







Eesti Kunstiakadeemia  
Arhitektuuriteaduskond  
Arhitektuuri ja linnaplaneerimise eriala

Magistritöö

***Kodu kontoris***

*Kogukonna juhitud elamumajandus Maakri kvartali näitel*

Eneli Kleemann

Juhendajad:

Laura Linsi, Roland Reemaa, Eik Hermann

Tallinn







## *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 üldsusele kättesaadavaks interneti vahendusel.

Ülaltoodust lähtudes selgitan, et:

- käesoleva magistritöö koostamise ja selle sisalduvate ja/või kirjeldatud teoste loomisega seotud isiklikud autoriõigused kuuluvad minule kui magistritöö autorile ja magistritööga varalisi õigusi käsutatakse vastavalt Eesti Kunstiakadeemias kehtivale korrale;

- kui võrd repositooriumis avaldatud magistritööga on võimalik tutvuda piiramatul isikute ringil, eeldan, et minu magistritööga tutvuja järgib seadusi, muid õigusakte ja häid tavaid 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.

---

(kuupäev)

---

(magistritöö autori nimi ja allkiri)

*Töö vastab magistritööle esitatud nõuetele:*

---

(kuupäev)

---

(magistritöö juhendaja allkiri, akadeemiline või teaduskraad)







*Tahan tänada kõiki, kes selle töö valmimisele kaasa aitasid.*

*Eelkõige Laura Linsit ja Roland Reemaad väga inspireeriva juhendamise ning Eik Hermanni põhjaliku tagasiside eest.*

*Abistava info eest tänan Kalle Komissarovi ja Laura Dietsch-i.*

*Tänan kaasmagistrante ja stuudiokaaslasi abistava kriitika eest.*

*Eriliselt soovin tänada Mia Martina Peili, Liisa Østremi, Lill Volmerit, Marie Anette Veesaart, Saskia Epp Lõhmust ja Pärtel Julius Plussi ülima toetuse ja olemas olemise eest.*

*Tänan oma kannatlikku peret.*





# *Sisukord*

<b>Töö ülesehitus</b>	10
<b>Sissejuhatus</b>	12
<b>01</b>	18
<b>Kinnisvara kaubastamisest ning töö- ja eluasemega seotud muutustest tulenevad probleemid</b>	18
1.1. Ühiskondliku kokkuleppe muutmine	20
1.2. Kummituslikud kontoritornid ja nende vahetu ümbrus	22
1.3. Olukord Eestis	28
1.4. Eraomandi puudujäägid	30
1.5. Kellele?	34
1.6. Kuidas?	37
<b>02</b>	40
<b>Eluase ja töö fookuses</b>	40
2.1. Eluaseme ja töö ajalooline suhe	41
2.2. Eluaseme ja töö suhe Eestis	45
2.3. Eluaseme ja töö suhe tänapäeval	47
<b>03</b>	56
<b>Kaasaegsetest ruumidest ja elamisvormidest</b>	56
3.1. Kogukonna juhitud elamumajandus	59
3.2. Kooperatiivi defineerimine läbi näidete	60
3.3. Berliini Spreefeldi kooperatiivi külastus	68
3.4. Kooperatiivne arendamine fookuses	72
3.5. Jagatavad töökeskkonnad	78
<b>04</b>	82
<b>Arhitektuurne projekt</b>	82
4.1. Projekti eesmärk	83
4.2. Asukoht – kontorikvartali potentsiaali avamine	84
4.2.1. Ajalooline taust	84
4.2.2. Paiknemine linnas	86
4.2.4. Hoone valik ja analüüs	92
4.3. Ruumiprogramm	108
4.4. Hoone transformatsioon	112
4.5. Avaliku ruumi sekkumised	114
4.6. Laiem kasutusmudel	118
<b>Kokkuvõte</b>	120
<b>Abstract</b>	124
<b>Kasutataud kirjandus</b>	126

*Töö ülesehitus*

## *TÖÖ ÜLESEHITUS*

Magistritöö koosneb neljast osast, millest esimesed tegelevad konteksti loomisega. Esimene osa annab ülevaate Eesti ja muu maailma linnaruumides esile kerkinud probleemidest ning nende päritolust minevikust tänapäevani. **Kirjeldan, milline mõju on olnud linnaruumile ühiskondlikul kokkuleppel, tehnoloogiaajastul, pandeemial ja eraomandil.** Teises osas käsitlen põhjalikumalt elu- ja töösuhet nii ajaloolises kui ka tänapäeva võtmes, seletades, kuidas need on aja jooksul kokku ja lahku käinud. Kolmandas osas tuleb juttu tänapäevastest ruumidest ja elamisvormidest, **fookusega kooperatiivsel elamuarendusel.** Osutan peatükis konkreetsetele näidetele Euroopast, millest olen ammutanud inspiratsiooni magistritöö projekti loomisel. Eelnevatele osadele toetudes valmib projekt, kus sekkun Maakri 23a hoone ja ümbritseva kvartali skaalal. Projektieelne teoreetiline jagu peegeldab hästi töö eesmärgini jõudmise protsessi, kus iga eelnev osa suunab edasi järgmiseni.

Esimesed kaks peatükki magistritööst avavad töö problemaatikat ning kajastavad ühiskondlikku korraldust, mis mõjutab meie igapäevast süsteemset toimimist. Annan ülevaate probleemidest, mis on linnade kontekstis üha põletavamad, nagu **eluaseme kaubastamine, taskukohane eluase, ruumiline ja sotsiaalne segregeerumine ning südalinna avalik ruum.** Vaatlen tööpindade kujundamist lähiminevikus ning **analüüsin töö ja elu lahususe muutumist voolavamaks ja hägusemaks,** nende ruumilist suhestumist tänase kontekstiga.

Kolmandas peatükis analüüsin eelnevalt välja toodud probleemistiku põhjal alternatiivseid linnaruumilisi käsitlusi ja kontseptsioone. Peamiselt **kooperatiivse elamumudeliga projektid** mõtestavad ümber nii elu, töö kui ka avalikud ruumid, mida teiste linlastega jagatakse. Analüüs on põhjaks, millelt arhitektuurse sekkumise ideid vaadelda ja kritiseerida.

Viimases osas asetan eelneva analüüsi ja näidete najale enda projekti. Loon stsenaariumi, kus **liidan ruumiliselt kapseldunud töö eluasemega.** Siiani koju toodud töö saab tagasi kontorisse viidud. Magistritööd teostan peaausjalikult kontorihoone aga ka kvartali skaalal, tuues inimtühja ruumi uue elu mitmekesiste funktsioonidega. Asetan projekti Tallinna südalinna ärikvartali südamikku, kus linnaruumis domineerib funktsioonide monokultuur. Projektis lähtun eelnevalt analüüsitud materjalist, mis leiab, et **ruumide ületootmise tulemusel oleme sunnitud olemasolevat ruumipotentsiaali uuel moel rakendama.**



## *Sissejuhatus*

## SISSEJUHATUS

Töötamine defineerib täna suures osas inimeste heaolu ja eluviisi, olles nii poliitiliselt kui ka sotsiaalselt ühiskonnas kesksel kohal. Kui Vana-Kreeka ja Vana-Rooma ühiskonnad põlastasid tööd, siis viimased generatsioonid on õppinud selle tegemist armastama, kujundades selle järgi oma identiteedi<sup>1</sup>. Töö annab inimestele eesmärgi ja kaasab neid ühiskondlikesse protsessidesse, kujundades sotsiaalseid suhteid ja isiklike sidemeid, suurendades usaldust valitsuse ja ühiskondliku lepingu vastu.

**Magistritöö sisaldab ülevaadet ja analüüsi muutustest töö- ja eluasemetes, omandivormi alternatiividest ja taskukohastest elamutest.** Analüüsile toetudes loon arhitektuurse projekti näol lahenduse, sekkudes olemasolevasse Maakri ärikvartalisse ja muutes selle mitmekülgsemaks linnaüksuseks. **Projekti eesmärk on teha eluasemed kättesaadavamaks ning vähendada segregatsiooni, täita tühjad ja monofunktsionaalsed kontoripinnad uue eesmärgiga ning propageerida alternatiivseid omandivorme.** Fookuses on vana Postimehe maja ehk Maakri 23a kontoritorn, mis transformeeritakse peamiselt taskukohasteks eluruumideks kooperatiivse arendusmudeliga. Hoone hõlmab endas ka loomingulisi ja tööstuslikke tööruume ning renditavaid üksusi eraettevõtetele. Ümbritsev kvartal saab funktsioone juurde, muutudes rohelisemaks, ligi- ja läbipääsetavamaks.

Seisame töömaastiku muutuste lävel, kus on osalt siiani kasutuses tööstusajastu-aegsed praktikad, mis jooksevad hierarhilistel süsteemidel, tootes samal ajal informatsiooniajastule kohast tehnoloogiat. Töökultuur ja elukorraldus ning töö, elu ja kuuluvustunde vahelised suhted on vaid mõned sümptomid, mis on esilekerkinud sündmuste tagajärjel pea peale pööratud. **Säilitamiseks elukvaliteeti linnades, tuleb ümber mõtestada viis, kuidas me elame, töötame, liigume, jagame ja suhtleme.**

Ühest küljest nõrgestab pandeemiast tulenev mõju ühiskondlikku kokkulepet, jättes inimesi ilma töökohtadest ning tuues esile riigi vähese toe.<sup>2</sup> Teisest küljest pole Tallinnasse kerkivad elamuarendused paljudele linnas tööd otsivatele kodanikele kättesaadavad ega vasta seetõttu otstarbele. **Kerkivad eluhooned on mõeldud peaausjalikult jõukamale ühiskonnagrupid, jättes seejuures keskmise- ja madalamapalgalise eestimaalase vajadused kõrvale.** Kontoritornid kerkivad pelgalt spekulatiivse kinnisvara arendamise tulemusena, lootuses, et keegi neid tulevikus kasutab. Pandeemia tõi teravalt nähtavale, et terved linnaosad on oma olemuselt monofunktsionaalsed, seistes äri- ja tööeesmärgi eest. Hetkel, mil inimesed töötavad üha rohkem kodus, muutuvad need linnaosad kummituslikult tühjaks.

---

1 AA School of Architecture, Work, Body, Leisure: Architecture and automation, 2019, 00:37-00:53, [https://www.youtube.com/watch?v=UAOSyZCCi-A&ab\\_channel=AASchoolofArchitecture](https://www.youtube.com/watch?v=UAOSyZCCi-A&ab_channel=AASchoolofArchitecture) (vaadatud 05.05.22).

2 UN Department of Economic and Social Affairs, Policy Brief no. 94, A Changing World of Work: Implications for the Social Contract, 2021, <https://www.un-ilibrary.org/content/papers/10.18356/27081990-94/read> (vaadatud 02.02.22).

Samal ajal väheneb asfalteeritud teede ja suurte magistraalide tähtsus, sest püsime oma kodu vahetus raadiuses. Ilmsiks on tulnud ebakvaliteetne avalik ruum, mistõttu istume ikkagi autosse, et sõita linnaäärsesse parki või loodusradadele.

Tühjalt seisvad kontoripinnad olid nii Euroopas kui ka kogu maailmas suureks probleemiks juba enne pandeemiat. Pandeemia survestas aga laiahaardelisemalt tegema lõppu elu ja töö kategoorilisele eristamisele. Sellest hoolimata arendatakse linnu selge erinevusega töö- ja eluruumide vahel, mida tugevdab õiguslik raamistik. Magistritöös tegelen elamise ja töötamise muutuva olemusega ning mil määral võib arhitektuur sisaldada ja soodustada nende ruumiliste ja ajaliste valdkondade kattumist. **Olemasolevad büroohooned loovad uue potentsiaali pandeemiajärgses ühiskonnas, mida käsitledes saame ümber mõtestada nüüdisaegse linna-, elu- ja tööruumi.**

**Peale taskukohase hinna peegeldavad koostööl põhinevad eluasemed ka teisi tänapäeva ühiskonna trende, näiteks vajadust kogukondliku elu järele, sotsiaalset kaasatust, võrdõiguslikkust, keskkonnahoidu ning miks mitte ka kodus töötamist.** Sellised eluasememudelid on saanud oluliseks nähtuseks linnatühikondades, kandes endas solidaarsusmajandust, eetilist rahastamist ja kaasavat disaini.<sup>3</sup> Tallinna südalinna kontekstis on vajalik rakendada sarnaseid printsiipe, nii hoonetesiseselt kui ka avalikus ruumis. Projekti käsitusse kaasatakse ühiskonnakihte, kes saavad üksteisele kasulikuks osutada, vähendades segregatsioonist tulenevaid probleeme. Sealjuures peab eluase pakkuma privaatseid ruume, mida toetavad ühiskasutuses olevad ruumid. Selle tasakaalu leidmisel on tähtis osa planeerija ülesannetes.

Projekti asukohaks on valitud Maakri kvartaliga külgnev Postimehe hoone, mis kehastab töö problemaatikat läbi piirkonna monofunktsionaalsuse ja spekulatiivse kinnisvaraarenduse. Piirkonnas domineerivad autod ja parklad ning tööpäeva lõpus kaob sealt igasugune aktiivsus. Samuti on 22 aastat vana arhitektuur juba tellingute all, olles uusimate büroopindade kõrval mitte tõsiseltvõetav. Maailma mastaabis on taolisi juhtumeid külluses, seega mida teha tühjade hoonetega?

**Käesolevas töös käsitletakse kontorihoonete transformatsiooni võimalusena, mille abil defineerida 21. sajandi elustiil ümber jätkusuutlikumal viisil.** Töö peegeldab suhtumist järjepidevasse arhitektuuri, väärtustades eelkõige olemasolevat linnakude ning kasvatades ajaloolist vastupidavust, tükkaaval uuenduslikke kihte lisades. Püstitan magistritöö laiapõhjalise probleemi najale, analüüsides võimalusi, mida linnaruumis leiduv arhitektuurne potentsiaal pandeemiajärgsetele ühiskondlikele, aga ka sotsiaalsetele probleemidele pakkuda suudab. **Projekti näol sündiv lahendus pakub alternatiivi monofunktsionaalsetele tühjadele**

---

<sup>3</sup> L. Colini, L. Polyak, Community-led housing – a key ingredient of urban housing policy – URBACT, 2020, <https://urbact.eu/community-led-housing-key-ingredient> (vaadatud 02.02.22).

## **kontoritornidele läbi kogukonna juhitud elamumajanduse ja avaliku ruumi olukorra parandamise.**

Jagatud omandivorm ehk kooperatiiv muudab eluaseme ahvatlevamaks mitmel moel. Esiteks süvendab taoline elamumajandus demokraatiat, kus võrdse hääleõigusega liikmed omavad, kontrollivad ja juhivad, realiseerides ühiseid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi. Sealjuures vabastab selline süsteem üksikisiku suuremast vastutusest, kuna elanik ei võta üksikisikuna laenu, vaid laen ja sellega seonduv koorem on ühistus jagatud. Samuti tagab see elanikele paindlikkuse, sest igakuine makse sõltub korteri suurusel.<sup>4</sup> Planeeritavad kobarkorterid pakuvad paralleelselt nii privaatseid kui ka ühiseid ruume, et leida efektiivsem ruumipotentsiaali kasutus. Eelnevale lisaks on kooperatiivne variant ka odavam, kuna kirjeldatud süsteem ei ole mõeldud tulu teenimiseks, sh puudub arendajal käibemaksu nõue. Oma osa võiks olla ka linnal, kes aitab leida kooperatiividele renditavaid krunte ja saab neilt vastutasuks munitsipaalkortereid.

Kvartal vajab hädasti inimsõbralikumat keskkonda, milleks luuakse rohealaid ja mänguväljakuid. Paralleelselt parandatakse tänavapilti, muutes tänavate kasutust ning hõlbustades ligipääsu ühistranspordile. Hoones avatakse olemasolevad katusepinnad, mille vahele lisatakse trepid, et luua kohti väliruumis sotsialiseerumiseks. Pinnad jagatakse kooperatiivi, üüripindade (munitsipaalkorterid), tööruumide ja vabalt kasutatavate ruumide vahel.

Projektist koorub välja laiem kasutusmudel, mida saaks rakendada nii kogu Eesti kui ka maailma kontekstis. Mudel, mis vastab tänapäeva vajadustele ja hõlbustab üleminekut monofunktsionaalselt ruumilt mitmekesisele, on samal ajal taskukohane ja demokraatlik.

---

<sup>4</sup> International Cooperative Alliance, What is a cooperative? <https://www.ica.coop/en/cooperatives/what-is-a-cooperative> (vaadatud 19.03.22).









# *01*

*Kinnisvara kaubastamisest ning töö- ja eluasemega  
seotud muutustest tulenevad probleemid*



## ***1. KINNISVARA KAUBASTAMISEST NING TÖÖ- JA ELUASEMEGA SEOTUD MUUTUSTEST TULENEVAD PROBLEEMID***

Viimastel aastatel võib täheldada ülemaailmselt uusi trende, sh mobiilsemaid elamisviise, kodus töötamist ja suurenenud koostööd, mis tõstavad linnades ruumilisi küsimusi. Piiride hägustumine elamise ja töö vahel kajastub päevades, mis ei ole organiseeritud kellaajaliselt kindlatesse kategooriatesse. Tehnoloogiline innovatsioon on võimaldanud meil töö – olgu selleks siis mobiiltelefonis märku andev e-kiri või telefonikõne – endaga nii õel kui päeval kõikjale kaasa võtta. Sellist fundamentaalset muutust ei ole eluaseme, töö- ega linnaruumi loogika arvestanud. 2020. aastal esilekerkinud ülemaailmne pandeemia võimendas eelnevalt aset leidnud muutusi veelgi, mis sundis meid liikumispiirangute ja tehnoloogilise revolutsiooni keskmes radikaalselt ümber mõtestama arhitektuuri- ja planeerimisprintsipi. Järgnevate aastate planeerimisprintsipi võtmesõnadeks peavad saama kohandumine ja paindlikkus.

Linnad, sh eluasemed, muutuvad suurele osale elanikkonnast iga aastaga kättesaamatumaks. See ei ole pelgalt vähekindlustatud elanike mure, vaid palju laiaulatuslikum probleem. **Näiteks Eesti keskmise, aga ka seda piiri ületava palgaga kodanikel on keeruline leida vajadustele vastav ning mõistliku hinnasildiga eluase.** Sellest lähtuvalt tuleks vaadelda suurlinnade, nagu London, kogemusi eluasemekriisiga toimetulekul. Üheks meetmeks on vananenud ja tühjalt seisvate kontorihoonete transformatsioon elamuteks, mis on saanud rohkelt tähelepanu just oma asukoha tõttu linnasüdames. Samal ajal kui kasvab nõudlus elu- ja tööruumide põimumise järele, toovad uued eluaseme tüpoloogiad kaasa värske hingamise ja suhtumise heaolusse, lokaalsusesse ja liikumissüsteemidesse. Kujunenud olukord seab monofunktsionaalsete ärirajoonide toimimise lähitulevikus kahtluse alla ja sunnib meid ümber defineerima 20. sajandil õide puhkenud arhitektuurse tüpoloogia – kontorihoone.

Transformatsioon on eriti aktuaalne linnakeskkondades, kus on tungiv vajadus mitmekesistada monofunktsionaalseid äripiirkondi, mis kubisevad spekulatiivsetest ning nüüdseks kummituslikest kinnisvaratornidest. Samamoodi nagu valitseb tühjus 30. korruse äripindadel, on välja suremas ka seda ümbritsev avalik ruum, mis ei paku ümbruskonnale jätkusuutlikku energiat. On aeg vastanduda 20. sajandil kuni äärmuseni arenenud funktsioonide lahususele, pendelrändele ning maksimaalset kasu tootvatele individuaalsetele eluasemetele, mis süvendavad üksindust ning vähendavad linnaelu toimimise üht tähtsat aspekti – ühtekuuluvust.

Arvestades eraarendajate ja ka linna vähest huvi pakkuda uut laadi hoonetüpoloogiat, saab selline innovatsioon tõusta vaid elanike enda initsiatiivist, millele peavad kindlasti õla alla panema kohalikud omavalitsused ja/või riik. **Töös proovin vastata küsimustele, kuidas avalik sektor ja erasektor koostöös saavad muuta linnaruumi nauditavaks ja elamise taskukohaseks.** Aga eelkõige, kuidas hiljutised

elamise ja töötamise vajadused kajastuvad uues arhitektuurses tüpoloogias. Käesolev töö ei paku täielikku lahendust Eesti või maailma kinnisvaraturule, vaid loob ühe võimaliku strateegia pandeemiajärgse ühiskonna kujundamiseks. Analüüsides ruume, mida inimene tänapäeval elamiseks ja töötamiseks vajab, on võimalik tegeleda töötamise ja elamise lahususe, taskukohase eluaseme, üksilduse ja avaliku ruumi probleemidega. Kasutan ära linnaruumilise nõrkuse, mis aastaid suurlinnades süvenenud on, ent millele pandeemia rõhuasetuse seadis: tühjaks jäänud või jäämas kontorihooned, mida Tallinna kontekstis rakendan uue potentsiaalina.

## 1.1. Ühiskondliku kokkuleppe muutmine

Filosoofid on ühiskondliku kokkuleppe üle arutanud neli aastatuhandet, sidusam teooria sirgus sellest 500 aastat tagasi.<sup>5</sup> Selle tuumaks on väide, et inimene on selgesõnaliselt või vaikumisi nõus järgima juhi või enamuse autoriteeti. Näiteks pakub riik kodanikule vastu kaitset ja sotsiaalse korra ülalpidamist. Eesti on demokraatlik parlamentaarne vabariik, seega on võimalik läbi rahvasaadikute enamuse ühiskondlikku lepet muuta.

Ajale jalgu jääva töökorralduse ja kõrgete eluasemekulude probleemistik nõuab tänase ühiskondliku kokkuleppe ümbervaatamist. Eluasemekulude kiire kasvu üks juurpõhjuseid Eestis on ebaproportsionaalselt suur erastatud maa hulk, mistõttu mõjutab enim hinda erasektor. Sellest tingituna on Tallinnas süvenemas segregatsioon madala ja kõrge sissetulekuga ühiskonnakihtide vahel, mistõttu on probleemi lahendamiseks vaja tugevamat initsiatiivi riigilt.<sup>6</sup> Veel on tähtis ümber mõtestada eluruumi nõuded, kus võiksid täpsemalt kirjas olla minimaalsed nõuded inimeste arvust sõltuvalt. Sealjuures tuleb silmas pidada, et eluase oleks taskukohane ehk seotud kulutused ei oleks kodumajapidamisele koormavad. **Täpsemalt ei tohiks need kulud moodustada sissetulekust rohkem kui 40%, vastasel juhul kannatavad muud eluaspektid<sup>7</sup>.** Seega leiame end situatsioonist, kus muutused nõuavad uusi ühiskondlikke kokkuleppeid.

Arutelu leppe muutmise üle on kõige aktiivsem ajal, mil toimuvad ulatuslikud majanduslikud, sotsiaalsed ja poliitilised murrangud. Hoolimata majanduslike näitajate, nagu tööhõive määr, eluiga, haridustase ja SKP, kasvust ning tehnoloogilisest arengust, näitavad viimaste aastate küsitlused kasvavat rahulolematust. Ühiskondliku kokkuleppe muutmine tähendab laiapõhjalist väärtuste, sotsiaaldiguse, poliitiliste

---

5 J. Manyika jt, The social contract in the 21st century – McKinsey, 2020, lk 2, <https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/industries/public%20and%20social%20sector/our%20insights/the%20social%20contract%20in%20the%2021st%20century/mgi-the-social-contract-in-the-21st-century-full-report-final.pdf> (vaadatud 05.02.22).

6 S. Musterd jt, Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: Increasing Separation between Poor and Rich, 2015, lk 15-17, <https://ftp.iza.org/dp9603.pdf> (vaadatud 05.05.22).

7 European Commission, Is Housing Affordable? – Eurostat, 2020, <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en> (vaadatud 05.05.22).



ning majanduslike aspektide ümbermõtestamist.<sup>8</sup> Arvestades, et töötame osaliselt siiani industriaalajastu hierarhiliste süsteemide järgi, mis on 200 aastat vanad, saame aimu, et inimestele ei meeldi suured muutused<sup>9</sup>.

Näiteks uuris McKinsey Global Institute 22 Aasia, Euroopa ja Põhja-Ameerika riigis ajavahemikul 2000–2018, millised on ühiskondliku kokkuleppe muutusega kaasnevad majanduslikud tagajärjed. Ajal, mil majanduslik vastutus on liikunud üksikindiviidile, võidab sellest enim kõrge kvalifikatsiooniga töötaja. Kõige rohkem on kannatanud keskmise kvalifikatsiooniga inimesed (keda oli uuritavates riikides kokku 100 miljonit), kelle oskusi läheb automatiseerimise tõttu vaja üha vähem. Just nende palgad on enim langenud. Samuti kannatavad noored (180 miljonit), kellel on keeruline tööturule siseneda ning kogemustega töötajatega võistelda. Suurimateks probleemideks on töökohtade polarisatsioon kõrge ja madala kvalifikatsiooni vahel ning töötasude langus. Mainitud probleemide kogusumma tähendab, et on aeg seada kahtluse alla meie praegu toimivad ühiskondlikud kokkulepped ning otsida lahendusi, kuidas neid üha põletavamaid probleeme vähendada. Ühelt poolt tuleb tagada töökoha kvaliteet ja töötasu tõus ning teiselt poolt elukohtade taskukohasus, kuna kulutused eluasemele on tõenäoliselt kõige suurem koorem majapidamiste jaoks. Sõltumata erinevatest turusüsteemidest ning riigi kulutustest märgati kõigis 22 vaadeldud riigis „individualistlikuma“ inimkonna mustrit ühiskondliku kokkuleppe osana.<sup>10</sup>

Ka Eesti eluasemete hinnad on kiirelt kasvamas. Seda kirjeldab hästi mediaanhind, mis on alates 2010. aastast rohkem kui kahekordistunud, olles ületanud 2008. aasta majanduskriisile eelnenud hinna. 2021. aasta jaanuaris oli mediaanhind eelmise aastaga võrreldes 10% kallim.<sup>11</sup> See on tihedalt seotud asjaoluga, et **77% Eesti leibkondadest on eluaseme omanikud, mis võimaldab neil kasutada eluaset investeerimisallikana**. 1990. aastal toimunud erastamise tulemusena omavad Eesti leibkonnad võrreldes muu Euroopaga 17% rohkem eluasemeid.<sup>12</sup>

Kas oleme jõudnud ajaloolisse murdepunkti, mis ei erine teistest suurtest muutustest, nagu 18. sajandi tööstusrevolutsioon või 20. sajandi tehnoloogiatööstuse hüpe? **Toimimissüsteemid tuleb kohandada ühiskondliku arengu perspektiiviga, mis kohaneb majanduslike ja sotsiaalsete väärtustega**. Radikaalselt segregeerunud

---

8 J. Manyika jt, The social contract in the 21st century, lk 2.

9 P. Thomson jt, New Ways of Working in the Company of the Future – BBVA, 2015, lk 249, <https://www.bbvaopenmind.com/wp-content/uploads/2015/02/BBVA-OpenMind-book-Reinventing-the-Company-in-the-Digital-Age-business-innovation1.pdf> (vaadatud 05.05.22).

10 J. Manyika jt, The social contract in the 21st century, lk 2.

11 M. Eliste, Lühiülevaade Eesti kinnisvaraturust, jaanuar 2021 – Arco Vara, 2021, <https://arcovara.ee/et/blogi/69-turuylevaated/116804-luehiuelevaade-estti-kinnisvaraturust-jaanuar-2021> (vaadatud 29.11.21).

12 J. Meriküll, T. Rõõm, Eesti leibkondade varad, kohustused ja jõukus: Leibkondade finantskäitumise ja tarbimisharjumuste uuringu tulemused, Eesti Panga Teemapaberid 1/2016, lk 3, [https://haldus.eestipank.ee/sites/default/files/publication/o\\_1\\_2016\\_kokku.pdf](https://haldus.eestipank.ee/sites/default/files/publication/o_1_2016_kokku.pdf) (vaadatud 29.11.21).

maailmas on üha raskem võtta ühiskonnana vastu põhjapanevaid otsuseid, ent on vaid aja küsimus, millal tekib kodanikepoolne surve muuta ühiskondlikku kokkulepet töökorralduse ja eluaseme suhtes.

## 1.2. Kummituslikud kontoritornid ja nende vahetu ümbrus

Kontorihooned on tehnoloogia ja tööruumi lakkamatu arengu loogiline järeltulija. Avatud plaan on lõpmatute võimaluste katalüsaator, mis tuleneb otseselt muudatuste ja paindlikkuse vajadusest tööruumides. Sellest hoolimata ei ole kontorihoonete ehitamisel arvestatud töö kolimisega mujale. Nii kontoritornid kui ka kortermajad on saanud turvaliseks ja „mõistlikuks“ investeerimisallikaks, põhinedes spekulatsioonil, et keegi neid kasutab. See spekulatsioon on ennast peaaegu alati ära põhjendanud, sest vanemad hooned jäetakse maha ja kolitakse uutesse ümber. Arendajate jaoks on uue hoone ehitamise protsess seaduslikult ja ehituslikult kergem kui vana kohandamine, **selle tulemusel on toodetud maailmas miljonites ruutmeetrites rohkem kontoripinda, kui seda vaja läheb.**

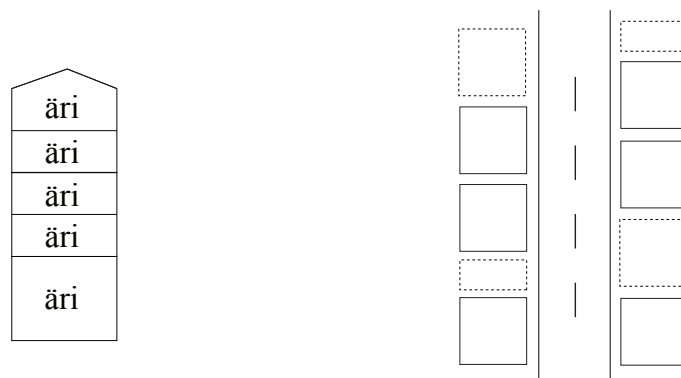
The Instant Groupi aruandes nenditakse, et kaugtöö potentsiaal Ühendkuningriigi töömaastikul pikas perspektiivis on kuni 50%, mis vähendab kontoriruumide vajadust poole võrra. **Ühendkuningriigi statistika järgi seisab juba praegu tühjalt üle 5 miljoni ruutmeetri kontoripinda.<sup>13</sup> Sellest hoolimata arendatakse igal aastal juurde suur hulk kontoripinda, mis probleemi süvendab.** Fookus tuleks suunata olemasoleva mateeria ümberkohandamisele, et rakendada linnaruumis eksisteerivat potentsiaali kitsaskohtade lahendamiseks jätkusuutlikult. Tühjade pindade probleem joonistub Euroopas tõsisemalt välja Riias, Helsingis, Milanos, Bukarestis ja Varssavis (vt joonis 1.1). Vakantsus ei ole pelgalt hoone omanike, vaid laiem ühiskondlik probleem, mis kajastub ümbritseva piirkonna allakäigus. Nagu joonis 1.2 vihjab, võib allakäik olla monofunktsionaalsuse ja aukliku linnaruumi üks tagajärg. Kinnistute ebaatraktiivsus, funktsioonide kadumine ja visiooni puudumine mõjuvad negatiivselt nii lähedal paiknevatele hoonetele kui ka elanikele. Seetõttu on olemasolevate büroohonete taaskasutus relevantne nii aja kui ruumilises kontekstis, rünnates mitmeid linnastruktuuri puudutavaid muresid ühekorraga. Eelmainitud lahendus oleks jätkusuutlik ja odavam, säilitades ühtlasi olemasoleva arhitektuuri ajaloolist kihistust.

---

13 The Instant Offices, Three Predictions for The Future of the Office, <https://www.instant-offices.com/blog/instant-offices-news/predictions-commercial-property-post-covid/> (vaadatud 30.01.22).



Joonis 1.1 Kontoripindade vakantsuse määr valitud Euroopa linnades statistika andmetel.<sup>14</sup>



Joonis 1.2 Monofunktsionaalsed hooned, auklik linnaruum ja autostumine mõjub negatiivselt kogu piirkonnale.

14 Statista Research Department, 2021, <https://www.statista.com/statistics/791978/office-vacancy-rates-europe/> (vaadatud 05.05.22).

Vähem privileeeritud ühiskondades tõusevad erinevad linnakeskkonna probleemkohad eriti drastiliselt esile. 2012. aasta Veneetsia biennaalil esitletud Urban Think Tanki, Justin McGuirki ja Iwan Baani näitus „Torre David/Gran Horizonte“ tõi välja ärihooneks projekteeritud ehitise uue kasutusvõimaluse. Majanduskriisi tõttu pooleli jäänud finantstorni okupeeris iseorganiseeruv kollektiiv, kus elab nüüdseks 2500 elanikku, pakkudes eluasemekriisile ja mahajäetud hoonele esialgse lahenduse (vt joonis 1.4). Kuigi elamistingimused Torre de Davidis on ebakindlad, on pesitsejad loonud hoonesiseselt toimiva loogika ja süsteemi, mille järgi kogukond hoones toimetab. Nad on sinna loonud kortereid, kauplusi, jõusaale ning pakuvad erinevaid teenuseid. Siseseinte asukoha muutmine, ventilatsiooni kohandamine, veervarustussüsteemi loomine ja esimese korruse säilitamine kollektiivsetele tegevustele, nagu sport ja palvetamine, toob välja kogukonna intelligentse lähenemise hoone ebaseaduslikule okupeerimisele. **Näide toob esile eluaseme kättesaadavuse probleemi ja demonstreerib kogukonna kaasamise jõudu ebaõnnestunud linnaarenduse taustal.**<sup>15</sup>

Ühendkuningriigis on valitsus 2013. aastast alates soodustanud kontori-, lao- ja tööstushoonete ning kaubanduspindade ümberehitamist elamuteks, mis tuleneb kroonilisest eluasemepuudusest. Idee ja strateegiline lähenemine on iseenesest vääruslik, ent arendusõigused (ingl k *Permitted Development Rights*, PDR), lubavad ümberehitusi teha ilma ehitusloata. Selline regulatsioon on loonud elamistingimused, mida kutsutakse nüüd „tuleviku slummideks“. Uuringus leiti, et ainult 22% taolistest arendustest vastas riiklikele eluruumi standarditele. Eluasemed on liiga väikesed ja ilma piisava loomuliku valguseta, hoonete asukoha tõttu tööstuspiirkondades või äriparkidekeskel on puudulik elanike ligipääs väliruumile.<sup>16</sup> **Sellist transformatsiooni peaks käsitlema kriitiliselt ning mõistma, et viga ei ole transformeerimise idees, vaid viisis, kuidas riik arendajatel probleemiga tegeleda laseb.** Seda tõestab Amsterdamis büroo Knevel Architecten teostatud projekt, mille käigus kohandati kontor kvaliteedinõuetele vastavaks üliõpilaselamuks<sup>17</sup>.

---

15 N. Saieh, Venice Biennale 2012: Torre David, Gran Horizonte / Urban Think Tank + Justin McGuirk + Iwan Baan – ArchDaily, 2012, <https://www.archdaily.com/269481/venice-biennale-2012-torre-david-gran-horizonte-urban-think-tank-justin-mcguirk-iwan-baan> (vaadatud 21.01.22).

16 O. Wainwright, Our slum future: the planning shakeup set to blight English housing – The Guardian, 2020, <https://www.theguardian.com/artanddesign/2020/jul/24/our-slum-future-the-planning-shakeup-set-to-blight-british-housing> (vaadatud 31.01.22).

17 Knevel Architecten, Student Housing in Elsevier Office Building – Estate, 2015, <https://estatemag.io/projects/student-housing-in-elsevier-office-building-knevel-architecten/> (vaadatud 02.02.22).

## As Vacant Office Space Grows, So Does Lenders' Crisis



MainPlace, an office tower under construction in Houston. Vacancy rates in office buildings exceed 10 percent in almost every big city in the nation and are rising. Michael Stravato for The New York Times

Property Post

### Empty office buildings becoming a national problem as vacancies hit 10-year high

*The Conference Board of Canada says that after years of rapid development, softer than expected demand has led to a 'growing glut' of unused office space and a 9.5 per cent national vacancy rate*

## The pandemic gave NYC office buildings \$29B haircut

First decline in billable values in 2 decades: Comptroller

New York / By Holden Walter-Warner

### After Pandemic, Shrinking Need for Office Space Could Crush Landlords

Some big employers are giving up square footage as they juggle remote work. That could devastate building owners and cities.

Joonis 1.3 Kuvatõmmised veebiartiklistest



Joonis 1.4 Foto Torre de Davidi vertikaalsest slummist Caracases<sup>18</sup>

18 Daniel Schwartz/U-TT & ETH – The Guardian, 2014, <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2014/feb/12/la-torre-david-vertical-slum-caracas-venezuela-tower> (vaadatud 05.05.22).

Pariis on linnajätkusuutliku elavdamise raames võtnud konkreetseks eesmärgiks muuta 6 suurt kontorihoonet 2030. aastaks eluasemeteks. Linn toetab eraettevõtjaid sellistes projektides ning nõuab transformeerimise tulemusena ka sotsiaalelamupindade tekitamist. Seda projekti toetab ka C40 (Cities Climate Leadership Group).<sup>19</sup> Ühendkuningriigis tahavad John Lewis ning IKEA kohandada jaemüügipindu era-, taskukohaste ja sotsiaalkorterite seguks.<sup>20</sup> See tuleneb Social Market Foundationi 2020. aasta aruandest, milles väidetakse, et valitsus peaks püüdma muuta tühjad kaubanduskeskused elamuteks, luues seejuures 800 000 täiendavat kodu. Selle tulemusena asenduvad äripinnad eluasemete, töö- ja vaba aja veetmise ruumidega. **Selline suhtumine vaatab laiemalt linnakeskkonda ja selle kohandamise mõju, kus individuaalsete ja kogukondlike vajaduste tasakaalustamine on tähtis põlvkondadevaheliste kogukondade integreerija.**<sup>21</sup>

Modernismis jagati linn tsoonideks, mis päädis monofunktsionaalsete piirkondade tekkimisega.<sup>22</sup> **Ent koos kontoritornide tühjenemisega on ka neid ümbritsev avalik ruum muutunud kõhedaks ja inimtühjaks. Ärirajooniks projekteeritud piirkond nagu Maakri kvartal Tallinnas esindab seda näidet ideaalselt.** Tihedalt ühte kvartalisse paigutatud kõrghooned ei jäta neid teenindava transpordi kõrval inimlikku ruumi jalakäijale. Hooned paiknevad linnasüdames tihedalt ja kohmakalt ega täida dünaamilise ja ambitsioonika arhitektuuri teenindamise rolli. Mõne 1. korrusel asuva kaubanduspinna kõrval puuduvad laiemas mahus avalikud funktsioonid ja eluasemed, mis muudaks rajooni ööpäevaringselt tegusaks.

