

An aerial photograph of a modern lakeside park. In the foreground, a large wooden deck with a triangular shape features several orange lounge chairs and a small square pool. A fountain with multiple jets of water is located on the deck. To the right, a calm lake reflects the sky and surrounding greenery. A dirt path winds along the left side of the lake, bordered by a dense forest of tall trees. In the background, a large building is visible through the trees. The sky is blue with scattered white clouds.

Kuidas luua kvaliteetset ruumi ja elukeskkonda?

Kaja Pae

Ehituse ja elukeskkonna
osakond
Kliimaministeerium



2024 ehitas Eesti ehitussektor 3,9 miljardi eest

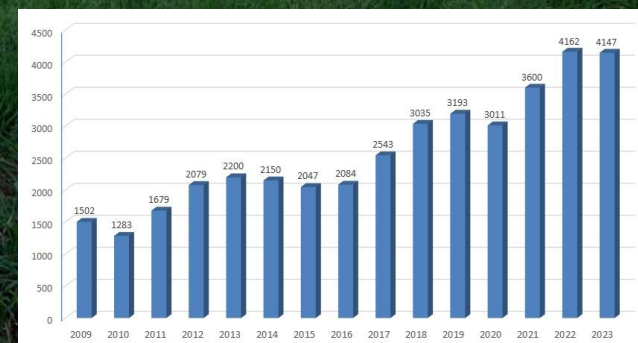
2023 4,15 miljardi eest

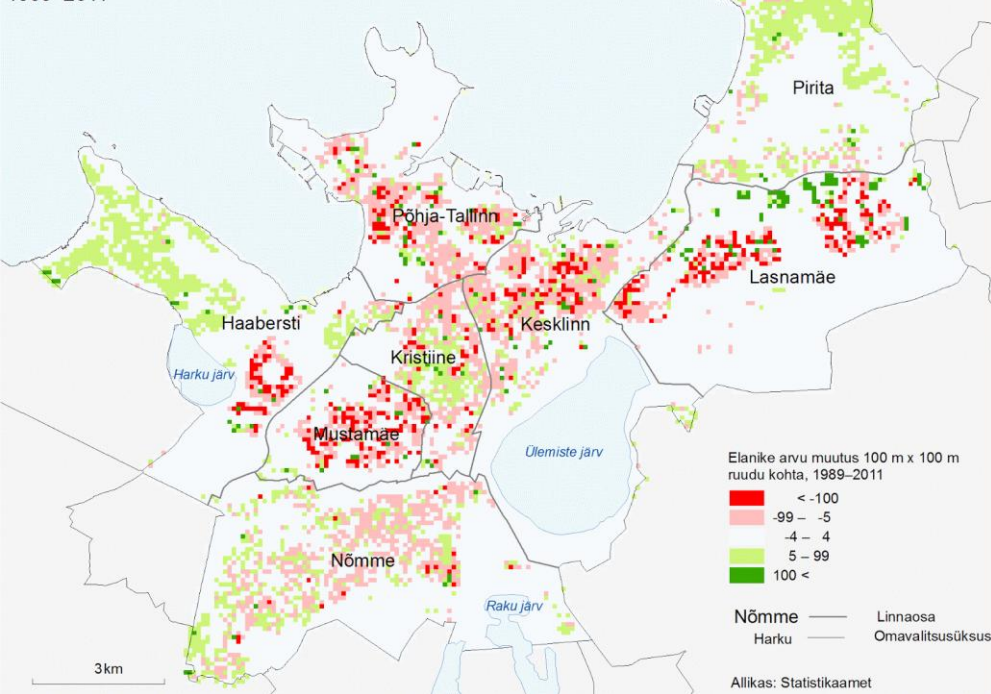
2022 4,16 miljardi eest

2021 3,6 miljardi eest

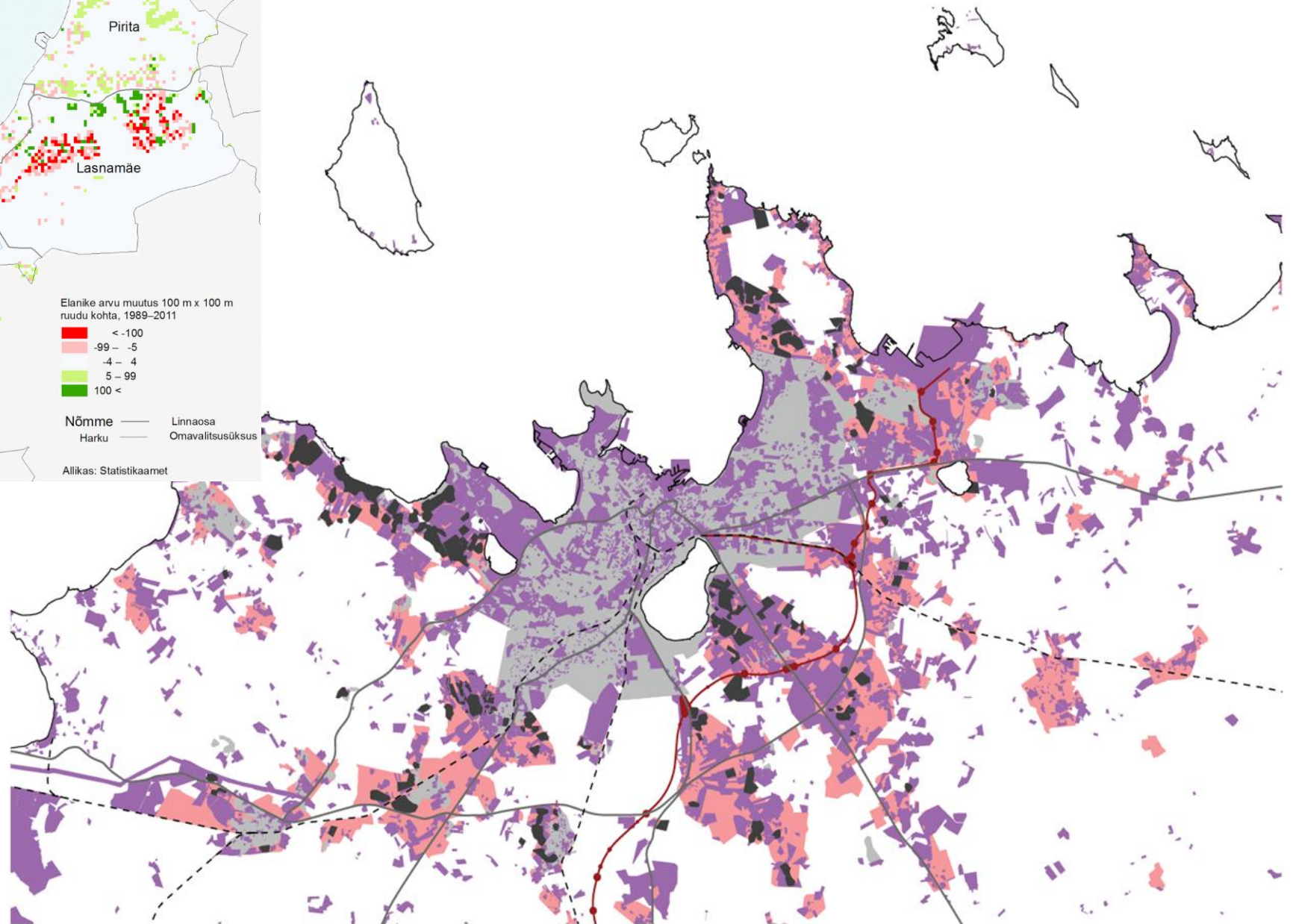
Ehitusvaldkond koos kinnisvarasektoriga annab ligi 16 % SKPst

Ehitussektori tööhõive on suurusjärgus 60 000 inimest





Rahvaarvu muutus Tallinnas
1989–2011.

