

WP 3 Urban Development

Integreeritud linnalise arengu kontseptsioon

Rakvere Seminari tänava piirkonna näitel



Baltic Union of Cooperative Housing Associations

Tallinn-Rakvere 2011



Part-financed by the European Union (European Regional Development Fund and European Neighbourhood and Partnership Instrument).



Sisukord

1. Sissejuhatus	3
2. Integreeritud linnalise arengu võimalustest Rakveres, Seminari tänava piirkonnas	6
2.1. Seminari tänava piirkonna elukeskkonna kirjeldus.....	6
2.2. Elamute rekonstrueerimise finantseerimisvõimaluste kirjeldus	10
3. Korterelamute energiasäästliku renoveerimise ning infrastruktuuri moderniseerimise kontseptsioon".....	13
3.1. Sissejuhatus.....	13
3.2. Korterelamute seisundist ja sisekliimast.	13
3.3. Elamute tüübid.	15
3.4. Kokkuvõte.....	32
4. Ülevaade uuringust „Elanike hoiakud ja käitumismustrid elamisruumis Seminari tänava piirkonna näitel“.....	34
4.1. I osa: Sissejuhatus	34
4.2. I osa: Andmete kogumine ja uuritav materjal	35
4.3. II osa: Seminari tänava piirkonna elanikud: hoiakud ja praktikad	41
4.4. III osa: Seminari tänava piirkonna korteriühistud: probleemid ja perspektiivid	53
4.5. IV osa: Seminari tänavaruum Rakvere linnaruumis: linlaste kogemused ja ootused	68
4.6. V osa: Kokkuvõte ja uurimisrühma ettepanekud	81
5. Kokkuvõte	87
6. Koostajad	89



1. Sissejuhatus

Käesolev töö on teostatud Euroopa Liidu EIE projekti Urb.Energy raames. Projekti eesmärgiks on luua eeldused Rakvere Seminari tänava piirkonnas ühtse, nägusa ning energiasäästliku elurajooni tekkimiseks. Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud alljärgnevad alaeesmärgid:

- Arendada Rakvere Seminari tänava piirkonda kui pilootpiirkonda eesmärgiga tõsta piirkonna elukvaliteeti. Eesmärgi saavutamiseks koostatakse piirkonna arengu eskiisprojekt;
- luua linna keskele roheala, kus elanikkonnal on võimalik veeta kvaliteetaega;
- vähendada linnaruumi saastamist ning autode kasutamist linnas;
- teha Seminari tänava piirkonna korterelamutele projektid, mille alusel on ühistutel võimalik viia ellu energiasäästlik renoveerimine ning mis on linnaruumi sobiva arhitektuurse lahendusega;
- Koostada Seminari tänava piirkonnale linnalise arengu kontseptsioon, mis teeb ettepanekuid regiooni edasiseks arendamiseks.

Projekti pilootpiirkond hõlmab endas Seminari tänava vahetus naabruses asuvat 19 korterelamut ning Seminari tänavat koos tänavaäärse alaga.

Projekti Urb.Energy käigus viidi läbi piirkonnas asuvate korterelamute ehitustehniline uuring ning teostati erinevatele hoonetüüpidele energiaauditid. Samuti viidi linnavalituse poolt läbi ideekonkurss Seminari tänava kujundamiseks lineaarpargiks ja piirneva ala kortermajade fassaadide rekonstrueerimiseks. Võistluse eesmärgiks oli leida arhitektuurseid lahendusi nõukogude ajast pärit tüüpkorteremajade fassaadide uuendamiseks kaasaja nõuetele vastavaks ja maastikuarhitektuurseid lahendusi Seminari tänava ümberkujundamiseks, et muuta see atraktiivseks linnamaastikuks ning ühenduskoridoriks Rakvere linnasüdame ja lõunas asuva linnametsa vahel.

Projekti lõppedes on linnal olemas kontseptsioonilahendused piirkonna ning kortermajade renoveerimiseks.