Tegevuste kihistumine ühte hoonesse moodustab hoonest vertikaalse linna. The Shardis Londonis, kus ühte hoonesse on toodud kokku töö-, elu- ja kommertsipinnad, liigub rõhuasetus avalikule ruumile maapinnal, kaasates infrastruktuuri ühistranspordi näol<sup>23</sup>. Hoonete hübriide näeme ka OMA ja Steven Holli käsitlustes – olles orienteeritud jalakäijale, täidavad need kogu linna funktsioone<sup>24</sup> (vt joonis 1.5). Need näited propageerivad hoonet kui suletud linnaruumi, avades täiesti uue hoone kategooria. Avaliku ruumi kaasamine sellistesse projektidesse on äärmiselt tähtis.

---

19 Pariisi linn, Reinventing Paris – Converting offices into housing – C40 Reinventing Cities, 2021, <https://www.c40reinventingcities.org/en/professionals/sites-in-competition/converting-offices-into-housing-various-sites-1511.html> (vaadatud 27.11.21).

20 J. Sandiform, John Lewis wants to provide affordable homes – The Big Issue, 2021, <https://www.bigissue.com/news/housing/john-lewis-wants-to-provide-affordable-homes/> (vaadatud 27.11.2021).

A. Ringstrom, EXCLUSIVE IKEA's malls arm branches out into housing with new centre in China – Reuters, 2021, <https://www.reuters.com/world/china/exclusive-ikeas-malls-arm-branches-out-into-housing-with-new-centre-china-2021-08-10/> (vaadatud 27.11.2021).

21 S. Harper, How co-living communities will replace our empty offices – Wired, 2020, <https://www.wired.co.uk/article/co-working-community> (vaadatud 26.11.21).

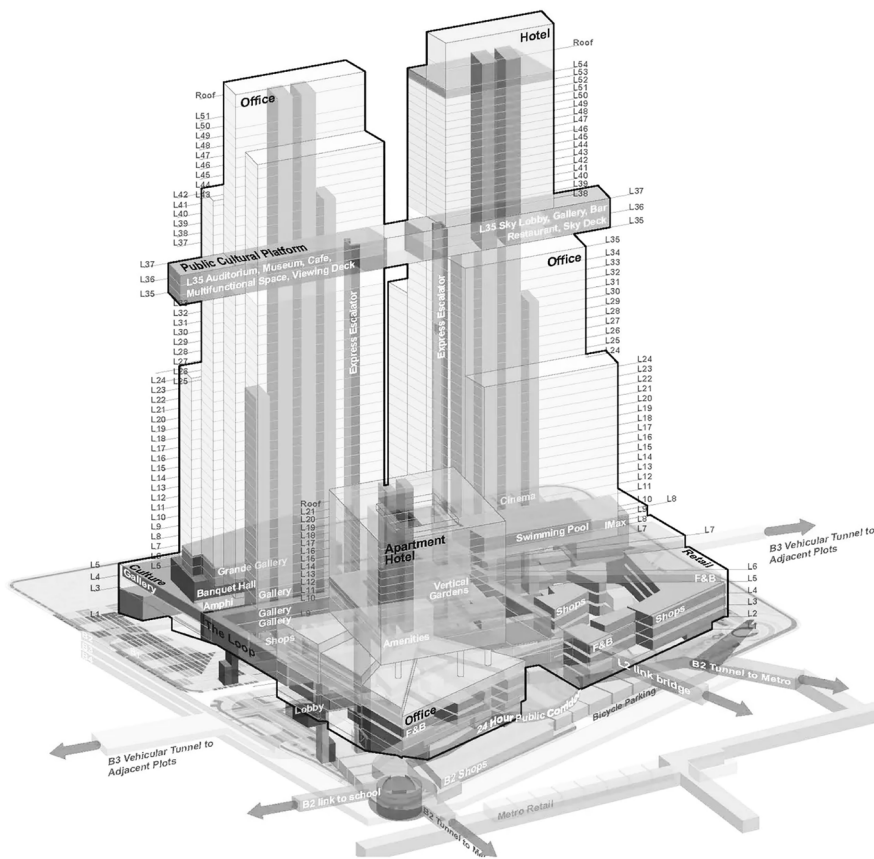
22 M. Sild, Modernistlikud linnaplaanid ja nende tähendus täna - paneelilamurajoonide planeerimine Nõukogude perioodil Lasnamäe ja Annelinna näitel. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikool, 2014, lk 8, [http://dSPACE.ut.ee/bitstream/handle/10062/42779/Sild\\_Marju.pdf](http://dSPACE.ut.ee/bitstream/handle/10062/42779/Sild_Marju.pdf) (vaadatud 05.05.22).

23 RPBW, The Shard 2000, 2012, <http://www.rpbw.com/project/the-shard> (vaadatud 02.02.22).

24 Steven Holl Architects, Linked Hybrid, 2009, <https://www.stevenholl.com/project/beijing-linked-hybrid/> (vaadatud 02.02.22).



Keskonnatundlik rekonstruktsioon Victoria tornist Brüsselis taaskasutab vana ärihoonet 80% ulatuses, avab 1. ja 23. korruse avalikuks kasutamiseks ning ühendab linnaruumi uute väljakute, fuajeede ja tänavatega, integreerides ruumide kasutajaid.<sup>25</sup> Sarnast ideed kannab ka Central St. Giles Court, mille teeb märkimisväärseks suur sisehoov, kuhu on koondunud avalik tegevus kohvikute ja restoranidega. Väljak loob seltskondlikku elu ja linnaidentiteedi. Viies läbipääsu läbi sisehoovi, võimaldab see läbilaskvust ja kutsub möödakäijaid väljakule.<sup>26</sup> Need on vaid mõned näited, mis esitlevad võimalusi probleemsete ja ühetaoliste linnuruumidega tegelemiseks.



Joonis 1.5 Infrastruktuuri ja funktsioonide integreerimine linnaruumist hoonesse, OMA CMG Qianhai Global Trade Center<sup>27</sup>

25 51n4e, Victoria, Metropolitan Hybrids, <https://www.51n4e.com/projects/victoria> (vaadatud 02.02.22).

26 Central St. Giles Court / Renzo Piano + Fletcher Priest Architects – ArchDaily, 2010, <https://www.archdaily.com/104147/central-st-giles-court-renzo-piano-fletcher-priest-architects> (vaadatud 02.02.22).

27 OMA, CMG Qianhai Global Trade Center, 2016, <https://www.oma.com/projects/cm-g-qianhai-global-trade-center> (vaadatud 05.05.22).

### 1.3. Olukord Eestis

1990. aastate lõpus Eestit tabanud ehitusbuumi tulemusena hakkas büroohooneid kerkima nagu seeni peale vihma. Mõistagi lähtuti kontorihoonete projekteerimisel lääne eeskujudest, mis ajendas arendama ameerikalikke hooneid nii interjööris kui eksterjööris.<sup>28</sup> Seda on linnaruumis eriti selgelt näha kõrguvate kontoritornide näol südalinnas. Eesti kinnisvaraturg on olnud järjepidevalt aktiivne, v.a tagasilöögid majanduskriisi ajal. **See on akumulunud olukorda, kus ainult 18% kontoripindade kogumahust moodustavad tellimusena ehitatud kontoripinnad, ning ülejäänud 72% baseerub spekulatsioonil, et keegi võtab need kasutusele.**<sup>29</sup> See kõik on loonud suurepärase aluse ületootmiseks Eesti büroopindade maastikul.

Siiani ei ole Eestis kontoripindade tühjusega tõsiseid probleeme olnud, vähemalt ei ole seda kajastatud suuremates meediaväljaannetes. Kontorihoone aasta keskmine vakants oli pandeemiaeelsel ajal 4–7%, mis finantsilisi probleeme ei tekita. Seejuures kannatavad vanema põlvkonna kontoripinnad üldiselt suurema ruumi ülejäägi all. Pandeemia tõi aga Eestis vähe murettekitava probleemi päevakorda, kajastudes eestlaste töomustrites, tööruumide tõusvas vakantsuses ja üürimäärade langemises. **Kui 2020 aasta alguses oli A-klassi hoone ametlik vakants 4%, siis 2021 oli see 9%, mis viitab kahekordsele tõusule.** Näiteks Riias on olukord palju hullem: A-klassi kontoripindade ametlik vakants oli 2021. aasta seisuga 28%.<sup>30</sup> Samal aastal koostatud Colliersi kinnisvaraülevaade nendib, et umbes 30–50% töötajatest töötab kontoris ja teised jätkavad kaugtööd<sup>31</sup>. Selline trend viitab ka protsentuaalselt, kui palju meil pinda tulevikus üle võib jääda.

Pandeemia muutis eestlase elu- ja töörütmi kardinaalselt. Statistikaameti andmetel on Eestis 656 600 palgatöötajat. Ameteid uurides võib järeldada, et umbes pooled teevad tööd arvutiga ning nende peamiseks tööruumiks on kontor, mis ei ole füüsilise asukohaga seotud samal määral kui teenindustöötaja puhul.<sup>32</sup> 2020. aasta kevadel, eriolukorra ajal, töötas kodus u 200 000 inimest, mis on pea 40% kõikidest hõivatutest Eestis (vt joonis 1.6). **Sellest võib järeldada, et 2/3 kontoritööst on võimalik kaugtööna.** 2020. aasta suvel, kui oli võimalik naasta tööruumidesse, tegi seda ainult 35% inimestest. Boston Consulting Groupi poolt läbiviidud uuring, kus osales 200 000 töötajat 190 riigist, leidis, et 89% töötajatest soovib ka edaspidi

28 R. Ülavere, Palun lubage mul rahulikult töötada – Raimo Ülavere, 2011, <https://raimoulavere.com/2011/09/02/palun-lubage-mul-rahulikult-tootada/> (vaadatud 23.11.2021).

29 Colliers, Real Estate Market Overview 2021, lk 20 (vaadatud 15.10.2021).

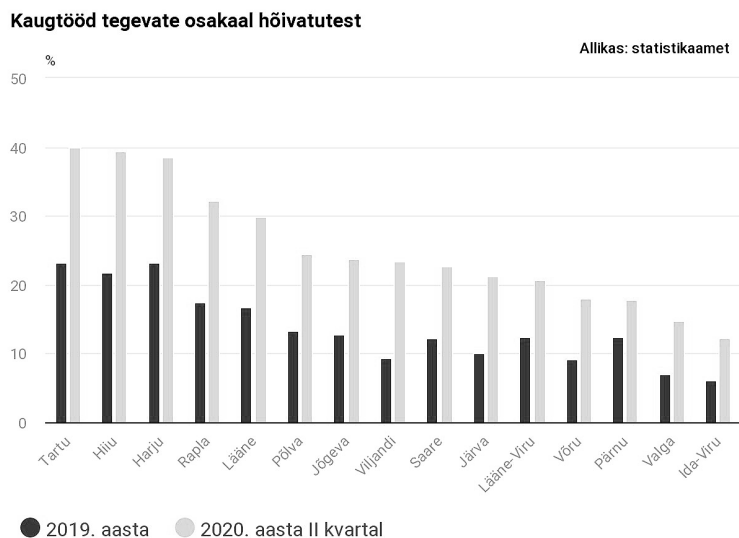
30 Colliers, Baltikumi kvartaalne ülevaade 1. kvartal 2020, <https://www.colliers.com/et-ee/research/tallinn/q1-2020-ee-research> (vaadatud 02.02.22).

Colliers, Baltikumi kvartaalne ülevaade 1. kvartal 2021, <https://www.colliers.com/et-ee/research/tallinn/q1-2021-market-report-ee> (vaadatud 02.02.22).

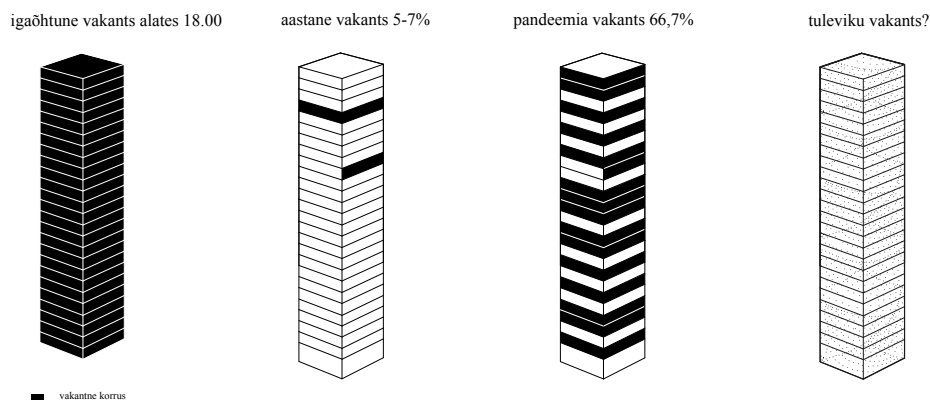
31 Colliers, Real Estate Market Overview 2021, lk 20 (vaadatud 15.10.2021).

32 Statistikaamet, Hõivatud ja palgatöötajad isikute rühma ja ametiala pearühma järgi, 2020, [https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu\\_\\_tooturg\\_\\_heivatud\\_\\_aastastatistika/TT2119/table/tableViewLayout1](https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu__tooturg__heivatud__aastastatistika/TT2119/table/tableViewLayout1) (vaadatud 02.02.22).

paindlikku töökorraldust ja vähemalt ühe päeva nädalas kodust töötada. Balti riikide töötajatest soovis 51% töötada nädalas 2–3 päeva kodust. Need arvud näitavad selgelt, et n-ö ajutised muudatused peavad mingil määral olema jäädavad.<sup>33</sup> Joonis 1.7 osutabki eelmainitud muudatustele, esitades huvi tuleviku vakantsuse vastu.



Joonis 1.6 Kaugtööd tegevate hõivatute osakaal protsentides<sup>34</sup>



Joonis 1.7 Kontorihoone ajaliste vakantsuste variatsioonid.

33 R. Strack jt, Decoding Global Ways of Working – Boston Consulting Group, 2021, lk 1–8, <https://web-assets.bcg.com/74/33/14077446434fa8685891ba0e2e69/bcg-decoding-global-ways-of-working-mar-2021.pdf> (vaadatud 29.11.21).

34 E. Voolens, K. Sõstra, Koroonakriisi tulemus: 200 000 kaugtöö tegijat – Statistikaamet, 2020, <https://www.stat.ee/et/uudised/koroonakriisi-tulemus-200-000-kaugtoo-tegijat> (vaadatud 05.05.22).

Kaugtööd tegevate inimeste osakaal on aastaga kahekordistunud ning selles valguses tuleb vaadelda ka olemasolevaid hooneid<sup>35</sup>. Vestlusest arendajatega selgus, et uue trendi kohaselt töötajad roteeruvad ehk käivad vaid mõnel päeval nädalas tööruumis.<sup>36</sup> Praeguseks rajatud kontorihoonete maht on vajaminevast suurem, kuid on keeruline ennustada, kas vajame poole- või kolmandiku võrra vähem kontoripinda. **Pindade ülejääk on tõsiasi praegusel hetkel kui ka tulevikus, mistõttu on hoonete ümberkohandamine just muutunud eluviiside ja uut laadi tööruumide näol relevantseks küsimuseks ka Eestis.** Kontoris viibitud aeg on edaspidi seotud kommunikatsiooni, koostöö ning sotsialiseerumisega, sest individuaalne ja iseseisev töö saab jääda koju, ühistööruumidesse või kuhugi hoopis mujale.

Arenguseire uuringu kohaselt on pandeemia kiirendanud eelkõige tööprotsesside digiteerimist ja automatiseerimist, aga ka virtuaalkanalite kasutamist ning muutused töömustrites jäävad tulevikus püsima<sup>37</sup>. Kontoriturg on viimaste aastate jooksul Tallinnas aktiivselt tegutsenud, ent tarbijate soovid on vahepeal totaalselt muutunud. Sõltumata kaugtöö võimalustest, pindade nõudluse vähenemisest, hindade langemisest ja vakantsuse tõusust kerkivad uued spekulatiivsed kontoripinnad, suurendades lõhet pakkumise ja nõudluse vahel. **Tallinnas on kontoripindu nüüdseks üle 1 miljoni ruutmeetri. Kontoripindade kasv jätkub jõudsalt: 2021. aasta septembri seisuga oli ehitusel 16 projekti, mis moodustavad kontoripindade kogupindalast 12,8%.** Sama aasta lõpuks jõudis kontoripindade kogupindala (spekulatiivne + otsene nõudlus) 1 086 700 ruutmeetri juurde, millest spekulatiivse nõudluse projektidena võib välja tuua näiteks SKYONi ja R6. 2024. aastaks jõuab see number aga 1 300 000 m<sup>2</sup> juurde, vihjates aina enam probleemi tõsidusele.<sup>38</sup>

#### 1.4. Eraomandi puudujäägid

Rääkides eluasemekriisist, viidatakse tihti taskukohastele eluasemetele ja linna üürikorteritele. Eluasemekriis langeb kokku pika ja vastuolulise maa erastamise protsessiga. **Lihtsalt öeldes: ei ole võimalik pakkuda taskukohast eluaset, kui puudub ligipääs maale<sup>39</sup>.**

---

35 Samas.

36 E. Niin (Fausto Capital), T. Kalviste (Colliers), suuline vestlus autoriga, 23.09.21. Märkmed autori valduses.

37 U. Varblane, Viiruskriisi mõju Eesti majandusele – Arenguseire Keskus, 2020, lk 29, [https://www.riigikogu.ee/wpcms/wp-content/uploads/2021/01/2020\\_covid-19\\_viiruskriisi\\_moju\\_eeesti\\_majandusele\\_kokkuvote.pdf](https://www.riigikogu.ee/wpcms/wp-content/uploads/2021/01/2020_covid-19_viiruskriisi_moju_eeesti_majandusele_kokkuvote.pdf) (vaadatud 05.05.22).

38 Colliers, Tallinn Office Market Stock, Baltic quarterly report 2021 Q3, <https://q3-2021-baltics.colliers.com/> (vaadatud 05.05.22).

39 P. V. Aureli jt, Promised Land: Housing from Commodification to Cooperation, Architecture – e-flux, <https://www.e-flux.com/architecture/collectivity/304772/promised-land-housing-from-commodification-to-cooperation/> (vaadatud 24.11.21).

*„Maa erastamine pole midagi uut: see on alati olnud maaomanike ja riigi aktiivse toetusega legaliseeritud vargus.“<sup>40</sup>*

See tsitaat Pier Vittorio Aurelilt on sõnastanud erastamise protsessi küllaltki otsekoheselt. Temaga koos diskuteerivad eluaseme ja kollektiivsuse üle ruumihuvilised, nagu Leonard Ma, Mariapaola Michelotto, Martino Tattara ja Tuomas Toivonen. Nad loovad põhjaliku ülevaate omandiküsimusest laiemas geograafilises kontekstis ning viitavad erastamisele kui „legaliseeritud vargusele“.

15.–18. sajandil sundvõõrandati Inglismaa maapiirkondades talupoegade maad maaomanike poolt riigi abiga. Loodi õiguslik struktuur, mis tühistas talupoja traditsioonilised õigused, ning järkjärgulise mahasurumise ja mitteametlike tavade kaudu suutsid mõisnikud omandiõigused välja kaubelda ning hajusad põllutükid tohututeks maaomanditeks liita. Seda põhjendati tõhususe kasvu, tootmise suurendamise ja lihtsama haldamisega.<sup>41</sup> Maa eraomandiks muutmise tagajärjena oli võimalik müüa maad nagu mistahes muud kaupa ning kasutada seda rahaliste kohustuste tagatisena, **tehes sellest finantsvara**. 19. sajandi kiire linnastumine andis maaomanikele võimaluse maaga spekuloida. Spekulatsiooniprotsessi vastu algatasid 20. sajandi alguses mitmed Euroopa riigid, nagu Ühendkuningriik, Rootsi ja Holland, massilisi maaoste, et toetada kohalikke omavalitsusi sotsiaalelamute ehitamisel. Ent siiani on maa vastu raha laenamine ja sellega spekulimine suurim krediidiallikas.<sup>42</sup>

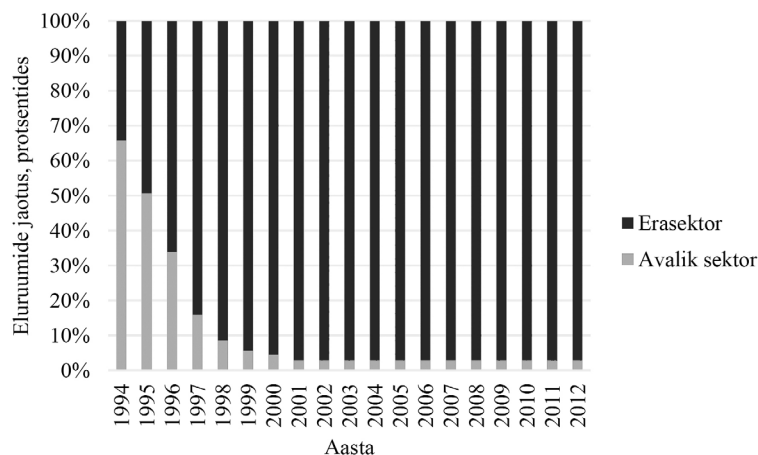
Riigi omandis olev elamumajandus sai hoo sisse pärast II maailmasõda, kui linnade rekonstrueerimine võimaldas paljudel Euroopa riikidel kindlustada endale piisavalt avalikku maad, et elamuid ehitada. Heaoluriigi õitseajaga paralleelselt oli paljude Euroopa liberaaldemokraatlike riikide vaikiv poliitiline eesmärk ehitada üles „omandit omav demokraatia“. Heaoluühiskonna hääbumine 1980. aastatel tõukas eluruumide erastamist veelgi tagant, muutes riigi kui „heahtliku üürileandja ja avaliku hüve hoidja“ maaomandi ajaloos erandiks.<sup>43</sup>

Eesti eluasemepoliitikat ning selle kujunemist on mõjutanud suurel määral taasiseseisvumisele järgnenud sündmused. 1990. aastate alguses viidi läbi omandireform, mille käigus kujundati täielikult ümber varasem süsteem. 1992. aastal, enne omandireformi algust, kuulus Eestis 26% elamufondist riigile, 35% kohalikele omavalitsustele, 35% eraisikutele ja 4% elamukooperatiividele. **2002. aasta alguses kuulus 96% kõigist eluruumidest eraomanikele, 3% kohalikele omavalitsustele ja 1% riigile** (vt joonis 1.8). Elamureformi käigus erastati riiklikud ja munitsipaal eluruumid ning tagastati varasemalt natsionaliseeritud omand selle

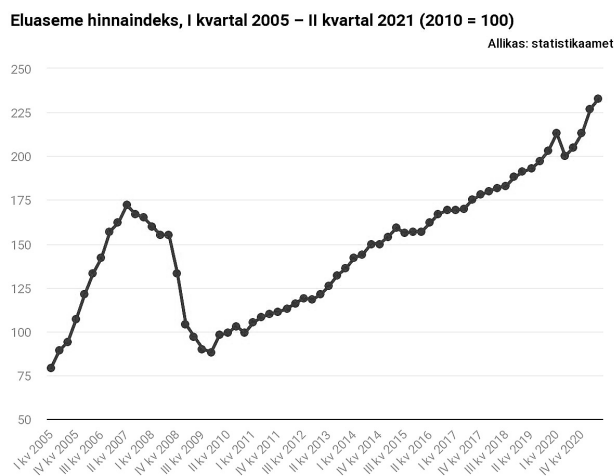
---

40 Samas.  
41 Samas.  
42 Samas.  
43 Samas.

õigusjärgsetele omanikele või nende pärijatele. See tagas erasektori suure osakaalu eluruumide jaotuses omanike järgi. Eesti kuulub liberaalse eluasemepoliitika tüübi alla, seega on elamuturu regulatsioon avaliku sektori poolt minimaalne ning ka avalik üürisektor on väikese tähtsusega.<sup>44</sup> See tähendab, et Eesti eluaseme hind on suures sõltuvuses vaba turu käitumisest ning see sõltuvus on kasvuteel (vt joonis 1.9).



Joonis 1.8 Eluruumide jaotus omaniku liigi järgi 1994–2012<sup>45</sup>



Joonis 1.9. Eluaseme hinnaindeks 2005–2021<sup>46</sup>

44 A. Kährik jt, Eluasemepoliitika üleminekuriikides – Poliitikauuringute Keskus PRAXIS, 2004, lk 41–42, [https://www.praxis.ee/fileadmin/tarmo/Publikatsioonid/Eluasemepoliitika\\_uleminekuriikides.pdf](https://www.praxis.ee/fileadmin/tarmo/Publikatsioonid/Eluasemepoliitika_uleminekuriikides.pdf) (vaadatud 05.05.22).

45 H. Alliksoo, Seosed eluasemega rahulolu, eluasemeprobleemide ja majandusliku suutlikkuse vahel, Eesti näitel, Bakalaureusetöö, 2018, lk 8.

46 Statistikaamet, Eluaseme hinnaindeks tõusis 6,6%, 2021, <https://www.stat.ee/et/uudised/eluaseme-hinnaindeks-ja-omaniku-kasutuses-oleva-eluaseme-hinnaindeks-i-kvartal-2021> (vaadatud 05.05.22).

Kuigi omandiõigusi võib tänapäeval pidada iseenesestmõistetavaks, on nende rahvusvaheline tingimusteta staatus suhteliselt hiljutine areng. 1940. aastate lõpus otsisid nii Euroopa kui ka Ameerika Ühendriikide kapitalistid ja riigikujundajad sotsiaalsete võitluste kõrval meetmeid erakapitali õiguste kaitsmiseks. Kodu omamise mehhanism oli edaspidi majanduslikus laienemises kesksel kohal.<sup>47</sup> **Maa erastamise ja eluaseme investeerimisobjektiks teisendamise loomulik tagajärg on hinna stabiilne tõus.** Seetõttu on Euroopa suurlinnades nagu Berliin, Pariis ja London eluase madalama sissetulekuga elanikele muutunud kättesaadatuks. Sama suuna on võtnud ka Eesti, kus eluase on tugevalt bränditud kui kõige „turvalisem“ investeerimisallikas, millega passiivset tulu teenida. Kodu omamine tähendab tegelikkuses enamasti enda hüpoteeklaenuga koormamist.

Inimesed, kes ei soovi või ei saa kodu soetada, sõltuvad Eestis spekulatiivsest üüriturust. Kinnisvara- ja õigusbüroo Raid & Ko tegevjuht Andree Raid nendib, et üürituru hea likviidsus ja pakkumiste nappus on viinud üürihinnad tõusule. Kinnisvaraportaali kuulutuste info baasil on korterite üürihinnad võrreldes pandemiaeelse ajaga kasvanud 4–5%, korterite ostu-müügihinnad koguni 15–20%. **Seega on korterite ostu-müügihinnad kerkinud üürihindadest märgatavalt kiiremini, mis lubab prognoosida üürihindade jätkuvat kasvu.** Vaatamata kerkivatele hindadele saab üürikorter olema järjest enamaste inimeste esimene eluaseme-eelistus. Liigse kiirusega tõusvad korterite müügihinnad on endale ostetava kodu muutnud kättesaadatuks. Nii tulebki majandusliku paratamatusena leppida üürikoduga.<sup>48</sup> Aga tuleb meeles pidada, et paratamatus jätab kurbade tagajärgedega ukse taha vähekindlustatud kodanikud ning **põhjus ei peitu mõne spekulatiivse investori tegevuses, vaid süsteemis, kus kinnisvara kallinemine on meie majandusliku toimimise aluspõhi.**

Üks oluline aspekt eluaseme kättesaadavuse parandamisel läbi omandisüsteemi muutmise oleks selle taskukohasus, paindlikkus ja stabiilne hind. Eraomandi alternatiivseid meetodeid käsitleb oma 2019. aasta EKA magistritöös Helena Rummo, kes pakub välja alternatiivse omandivormi osakute näol. **Töö esitab uue lähenemise kinnisvara omamises, kus elanik saab osa planeeringust n-ö aktsiate näol, olles mitte nii jäigalt seotud kindlate ruutmeetritega, vaid kogu tervikuga.** Süsteemi loomisel on lähtutud erinevatest Euroopas toimivatest süsteemidest, nagu Taani korterite osalussüsteem, Rootsi kooperatiivid ning Inglismaa jagatud majandusmudel. Nende põhjal on autor loonud (mitte)omamismudeli, mis tähendab, et sissemakse ning igakuine makse ühikust lähtuvalt tagab elanikule võimaluse planeeringusiseselt vahetada eluaset suurema või väiksema vastu, kattes aegamisi planeeringu ehituskulusid. Kui elanik soovib struktuurist lahkuda, tagastatakse

---

47 P. V. Aureli, Promised Land ...

48 A. Raid, Üürnike poole kaldu olnud üüriturg on tasakaalustumas – City24, 2021, <https://www.city24.ee/et/kinnisvarauudised/16928/uurnike-poole-kaldu-olnud-uuriturg-on-tasakaalustumas> (vaadatud 25.11.21).



talle osaku väärtus. Kui elanik on elupinna väärtuse kinni maksnud, jääb ta planeeringu ülalhoidmiseks maksuma igakuist fikseeritud tasu.<sup>49</sup> Selline lähenemine on üks võimalus, kuidas eluaseme „omamine“ muuta jätkusuutlikuks, laiendades kasutajavälja ja kättesaadavust.

### 1.5. Kellele?

Kõige enam ehitab Eesti ehitussektor elamuid. Aga kellele on need mõeldud? Kinnisvarahindu analüüsides näeme, et taskukohasus on projektide viimane eesmärk. Eelkõige soovitakse toota kinnisvara investeerimiseks või eluaset kiiret elu elavale jõukale keskklassile. Pille Epner kirjeldab ajakirja Maja 96. numbris ilmekalt, kuidas elupindade ja nende asukoha küllusele vaatamata on korterid ühesugused ega arvesta kuigivõrd ühiskonna muutunud vajadustega.

*„Väga jäigalt jälgitakse normi, kus lõviosa kortereid on kahetoalised, väiksem osa kolmetoalised, lisaks paar ühe- ja neljatoalist. Korterite protsentuaalne jaotus ja plaanilahendused korduvad muutumatult arendusest arendusse.“ – Pille Epner<sup>50</sup>*

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium on Eesti eluasemevaldkonna arengukavas 2008–2013 toonud välja probleemid, mille lahendamisele tähelepanu suunati. Arengukava koostamise ajal oli finantsproгноos optimistlikum, kuid majanduskriisi tulemusena olid rahalised laekumised oodatust halvemad ning paljude probleemide lahendamist ei suudetud rahastada<sup>51</sup>. Pööraksin tähelepanu esimesele ja teisele punktile, kus uued loodavad projektid ei arvesta tegelikku kasutajat.

- **eluasemed pole kõigile Eesti elanikele kättesaadavad;**
- **erivajadustele vastavaks kohandatud korterite vähesus;**
  - eluasemefondi amortiseerumine ja kvaliteedi langus;
  - eluasemefondi suured energiakulutused;
  - eluasemekeskonna planeerimise ebaefektiivsus;
  - elanikkonna vähene teadlikkus.<sup>52</sup>

---

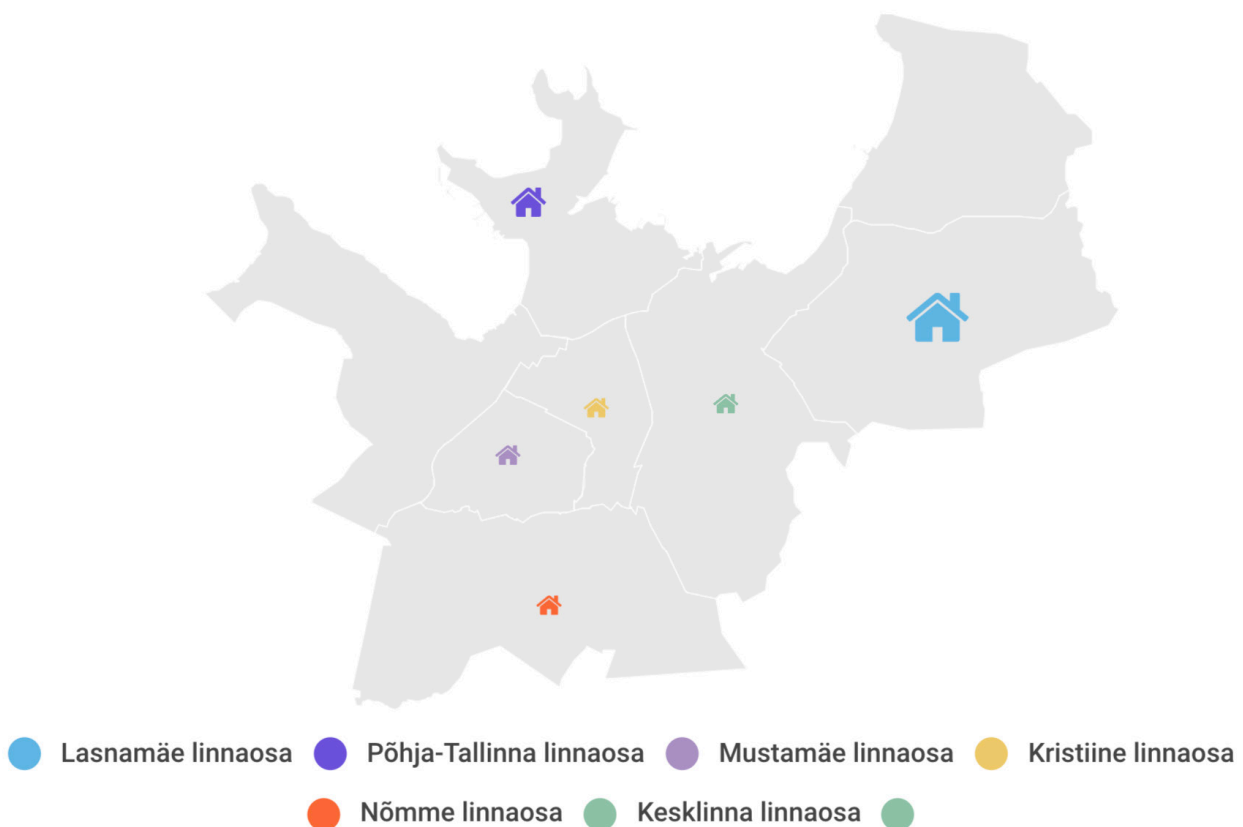
49 H. Rummo, Omandi jäik kindlus. Magistritöö. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, 2019, lk 43–61, [https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/06/Magistrit%C3%B6%C3%B6-tekst\\_26.05.pdf](https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/06/Magistrit%C3%B6%C3%B6-tekst_26.05.pdf)

50 P. Epner, Uued elamise viisid – ajakiri Maja nr 96, 2019, <https://ajakirimaja.ee/pille-epner-ued-elamise-viisid/> (vaadatud 01.10.21).

51 H. Alliksoo, Seosed eluasemega rahulolu ...

52 Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium, Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013, 2008, lk 12–13, [https://energiatalgud.ee/sites/default/files/images\\_sala/9/9d/Eluasemevaldkonna\\_arengukava\\_2008-2013.pdf](https://energiatalgud.ee/sites/default/files/images_sala/9/9d/Eluasemevaldkonna_arengukava_2008-2013.pdf) (vaadatud 05.05.22).

Eluaseme valdkonna arengu finantseeringu mitteleidmise tulemus on nüüd käes. **Munitsipaalkorterite järjekorras on 2500–3500 inimest, ning poliitik Raimond Kaljulaidi sõnul kestab munitsipaaletamispinna probleem juba aastakümneid.** Kuigi seaduse kohaselt peaks Tallinn tagama järjekorras olevatele inimestele elamispinna, ei suuda linn seda teha.<sup>53</sup> Tallinnas paiknevad linnakorterid peaaesjalikult äärelinnas, neist suurem osa asub Lasnamäel (vt joonis 1.10). Munitsipaalmajadele lisaks on linn ehitanud üürimaju ka koostöös erasektoriga, aga ka need asuvad eranditult Lasnamäel.<sup>54</sup> Järgnevate aastate jooksul planeeritavad paarsada korterit ei vähenda põletavat nõudlust soodsate üürikorterite järele. Eelmainitud numbrid illustreerivad, kui väheoluline on üürikorterite probleem riigi tasandil.



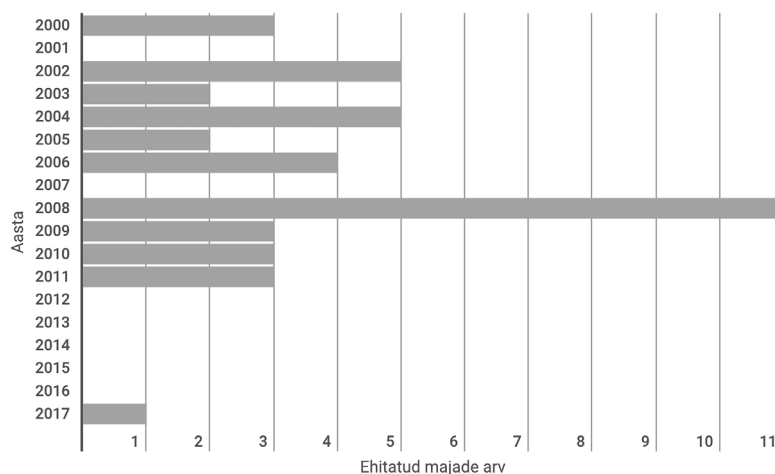
Joonis 1.10 Tallinna munitsipaaletamud ja erasektoriga koostöös ehitatud majad<sup>55</sup>

53 R. Pitšugina, Tallinna munitsipaalkorterite järjekorras on 2500 inimest – ERR, 2020, <https://www.err.ee/1102525/tallinna-munitsipaalkorterite-jarjekorras-on-2500-inimest> (vaadatud 30.01.22).

54 K. Koppel, Ülevaade: lõviosa Tallinna munitsipaalkorteritest asub Lasnamäel – ERR, 2018, <https://www.err.ee/873946/ulevaade-loviosa-tallinna-munitsipaalkorteritest-asub-lasnamael> (vaadatud 30.01.22).

55 Samas.

## Munitsipaalelamuid kerkis kõige enam 2008. aastal



Joonis 1.11 Munitsipaalelamute valmimine aastate lõikes<sup>56</sup>

Taskukohasust defineeritakse riikides ja organisatsioonides erinevalt. **Euroopa Liidu Eurostati statistika väljendab taskukohasust selgelt: selleks, et eluase ja sellega seonduvad kulud ei oleks kodumajapidamisele koormavad, ei tohi neile kuluda üle 40% sissetulekust.** Taskukohasus sõltub tugevalt sissetulekust ja turuhindadest. Kui eluasemele kulutatakse üle 40%, kannatavad selle all elu muud aspektid.<sup>57</sup>

Mõistmaks, kas Tallinna eluasemed on sellest vaatenurgast taskukohased, tuleb läbi viia mõned arvutused. Algametena kasutan Harjumaa mediaanpalka, Tallinna eluaseme keskmist ruutmeetri hinda ja Tallinna eluruumi pinda elaniku kohta ruutmeetrites, kommunaal- ja muudeks majapidamiskuludeks arvestan keskmiselt 200 eurot kuus. Tallinna elanike mediaan-brutopalk 2021. aasta seisuga oli 1493 eurot, mis teeb netopalgaks 1218,8 eurot. Eluaseme ruutmeetri hind oli 2022. aasta aprilli seisuga 14,1 €/m<sup>2</sup>, eluruumi pind elaniku kohta oli 2020. aastal 24,9 m<sup>2</sup><sup>58</sup>. Seega: 14,1 x 24,9 ≈ 351,1 (€), millele lisanduvad kommunaalkulud: 351,1 + 200 = 551,1 (€). Järgnevalt leian, mitu protsenti moodustab see mediaan-netopalgast: (551,1 / 1218,8) x 100 ≈ 45 (%). See tähendab, et **suur osa Tallinna elanikest kulutab eluasemele ja seonduvatele kuludele 45% kogu palgast.**

<sup>56</sup> Samas.