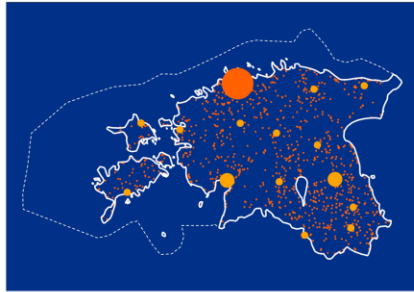


detailplaneeringud
 RB trass
 üldplaneeringute tiheasustusalad
 1991–2021
 asustus rajatud enne 1991. aastat

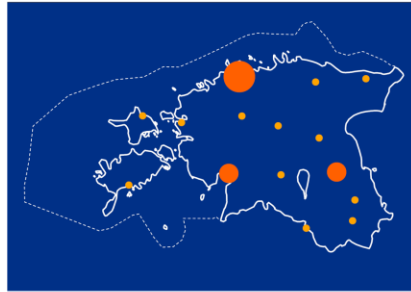
Allikad: Maa-ameti ortofotod / Maa-ameti planeeringute ruumiandmed / R. Ahas, S. Silm, Tallinna tagamaa uusasumite elanike ajalis-ruumilise käitumise analüüs. Tartu: Tartu Ülikool, 2006

Üleriigilise planeeringu arengustsenaariumid

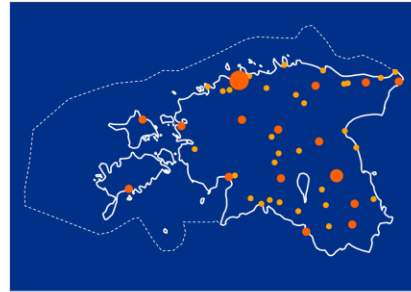
Stsenaarium A:
PEALINNASTUV
HAJUS EESTI



Stsenaarium B:
(SUUR)LINNASTUV
EESTI



Stsenaarium C:
VÄIKEKESKUSTE
EESTI



Stsenaarium D:
PIKAS PERSPEKTIIVIS
KASVAV EESTI



Regionaalne ebavõrdsus

Regionaalne
tasakaalustatus

Stsenaariumi bilanss
(miljonit eurot aastas)
Kompaktne vs hajus areng

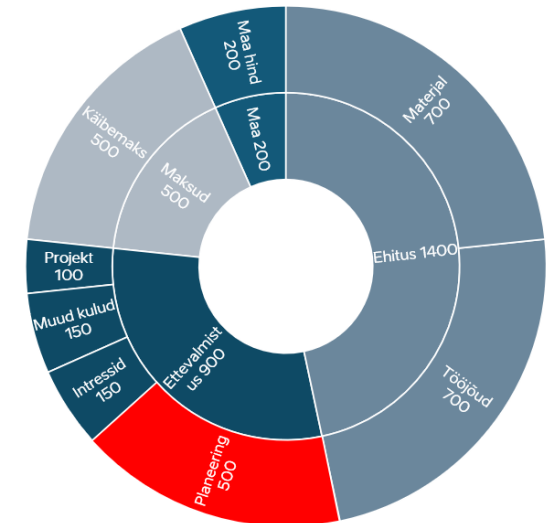
+225

+179

+288

+245

Eluaseme m2 hinna
kujunemine



Planeerimissüsteemi
korrastamisel oluline panus
ehitusvaldkonna arengusse,
sh:

- müranorm
- parkimishorm
- PT alusel ehitamise
soodustamine?

