

## Kuidas kiirendada hoonete renoveerimist?

*Tiit Tammaru*

Eesti kliimaeesmärkide saavutamisel on võtmeroll hoonete energiatõhususe suurendamisel. Hoonete arvele langeb natuke enam kui pool energia lõpptarbimisest. Ehitus- ja kinnisvarasektor annab ka suure osa Eesti süsiniku jalajäljest: uute hoonete keskkonnamõju tekib peamiselt ehitamise käigus, vanemate hoonete keskkonnamõju tekib aga vähesest soojapidavusest. Kuigi tänavapildis näeb üha enam ka uuenenud maju, on vanemate hoonete renoveerimise tempo olnud aeglane. Vast loodud energiatõhususe tippkeskus otsib vastuseid küsimusele, kus on peamised pudelikaelad.

Praegune lähtepositsioon hoonete renoveerimiseks on tegelikult hea. Eestis on üldiselt hästi toimivad korteriühistud, paigas on KredExi juhitud hoonete renoveerimistoetuste riiklik süsteem ning tekkinud on hoonete renoveerimisele spetsialiseerunud ehitusettevõtted. Inimesed soovivad maju renoveerida, mida näitab ühistute aktiivne osalemine KredExi toetusvoorudes.

Kahjuks on toetused alati kiiresti otsa lõppenud ning uute toetusvoorude ettevalmistamine võtab seletamatult kaua aega, mistõttu renoveerimise tempo on jäänud madalaks. Aga võib-olla pole paha ka renoveerimislaine hilinemine võrreldes teiste samasuguse hoonelaadiga linnadega, nagu Praha või Varssavi, kus suur osa elamutest pärineb sõjajärgsetest aastakümnetest. Nimelt on majandusteadustes kasutusel selline mõiste nagu hilistulija eelis ehk tänased võimalused hooneid terviklikult renoveerida on võrreldamatult paremad kui 10–15 aastat tagasi.

Selleks et elamute renoveerimine laieneks kõikidesse Eesti piirkondadesse ja oleks vastuvõetav rohkematele, on vaja olulisi muutusi. Praegusel moel edasi liikudes jäävad kasutamata paljud võimalused mitte ainult hoonete energiakasutuse vähendamisel, vaid ka kvaliteetse linnaruumi loomisel. Suures pildis on olulised kolm tegevussuunda.

Esiteks peaks kiirenema hoonete renoveerimise tempo. Uurisime kolleegidega, milline on elanike jõukus Tallinna uutes, vanades renoveeritud ja vanades renoveerimata majades. Tallinnas paikneb kõige enam renoveerimist vajavaid elamuid ja samas ehitatakse väga aktiivselt uusi elamuid. Ajakirjas [Town Planning Review](#) ilmunud tulemustest selgus, et uued majad toimivad piltlikult öeldes nagu tolmuimejad, mis tõmbavad jõukamad inimesed Tallinna vanematest majadest ära. Renoveerimata majadesse jäävad elama kõige madalama sissetulekuga inimesed, kelle võime maju korrastada on väiksem. Mis on aga väga oluline: renoveeritud majades säilib elanike mitmekesisus. Kui maja saab korda, on ka jõukamatel peredel vähem põhjust lahkuda. Siit saab teha kaks tähtsat järeldust. Vanade hoonete aeglane renoveerimine kombinatsioonis suuremahulise elamuehitusega viib ruumilises mõttes kõige ebavõrdsema linna tekkeni. Jõukamad pered elavad uutes ja vaesemad pered vanemates hoonetes. Olemasolevate hoonete terviklik renoveerimine pidurdab selliseid arenguid.

Teine pudelikael seondub institutsionaalse raamistikuga. Üldjuhul on meil ühe kortermaja põhised ühistud, mis kõik pusivad renoveerimisplaanide koostamise ja tööde läbiviimise kallal. Tõsi, on ka ühistuid aitavad konsultandid, kuid see ei muuda protsessi ühe maja põhise olemust. Siit tekib mitmeid probleeme. Kõigepealt paiknevad renoveerimist vajavad hooned ruumiliselt lähestikku ja moodustavad terviklikke hooneansambleid. On planeeringuid, kus samasugused hooned asuvad ridamisi üksteise kõrval, on ehitatud riskülikukujuliselt nii, et nende vahele jääb suletud ja turvaline hooviala, kuni suurte majaansambliteni, nagu Õismäe lilleõiekujuline hoonestu. Linnaruumi kvaliteet võidakse palju sellest, kui hoonete ansambleid renoveeritaks terviklikult, mitte üksikute hoonete põhiselt.

Kolmas ja eelmisega tihedalt seotud võimalus on eri asjaosaliste potentsiaali parem ärakasutamine. Praegu on elamute renoveerimise protsessis põhiosalised riik ja ühistud ning sisuliselt on kõrvaltvaataja seisus kaks väga tähtsat linnade arengu mõjutajat: linnavalitsused ja suured ehitusettevõtted. Linnavalitsuste roll on eri omavalitsustes olnud erinev, kuid suures pildis oleks palju võita sellest, kui linnad võtaksid julgemalt ohjad oma kätte, toetaksid piirkonnapõhist planeerimist ja korraldaks arhitektuurikonkursse.

Teadagi on ka esimesed probleemid, mis võivad tekkida. Oluline on kaasavus, sest ülevalt alla juhtimine võib tekitada vastuseisu. Piirkonnapõhine renoveerimine suurendaks ka potentsiaalsete ehitusettevõtete ringi, kes hoonete renoveerimise vastu huvi tunnevad. Praegu istuvad suured arendajad samuti renoveerimistöde varumängijate pingil ja panevad kogu oma ehitusoskuse hoopis uute majade ehitamisse. Nii on kindlasti lihtsam, aga kas see peab ikka nii olema?

Ning lõpetuseks veel üks tähtis teema, mis seondub linnade ökoloogilise jalajäljega. Hoonete kõrval tekitavad linnad negatiivseid keskkonnamõjusid ka igapäevase liikumisega. Renoveerimist vajavate hoonete suhteline asukoht linnades on viimase kolme aastakümnega kardinaalselt muutunud. Linnad on ruumiliselt laiali valgunud ning valglinna-ala järjest laieneb. Kui ehitamise ajal paiknesid need hooned pigem äärelinnas, siis praegu asuvad nad suhteliselt palju enam linna keskel. Äärelinnast on saamas kui mitte päris kesklinn, siis siselinn. Lisades siia juurde hea ühistranspordi ja kergliikluste ühenduvuse kesklinnaga, on sellistes piirkondades elavate inimeste liikumisest tingitud keskkonnamõju tunduvalt väiksem kui valglinna elanikel. Praeguse linnaplaneerimise üks lähtekohti, 15 minuti linn, sobitub hästi nende piirkondade olemusega.

Veelgi enam, need linnaosad ongi ehitatud 15 minuti linna põhimõtetest lähtudes. Täpsemalt lähtuti asumipõhisest linnaplaneerimisest, mille südames olid juba Clarence Perry (1929) ideedest lähtuvalt koolid ja lasteaiad ning Rootsist laenatud edasiarendus ABC-keskuste näol. Arhitekthe kaasates saaks nendele piirkondadele luua terviklikke ja atraktiivseid moodsa linnaruumi lahendusi.