ka hästirestaureeritud majade tunnustamine, kuid seejuures on äärmiselt oluline jälgida, et tunnustatud tööd oleks ikka miljööala tingimuste ning ehitusprojektiga kooskõlas. Konkursi „Kaunis kodu Põhja-Tallinnas“ praktika, kus linn auhindab omavolilist ehitamist ning miljööaladel sobimatuid lahendusi, vähendab ehitusregulatsiooni tõsiseltvõetavust ja tekitab segadust.

Elanikkonna parema teavitamise, teiste linnaametitega töö koordineerimise, välisviimistluspasside väljaandmise, samuti kohapeal nõustamise ning ehitustöödel silma peal hoidmise võimaldamiseks on oluline taastada miljöölade osakond eraldi üksusena, et teemaga tegelejatel oleks üks kindel juht ja arengusuund. Killustumine Linnaplaneerimise ameti ja Kultuuriväärtuste ameti vahel selliselt, et ühes töötab miljööladega kaks inimest ja teises üks tähendab, et Linnaplaneerimise ametis tegeldakse konveierina projektide kooskõlastamisega ning Kultuuriväärtuste ametis ühe inimese võimete piires kõigi muude tegevustega nagu restaureerimispreemiate väljaandmine, kodanike nõustamine, trükiste koostamine jms. Samas on väga keeruline nõustada või preemiaid välja anda, kui projektid enam Kultuuriväärtuste ametist läbi ei käi – nii pole TKVA-s teada, kus võib suuremaid töid oodata, millised tööd on tehtud projektist mööda jms. Sellisena on tõsine oht, et projektide läbivaatus kapseldub bürokraatiamasinas, millel tegelikkusega side kaob, kuna projektide läbivaatajatel pole aega käia maju vaatamas ega nende omanikega suhelda.

Tallinna miljöölade näol on kümnekonna aastaga kujunenud hästitoimivad kohaliku tasandi kaitsealad, mis on loonud vanalinna kõrval väga olulise väärtuse Tallinna linnaruumis ja identiteedis. Need on muutunud järjest atraktiivsemateks ja korrastatumateks. Siiski on vara jääda loorberitele puhkama – positiivsete arengute süvendamiseks ja suunamiseks on oluline jätkata alustatud tööd. Miljöölade osakonna kaotamine, valdkonnaga tegelevate ametnike arvu



vähendamine, välisviimistlusplasside väljaandmise lõpetamine ja restaureerimistoetuste väljaandmise (loodetavasti ajutine) peatamine 2013. a on tõsised ohusignaalid miljöölade kui kaitsemeetme toimimises.

## **Kasutatud allikad.**

### **Arhiivimaterjalid**

1) Aadressijärgne projektdokumentatsioon näidisala hoonete kohta Tallinna linnaplaneerimise ameti (TLPA) ja Tallinna kultuuriväärtuste ameti (TKVA) arhiivides.

2) Alamaa, E ja Kivi, A. Tallinn. Linna topograafilisi, -asustus ja ehitusajaloolisi materjale. Tallinn 1966. TKVA arhiiv. N10 S1-D

3) Jerkbrant, C. ja Falkheden, L. Kalamaja – puumajalinnaosa Tallinnas. Lühike reisikirjeldus. 5.10.1992. Säilitatud koos vastuskirjaga TLPA arhiivis Kalamaja detailplaneerimise projekti materjalide juures.

4) Nigul, R. ja Kull, A. Tallinna Kesklinna LO puitelamute tehnilise seisukorra iseloomustus. Tallinn 1998. TLPA arhiivis, arhiivinumbrita.

5) Nigul, R ja Kull, A. Põhja-Tallinna LO Pelgulinna ja Kalamaja asumi puitelamute tehnilise seisukorra iseloomustus. Tallinn 1998. TLPA arhiivis, arhiivinumbrita.

6) Kull, A. Tallinna linna keskosa elamufondi karakteristik. Kommunaalprojekt. Tallinn 1967 ERA.T-14.4-6.618

7) Ringvaade Nõukogude Eesti, temaatiline nr 6. Tallinnfilm 1984. EFA 203 A 2514

8) Ringvaade Nõukogude Eesti nr 21. Tallinnfilm 1986. EFA 203 A 2743

9) Volkov, L ja Bruns, D. Kodu- ja välismaiste madalakorruseliste industriaalselt toodetavate elamute projektide ja projektettepanekute analüüs, eesmärgiga selgitada välja nende tehnilised ja arhitektuur-planeerimisalased võimalused, mida võiks kasutada Tallinna väljakujunenud asumite rekonstrueerimisel. Tallinn 1985. TLPA arhiivis, arhiivinumbrita.