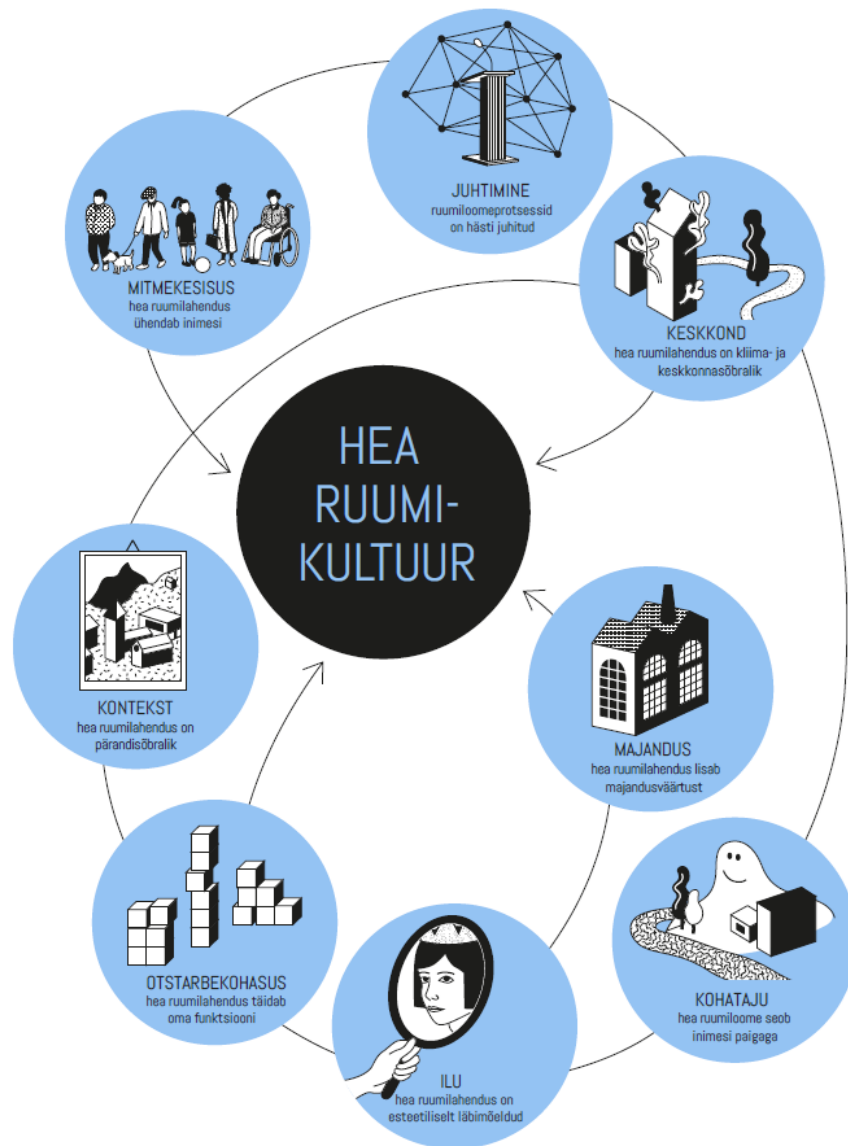
Kestliku ruumilise arengu põhimõtted

1. Ruumilise arengu suunamisel tagatakse **asulate kompaktsete alade tihendamine, valglinnastumise vältimine, asulasüdamete mitmekesistamine, linnaregioonide terviklik käsitlemine, ligipääsetavus ja ühistranspordikeskne planeerimine.**

2. Ehitatud keskkonna arendamisel seatakse esikohale **olemasolevate hoonete rekonstrueerimine** ja ajakohastamine. Eelistada tuleb **kultuuriväärtuslike hoonete** kasutuses hoidmist.



Kärdla kool, Arhitekt MUST



3. Kestlik ruumiline areng põhineb kvaliteetse ruumi kriteeriumitel, mille kohaselt loodav keskkond on:

- kliima- ja keskkonnasäästlik,
- funktsionaalne, sealhulgas ligipääsetav,
- majanduslikku väärtust lisav,
- mitmekesisust soodustav,
- asukoha eripära ja konteksti arvestav,
- esteetiliselt sobiv,
- loodud kaasavalt.

Täiendame ehitusseadustikku kvaliteetse ruumi põhimõtetega

London School of Economics uuring kvaliteetse ruumi kriteeriumite rakendamise kohta (2022):

Kvaliteetsed hooned ja rajatised loovad mitmeid sotsiaalseid hüvesid sh:

- elukvaliteedi tõus,
- madalamad ühiskondlikud kulud,
- maa jätkusuutlikum kasutamine,
- ressursisäästlik areng pikas perspektiivis

