

Eakate Mustamäe korrusmajade uus elu

Akadeemia tee 6 sai juba juunis tehasepaneelidest uue kuue.

Oleme SOFTacademy projektist rääkinud varemgi, kuid suvel kogunesime pilootprojektis renoveeritavate majade juures Mustamäel, et näha, kuidas projekt on kena hoo sisse saanud. Vestlusringis osalesid SOFTacademy projektijuht Kadri Auväärt, Eesti Korteriühistute Liidu juhatuse esimees Andres Jaadla ja Akadeemia tee 4 korteriühistu juhatuse liige Martin Vippul.

Kristel Trell

Martin, teid mõjutab see projekt ilmselt kõige rohkem – saate omal nahal tunda, mida üks Euroopa projekt teeb.
Martin Vippul (MV): Jah, see mõjutab tõesti meid palju ja saame toimuvas päris palju kaasa rääkida. Tegelikult on väga hea meel, et me üldse nii kaugele jõudnud oleme. Mina olen 2018. aastast alates selle majaga seotud.

Nüüd olete korteriühistu juhatuses ka. Tundub, et teil oli vist niimoodi, et midagi muud üle ei jäänud – tuli ohjad enda kätte võtta?
MV: Paraku see nii oli jah. Kui majja tulin, oli osalise renoveerimisega algust tehtud ja esimesele korrusele ehitatud testrõdu, mis mulle isiklikult ei meeldinud. Siis kutsuti meid ka juhatusse, kus hakkasime rääkima maja terviklahenduste leidmisest ja renoveerimisprotsessist. Me ei olnud nõus üksikult renoveerima. Hakkasime majarahvale tegema teavitustööd selle kohta, mis on odavam, mis kallim ja mis tegelikult perspektiivikam.

Kuidas te inimesed ümber veensite, et ikkagi on vaja teha tervikrenoveerimine?
MV: Ütlen kohe ära, et see pole lihtne ning nõuab väga palju tööd. Väga kaua aega võttis majarahva veenmine ja selgitamine, mida renoveerimine tähendab. Tegime mitmeid erinevaid projekte ja eskiise juurde, et päriselt üritada renoveerimisega edasi minna nii kaugele kui vähegi võimalik, loomulikult lähtudes ka majarahva huvidest. Kui rääkida hääletusest, millega me renoveerimiseni jõudsime, siis alguses olid inimesed väga umbusklikud, kuid lõpuks saime projektile väga suure häälteenamuse.

Korteriühistu pidi võtma natuke üle kahe miljoni euro laenu, seal on juba sees riiklik rekonstrueerimistoetus, aga kokku läheb teie maja renoveerimine maksma üle nelja miljoni?
MV: Jah, paraku nii on. Rahast peame rääkima kogu aeg ja majarahvast huvi-



Vestlusringis arutlevad Eesti Korteriühistute Liidu juhatuse esimees Andres Jaadla (vasakul), SOFTacademy projektijuht Kadri Auväärt ja Akadeemia tee 4 korteriühistu juhatuse liige Martin Vippul.

tab ikkagi see, kui palju nad igas kuus maksma peavad hakkama. Prognoosisime tänaste teadmiste pinnalt kulud vastavalt korterite suurusele ja andsime info korteriomanikele edasi.

Mis seisukohal majarahvas nüüd on, kui töö juba käib?
MV: Praeguseks pigem kõik ootavad, millal maja ükskord valmis saab. Nad näevad tõesti, et renoveerimine on juba aset leidnud. Mõni räägib, et seda renoveerimist on oodatud isegi kakskümmend aastat. Nüüd aga saab see päriselt teoks. Sellest saab vägev projekt ja aasta lõpus saab iga korteriomanik muutust ise kogeda.

Praegu on kuulda ehitustööde müra, aga tegelikult linnud laulavad, kõik on roheline ja majade ümber on suured puud. Kui mõnus elukeskkond Mustamäe tegelikult on?
MV: Siin on väga mugav elada. Inimestega tuttavaks saades olen avastanud, et nad päriselt ei teadnudki, et üle tee on väga äge Nõmme mets. Seal saab joosta, rattaga sõita või lihtsalt kõndida. Suusahüppemäe torn ja suusarajad ei ole ka kaugel.