10) Pärnu mnt – Kingissepa – Kreuksi – Estonia pst vahelisel maa-alal asuvate elamute tehniline seisukord ja kapitaalremondi vajadus. Kommunaalprojekt. Tallinn 1989. Asub Tallinna linnaplaneerimise ameti üldplaneeringute osakonnas, kehtiva arhiivinumbrita.

11) Kalamaja elurajooni detailplaneerimise projekt. Riiklik projekteerimisinstituut „Eesti Projekt.“ Tallinn 1986. TLPA arhiivis, arhiivinumbrita.

12) Kalamaja linnajao arhitektuuri-ajalooline uurimus. Tallinn 1991. AS „Vana Tallinn.“ Asub Tallinna linnaplaneerimise ameti üldplaneeringute osakonnas, kehtiva arhiivinumbrita.

13) Kalamaja raamplaneering. Üldplaneerimise põhimõtted ja osalises mahus detailplaneerimine koos krundijaotusplaaniga. Arhitektuuribüroo Koot ja Koot. Tallinn 1994. TLPA arhiivis, arhiivinumbrita.

14) Kadrioru elamurajoon. Elamurajooni hoonestuse inventariseerimine ja eritingimused. Kultuurimälestiste riiklik projekteerimise instituut. Tallinn 1987. ERA.T-76.1.12208

15) Kadrioru asustuse ajalooline kujunemine. Riiklik Uurimis- ja Projekteerimisinstituut „Eesti Ehitismälestised.“ Tallinn 1989. ERA.T-76.1.12896

16) Tammelinna linnaehitusliku kaitseala kehtestamine. Tartu linnavalitsuse määrus nr 9 (6. aprill 1995.a.) Tartu linnavalitsuse dokumendiarhiiv

17) Karlova linnaehitusliku kaitseala kehtestamine. Tartu linnavalitsuse määrus nr 13 (22.juuni 1995.a.) Tartu linnavalitsuse dokumendiarhiiv

18) Tartu Toome taguse – Vaksali piirkonna linnaehitusliku kaitseala kehtestamine. Tartu linnavalitsuse määrus nr 17 (9. november 1995.a.) Tartu linnavalitsuse dokumendiarhiiv

19) Tartu Tähtvere linnaehitusliku kaitseala kehtestamine. Tartu linnavalitsuse määrus nr 7 (18.aprill 1996.a.) Tartu linnavalitsuse dokumendiarhiiv

### **Kasutatud kirjandus**

- 1) Alatalu, R. *Kümme aastat miljööalasisid*. Sirp 20.IV 2012.
- 2) Alatalu, R. *Muinsuskaitse siirdeühiskonnas 1986-2002: rahvuslikust südametunnistusest Eesti NSV-s omaniku ahistajaks Eesti Vabariigis*. Doktoritöö. Eesti Kunstiakadeemia, 2012.
- 3) Bruns, D. *Tallinn. Linnaehituslik kujunemine*. Tallinn, 1993.
- 4) *Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga*. Uuringu lõppraport. Tallinna tehnikaülikool, 2011.
- 5) Haio, H. *Tööandjad kujundavad Tallinna tulevikku*. Postimees 04.IV 1997.
- 6) Hallas, K. *Second-hand linnaosad*. Eesti Ekspress 31.X 1997.
- 7) Hallas, K. *Vägivald juugendi kallal*. Eesti Ekspress 20.VIII 1998.
- 8) Hallas-Murula, K. *Konstantin Pätsi Tallinn*. Sirp 30.IV 2004.
- 9) Hallas-Murula, K. *Suurlinn Tallinn. Eliel Saarineni „Suur-Tallinna” projekt, 1913*. Tallinn, 2005.
- 10) Hansar, L. *Miljööväärtused linnas*. Keskkonnaministeerium, 2004.
- 11) *Kalamaja + gentrifikatsioon = kalamajafikatsioon*. MAJA nr 1 - 2013 (75).
- 12) Kald, I. *Tallinn müüb munitsipaalkorterid üürnikele maha*. Äripäev 26.XI2012.
- 13) Kalm, M. *Eesti 20. sajandi arhitektuur*. Tallinn, 2001.
- 14) *Miljöövöönd – vanalinnad 2.0*. Tallinna idee. Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond. Tallinn, 2010.
- 15) Männik, K. *Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003 – 2007*. Magistritöö, 2008.
- 16) Nerman, R. *Kalamaja ajalugu*. Tallinn, 1996.