Selgitamaks välja elanikkonna ootuseid, hoiakuid ja vajadusi seoses piirkonna arendusplaanidega viidi projekti kestel läbi kaks uuringut, milledest esimene keskendus piirkonna hoonete tehnilisele hindamisele ning teine elanikkonna hoiakute väljaselgitamisele.

Esimene uuring „Korterelamute energiasäästliku renoveerimise ning infrastruktuuri moderniseerimise kontseptsioon” viidi läbi ajavahemikul 2009-2011. Uuringu käigus viidi läbi



erinevat tüüpi hoonete energiaauditid ning analüüsi saadud tulemusi. Töötati välja soovitusel kortermajade renoveerimisprojektide tarbeks.

Teine uuring "Elanike hoiakud ning käitumismustrid elamisruumis Seminari tänava piirkonna näitel" viidi ellu aastatel 2009-2011. Uuring annab ülevaate piirkonna elanike ootustest ning vajadustest seoses võimalike energiasäästlike renoveerimistöödega piirkonnas. Läbiviidud intervjuude tulemusena töötati välja soovitusel edasiste tegevuste planeerimiseks.

Uuringute tulemusena selgus, et enamik elamutest vajab põhjalikku renoveerimist ning energiasäästupotentsiaal hoonetes on kõrge, ulatudes täieliku rekonstrueerimise puhul kuni 50 %-ni tänasest energiatarbimisest. Samas on elanikkonna valmidus kompleksse renoveerimise ette võtmiseks täna suhteliselt madal.

Ühe projekti alameesmärgina püstitati ülesanne koostada Seminari tänava piirkonna arenguks integreeritud linnalise arengu kontseptsioon.

Integreeritud linnalise arengu kontseptsioonid euroopaliku kogemuse mõistes sisaldavad endas linna või valla erinevate majanduslike, kultuuriliste infrastruktuuri, energiamajanduse ja sotsiaalsete aspektide analüüsi ning põhjalike uuringute käigus saadud info läbitöötamist ning soovitusi piirkonna edaspidise arengu tõhustamiseks. Antud projekti raames olemasolevate ajaliste ning finantsressursside raames ei olnud võimalusi analüüsida kogu linna sotsiaalmajanduslikku arengut. Projekti raames võeti eesmärgiks keskenduda linnalisele arengule Seminari tänava piirkonnas, analüüsida antud piirkonna hoonete ehitustehnilist seisukorda ning elanikkonna hoiakuid võimaliku energiasäästu tagava renoveerimistegevuse suhtes. Kahe uuringu raames analüüsiti olemasolevat seisukorda ning ekspertide töö tulemusena töötati välja ettepaenud võimalike tulevaste tegevuste tarbeks Seminari tänava piirkonnas.

Urb.Energy projekti eripärana tuleb esile tuua linna ning elanikkonna koostöö aspekti. Täna on kortermajade renoveerimine Eestis olnud peamiselt korteriühistute vastutuse valdkonnas ning puudunud on ühistute omavaheline koostöö ja ühistute ning omavalitsuse koostöö ühtse linnalise piirkonna kujundamiseks. Korteriühistud on renoveerimistööde teostamisel lähtunud peamiselt vajadusest säästa energiat ning vähendada küttekulusid. Täna on aga puudunud ka koostöö arhitektidega eesmärgiga lisada hoonete renoveerimisel energiasäästu aspektile ka esteetiline lisamõõde ning arvestada renoveeritud hoonet välisilmega ning nende mõjuga linnaruumi esteetilise väärtuse kujundamisele. Projekti Urb.Energy eesmärgiks oli viia läbi piirkonna ühtse ilme kujundamine ning tänava, avalike alade ning elamute renoveerimise ühine planeerimine linnavalitsuse ja korteriühistute koostöös.