Teil on intervjuu ajal poeg ka kaasas. Kas tal on siin mõnus kasvada? Mida võiks siin majade ümber veel olla?
MV: Ega meil väga palju siia tegelikult vaja ei ole. Üle tee on park, mis täidab tema vajadused ära, ja maja ees on väike kiigeplats – laps tahab küll kiikuda ja liivakastis olla. Kilomeetri kaugusel, Raja tänava otsas, on ka väga mõnus mängupark metsa sees. Käime Trummi tänava terviseradadel ka rattaga sõitmas. Nii et väga äge on siin.

Aga oleks tore, kui siinsamas majade vahel oleks ka väike roheline koht, kus aega veeta?
MV: Absoluutselt! See ongi kogukonna mõte, et pakkuda kõikidele sellist koosviibimiskohta.

Kadri, see on olnud algusest peale üks SOFTacademy põhilisi juhtmõtteid – toome kogukonna kokku. Te olete siin päris palju koosolekuid pidanud. Kuidas kogukonna kokkutoomine on seni õnnestunud?
Kadri Auväärt (KA): Võiks ju paremini. Meil on kohtumisi, kus peale vaadates tundub, et inimesi on päris palju, aga kui mõelda sellele, kui palju siin elab inimesi, siis proportsionaalselt on neid ikkagi vähe. Me tahaks alati rohkemaid näha.

Kuidas siis koosolekule rohkem rahvast saada? Martinil on äkki mõni hea mõte, mis tooks inimesed majade vahele omavahel läbi käima?
MV: Ega siin tegelikult ühte retsepti ei ole. Põhimõtteliselt – ole mees ja tule kohale. See on koht, kus saad kaasa rääkida. Mina olen enda majades saanud inimesed vähemalt oma trepikojas suhtlema. Päris mitu korda on öeldud, et pärast minu sinna majja tulekut on inimene saanud teada, kes tema naaber on. Tuleb lihtsalt suhelda inimestega, tuleb rääkida. Ja loomulikult, nagu Kadri ka ütles, on paljud umbusklikud.

Mis tooks inimesed oma elukeskkonda üheskoos parandama?
Andres Jaadla (AJ): Eesti Korteriühistute Liidu praktika üle Eesti näitab, et korruselamutes teavad inimesed maja ees parkivaid autosid rohkem kui üksteist. Nad teavad küll täpselt, kes millise autoga sõidab, aga inimesed ise üksteist ei tunne. Selles mõttes on väga tänuväärne, kui ühistu esimeheks on selline tubli mees, kes suudab inimesi kas või trepikojas omavahel rääkima saada.

SOFTacademy on püüdnud inimesi kokku tuua. Oluline on, et koguneks initsiatiivgrupp – see paremik, kes tahab muutusi. Elu näitab, et kui muutused on juba silmaga nähtavad, muutub ka inimeste suhtumine.

Kui vaadata projektlahendusi, mida Tallinna linn ja SOFTacademy on tutvustanud, siis ma arvan, et kui tööd lõpuks valmis saavad, hakkab siin äge ja vilgas kogukonnaelu. Mustamäe on Tallinnas selline mõnus ja hubane piirkond. Eriti siin – ülikooli lähedus, loodus, pargid ümberringi ja samas ühistranspordi hea kättesaadavus. Sellest saab vahva kant, kus innovatsioon ja inimesekesksus on päris hästi lahendatud.

Eesti Korteriühistute Liit tähistab tänavu 30. juubelit. Kui võrrelda tänast aega kolmekümne aasta tagusega, kas kortermajades elavad inimesed on muutunud? Martin on näiteks juba uue generatsiooni korteriühistujuht.
AJ: Inimestel on kindlasti tekkinud rohkem omanikuks olemise tunnet. Erastamisjärgselt oldi harjunud, et keegi – riik – teeb ja hoolib sinu eest. See mõtteviis on taandumas.