<sup>57</sup> European Commission, Is Housing Affordable?

<sup>58</sup> Statistikaamet, Mediaantöötasu Harju maakonnas – Statistikaamet, 2021, <https://palgad.stat.ee/#> (vaadatud 04.05.22).

Kinnisvaraportaali KV.EE, Eluaseme ruutmeetri hind, [https://www.kv.ee/?graph\\_version=2&act=statsAvgPrice.main&deal\\_type=2&start\\_date\\_year=2022&start\\_date\\_month=1&end\\_date\\_year=2022&end\\_date\\_month=5&county1=1&parish1=1061&city1=0&county2=12&parish2=1063&city2=0](https://www.kv.ee/?graph_version=2&act=statsAvgPrice.main&deal_type=2&start_date_year=2022&start_date_month=1&end_date_year=2022&end_date_month=5&county1=1&parish1=1061&city1=0&county2=12&parish2=1063&city2=0), 2022 (vaadatud 04.05.22).

Tallinna Linnavalitsus, Tallinn arvudes 2021 – Tallinn, 2022, <https://www.tallinn.ee/est/Tallinn-arvudes> (vaadatud 04.05.22).

Miks käsitletakse eluaset võrreldes tervishoiuga poliitiliselt niivõrd erinevas kategoorias? Kas kõigil ei olegi õigus soojale toale? Üürihinnad on sissetulekutega võrreldes kiiresti eest ära liikunud. Kuigi linnade toimimise seisukohalt on oluline kättesaadavus ja võrdsus, ei võimalda kuupalk osadel ühiskonna liikmetel vabalt turult eluaset üürida.<sup>59</sup>

Sellises olukorras on vajalik riigi tugi. 2016. aastal nentis tollane ettevõtlusminister Liisa Oviir, et üürikorterite programm hoogustaks elamuehitust ning võiks olla ühishuvi riigi ja ettevõtjate vahel, kes saavad investeerida nendes piirkondades, kus tööjõudu napib, aga kuhu inimesed kõrgete kinnisvarahindade pärast kolida ei saa. Lääne- ja Põhja-Euroopas moodustavad maksumaksja toel rajatud üürikorterid umbes 20% eluasemefondist, näiteks Soome linnades on riigi abiga rajatud eluase koguni 30–40% turuhinnast madalama hinnaga.<sup>60</sup> Sotsiaalmajanduse vallas on esirinnas Viin, kus linna kontrolli all on koguni 44% kõigist elamispindadest, mis on ka Euroopa standardite mõttes eriline saavutus.<sup>61</sup> Eesti ei pea jõudma Viini tasemele, vaid katma ära esmase vajaduse.

*„Vaba turgu ei huvita mõtestatud regionaalpoliitika, sest ettevõtja tegutseb seal, kus tootlus on kõrgem ja riskid madalamad. Inimesed ei saa aga praegu tihti liikuda sinna, kus neid ootaks sobilik töö, sest uue kodu rajamise võimalused on piiratud. See on turutõrke olukord ning riigi asi on leida sellele lahendus.“ – Liisa Oviir<sup>62</sup>*

Linna üürikorterid on ühetaolised ja katavad enamasti minimaalsed eluvajadused. Puudub terviklik keskkond, mis vastaks nüüdseks mobiilse tööjõu ootustele. Samas suureneb soov eluaset üürida, sest ei soovita siduda ennast pikaajaliselt kindla kinnisvara või laenuga. **Kvaliteetne ja esteetiline elukeskkond peaks olema kättesaadavad kõigile – nii Imavere saeveski töötajale, Valga õpetajale kui ka Tallinna meditsiiniõele.**<sup>63</sup>

## 1.6. Kuidas?

Tallinnas on segregatsioon silmanähtav ja aktuaalne mure. Rahvatervisest raamatuid kirjutanud dr Melody S. Goodman nendib, et segregatsioon tekitab ebavõrdsust nii linnaruumis kui ka kogu riigis. Näiteks on vaesemates piirkondades kehvad avalikud

---

59 Dr. Marietta E. A. Haffner, Housing affordability in the European Union, 2018, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2018/4/downloads/housing-affordability-eu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2018/4/downloads/housing-affordability-eu.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (vaadatud 21.03.22).

60 L. Oviir, Riigi üürikorterid kõrvaldavad turutõrke – Äripäev, 2016, <https://www.aripeev.ee/arvamused/2016/05/10/riigi-uurikorterid-korvaldavad-turutorke> (vaadatud 30.01.22).

61 A. Peacher, In Vienna, public housing is affordable and desirable – Marketplace, 2021, [www.marketplace.org/2021/05/03/in-vienna-public-housing-is-affordable-and-desirable/](http://www.marketplace.org/2021/05/03/in-vienna-public-housing-is-affordable-and-desirable/) (vaadatud 02.02.22).

62 L. Oviir, Riigi üürikorterid ...

63 Samas.

teenused, suurem reostus ja kriminaalne tegevus. Samuti on nendes piirkondades halvem ligipääs tervishoiule ning sellest tulenevalt ka halvemad üldised tervisenäitajad.<sup>64</sup>

2015. aastal avaldatud üleeuroopalise uuringu „Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: Increasing Separation between Poor and Rich“ järgi on **Tallinn koos Madridiga kõige kiiremini segregeeruv pealinn Euroopas**, olles peaaegu kaks korda rohkem segregeerunud kui võrdsemad linnad nagu Oslo ja Praha. Võttes arvesse mõlema riigi sarnast ajalugu, on Läti linnade eluasemete segunemine Tallinnast märgatavalt parem just riigi elamistoetuste ja üürihindade reguleerimise tõttu. Samuti on uuringus Oslo-Stockholmi ja Amsterdami-Viini näitel välja toodud, kuidas planeerimisregulatsioonid saavad tagasi lükata kõne all olevaid struktuurilisi protsesse. Uuringus on ohualana välja toodud peaaesjalikult Tallinna kesklinn, kus on keeruline elamispinda leida just madalama sissetulekuga inimestel.<sup>65</sup> Kesklinna üldplaneeringu lähteülesannete koostamisega soovib Tallinna linn määrata linnaruumilised põhimõtted segregeerumise leevendamiseks. Tallinna linnaplaneerimise ameti koostatud dokumendis on märgitud:

*„Teiste riikide näitel saab välja tuua, et segregeerumist aitab leevendada näiteks madala hinnaga linna üürikorterite hajutamine linnakeskkonnas või erineva hinnatasemega eluasemete kavandamine uusarendustes.“<sup>66</sup>*

Seega on segregeerumise vältimiseks oluline riigi panus üürihindade reguleerimisel ning eluasemetoetusteks. Arhitektina on tähtis luua linnaruumi mitmekesisaid hoonetüpoloogiaid ja ruumilisi võimalusi, mis leevendavad elanike sotsiaalset ja ruumilist lõhestumist. **Tuues taskukohased eluased nii kesklinna kui ka gentrifitseerivatesse piirkondadesse, liigub linn rahvuslikult ja majanduslikult mitmekesisema ja võrdsema ruumi poole.**

---

64 B. J. Bethea, Effects of segregation negatively impact health – The Source, 2013, <https://source.wustl.edu/2013/11/effects-of-segregation-negatively-impact-health/> (vaadatud 10.10.21).

65 S. Musterd jt, Socio-Economic Segregation in European Capital Cities, 2015, lk 15–17.

66 M. Tooming, Tallinn tahab segregeerumise vähendamiseks kesklinna odavamaid kortereid – ERR, 2020, <https://www.err.ee/1095100/tallinn-tahab-segregeerumise-vahendamiseks-kesklinna-odavamaid-kortereid> (vaadatud 25.11.21).



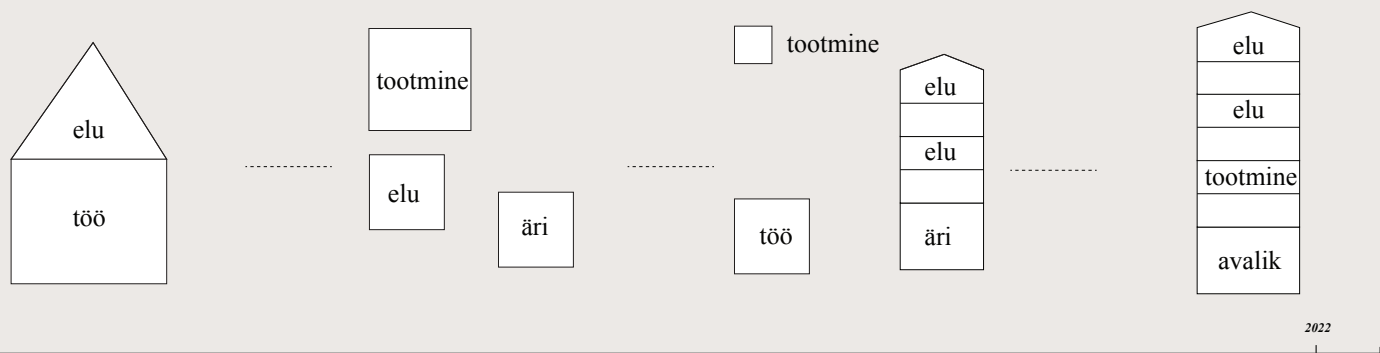
# 02

## *Eluase ja töö fookuses*

## 2. ELUASE JA TÖÖ FOOKUSES

### 2.1. Eluaseme ja töö ajalooline suhe

Elu- ja tööase on ajas korduvalt kokku ja lahku käinud, jõudes taas olukorda, kus neid on aina raskem eristada. Kütid ja korilased kasutasid kodu ainult varjualusena, kuid maaviljeluse oskuse omandamisel ja taludesse koondumisel muutus ka kodu töö tegemise kohaks. Lisaks talutöödele kujunesid välja n-õ kodused tööd, mis olid vajalikud eluaseme hooldamiseks. Viimased on jäänud meiega küll siiani, kuid lahknemine toimus hiljem just tasustatud töö kontekstis industriaalrevolutsiooni ajal. Nagu varem mainitud, olid eluase ja töö tihedalt seotud maal taludes, kuid see tendents süvenes ka linnas. Näiteks olid keskaegsed linnaelanikud juba piisavalt spetsialiseerunud, et kodude esimestest korrustest said majanduslikud üksused. Samuti jagasid kloostri elu- ja tööruume mungad. Varauusajal ilmusid esimesed märgid taaskordsest eluaseme ja töö lahknemisest, mille peamiseks põhjustajaks oli varajane kapitalism. Lahusus süvenes industriaalrevolutsiooniga, mis tõi meid välja tänapäeva, kus enamik töötajatest töötab kodust eemal. Samas viitavad uued trendid taaskord töö- ja elukoha põimumisele (vt joonis 2.1).<sup>67</sup>



Joonis 2.1 Lihtsustatud skeem linna planeeringulistest muutustest, inspireeritud Liina Soosaare magistratöö skeemidest

Elamuehitus poliitilise projektina on peamiselt kapitalismist tulenev nähtus, kuid seda võib esimest korda täheldada juba Vana-Egiptuse tsivilisatsioonis. Keskmise riigi ajajärgul soovisid valitsejad ühendada suured alad Niiluse orus, et teha nendest kolooniad. Selleks koostati suure mahuga planeering, mille tulemusena paigutati eluasemed tihedalt ritta ning eraldati laiade tänavatega. Standardse paigutusega eluase kujutas endast eeskoda, kööki, sisehoovi ja kahte tuba. Ülimalt kompaktne planeering tekitas hulganisti vastukaja, sest väljakaevamistel on leitud, et elanikud muutsid mitmeid ruume ühiseks. See peegeldab elanike soovi vältida täielikult

67 S. Caredda, Part 1: A Brief History of Work – Sergio Carredda, 2020, <https://sergiocaredda.eu/people/future-of-work/part-1-a-brief-history-of-work/> (vaadatud okt 12, 2021).

P. V. Aureli, M. Tattara, Familiar / Unfamiliar, El Croquis 208: Dogma 2002–2021, lk 213.



privaatseid kodutöid ning püüdlust majandada ühiste ressurssidega. **Seega ilmneb tänapäevane eluaseme probleem – valitsuse surve muuta eluaseme üksus läbi reproduktiivsete tegevuste eraldamise privaatseks ning selle elanikepoolne eitus – juba iidse tsivilisatsioonis.**<sup>68</sup>

Industriaalrevolutsiooni-eelse eluaseme projektina on hästi tuntud Augsburgi Fuggerei (1522), mida on peamiselt vorminud kapitalistlikud vaated. 52 majast koosneva elamukompleksi rajamist rahastas üks ajaloo rikkamaid inimesi – pankur Jakob Fugger. Kompleks oli alternatiivne vaestemaja, mille eesmärgiks oli muu hulgas elanikud tööle panna. See saavutati läbi kokkuleppe, et elanik pidi tegema tööd, mitte kerjama. Seejuures oli kogu aasta rent võrdväärne keskmise töölise kuupalgaga. Fuggereis oli võimalik töötada ka kohapealsetes ruumides, kuid peamiselt oli see suunatud just alast väljaspool käivatele töölistele. Kompleks viitas ülimale tööle pühendumisele, kus eluasemed olid loodud puhtalt taastootmiseks. **Fuggeri projekt märgib ajaloos hetke, kus töö muudeti elu mõttega üheks.** Sellest tulenevalt pidid töötamise koht ja kodu olema eraldatud, kuid viimane oli esimese jaoks selgelt abistava funktsiooniga.<sup>69</sup>

Liikudes ajajoonel 200 aastat edasi ja põhja poole, näeme 18. sajandi lõpul Suurbritannias kapitalistlike ideede kinnistumist. Kujuneb arusaam, et efektiivse töö osaks on töötajate heaolu, mistõttu ilmub John Woodilt ajaloo esimene madalama klassi tööliste eluasemete arhitektuuri käsitlev raamat nimega „Habitations of the labourer“ (1778). Selles kirjeldatud majade toad on jagatud vastavalt taastootmist toetavatele kodustele töödele nagu söögitegemine, magamine ja koristamine. Tööle keskenduva ja kokkuhoidva elustiili printsiipe järgiv hoone muutis aga ajapikku olemust. Selle elanikele sai oluliseks selle maja omamine – see oli põhjus, miks üldse oma elu tööle pühendada.<sup>70</sup>

Industriaalrevolutsioonist tingitud linnapopulatsiooni kasv viis töölisklassi heaolu veelgi tähtsamale kohale. Seega jätkas John Woodi tööd Henry Roberts, kes avaldas 1852. aastal brošüüri töölisklassi eluasemetest. Tema brošüür oli spondeeritud ja koostatud koostöös sotsiaalreformijate ja kapitalistide ühendustega. Väljaandes olid visualiseeritud neljaperelised kortermajad, mille üksused olid suunatud perekonnale. Fookuses oli privaatsus naabritest ja toad väljendasid hästi jõudude vahetõrget (nt vanemate tuba oli suurem kui lastetuba). See projekt on hea näide, kuidas elamu proovis töölisklassile ette sööta keskklassi väärtusi, **eelkõige just tuumperekonna põhimõtet, tekitades olukorra, kus mees on tööstustööline ja naine kodus järgmisi tööliseid vormimas.**<sup>71</sup>

---

68 Samas, lk 213.

69 Samas, lk 213–215.

70 Samas, lk 215.

71 Samas, lk 217.

Selline muster oli tavaline juba antiikajal, mil avalik ruum representeeris poliitilist ja ühiskondliku elu ruumi, ning eluase seostus privaatse ja bioloogilise taastootmise ruumiga, mille toimimine sõltus naiste ja orjade kodustest töödest.<sup>72</sup> Suurim erinevus mehe ja naise töö vahel oli töötasu. Majapidamistöid peeti „armastuse tööks“, mida perenaiselt pere huvides oodati ning mis olid tasustamata. Sellise tööjaotuse tõttu tõrjuti kodutüpoloogiast välja muud töised tegevused nagu töökojad või tallid. Inimesed tegid tasustatud tööd mujal, kas põldudel, tehastes või erinevates tööruumides, mis tänaseks päevaks on peamiselt võtnud kontori vormi. Henry Robertsi projektide järele ei olnud aga suurt nõudlust, sest töölised eelistasid elada suures perekonnas, mis sobis paremini lastehoiuks ning haiguse või sissetuleku kaotuse korral.<sup>73</sup>

Sama eesmärki täitis 20. sajandi alguses aedlinna liikumine, kus elamukompleksile (üksikelamu või ridaelamu) lisati privaatne aed. See šabloon kinnitas kiirelt kanda kogu Euroopas, kus ettevõtjad pidasid seda potentsiaaliks. Aedlinna peeti parimaks mudeliks hoida teenuseid ja elurajoone tootmise lähedal. Hea näitena saab välja tuua Hellerau linna Saksamaal, mille üldplaneering (1911) nägi ette eraldatud pereelamuid koos aedadega, et mees saaks tööväliselt aega veeta ja naine taimi kasvatada. Sealjuures elas keskklass suuremates villades ja töölisklass väiksemates elamutes, mis olid taandatud vaid eluks vajalikele funktsioonidele. Elamud kujundanud Heinrich Tessenow'i kavatsus oli muuta keskklassi elamu läbi taandamise taskukohaseks töölisklassile.<sup>74</sup>

Seda mõtet saab edasi arutleda mõistetega nagu mikro- või stuudiokorterid, mis on miniversioon tavalisest pereelamust. Seda tüpoloogiat kritiseeris tugevalt Tšehhoslovakkia arhitekt Karel Teige oma raamatus „The Minimum Dwelling“ ehk „Minimaalne eluase“ 1932. aastal.

*„Väikeste populaarsete korterelamute reform ja kaasajastamine modernse arhitektuuri poolt tegi selgeks, et minimaalse elukoha probleemi ei saa lahendada ainult rikka inimese suurema korteri põrandaplaani vähendamise ja lihtsustamisega, olgu need traditsioonilised või moderniseeritud.“ – Karel Teige<sup>75</sup>*

Teige mainib, et perepõhine eluase on ainus eluaseme võimalus, mis on kõigile ühiskonna liikmetele sobiv ja aktsepteeritud. Sellest tulenev võimalus minimaalsete eluasemete pealt spekulierida loob halva ruumilise kvaliteedi ega suuda lahendada eluasemekriisi. Selle asemel pakub Teige välja alternatiivi, kus inimesed elavad kollektiivses elamus, kus igaüks on toetatud ühe „minimaalse, kuid piisava ja

72 M. Mies, Patriarchy and Accumulation on a World Scale: Women in the International Division of Labor. Zed Books, 2014, lk 74–75.

73 N. Maak, Post-familial communes in Germany. – Harvard Design Magazine nr 41, <http://www.harvarddesignmagazine.org/issues/41/post-familial-communes-in-germany> (vaadatud 13.01.22).

74 P. V. Aureli, M. Tattara, Familiar / Unfamiliar, lk 219.

75 K. Teige, The Minimum Dwelling [1932]. Tlk E. Dluhosch. – The MIT Press, 2002, lk 239.

privaatse elamiskõlbliku ruumiga, kus kõik kodused teenused, nagu majapidamine, söögitegemine ja lastehoid, on kollektiviseeritud.<sup>76</sup> **Teige jaoks ei ole minimaalne eluase korter, vaid ruum, mis on täielikult toetatud teiste teenuste poolt.** Tema ideed olid väga paljuski mõjutatud hotellilikust elamisest ning 19. ja 20. sajandi töölisklassi korteritest Euroopa ja Ameerika linnades. Ta nägi selles tüpoloogias võimalust, mis aitab tänapäevased kodused kohustused muuta jagatud muredeks, kergendades seejuures koduse töö koormat.

Prantsuse sotsiaalteoreetikut Charles Fourier'd vihastasid tärkava kodanluse väärtushinnangud – eraomand, tuumpered, seksuaalsete impulsside allasurumine –, kuid kõige enam mikrokodud, kus iga järgmine oli rämpsem ja rohkem segamini kui eelmine. 19. sajandi alguses arendas teoreetik USA-s falansteeri mõistet, mis pakkus alternatiivi ühepereelamule. 1620 elanikule planeeritud kompleks hõlmas kesktiiba, ühist söögisaali, raamatukogu ja lastehoidu, mis võimaldas naistel töötada. Tema mõjutusi on tunda tänaseni mitmetes kommuunides nagu Bauhausi kool ja Stockholmi Kollektivhuset. Samamoodi arenes 1968. aastal Lääne-Berliinis välja üksus Kommune 1, mis protesteeris tuumperekonna allasuruvate ja fašistlike omaduste vastu, nõudes elanikelt üksteisest sõltuvaks muutumist ja tehes iseseisvuse võimatuks. Selle liikumise peamisi ideid oli olla kuuldav ja rääkida kaasa linnaarengus ning mitte jääda ehitussektori bürokraatia taha ootama.<sup>77</sup>

Ajaloolane Dolores Hayden seadis kahtluse alla koduga seotud naiste eraldatuse, pakkudes välja radikaalsed kodukorralduse mudelid, mis põhinevad majapidamistöode sotsialiseerimisel ja professionaalsemaks muutmisel. Sellised liikumised põhinesid võrdsusel ja solidaarsusel, esitades väljakutse tänapäeval ülistatud privaatsusele. Samuti oli ajast eest 1890. aastatel New Yorki ehitatud koduklubi Chelsea hotell, mis pakkus vallalistele, paaridele ja peredele mitmesuguseid köögita kortereid, mida toetasid kollektiivsed ruumid, nagu salongid, koosolekuruumid ja ühised köögid. Koduklubid võimaldasid inimestel elada madalama üüriga eluasemetes, jagades kollektiivset majapidamist ja elanikevahelist toetust. Need illustreerisid uuenduslikku majandusmudelit, mis põhineb aktsiatega ühisomandil. See tähendab ka, et kõik osanikud osalevad aktiivselt nii projekti koostamisel kui ka hooldamisel.<sup>78</sup>

Eelnevad lõigud illustreerivad, kuidas on töö ja elu aja jooksul suhestunud ning viitab astmelisele progressioonile tänapäevani välja. Samas ilmneb läbiva nähtusena loomulik püüdlus kollektiivsuse poole. **Mitmest eeltoodud näitest koorub välja, et juhtfigureide poolt peale surutav eraldatud elamiskorraldus ei leia rahvalt suurt toetust.** Üks osa sellest on puhas sotsialiseerumine, kuid teine on majapidamistöode jagamine. Kuna need tööd on valitsevate asutuste poolt tahtlikult privatiseeritud ja tasustamata,

---

76 Samas, lk 248.

77 N. Maak, Post-familial communes in Germany.

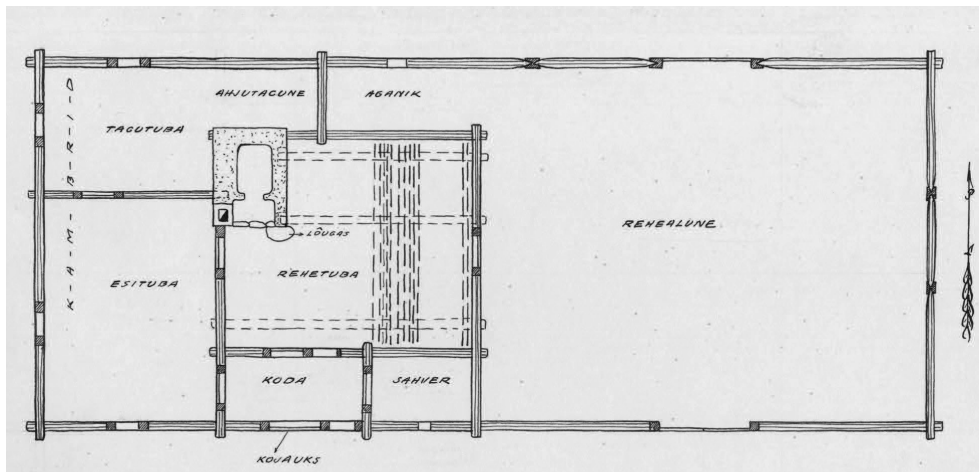
78 P. V. Aureli, Promised Land ...

kergendaks nende tegemist kollektiivne lähenemine ehk koos on kergem.

## 2.2. Eluaseme ja töö suhe Eestis

Kodul on olnud ajas palju tähendusi ja funktsioone: see on olnud nii töö- kui ka elupind, intiimne koht, kuhu minna peale rasket tööpäeva magama. Eluaseme tähenduse muutumise ja selle ajendite vaatlusel tuleb märkida, et eelnevates peatükkides väljatoodud arengusuunad ilmnesisid Eestis ajalise nihkega.

Sajandeid on eestlased elanud rehielamus, koosnedes rehetoast, rehealusest ja ühest või mitmest kambrist. Rehielamut võib pidada elu- ja tootmismudeliks – tegemist oli isemajandava üksusega. Rehetuba piiravad neljast küljest mitmeotstarbelised madalamad ruumid, mille peamine eesmärk oli kaitsta rehetuba külma eest just põhjusel, et rehetuba oli talvisel ajal nii elu- kui ka tööruum (vt joonis 2.2). Seal magati, söödi, suheldi ja tehti tööd. Ümbritsevaid ruume kasutati enamasti töö tegemiseks. Peamisteks tegevusteks hoones olid kangastelgedel kudumine, õmblemine, rätsepatööd, vaipade valmistamine, vilja kuivatamine, rehepeks ja vilja tuulamine.<sup>79</sup> Elamine ja töötamine käisid maapiirkondades käsikäes ning olid ruumiliselt väga tihedalt seotud.



Joonis 2.2 Rehielamu 19. sajandil ja 20. sajandi alguses<sup>80</sup>

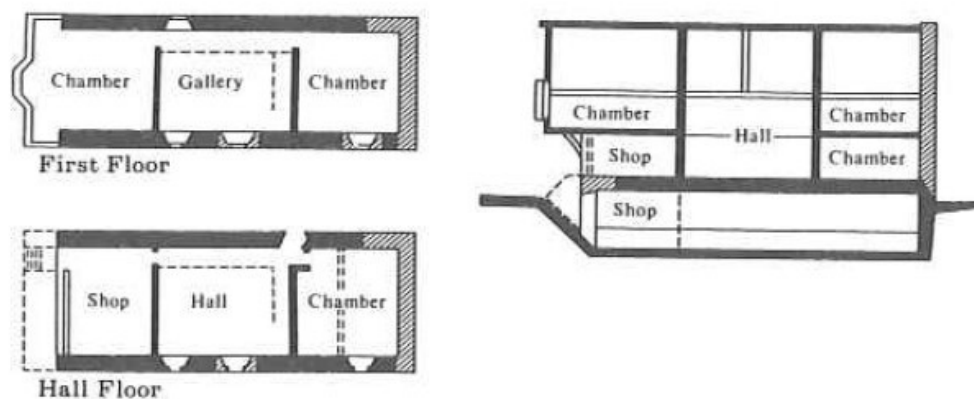
Linnas, kus olid võimul suurkaupmehed, tegeles ülemkiht kaubandusega, keskkiht käsitööga ja alamkiht kõige muuga, sh kiviraiumine, puusepatöö, õllepruulimine, sadamatööd, linnateenindus jpm.<sup>81</sup> Keskaegse linnastruktuuri tihedus ja kaupade kättesaadavus lubas eluasemetel ja inimestel linnades spetsialiseeruda. Seetõttu muutusid hoonete esimesed korrused majanduslikeks üksusteks. Nii kaupmehed

79 E. Saar, Virumaa talurahva aineiline kultuur 19. sajandil ja 20. sajandi alguses, 2017, lk 8-20, <https://www.folklore.ee/tagused/nr67/saar.pdf> (vaadatud 02.02.22).

80 A. Kriiska jt, Eesti ajaloo atlas. Tallinn: Avita, 2006, lk 41–42.

81 Samas.

kui oskustöölised said linnades elada ja töötada ühes hoones (vt joonis 2.3).<sup>82</sup> Linnastruktuuri tihedusest tingituna olid töötamine ja elamine ruumiliselt tugevalt seotud.



Joonis 2.3 Linlase eluase keskaegses Suurbritannias<sup>83</sup>

Eelindustriaalses Eestis toimusid radikaalsed muutused pärast maa liitmist Vene impeeriumiga. Kui varem olid linnade kasvu peamiseks faktoriteks kaubandus ja käsitöö, siis nüüd hakkas tihe linnastruktuur kasvama ja täienema eriti manufaktuuride toel. Rajati uued maakonnakeskused ning hakati töö tõttu linnadesse kolima.<sup>84</sup> Seega mõjutas linnaplaneerimist peamiselt tööstuse paiknemine.

Tööstuse areng tähendas töö tegemist tavaliselt kodust eemal, mis on jäänud töökultuuri normiks siiani.<sup>85</sup> Tööstusrevolutsioon algas Eestis raudteevõrgu rajamisega 1870. aastatel. Perioodil, mil linna tungisid vabrikud, püüti säilitada feodalismiperioodist pärinevat töö- ja elukohtade kompaktsust: **vabrikud ehitati linnade lähedusse ning tööstushoonete kõrvale rajati terved rajoonid tööliste eluasemeteks.** Sellise planeerimissüsteemi alusel tekkisid terved uued linnaosad, kus vaheldusid tööstushooned, elurajoonid ja kommunaalhooned. Ebapiisava linnaplaneerimise tagajärjel muutus linnade struktuur märksa kaotilisemaks ning linnad kaotasid terviklikkuse.<sup>86</sup> Tallinnas on veel säilinud mitmed taolised näited, nagu Balti puuvillavabrik ja Lutheri vabrik.<sup>87</sup>

82 J. Harrison, Changing approaches to the analysis and interpretation of medieval urban houses. – The Post Hole, 2014, <https://www.theposthole.org/read/article/312> (vaadatud 07.01.22).

83 Samas.

84 L. Volkov, Eestimaa asustus. Tallinn: Eesti Raamat, 1980, lk 29–42.

85 S. Caredda, Part 1: A Brief History of Work.

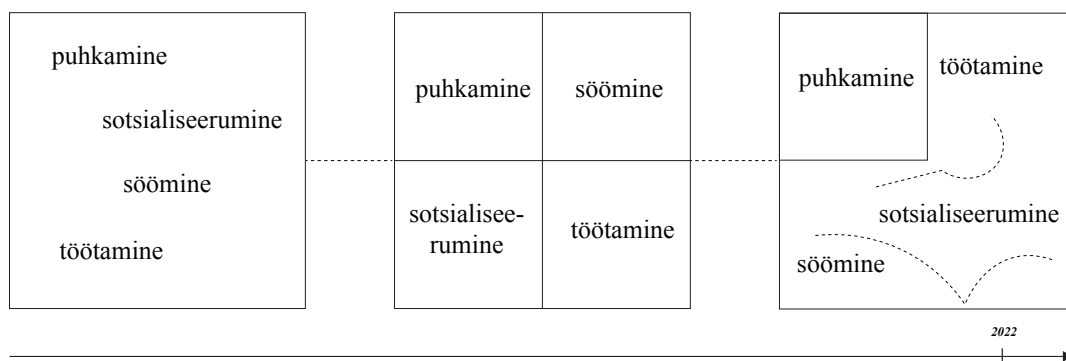
86 L. Volkov, Eestimaa asustus, lk 42–52.

87 R. Neran, Puuvillavabrik tõi Koplisse ka elumajad. – Postimees, 2006, <https://www.postimees.ee/1526753/puuvillavabrik-toi-koplisse-ka-elumajad> (vaadatud 07.01.22).



Tööstus oli nüüd peamine linna planeerimisstruktuuri mõjutav tegur.<sup>88</sup> 20. sajandi alguses tõusid regulatsioonid ning linnade planeerimine tähtsamale kohale: tööstus eraldati elamutest, mis tulenes suuresti häirivatest faktoritest, nagu müra, ning sanitaar-hügieenilistest nõuetest. Maa kõrge hinna tõttu muutus hoonestus kesklinnas tihedaks ning jäi püsima sotsiaalne ja arhitektuurilis-esteetiline kontrast esindusliku kesklinna ja mahajäetud äärerajoonide vahel, mida rõhutas veelgi heakorrastuse taseme erinevus. Linnade kasv ajendas looma uusi ehituslikke struktuure nagu üleminek kõrghoonestusele, mehaanilise transpordi eraldamine jalakäijatest ja funktsionaalne tzoneerimine.<sup>89</sup>

Elu- ja töökoha ruumilist lahknemist tugevdas 20. sajandil eelkõige ühistranspordi, kuid ka auto laialdasem kättesaadavus.<sup>90</sup> Eluasemepuudus, tüüpprojektide kasutamine ja aedlinnastumine tõid kaasa erinevate funktsioonidega rajoonide tekke, nagu magala- (nt Lasnamäe Tallinnas ja Annelinn Tartus), äri- ja kaubanduspiirkonnad ning suburbiad, mistõttu kasutati transporti ühest piirkonnast teise jõudmiseks. **Töölised said elada üha kaugemal töökohast ning linnaruum kaotas pinda teedevõrgustike ja parklate alla.**<sup>91</sup>



Joonis 2.4 Töötamise ja elamise ruumilise suhte muutumine ajas.

### 2.3. Eluaseme ja töö suhe tänapäeval

Kuigi antud magistritöö ajendiks olevad muutused viitavad kontori tähtsuse vähenemisele, on see tänasel päeval siiski peamine koht töö tegemiseks. Mõistmaks selle väljakujunemist, on vajalik avada kontori ajalugu.

88 L. Volkov, Eestimaa asustus, lk 42–52.

89 L. Volkov, Eestimaa asustus, lk 42–52.

90 K. Leetmaa, Eeslinnastumine Tallinna linnaregioonis sotsialismijärgsel perioodil, 2004, lk 31–33, [https://www.researchgate.net/publication/28581215\\_Eeslinnastumine\\_Tallinna\\_linnaregioonis\\_sotsialismijärgsel\\_perioodil](https://www.researchgate.net/publication/28581215_Eeslinnastumine_Tallinna_linnaregioonis_sotsialismijärgsel_perioodil) (vaadatud 05.05.22).

91 M. Sild, Modernistlikud linnaplaanid ja nende tähendus täna – paneel elamurajoonide planeerimine Nõukogude perioodil Lasnamäe ja Annelinna näitel. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikool, 2014, [http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/42779/Sild\\_Marju.pdf](http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/42779/Sild_Marju.pdf) (vaadatud 05.05.22).

### 2.3.1. Kontoriruumide taust

Kontorihooned on tänapäeva linnaruumis tähtsal kohal ja tavaliselt kergesti nähtavad. Samal ajal on kontoripindade pöörane spekulatiivne maht linnades põhjus, miks just kontorihoone on magistritöö kontekstis teistest tööruumidest olulisem.

Üks viis kontori algust defineerida oleks läbi paberi leiutamise, mida alles hiljuti seostati peamiselt kontoritööga. **Teiste sõnadega võib öelda, et ajast, mil kirjutamist hakati kasutama süstemaatiliseks dokumentatsiooniks, on alati eksisteerinud kontorit meenutavad ruumid, näiteks kloostrites ja raamatukogudes.**<sup>92</sup> Ühe näite keskaegsest tööruumist võib leida Sandro Botticelli maalilt „St. Augustine in his Cell“. Taolised ruumid koosnesid lauast, toolist ning riiulitest.<sup>93</sup> Sellist tööruumi võiks kõrvutada 1960. aastatel populaarseks saanud kuubiku tüpoloogiaga, mis arenes välja Ameerika Ühendriikides. Ruum on kolme seina abil ümbritsevast eraldatud ning esiküljele on riputatud kardin.



Joonis 2.5 Sandro Botticelli maal „St. Augustine in his Cell“, 1494<sup>94</sup>

17. sajandil hakkasid üksikud advokaadid, linnakodanikud ning teised professionaalid Pariisis, Londonis ja Amsterdamis töötama kontoriruumides, ent töötamine kodudes jätkus kuni 19. sajandini. Samal ajal viidi suurem administratiivtöö ning diskussioon majanduse ja poliitika üle kohvikutesse, mida on lihtne kõrvutada täna-

92 N. Saval, *Cubed: A Secret History of the Workplace*. – Doubleday, 2014, lk 21.

93 A. Chevez, DJ Huppatz, *The ancient roots of the modern office*, Swinburne University of Technology, 2017, <https://www.bbc.com/worklife/article/20170818-the-ancient-roots-of-the-modern-office> (vaadatud 10.01.22).

94 Joonis 2.5: Wikidata, <https://www.wikidata.org/wiki/Q1114823>

päevase postpandeemilise situatsiooniga.<sup>95</sup> Ehk siis tänaseks oleme teinud kaks ringi kodus ja mitte kodus töötamise vahel.



Joonis 2.6 Londoni kohviku interjäär aastatel 1690–1700<sup>96</sup>

Industrialiseerimine, tehnoloogia areng ning efektiivsuse kasv Suurbritannias ja Ameerika Ühendriikides tootsid rohkem paberitööd kui kunagi varem, luues esimest korda võimaluse infot tehastest jt tootmishoonetest väljapoole kommunikeerida (telegraaf, kirjutusmasin ja telefon). Kirjeldatud areng lahutas valgekraed ja sinikraed eraldi hoonetesse.<sup>97</sup> See muudatus tõi uue tüpoloogiana linnakeskkonnas nähtavale kohale kontoritornid. 1880. aastatel Chicagos kasutusele võetud teraskonstruksioonid lubasid ehitada üha kõrgemaid hooneid, et genereerida maksimaalset tulu. Liftid asendasid trepid ja muutsid liikumise hoonetes kiiremaks. Sealjuures sai kõrgusest ka reklaam.<sup>98</sup> Teise tõuke pilvelõhkujate ehitamiseks annavad majandustsükli te tõusud ja langused, mil kinnisvaraturg üritab vajadusest lähtuvalt kiiresti juurde toota, ent lõpetab alati ületootmisega. Kõrghoone plaanid kajastavad täpselt välja kalkuleeritud maksumuse ja tulu vahekorda. Nagu Barr Ferree 1893. aastal märkis: „A building must pay, or there will be no investor ready with the money to meet its cost.“ Linnadest on saanud kohad, kus hoone on pelgalt äri ja ruum selle kaubaks.<sup>99</sup> **Piirangud hoonetele said peamiseks erinevuseks Euroopa ja Ameerika arhitektuurimaastikul.** Ühendriikides kujundasid reguleerimata hoone kõrgus ning ruumide sügavus tingimused pilvelõhkujatest saadavale kasumile. Samal ajal aitasid

95 Chevez, Huppertz, The ancient roots of the modern office.

96 Joonis 2.6: The British Museum, [https://www.britishmuseum.org/collection/object/P\\_1931-0613-2](https://www.britishmuseum.org/collection/object/P_1931-0613-2)

97 Samas.

98 N. Saval, Cubed, lk 47–48.

99 C. Willis, Form Follows Finance: Skyscrapers and Skylines in New York and Chicago, Princeton Architectural Press, 1995, lk 181–182.

Euroopa linnades kehtestatud kõrgusepiirangud säilitada ajaloolisi linnasiluette.