Et parendada info liikumist linnavalitsuse ning korteriomanike vahel, võeti projekti kestel tööle projektijuht, kelle töö eesmärgiks oli osalemine korteriühistute üldkoosolekutel ning juhatuse liikmete konsulteerimine. Üldkoosolekutel teavitati korteriomanikke erinevatest finantseerimisvõimalustest, mis on korteriühistutele kättesaadavad läbi SA Kredex ning samuti tutvustati energiasäästu võimalusi. Projekti lõppedes oli 19-st piirkonna ühistust neli teinud üldkoosolekul otsuse asuda oma majas läbi viima energiasäästlikku rekonstrueerimist kasutades linnavalitsuse poolt projekti raames tellitud ehitusprojekti.

Käesolev dokument annab ülevaate projekti Urb.Energy kestel läbiviidud uuringutest ning nende tulemustest.



2. Integreeritud linnalise arengu võimalustest Rakveres, Seminari tänava piirkonnas

2.1. Seminari tänava piirkonna elukeskkonna kirjeldus

Rakvere on suuruselt seitsmes linn Eestis, linnas elab 17 000 elanikku. Rakvere pindala on 10,73 km². Linn asub Põhja-Eestis Pandivere kõrgustiku põhjajalamil 20 km kaugusel merest. Ligikaudu 70 % elanikkonnast elab korterelamutes. 72 % elamufondist on ehitatud aastatel 1946-1990.

Täna seisavad Rakvere ees sarnased väljakutsed nagu paljude suuremate linnade ees. Inimesed eelistavad võimalusel lahkuda linnasüdame kortermajadest ning kolida linna lähedale eramajja. See toob kaasa mitmesuguseid keskkonna probleeme ja mis veelgi olulisem, suurendab oluliselt energia tarbimist. Nii kulub rohkem energiat küttele ja transpordile. Energia säästmiseks ja valglinnastumise vältimiseks tuleb tõsta linnakeskkonna konkurentsivõimet, pakkudes inimestele atraktiivset ja nende vajadusi arvestavat keskkonda, sh avalikku ruumi.

Enamik Rakverre enne 20. sajandit ehitatud hoonetest asub Vanalinnas. Peamisteks arhitektuurimälestisteks on ordulinnus Vallimäel (13. sajandist) ja Kolmainu kirik Pikal tänaval. Kõige iseloomulikum vana Rakvere hõnguga keskkond on vähese autoliiklusega Pikk tänav oma madaltiheda hoonestuse ja arhitektuuripärlitega.

Rakvere kõige tihedamini asustatud linnaruum paikneb ümber Seminari tänava. Seminari tänavaga piirneb ka enamik linna nõukogude aja pärandiks olevatest tüüpkortermajadest, mis on ka antud ala suure asustustiheduse põhjuseks. Kortermajade soojapidavus ning väljanägemine ei vasta tänapäeva ootustele ja nõuetele ning järjest enam pööratakse tähelepanu nende fassaadide rekonstrueerimisele. Need kortermajad on oluline osa linna avalikust ruumist ning seetõttu on ka avalik huvi, et majad ja nende ümbrus oleksid atraktiivsed ja kaunid.

Ajalooliselt on Seminari tänav Rakvere üks huvitavamaid tänavaid. Tänav on planeeritud möödunud sajandi 20-ndatel aastatel; lõunas tänavaruumi lõpetav klassitsistlik hoone on aga rajatud aastakümneid varem. Tegemist on suurelise joonega rajatud tänavaga, mis oli algselt planeeritud puiesteeks, aga kavandatu jäi olude sunnil välja ehitamata. Keslinna poolt tulles avaneb vaade veidi enam kui sajand vanale koolihoonele - õpetajate seminariks planeeritud hoonele, millest



tuleneb ka tänava nimi. Täna tegutseb selles kompleksis Rakvere Ametikool. Selline suureline joon on Rakvere suuruses linnas harukordne. Enamasti on Euroopa linnasüdamete tänavavõrgustik arenenud evolutsiooniliselt ega näe välja lineaarne. Lineaarsed teljed ja laiad puiesteed räägivad pigem arhitektide, linnaplaneerijate poolsest jõulisest sekkumisest linnaruumi. Sagedamini materialiseeruvad sedalaadi ambitsioonid pigem suuremates linnades.