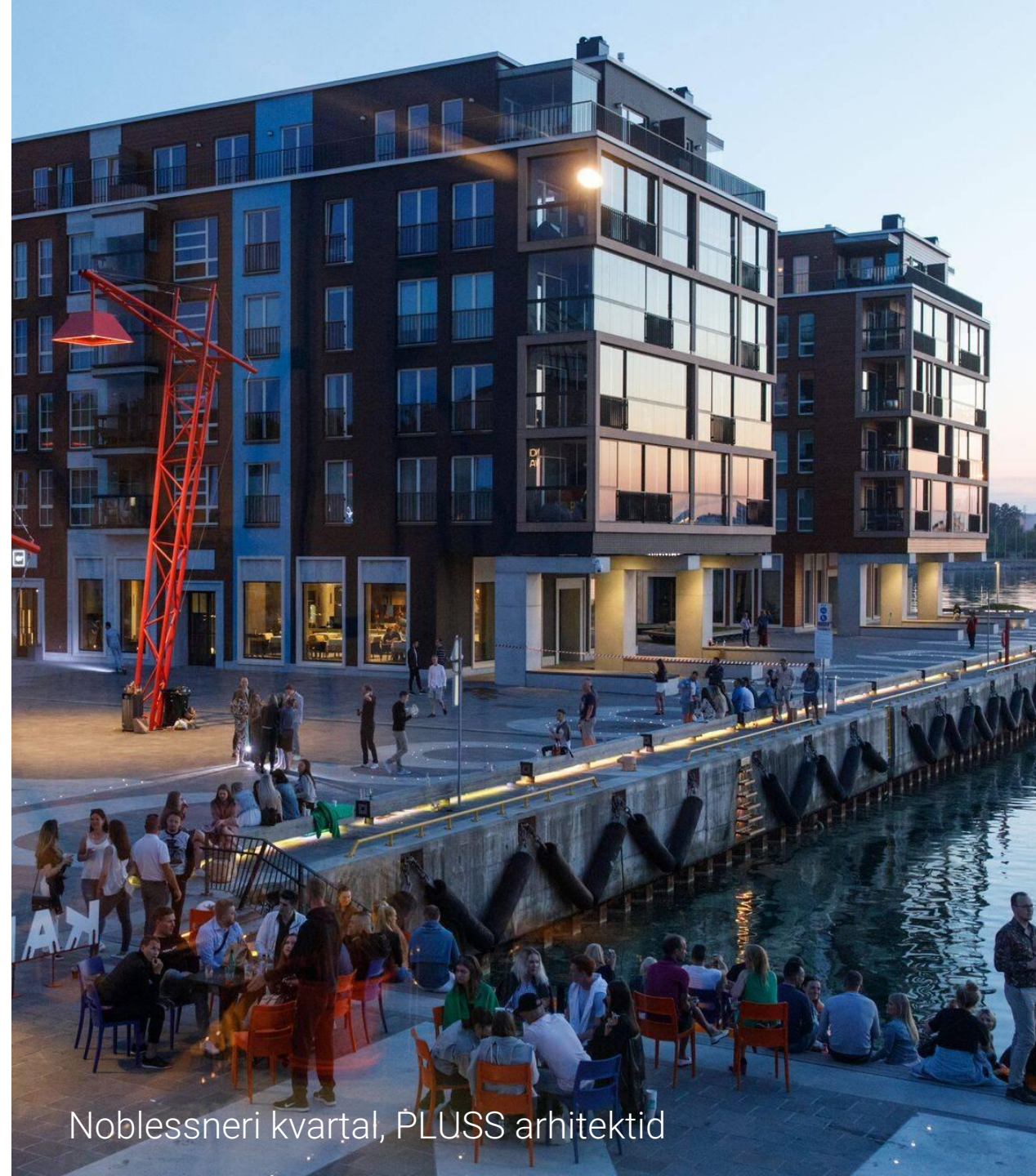


Kvaliteetsed hooned ja rajatised ei too kaasa vaid sotsiaalseid hüvesid, vaid on kasulikud ka arendajatele:

- tõstavad kinnisvara müügihinda ja üüritulu
- madalamad haldus- ja ekspluatatsioonikulud
- suurendavad elanike rahulolu ja lojaalsust
- kiirem müük ja väljaüürimine
- madalam vakantsus
- kõrgem kinnisvara likviidsus ja püsiv tuluvoog

Kvaliteetsed arendused tõstavad *investeeringu tasuvust* kuni **12 protsendipunkti**.

Kvaliteetsed ruumi saavutamine erasektoril üksi on keeruline, eeldab avaliku ja erasektori koostööd.