Siseruumid erinesid peamiselt selle poolest, et Ameerikas jäi domineerima suure korrusepindalaga avatud tayloristlik kontor, Euroopas aga koridori äärde paigutatud suletud kabinetid. Esimeses variandis mahutati küll ühte ruumi palju inimesi, aga vähene privaatsus ning suur müra kahandasid produktiivsust. Klassikaline Euroopa versioon hõlmas endas individuaalseid ruume permanentsete seintega. Ruumid jaotati vastavalt staatusele: tähtsam töötaja hõivab kontori nurgakabineti, millel on kaks akent ja rohkem privaatsust. Kehvemad kabinetid on nurgakabinettide vahel. Sellise tüpoloogia näiteks on Louis Sullivani Wainwrighti hoone (1980).<sup>100</sup> Tööruumide hierarhiat kuvab hästi seriaal „The IT Crowd“ (2006–2013), kus infotehnoloogia osakond töötab keldris, samas kui ülejäänud organisatsiooni liikmed saavad nautida säravat modernset arhitektuuri ja Londonile avanevaid vaateid.



Joonis 2.7 Kuvatõmmis „The IT Crowd“<sup>101</sup>

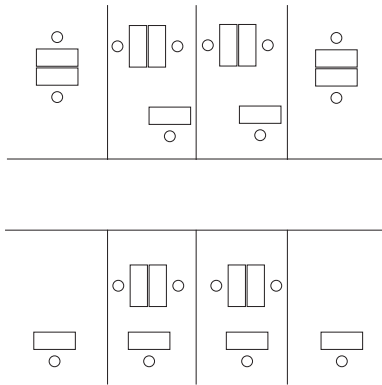
Sotsialistlike väärtuste esilekerkimisel leiutati Saksamaal büroomaastiku tüpoloogia (*Bürolandschaft*), kus ruum jagati erinevateks tsoonideks, et suurendada koostööd, ent tihti päädis see sama probleemiga, mis tayloristlikus avatud plaaniga kontoris. Modulaarsus algas „action“-kontoriga, mis lõi aluse kohandatavatele tööpindadele, nagu lauad ja liigutatav mööbel. Strukturalistlik kontor Euroopas oli „action“-kontori julge lahendus, mis soovis edendada demokraatlikku ja võrdsust propageerivat ruumi, tuues sotsiaalse ruumi kõrval tähtsale kohale individuaalse ning jättes paindlikkuse nimetatud tüpoloogias tagaplaanile. Disainer Robert Propsti poolt mööblitootja Herman Millerile loodud kuubikutest hakati kontorites looma nn kuubikufarme – need olid odavad, kerged ja pakkisid võimalikult palju inimesi kokku.<sup>102</sup> Vaatamata nende ruumilistele muutustele on nende funktsioon ja idee püsinud ajas vankumatult sama.

100 K. Anton, *History of The Office*, Politecnico di Milano, 2015, <https://www.scribd.com/document/473706946/Book-History-of-the-Office> (vaadatud 04.10.2021).

101 Joonis 2.8: Samas.

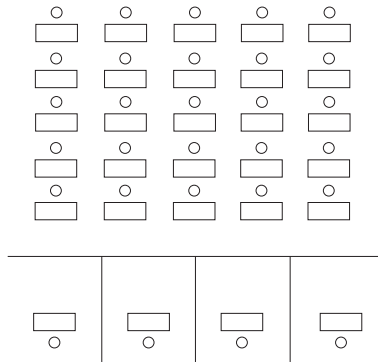
102 Samas.

1. klassikaline kontor



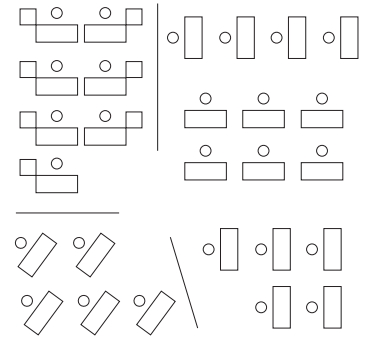
Jack Conway. The Easiest Way. 1931

2. Taylorism - 1904



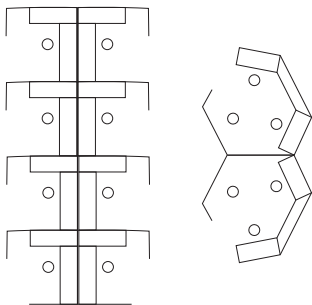
John V. A. Weaver, King Vidor. The Crowd. 1928

3. bürolandschaft 1960



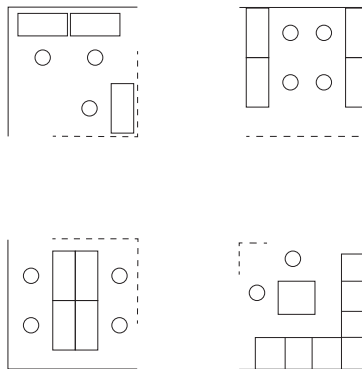
Billy Wilder. The Apartment. 1960

4. "action" kontor 1964



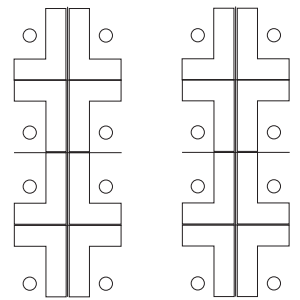
"Action Office II in action.

5. strukturalistlik kontor



Jacques Tati. Playtime. 1967

6. kuubiku farm 1980



Steven Lisberger. Tron. 1982

Joonis 2.8 Tööruumide muutuste skeem



Rem Koolhaas kõneleb kontorihoonete tüpoloogias raamatus „S, M, L, XL“, tuues välja nende geneerilisuse ja isikupäratuse, mis loob olukorra, kus hoonet saab iseloomustada matemaatiliste vormide abil. Ruume iseloomustab primitiivsus ja omadusetus, mida tugevdab paljusid ja kordus. See on ruum, mille südamik hõlmab kõike hoone toimimiseks vajalikku, mis on aga silma alt eemaldatud, et teha ruumi tühjusele ja muutusteta olekule. Ruum ilma omadusteta muudab ka hoone arhitekti tähtsusetuks ja unustatuks. Samamoodi esitab ta küsimuse ruumi kasutaja kohta. Kas isikupäratu ruum muudab ka selle kasutaja sisutihjaks?<sup>103</sup>

*„Keskond, mis ei nõudnud midagi ja andis kõik, oli järsult saanud identideeti minetavaks põrgulikuks masinaks“ – Rem Koolhaas<sup>104</sup>*

Sellel põhjal suudab pilvelõhkujate kogus ajaloolisi linnu tundmatuseni muuta. **Omadusteta arhitektuur võtab üle omadustega ruumi ning muudab selle eristamatuks. Kesklinnad on defineeritud kvantiteedi, mitte kvaliteedi järgi. Keskus ei ole unikaalne, vaid universaalne.** Koolhaas kirjeldab seda olukorda arhitektuuriajaloo lõpuna.<sup>105</sup> Kontoritüpoloogia kogunemine ühte piirkonda moodustab täna eksklusivse ärikvartali asemel kummitusliku monokultuurse seisundi. Linna südames seisvad tornid ei ole enam relevantid ega mõjusad, vaid nõuavad mitmekesisemat ja kohati radikaalset linnaruumilist muudatust.

### 2.3.2. Viimased muutused töö- ja eluasemetes

Praegune olukord on muutumas läbi ajalise ja kohalise paindlikkuse ehk ettevõtte kolivad aina enam virtuaalreaalsusesse, vähendades sõltuvust otsesest tööpaigast.<sup>106</sup> Samuti on arendatud välja uued tööruumi tüpoloogiad, nagu ühistöötamisruumid (*co-working*) ning tegevuspõhine kontor (*activity-based working*). Mõlemad toimivad printsibil, et inimesed liiguvad kodust tööruumi oma vabalt valitud ajal. Tegevuspõhine kontor põhineb ruumi kokkuhoiul, sest igale töötajale ei planeerita ühte kindlat kohta. Nii vähendatakse võimalust, et ruumid seisavad kasutuseta. Sellist meetodit on rakendatud Eestis näiteks Riigi Kinnisvara peahoones, kus 100 töötaja kohta on arvestatud 85 tööpaika. Katses võib järeldada, et pinnaefektiivsust saaks tõsta veelgi, sest tühjana seisvaid ruume on palju.<sup>107</sup>

Tegevuspõhisele kontorile üleminek on varasemate uuringute põhjal tulemuslikkuse ja töökeskkonna rahulolu mõttes tervikuna pigem edukas, iseäranis suureneb töötajate rahulolu. Siinkohal leidub kindlasti ka kriitikat, sest taolises kontoris võib sõltuvalt inimese isiksusest tekkida juurtetu ja ebakindel tunne, mida põhjustab iga

103 R. Koolhaas, B. Mau, S,M,L,XL. Monacelli Press, 1995, lk 335–350.

104 Samas, lk 346.

105 Samas, lk 335–350.

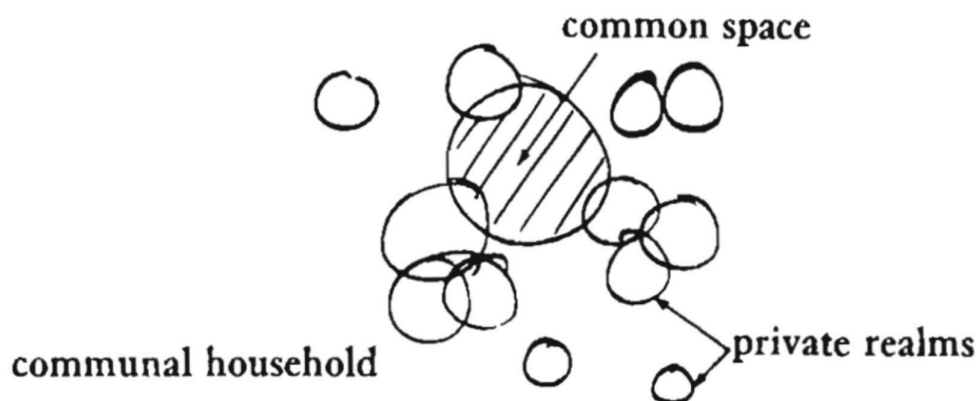
106 S. Caredda, Part 1: A Brief History of Work.

107 K. Komissarov, suuline vestlus Riigi Kinnisvara arhitektiga. Märkmed autori valduses.

päev uuesti sisseelamine.<sup>108</sup>

Paralleelselt töökoha transformatsiooniga on muutumas ka eluasemed. Kuigi tänapäeval on sotsiaalselt laialdaselt aktsepteeritud standardiks jätkuvalt tuumperekond, on keeruline defineerida ühest perekonna mõistet. Seda tõestab standardsete perekondade väike osakaal suurlinnades nagu Berliin ja München. Tuumperekond, mis traditsiooniliselt koosneb kahest vanemast ja vähemalt ühest lapsest, on mainitud suurlinnades marginaalne rühm (2013. aastal ainult 14–20% kõikidest majapidamistest). Samal ajal ei avaldu need numbrid mingil moel eluasemepoliitikas. Riikide toetuste peamine eesmärk on toota niipalju pindu kui võimalik, hoolimata eluasemetes toimuvast ehk eirates sotsiaalseid ja ühiskondlikke muutusi, mis peaksid hoonetes kajastuma.<sup>109</sup>

Tuumperekonna mudelil on puudujääke, kuna see ei rahulda individuaalses kontekstis sotsiaalseid vajadusi. **Ideaalis võiks majapidamises olla vähemalt tosin inimest, kes pakuvad üksteisele tuge, kuna tuumperekonnas ei leidu seda piisavalt.** Seega on tähtis, et väiksemad taolised pereüksused looksid sidemeid neid ümbritsevate üksikute inimeste ja koosolevate paaridega, et moodustada n-ö suurem perekond kümnekonna inimesega. Sealjuures peab eluase pakkuma privaatsust ja kommunaalsust vastavalt iga pereüksuse vajadusele, muidu ei pruugi selline mudel töötada.<sup>110</sup>



Joonis 2.9 Privaatsete ja jagatud osade vahekord ühises majapidamises<sup>111</sup>

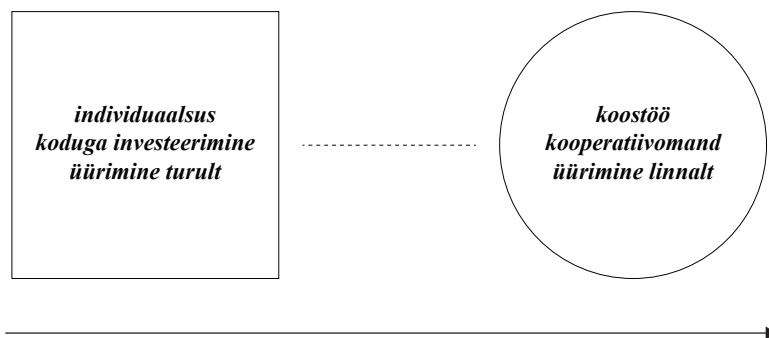
108 L. Hääl, A. Aidla, Tegevuspõhine kontor – kas iga uus on parem kui vana? – Sirp, 2019, <https://www.sirp.ee/s1-artiklid/c21-teadus/tegevuspohine-kontor-kas-iga-uus-on-parem-kui-vana/> (vaadatud 04.02.22).

109 N. Maak, Post-familial communes in Germany.

110 C. Alexander jt, The Pattern Language. New York Oxford University Press, 1977, lk 376–380.

111 Joonis 2.10: Samas.

Erinevad vähem traditsioonilised elamisvormid, nagu üksikvanemad, vabaabielud ning muud kooseluvormid vajavad kardinaalselt erinevaid tingimusi. Riikides, kus majanduslik tase on kõrgem, on üha sagedasemad ainult ühest inimesest koosnevad leibkonnad<sup>112</sup>. Pandeemiast tingitud kodus töötamine on samuti suurendanud nõudlust sotsiaalsema eluaseme järgi, mistõttu on üles kerkinud vajadus luua hetkel domineerivale elamutüpoloogiale alternatiive. Arusaam, et jagamist ei pea enam pidama hädavajalikuks, vaid pigem linnaelu kasulikuks küljeks, on muutumas laialdasemaks.



Joonis 2.10 Eluasemega seonduvad võimalikud muutused tulevikus

112 F. O'Sullivan, Where Europeans Are Most Likely to Be Single vs. Married – Bloomberg, 2015, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2015-10-14/maps-of-where-europeans-are-more-likely-to-be-single-instead-of-married> (vaadatud 13.01.22).



# 03

## *Kaasaegsetest ruumidest ja elamisvormidest*



### 3. KAASAEGETEST RUUMIDEST JA ELAMISVORMIDEST

*Kuidas peaksime kaasaegses linnas elama, töötama, suhtlema ja liikuma, et jätkuks ressursi ja ruumi täisväärtuslikuks eluks kõigile linnakodanikele?  
Kuidas sotsiaalsetest ja tehnoloogilistest muutustest tulenevat kontoripinna alakasutust tühjalt seisvate hoonete näol ümber mõtestada, et eelnevale küsimusele vastata?*

20. sajandil kerkis individualism esile nii intellektuaalses kui ka poliitilises mõtlemises ning kajastus loogilise jätkuna majanduslikes institutsioonides. Sellest ajast peale väärtustatakse iseseisvust igas elu aspektis, ka eluasemes. Eelnevalt arutletud probleemid, nagu ühiskondliku kokkuleppe haprus, individualism ning taskukohaste eluasemete kriitiline seis, on jaganud inimesed sotsiaalmajanduslikult erinevatesse rühmadesse ja linnaruumidesse. Postpandeemilise ühiskonna väärtused peaksid tegema hüppe edasi, et linnakodanikud tunneksid ennast olulise osana suuremast grupist. Üksikisiku majanduslik olukord ei tohiks defineerida tema baasvajaduste rahuldamist. See toob päevakorda põlvkondadevahelise ja kõigile kättesaadava linnaruumi, mida teistega jagada. **Kui linn on tihedalt kokku põimunud erinevatest funktsioonidest, peaks ka elu selle sees olema tihe ja kommunikeeriv.** Arusaam jagamisest ja vahetamisest peaks levima kõikidesse eluvaldkondadesse.

Täna mõistavad arendajad jagamismajandust kui tulusat ärimudelit, mida on võimalik tõhusalt ära kasutada. Sellised projektid nagu The Collective Old Oak Londonis ning WeLive New Yorgis ja Washingtonis on ennast brändinud kui kooselamise tüpoloogiat, mis „ravib“ taskukohase eluaseme kriisi. Iroonilisel kombel peavad nende hoonete kasutajad elama ~ 10 m<sup>2</sup> mikrokorterites ning selle ühe toa eest maksavad nad iga kuu 1296–1582 eurot. See ei ole jätkusuutlik ega piisav ruum ühele inimesele pikemaks eluperioodiks. Selline ruum defineerib selgelt oma kliendi: mobiilne noor, kes nõuab paindlikkust ja kõikide funktsioonide olemasolu ühes kohas ning suudab maksta kopsakat renti. Hannah Wheatley, eluaseme valdkonna teadlane, sõnastab hästi kahe tihti segamini aetud mõiste nagu *co-living* (koos elamine) ja *co-housing* (ühine elamine) olemust tänapäeval.<sup>113</sup>

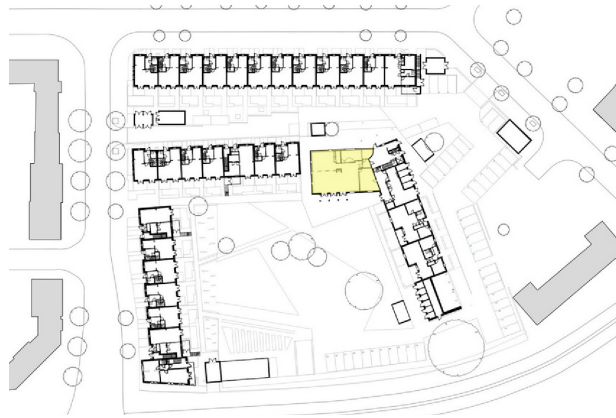
*„Koos elamine on uus viis arendajatel juba katkisest elamuturust veelgi kasumit välja pigistada. Ühine elamine on aga oma puhtaimas vormis seal elava kommuuni võimalus enda elamut majandada.“ – Hannah Wheatly<sup>114</sup>*

Sellised arendused ei hõlma kollektiivse elu sotsiaalset sisu, arwab teadlane ja disainer Matthew Stewart, lisades, et kõne all olev radikaalne lahendus ei ole tõsiseltvõetav alternatiiv. Stewart viitab Karel Teige 1932. aasta teooriale „minimaalsest

113 W. Coldwell, 'Co-living': the end of urban loneliness – or cynical corporate dormitories? – The Guardian, 2019, <https://www.theguardian.com/cities/2019/sep/03/co-living-the-end-of-urban-loneliness-or-cynical-corporate-dormitories> (vaadatud 02.02.22).

114 Samas.

eluasemest“, kus välja pakutud tüpologia ei ole suunatud spetsiifilisele rühmale nagu noored professionaalid, vaid kaasab erinevaid generatsioone ja klasse, et demokratiseerida eluase ja restructureerida see kollektiivse kodutöö ümber.<sup>115</sup> Hoopis paremaks näiteks kollektiivsusest saab tuua Marmalade Lane'i Cambridge'is, kus saavad kokku mitu põlvkonda, kes osalesid projekteerimisprotsessides, kujundades ise oma elukeskkonda. Erinevate suurustega korterid rahuldavad erinevate eluviiside vajadused, samal ajal on elanikel võimalik saada kokku maja keskosas, kus saab koos süüa, mängida ja suhelda. Samuti on neil ühised pesuruumid, jõusaal, koosolekuruumid ja aed, mida ühiselt hallatakse.<sup>116</sup>



Joonis 3.1 Marmalade Lane'i kooperatiiv, ühisalad on markeeritud kollasega<sup>117</sup>



Joonis 3.2 Marmalade Lane'i kooperatiivi ühisala<sup>118</sup>

115 W. Coldwell, 'Co-living': the end of urban loneliness – or cynical corporate dormitories? – The Guardian, 2019, <https://www.theguardian.com/cities/2019/sep/03/co-living-the-end-of-urban-loneliness-or-cynical-corporate-dormitories> (vaadatud 02.02.22).

116 O. Wainwright, Marmalade Lane: the car-free, triple-glazed, 42-house oasis – The Guardian, 2019, <https://www.theguardian.com/artanddesign/2019/may/08/marmalade-lane-co-housing-cambridge> (vaadatud 02.02.22).

117 Joonis 3.1: Archdaily, 2018, <https://www.archdaily.com/918201/marmalade-lane-cohousing-development-mole-architects>.

118 Joonis 3.2: Samas.

### 3.1. Kogukonna juhitud elamumajandus

*„Suure tõenäosusega saavad koostöös valmivad eluasememudelid üha olulisemaks, sest need sisaldavad endas vastastikuse toetuse ja solidaarsuse elemente, mida paljud inimesed linnades tegelikult vajavad.“ – Michalis Goudis, Housing Europe'i kommunikatsioonidirektor.<sup>119</sup>*

Eesti keeles on väga vähe vasteid kogukonnapõhisele elamumajandusele. Inglise keeles kasutatavad väljendid *collective, collaborative, resident-led, participative and self-organised housing, cohousing, social production of housing, self-construction* iseloomustavad kõik kollektiivset loomingu- ja otsustamisprotsessis osalemist. Koostööl põhinevad eluasemed on täienduseks riigi poolt ehitatud taskukohastele eluasemetele ning **lisaks soodsale hinnale peegeldavad need mitmeid tänapäeva ühiskonna trende, näiteks vajadust kogukondliku elu järele, sotsiaalset kaasatust, võrdõiguslikkust ning keskkonnahoidu**. Sellised eluasememudelid on saanud oluliseks nähtuseks linnaühiskondades, **kandes endas solidaarsusmajandust, eetilist rahastamist ja kaasavat disaini**.<sup>120</sup>

Eeltoodud elamutüüpide seas on levinuimaks vormiks 20. sajandil alguse saanud eluasemekooperatiivid. Näiteks Šveitsis Zürichis on ligikaudu 35 000 kooperatiivselt hallatavat eluaset ning 25% kõikidest üürikorteritest on mittetulunduslikud. Sinna alla kuuluvad väga erineva suuruse ja projektiga korterid, millest osa toimib ka ruumijagamise põhimõttel. Kooperatiivide konkurentsiks hoidmiseks pakub riik neile erinevaid toetusmeetmeid, laenukäendusi, omakapitali toetust jm finantsabi. Teiseks koostööl põhinevaks levinud eluasememudeliks on 1960ndatel välja kujunenud CLT (*Community Land Trust*), mille peamine eesmärk on kaitsta maad ja eluasememajandust kinnisvaraspekulatsioonide eest. Selle peamine mehhanism on kõigepealt maa omandamine, mis renditakse seejärel pikaajalise lepinguga maatükil elama asuvatele koduomanikele. See aitab alles hoida maaomandit ning tagab müüdavate eluasemete fikseeritud ja taskukohase hinna. Erinevalt teistest mudelitest nõuab CLT ainult algset investeeringut maa ostmisel ja eluhoone ehitamisel või renoveerimisel. Hinnad hoiab madalal ka asjaolu, et eluaset on võimalik müüa fikseeritult kuni 25-protsendilise kasumiga. Lisaks on CLT haldamismudel demokraatlik, kuna selles osalevad avalik sektor, elanikud ja MTÜde esindajad. Sealjuures haritakse elanikke hoone majandamise ja arendamise koha pealt. CLT mudel on kasutuses juba mitmes Euroopa riigis, näiteks on neid Inglismaal 109, Prantsusmaal 22 ja Belgias 4, kuid taolised projektid on loomisfaasis ka Iirimaal, Hollandis ja Saksamaal.<sup>121</sup>

---

119 L. Colini, L. Polyak, Community-led housing – a key ingredient of urban housing policy – URBACT, 2020, <https://urbact.eu/community-led-housing-key-ingredient> (vaadatud 02.02.22).

120 Samas.

121 Samas.

### 3.2. Kooperatiivi defineerimine läbi näidete

Järgnevad näited avavad ühisomandi, ühiskasutuse ja kogukonnana ehitamise erinevaid viise, hõlmates nii avalikku ruumi kui ka hoonepõhiseid ideid ning illustreerides kaasamist, demokraatiat, stabiilsust ja vastupidavust. Näited ei ole kronoloogilises järjestuses ning hõlmavad peamiselt Euroopa arhitektuurimaastikku.

Venemaa esimene ühiselamu, 1930. aastal valminud Moisei Ginzburgi projekteeritud hoone nimega Narkomfin asus Moskvast. Stiililt puhas konstruktivism esindas radikaalselt sotsialistlikke ideid. Hoone oli jagatud horisontaalselt kaheks: **madalamatel korrustel olid suured korterid peredele ning ülemistel korrustel ühetoalised korterid vallalistele ja lasteta peredele.** Need soodustasid üleminekut kollektiivsemale elamisviisile, mis ei põhine pelgalt perekesksusel. Neid ruume teenindasid kõrvalasuv jõusaal, köögi- ja söögisaalid, lastehoid ja raamatukogu, mis lihtsustasid tööd, prioriseerides selgelt kiiret elutempot.<sup>122</sup> Uus elustiil nõudis ka uut arhitektuuri.

Rootsis 1930ndatel tekkinud vajadus teistmoodi eluruumide järele tõi rootsi keelde isegi uue sõna *kollektivhus* (sõna-sõnalt „kollektiivhoone“). Rootsi esimese kollektiivmaja projekteeris Sven Markelius 1935. aastal. Selle esimesel korrusel paiknesid lasteaed ja restoran – **eesmärk oli vähendada naiste kodutöid, et nad saaksid töötada ka peale abiellumist ja laste saamist.** Eluruume oli mitmetes suurustes, et tagada erinevate vajaduste rahuldamine.<sup>123</sup>



Joonis 3.3 Narkomfin Moskvast (1930)<sup>124</sup>



Joonis 3.4 Kollektivhuset Rootsis (1935)<sup>125</sup>

122 A. Vronskaya, Making sense of Narkomfin – The Architectural Review, 2017, <https://www.architectural-review.com/essays/making-sense-of-narkomfin> (vaadatud 29.01.22).

123 D. U. Vestbro, Cohousing in Sweden, History and present situation – Issuu, 2014, [https://issuu.com/polosnow/docs/cohousing\\_in\\_sweden\\_\\_history\\_and\\_pr](https://issuu.com/polosnow/docs/cohousing_in_sweden__history_and_pr) (vaadatud 05.05.22).

124 Joonis 3.3: The Architectural review, 2017, <https://www.architectural-review.com/essays/making-sense-of-narkomfin>

125 Joonis 3.4: Archipicture, [http://www.archipicture.eu/Architekten/Sweden/Markelius%20Sven/Sven%20Marelius\\_Kollektivhuset%20Stockholm%201.html](http://www.archipicture.eu/Architekten/Sweden/Markelius%20Sven/Sven%20Marelius_Kollektivhuset%20Stockholm%201.html)

2015. aastal Zürichis valminud Euroopa ambitsioonikamaid kooperatiivse eluaseme projekte nimega Mehr als Wohnen (r ohkem kui elamine) koosneb 13. hooneblokist, mis on saavutanud oma paiknemisega linnaliku tiheduse. Esimesed korrused on mõeldud kollektiivsetele ruumidele ja kohalikele teenustele/äridele, nagu lastehoid, ühistööruumid, spordisaalid, kauplused ja ühised vabaajaruumid. **Kõikidele elanikele on saadaval 10 mitteärilist ühiskasutatavat ruumi, mille funktsiooni määravad elanikud ise.** Esimese korruse avatus muudab elukorralduse läbipaistvaks ja kaasavaks. Oluline oli jätta mõned ruumid vabaks ja elanike enda defineerida. Koostööd on tehtud paljude avalike organisatsioonidega, et toetada noori ja eakaid.

126



Joonis 3.5 Mehr Als Wohnen, ühisalad on markeeritud kollasega<sup>127</sup>



Joonis 3.6 Mehr Als Wohneni ühisruum<sup>128</sup>

126 A. Odermatt, A vision becomes reality—10 years lessons learned, Mehr als Wohnen, Cooperative More Than Housing 2007–2017, 2017, lk 15–17, [https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/Broschuere\\_maw\\_engl\\_inhalt\\_def\\_181004.pdf](https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/Broschuere_maw_engl_inhalt_def_181004.pdf) (vaadatud 05.05.22).

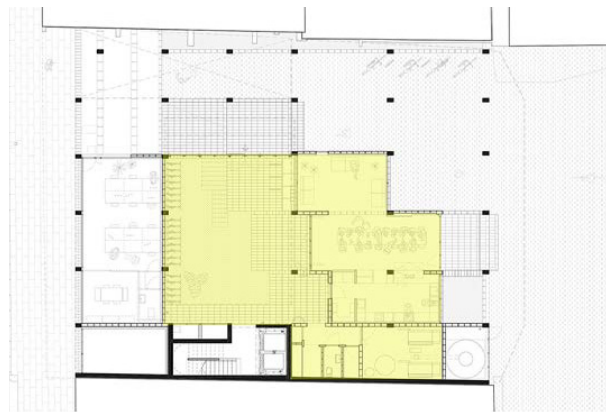
Premio Europeo di Architettura Matilde Baffa Ugo Rivolta, Hunziker Areal, [http://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio\\_page/18\\_hunziker-areal-housing-cooperative-mehr-als-wohnen/](http://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/18_hunziker-areal-housing-cooperative-mehr-als-wohnen/) (vaadatud 03.02.22).

127 Joonis 3.5: S. Brysch, 2019, [https://www.researchgate.net/publication/336011563\\_Reinterpreting\\_Existenzminimum\\_in\\_Contemporary\\_Affordable\\_Housing\\_Solutions](https://www.researchgate.net/publication/336011563_Reinterpreting_Existenzminimum_in_Contemporary_Affordable_Housing_Solutions)

128 Joonis 3.6: Johannes Marburg, <http://www.johannesmarburg.com/index.php?id=2>



2019. aastal valminud La Borda elamukooperatiiv on moodustunud selle liikmete initsiatiivil, et pääseda ligi mittespekulatiivsele eluasemele. Projekt asub avalikul munitsipaalmaal, mis on rendilepinguga antud kooperatiivi käsutusse 75 aastaks. Erinevate suurustega korterid ja kogukonnaruumid loovad tasakaalu privaatse ja avaliku vahel. Köök-söögituba, pesuruum, mitmeotstarbeline ruum, ruum külalistele, hooldusruum, panipaik ning välis- ja poolvälisruumid, nagu terrass ja katused, edendavad naabrite omavahelist suhtlemist. Kõik need on liigendatud ümber keskse sisehoovi – suure kommunikatsiooniruumi.<sup>129</sup>



Joonis 3.7 La Borda kooperatiivi 1. korrus, ühisruumid on markeeritud kollasega<sup>130</sup>



Joonis 3.8 La Borda kooperatiivi ühisruum<sup>131</sup>

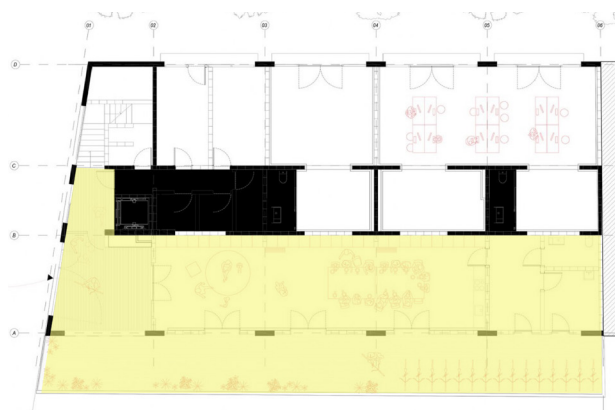
129 C. Ott, La Borda / Lacol – ArchDaily, 2019, <https://www.archdaily.com/922184/la-borda-lacol> (vaadatud 02.02.22).

130 Joonis 3.7: S. Brysch ...

131 Joonis 3.8: Archdaily, <https://www.archdaily.com/922184/la-borda-lacol>



Arhitektuuribürool Lacol on valminud sisult sarnane projekt La Balma, mis tuleneb Barcelona väikesest taskukohaste eluasemete valikust – viimased moodustavad kõigist eluasemetest vaid 3%. **Lacol pöörab suurt tähelepanu energiasäästlikkusele, mistõttu on La Balma hoonete energiakulud tavapärasest üle 50% väiksemad.** Fookuses on kolm sotsiaalset sfääri: naabruskond, kogukond ja eluase, mis tähendab hoone avamist ka naabritele. Kogukonnaruumid ja avatus peaksid parandama inimsuhteid, soodustades spontaansid kohtumisi ja koostöötegevusi kogu hoones. Esimesel korrusel on ühiskööök-söögituba, ruumid jalgratastele/töökojale, fuajee ja kaks äripinda. Ülejäänud ühiskasutusega ruumid, nagu mitmeotstarbeline ruum, lugemisruum, külalistetoad, hooldusruum, pesuruum ja 300 m<sup>2</sup> suurune terrass, on jaotatud korruste peale laiali. Eluasemeid on võimalik erinevate jaotuste abil kasutada või sulgeda, see muudab ruumide kasutuse paindlikuks ning jätab ruumi privaatsuse ja kollektiivsuse elanike endi otsustada.<sup>132</sup>



Joonis 3.9 La Balma kooperatiivi 1. korrus, ühisruumid on markeeritud kollasega<sup>133</sup>



Joonis 3.10 La Balma kooperatiivi ühisalad perimeetralsel rõdul<sup>134</sup>

132 Lacol, La Balma cooperative housing, 2017, <http://www.lacol.coop/projectes/la-balma/> (vaadatud 05.02.22).

133 Joonis 4.9: S. Brysch ...

134 Joonis 4.10: Lacol.

**Zürichit võib nimetada kooperatiivse arendamise suurimaks eeskujuks: sellised eluasemed moodustavad 18% korterite kogumahust**, leevendades seejuures nii taskukohase eluaseme kui ka segregatsiooni probleeme.<sup>135</sup> Jätkusuutlik arendusoskus tuleneb nende 100-aastasest kogemusest. Zürichi Kalkbreite on silmapaistev näide elanike demograafilisest mitmekesisusest, kooperatiivis tegutsevad kool, lastehoid ja söögikohad.<sup>136</sup> Eluasemetes on 7 paindlikku ruumi, mida saab kasutada kohtumisteks, seminarideks või spordisaalina ning külalisteruumidena, sealhulgas väliskülalistele rentida. Kobarkorterid annavad võimaluse elada koos, pakkudes samas igapäevasele piisavalt privaatset ruumi. Iga väike korter koos vannitoa ja köögiga on kompaktne ja kohandatud ühe inimese vajadustele (26–45 m<sup>2</sup>). Üheksa teise väikese korteriga ühine köök-elutuba on osa kogukonnaelu toetavast kontseptsioonist. Tüpoloogia toetab iseseisvat toimetulekut kõrge eani ning segu erineva tegevusala, vanuse ja huvidega elanikest.<sup>137</sup>



Joonis 3.11 Kalkbreite kooperatiivi roheline siseaed ja kasulikud katusepinnad<sup>138</sup>

---

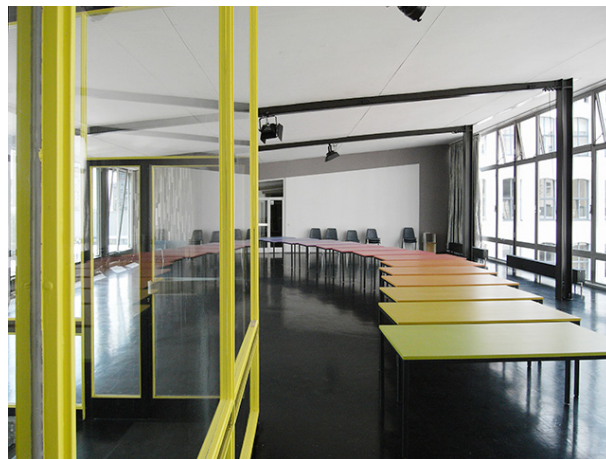
135 N. De Vries, The Kalkbreite: Participative housing planning in Zurich – Shareable, 2020, <https://www.shareable.net/the-kalkbreite-participative-housing-planning-in-zurich/> (vaadatud 28.01.22).

136 How housing co-operatives built a city, <https://www.architectural-review.com/archive/how-housing-co-operatives-built-a-city> (vaadatud 28.01.22).

137 Kalkbreite, Welcome to the Kalkbreite Cooperative, <https://www.kalkbreite.net/en/> (vaadatud 28.01.22).

138 Joonis 3.12: Urbact, <https://urbact.eu/community-led-housing-key-ingredient>

Berliinis 2007. aastal asutatud ExRotaprint on hoone üürnike initsiatiivil moodustatud mittetulundusühing. Rotaprinti tööstuskompleksi maatükk on antud MTÜ-le 99 aastaks rendile antispekulatiivse organisatsiooni poolt. Nende ühiseks eesmärgiks on ajaloolise arhitektuurimälestise säilitamine ja renoveerimine. Projekt on ellu kutsunud linna eluasemete erastamispoliitika muutmiseks. Idee oli luua võrdne ruum tööle, kunstile ja kogukonnale. MTÜ rendib pindu erinevaks otstarbeks, et säilitada heterogeenne üürnike rühm. Kogu kompleks on erinevate funktsioonide segu: kolmandik on kunsti ja kultuuri jaoks, kolmandik sotsiaalprojektideks ja viimane kolmandik tootmiseks ja töötamiseks. Kohalikud ettevõtted rendivad ruume, toimuvad saksa keele tunnid, tegutseb kool väljalangenud õpilastele ning pakutakse teenuseid töötutele. ExRotaprint jääb inimestele avatuks, andes neile tasukohase töö- ja eluruumi kiiresti kallinevas Berliinis.<sup>139</sup>

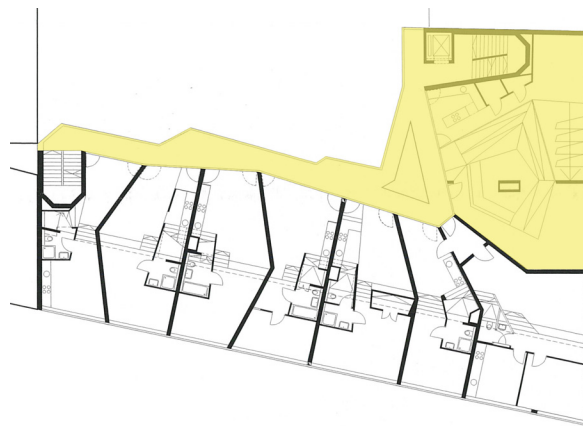


Joonis 3.12 ExRotaprinti projektiruum, mida on võimalik päevakaupa rentida<sup>140</sup>

139 D. Patti, L. Polyak, Funding the Cooperative City, lk 81–89.

140 ExRotaPrint, „Glass Box“ Project Space, <https://www.exrotaprint.de/en/projektraum/> (vaadatud 05.05.22).

Miss Sargfabrik, Viinis asuv 39 korteriga kompleks sisaldab palju erinevaid majapidamis-, elu-, töö- ja üldkasutatavaid ruume nii peredele, üksikutele kui ka pensionäridele. Kompleksi kuulub ka 3 invakorteri, 5 kodukontori ruumi ja üks korter kuni 8 inimesele. Mitmed elamispiinad on kahekorruselised, rajatud on kaldpõrandad, rõdud ja katusega mänguväljakud. Ruumid kohvikule, kogukonnaköögile, seminariruumidele, raamatukogule, lasteaiale, teatrile ning ööpäevaringselt avatud saunale ja basseinile on rajatud parkimiskohtade arvelt, mida on minimaalselt ja mille vähesust kompenseerib rohkelt ruumi rattahoiuks. Avalike mugavuste hulka kuuluvad haljastatud siseõued koos mänguväljaku ja tiigiga, mida täiendavad päikeseterrassid ja grillialad. **Ühistu annab pindade rentimise ja ruumide haldamisega alaliselt tööd 15 inimesele.**<sup>141</sup>



Joonis 3.13 Sargfabriki ühisalad on markeeritud kollasega<sup>142</sup>



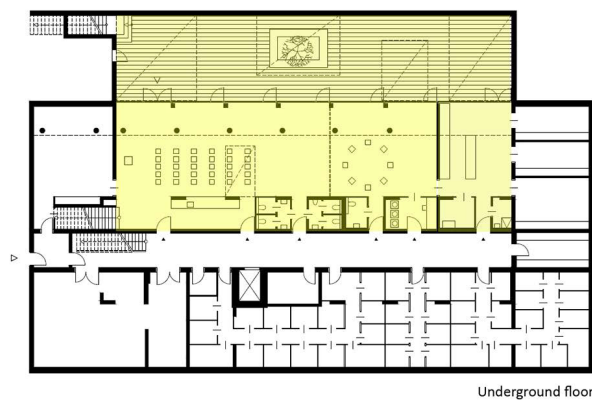
Joonis 3.14 Sargfabriki kooperatiivi liikmed kompleksi sisehoovis<sup>143</sup>

141 meta\_GREEN ECONOMY, Miss Sargfabrik, 2011, <https://green-economy-resources.tumblr.com/post/10259152778/miss-sargfabrik-cooperative-housing-at> (vaadatud 23.11.21).