Seminari tänav rajati eelmise sajandi 20-ndatel aastatel riigistatud maa-alale, mis enne EV iseseisumist kuulus kirikumõisale. Riigistatud maa anti omakorda üle linnale ning kogu maa-alale koostati planeerimiskava arhitekt Anton Soansi poolt. A. Soansi 20-ndate aastate lõpus valminud linnaplaan nägi ette mitme uue puiestee rajamise. Seminari tänav oli üks kolmest uuest kavandatud puiestest; teised kaks olid Kastani puiestee (endine J. Poska) ja Tuleviku tänav (endine J. Wilmsi). Wilmsi ja Poska puiesteed jõuti rajada kavakohaselt, kuid mitte Seminari tänavat. Põhjus pole teada. Vahetult peale tänava tekkimist asuti seda koheselt hoonetega ääristama ning tänaseks palistavad seda tänavat hooned väga erinevast ajast, erinevas stiilis ja suuruses. Seal on nii teise maailmasõja eelseid puit- ja kivihooneid, kui ka nõukogude aja erinevatest perioodidest pärit tüüpse lahendusega kortermaju. Ühekorruselised viilkatusega elumajad on kõrvuti viiekorruseliste paneelkolossidega.

Eelnevalt kirjeldatud uusklassitsistliku hoonega päädiva tänavaruumi vastasotsas, Seminari tänava põhjapoolses otsas, paikneb 60-ndatel ehitatud Hrušovka tüüpi kortermaja. Hoone asub Seminari tänava teljel. Täna ses ruumilises kontekstis mõjub see kortermaja segavalt, sest lõhub ära Seminari tänava sujuva ühenduse promenaadi ja keskväljakuga, kuna asub liikumisteljel Rakvere keskväljak - promenaad - lõunamets, mida on kavas edasi arendada rekreatsioonikoridoriks.

Seminari tänav paikneb linna inimestega kõige tihedamini asustatud piirkonnas. Seda põhjusel, et sinna ehitati nõukogude ajal hulgaliselt tüüplahendusega kortermaju. Kui tavaliselt ehitati sel ajal kortermajad eraldiseisvatesse piirkondadesse, valdavalt linna äärealadele, siis Rakveres pikiti neid kesklinna ja selle vahetusse lähedusse olemasoleva hoonestuse vahele. Ühelt poolt rikuvad need standardse väljanägemisega hooned linnapilti, aga teiselt poolt on sellel ka oma tugev pluss. Inimesed asuvad kesklinnas ja selle lähedal ning linn on kompaktsem. Kui inimtegevuse aktiivsus paikneb kesklinna lähedal, siis peegeldub see otseselt ka linnapildis. Linna kõige aktiivsemad jalakäijate alad ongi Laada ja Seminari tänavad ning promenaad koos keskväljakuga.

Kuigi algselt oli Seminari tänav kavandatud puiesteeks, ei ole tänases olukorras seda enam lihtne rajada. Selle ala maa-alused kommunikatsioonid on rajatud kindla planeeringuta ning ilma väga suuri ümbertõstmisi tegemata tavalist puiesteed rajada ei ole võimalik.



Seminari tänav on üsna lai, mõlemas suunas kaks sõidurada. Mõlemal pool autoteed on keskmise laiusega kõnniteed. Sõiduridade vahel on haljastuseta haljasriba, mida kasutatakse peamiselt koerte jalutamiseks. Suurem osa tänavaruumist on mõeldud autodele. Samas on neljarealine tänav, mis kavandati linna hoogsa arengu aegadel, linna tegelikku arengut vaadates ilmselgelt üle dimensioneeritud - autoliiklus pole seal kuigi aktiivne. Samas liigub seal üsna tihedalt jalakäijaid. Liikluse mõttes ei oma Seminari tänav suurt tähtsust kuna tegemist ei ole transiit ega magistraaltänavaga. Sisuliselt on see kvartalisisene jaotustänav, mille kaudu liigutakse kvartalis paiknevate majadeni. Seetõttu oleks mõistlik muuta seal autode ja jalakäijate vahelist ruumiproportsiooni, vähendada autode liikumiskiirust ja näha ette liikluse rahustamise meetodid. Liiklus peaks säilima vaid sel määral, et oleks tagatud ligipääs hoonetele. Ideelahendusega on lubatud liiklemine kogu alal ümber korraldada ja muuta see Seminari tänava osas ebamugavaks. Lahendus peab näitama, kuidas tagatakse jalakäijate ja ratturite ohutus selles osas, kus liiklus säilib.