- 17) Põldma, T. *Miljööväärtuslike piirkondade taaselustamne kultuuriliste ja majanduslike valikute koosmõjus. Kalamaja näitel*. Magistritöö. Tallinn, 2012.
- 18) Rahvastiku koostis ja korteriolud. 1. III 1934 rahvaloenduse andmed. Vihik II. Tallinn, 1935.
- 19) Randloo, T. Päikesepaiste... kellele? Kalamajaleht nr 1. 20.V 1989.
- 20) Smith, N. *Gentrification and the Rent Gap*. Annals of the Association of American Geographers 77 (3). 1987, lk 462–5.
- 21) Suutre, S. *Varingu võis põhjustada oskamatus*. Eesti Päevaleht 14.VI 2007.
- 22) Talk, T. *Kaks puumaja nurga peal*. Kalamajakas nr 2.XII 2011.
- 23) Talk, T. *Kalamajast, mitme nurga pealt*. Sirp 18.V 2012.
- 24) *Tallinna ehitusemäärus*. Riigi teataja nr 59. Tallinn, 1933.
- 25) *Tallinna ehitusemääruse muutmise määrus*. Riigi teataja nr 84. Tallinn, 1934.
- 26) *Tallinna linna statistiline aastaraamat 1924*. I aastakäik. Linna statistika büroo väljaanne. Tallinn, 1925.
- 27) *Tallinna linna statistiline aastaraamat 1940*. XIV aastakäik. Linna statistikabüroo väljaanne. Tallinn, 1941.
- 28) *Tallinna seminar. 25-27 aprill 1980. a*. Koostaja Ignar Fjuk. Tallinn, 1980.
- 29) *Tallinna–Kanada koostöö lõpusirgel*. Eesti Päevaleht 20.II 1999.
- 30) Talviste, K. *Vana-Kalamaja tänavast võiks saada Tallinna esindustänav*. Eesti Päevaleht 04.XII 2013.
- 31) Soans, H. *Kes tellis küprokist Kalamaja?* Eesti Ekspress 22.IV 2004.
- 32) *Obzor Estonskoi gubernii za 1903 god*. Revel, 1904.
- 33) Välja, L. *Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määramine ja kaitse*. Magistritöö. Tallinn, 2003.

### **Internetiallikad**

- 1) Aas: ühistransport saab Pärnu maanteel oma rajad, autodele jääb üks sõidurada. Postimees.ee 14.III2014. <http://tallinncity.postimees.ee/2727478/aas-uhistransport-saab-parnu-maanteel-oma-rajad-autodele-jaab-uks-soidurada> Vaadatud 26.04.2014.
- 2) Chelcea, L. *Gentrification as Primitive Accumulation: Property Rights, the Market and the State in a Postsocialist City during the 1990s*. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences Pecs 2006. [http://www.academia.edu/2367973/Gentrification\\_Property\\_Rights\\_and\\_Postsocialist\\_Primitive\\_Accumulation\\_Bucharest\\_Romania](http://www.academia.edu/2367973/Gentrification_Property_Rights_and_Postsocialist_Primitive_Accumulation_Bucharest_Romania) Vaadatud 26.04.2014.