142 Joonis 3.15: Open Plans, <https://plans.arch.ethz.ch/archives/project/miss-sargfabrik-residential-complex>

143 Joonis 3.16: meta\_GREEN ECONOMY

2013. aastal valminud projekti Wohnproject Wien keskmeks on iseorganiseerunud kogukond, kelle ühine soov on elada linnas jätkusuutlikult ja avatud meelega. Kortereid ja ühisruume on algusest peale arendatud koostöös elanikega, võimaldades sel moel alternatiivseid elamis- ja paindlikke kasutusviise. Projekt algas alternatiivse liikumissüsteemi ja naabruskonna ühisaia loomisega ning lõppes hoone ühisomandiga. Mitmed ühiskondlikud ruumid pakuvad võimalust vahetada ja suhelda, samas kui üksikud korteriüksused võimaldavad taganeda privaatsusse. Hoone kommunikatiivne arhitektuur soodustab vabu ja spontaanseid kohtumisi. Ühisruumideks on külaliskorterid, saun katusel, ühiskööök, töötoad ja üritustesruumid koos laste mängutoaga. Projekt toob ühe katuse all erinevad elamis- ja töömudelid, mitu põlvkonda ja eri kultuurid.<sup>144</sup>



Joonis 3.15 Wohnprojecti keldrikorruse ühisalad on markeeritud kollasega<sup>145</sup>



Joonis 3.16 Foto kooperatiivi keldrikorruse ühisaladest<sup>146</sup>

144 EU Mies Award, Co-Housing Vienna, 2013, <https://miesarch.com/work/1640> (vaadatud 02.02.22).

145 Joonis 3.17: S. Brysch ...

146 Joonis 3.18: EU Mies Award.



### 3.3. Berliini Spreefeldi kooperatiivi külastus

Saksamaa, eesotsas Berliiniga, on kooperatiivide arendamise poolest aktiivne – kooperatiivid moodustavad kõigist arendustest ~ 15%.<sup>147</sup> 2021. aasta sügisel külastasin Spreefeldi kooperatiivi Spree jõe kaldal, mis on loonud Berliini südames kolm omavahel ühendatud segakasutusega elamuprojekti 140 elanikule. Kooperatiivi eesmärk on pakkuda tasukohasemat eluaset tihedas linnakeskkonnas ja alternatiivset tüpoloogiat, mis toetub jagatavatele ruumidele. Projekt sisaldab avalikke ja poolavalikke sotsiaalseid ruume, välja renditavaid tööruume, lasteaeda, puidutöökoda, galeriid, kohvikut, ateljeed, külaliskortereid, kogukonnaaeda ja -terrasse. Hoonetesse on projekteeritud ka kindla otstarbeta ruume, mis saavad aja jooksul välja kujuneda. Kasutajate ja inimrühmade sotsiaalne segu võimaldab tugevat sidet naabritega ja isemajandamist. **Teistest Berliinis jõe kaldal asuvatest arendustest eristab Spreefeldi tema avatus naabruskonnale.** Nimelt oli kommuuni üheks peamiseks arenduspõhimõtteks tagada ligipääs jõe kaldale ka teistele linnakodanikele.<sup>148</sup>

Erinevalt naaberhoonetest oligi kompleks aiaga piiramata, seega oli võimalik vabalt ringi uudistada. Sain jutule Beatrice-nimelise naisterahvaga, kes rentis esimesel korrusel olevat loftstuudiot arhitektibüroo jaoks (joonised järgnevatel lehekülgedel). Tema sõnul on siinsed tööruumid väga paindlikud, näiteks kasutab ta üht neist maalimiseks. Seejärel juhatas ta mind sisehoovi, kus asusid eelnevas lõigus kirjeldatud avalikud ruumid. Eriliselt jäi silma puidutöökoda, kus käis aktiivne töö. Samuti oli läbi klaasfassaadi võimalik näha esimeste korruste tööpindu, kus oli muu hulgas veel üks arhitektuuribüroo. Renoveerimise käigus oli hoovi alles jäetud vana paadikuur, mis lisas väliruumile ajaloolist essentsi. Läbi hoovi pääses otse jõe äärde, kus olid pingid ja avanes ilus vaade, sealjuures sai kinnitust väide, et teiste elamute sarnased alad olid aiaga piiratud. Leheküljel 68 on toodud minu jäädvustatud fotod Spree kooperatiivelamu väliruumist, aga ka ühe arhitektuuristudio siseruumist.

---

147 L. Dietsch, suuline vestlus arhitektiga, Urban Coop Berlini töötajaga, 14.01.22. Märkmed autori valduses.

148 CoHousing Berlin, Spreefeld Berlin, <https://www.cohousing-berlin.de/en/node/1037> (vaadatud 29.11.21).





Joonis 3.17 Spreefeldi kooperatiivi 1. korruse ühis- ja äriruumid



Joonis 3.18 Spreefeldi kobarkorterite loogika, ühisalad on markeritud kollasega<sup>149</sup>

149 Joonis 3.19 ja 3.20: Fatkoehl Architects, <https://fatkoehl.com/wohnenmixed-use/spreefeld-berlin/>









Joonis 3.25 Kogukonnale avatud jõeäärne ala Spreefeldi kooperatiivis<sup>150</sup>



Joonis 3.26 Spreefeldi sisehoov toimiva ühisalana<sup>151</sup>



Joonis 3.27 Spreefeldi kooperatiivi ühiskasutatav siseruum<sup>152</sup>

Selles ja eelmises peatükis mainitud eluasememudelite näited on saanud oluliseks tähiseks, kandes endas solidaarsusmajandust, eetilist rahastamist ja kaasavat disaini. Välja toodud eluasemenäidetest ilmneb, kui tähtis on, et kollektiivsed ruumid, kus suhelda ja kohtuda, oleks seotud liikumisruumiga nagu trepid ja koridorid või välisruumid, hoovid ja terrassid. Samuti on oluline anda elanikele võimalus ise oma ruumid kujundada või aja jooksul ümber mängida. Ka 1. korruse avatus ja avaliku ruumi kaasatus on uuritud projektides tähtsal kohal. Eeltoodud projektides kasutatud ideede toomine Tallinna südalinna konteksti võimaldab rakendada sarnaseid arhitektuurseid ja strateegilisi printsiipe, nii hoonetesiseselt kui ka avalikus

---

150 Samas.

151 Samas.

152 Samas.

ruumis, mõtestades ümber kõrghoonete vahelise linnaruumi. **Näidetes esitletud projektid, mis vastavad tänapäeva vajadustele, olles samal ajal taskukohased ja demokraatlikud, võiksid saada eeskujuks Eesti eluasemepoliitikale.**

### 3.4. Kooperatiivne arendamine fookuses

Eespool arutletud teemad, nagu kontoripindade üleküllus, taskukohase eluaseme puudus, segregatsioon ning töökoha põimumine eluasemega, annavad põhjust spekuloida, et süsteem vajab alternatiivi ja uut eluaseme tüpoloogiat. Arvan, et eraomandi olemus teiseneb ja kajastub tulevikus uutes jagatavates struktuurides, muutes eluaseme laialdasemalt kättesaadavaks ning osaks kodanike põhiõigustest.

**1930. aastate Eestis põhines nii põllumajandus kui ka suur osa kaubandusest ühistulisel ettevõtlusvormil, mille baasiks olid talumajapidamistele tuginev põllumajandus ning kohalikke ressursse ja tööjõudu arvestav tööstus.** Süsteem lagunes esimesel Nõukogude okupatsiooni aastal, kui mindi üle jäigale plaanimajandusele.<sup>153</sup> Kooperatiivehitust hakati uuesti soodustama 1970. aastate keskpaigas, et meelitada tööjõudu maapiirkondadesse – sel initsiatiivil ehitati elamuid nõukogude aja lõpuni<sup>154</sup>. **Elamukooperatiivid püsisid relevantsetena, kuna inimesed olid nõus oma kodu saamise nimel vaeva nägema.** Samuti ehtasid nad maju juhtkonnale ja tähtsamatele töötajatele, muutes hoonete valmimise oluliseks ka majandite seisukohast.<sup>155</sup>

Kooperatiivne omandivorm laienes veelgi Mihhail Gorbatšovi võimuletulekuga, kui Moskvast jõudis kohale kooperatiive lubav määrus. Pärast seda hakkasid kooperatiivid Eestis kiirelt levima ning teenuste pakkumine ja kaupade müümine sai hoo sisse. Elamukooperatiivide populaarsuse põhjuseks oli ühelt poolt kooperatiividele antav pikaajaline madalaprotsendiline laen ning teisalt soodustused ehitajatele, kes said osta ehitusmaterjale soodsamate hindadega. Samuti avati erakohvikuid ning tegeleti metalli- ja puutööga. Kahe aastaga oli Eestis loodud peaaegu tuhat kooperatiivi.<sup>156</sup> 2000. aastatel jõudsid kooperatiivid Eestis oma teekonna lõppu, kuna Tallinna linnavalitsuse otsusega sooviti muuta eluruumide erastamise seadust, nii et endised elamukooperatiivid, kes polnud asutanud korteriühistut, loetaks sundlõpetatuks. Probleem tõusis asjaolust, et kooperatiive kohustati nii elamu, liikmete osamaksud kui ka muud varalised õigused ja kohustused üle andma uuele ühistule. Seda polnud aga mõned juhtkonnad valmis tegema, mistõttu oli linn sunnitud rahulolematute

---

153 Vikipeedia, Ühistu, [https://et.wikipedia.org/wiki/%C3%9Chistu#Kooperatiivid\\_Eestis](https://et.wikipedia.org/wiki/%C3%9Chistu#Kooperatiivid_Eestis) (vaadatud 04.05.22).

154 J. Kangilaski, Eesti kunsti ajalugu 6. köite I osa. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, lk 282–284.

155 T. Reidla, Nii kole maja! Postmodernistlikud elamud ja nende väärtustamisprobleematika, Magistritöö. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2020, lk 12–14, [https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/09/1\\_Magistrit%C3%B6%C3%B6\\_Triin-Reidla.pdf](https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/09/1_Magistrit%C3%B6%C3%B6_Triin-Reidla.pdf)

156 Vikipeedia, Ühistu.  
T. Reidla, Nii kole maja!

elanike kaebuste tõttu seadust muutma.<sup>157</sup>

Kuigi kooperatiivne ettevõtluvorm oli esimese Eesti Vabariigi ajal suuresti tarvitusel ja adopteeriti Nõukogude Liidu poolt alles hiljem, on mõistele jäänud käsumajandusega seonduv negatiivne varjund, mistõttu eelistatakse terminit „ühistu“. Siiski on kooperatiivide viimastel aastakümnetel saavutatud populaarsus ja kasumlikkus parandanud ajaloo haavu ning andnud mõistele uue positiivse sisu, vähemalt Euroopas. Olen teadlikult jätkanud sõna „kooperatiiv“ kasutamist, et populariseerida seda mõistet ka Eestis. Kuna kooperatiivid eluaseme näol ei ole Eestis laiemalt tuntud, siis on käesolev magistritöö hea võimalus selle olukorra parandamiseks.

Kooperatiivi arendamise teemal vestlesin Berliinis tegutseva arhitekti Laura Dietschiga, kes töötab ettevõttes nimega Urban Coop Berlin. Büroo paistab silma just kooperatiivide maastikul, olles ainus ettevõtte pealinnas, kes pakub kooperatiivi asutamise, arendamise ja ehitamise teenust. Ettevõtte järgib põhimõtet: „Me ei tööta kasumi, vaid üldise hüvangu nimel. Meie väärtusteks on kogukond, kaasatus, sotsiaalne ja keskkonnaalane vastutus.“ Inimesed, kes soovivad arendada jätkusuutlikult, ehitada taskukohaselt ning kuuluda kollektiivi, saavad Urban Coopi abiga seda imelihtsalt teha. Kooperatiivi asutamine tundub esmapilgul keeruline ülesanne, mistõttu ei ole need liialt kättesaadavad, kuid võivad olla tuleviku linnaehituse ja elamise võti. Kooperatiiviga liitumiseks registreeritakse ennast Urban Coopis, kus soovija lisatakse väikese tasu eest ootejärjekorda. Tegemist on suhteliselt noore ettevõttega, mis tegutseb alates 2016. aastast, kuid sellest hoolimata on neil juba 4000 inimest ootejärjekorras.<sup>158</sup>

**Spekuleerivaid arendajaid eristab kooperatiividest eelkõige soov tulu teenida ehk investeerimisprintsip, mis on enamasti spekulatiivne.** Kui arendaja soovib ehitada kortermaja, motiveerib teda väljarenditava pinna hulk. Seda mõtet kehastavad hästi tänapäevased arendused, mis minimeerivad ruumi, mille pealt ei saa teenida otsest tulu. Vastupidiselt kinnisvaraarendustele ei ole kooperatiivide eesmärk tulu teenida. Laura Dietschi sõnul on Berliini kooperatiividesse projekteeritud palju ühiselt kasutatavaid ruume, nagu külalistetoad, lastetoad, ühised õhtusöögi ruumid, pesupesemis- ja saunaruumid ning rohkelt välialasid ja terrassipinda. **Kooperatiivid investeerivad elukvaliteeti tõstvatesse tingimustesse, samal ajal kui arendaja arendab võimalikult odavalt, et müüa võimalikult kallilt.** Kooperatiivi elanikud loovad oma elukeskkonna ise ning tunnevad seetõttu end olulise osana ettevõttest.<sup>159</sup> Kooperatiivi eesmärk on luua eluase, mis on küll omand, kuid mitte klassikalises mõttes investering – seda ei saa kasumiga müüa, mis peatab eluaseme kallinemise

---

157 Eesti Päevaleht, Tallinn tahab elamukooperatiivid sundlõpetada, 2002, <https://epl.delfi.ee/artikkel/50934786/b-tallinn-tahab-elamukooperatiivid-sundlopetada-b> (vaadatud 04.05.22).

158 L. Dietsch, suuline vestlus.

159 L. Dietsch, suuline vestlus.

ajas. Kuna Eestis ei ole kõrgeid mitme kinnisvara omamise või maamakse, mis sellist investeerimist takistaksid, on tähtis vaadelda kinnisvaraarenduse alternatiive. Kooperatiiv on jagatud omandivorm, kus elanik ei võta üksikisikuna laenu, vaid laen ja sellega seonduv koorem on jagatud, vabastades üksikisiku suuremast vastutusest. Kooperatiivi süsteem põhineb osakutel – elaniku igakuine laenumakse sõltub tema kasutada olevatest ruutmeetritest. Kui kortereid suurendatakse või vähendatakse, muutub sellest tulenevalt ka igakuise makse suurus. Kui laen on kooperatiivina tagasi makstud, tuleb tasuda vaid kommunaalkulusid.<sup>160</sup>

Berliini linnavalitsus on nüüdseks mõistnud, kui kasulikud on kooperatiivid linnale ning nende elanikele, mistõttu aitab linn leida krunte, mida kooperatiivid pikaks ajaks rendile võtta saaksid. Maatüki saamiseks peavad kooperatiivid osalema arhitektuurivõistlusel, kus võitja valitakse tugevaima idee, mitte madalaima hinna järgi. Võitja sõlmib linnaga lepingu, mis kehtib tavaliselt 99 aastat ning on taskukohasema hinnaga kui eraomanikult ostes-rentides. Laura Dietschi sõnul peaks linn maa hinda veelgi rohkem langetama, lähtudes tingimusest, et **kooperatiivid ehitavad Berliinis linna nõudel 30% oma arendusest sotsiaalkorteriteks**. See on koostöö era- ja avaliku sektori vahel ning viis, kuidas linn suudab pakkuda kortereid abivajajatele, paralleelselt neid ühiskonda integreerides.<sup>161</sup>

Spekulatiivse kinnisvaraarenduse lõpphinda kergitab lisaks arendaja tulule ka käibemaks. Ehitushinnale mõjub pehmendavalt fakt, et arenduse jooksul võetakse laenu vaid korra, vastandudes spekulatiivsele arendamisele, mis teeb seda mitu korda. Samuti on oluline, mis juhtub ruumiga peale ehitamist. Tihti müüakse korter mingi aja pärast järgmisele ostjale või üüritakse välja, kolides ise uude. See on viis, kuidas hind saab ehitamisest saati ainult kasvada (vt joonist järgmisel lehel). Käesolevas magistritöös on rõhk arenduskulude optimeerimisel ja jätkusuutlikkuse printsiibil, kus olemasoleva hoonega töötamine ning selle kohandamine langetab eluasemete ehitamise hinda ning vähendab ehituse keskkonnamõju. Viimast seetõttu, et projekti käigus ei viida sisse drastilisi muudatusi hoone konstruktsioonis ning kasutatakse võimalikult palju juba eksisteerivat.

---

160 Samas.

161 Samas.





1. Pikaajaline maa rent  
mittetulundusühingult või  
linnalt vähendab maa hinda.

2. Ehitusmaksumus on  
büroohoone  
rekonstrueerimisel väiksem.

3. Projekteerimismaksumus  
on sama, arvestades  
rekonstrueerimise keerukst.

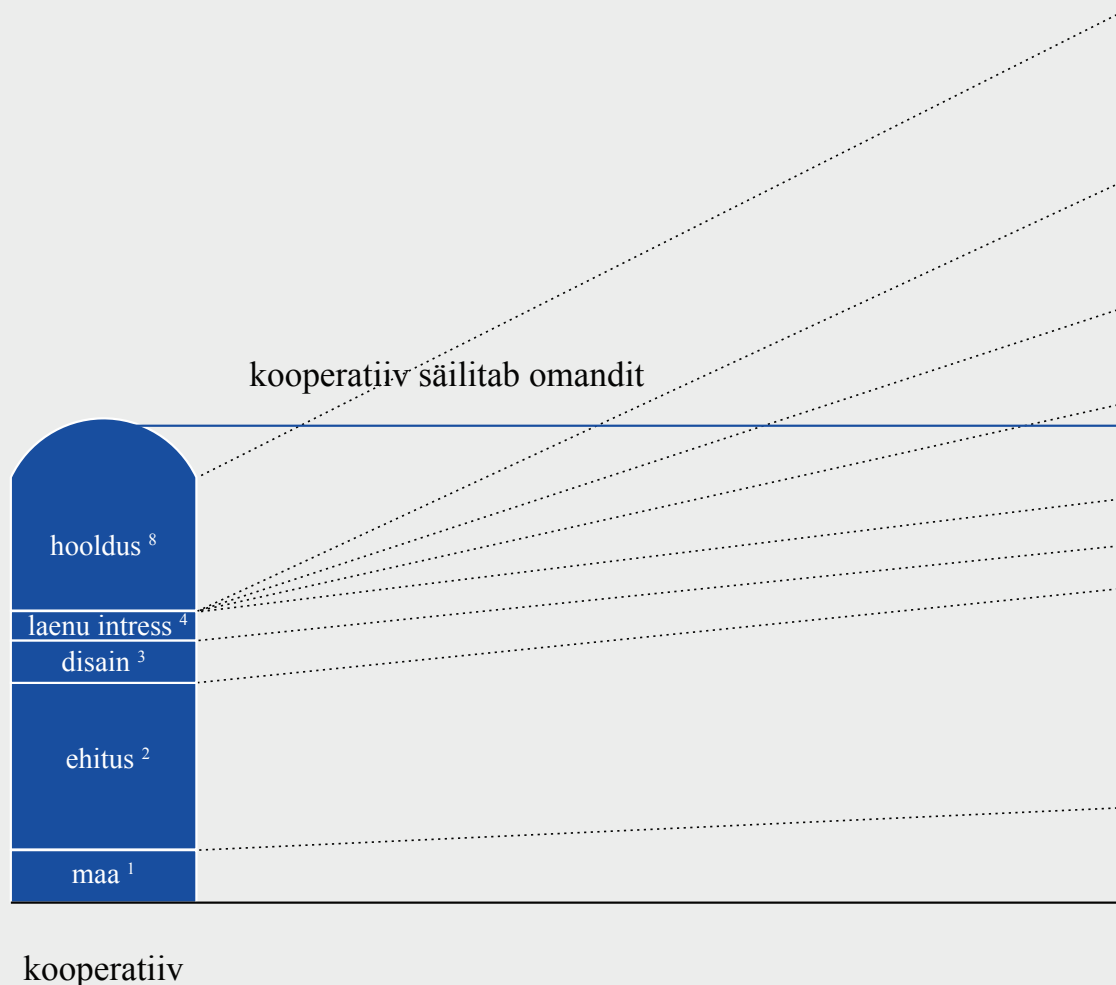
4. Maa maksumus on  
madalam ja ehitamine valmib  
etappide kaupa, mille  
tulemuseks on laenu,  
seejuures ka intresside  
vähenemine.

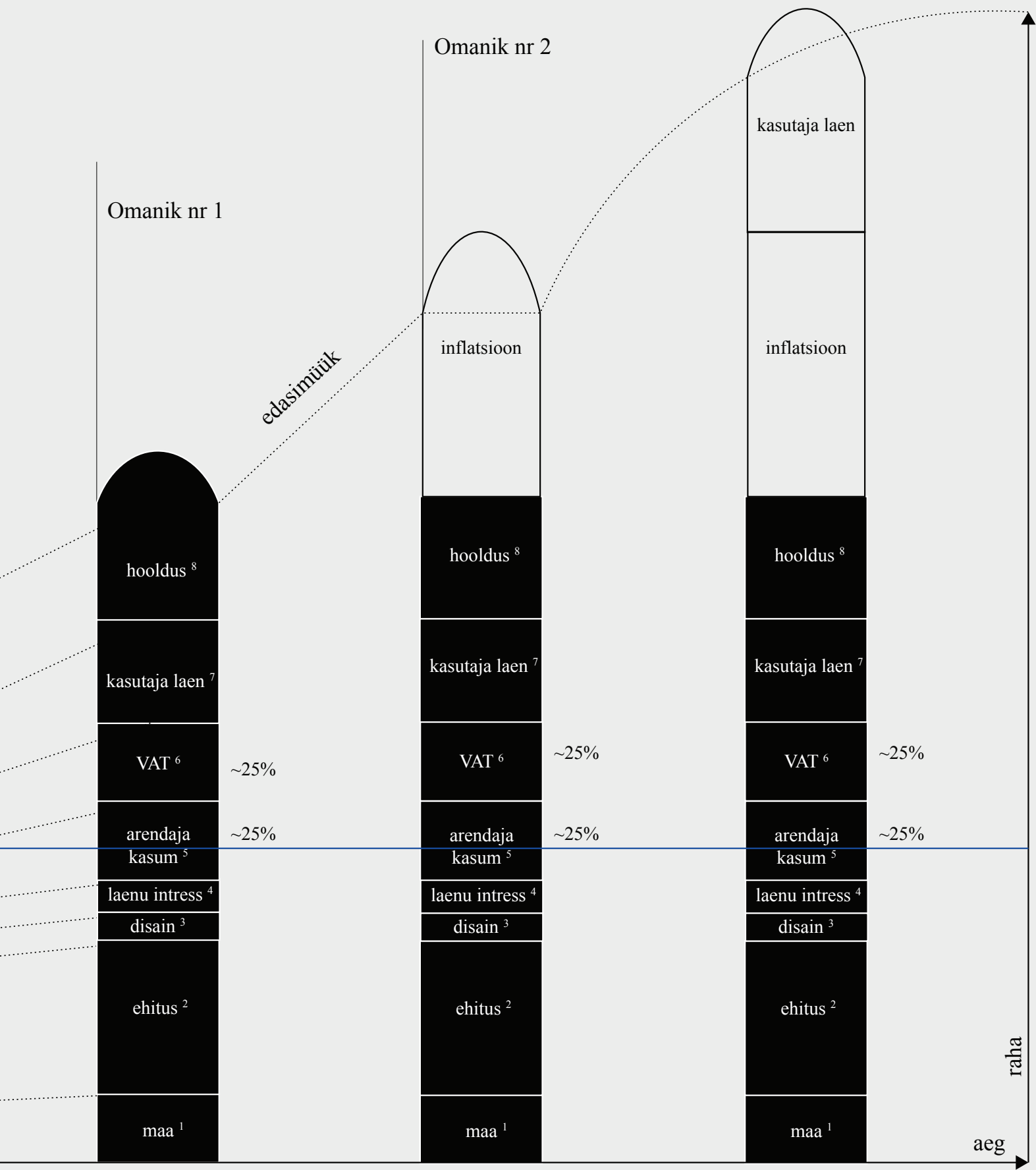
5. Kooperatiiv ei teeni  
kasumit.

6. Kooperatiiv ei teeni tulu,  
mistõttu ei maksa ka  
käibemaksu.

7. Kooperatiiv ja selle  
elanikud võtavad ühe korra  
laenu kodude ehitamiseks.  
Spekulatiivne  
kinnisvaraarendus võtab  
ehitamiseks ja kodu  
ostmiseks kaks korda.

8. Kooperatiivi  
ülalpidamiskulud jagatakse  
omavalitsuse ja kooperatiivi  
vahel, mistõttu on nad  
väiksemad.



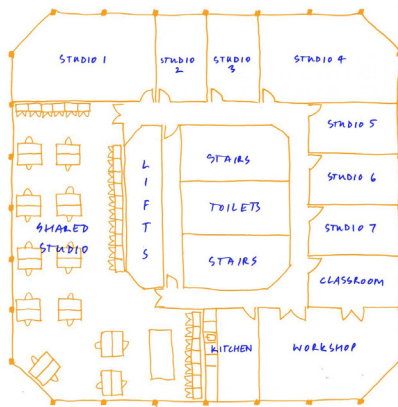


spekulatiivne arendus

### 3.5 Jagatavad töökeskkonnad

Lisaks kontoriloogikal põhinevatele ühistööruumidele, mida paljud ettevõtted täna pakuvad ning mis põhinevad peasjalikult koostööl, paindlikutel lepingutel ja väiksematel ruumidel, on oluline koht ka suurenenud loomevaldkonna tööruumid ja kergtööstus. Tööstus on olnud viimaste sajandite jooksul linnaarengu ankruks ning on olulisel kohal ka täna. Tootmine ja tarbimine on tihedalt seotud iga eluvaldkonnaga, mistõttu on tarvis, et seda toetavad ruumid oleks integreeritud ümbritsevasse keskkonda.

Assemble studio pakub Londonis erinevaid töökeskkondi ja sealhulgas ka elurume, vahel neid kahte kombineerides. Assemble muutis 2019. aastal lihtsate liigutustega endise kontoripinna rõivatööstuse stuudioteks. Fabric Floor on moe- ja tekstiiliruum Brixtonis ning osa Assemble tööruumide võrgustikust, mille eesmärgiks on, et stuudiotest saaks kohalik ressurss.<sup>162</sup>



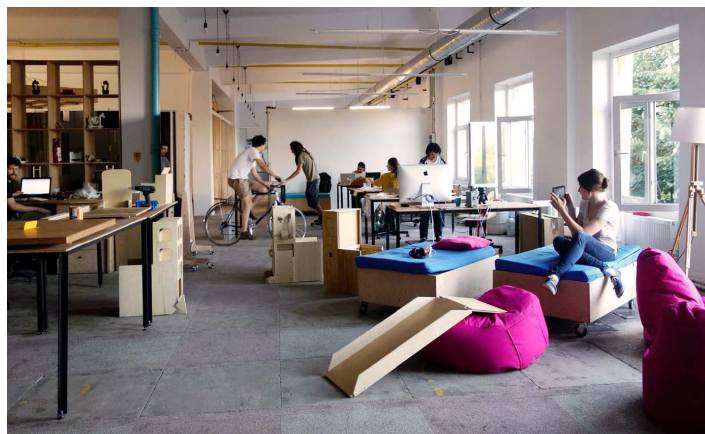
Joonis 3.31 Fabrik Floor Lodnonis<sup>163</sup>

162 Assemble, Fabrik Floor, 2019, <https://assemblestudio.co.uk/projects/the-fabrik-floor> (vaadatud 02.02.22).

163 Samas.

Nod Makerspace on 1000 m<sup>2</sup> suurune loometöökoda, mis asub Bukaresti tööstuspiirkonnas. Igaüks, kellel on idee, leiab tööriistad Nod makerspace'ist ja kogukonna nõu ja abi saamiseks. See sisaldab avatud ühistööruumi, 150 m<sup>2</sup> töökoda ja 15. loomestuudiot. Nod pakub juurdepääsu laiale tööriistapaletile ja seadmetele digitaalseks tootmiseks ja kiireks prototüüpimiseks.<sup>164</sup>

**Tallinna südalinna kontekstis on vajalik rakendada sarnaseid printsiipe, mis edendaksid taskukohaseid eluasemeid ja tööruume eelkõige nende jagamise printsiibil, et tekiks ühtekuuluvust nii hoonete siseselt kui ka avalikus ruumis. Vajadus tööriistade ja ruumide rendiks on aktuaalne küsimus ka Eesti kontekstis, toetades ringmajanduse loogikat.**



Joonis 3.32 Nod Makerspace loometöökoda Bukarestis.<sup>165</sup>

164 D. Patti, Funding the Cooperative City, lk 148–149.

165 Samas.









# 04

## *Arhitektuurne projekt*



## 4. ARHITEKTUURNE PROJEKT

### 4.1. Projekti eesmärk

Järgnev Maakri tn 23a transformatsiooni projekt toetub peaaugjalikult eelnevalt lahtikirjutatud probleemistikule, leides sellele arhitektuurse lahenduse. **Projekti näol sündiv lahendus pakub alternatiivi monofunktsionaalsetele ja tühjadele kontoritornidele läbi kogukonna juhitud elamumajanduse ja neid ümbritseva avaliku ruumi olukorra parandamise.**

Suurima probleemina olen projekti keskmesse tõstnud eluasemete kättesaadavuse, mis jätab linnalikus kontekstis kõrvale keskmise- ja madalamapalgalise eestimaalase, kes kulutab üürile üle 40% oma sissetulekust, kuna ei liigitu eluasemelaenu kandidaadiks<sup>166</sup>. Eelnevas peatükis analüüsitud näidete põhjal pakun välja lahenduse, mida samade probleemide lahendamiseks kasutatakse Euroopas üha rohkem. **Selleks on jagatud omandivorm ehk kooperatiiv, mis muudab eluaseme kättesaadavamaks mitmel moel.** Esiteks süvendab taoline elamumajandus demokraatiat, kus võrdse hääleõigusega liikmed omavad, kontrollivad ja juhivad, realiseerides ühiseid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi. Sealjuures vabastab taoline süsteem üksikisiku suuremast vastutusest, kuna elanik ei võta laenu üksikisikuna, vaid laen ja sellega seonduv koorem on ühistus jagatud. Samuti annab see paindlikkust elaniku vajadustele, sest igakuine makse sõltub korteri suuruselt.<sup>167</sup> Planeeritavad kobarkorterid pakuvad paralleelselt nii privaatseid kui ka ühiseid ruume, et tõsta elukvaliteeti läbi ruumipotentsiaali. Eelnevale lisaks on kooperatiivi peamine eelis selle odavam hind, kuna see süsteem ei ole mõeldud tulu teenimiseks, sh puuduvad arendajal käibemaksu nõue. Suurt osa mängib projektis ka linn, kes aitab kooperatiivi renditavate kruntide leidmisega ja saab kooperatiivilt vastutasuks munitsipaal kortereid.

Lisaks eluasemetele pakub käsitletava hoone funktsionaalsus võimalust laieneda avalikuks kasutamiseks. Projektis avan hoone 1. ja 2. korruse linnakodanikele, et muuta tänavad aktiivsemaks ja hoone mitmeti kasutatavaks. Koos 1. korrusega vaatlen ka seda ümbritsevat linnaruumi kui tähtsat osa ümbritseva piirkonna arengus. Projekti kirjeldamine algab asukoha kaardistuse ja analüüsiga ning jätkub hoone täpsema programmi ja ruumide kvaliteetidega, jõudes välja hoonet ümbritseva avaliku ruumi arendamisele uutel alustel.

---

166 European Commission, Is Housing Affordable?

167 International Cooperative Alliance, What is a cooperative?

## 4.2. Asukoht – kontorikvartali potentsiaali avamine

### 4.2.1. Ajalooline taust

Maakri kvartal on üks vähestest piirkondadest Tallinnas, kus on selle geograafilise paiknemise tõttu lubatud kõrghooneid ehitada – siinsed ehitised ei häiri vaatekoridore. Maakri kvartali kõrgemate hoonete vahele jäävad muinsuskaitse objektid ning hoonestustihedus on suur. Ajalooliselt on Maakri tänav ja praeguse Postimehe hoone asukoht olnud enne 1937. aastat Härjapea jõe kallas. Härjapea oli keskaegse Tallinna veerikkaim jõgi, mis on tänapäeval suunatud tööstusreostuse tõttu maa-alustesse torudesse. Piirkonda võib pidada Tallinna tööstuse hälliks, seda abistas jõe olemasolu.<sup>168</sup>

Näiteks asus praeguse Stockmanni kaubamaja asukohas paberivabrik. Praeguse linnasüdame asemel oli piirkonnas kolm sajandit tagasi eeslinn, kus elasid käsitöölised, kelle tegevuseks oli nahaparkimine, linatöötlemine, veskitöö või kangaste pleegitamine, mida peeti linnamüüri sees paiknemiseks liigselt saastavaks või liialt ruumi nõudvaks. Mälestust endisest tööstusest kannab tänaseni edasi Postimehe majaga külgnev Maakri 23 hoone, mis on võetud ehitismälestisena kaitse alla. 1910. aastast alates kasutati seda keemilise puhastuse ja auru-värvimise töökojana. Maja esimesel korrusel paiknesid värvimise ja apreteerimise töökojad ning teisel korrusel elas perekond. Juugendliku hoone projekteeris Vene arhitekt Aleksander Jaron ning see täidab senini algselt planeeritud funktsiooni: majas tegutseb keemiline puhastus.<sup>169</sup> Endiste tootmishoonete tänavafraat on Maakri tänaval säilinud 20. sajandist, ent tööstus on piirkonnast kadunud. Magistriprojekt toob Maakri tänavale tagasi tootmise funktsiooni väikeses skaalas, mis rikastaks kvartali funktsionaalset toimimist.

---

168 G. Birk, Auru-värvimise ja keemilise puhastuse tööstus, asutatud 1820. aastal, <http://www.birkhaus.ee/ajalugu.est.html> (vaadatud 18.03.22).