Seminari tänava ümbruses paikneb suurem kontsentratsioon nõukogudeaegseid tüüplahendusega kortermaju. Asudes otsapidi Rakvere linnasüdames, mõjutab see otseselt ka linna üldmuljet. Need hooned on halva soojapidavusega ning näevad välja antud kontekstis iseloomutud. Varem või hiljem jõuavad enamik nende majade korteriühistutest soojustamiseni kuna soojaefektiivsus on väga madal. Kortermajade rekonstrueerimise esimeseks eesmärgiks on küttekulude kokkuhoid ehk energiasääst. Teiseks eesmärgiks on keskkonna esteetilise väljanägemise parendamine. Kindlasti on oluliseks lähtekohaks inimeste majanduslik võimekus.

Pilootpiirkonda on kaasatud kaheksa erinevat tüüpi kortermaja, kokku üheksateist maja:

Tüüp 1: Paekivikillustik viimistlusega suurpaneelidest, mustamäe-tüüpi (Seminari tn 4);

Tüüp 2: Silikaattellistest kolme ja neljakorruselise rõdudeta tüüpimaja, hruštšovka-tüüpi (Tuleviku tn 7a, Tuleviku tn 7, Tuleviku tn 5);

Tüüp 3: Punastest tellistest 5-kordne tüüpimaja, nurgavariant, kohalik seeria, nn Masso maja, arhitekt Miia Masso järgi (Seminari tn 11, Seminari tn 23)

Tüüp 4: Gaaskukeroon suurpaneelidest tüüpimaja, narva-tüüpi (Kungla tn 11, Kungla tn 9, Kungla tn 7, Kungla tn 6, Kungla tn 5, Kungla tn 4, Vabaduse tn 5, Tuleviku tn 6);

Tüüp 5: Gaaskukeroon suurplokkidest tüüpimaja, narva-tüüpi (Lembitu tn 2, Lembitu tn 4);

Tüüp 6: Silikatsiit suurplokkidest tüüpimaja, krohvitud, hruštšovka-tüüpi (Seminari tn 1);

Tüüp 7: Paekivikillustik viimistlusega suurpaneelidest, Tallinna majaehituskombinaat (Side tn 12);

Tüüp 8: Punastest tellistest 5-kordne tüüpimaja (Seminari tn 15a).



Ootame osalejatelt ettepanekuid vähemalt neljale erinevale osaleja poolt vabalt valitud kortermaja tüübile.

Neis hoonetes asub 900 korterit, kus elab ligikaudu 2160 inimest.



Foto 1. Seminari tänav Rakveres

2009. aasta veebruaris liitus Rakvere linnapeade Paktiga (Covenant of Mayors), millega on võetud kohustus tõsta roheline energia kasutamist linnas ning tõsta energiasäästu taset elanikkonna seas. Aastaks 2020 on Rakvere planeerinud vähendada CO₂ emissiooni 20 % võrra. Selle plaani elluviimise tegevuskava ühe osana nähakse ette ka korrusmajade soojustamine. Täna toodab Rakvere linn aastas ligikaudu 16 000 tonni süsinikdioksiidi. Kõigi korrusmajade soojustamine vähendaks CO₂ emissiooni 8,2 % võrra.