Noblessneri kvartal, PLUSS arhitektid

Kestliku ja kvaliteetse ruumi planeerimise tööriistakast



Multifunktsionaalne



Turvaline



Võrdseid võimalusi pakkuv



Ligipääsetav



Positiivse keskkonnamõjuga



Pärandit väärtustav



Ressursse säästev



Esteetiliselt meeldiv



Kuuluvustunnet tekitav



Kvaliteetse ruumi kriteeriumid hoone näitel



1. Kaasatus:

- olemasoleva kogukonnaga arvestav
- ostjal võimalus kaasa rääkida

2. Funktsionaalsus

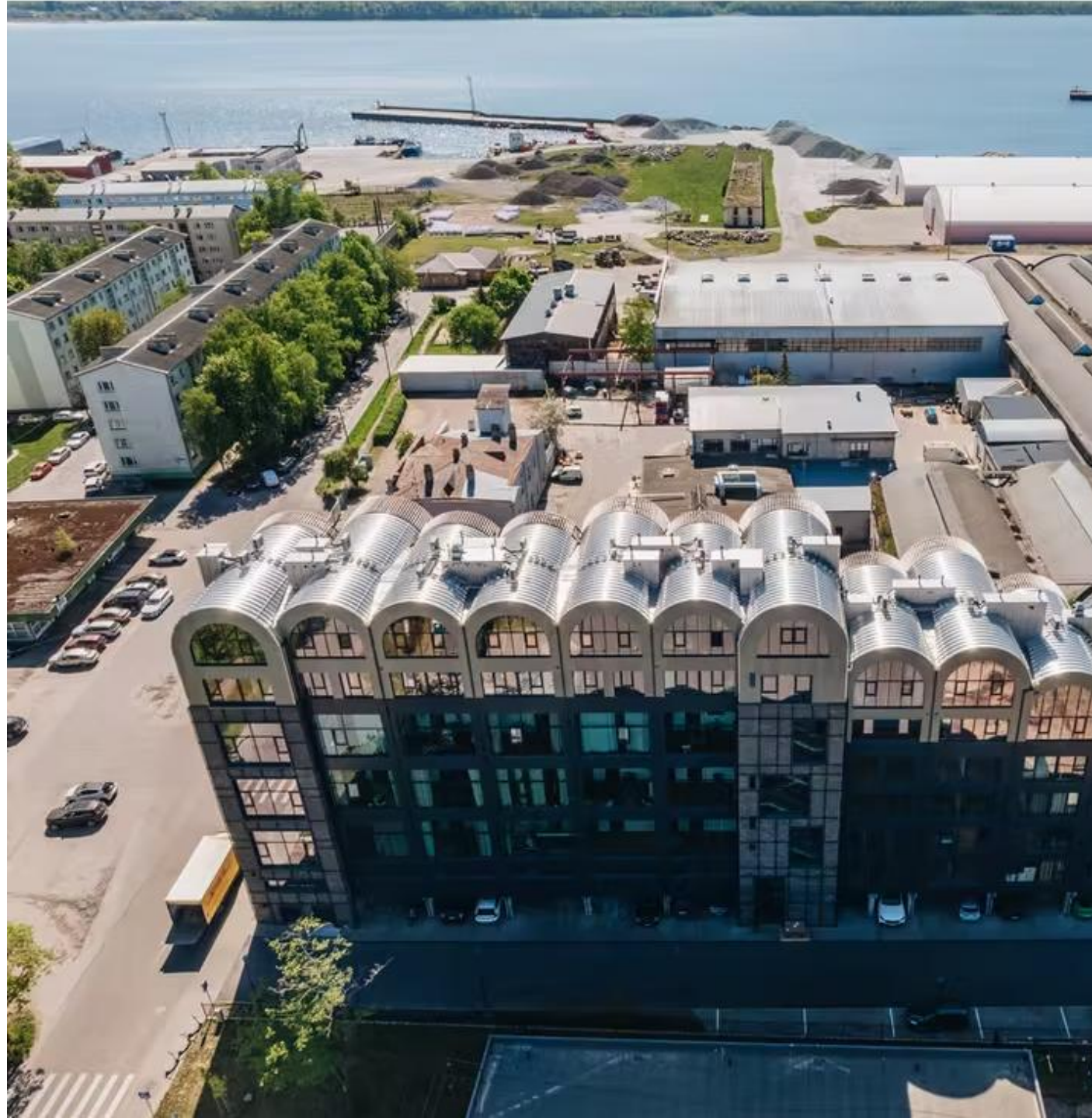
- tehasehoonest stuudiokorteritega elamuks