169 Samas.



Joonis 4.1 Maakri 23 torni katus, taamal paistab Postimehe maja hoone fassaad lintakendega<sup>170</sup>



Joonis 4.2 Maakri 23 hoone esifassaad, mille taga paistab Postimehe hoone<sup>171</sup>

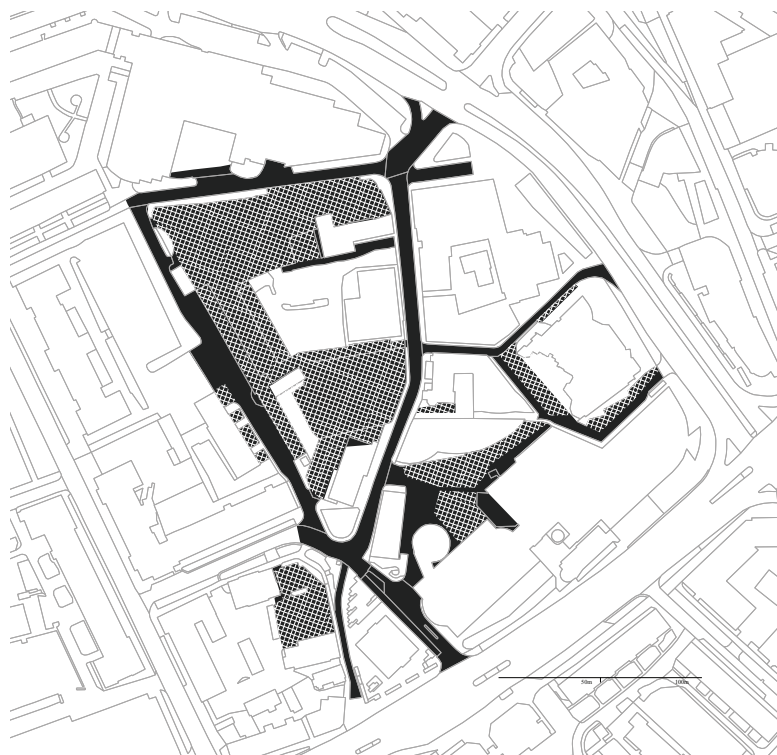
170 T. Aava, Kultuurimälestiste register, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=8164>

171 T. Aava, Kultuurimälestiste register.

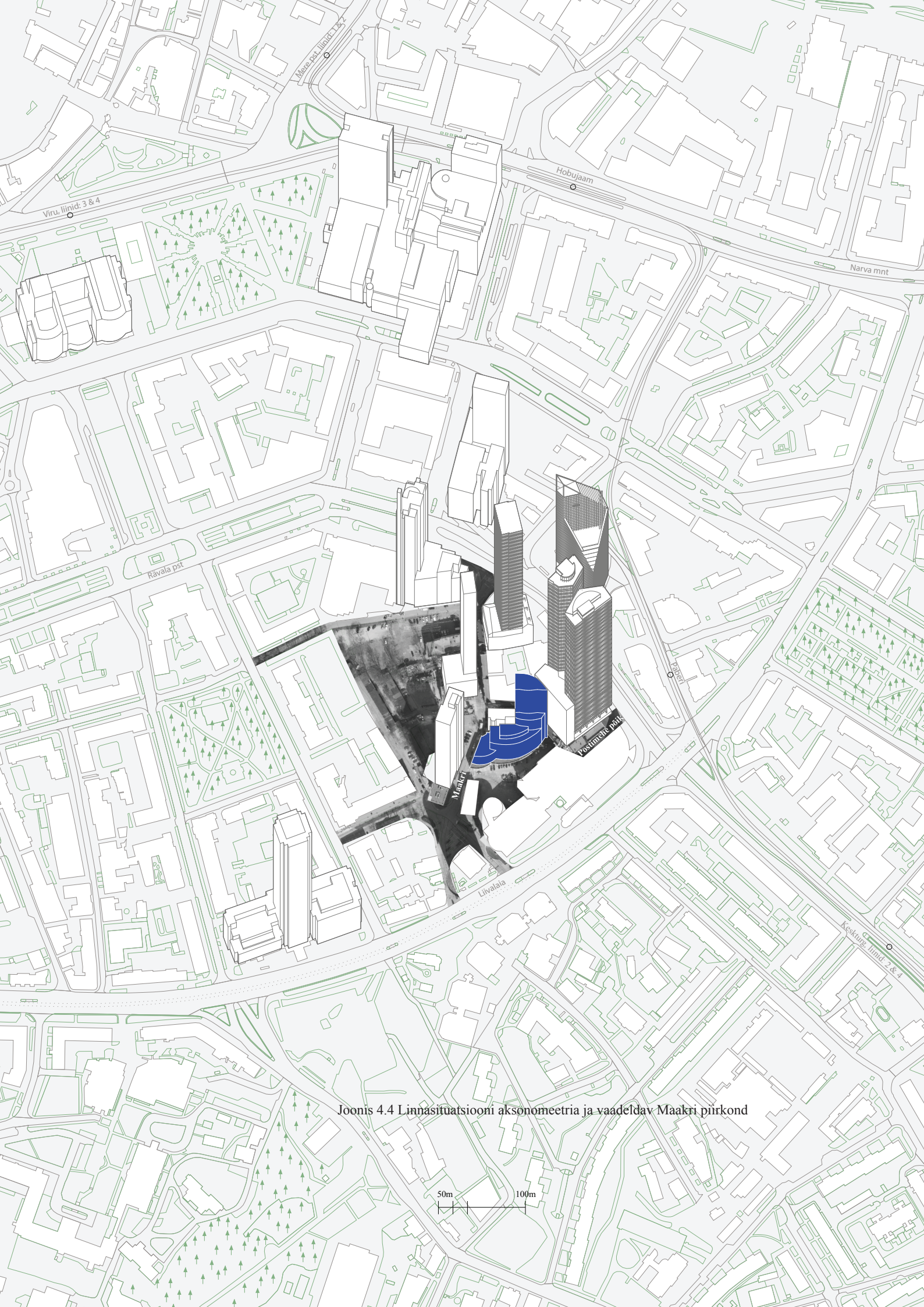


#### 4.2.2. Paiknemine linnas

**Piirkond asub kahe tähtsa logistilise tuiksoone ristumiskohal.** Nendeks on Rävala puiestee, mis kulgeb kagu-loode suunal ja Liivalaia tänav kirde-edela suunal. Neid kahte ühendavad Maakri ja A. Lauteri tänavad, mis jooksevad läbi kvartali. Ala täidavad peajasjalikult äri- ja kontoripinnad, mille vahel on üksik kortermaja (Maakri 36). Alal paiknevad näiteks Stockmanni kaubamaja, Swissôtel ja Worklandi ühistööruumid. Kõrgemateks hooneteks on Tornimäe 5 ja 7, Maakri torn ja Skyoni büroohoone, mis on kõik pühendatud peajasjalikult kontoripindadele. Erandiks on Tornimäe 5 tipus asuvad korterid. Kõrghoone tüpologia ja kõrge ruutmeetri hind toetab siiani kontorite sektorit, mistõttu on üleküllus kerge tekkima. Täbaras olukorras piirkond kaupleb siiani vaid äripindadega, hoogustades kinnisvara spekulatsioonile. Kvartali monofunktsionaalsus on muutunud piirkonna kasutuse ühekülgses, kajastudes tugevalt ümbritsevas avalikus ruumis. Joonis 4.3 toob välja kvartalis autodele mõeldud alad, mis on märgitud mustaga. Valge ruudustik märgib piirkonna parklaid, mida on kokku 21 193 m<sup>2</sup>, millest paralleelparkimiseks on vaid 2175 m<sup>2</sup>, ilmestades hästi olemasoleva avaliku ruumi seisukorda. **Maakri kvartal pakub selle töö kontekstis suurt potentsiaali elukohana mitmel põhjusel.** Esmalt paikneb see väga ihaldatud piirkonnas, täiesti südalinna, **millega kaasneb ligipääs laialdastele teenustele.** Sinna hulka kuuluvad koolid, teatrid, kinod ja kaubanduskeskused. **Samuti on kvartalil hea ühistranspordiühendus, mis võimaldab ühe ümberistumisega sõita Tallinnas kuhu iganes vaja.**



Joonis 4.3 Kvartali praegune olukord: auto- ja parkimisalade üleküllus



Joonis 4.4 Linnasituatsiooni aksoneetria ja vaadeldav Maakri piirkond

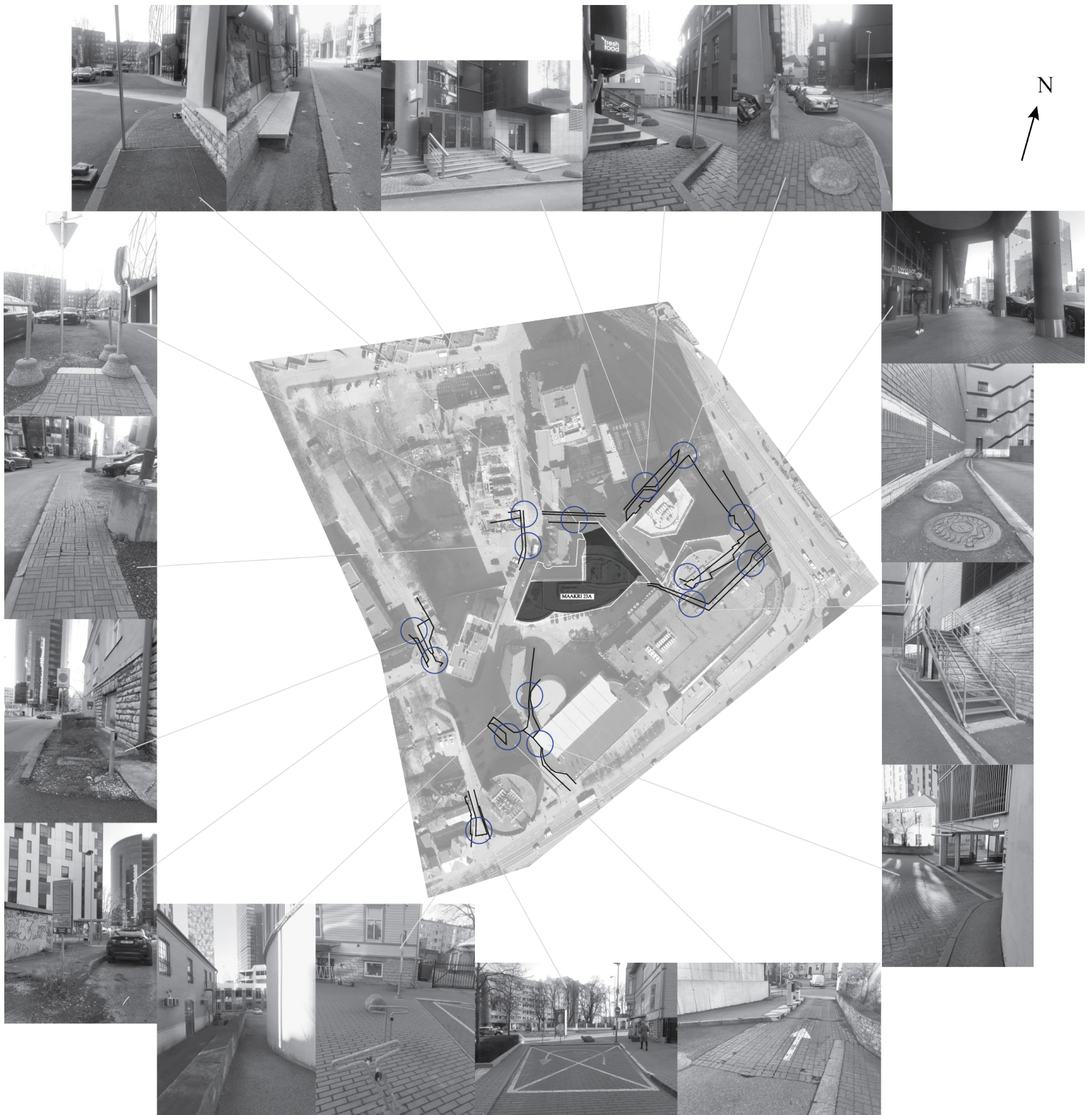
50m 100m

#### 4.2.3. Kvartali kaardistamine ja käimasolevad protsessid

Asukohauuringud töö algstaadiumis tõid välja monofunktsionaalsete kontoritornide mõju avalikule ruumile. Piirkonna funktsioonid katkevad tööpäeva lõpus ja tänavad tühjenevad. Parklatest ja autodest domineeritud piirkond muudab jalakäija kogemuse päevasel ajal ebameeldivaks ning õhtutundidel kõhedaks, kajastades selgelt Tallinna autokeskset suhtumist. **Tingimused jalakäijale ja alternatiivsetele sõiduvahenditele – nagu ratas ja elektritõukeratas – on peaaegu olematud** (vt joonis 4.5), rääkimata vaevustega inimestest. Kvartal on hetkel mugav vaid autoga liikujale, kuid peatumiseks või puhkamiseks väliruumis kohta ei ole. See on loonud olukorra, kus teenindusruumile, laadimisaladele ja autode parkimisele on antud enamik avalikust ruumist, hoogustades nii vaid üht liikumisviisi. Südalinna teenindavad peamiselt bussid ja kaks trammiliini Tartu maanteel, mistõttu kaalutakse lisatrammide võimalusi.

Vaadates menetluses olevaid detailplaneeringuid, on arendajate tulevikuvisionid alas selge: soovitakse juurde toota ühetaolisi kontoritorne, kus elamise ja avaliku funktsiooni maht võrreldes kontoripindadega on väike. Tallinna planeeringute registri andmetel on menetluses olevas K-Projekti detailplaneeringu eskiisis (DP045640) Liivalaia 49, 53 ja Maakri 25 kinnistutele planeeritud mahukas juurdeehitus, mis viitab 70% ulatuses uutele äripindadele ja vaid 30% osas eluruumidele. Eskiis tutvustab juurdeehitisi nii olemasolevale Stockmanni kaubamajale kui ka parkimismajale, mis paikneb kohe Postimehe maja kõrval olevas teenindusparklas. Eskiisil näidatud 31-korruselise hooneosa kõrgus maapinnast on kavandatud 122,4 m, mis blokeeriks töös käsitletava hoone lõunapoolse päikesevalguse. Haljastuse osakaal menetluses olevas detailplaneeringus on vaid 1%, mis ei ole linnasüdames piisav, et tagada elanike heaolu. Mõistan juurdeehitust Liivalaia tänavaäärses osas, kuhu soovitakse luua Stockmanni kaubamaja ja parkimismajaga ühtne tänavafront, ent sellise torni lisamine teenindavasse laadimisalasse ei arvesta olemasolevaid hooneid ega paranda praegust avalikku ruumi.



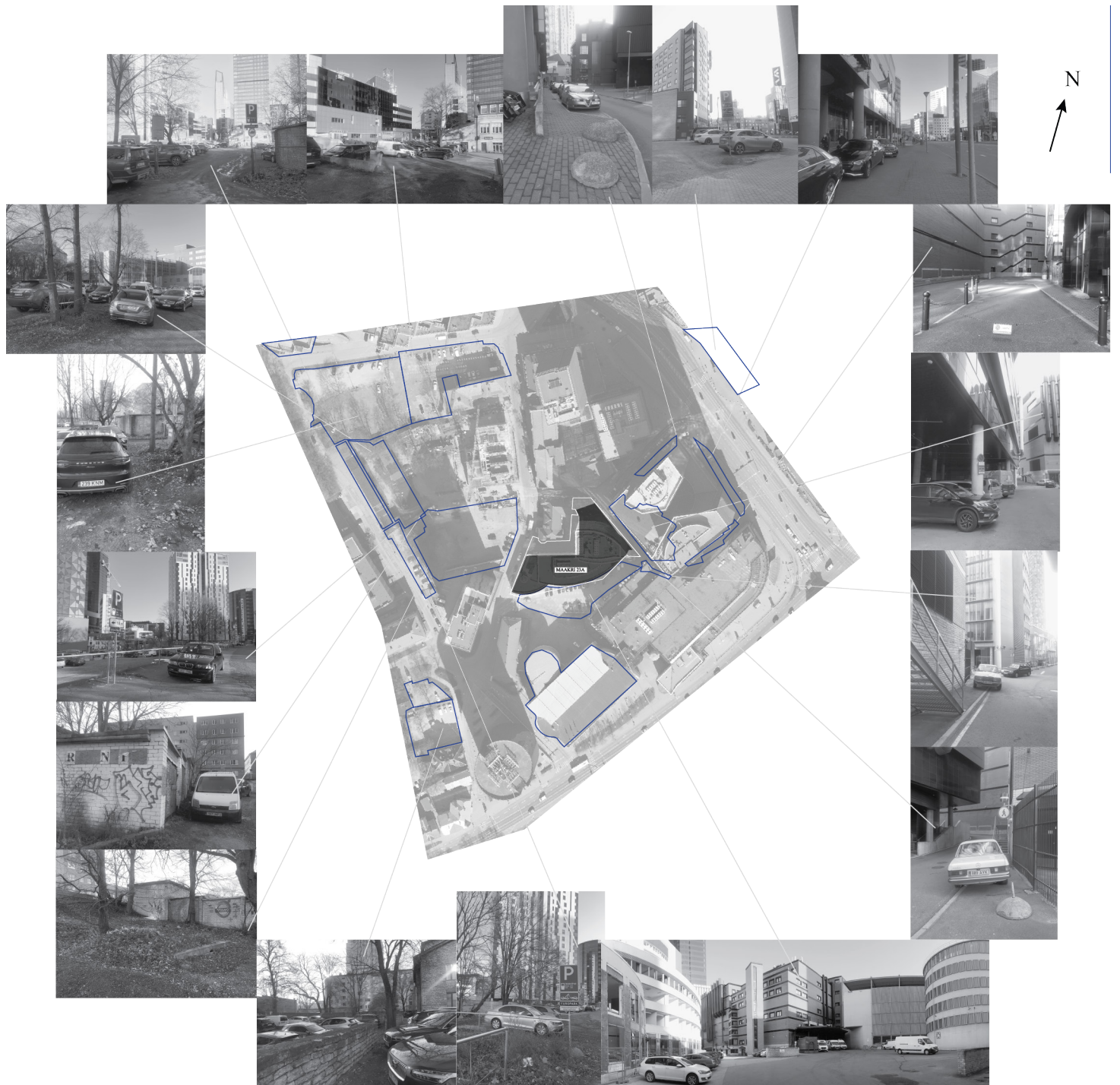


Joonis 4.5 Kõnniteede kitsaskohad Maakri kvartalis

Menetluses on ka arhitektibüroo Peil pakutud detailplaneering (DP045360) aadressidele Maakri 34, 34a ja Lennuki tn 9, mis paiknevad Postimehe majast üle tee olemasolevas parklas. Loogiline on täita ära tühimik Maakri tänaval ning tihendada südalinna parkimisruumi arvelt, mida on piirkonnas tohutult (vt joonis 4.6). Nimetatud detailplaneering on pakkunud välja uued liikumissuunad ja haljastust 19% ulatuses, mis on mitmekordne võrreldes eelnevalt mainitud eskiisiga. Ka selles planeeringus on elamis- ja äripindade tasakaal tugevasti kallutatud äri poole, mis tugevdab piirkonna monofunktsionaalsust, ent töös arvestan olemasoleva krundi hoonestuse täitumist, lähtudes detailplaneeringu vormilisest käsitlusest.

Maakri kvartal on selle töö kontekstis just potentsiaalne koht elupaigaks oma keskse asukoha, ühistranspordiühenduste ning laialdase teenusevalikuga vahetus läheduses (koolid, teatrid, kinod, poed jne). Endise kontorihoone kõrgus pakuks elanikele toredaid vaateid linnale. Samuti tooks eluasemete integreerimine Maakri kvartalisse ka keskmise- ja madalamapalgaliste ühiskonnagruppide esindajad, mis avaldaks positiivset mõju segregatsiooni vähendamisele Tallinnas.





Joonis 4.6 Parklad Maakri kvartalis

#### 4.2.4. Hoone valik ja analüüs

Postimehe maja enda saatus kehastab hästi töö problemaatikat, nimelt asub kõnealune hoone linnalikult tihedas bürootornide piirkonnas. Kahekümneaastane postmodernsete ja funktsionalistlike vihjetega kontorihoone on 30-korruseliste tornide kõrval üks pisemaid, pesitsedes büroohoonetest domineeritud maastikul. Hoone on projekteerinud arhitektuuribüroo Urbel ja Peil ning see valmis aastal 2000. Hoone osutus valituks tema õnnetu saatuse pärast. Vestlusest müügijuhi Einar Niinega selgus, et torni ankurüürnik Eesti Meedia AS otsustas 2019. aastal uue ärihoone kasuks. Seejärel lõpetati ka väiksemad üürilepingud, mille tulemusena jäi hoone aastaks tühjuna uuenduskuuri ootama. Fausto Capital OÜ, kes Postimehe maja endiselt omanikult ära ostis, alustas 2021. aasta hilissuvel hoone rekonstrueerimisega, mille arhitektuurse projekti on koostanud arhitektuuribüroo KAOS Arhitektid.<sup>172</sup> Sellest võib järeldada, et hoone ei olnud uute ärihoonete kõrval enam konkurentsivõimeline. Töö kirjutamise hetkel käib hoone laiendus ja rekonstruktsioon, kus krundi sihtotstarvet (100% ärimaa) ei muudeta ning ehitise funktsioon jäetakse samaks, mis on magistritöö eelneva analüüsi pinnalt problemaatiline liigutus. Hoone saab küll rekonstruktsiooni käigus arhitektuurselt uue kvaliteedi, ent selle sisu jääb täpselt samaks.

Olemasolev hoone koosneb mitmest eritasandilisest hooneosast: 2-, 4-, 7- ja 14-korruselised hooneosad. See on ehitatud post-plaat süsteemis monoliitse raudbetoonkonstruktsiooniga. Vertikaalse kandekonstruktsiooni moodustavad monoliitsetest raudbetoonist karkassipostid ja kandvad siseseinad, nagu trepikoja, liftišahti ja kommunikatsioonišahti seinad, mis loovad ideaalse võimaluse käsitleda hoonet puhta ruumina. **Magistritöös olen vaadanud olemasolevaid siseseinu just säilitamise pilguga: kus uus funktsioon klapib olemasoleva tarindiga, saab olemasolev säilitatud.**

Magistritöö vaatleb Postimehe maja arendamist Fausto Capitali projektiga võrreldes erineva nurga alt. Kui praegune rekonstruktsioon säilitab peaaesjalikult ainult kandva konstruktsiooni, siis magistritöös säilitan ja kasutan olemasolevat materiat võimalikult palju, muutes selle sisu, toimimist ja funktsionaalset kasutamist kardinaalselt. Olemasolevaga tegelemine projektis lähtub nii jätkusuutlikkuse kui ka olemasolevate arhitektuursete elementide säilitamise printsiibist, tagades selge ajalookihistuse Eesti arhitektuuris. Prantsuse arhitektide Anne Lacatoni ja Jean-Philippe Vassali mantra „ära kunagi lammuta, ära kunagi eemalda või asenda, selle asemel muuda, lisa ja taaskasuta“<sup>173</sup> peab samamoodi silmas olemasolevat hoonet kui potentsiaali, mida väärtustades saab leida uusi ruumilisi ja arhitektuurseid kvaliteete.

---

172 Suuline vestlus Fausto Capitali müügijuhi Einar Niinega. Märkmed autori valduses.

173 L. Linsi, Ära iial lammuta. – Sirp, 2021, <https://sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/ara-iial-lammuta/> (vaadatud 16.03.22).





Joonis 4.7 Postimehe maja, taustal paistab Stockmanni kaubamaja, parkimismaja ning selle ees suur parkimisplats koos laadimisalaga<sup>174</sup>

---

174 Joonis 4.7: Maa-ameti fotoladu, <https://fotoladu.maaamet.ee/?basemap=hybriidk&-zlevel=3,25.05585,58.81734&overlay=avaleht>

### 4.3. Ruumiprogramm

Lähtuvalt funktsioonidest jagan kontorihoone kolmeks: eluruumid, mis moodustavad 65% kogu hoonest ning millele on suunatud suurem maht; välja renditavad tööruumid ja avalikuks kasutamiseks mõeldud töökojad, mis moodustavad 20% hoonest, ning avalikuks kasutamiseks mõeldud ruumid, mis moodustavad 15% hoonest (vt joonis 4.8). Lõviosa hoonest on pühendatud just kooperatiivsetele eluruumidele. Samas moodustavad 20% kõikidest eluruumidest linna üürikorterid, mida hakkab haldama linn, ent mille ehitab välja kooperatiiv vastutasuks odava maatüki eest linnas.

#### 4.3.1. Kooperatiivkorterid

Kooperatiive eksisteerib maailmas palju, ent Eestis pole antudmudel kaasaegse arendusviisina levinud, mistõttu tõlgendan kinnisvaraomandi nihet Postimehe majas kooperatiivse omandi näitel. Kooperatiive juhitakse demokraatlikult: liikmed jagavad võrdset hääleõigust, olenemata ettevõttesse panustatud kapitali suurusest, järgides eetilisi väärtusi nagu ausus, avatus, sotsiaalne vastutus ja teistest hoolimine.<sup>175</sup> Nii Tallinnas kui ka üle Eesti saab **projektis pakutav kooperatiivne arendusmudel lahendada üksindusest, eluaseme kallinemisest ning korterite ühetaolisusest tingitud kitsaskohti.**

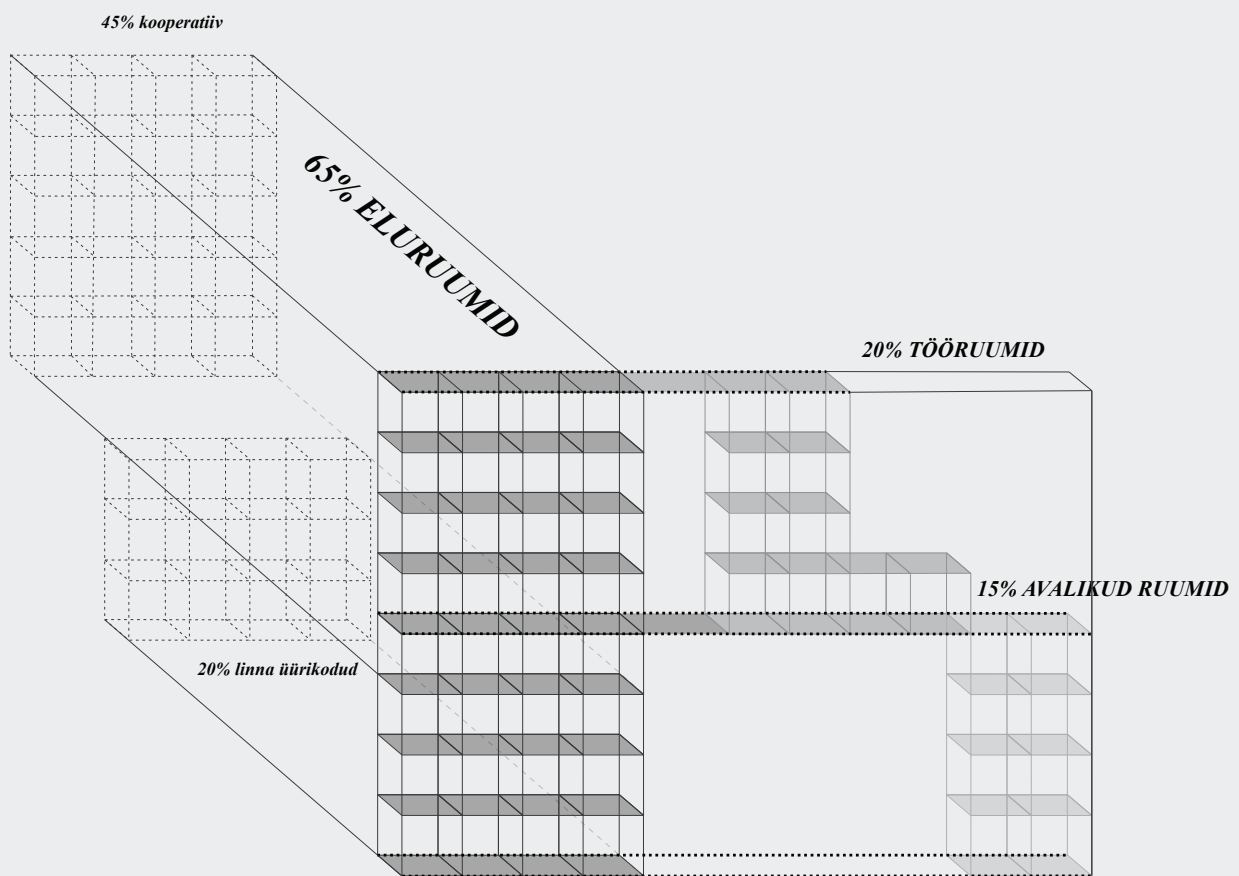
Eestis võiks süsteem toimida sarnaselt 3. peatükis analüüsitud Berliini näitele. Kasutusest jäänud kontorihooned osutuvad arendajatele tülikaks, seevastu linn näitab üles huvi nende maatükkide ostmise vastu, olles varasemalt tegelenud tühjade kontoripindade kaardistamisega. Seejuures võib mängida rolli ka hoonete pikalt tühjalt seismine, hinna langus ja piirkondade hääbumine, mis linna neid ostma ajendaks. Kui linn on maatüki omandanud, korraldab omavalitsus kooperatiividele suunatud arhitektuurivõistluse, andes seejärel võitjale loa olemasolevat hoonet rekonstrueerida, rentides selle välja pikaajalise lepingu alusel ja taskukohase hinnaga. Samamoodi võiks Tallinna linn tagada kooperatiividele soodsad võimalused ehituseks, tingimusel, et ühe osa arendusest moodustavad linna hallatavad munitsipaalkorterid. See on viis, kuidas linn varustab elanikke odavate üürikorteritega, andes ehitamise kohustuse kellelegi teisele. Taolised mõlemale osapoolle – arendajale ja linnale – kasulikud tehingud võiksid olla tuleviku linnaarenduse üheks printsiibiks (vt kooperatiivi arendusstrateegiat järgmisel lehel).

Kooperatiivi liikmed omavad, haldavad ja peavad kollektiivselt üleval kogu üksust, vastukaaluks traditsioonilistele kortermajadele ning konkreetsete ruutmeetrite omamisele ja haldamisele. Eelnev punkt on ka põhjus, miks kooperatiivid on paindlikumad tuleviku muudatuste osas. **Nii arhitektuuriliselt kui ka omandistruktuurilt on lihtsam muuta korterite ja ühisalade suurust olenevalt kasutajate soovidest ja kokkulepetest.** Koos projekteerimine muudab elanikud

---

175 International Cooperative Alliance, What is a cooperative?

oma kaaselanikega lähedasemaks ja tekitab kogukonnatunde. **Eelnevale lisaks on kooperatiivi eluaseme hind turuhinnast keskmiselt poole madalam, ja see lõhe suureneb iga aastaga.** Turuhinna kõrval on kooperatiivi eluaseme hinnad stabiilsed, mistõttu on see jätkusuutlikum ja paindlikum viis ehitamiseks, projekteerimiseks ja elamiseks. Kooperatiivse arendamise üks eesmärke on muuta linn kõigile turvalisemaks kohaks, kus eluaseme hind ei sõltu turuhinna kõikumisest, vaid on ajas muutumatu.<sup>176</sup>



Joonis 4.8 Maakri 23a hoone funktsionaalsuse protsentuaalne jaotus



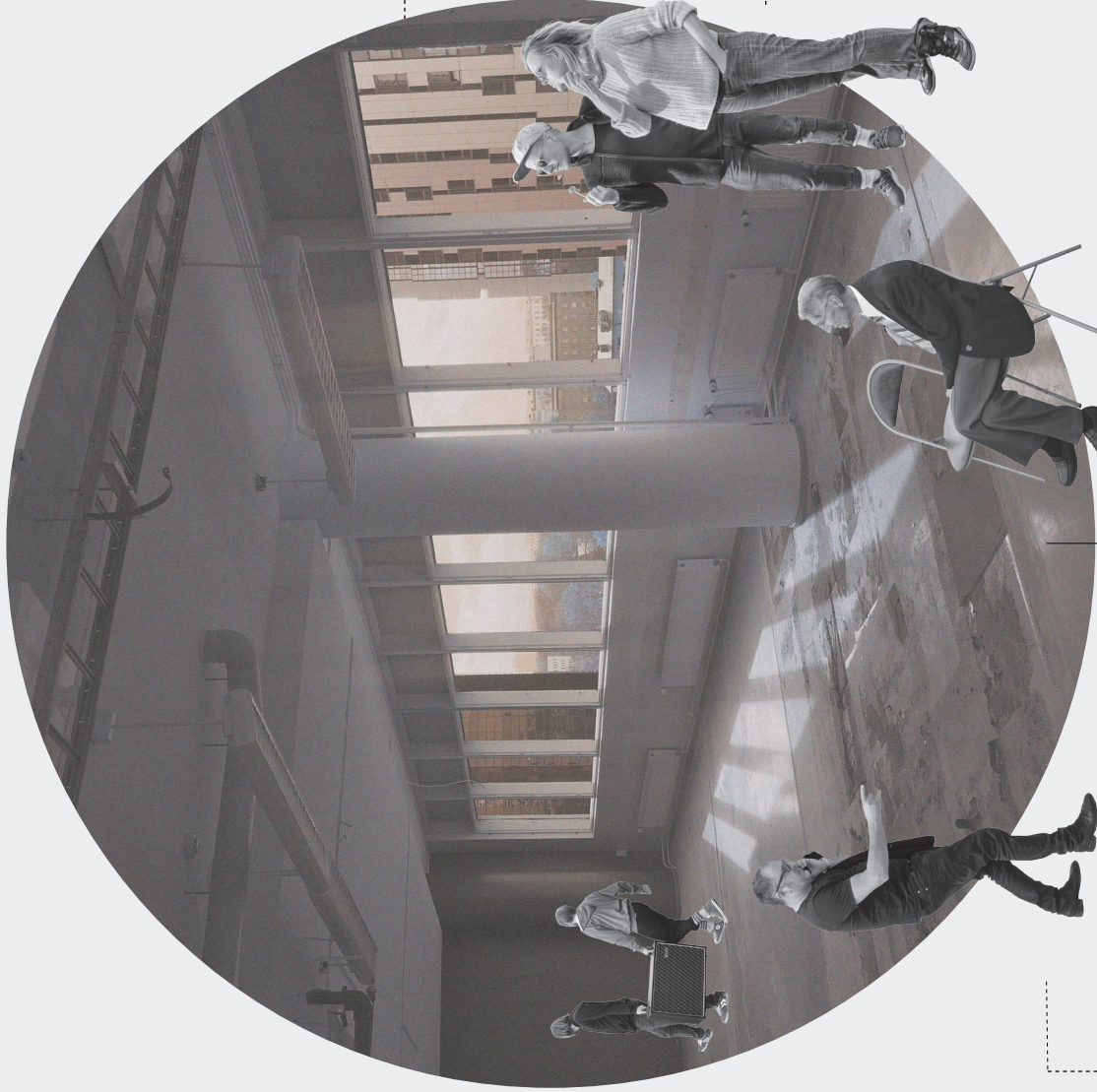
# AREN- DUS- STRATEEGIA

Uute osapoolte tutvustamine jätku-  
suutliku linna arendamiseks, laren-  
dades vestlust tihedaks avaliku ja  
erasektori koostöökaks.



## KOHALIK OMAVALITSUS

Kohalik omavalitsus toob kokku vajalikud  
huvigrupid nagu linn, eraettevõtte ja  
linnakodanik. Võttes vastutust tühjalt seisvate  
pindade eest, saab omavalitsus uuel arendajalt  
mõistliku rendilepingu eest linna arenguks  
tähtsaid ruume nõuda, nagu linna üürikorterid,  
lasteaiad või raamatukogu, mille haldamise eest  
vastutab linn.



## MAAKRI 23A

Kahekümne aastane postmodernsete vihjetega  
kontorihoonne on 30. korruseliste kõrghoonete  
kõrval üks pisemaid torne Maakri kvartalis.  
Juhtum, kus vanemad hooned jäävad  
kasutuseta, annab võimaluse näha hoonet kui  
uut potentsiaali, tihedades linna keskusi, kus  
elamine on kallid ning linna ruum ühekülgne.



## tühjalt seisev kontoripind

linn ostab kasutuseita hooned

arhitektuurivõivõistus hoone arendamiseks

## OSANIK

Osanikuks võib nimetada linna kodaniku, kes  
soovib soetada endale eluaseme kooperatiivis.  
Kooperatiivi eelis tavapärase korteri ostmise  
ees on selle hind ning jätkusuutlikkus.  
Kooperatiiv moodustub osanikest, kes  
kollektiivselt omavad kogu hoone üksust. Iga

## KOOPERATIIVI JUHTKOND

Kooperatiivi osanikest moodustub tuumigrupp, kes vastutab tähtsamate juhtimisalaste ülesannete eest. Osanikud on samuti aktiivselt kaasatud kooperatiivi juhtimisse läbi koosolekute ning demokraatliku hääletuse näol, kus kõigil on võrdselt 1 hääl.

## KOHALIK OMAVALITSUS

Avaliku ja erasektori vaheline vastastikkasu tuleb otseselt välja odavas rendilepingus, mida kasutab kooperatiiv enda eluasemete arendamiseks. Linn saab vastutasuks 20% munitsipaal kortereid, mille haldamist jätkab peale vaiminist linn. Samuti on eraldatud ruum esimesel korrusel avalikeks teenusteks.



## TÖÖTAJAD

Kooperatiivi palkab tööjõudu, kes hoone eest eritasanditel hooldiseb. Linna munitsipaalikodud kui ka avalikud funktsioonid nagu lasteaed, on linna poolt juhitud ja hallatud. Ehitise valmimisel käib koostöö kooperatiivi ja linna vahel hoone siseselt tihedalt edasi.

## KOOPERATIIVI moodustamine

laen

pikaajaline rendileping  
kohalikul omavalitsuselt

disain ja ehitus

ruumide  
juhtimine ja korrashoid

elanik on justkui aktsionär, kelle osakute suurus põhineb tema üksuse suurusel, milles nad elavad. Osaniku süsteem lubab ümber defineerida eluruumi, nii privaatsed kui ka jagatavaid, eluruumidele ja suurusitele vastavalt. Kooperatiivi eluasemeid ei ole lubatud müüa kasumiga, mistõttu ei saa selle liikmed oma koduga spekulleerida, raiudes ruutmeetri hinna jäädavalt kivisse.



## ARHITEKTID JA INSENERID

Kooperatiivi liikmed loovad tihedas koostöös arhitektidega hoonele ruumiprogrammi. Arhitektuurme lahendus tuleneb otseselt liikmete soovidest ning esteetilisest nõudmisest. Projekteerimise käigus selguvad liikmete vajadused ühisaladele ja privaatsetele kodudele. Omanäolisus ning erivajadused on kergesti rahuldavad. Insenetid konsulteerivad arhitektide lahendusi ning vastavad olemasoleva hoone ja selle rekonstruktsiooni raskematele küsimustele.



## ELANIKUD

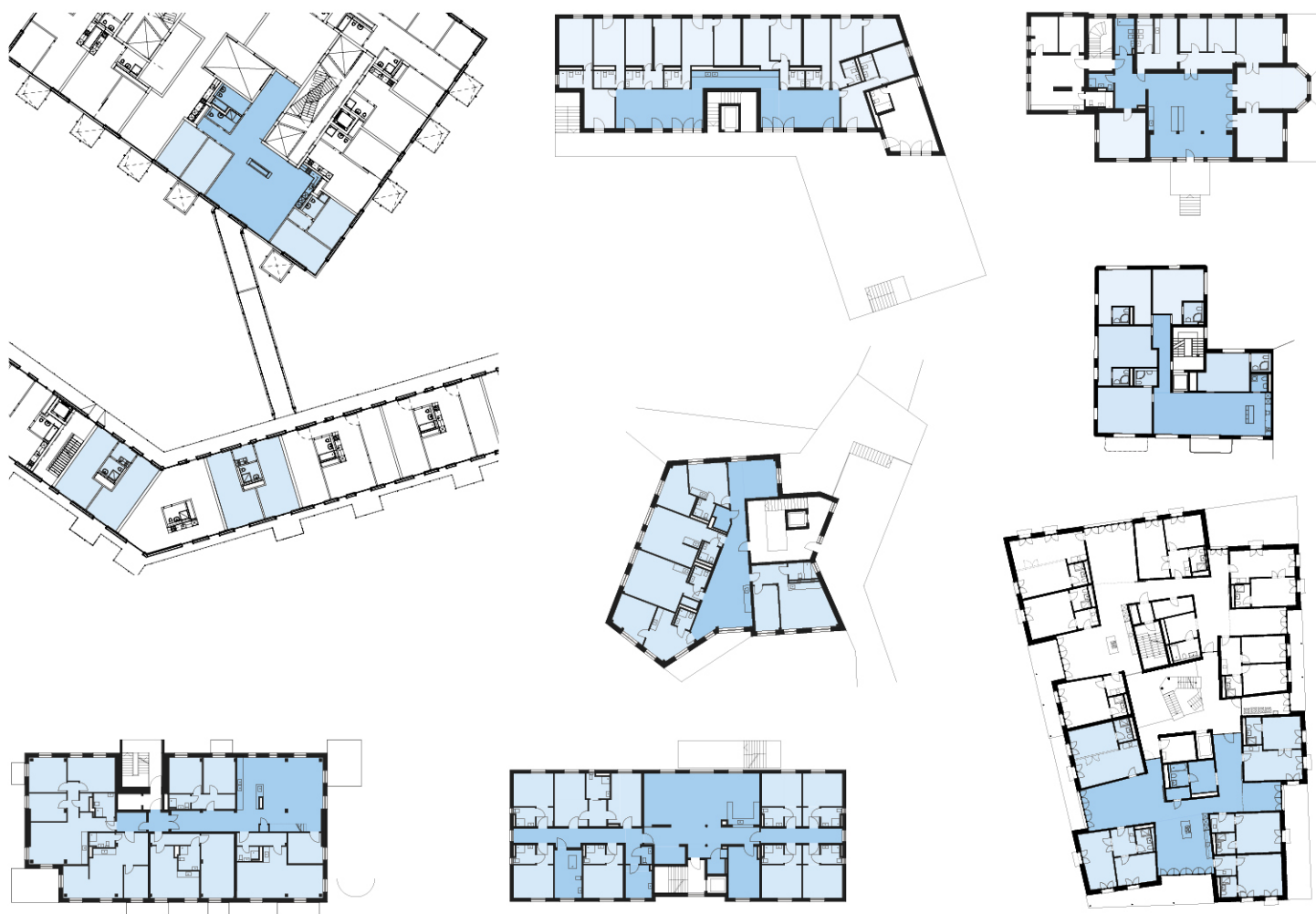
Kooperatiivi liikmed maksavad igakuiselt hool-  
dus ning kommunaalkulusid, ent neid saavad  
alandavad tööruumide renditulu.