- 3) Daljajev, M. Kalamajja korteristjad on muutunud pimedaks ja hooletuks. E24.Postimees.ee 15. III 2014. <http://e24.postimees.ee/2727772/kalamajja-korteristjad-on-muutunud-pimedaks-ja-hooletuks> Vaadatud 27.04.2014.
- 4) Ehitisregistri tabel 37: Eluruumide arv, pind ehitusaasta järgi seisuga 1.jaanuar 2010.a. [http://www.ehr.ee/v12.aspx?loc=0119&cmd=show&objekt=ELAMUF\\_REGION&aasta=2010&kvartal=0](http://www.ehr.ee/v12.aspx?loc=0119&cmd=show&objekt=ELAMUF_REGION&aasta=2010&kvartal=0) Vaadatud 26.04.2014.
- 5) Ehitisregistri kirjaliku nõusoleku taotlus <http://www.ehr.ee/v12.aspx?loc=0104> Vaadatud 26.04.2014.
- 6) Eesti märksõnastik [http://ems.elnet.ee/tais.php?lkeel=NULL&sona\\_id=162307](http://ems.elnet.ee/tais.php?lkeel=NULL&sona_id=162307) Vaadatud 1.04.2014
- 7) Kalamajas parkimine kütab rahva seas kirgi. Delfi 8.VI 2010. <http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/fotod-kalamajas-parkimine-kutab-rahva-seas-kirgi.d?id=31557313> Vaadatud 26.04.2014.
- 8) Kalamaja ehitusmäärus. Määruse eelnõu nr 403. reg. kuupäev 14.XII2005. <https://aktal.tallinnlv.ee/static/Eelnoud/en3150.html> Vaadatud 26.04.2014.
- 9) Kalamaja. Puitlinna võimalus. Rühm +0, 2000. [http://www.miljooala.ee/?id=1564&video\\_id=12](http://www.miljooala.ee/?id=1564&video_id=12) Vaadatud 26.04.2014.
- 10) Kalaranna tänava ehitamine Kultuurikilomeetri asemele algab eeloleval suvel. [Www.delfi.ee](http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/kalaranna-tanava-ehitamine-kultuurikilomeetri-asele-algab-eeloleval-suvel.d?id=68272479&utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+delfiudised+%28DELFI+%3E+K%C3%B5ik+uudised%29) 19.III2014. [http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/kalaranna-tanava-ehitamine-kultuurikilomeetri-asele-algab-eeloleval-suvel.d?id=68272479&utm\\_source=feedburner&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=Feed%3A+delfiudised+%28DELFI+%3E+K%C3%B5ik+uudised%29](http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/kalaranna-tanava-ehitamine-kultuurikilomeetri-asele-algab-eeloleval-suvel.d?id=68272479&utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+delfiudised+%28DELFI+%3E+K%C3%B5ik+uudised%29) Vaadatud 26.04.2014.
- 11) Kristiine linnaosa üldplaneering (menetluses). <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Kristiine-linnaosa-uldplaneering-2> Vaadatud 01.04.2014.
- 12) Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kehtestamine. Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsus number 238. [https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=118690&fd=1&q\\_sort=elex\\_akt.akt\\_vkp](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=118690&fd=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp) Vaadatud 26.04.2014.
- 13) Nõmme linnaosa ehitusmäärus. Tallinna linnavolikogu 28. 10. 2004 määrus nr 36. <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=98165> Vaadatud 26.04.2014.

- 14) Nõmme linnaosa üldplaneering (menetluses).  
<http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering> Vaadatud 01.04.2014.
- 15) Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu kehtestamine. Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 määrus number 54. <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=98837> Vaadatud 26.04.2014.
- 16) Pelgulinna ehitismäärus. Tallinna linnavolikogu 28. 10. 2004 määrus nr 36. <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=100978> Vaadatud 26.04.2014.
- 17) Pirita linnaosa üldplaneeringu kehtestamine. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsus number 179. <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=115296> Vaadatud 26.04.2014.
- 18) Planeerimisseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/13328539> Vaadatud 26.04.2014.
- 19) Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering (menetluses). <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering> Vaadatud 01.04.2014.
- 20) Sustainable Historic Towns. Urban Heritage – Good for the Climate! Project Report 2011-12.  
[http://www.mantojums.lv/\\_rict\\_text/docs/SuHiTo\\_Report\\_Eng.pdf](http://www.mantojums.lv/_rict_text/docs/SuHiTo_Report_Eng.pdf) Vaadatud 26.04.2014.
- 21) Statistikaameti tabel RL0207: Asustatud tavaeluruumid hoone liigi, tubade arvu, eluruumi pinna ja asukoha järgi. 31. detsember 2011.  
<http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0207&lang=2> Vaadatud 26.04.2014.
- 22) Statistikaameti tabel RL0803: Rahvastik - sugu, elukoht, vanuserühm ning eluruumi tüüp ja kasutamise alus. 31. detsember 2011 <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> Vaadatud 26.04.2014.
- 23) Tallinn arvudes 2012. Tallinna linnavalitsus, 2012. <http://www.tallinn.ee/eng/g2677s63835>  
Vaadatud 26.04.2014.
- 24) Tallinna linna plaan: kuulub Riigi teataja nr 59, 1932 avaldatud linna ehitismääruse juurde. Tallinn, 1932.  
[http://tallinn.ester.ee/search~S1\\*est?/.b1609004/.b1609004/1,1,1,B/1856~b1609004&FF=&1,0,,1,0](http://tallinn.ester.ee/search~S1*est?/.b1609004/.b1609004/1,1,1,B/1856~b1609004&FF=&1,0,,1,0)  
Vaadatud 26.04.2014.