Seminari tänava piirkonna arendamine esteetiliseks ning energiasäästlikuks elukeskkonnaks saab olla heaks näiteks teistele omavalitsustele sellest, kuidas on võimalik kujundada välja uuenenud elamurajoon ning tõsta linnapiirkonna elukvaliteeti omavalitsuse ning korteriühistute tõhusas koostöös.



2.2. Elamute rekonstrueerimise finantseerimisvõimaluste kirjeldus

Korterelamute rekonstrueerimise läbiviimise planeerimisel on üheks kõige olulisemaks asjaoluks renoveerimistööde maksumus. Korteriomaniik on reeglina hinnatundlik ning kasvavad küttekulud sunnivad ühest küljest aktiivsemalt renoveerimisele mõtlema, aga samas põhjustavad soovi vältida lisaväljaminekuid.

Eesmärgiga toetada korterelamute renoveerimistegevust, on Eesti riik välja töötanud erinevaid finantseerimisemehhanisme, mis jõuavad ühistuteni Sihtasutuse Kredex kaasabil.

Korterelamute rekonstrueerimise finantseerimise lihtsustamiseks on KredEx koostöös Saksamaa Arengupangaga KfW Bankengruppe ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga välja töötanud korterelamutele soodusintressiga pikaajalise renoveerimisläenu.

Renoveerimisläenu eesmärgiks on korterelamute renoveerimise toetamine ning energiatõhususe parandamine vähemalt 20% kuni 2000 m² suurustes korterelamutes ja vähemalt 30% üle 2000 m² suurustes korterelamutes. Korterelamuks loetakse vähemalt 3 korteriga elamu.

Tavapärasel pangalaenul on korterelamu jaoks liiga lühike tagasimakseperiood ning kõrge intress. Seoses Euroopa Liidu struktuurifondidest saadavate vahenditega ning täiendavalt Euroopa Nõukogu Arengupangast läenu võttes võimaldab KredEx pankadel anda korterelamutele soodsamat ning pikema tagasimakseperioodiga (kuni 20 aastat) läenu, mille sihtotstarve on energiasäästu saavutamine rekonstrueerimistööde teostamise abil.

Korterelamute renoveerimisläenu kättesaadavuse parandamisega toetatakse enne 1993. aastat ehitatud korterelamute põhikonstruktsioonide (kande- ja piirdetarindite) rekonstrueerimist ning kütte- ja ventilatsioonisüsteemide muutmise ja asendamisega seotud rekonstrueerimistööd ning motiveeritakse ühistuid taastuvenergia kasutamise seadmeid paigaldama.

Läenu sihtgrupp on enne 1993. aastat ehitatud korterelamu korteri- või hooneühistu või korteriomaniike ühisus, mille korteriomaniikest vähemalt 80% peavad olema füüsilistest isikutest omanikud.

Läenu eeltingimuseks on energiaaudit, milles on välja toodud prioriteetsed renoveerimistööd. Läenuga finantseeritakse ainult energiaauditis toodud renoveerimistööd. Energiaauditi teostaja peab olema majandustegevuse registris registreeritud energiaaudiitor.



Rekonstrueerimistöõde teostaja peab olema majandustegevuse registrisse kantud ehitusettevõte, kellel on kehtiv registreering ehitamise või ehitusjuhtimise jaoks ja kellel on tasutud riiklikud maksud.

KredExi sooduslaenu abil finantseeritakse järgmisi renoveerimistöõdega seotud kulusid:

- korterelamu fassaadi täieliku või osalise soojustamisega seotud kulu;
- korterelamu katuse rekonstrueerimisega ja soojustamisega seotud kulu;
- korterelamu akende ja välisuste vahetamisega seotud kulu;
- korterelamu keldrilae soojustamisega seotud kulu;
- korterelamu katuslae soojustamisega seotud kulu;
- korterelamu küttesüsteemi asendamise, rekonstrueerimise või tasakaalustamisega seotud kulu;
- korterelamu ventilatsioonisüsteemi uue soojustagastusega süsteemiga asendamise või ventilatsioonisüsteemi rekonstrueerimisega seotud kulu;
- korterelamu taastuenergia kasutamiseks seadmete paigaldamisega seotud kulu (välja arvatud soojuspumpade paigaldamine kaugkütte piirkondades kaugkütte süsteemis olevatele korterelamutele);
- korterelamu liftide juhtimissüsteemi ja ajami osalise või täieliku rekonstrueerimisega ning sellega kaasnevate töödega seotud kulu;
- korterelamu üldkasutatavate ruumide viimistlustööde kulu, kui see on rekonstrueerimistöõde lahutamatu osa;
- korterelamu energiaauditi, projekteerimise ja omanikujärelvalvega seotud kulu.

Lisaks sooduslaenule pakub Kredex ühistutele ka renoveerimistoetust kuni 35 % tööde maksumusest.

Renoveerimistoetuse eesmärk on motiveerida elanikke rekonstrueerima korterelamuid komplekselt eesmärgiga suurendada hoonete energiatõhusust arvestades nõudeid hoonete sisekliimale; parandada hoonete energiamärgise klassi ning hoogustada taastuenergia kasutust.

Lisaks pakub Kredex toetusi ka korterelamute energiaauditite, projektide ning ehitise ekspertiiside läbiviimiseks kuni 90 % ulatuses kogumaksumusest.

Täna on tänu EL tõukefondidele loodud ühistute renoveerimistegevust soodustav finantskeskkond, mille raames on ühistutel võimalik kasutada nii soodsa laenu kui ka tagastamatu toetuse võimalusi. Üha suurenev toetuste kasutajate arv tõendab, et ühistud oskavad üha enam väärtustada



pakutavaid võimalusi ning elanikkonna seas on kasvava soov investeerida oma ühise maja soojapidavasse renoveerimisse.



3. Korterelamute energiasäästliku renoveerimise ning infrastruktuuri moderniseerimise kontseptsioon

3.1. Sissejuhatus

Käesolevas töös analüüsitakse viie Rakvere linnas Seminaritänava piirkonnas enamlevinud kaugkütet kasutava korterelamu tüübi energiatarvet ja sisekliimat. Neis hoonetes on perioodil 2005-2010 läbi viidud energiamajanduslik ülevaatus koos senise energiatarbe analüüsiga perioodil eesmärgiga tuvastada sobivad välispiirete soojustamise võimalused.

Hinnatakse samade elamute taastuenergia kasutamise võimalusi nagu sooja tarbevee valmistamine päikese kaasabil ja ventilatsiooni heitsoojuse tagastamise võimalusi, mille käigus leitakse pakutud meetmetega saavutatav säästetava energia ja CO₂ hulk.

Lisaks pakutakse välja kogu elamusisese küttesüsteemi efektiivne uuendamine koos tervisliku sisekliima tagamisega.

Teostatakse kaudsed arvestused pakutud võimaluste majandusliku tasuvuse kohta, peaesmärgiks seatuna mugavus, kõrge kvaliteediga sisekliima, energiaefektiivsus ja sobiv välispiirete lisasojustuse välisviimistlus.

Rakvere linna poolt on korraldatud arhitektuurikavandite konkurss elamute välispiirete soojustuse viimistluse lahenduste leidmiseks ja koostatamisel on renoveerimisprojektid erinevatele korterelamu tüüpidele.

3.2. Korterelamute seisundist ja sisekliimast.

SA KredEx tellis 2009 aastal Tallina Tehnikaülikoolilt uuringu „Eesti eluasemefondi suurpaneel-korterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga” ning nimetatud uuringu lõppkokkuvõttest leiame põhjaliku ülevaate korterelamute olukorrast ja sisekliimast, samuti soovistest renoveerimiseks.

Rakvere korterelamute seisukord on sarnane nimetatud uuringus toodud elamute seisukorraga ja käesolevas töös kasutatakse renoveerimise soovistest samu põhimõtteid.