Potsdami rakenduskõrgkooli uuring märgib, et eluasemeturul populaarsust koguvad mikrokorterid vähendavad ressursikasutust, ent sobivad väga väikesele sihtrühmale ja vaid konkreetseks eluperioodiks. Linnade vastupanuvõime eeldab aga paindlikke eluasemeid ning seega võiks ehitada kortereid, millel on jagatud ruumid, et võimaldada eluruumide kombineerimist ja eraldamist. Nimetatud kobarkorterite uurimisprojekti analüüsitakse neid kui uut eluaseme tüpoloogiat, mis aitab kaasa linna vastupidavusele ja erinevate elumudelite toimimisele. Joonis 4.10 tutvustab üheksat projekti, kus eluasemeid ühendavad jagatavad ruumid. Uurimistulemused näitavad, et kobarkorterid on kohandatavad ja sobivad erinevatele elamisvajadustele, sh üksikvanematele, abielupaaridele ja eakatele kasutajatele, aga ka muudele elamisviisidele, suutes rahuldada nii individuaalset kui ka kogukonna vajadust. **Selline duaalsus avab kogukonnana elamise uusi võimalusi ning vähendab individuaalset jalajälge tarbitava tehnika osas.** Seejuures iseloomustab kobarkortereid aga „ruumiline küllus“, mis pakub suuremat valikut kasutatavaid ruume. Lisaks suudavad need olla tõhusad, tõstes elukvaliteeti ning andes impulsse jätkusuutliku ja vastupidava linna arenguks.<sup>177</sup>

Magistritöö avab Postimehe maja korruseplaani potentsiaali, kõrvutades ühisruume privaatsetega, muutes valgusküllastel korrustel liikumise sotsiaalseks ning koduseks. Ühisruumist saab privaatse ruumi pikendus, mis tõstab elukvaliteeti ja loob ruumilist küllust. Kobarkorterite uuringu analüüs inspireeris taastootma ideed, mis ühte aegu koondab inimesi, ent teisalt tekitab ka sopistumist erinevate ruumide näol. Ühisalade loogika toetab plaanilahenduses paindlikkuse ideed. Suutlikkus ja võime eluruumi ajas ümber kohandada jätab arhitektuurselt vabaks võimaluse eemaldada ja lisada vaheseinu. Ümberkohandamisstrateegiat juhivad kolm tähtsamat printsiipi (vt starteegiat järgmisel lehel). Esiteks kommunikatsiooniseina strateegiline paigutamine, nii et see ühenduks olemasolevate šahtidega, **mille tulemusel on ruumidevahelisi kergseinu lihtsam eemaldada.** Teiseks printsiibiks on ühisruumide paiknemine, **mis toimivad korrusel puhveraladena ning moodustuvad loomuliku valguse ja elamuühikute suuruste läbirääkimiste tulemusena.** Skemaatilistel plaanidel (järgmisel lehel) on välja toodud erineva suurusega ühisalad, mille arvelt on võimalik eluruumi suurendada ja vähendada, tehes näiteks lisaruumi ühiselt kasutatavatele aladele, nagu laste mängutoad. Väljapakutavate ühisalade osad on projektis esitletud saunaruumid, suurem ja väiksem õhtusöögiköök, kodukontori ruum ning ka elu/olemise tuba. Kolmandaks printsiibiks on **vertikaalne ühenduste telg, mis liidab hoone korrused vertikaalselt, varustades elanikke vajalike funktsioonidega korrusele sisenemiseks, nagu trepid, liftid, garderoob ja hoiuruumid.**

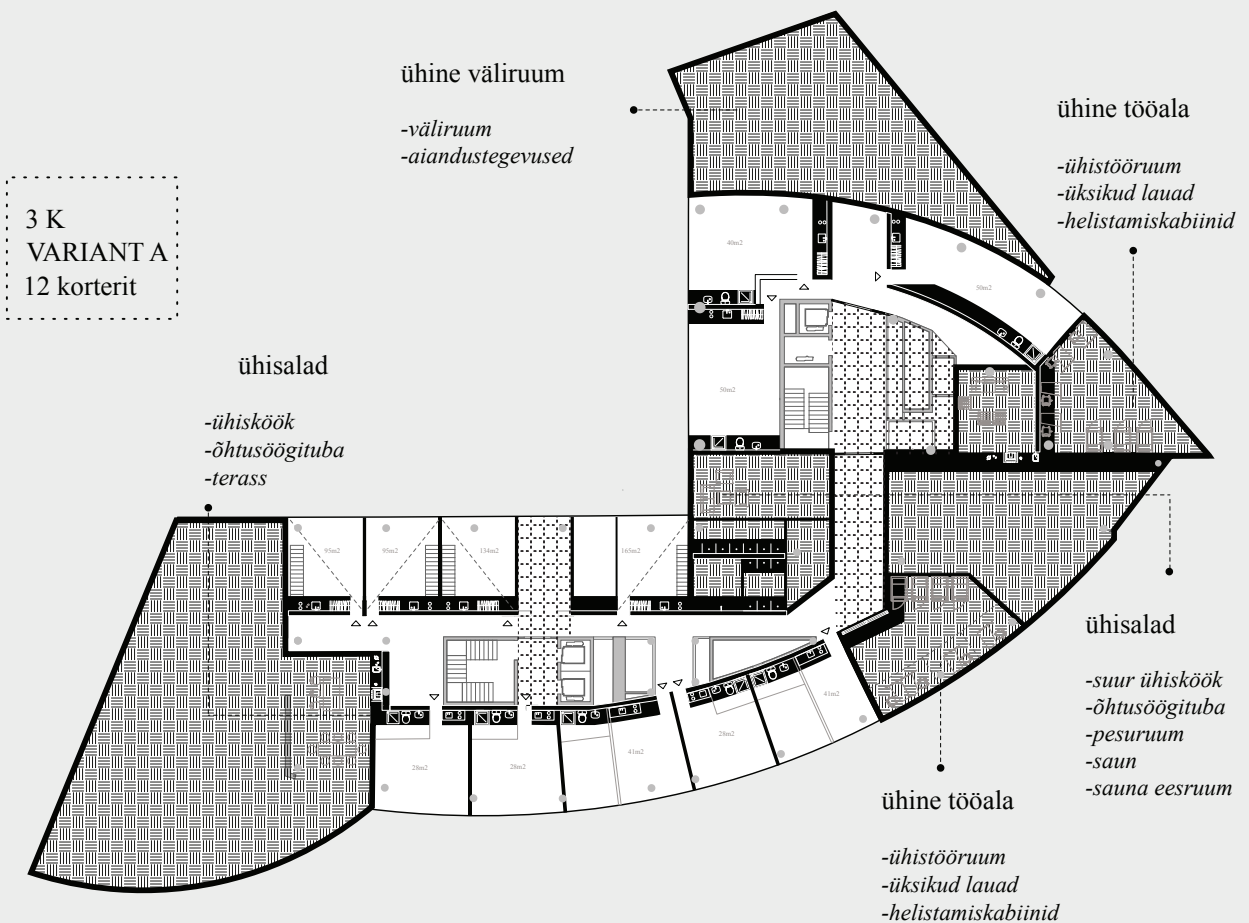
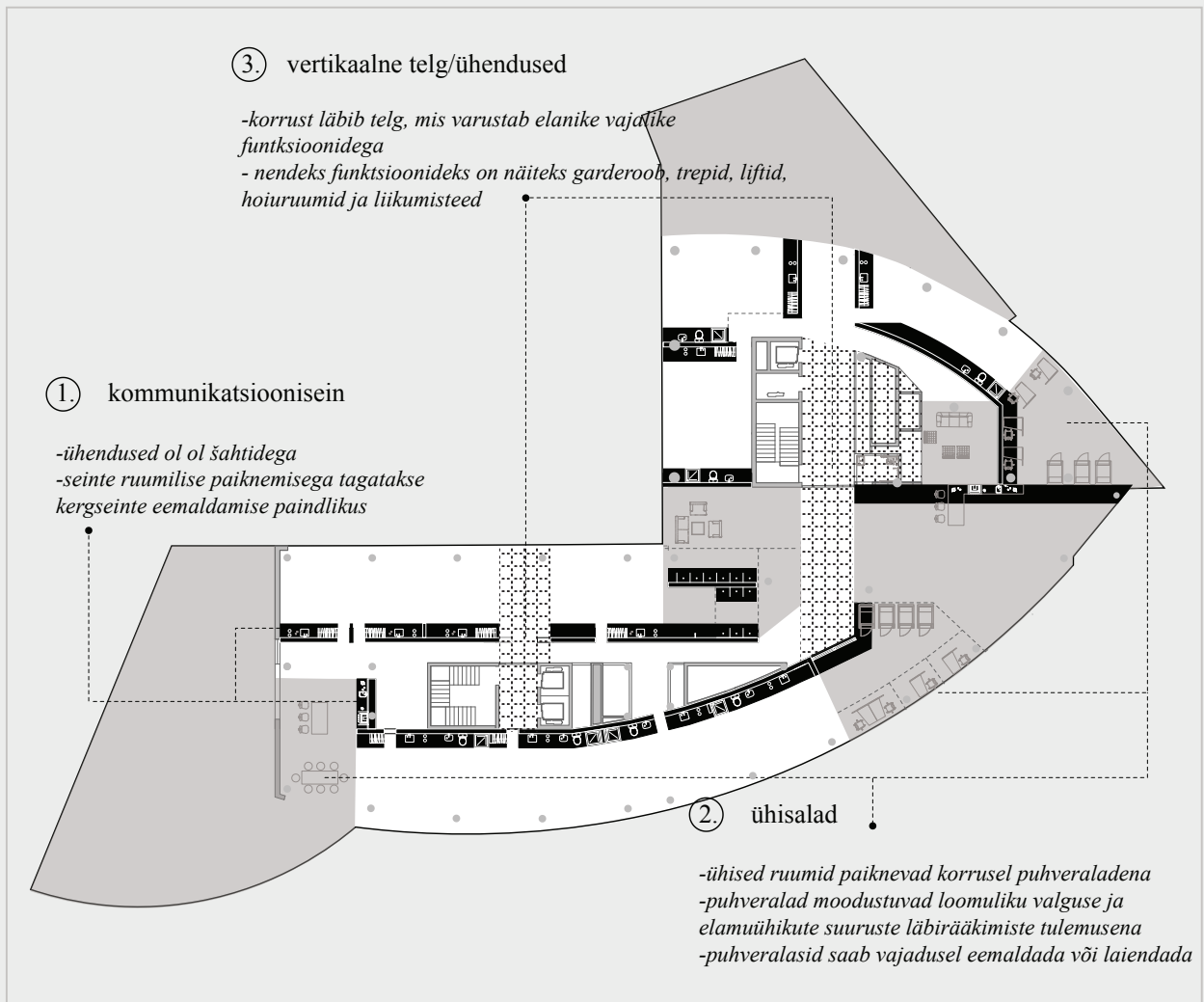
---

177 M. Prytula jt, Cluster-Living: Cluster-apartments as architecturally and socially adaptable housing concepts for urban resilience. – Fachhochschule Potsdam, 2019, <https://www.fh-potsdam.de/en/forschen/projekte/project-details/project-action/cluster-living-cluster-apartments-as-architecturally-and-socially-adaptable-housing-concepts-for-ur/> (vaadatud 06.02.22).



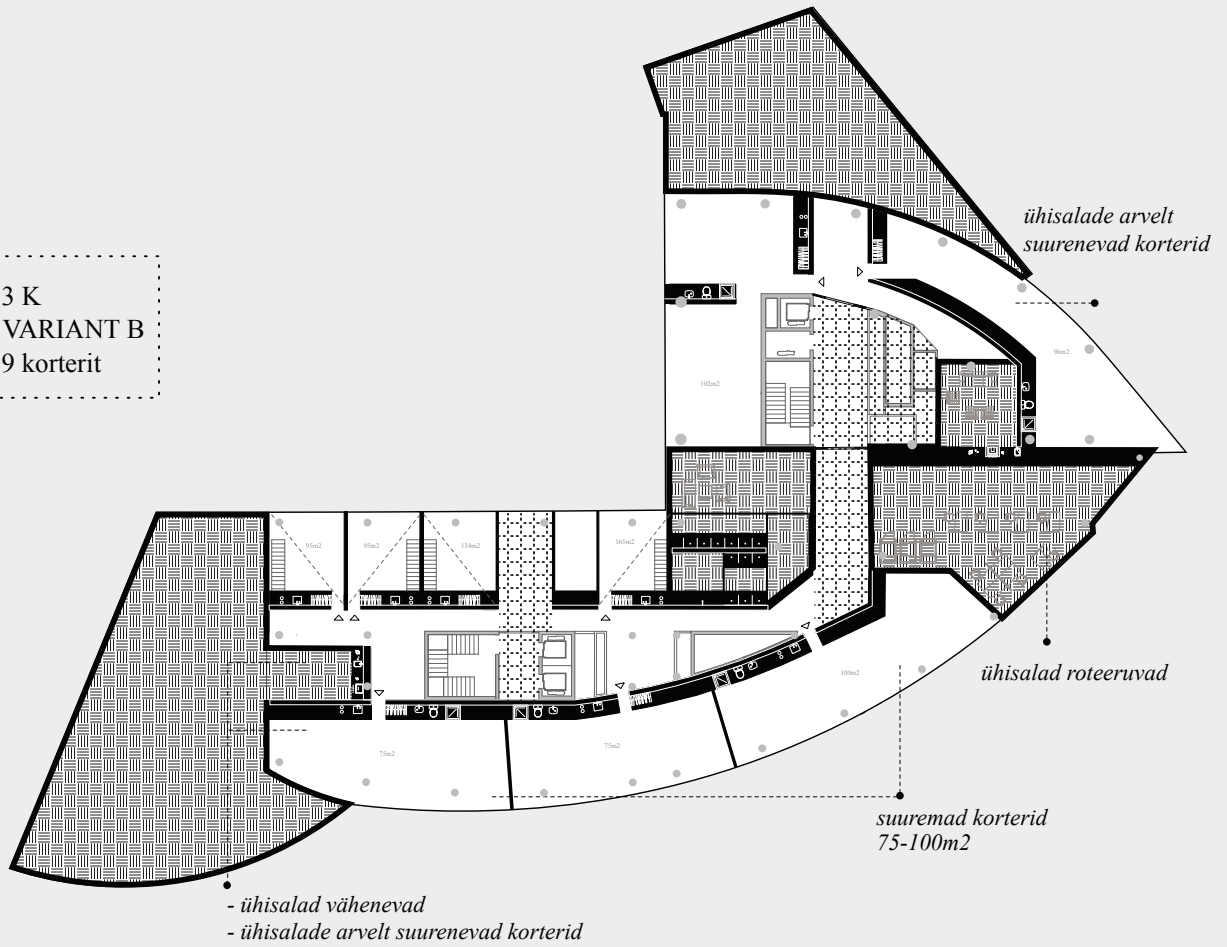
Joonis 4.10 Üheksa kobarkorteri analüüs vaatleb privaatsete korterite ja jagatud ühisalade ruumilist suhet. Ühisalad on märgitud tumedama sinisega.<sup>178</sup>



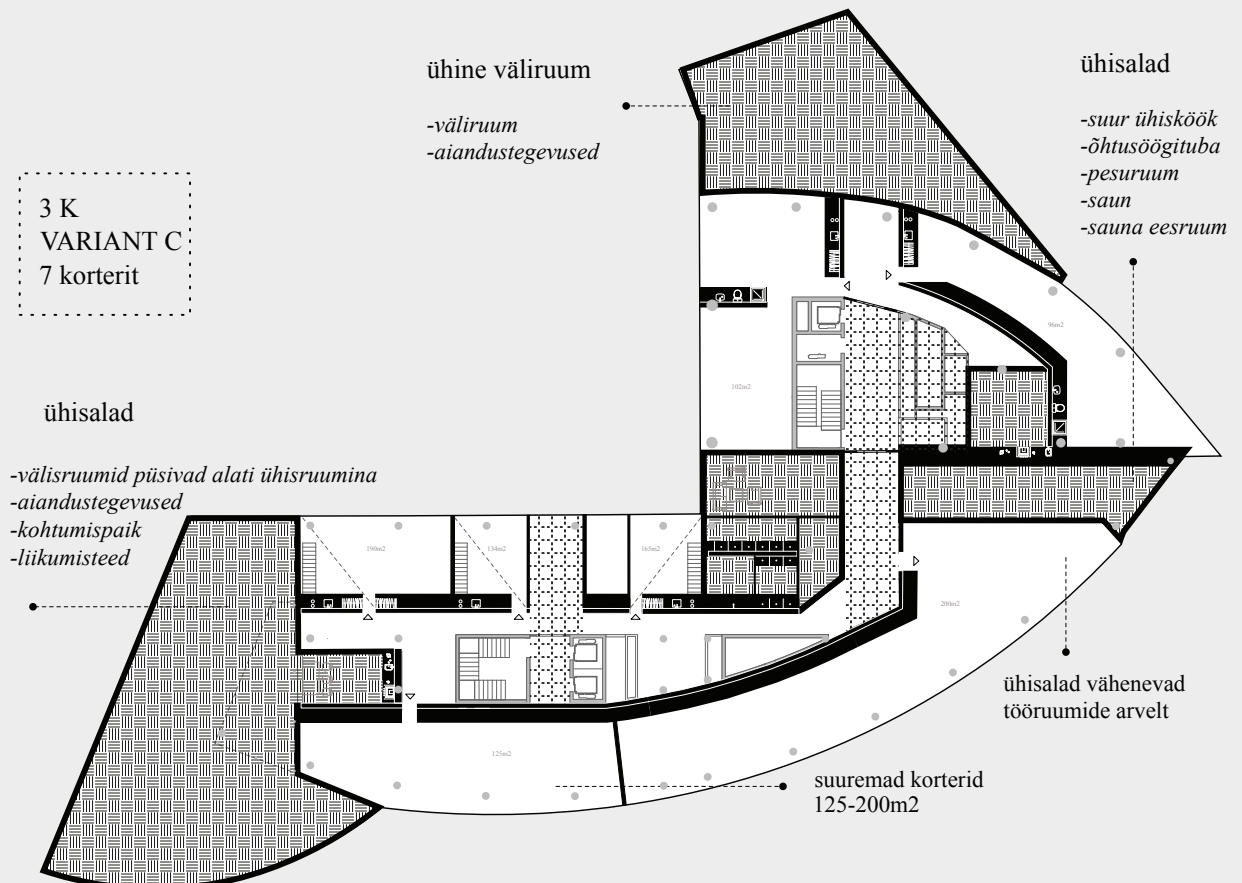




3 K  
VARIANT B  
9 korterit



3 K  
VARIANT C  
7 korterit



Nagu eespool mainitud, on kooperatiivi üks paljudest eelistest elanike osalemine planeerimisprotsessis. **Elanikud osalevad aktiivselt nii privaatsete kui ka ühisruumide kujundamises ja planeerimises, mistõttu saavad privaatset korterid erinevate ruumivajaduste tõttu olema kardinaalselt erinevad, ent mitmekesised. Antud töös on oluline ja vajalik säilitada avatud süsteem, kuna täpsed kasutajad ja nende vajadused on teadmata.** Suurt rolli mängivad jällegi ühisruumid, mis tõstavad väiksema pindala ja ruumivajadusega korterite kvaliteeti. Siiski tuleb paika panna eluruumide minimaalne pindala ühe inimese kohta, vältimaks mikrokorterite (12–16 m<sup>2</sup>) teket, kuid ka põhjusel, et korter on mõeldud sinna elama asunule pikaajaliseks kasutamiseks.

Kuigi varasemalt on Eestis sellised detailsed eluruumide nõuded seadustikus kirjas olnud, siis kahjuks uuendatud seaduses need puuduvad. Kuna Rootsis on minimaalne pindala ühe inimese kohta määratud ning me jagame sarnast kultuuriruumi ja rahvastikutihedust, siis tuletan selle arvu nende eeskujul. Rootsis on minimaalne pindala ühe inimese kohta eluruumides 35 m<sup>2</sup> ja rahvastikutihedus 23 in/km<sup>2</sup>, Eestis aga 29 in/km<sup>2</sup>.<sup>179</sup> Seega arvestan minimaalse pindala inimese kohta järgnevalt:  $(23 / 29) \times 100 \approx 79,3$  (%) ehk Eesti vajaks 20,7% väiksemat pindala, mis teeb omakorda:  $35 \times 0,207 \approx 7$  (m<sup>2</sup>) ehk  $35 - 7 = 28$  (m<sup>2</sup>). **Nii jääb magistritöö projektis väikseimaks korteri pindalaks 28 m<sup>2</sup>**, kuid nagu eelnevalt mainitud, toetavad seda privaatset ruumi ühisruumid. Ruum jaguneb elutoaks/köögiks, magamistoaks ja vannitoaks.

28 m<sup>2</sup>



Joonis 4.12 Minimaalne ruumi pindala inimese kohta ja kommunikatsiooniseinast tulenev paindlikus  
Joonis 4.13 ja 4.14 Visuaalid kooperatiivkorterite ühisaladest

179 L. Appolloni, D. D'Alessandro, Housing Spaces in Nine European Countries: A Comparison of Dimensional Requirements, 2021, <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC8073340/> (vaadatud 04.05.22).

Countries by Population Density, 2022, <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/countries-by-density> (vaadatud 04.05.22).







privaatne rõdu  
äärmisel korteril

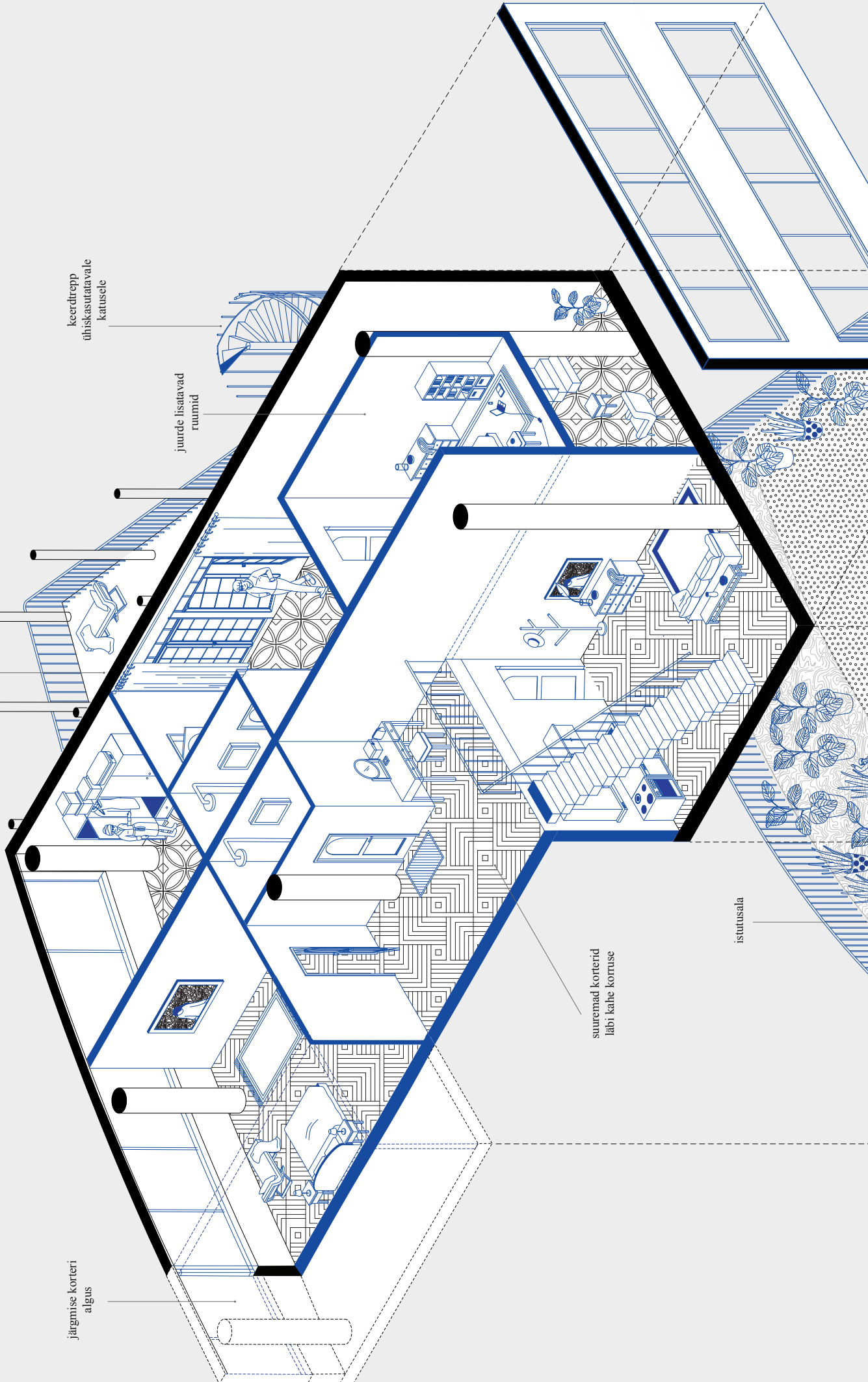
järgmise korteri  
algus

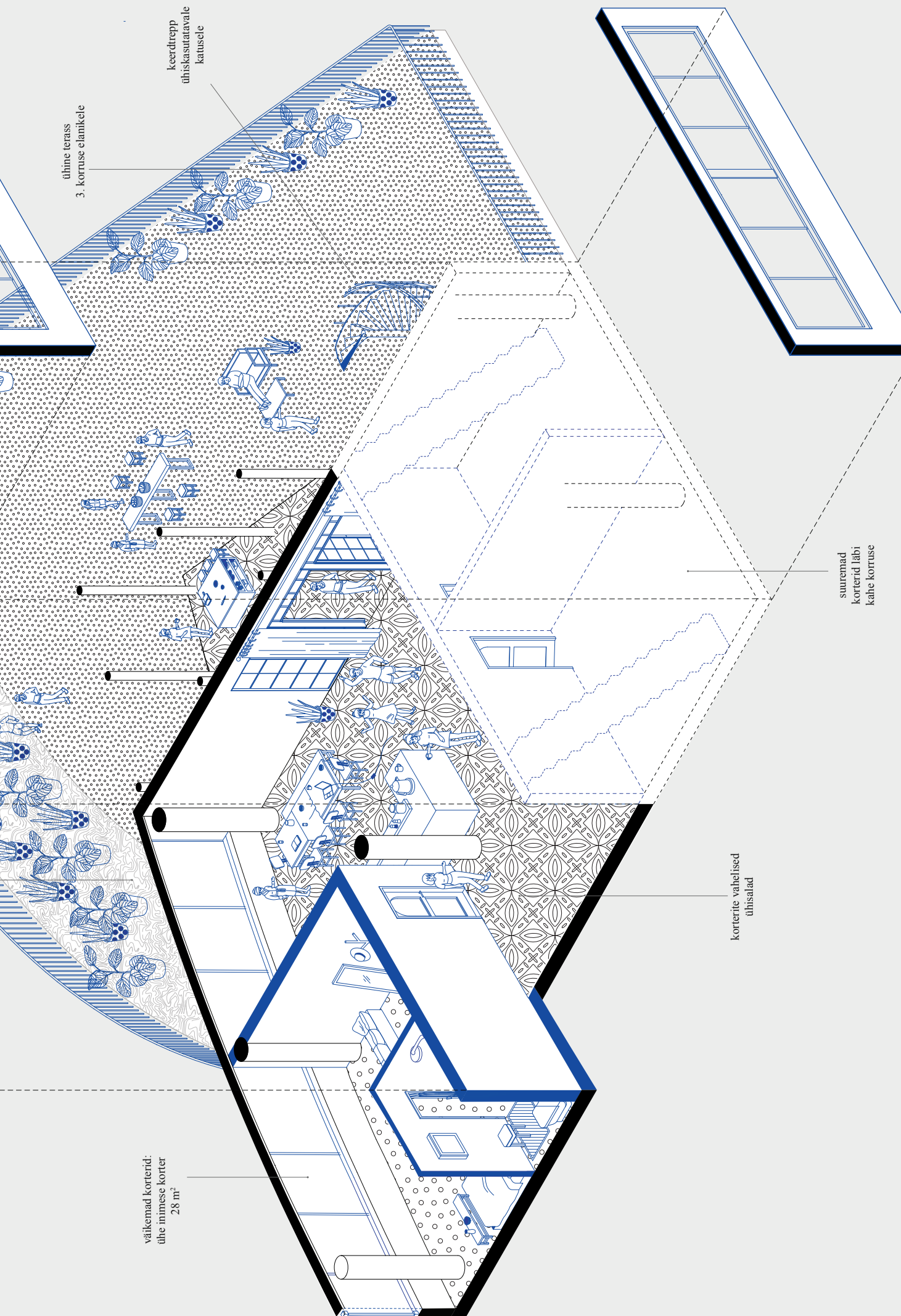
keerdrepp  
ühiskasutatavale  
katusele

juurde lisatavad  
ruumid

suuremad korterid  
läbi kahe korruse

istutusala





ühine terrass  
3. korruse elanikele

keerdrepp  
ühiskasutatavale  
katuselale

väikemad korterid:  
ühe inimese korter  
28 m<sup>2</sup>

korterite vahelised  
ühisalad

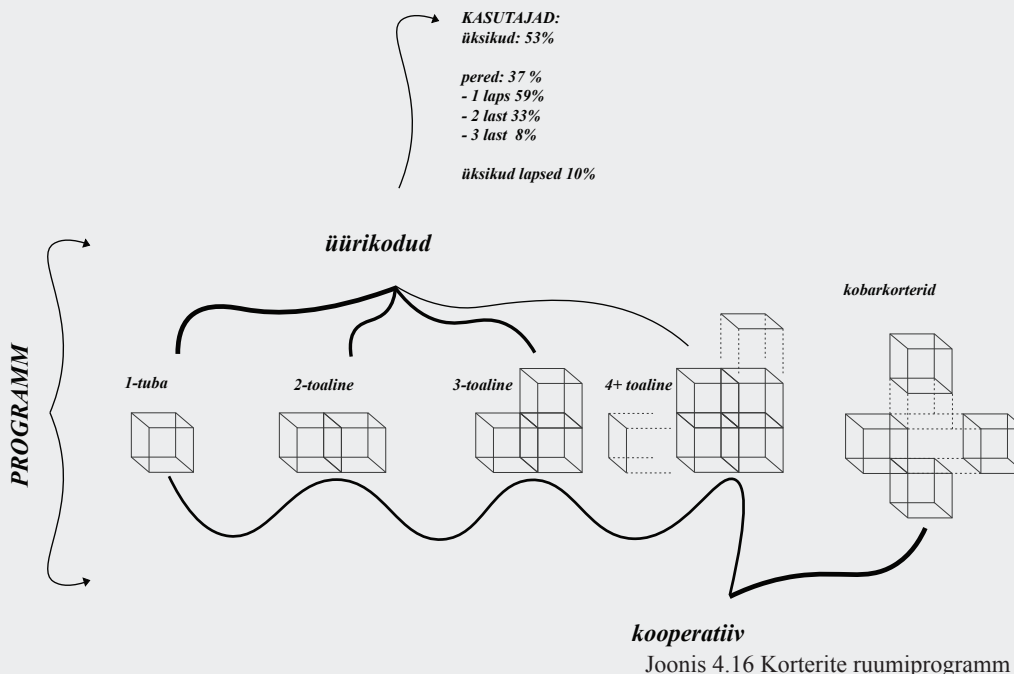
suuremad  
korterid läbi  
kahe korruse



### 4.3.2. Munitsipaalkorterid

Arhitektuurne sekkumine eluruumides on jaotatud kahte ossa. Esimeseks on kooperatiivkorterid, mis on selles töös peamise mahuga; neile lisanduvad munitsipaalkorterid hoone 9.–11. korrusel, mida hakkab edaspidi haldama linn ning millel on kooperatiivkorteritest erinevad omadused just ühisalade poolest. Kooperatiiv on pikaajaline kodu või isegi kodu kogu eluks ning ehitatud vaid kindla inimese või pere vajadustele vastavalt. Üürikodul peab olema valmisolek elanike muutuseks ning see peab vastama laiemale spektrile vajadustele, mistõttu on vaja kergemini hooldatavat ja ülalpeetavat ruumi.

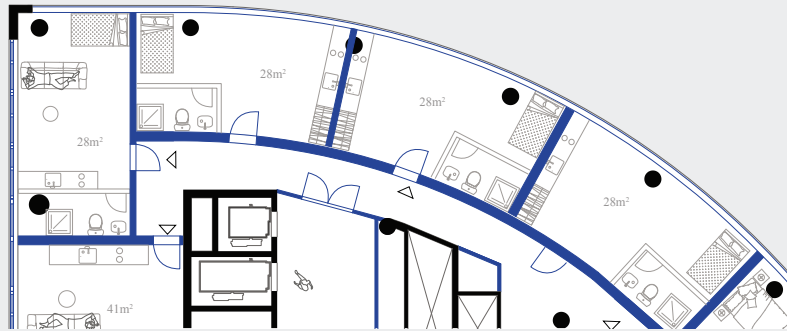
Tervise- ja sotsiaalkindlustusameti andmed näitavad, et Tallinna üürikodude elanikud on peamiselt üksikud, nende osakaal jääb Kristiines ja Põhja-Tallinna linnaosas suurusjärku 53%. 37% moodustavad pered, millest kõige sagedasem on ühelapseline, seejärel kahelapseline ja leidub ka mõni üksik kolmelapseline pere. 10% üürikodudes elavaid lapsi vajab sotsiaalset tuge.<sup>180</sup> Seega on linna üürikodude kasutajad väga erinevate vajadustega. **Seda meeles pidades peavad munitsipaalkorterid olema eri suurusega. Läbilahendatud näidiskorrus keskendub üksikisiku vajadustele.** Kaks järgmist munitsipaalkorteri korrust saavad üksikisiku kõrval toetada ka suureperelisi kortereid. Hoone südamikku ümbritsev perimetraalne paigutus lubab luua suuremaid ja väiksemaid kortereid. Kuna järjekord korteritele on suur ning kasutaja teada, on sellise funktsiooni projekti lisamine vajalik.



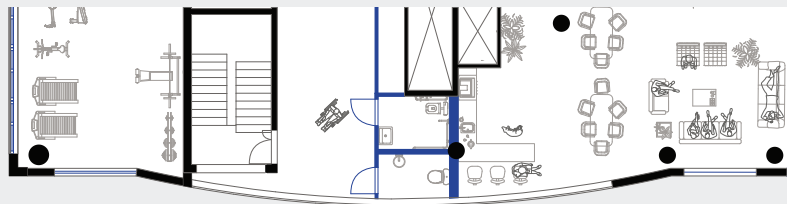
180 Kirjavahetus Kristiine linnaosavalitsuse linnamajanduse osakonna vanemspetsialistiga. Märkmel autori valduses.

IX - XI korrus, munitsipaalkorterite plaan

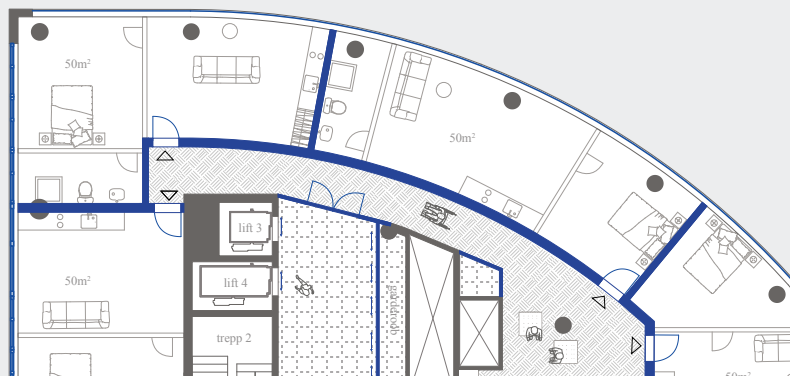
*II faas*  
*IX-XI korruse munitsipaalkorterid*



VIII korrus, kooperatiivkorterite plaan



*VIII korrus*  
*- kooperatiivid eluruumid*



### 4.3.3. Avalikud ruumid

#### *1. korruse avalikud ruumid – 15%*

Eluruumide tähtsustamise kõrval mängivad olulist rolli hoone tänavalähedased korrused ning avaliku ruumiga suhestumine. Eelnevates peatükkides mainitud avaliku ruumi probleemid tulenevad suuresti hoonete funktsionaalsest suhestumisest neid ümbritsevaga, mistõttu on oluline käesolevas transformatsioonis avada hoone kaks esimest korrust laiemaks kasutuseks nii piirkonna elanikele, töötajatele, möödakäijatele kui ka linnaosa muul eesmärgil kasutajatele. Olemasoleva hoone 1. korrusel asub nn kangialune, mida siiaaani kasutati liikumiseks Tornimäe tänavalt Maakri tänavale, ent mis käimasoleva rekonstruktsiooni käigus kinni ehitatakse. Näen kangialust kui suurepärase arhitektuurset võtet, millega on hoone arhitekt proovinud avada hoone linnakeskkonnale. Magistritöö kasutab ära olemasoleva ruumi ning muudab hetkel küllaltki pimedada kangialuse aktiivseks linnatänavaks, parandades ühendust Tartu maanteel asuva trammipeatuse ja Maakri tänava vahel. Samal ajal avaneb 1. korruse fassaad Postimehe maja sisehoovi, Maakri tänavale ning praegusesse Stockmanni kaubamaja laadimisalasse ja parkimisplatsile, tervitades külastajaid, möödakäijaid ja elanikke igast suunast.

1. korrusel on tehtud ruumi eelkõige funktsioonidele, mis elavdaksid töökvartalit, aga ka funktsioonidele, mida piirkonnas hädasti vaja on. Nendeks on näiteks lastehoid, jalgrattaparandus ja renditöökoda, galeriiruum, raamatupood ja klubiruumid ning samuti kodusem kohvik, mis vastandub praegu kvartalis domineerivatele kallitele restoranidele. **1. korrus on ühendatud 2. korrusega, pannes need teineteisega suhtlema läbi avatud aatriumi ning muutes ruumi kõrgemaks, valgemaks ja seotumaks.**



Joonis 4.19 Visuaal 1. korruse avalikust ruumist



## *2. korruse töökoja põhised tööruumid – 20%*

Hoone 2. korruse tööruumid toetavad loomingulist ja tööstusliku loomuga tööd, mida üha enam linnast välja üritatakse tõrjuda, ent mis on linna tervikliku toimimise mõttes äärmiselt oluline. Olen andnud ruumi näiteks tekstiilitööstusele, mida kas loomingulised väikeettevõtjad või tekstiilitudengid kasutada saavad. Tallinnas on vaid käputäis kohti, kus on võimalik kas üksi või ühiselt projekte ja ideid reaalsuseks muuta. Samuti on see funktsioon, mida linn saab hallata ja arendada koostöös noortekeskuste ja koolidega. **Tööruumid pakuvad võimalusi laiaks spektriks tegevusteks:** siin saab värvida, 3D-printida, laserlõigata, CNC-freesida, saagida, jalgratast parandada, puurida, voolida, arvutis filme kokku lõigata, ehitada drooni või õmmelda. Eraldi ruum on toormaterjalide laole, kust saab materjale osta või kuhu ülejääke tuua. Kinnisematele ja lärmakamatele töötubadele lisaks koondub avatud tööala 1. ja 2. korruse vahelise aatriumi ümber, mis seob tööruumid ning 1. korruse kohviku ja äripinnad ruumiliselt üheks.