Tullakse kokku ja ollakse valmis omanikuna käituma. Juba vaadatakse ka majast väljapoole, tänavat, kvartalit. Hakatakse mõistma, et kodu ei ole ainult korter, vaid kodu ongi nii maja kui ka majadevaheline ruum. Mõtteviis on muutunud.

Kuigi otsused sünnivad majades raskelt ning palju sõltub eestvedamisest, saavad inimesed siiski aru, et isegi kui olen võib-olla vanemas eas, jääb minu lastele ja lastelastele ilus renoveeritud maja.

KA: Kogukonnatunne on ikkagi kasvamas, olgugi et hästi kergelt jäävad prevaleerima murekohad – parkimiskohad, liiklus jne. Kevadel leidis aga aset kohtumine elanikega, kus rääkisime ka

millestki muust kui ainult muredest. Rõõm hakkas pinnale kerkima. Seda oli hästi tore kogeda.

AJ: SOFTacademy projekts on Kadri juhtimisel inimeste seas selgitustööd ikka päris palju tehtud. Inimestel on olnud ees visuaal: näed paberil, milline su maja hakkab olema, milline saab olema ruum majade vahel, kuidas on mõeldud parkimiskorraldus ja rohealad.

Minu kogemus ütleb, et inimene, kes tuleb sellisele koosolekule kohale, läheb koju ja räägib oma perega, räägib naabritega. Info liigub maja sees ka teistpidi ning võib-olla ei jõuagi kogu aeg projekti eestvedajate või ühistu esimeesteni.

Ma arvan, et SOFTacademy töö, mida Tallinna linn ja Kadri juhitud meeskond koos ühistute esimeestega siin teinud on, on eeskuju väärt. Võib-olla on see selgitustöö praegu veel peidus, aga kui majad valmis saavad ja ruum ümberringi korda saab, tunnevad inimesed uhkust, et nad siin elavad. Protsess käib ja tõstukid töötavad, aga ma arvan, et Akadeemia teel ellu viidud pilootprojektist saab kindlasti Tallinna üks paremaid eluasemepiirkondi üldse.

Kolmkümmend aastat tagasi olid talgud väga suur asi ja ühendasid inimesi. Kas teie praegu veel talguid teete?

MV: Ei, meie talguid sellisel kujul ei tee. Mulle väga meeldivad talgud ja üheskoos midagi ära teha on äge, aga inimesed on lihtsalt väga passiivsed. Sama näen ka ühistu koosolekutel, kus käivad ühed ja samad näod. Me saame küll oma otsuseid vastu võtta, aga mitteosalemine näitab ka ükskõiksust.

Võib-olla renoveerimine toob muutuse ning kui siin majad ja muu valmis saavad, saadakse kokku ja räägitakse, et: näed, hästi tehtud, soovitame teistele ka – väga äge projekt.

Hiljuti kuulsin ühes raadiosaates, kuidas ajakirjanik vaatas kaamera otsepilti ja ütles umbes, et mis renoveerimine seal üldse käib – see näeb välja nagu täiesti uus maja! Kas renoveeritud majad võivadki lõpuks jätta mulje, nagu need oleksid uued?

AJ: Sisuliselt see ongi ju uus maja! Kui kujutame ette ka seda, mida oleme joonistel näinud – uued rõdud ja liftid, lisaks kõik see, mis hakkab toimuma majadevahelises ruumis, haljastus ja kõik muu – siis saabki sellest uus elupiirkond Mustamäe vanimate majade vahel.

Mida kujutab endast SOFTacademy pilootprojekt?

SOFTacademy on renoveerimise projekt, mille eesmärk ei ole pelgalt ühe kortermaja korda tegemine, vaid naabruskonna hoonete ja hoovide terviklik uuendamine kooskõlas Euroopa Uue Bauhausi põhimõtetega kaasavalt, kaunilt ja kestlikult. Projekt kestab 01.09.2023–31.08.2027.