3. Keskkonnasäästlikkus

- rekonstrueerimine
- olemasoleva taristu kasutamine
- säästvad liikumisviisid

4. Majanduslik jätkusuutlikkus

- lisandväärtus piirkonnale, suurendades kinnisvara väärtust ja atraktiivsust (piirkondlik maamärk)
- kahe korruse lisamine
- rikastab kellaajalist ruumikasutust
- (kuluefektiivsem kui uusehitus)



5. Kontekstitundlikkus:

- katusekorrus assotsieerub vormilt angaaridega, samas eristub esteetiliselt andes märku kvartali uuest hingamisest
- ajalooline kontekst: ajaloolisele tehasele iseloomulikud elemendid

1. Ajalooline ja kultuuriline kontekst
2. Ehituslik ja ruumiline kontekst
3. Majanduslik ja sotsiaalne kontekst
4. Uus kvaliteet ja ruumi arendamine

Ruumilised näited:

ehitustavad, ajaloolised struktuurid, vormid, liikumistrajektoolid, proportsioonid, sidusus uue ja vana vahel, olemasoleva identiteedi tugevdamine



6. Koha eripära:

- eesmärk vältida liigset "vuntsimist" andes märku kvartali uuest hingamisest
- autentsus, et tugevdades elanike seotust kohaga