- 25) Tallinna linna ehituserajoonide plaan. 1930. I variant.  
[http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-911\\_1.htm](http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-911_1.htm) Vaadatud 26.04.2014.
- 26) Tallinna linna ehituserajoonide plaan. II variant.  
[http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-911\\_2.htm](http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-911_2.htm) Vaadatud 26.04.2014.
- 27) Tallinna linna ehituserajoonide plaan. III variant.  
[http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-911\\_3.htm](http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-911_3.htm) Vaadatud 26.04.2014.
- 28) Tallinna linna ehituserajoonide plaan 1935.  
[http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-1298.htm](http://www.tarkvarastuudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-1298.htm) Vaadatud 26.04.2014.
- 29) Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine. Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003 määrus nr 35.  
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=93200> Vaadatud 26.04.2014.
- 30) Tallinna linna üldplaneeringu kehtestamine. Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrus number 3.  
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=78647> Vaadatud 26.04.2014.
- 31) Tallinna linna ametiasutuste ümberkorraldamine, struktuuri ja teenistujate koosseisu kinnitamine. Tallinna linnavolikogu 29.06.2000 määrus nr 26.  
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=savepdf&aktid=76972&redid=116605> Vaadatud 26.04.2014.
- 32) Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti koosseisunimestik koos palgaastmetega. Tallinna linnavalitsuse 29.12.2003 korraldus Nr 3039-k.  
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=savepdf&aktid=95243> Vaadatud 26.04.2014.
- 34) Tallinna Kopli liinide arendusprojekti kodulehekülj  
<http://www.tallinn.ee/kopliliinid/> Vaadatud 27.04.2014.
- 35) Tallinna linna ametiasutuste ümberkorraldamine, struktuuri ja teenistujate koosseisu kinnitamine. Tallinna linnavolikogu 29.06.2000 määrus nr 26.  
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=savepdf&aktid=76972&redid=116605> Vaadatud 26.04.2014.
- 36) Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014. Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsus number 329  
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=106241> Vaadatud 26.04.2014.

37) Tasuja, M. Viimase sajandi jooksul on leibkonnad muutunud väiksemaks 23.VIII 2011.

<https://statistikaamet.wordpress.com/tag/leibkonna-suurus/> Vaadatud 26.04.2014.

38) Teemaplaneeringu „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutustingimuste seadmine“ kehtestamine. Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsus number 78. <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=114139> Vaadatud 26.04.2014.

39) Transpordiameti vastused Kalamaja elanike transpordivaldkonda puudutavatele küsimustele <http://meie.tallinn.ee/node/210028> Vaadatud 26.04.2014.

40) Veski, R. Analüütik: Peale Kalamaja on Tallinnas teisigi elamurajoone, Postimees.ee 17.III 2014.

<http://tallinncity.postimees.ee/2730220/analuitik-peale-kalamaja-on-tallinnas-teisigi-elurajoone> Vaadatud 27.04.2014.

41) Õiguskantsleri märgukiri Tallinna linnavalitsusele.12.2005 nr 6-4/051025/0507391

<http://ee.ehitus.vestlus.narkive.com/qVtL8tII/ok-tunnistas-osa-tallinna-ehitusmaarusi-ebaseaduslikeks-vol1>

Vaadatud 26.04.2014.

### **Suulised allikad**

1) Intervjuu Tiina Niguliga (endine Tallinna Linnaplaneerimise ameti üldplaneeringute osakonna juhataja) -salvestus autori valduses

2) Intervjuu Liisa Pakostaga (endine Tallinna Kultuuriväärtuste ameti juhataja ja Tallinna abilinnapea) -salvestus autori valduses

3) Intervjuu Leele Väljaga (endine Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti miljööalade osakonna juhataja) -salvestus autori valduses

4) Intervjuu Anni Martiniga (endine Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti miljööalade osakonna juhataja) -salvestus autori valduses

5) Intervjuu Riin Alataluga (endine Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti miljööalade osakonna juhataja) -salvestus autori valduses

6) Vestlused Erja-Liina Raidma, Eili Siraki, Anneli Jüristo ja Oliver Orroga.