Projekti eesmärk on Mustamäel välja töötada teenuspakett kortermajade renoveerimiseks ning standardlahendused väliruumidele, et soodustada naabruskondlikku renoveerimist ja käivitada renoveerimislainet.

Pilootprojekti raames renoveeritakse Akadeemia tee alguses neli kortermaja (Akadeemia tee 4, 6, 14 ja 22) ning korrastatakse nendevaheline linnaruum. Koostöös kogukondadega luuakse kaasamismudel ja testitakse standardlahendusi jäljendusalal.

SOFTacademy projektipartnerid on TalTech, MTÜ Elav Tänav, Eesti Korteriühistute Liit, Maastikuarhitektuuribüroo Verte! , YOKO OMA OÜ, Think Softer Planning AB, Akadeemia tee 4, 6, 14 ja 22 korteriühistud ning partnerlinnadena Lahti (Soome), Varssavi (Poola) ja Krško (Sloveenia).

SOFT academy

EUROPEAN URBAN INITIATIVE

See on tervikrenoveerimise pluss. Ma tahaksin ka ühistut esile tuua, sest just Martin hakkas tervikrenoveerimise eest võitlema. Üks asi on see, kui sul on natuke raha ja tahad majas natuke midagi teha. Aga kui võtad maja tervikuna ette, on vaeva küll rohkem ja peaaegu kümme aastat on läinud, kuid lõpuks on resultaat hoopis teine.

Martin, kui palju on olnud neid päevi, kus mõtlete, et: ah, mis ma siin jändan, löön käega ja las olla?

MV: Tegelikult ei ole. Kui räägime renoveerimisprotsessist ja kogu selle käigust kuni momendini, kus me praegu oleme, siis pole kordagi sellist mõtet olnud. Majarahvaga tööd teha oli väga äge. Kogu projekteerimise faas tõi meie ühistus välja päris palju pisidetaile, mida pidime muutma hakkama. Selleks, et neid muuta saada, pidime päriselt kõik korteriomanikud läbi käima.

Käisitegi ukselt uksele?

MV: Käisimegi ukselt uksele. Ka siis, kui omanikud ei elanud siin, vaid hoopis kuskil Lasnamäel või mujal. Käisime nendega rääkimas ja teavitustööd tegemas, et üldse selle asjaga edasi minna.

Tahaksin kommenteerida ka seda, et justkui oleksid need juba praegu uued majad. Kui tegime siin majadest pilte ajal, mil rõdud olid veel alles, siis fotode peal olid tegelikult ilusad majad. Niimoodi ei saanudki aru, et midagi valesti on. Aga mitmel majal olid tegelikult rõdud juba väga ohtlikus olukorras, ettekirjutuski tehtud. Üks rõdu läks eemaldamisel katki ja kukkus kergelt isegi ühte aknasse sisse.

See ongi asi, mida tahaks teistele ühistutele südamele panna: võtke renoveerimine ette. See tagab maja tervikliku säilimise pikaks ajaks, olenemata sellest, et tegemist on 1960. aastatel ehitatud majaga.

AJ: Rõdukonstruktsioonid on pidevalt avatud veele ja välistingimustele, talvele ja külmale. Mustamäe majad on ühed esimesed, mis siia rajati. Kui maja betoonkonstruktsioon veel kestab, siis välistingimustele avatud konstruktsiooniosad, nagu rõdud, nende liidesed ja kogu metallkonstruktsioon sees, võivad olla ikka üsna pehmed.

Need majad, mille vanus ulatub kuuekümnendate algusesse, peaksid juba peaaegu kohustuslikus korras mõtlema renoveerimisele. Rõdude asendamiseks on tänapäeval olemas väga konkreetne tehnoloogia. Rõdu arvelt saab isegi oma elamispinda laiendada, kui maja ümber on ühistule kuuluvat maad ning arhitektuuritingimused ja linnaplaneerimine seda võimaldavad.