1.Kohataju, paigakiindumus ja emotsionaalne reageering

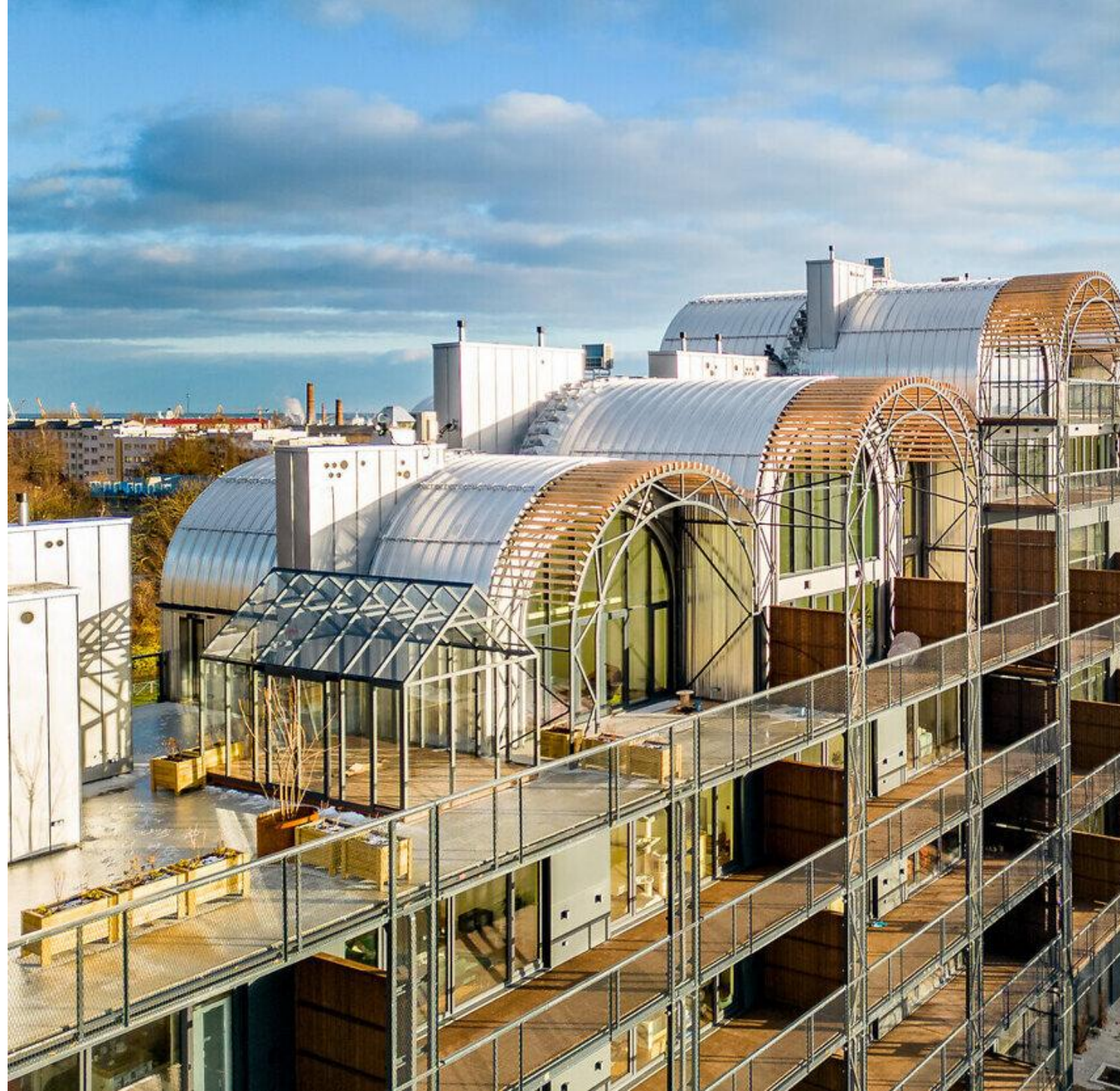
2.Kohaga seotus ja autentsus

3.Asukoha füüsiline ja looduslik kontekst

4.Sotsiaalne ja kultuuriline sidusus

Ruumilised näited:

inimmõõtmelisus, tajutav turvalisus, orientiirid, looduselemendid, autentsed materjalid



7. Mitmekesisus:

- erinevad korterid, mitmekesine sotsiaalne struktuur
- loomepinnad
- funktsioonide mitmekesisus

1.Sotsiaalne mitmekesisus - Kasutusmustrid, sotsiaalse segunemise indeks, turvatunde uuringud

2.Funktsionaalne mitmekesisus - Segakasutuse indeks, ajaline kasutus, paindlike lahenduste olemasolu

3.Majanduslik mitmekesisus - Eluasemete hinnavahemik, kohalike teenuste kättesaadavus, ühistranspordi ligipääsetavus

4.Visuaalne mitmekesisus - Arhitektuurilise mitmekesisuse indeks, materjalide ja värvide varieeruvus, ruumiline rütm



8. Esteetiline sobivus:

- ühendab ajaloolise tehasehoone ja kaasaegse lisanduse
- harmoneerub ja rikastab kohalikku esteetikat
- külastajale meeldiv kogemus

1. Visuaalne kooskõla ja proportsionaalsus

2. Sensoorsus ja ruumitaju

Kvaliteetne ruum ei ole kallis kohustus, vaid arukas investeering.

Kvaliteetne ruum moodustub tõendupõhistest komponentidest.



Ülereguleerimine või väärtuspõhine ruumiloome?

Innovatsiooni tuleb suunata, et see vastaks ühiskondlikele väärtustele ja vajadustele.

Väärtuspõhine ruumiloome: Riigi roll on seada suured ühiskondlikud eesmärgid, nt keskkonnahoid, linnade elukvaliteet, sotsiaalne kaasatus – ja suunata innovatsioon nende poole. Kui parkimiskohtade normi asemel räägime näiteks ruumi mitmekesisusest ja erinevate liikumisviiside võimaldamisest, muutub fookus tarbetust piirangust väärtust loovaks põhimõtteks.

2024 majandusteaduse Nobel: *“Riigid ei vaesu, sest nende rahvad on laisad või kliima halb. Nad vaesuvad, sest neil puuduvad head institutsioonid.”*

vs

“Ruum ei ole kvaliteetne või jätkusuutlik iseenesest. Selle loomiseks on vaja tugevaid, väärtuspõhiseid institutsioone.”



Vana-Kalamaja tänav, KAVAKAVA arhitektid