# DEVELOPMENT OF A HISTORICAL SUBURB AS A MILIEU PROTECTED AREA

## ON THE EXAMPLE OF KALAMAJA

### SUMMARY

Triin Talk

Since 2001, several milieu protected areas have been established in Tallinn. These are areas of cultural and historical value, mostly wooden suburbs, that are protected through a general plan. The aim of this thesis is to analyze and evaluate the development of this means of protection and the processes that have taken place in these protected areas from 2001 to 2012.

Historically, wooden buildings have made up the majority of the building stock of Tallinn. Before the Second World War, more than 10 000 wooden buildings could be counted in Tallinn. Most of them were destroyed in the war and during the Soviet time. By now, most of the preserved historical wooden buildings have been taken under local protection on milieu protected areas, some have been listed on state level. In total, about 2000 wooden buildings are supposed to be preserved.

In 2001, eight milieu protected areas were established through the General Plan of Tallinn. The borders were quite random and there was no written building regulation. Since then, the borders of the areas have been extended significantly, many additional areas have been added, and a few are still in the process of being added. The building regulation has become very exact, demanding the exterior of most buildings to be preserved and restored.

In 2001-2012, the areas have developed rapidly and the fact that they are under protection is helping gentrification as the real estate owners have the assurance that the values of those areas will be retained. In the thesis, three blocks in the suburb Kalamaja have been thoroughly investigated as a „test area“ to see, what changes have taken place regarding the exterior of buildings, the living conditions and the inhabitants.

Regarding the exterior of buildings (facades, roofs, windows, doors and rainwater pipes), many positive changes can be detected. In the test area, there are 67 old dwellings, and only nine of them have not been renovated yet – i.e. just one or none of the five building parts were renovated. In 45 cases, four or five of the exterior building parts have been renovated.

The building parts, that have been renovated the most and the earliest, are windows and rainwater pipes. The facades have been renovated less than other building parts, but still more than a half of them have been renovated already. In general, the works that have taken place in the second half of the 2000's or later, when an accurate building regulation had been written, have preserved the architectural value of the buildings much more than the earlier works. Thus the building regulation has had a visible positive effect on the renovation practices.

The factor, that has influenced the renovation activity the most, is the time of restitution. The buildings, that got owners in the beginning in the 1990's, have been renovated more. The buildings, that have not been renovated at all in the time of re-independence, are among the ones that were restituted later or not at all.

The Department of Cultural Heritage has given out „facade passports“ to the owners of historical buildings from 2001 to 2013 – these are documents, that give advice on how to restore the exterior of the building. The buildings that have received those passports, have been spoiled much less than others. Also, the financial support for restoration works has had a very positive effect on the state and the authenticity of the buildings.

Living conditions in the buildings have improved a lot. For instance, when according to the census in 2000, there was warm water available in only 30% of the apartments of the test area, then in 2011 there was a bath or a shower in 78% of the apartments. The amount and the average size of apartments and the population have also risen. The populace has become much more educated, the number of Estonians has increased and the number of other nationalities decreased. At the same time, gentrification in Estonia follows a very different logic compared to Western countries, because mostly the apartments are owned by the families living in them, and not rented. To start renovating a building, the board of the condominium needs the consent of all owners, and sometimes it can be done with no extra costs as the attic and basement can be sold. Also, a quarter of the apartments in the test area are being used for free by relatives of the owners. That means, that dwellers with lower income are not directly superseded from the area as Western theories about gentrification imply.

Generally, the protection of historical suburbs as milieu protected areas is working well and has had a positive influence on the renovation practices without restricting the development and densification of the areas too much. In fact, when comparing the densification possibilities of a detail plan done in the 1980's that allowed the demolition of half of the historical buildings to the contemporary restrictions, much more dwelling stock can be gained today.

The threats to the milieu protected areas are derived from old detail plans, that are not accordant with the contemporary views on the areas – detail plans in Estonia do not have an expiration date. Also, there is a possibility, that rapid densification in and around the areas will lead to serious problems with schools, kindergartens and other municipal services. When it comes to Kalamaja area, the population can be increased by more than 200%, but there is no space left for additional municipal services. Also, planning and building public spaces should be much more in accordance with the values of the protected areas.