Üks suur ja oluline teema on ligipääsetavus. Paar maja saavad siin liftid – Martin, kuidas see teie maja elanikke mõjutab?

MV: Jah, meie maja saab ka lifti. See mõjutab ikka oluliselt inimeste elu ja sugugi mitte ainult eakaid või piiratud liikumisvõimega inimesi, kes võivad kõrgematele korrustele kinni jääda. Igal juhul muudab lift ligipääsetavust ja elukvaliteeti paremaks.

Ühistu koosolekul tõstatati samuti küsimus, et miks meil lifti vaja on. Keegi tõi näite, et elab viiendal korrusel ja saabki treppidel käies end toonuses

hoida. Aga ma vastasin: mis siis, kui juhtub avarii ja te lihtsalt ei pääse enam üles?

Minuni on jõudnud ka info, et kui renoveerima poleks hakatud, oleks majas üks korter müüki läinud. Nüüdseks on omanikud oma arvamust muutnud ja öelnud, et vaatavad renoveerimise ilusti ära ning elavad kindlasti veel mitu aastat siin edasi.

Üks suur mure on ikkagi parkimine. Martin, kas teie majas käib pidevalt arutelu, kes kuhu pargib ja kuidas parkimine lahendada?
MV: Ma ütlen selle peale nii, et see on valikute küsimus ja sõiduk on luksuskaup. Kui sa omad mitut sõidukit, pead arvestama ka oma naabritega. Kui sul on kolm autot, ei pea need kõik parkima maja ees. Me ei saagi tagada nendele majadele iga korteri kohta ühte parkimiskohta, sest need majad ehitati kuuekümnendatel, kui autode osakaal oli kordades väiksem.

Meil ei ole sellist maatükki, et laiendada roheala parkimiseks, ja minu vaates ei ole see isegi mõeldav. Jah, me autostume ja parkimine on inimestele väga oluline, ka minu jaoks. Aga kui mul on üks auto, siis tegelikult saab hakkama. Ma ei pea parkima otse maja ees, võin parkida kuskil sisekvartalis. Oluline on, et see ei oleks väga kaugel. Väike jalutuskäik ei tee paha.

Kadri, kas teie koosolekutel on parkimine teema number üks?
KA: Valdavalt küll. Kuigi viimane kohtumine läks juba täiesti teises vaimus. Räägiti sellest, mida siia tulema hakkab, ja inimesed rõõmustasid selle üle.

Me alustasime olukorrast, kus inimesed tegelikult ei osanud muud tahta. Nad nägid parkimisprobleemi ja kõik muu oli täiesti teisejärguline, kuni see ei olnud lahendatud. Aga olukorras, kus hakatakse aru saama, et parkimisega on nii ja me ei saa siia midagi juurde tekitada, on tore näha, kuidas pinnale kerkivad ühel hetkel ka muud väärtused.

Juba 2006. aastast pärinev Mustamäe üldplaneering räägib sellest, kuidas viime autod hoovidest välja ja mikrorajooni piirile rajatakse parkimismajad. Kuid niikaua, kuni parkimine on tasuta, on seda koostöös erasektoriga väga keeruline teha. Ma arvan, et need kohad hakkavad tekkima siis, kui parkimine muutub tasuliseks ja tekib motivatsioon parkimiskohti mujale rajada.

AJ: Rootsis on näiteks maja juures autokooperatiiv, mis omab mingit hulka autosid. Paned ennast kirja, millal autot vajad. Nii nagu Soomes on korrusmajades saunad – paned ennast kirja, millal tahad sauna minna, ja kasutad seda siis, kui sul vaja on.

Kas inimestel on tänastes oludes võimalik oma maja ka ilma riigi toeta renoveerida?
MV: Ma ütleksin, et ilma toetusprotsendita oleks see kindlasti kordades raskem. Ma arvan, et me isegi ei oleks täna siin. See annaks rahakotile väga suure põntsu.