Joonis 4.20 Visuaal 2. korruse töökojapõhistest tööruumidest

#### 4.4. Hoone transformatsioon

Hoone on küllaltki vastuvõtlik projektis välja pakutud muudatustele, kuna tegemist on küllaltki värske post-plaat süsteemis kontorihoonega, olles variatsiooni osas paindlik. Projektis on säilitatud ja kasutatud olemasolevat maksimaalselt, lisades uusi arhitekturseid elemente, et avada juba eksisteerivad ruumi potentsiaale.

Nagu varasemas hoone analüüsis märgitud, annab hoone konstruktsioon vabaduse eemaldada siseseinad ning muuta ruume vastavalt vajadusele. Seega saab hoone funktsioone suhteliselt lihtsalt ümber mängida. Hoone kõrged 3-meetrised laed avavad potentsiaali eluaseme ja tööruumide seisukohast. Sellest tulenevalt on võimalik lisada põrandale heliisolatsiooni eesmärgil uusi mineraalvilla kihte.

Samuti saab lisada parandusi ehitise välisosale: kõrged aknaavad saavad varustatud uute soojustpidavate akendega, säilitades vana vormi ning jätkates selle rütmi. Hetkel eksisteerivad päikest varjavad ribad asenduvad liikuvate tekstiilist ruloodega, mis kaitsevad hoonet ülekuumenemise eest. Selle tulemusel avaneb klaaspind oma täies kahe meetri pikkuses hiilguses, samas kui varasem statsionaarne lahendus kattis sellest 40 cm. Katusepindadel, mis on hetkel kasutuseta, avanevad terrassid, mille ühendan terastreppidega. Samuti lisanduvad nendel pindadele lisakihid soojustuseks ning krohvimisele lähevad kahjustunud välisseinad.





Joonis 4.21 Hoone konstruktiivne lõige ja vavade fasaadile

D



#### 4.5. Avaliku ruumi sekkumised

Kuigi kõrghoonete kvartalis on keeruline leida ruumi rohelusele, tuleb seda aspekti tõsiselt integreerida, et muuta ruum kohaks, kus peatuda ja aeg maha võtta. Seda saab esialgu teha olemasolevate ülemäära suurte parkimisplatside arvelt. **Stockmanni kaubamaja töötajate sissepääsu ja Postimehe maja vahelisel endisel parkimisplatsil on potentsiaali muutuda mikropargiks ja peatumiskohaks.** Selle tulemusel avaneksid hoonesse lisatud 1. korruse avalikud funktsioonid – nagu raamatupood ja selle kohvilett – pargile, kus saab meeldivas keskkonnas kohvi juua. Planeeringuäärsed roheribad Maakri 34 ja 34a kruntidel aitavad integreerida projektis arvestatud uusi lahendusi. Eelnevalt mainitud detailplaneeringutest olen arvesse võtnud arhitektibüroo Peil eskiisi ning kohandanud seda vastavalt, et tekiks Postimehe majaga diskussioonis olev väliruum, mis jätkub mugavalt Lennuki tänavani välja.

Stockmanni ja Swissôteli vaheline tänav, mida hetkel kasutab ainult teenindav transport, võetakse projektis kasutusele jagatud tänavana. Siiani nimetu tänava määrان Postimehe põigiks, mis laiuks läbi Postimehe hoone kangialuse ja jätkuks ülesmäge edasi üle Maakri tänava Lennuki tänavani. See on ka otsetee Postimehe hoonesse Paberi trammipeatusest Tartu maanteel, mida olen kasutanud peamise võimalusena alasse pääsemiseks. **See suunaks kvartalis tegutsevad inimesed trammile lähemale, suurendades transpordivahendi liikluskoormust ja vähendades seejuures autokasutust.** Maakri kvartali sisemus tundub Rävalla puisteelt vaadatuna hetkel küllaltki kättesaamatu ning privaatne, mistõttu avaks Postimehe põik alasse uue jalakäijasõbraliku ukse (vt joonis 4.12). Postimehe põik saab projektis jätkuda ka käsitletava hoone kõrvalt. Hetkel takistab kõrge metallvärav otsest läbipääsu Rävalla puisteelt Maakri tänavale. Tegemist on Stockmanni kaubamaja töötajate sissepääsu ning laadimisalaga, mida saab terve tee hõivamise asemel linnaruumis teistmoodi kaitsta. Projekti käsitus takistab küll võõraste autode sissepääsu, ent avab jalakäijale laiapinnalise läbipääsu. Samuti saab Tornimäe tänav pikeneda, ulatudes taaskord Lennuki tänavani. Nii Postimehe põik kui ka pikendatud Tornimäe tänav avavad selged liikumiskoridorid trammipeatusse, Postimehe majani, Maakri kvartalini ning planeeritud Estonian Business Schooli 30-korruselise juurdeehituse, kuhu planeeritakse ka eluasemeid.

**Maakri kvartali tulevikuperspektiiv peaks olema tihe, kompaktne südalinn, kus kõik eluks vajalikud funktsioonid on käeulatuses. Seetõttu on autoliikluse vähendamine ainus loogiline samm nii inimliku kui ka jätkusuutlikuma linnakeskkonna loomiseks.**

teenindava transporti ja  
jalakäia jagatud ala

aktiivne telg  
I. korrus  
äririnnad  
avanevad tänavale

hoonete vahelised  
mikropargid

aus läbimütre  
Lävalaia tn suunas

Tormimäe tänav muutub  
jagatud tänavaks

lasteaija hoov, mis  
teenindab muul ajal  
ümbritsevat piirkonda

jagatud tänav  
Tormimäe tänav pikendneb

tuleviku arendused  
tihendavad kvartalit







LASTEAD →

23



#### 4.6. Laiem kasutusmudel

Projekti saab vaadelda mitmel skaalal. Töös on hoonet peajasjalikult käsitletud kui tervikut, mis on intiimses suhtes ümberkaudse avaliku ruumiga. Samas on hoonepõhist strateegiat võimalik laiendada tervele kvartalile, linnale ja miks mitte ka Eestist väljapoole – kõikjale, kus valitseb büroohoonete monokultuur. Kvartalit, piirkonda või linnaosa võib vaadelda ühtse tervikuna, mida saab mitmekesistada ja paremini ühendada, rakendades seejuures arendusprintsipiina just kogukonna juhitud elamumajandust ehk kooperatiivi.

Taolist käsitlust saab rakendada kasutuseta jäänud ärikvartalites, mis muudab need mitmekülgsemateks elamukvartaliteks. Arvestades muutustega töövormis, leiab selliseid olukordi aina enam, sest kontoripinda on selgelt üle toodetud. Antud mudeliga saab kasvõi osa monofunktsionaalsest ruumist muuta mitmetahulisemaks, virgastades kogu ala ning vähendades sõltuvust päevatöolistest. Seeläbi jätkub elu piirkonnas ka peale tööpäeva lõppu, kuna seal elavad inimesed kasutavad ümbrust vaba aja veetmiseks. Samuti meelitab inimsõbralikum kvartal möödaminejaid või neid, kes sooviksid otseselt kasutada hoone funktsioone, näiteks tööruume.

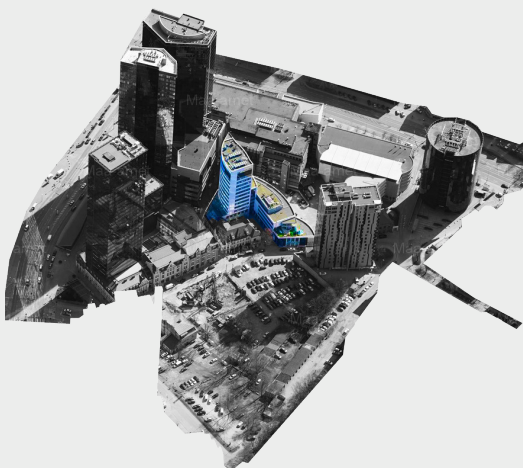
Mudel sobib hästi tugevalt segregeerunud linnadesse, sh Tallinnasse, kus on raske leida taskukohast eluaset heade avalike teenustega. Kõnealune kooperatiivne arendusmudel loob võimaluse madalama sissetulekuga ühiskonnakihil elada linnasüdames, pakkudes suures nõudluses olevaid munitsipaalkortereid.

Laiema kasutusmudeli strateegia töötaks aga kõige paremini, kui linn selle adopteeriks. Seeläbi saaks üksikutest kooperatiividest võrgustik, mis töötaks ühise eesmärgi nimel. **Sellisel juhul oleks võimalik kooperatiivi elanikel vahetada elukohta mitte ainult majasiseselt, vaid võrgustikuüleselt, nt üle Eesti, muutes kooperatiivse süsteemi ahvatlevamaks ja vabamaks.**

hoone



kvartal



linn



Joonis 4.24 Strategiat saab laiendada hoonest linna skaalani

## *Kokkuvõte*

## *KOKKUVÕTE*

Magistritöö sisaldab ülevaadet ja analüüsi muutustest töö- ja eluasemetes, omandivormi alternatiividest ja taskukohastest elamutest. Eelnevale toetudes loon arhitektuurse projekti näol lahenduse, sekkudes olemasolevasse Maakri ärikvartalisse ja muutes selle mitmekülgseks linnaüksuseks. Projekti eesmärk on teha eluasemed kättesaadavamaks, vähendada segregatsiooni, täita tühjad ja monofunktsionaalsed kontoripinnad uue eluga ning propageerida alternatiivseid omandivorme. Fookuses on vana Postimehe maja ehk Maakri 23a kontoritorn, mis transformeeritakse peamiselt taskukohasteks eluruumideks kooperatiivse arendusmudeliga. Hoone hõlmab endas ka loomingulisi ja tööstuslikke tööruume ning renditavaid üksuseid eraettevõtetele. Ümbritsev kvartal saab funktsioone juurde, muutudes rohelisemaks, ligi- ja läbipääsetavamaks.

Uus suhe töö- ja eluaseme vahel ilmestab vastuolu tänases linnapildis – väheneb vajadus rangelt tööfunktsiooniga kvartalite järele, kuna aina enam on võimalik tööd teha kaugvormis. See tähendab, et suures osas spekulatiivselt arendatud kontoripinnad on tühjad ja tuleks seega teisendada hübriidsemaks ruumiks, mis arvestab tänapäevaste vajadustega.

Projekti nurgakiviks on eluaseme omandivormi muutus, millest leiab mujal maailmas aina rohkem näiteid. Selleks peab linnaruum liikuma õigetes kätesse, et edaspidi jätkusuutlikke otsuseid langetada. Spekulatiivne arendaja peab teatud osas asenduma linna või anti-spekulatiivse arendajaga, kes on selle töö kontekstis esitletud kooperatiivina. Võimalik, et piirkonna arengu otsustusvõime langeb nende aktiivsete kasutajate kätesse, muutes linnaruumi dünaamikat energilisemaks. Kooperatiivne arendusmudel süvendab demokraatiat, vähendab individuaalset vastutust, suurendab paindlikkust vastavalt elanike vajadustele ja muudab eluaseme taskukohasemaks.

Magistritöö projekt keskendub Maakri kvartalis kõrghoonete piirkonnas asuvale vanale Postimehe majale aadressiga Maakri 23a, mis illustreerib hästi töö probleemistikku. 2000. aastal arhitektuuribüroo Urbel ja Peil poolt valminud kontoritorn seisab tühjana ja ootab uuenduskuuri. Renoveeritud maja kavatakse ka edaspidi kasutada peaaesjalikult büroohoonena, mis on magistritöö vaatest problemaatiline otsus, kuid millele on töö analüüsi kohaselt võimalik alternatiivi pakkuda.

Käesolevas lahenduses transformeerin ärihoone peamiselt taskukohasteks eluruumideks, kus väiksema osa hõlmavad munitsipaalkorterid ja suurema osa kooperatiivsed kobarkorterid, mis pakuvad paralleelselt nii privaatseid kui ka ühiseid ruume. Seda toetavad avalikud ruumid alumistel korrustel ja vabakasutusega ruumid ülemistel. Alumisel tasandil paiknevad loomingulise ja tööstusliku loomuga tööruumid ning renditavad üksused ettevõtetele, ülemised on mõeldud kooperatiivile kontoritööks ja ajaveetmiseks. Väljas kasutatakse ära olemasoleva katusepinna



potentsiaali ja avatakse nimetatud pinnad elanike ühiskasutuseks. Väliterrasside vahele lisatakse trepid, et luua koht vabas õhus sotsialiseerumiseks.

Hoonet ümbritseva kvartali muudan mitmekesisemaks ja inimsõbralikumaks. Varasemalt ainult transpordile suunatud tänavad avatakse jagatud kasutusse, mis hõlbustab oluliselt jalakäijate ja kergliiklust nii turvalisuse kui distantsi aspektist. Seeläbi muutub paremaks ka ühistranspordiühendus. Samuti lisatakse rohealasad ning avaneb Stockmanni poolne külg, kuhu luuakse mikropark koos mänguväljakuga.

Transformatsioon ärihoonest mitmekesiseks hooneks toimub kolmes etapis. Selline arendusviis teeb ülemineku sujuvaks, kuna uue ruumi loomine osade kaupa lubab valmimiseni teistel kontoripindadel edasi eksisteerida. Esimeses etapis toimub alumiste korruste avamine, kus esimesel korrusel toimetavad ettevõtted, nagu rattapoed ja lastehoid. Korrus kõrgemal asuvad tööruumid, kus on võimalus keevitada, värvida, 3D-printida jpm. Järgnevas etapis ehitatakse välja kooperatiivi eluasemed ehk kobarkorterid 3.–8. korrusele, kus on privaatsed ruumid, mida toetavad ühised suuremad alad. Kolmandas osas tegeletakse munitsipaalorterite ja ülemiste korruste ühisaladega, mis tulevad vastavalt 9.–11. ja 12. ning 14. korrusele.

Seega pakub magistritöö lahendus alternatiivi monofunktsionaalsele kontorikvartalile, tehes sellest mitmekülgse linnaüksuse. Mudel arvestab tänapäeva vajadustega ja rakendab kogukondlikku, jätkusuutlikku ja võrdsuse printsiipi. Taolist laiemat kasutusmudelit saaks rakendada ka teistes linnades, nii Eestis kui väljaspool.



*Abstract*

## *ABSTRACT*

The master thesis provides an overview and analysis of the shift in working and dwelling arrangements, ownership alternatives and affordable housing. Based on this, the solution to these changes will be provided in the form of architectural project, which intervenes with the current Maakri business district in Tallinn and transforms it into a versatile urban city block.

The advancement in technology has transformed the traditional office work to a more remote and liberal form, which is only intensified by the current pandemic. Therefore, the speculative development has created an overabundance of office buildings, making these to remain empty all over Europe. The continent also suffers from severe segregation, where a lot of the cities cannot provide citizens with affordable housing and are divided by the metric of wealth. This is mainly caused by the development of private property, aiming to make a profit without higher meaning to society and environment. Estonia is at the pinnacle of this problem, as over 90% of the dwelling space is privatized.

The aim of the project is to decrease segregation by making housing affordable, to fill out the empty office buildings and to promote ownership alternatives. It is focused on the Maakri 23a office tower, which will mainly be converted to living spaces through cooperative development model. The building will also include municipal apartments, workspaces for creative/industrial/office work and units to rent out to private enterprises. Moreover, the surrounding district will become more human-friendly, making it greener, more accessible and permeable. The project could serve as a wider development model for cities dealing with any of the particular or same set of problems.



## Kasutataud kirjandus

### *Publitseeritud materjalid*

- A. Kährik jt, Eluasemepoliitika üleminekuriikides – Poliitikauuringute Keskus PRAXIS, 2004, lk 41–42, [https://www.praxis.ee/fileadmin/tarmo/Publikatsioonid/Eluasemepoliitika\\_uleminekuriikides.pdf](https://www.praxis.ee/fileadmin/tarmo/Publikatsioonid/Eluasemepoliitika_uleminekuriikides.pdf) (vaadatud 05.05.22).
- A. Kriiska jt, Eesti ajaloo atlas. Tallinn: Avita, 2006, lk 41–42.
- A. Odermatt, A vision becomes reality–10 years lessons learned, Mehr als Wohnen, Cooperative More Than Housing 2007–2017, 2017, lk 15–17, [https://www.mehralsohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/Broschuere\\_maw\\_engl\\_inhalt\\_def\\_181004.pdf](https://www.mehralsohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/Broschuere_maw_engl_inhalt_def_181004.pdf) (vaadatud 05.05.22).
- C. Alexander jt, The Pattern Language. New York Oxford University Press, 1977, lk 376–380.
- C. Willis, Form Follows Finance: Skyscrapers and Skylines in New York and Chicago, Princeton Architectural Press, 1995, lk 181–182.
- D. Graeber, Bullshit Jobs, Simon&Schuster, 2018.
- D. Patti, L. Polyak, Funding the Cooperative City.
- E. Saar, Virumaa talurahva ainekuultuur 19. sajandil ja 20. sajandi alguses, 2017, lk 8–20, <https://www.folklore.ee/tagused/nr67/saar.pdf> (vaadatud 02.02.22).
- Dr. Marietta E. A. Haffner, Housing affordability in the European Union, 2018, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2018/4/downloads/housing-affordability-eu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2018/4/downloads/housing-affordability-eu.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (vaadatud 21.03.22).
- J. Kangilaski, Eesti kunsti ajalugu 6. köite I osa. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, lk 282–284.
- J. Manyika jt, The social contract in the 21st century – McKinsey, 2020, lk 2, <https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/industries/public%20and%20social%20sector/our%20insights/the%20social%20contract%20in%20the%2021st%20century/mgi-the-social-contract-in-the-21st-century-full-report-final.pdf> (vaadatud 05.02.22).
- J. Meriküll, T. Rõõm, Eesti leibkondade varad, kohustused ja jõukus: Leibkondade finantskäitumise ja tarbimisharjumuste uuringu tulemused, Eesti Panga Teemapaberid 1/2016, lk 3, [https://haldus.eestipank.ee/sites/default/files/publication/o\\_1\\_2016\\_kokku.pdf](https://haldus.eestipank.ee/sites/default/files/publication/o_1_2016_kokku.pdf) (vaadatud 29.11.21).
- K. Anton, History of The Office, Politechnico di Milano, 2015, <https://www.scribd.com/document/473706946/Book-History-of-the-Office> (vaadatud 04.10.2021).
- K. Leetmaa, Eeslinnastumine Tallinna linnaregioonis sotsialismijärgsel perioodil, 2004, lk 31–33, [https://www.researchgate.net/publication/28581215\\_Eeslinnastumine\\_Tallinna\\_linnaregioonis\\_sotsialismijargsel\\_perioodil](https://www.researchgate.net/publication/28581215_Eeslinnastumine_Tallinna_linnaregioonis_sotsialismijargsel_perioodil) (vaadatud 05.05.22).
- K. Teige, The Minimum Dwelling [1932]. Tlk E. Dluhosch. – The MIT Press, 2002, lk 239.
- L. Appolloni, D. D'Alessandro, Housing Spaces in Nine European Countries: A Comparison of Dimensional Requirements, 2021, <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC8073340/> (vaadatud 04.05.22).
- L. Volkov, Eestimaa asustus. Tallinn: Eesti Raamat, 1980, lk 29–42.
- M. Mies, Patriarchy and Accumulation on a World Scale: Women in the International Division of Labor. Zed Books, 2014, lk 74–75.
- M. Musto, Revisiting Marx's Concept of Alienation – Social. Democr., kd 24, nr 3, 2010, lk 82.

M. Prytula jt, Cluster-Living: Cluster-apartments as architecturally and socially adaptable housing concepts for urban resilience. – Fachhochschule Potsdam, 2019, <https://www.fh-potsdam.de/en/forschen/projekte/project-details/project-action/cluster-living-cluster-apartments-as-architecturally-and-socially-adaptable-housing-concepts-for-ur/> (vaadatud 06.02.22).

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium, Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013, 2008, lk 12–13, [https://energiatalgud.ee/sites/default/files/images\\_sala/9/9d/Eluasemevaldkonna\\_arengukava\\_2008-2013.pdf](https://energiatalgud.ee/sites/default/files/images_sala/9/9d/Eluasemevaldkonna_arengukava_2008-2013.pdf) (vaadatud 05.05.22).

N. Maak, Post-familial communes in Germany. – Harvard Design Magazine nr 41, <http://www.harvarddesignmagazine.org/issues/41/post-familial-communes-in-germany> (vaadatud 13.01.22).

N. Saval, Cubed: A Secret History of the Workplace. – Doubleday, 2014, lk 21.

P. Epner, Uued elamise viisid – ajakiri Maja nr 96, 2019, <https://ajakirimaja.ee/pille-epner-ued-elamise-viisid/> (vaadatud 01.10.21).

P. Thomson jt, New Ways of Working in the Company of the Future – BBVA, 2015, lk 249, <https://www.bbvaopenmind.com/wp-content/uploads/2015/02/BBVA-OpenMind-book-Reinventing-the-Company-in-the-Digital-Age-business-innovation1.pdf> (vaadatud 05.05.22).

P. V. Aureli jt, Promised Land: Housing from Commodification to Cooperation, Architecture – e-flux, <https://www.e-flux.com/architecture/collectivity/304772/promised-land-housing-from-commodification-to-cooperation/> (vaadatud 24.11.21).

P. V. Aureli, M. Tattara, Familiar / Unfamiliar, El Croquis 208: Dogma 2002–2021, lk 213.

R. Koolhaas, B. Mau, S,M,L,XL. Monacelli Press, 1995, lk 335–350.

R. Strack jt, Decoding Global Ways of Working – Boston Consulting Group, 2021, lk 1–8, <https://web-assets.bcg.com/74/33/14077446434fa8685891ba0e2e69/bcg-decoding-global-ways-of-working-mar-2021.pdf> (vaadatud 29.11.21).

S. Musterd jt, Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: Increasing Separation between Poor and Rich, 2015, lk 15-17, <https://ftp.iza.org/dp9603.pdf> (vaadatud 05.05.22).

UN Department of Economic and Social Affairs, Policy Brief no. 94, A Changing World of Work: Implications for the Social Contract, 2021, <https://www.un-ilibrary.org/content/papers/10.18356/27081990-94/read> (vaadatud 02.02.22).

## ***Statistika***

Colliers, Baltikumi kvartaalne ülevaade 1. kvartal 2020, <https://www.colliers.com/et-ee/research/tallinn/q1-2020-ee-research> (vaadatud 02.02.22).

Colliers, Real Estate Market Overview 2021, lk 20 (vaadatud 15.10.2021).

Colliers, Tallinn Office Market Stock, Baltic quarterly report 2021 Q3, <https://q3-2021-baltics.colliers.com/> (vaadatud 05.05.22).

Countries by Population Density, 2022, <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/countries-by-density> (vaadatud 04.05.22).

E. Voolens, K. Sõstra, Koroonakriisi tulemus: 200 000 kaugtöö tegijat – Statistikaamet, 2020, <https://www.stat.ee/et/uudised/koroonakriisi-tulemus-200-000-kaugtöö-tegijat> (vaadatud 05.05.22).

European Commission, Is Housing Affordable? – Eurostat, 2020, <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en> (vaadatud 05.05.22).

Statista Research Department, 2021, <https://www.statista.com/statistics/791978/office-vacan->

cy-rates-europe/ (vaadatud 05.05.22).

Statistikaamet, Eluaseme hinnaindeks tõusis 6,6%, 2021, <https://www.stat.ee/et/uudised/elu-ase-me-hinnaindeks-ja-omaniku-kasutuses-oleva-eluaseme-hinnaindeks-i-kvartal-2021> (vaadatud 05.05.22).

Statistikaamet, Hõivatud ja palgatöötajad isikute rühma ja ametiala pearühma järgi, 2020, [https://and-med.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu\\_\\_tooturg\\_\\_heivatud\\_\\_aastastatistika/TT2119/table/tableViewLayout1](https://and-med.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu__tooturg__heivatud__aastastatistika/TT2119/table/tableViewLayout1) (vaadatud 02.02.22).

Statistikaamet, Mediaantöötasu Harju maakonnas – Statistikaamet, 2021, <https://palgad.stat.ee/#> (vaadatud 04.05.22).

Tallinna Linnavalitsus, Tallinn arvudes 2021 – Tallinn, 2022, <https://www.tallinn.ee/est/Tallinn-arvudes> (vaadatud 04.05.22).

## ***Loengud***

AA School of Architecture, Work, Body, Leisure: Architecture and automation, 2019, 00:37-00:53, [https://www.youtube.com/watch?v=UAOSyZCCi-A&ab\\_channel=AASchoolofArchitecture](https://www.youtube.com/watch?v=UAOSyZCCi-A&ab_channel=AASchoolofArchitecture) (vaadatud 05.05.22).

## ***Vestlused***

E. Niin (Fausto Capital), T. Kalviste (Colliers), suuline vestlus autoriga, 23.09.21. Märkmed autori valduses.

K. Komissarov, suuline vestlus Riigi Kinnisvara arhitektiga. Märkmed autori valduses.

Kirjavahetus Kristiine linnaosavalitsuse linnamajanduse osakonna vanemspetsialistiga. Märkmed autori valduses.

L. Dietsch, suuline vestlus arhitektiga, Urban Coop Berliini töötajaga, 14.01.22. Märkmed autori valduses.

## ***Projektid***

51n4e, Victoria, Metropolitan Hybrids, <https://www.51n4e.com/projects/victoria> (vaadatud 02.02.22).

Assemble, Fabrik Floor, 2019, <https://assemblestudio.co.uk/projects/the-fabric-floor> (vaadatud 02.02.22).

C. Ott, La Borda / Lacol – ArchDaily, 2019, <https://www.archdaily.com/922184/la-borda-lacol> (vaadatud 02.02.22).

Central St. Giles Court / Renzo Piano + Fletcher Priest Architects – ArchDaily, 2010, <https://www.archdaily.com/104147/central-st-giles-court-renzo-piano-fletcher-priest-architects> (vaadatud 02.02.22).

CoHousing Berlin, Spreedfeld Berlin, <https://www.cohousing-berlin.de/en/node/1037> (vaadatud 29.11.21).

D. U. Vestbro, Cohousing in Sweden, History and present situation – Issuu, 2014, [https://issuu.com/polosnow/docs/cohousing\\_in\\_sweden\\_\\_history\\_and\\_pr](https://issuu.com/polosnow/docs/cohousing_in_sweden__history_and_pr) (vaadatud 05.05.22).

Daniel Schwartz/U-TT & ETH – The Guardian, 2014, <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2014/feb/12/la-torre-david-vertical-slum-caracas-venezuela-tower> (vaadatud 05.05.22).

EU Mies Award, Co-Housing Vienna, 2013, <https://miesarch.com/work/1640> (vaadatud 02.02.22).  
ExRotaPrint, „Glass Box“ Project Space, <https://www.exrotaprint.de/en/projektraum/> (vaadatud 05.05.22).

ExRotaPrint, Heritable Building Right, <https://www.exrotaprint.de/en/erbbaurecht/> (vaadatud 05.05.22).

Kalkbreite, Welcome to the Kalkbreite Cooperative, <https://www.kalkbreite.net/en/> (vaadatud 28.01.22).

Knevel Architecten, Student Housing in Elsevier Office Building – Estate, 2015, <https://estatemag.io/projects/student-housing-in-elsevier-office-building-knevel-architecten/> (vaadatud 02.02.22).

Lacol, La Balma cooperative housing, 2017, <http://www.lacol.coop/projectes/la-balma/> (vaadatud 05.02.22).

meta\_GREEN ECONOMY, Miss Sargfabrik, 2011, <https://green-economy-resources.tumblr.com/post/10259152778/miss-sargfabrik-cooperative-housing-at> (vaadatud 23.11.21).

N. Saieh, Venice Biennale 2012: Torre David, Gran Horizonte / Urban Think Tank + Justin McGuirk + Iwan Baan – ArchDaily, 2012, <https://www.archdaily.com/269481/venice-biennale-2012-torre-david-gran-horizonte-urban-think-tank-justin-mcguirk-iwan-baan> (vaadatud 21.01.22).

O. Wainwright, Marmalade Lane: the car-free, triple-glazed, 42-house oasis – The Guardian, 2019, <https://www.theguardian.com/artanddesign/2019/may/08/marmalade-lane-co-housing-cambridge> (vaadatud 02.02.22).

OMA, CMG Qianhai Global Trade Center, 2016, <https://www.oma.com/projects/cm-g-qianhai-global-trade-center> (vaadatud 05.05.22).

Premio Europeo di Architettura Matilde Baffa Ugo Rivolta, Hunziker Areal, [http://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio\\_page/18\\_hunziker-areal-housing-cooperative-mehr-als-wohnen/](http://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/18_hunziker-areal-housing-cooperative-mehr-als-wohnen/) (vaadatud 03.02.22).

RPBW, The Shard 2000, 2012, <http://www.rpbw.com/project/the-shard> (vaadatud 02.02.22).

Steven Holl Architects, Linked Hybrid, 2009, <https://www.stevenholl.com/project/beijing-linked-hybrid/> (vaadatud 02.02.22).

### ***Internetileheküljed***

A. Chevez, DJ Huppertz, The ancient roots of the modern office, Swinburne University of Technology, 2017, <https://www.bbc.com/worklife/article/20170818-the-ancient-roots-of-the-modern-office> (vaadatud 10.01.22).

A. Peacher, In Vienna, public housing is affordable and desirable – Marketplace, 2021, [www.marketplace.org/2021/05/03/in-vienna-public-housing-is-affordable-and-desirable/](http://www.marketplace.org/2021/05/03/in-vienna-public-housing-is-affordable-and-desirable/) (vaadatud 02.02.22).

A. Raid, Üürnike poole kaldu olnud üüriturg on tasakaalustumas – City24, 2021, <https://www.city24.ee/et/kinnisvarauudised/16928/uurnike-poole-kaldu-olnud-uuriturg-on-tasakaalustumas> (vaadatud 25.11.21).

A. Ringstrom, EXCLUSIVE IKEA's malls arm branches out into housing with new centre in China – Reuters, 2021, <https://www.reuters.com/world/china/exclusive-ikeas-malls-arm-branches-out-into-housing-with-new-centre-china-2021-08-10/> (vaadatud 27.11.2021).

A. Vronskaya, Making sense of Narkomfin – The Architectural Review, 2017, <https://www.architectural-review.com/essays/making-sense-of-narkomfin> (vaadatud 29.01.22).

B. J. Bethea, Effects of segregation negatively impact health – The Source, 2013, <https://source.wustl.edu/2013/11/effects-of-segregation-negatively-impact-health/> (vaadatud 10.10.21).

Eesti Päevaleht, Tallinn tahab elamukooperatiivid sundlõpetada, 2002, <https://epl.delfi.ee/artikkel/50934786/b-tallinn-tahab-elamukooperatiivid-sundlopetada-b> (vaadatud 04.05.22).



- F. O'Sullivan, Where Europeans Are Most Likely to Be Single vs. Married – Bloomberg, 2015, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2015-10-14/maps-of-where-europeans-are-more-likely-to-be-single-instead-of-married> (vaadatud 13.01.22).
- G. Birk, Auru-värvimise ja keemilise puhastuse tööstus, asutatud 1820. aastal, <http://www.birkhaus.ee/ajalugu.est.html> (vaadatud 18.03.22).
- How housing co-operatives built a city, <https://www.architectural-review.com/archive/how-housing-co-operatives-built-a-city> (vaadatud 28.01.22).
- International Cooperative Alliance, What is a cooperative? <https://www.ica.coop/en/cooperatives/what-is-a-cooperative> (vaadatud 19.03.22).
- K. Koppel, Ülevaade: lõviosa Tallinna munitsipaalkorteritest asub Lasnamäel – ERR, 2018, <https://www.err.ee/873946/ulevaade-loviosa-tallinna-munitsipaalkorteritest-asub-lasnamael> (vaadatud 30.01.22).
- Kinnisvaraportaali K.V.E.E, Eluaseme ruutmeetri hind, [https://www.kv.ee/?graph\\_version=2&act=statsAvgPrice.main&deal\\_type=2&start\\_date\\_year=2022&start\\_date\\_month=1&end\\_date\\_year=2022&end\\_date\\_month=5&county1=1&parish1=1061&city1=0&county2=12&parish2=1063&city2=0,2022](https://www.kv.ee/?graph_version=2&act=statsAvgPrice.main&deal_type=2&start_date_year=2022&start_date_month=1&end_date_year=2022&end_date_month=5&county1=1&parish1=1061&city1=0&county2=12&parish2=1063&city2=0,2022) (vaadatud 04.05.22).
- L. Colini, L. Polyak, Community-led housing – a key ingredient of urban housing policy – URBACT, 2020, <https://urbact.eu/community-led-housing-key-ingredient> (vaadatud 02.02.22).
- L. Hääl, A. Aidla, Tegevuspõhine kontor – kas iga uus on parem kui vana? – Sirp, 2019, <https://www.sirp.ee/s1-artiklid/c21-teadus/tegevuspohine-kontor-kas-iga-uus-on-parem-kui-vana/> (vaadatud )
- L. Linsi, Ära iial lammuta. – Sirp, 2021, <https://sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/ara-iial-lammuta/> (vaadatud 16.03.22).
- L. Oviir, Riigi üürikorterid kõrvaldavad turutõrke – Äripäev, 2016, <https://www.aripaev.ee/arvamused/2016/05/10/riigi-uurikorterid-korvaldavad-turutorke> (vaadatud 30.01.22).
- M. Eliste, Lühitulevaade Eesti kinnisvaraturust, jaanuar 2021 – Arco Vara, 2021, <https://arcovara.ee/et/blogi/69-turuylevaated/116804-luehiulevaade-eesti-kinnisvaraturust-jaanuar-2021> (vaadatud 29.11.21).
- J. Harrison, Changing approaches to the analysis and interpretation of medieval urban houses. – The Post Hole, 2014, <https://www.theposthole.org/read/article/312> (vaadatud 07.01.22).
- J. Sandiform, John Lewis wants to provide affordable homes – The Big Issue, 2021, <https://www.bigissue.com/news/housing/john-lewis-wants-to-provide-affordable-homes/> (vaadatud 27.11.2021).
- M. Tooming, Tallinn tahab segregatsioonise vähendamiseks kesklinna odavamaid kortereid – ERR, 2020, <https://www.err.ee/1095100/tallinn-tahab-segregatsioonise-vahendamiseks-kesklinna-odava-maid-kortereid> (vaadatud 25.11.21).
- N. De Vries, The Kalkbreite: Participative housing planning in Zurich – Shareable, 2020, <https://www.shareable.net/the-kalkbreite-participative-housing-planning-in-zurich/> (vaadatud 28.01.22).
- O. Wainwright, Our slum future: the planning shakeup set to blight English housing – The Guardian, 2020, <https://www.theguardian.com/artanddesign/2020/jul/24/our-slum-future-the-planning-shakeup-set-to-blight-british-housing> (vaadatud 31.01.22).
- Pariisi linn, Reinventing Paris – Converting offices into housing – C40 Reinventing Cities, 2021, <https://www.c40reinventingcities.org/en/professionals/sites-in-competition/converting-offices-into-housing-various-sites-1511.html> (vaadatud 27.11.21).
- R. Nerman, Puuvillavabrik tõi Koplisse ka elumajad. – Postimees, 2006, <https://www.postimees.ee/1526753/puuvillavabrik-toi-koplisse-ka-elumajad> (vaadatud 07.01.22).

R. Pitšugina, Tallinna munitsipaalkorterite järjekorras on 2500 inimest – ERR, 2020, <https://www.err.ee/1102525/tallinna-munitsipaalkorterite-jarjekorras-on-2500-inimest> (vaadatud 30.01.22).

R. Ülavere, Palun lubage mul rahulikult töötada – Raimo Ülavere, 2011, <https://raimoulavere.com/2011/09/02/palun-lubage-mul-rahulikult-tootada/> (vaadatud 23.11.2021).

S. Caredda, Part 1: A Brief History of Work – Sergio Carredda, 2020, <https://sergiocaredda.eu/people/future-of-work/part-1-a-brief-history-of-work/> (vaadatud okt 12, 2021).

S. Harper, How co-living communities will replace our empty offices – Wired, 2020, <https://www.wired.co.uk/article/co-working-community> (vaadatud 26.11.21).

The Instant Offices, Three Predictions for The Future of the Office, <https://www.instantoffices.com/blog/instant-offices-news/predictions-commercial-property-post-covid/> (vaadatud 30.01.22).

U. Varblane, Viiruskriisi mõju Eesti majandusele – Arenguseire Keskus, 2020, lk 29, [https://www.riigikogu.ee/wpcms/wp-content/uploads/2021/01/2020\\_covid-19\\_viiruskriisi\\_moju\\_Eesti\\_majandusele\\_kokkuvote.pdf](https://www.riigikogu.ee/wpcms/wp-content/uploads/2021/01/2020_covid-19_viiruskriisi_moju_Eesti_majandusele_kokkuvote.pdf) (vaadatud 05.05.22).

Vikipeedia, Ühistu, [https://et.wikipedia.org/wiki/%C3%9Chistu#Kooperatiivid\\_Eestis](https://et.wikipedia.org/wiki/%C3%9Chistu#Kooperatiivid_Eestis) (vaadatud 04.05.22).

W. Coldwell, 'Co-living': the end of urban loneliness – or cynical corporate dormitories? – The Guardian, 2019, <https://www.theguardian.com/cities/2019/sep/03/co-living-the-end-of-urban-loneliness-or-cynical-corporate-dormitories> (vaadatud 02.02.22).

### ***Lõputööd***

H. Alliksoo, Seosed eluasemega rahulolu, eluasemeprobleemide ja majandusliku suutlikkuse vahel, Eesti näitel, Bakalaureusetöö, 2018, lk 8.

H. Rummo, Omandi jäik kindlus. Magistritöö. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, 2019, lk 43–61, [https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/06/Magistrit%C3%B6%C3%B6-tekst\\_26.05.pdf](https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/06/Magistrit%C3%B6%C3%B6-tekst_26.05.pdf)

M. Sild, Modernistlikud linnaplaanid ja nende tähendus täna – paneel elamurajoonide planeerimine Nõukogude perioodil Lasnamäe ja Annelinna näitel. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikool, 2014, [http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/42779/Sild\\_Marju.pdf](http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/42779/Sild_Marju.pdf) (vaadatud 05.05.22).

T. Reidla, Nii kole maja! Postmodernistlikud elamud ja nende väärtustamisproblemaatika, Magistritöö. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2020, lk 12–14, [https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/09/1\\_Magistrit%C3%B6%C3%B6\\_Triin-Reidla.pdf](https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/09/1_Magistrit%C3%B6%C3%B6_Triin-Reidla.pdf)

### ***Illustratsioonid***

*\* Esitatud visuaalne materjal on autori looming, kui ei ole teisiti viidatud või mainitud.*