Kas laenuvõtmise suhtes oli inimestel kahtlusi ja kõhklusi?
MV: Ikka oli, loomulikult. Ise kalkuleerid samamoodi peas läbi, mida see mulle ikkagi tähendama peaks ja kui suur saab olema igakuine kulu.

Ma ei pea parkima otse maja ees, võin parkida kuskil sisekvartalis. Oluline on, et see ei oleks väga kaugel. Väike jalutuskäik ei tee paha.

Me tegimegi kalkulatsioonid ära. Need ei ole kivisse raiutud, seal on pluss-miinus, aga tõime välja suurusjärgud: milline on hind praeguste arvete pinnalt ja milliseks võiks see kujuneda pärast renoveerimist. Erinevused ei olnud väga suured. Rahvas võtab selle vastu ja selle pinnalt tehakse otsus.

Üks suur murekoht on see, et Tallinna ühistud ei jääks edaspidi toetusrahast üldse ilma.
KA: Jah, ma näen, et see on väga oluline. Ilma nende toetusteta on eriti just naabruskondlikku renoveerimist saada korteriühistutega väga keeruline. Ka meie enda projekti jätkusuutlikkuse huvides on see oluline. Me loome siin mudeleid ja lähenemisi, aga kui toetused selle järel ära kaovad, on väga-väga keeruline sama väljapakutud lahendust projektiväliselt jätkata.

Mis tulevik SOFTacademy projekti ees ootab?
KA: Need majad võiksid olla hiljemalt 2027. aasta aprilli lõpuks valmis. Kaks maja juba sellel aastal ja neist esimene juuli lõpuks. Seda me näeme juba praegu.

Hoovialadega oleme jätkuvalt projekteerimisprotsessis. Sügisel loodame esitada ehitusloa taotluse ja 2027. aastal ehitada. Lisaks sellele on projektis terve rida pehmeid tööriistu – renoveerimise tööriistad, lahenduste tööriistakastid, häkatonid. Kõik need on taustal veel toimumas.

AJ: Ikka on tore ju mõelda, kuidas juba 2027. aastal astud oma kodumajas lifti, vajutad viienda korruse nuppu ja sõidad lapsekäruga üles. See on hea tunne – suur töö on ära tehtud.

Ma arvan, et sellist initsiatiivi, mida Tallinn on SOFTacademy naabruskonnapõhises renoveerimises üles näidanud, võiksid üle võtta ka teised omavalitsused – Tartu, Pärnu ja teised piirkonnad. Kuid naabruskonnapõhine renoveerimine levib ka endistesse kolhoosikeskustesse, kus majad on samuti kobaras koos. On väga oluline, et see mõtteviis leviks ning sellele paneks õla alla riiklikud toetused, mis motiveeriksid ühistuid kortermaju renoveerima.

Sellest tuleb raha tagasi riigieelarvesse, aga tuleb ka energia kokkuhoid. Kui vaatame kogu riigi energiabilanssi, siis iga soojustatud maja kulutab vähem energiat kui soojustamata maja.

Riigil on siin päris palju võita. Loodame, et selline tark poliitika jätkub ja SOFTacademy kujuneb Mustamäe keskel olevaks pärliks, mida käiakse vaatamas ning mille põhjal levib naabruskonnapõhine renoveerimine üle Eesti kulutulena.

MV: Renoveerimise poole pealt tahaks kõikidele ühistutele, juhatuse liikmetele ja halduritele südamele panna, et majades tuleb teha teavitustööd selle kohta, kui oluline on praegu renoveerida. Mida rohkem sa seda edasi lükkad, seda kallimaks see tegelikult läheb, seepärast on tarvis need otsused võimalikult ruttu ära teha.

Maja jätkusuutlikkuse huvides tuleks mõelda täisrenoveerimise peale, mitte jupiti midagi ära teha. Ja viiekordsete majade puhul tasuks kaaluda liftide lisamise variante, kui see on võimalik. See võib tagada selle, et noor pere ostab sellisesse majja päriselt kodu, mitte lihtsalt peatuspaiga. E