Rakvere tüüpilisemate korterelamute ülevaatus käigus leiti mitmete korterite seintel ja akna paledel hallitust. Üldjuhul olid korterites hiljuti vahetatud aknad või isegi soojustatud sisepiirdeid, ventilatsiooni taastamisele ei olnud tähelepanu pööratud. Kuna välispiirdeid ei olnud soojustatud,



siis olid leitavad külmasillad, millele niiskuse kaasabil tekkinud hallitus. Sellise korteri sisekliima võib tekitada mitmeid tervisehäireid ja näiline eneregiasääst võib kurjasti kätte maksta tervise arvelt.

Küttesüsteemid on kõigis elamutes ühetorusüsteemid, kas möödaviiguga ja kolmeteeventiiliga või ilma möödaviiguta. Küttekeha tasandil reguleerimise võimalused puuduvad.

Soojussõlmed on juba kaasajastatud üldjuhul välistemperatuuri anduriga ja kolmeteeventiiliga täiturmehhanismiga seadmega, reguleerides küttesüsteemi minevat sooja vett vastavalt välistemperatuurile ja seatud küttegaafikule. Nädalase programmi päevade kaupa sätteid ei kasutata ja öise temperatuuri alandamisi kasutatakse vähe.

Majasiseste küttesüsteemide valmisolek soojusväljastuse reguleerimiseks küttekeha tasandil puudub.

Sellest tulenevalt reguleeritakse kogu maja kütet sisuliselt kõige külmema korteri järgi ja soojadest korteritest tuulutatakse üleliigne soojus välja.



3.3. Elamute tüübid.

Seminari tänava piirkonnas võib leida mitu erinevat elamutüüpi vastavalt Rakvere linna arhitekti hr Raul Järg poolt koostatud jaotusele. Enamlevinuks võib neist pidada gaaskukeroon suurplokkidest V kordseid Tartu majaehituskombinaadi nn „Tartu maja” (tüüp 1), Tallinna elamuehituskombinaadis toodetud valmispaneelidest viiekordseid nn „mustamäe” (tüüp 2), silikaattellistest III kordseid (hrusovka) (tüüp 3) ja punastest kärtellistest viiekordseid „Masso” (tüüp 4). Lisaks on üksik maja võrreldav Lennuki tänava piirkonnas levinud väikeplokkidest neljakordse „hrusovka”-ga. Tuleviku ja Koidule tn silikaattellistest majad moodustavad eraldi majatüübi.

Oluline on ka asjaolu, et nimetatud elamute ehituse perioodil olid väliskonstruktsioonidele esitatud soojusfüüsikalised nõuded olulisel määral erinevad kaasaegsetest. Näiteks välisseina soojusjuhtivustegur nn U arv oli kuni viis korda suurem, mis tähendab, et normiks oli, et sein pinnast kandub soojust viis korda rohkem läbi kui kaasaegsed soovituslikud normid ette näevad. Siit tuleneb kindlasti vajadus elamute välispiirdeid soojustada. Samuti pole muul viisil kui välispiirde soojustamine võimalik vältida külmasildade teket ehituskonstruktsioonis.

Et leida erinevate kortermajade energiatarbe iseloomustusi kasutan andmeid dokumendist „Välispiirete soojustamisest saadav energiasääst tüüpilistes kortermajades” Rakveres, mille läbiviimist kaasrahastas Rakvere linnavalitsus 2007. aastal. Töö käigus teostati energiaaudit tüüpimajadele ning toodi välja säästupotentsiaal soojustatava välispiirde pinna kohta. Lisaks nimetatud andmetele on kasutatud energiaauditeid Sõpruse 10, Laada 6, Kungla 6, Seminari 23 ja Tuleviku 5 korterelamutest, mis annavad viimase kolme aasta energiatarbest ülevaate.

Seminari tänava elamutega sarnased tüüpimajad on energiatarbe osas iseloomustatud järgnevalt;





MEK majad - sarnasus Seminari tn 1.

Hoone aadress: Lennuki 2, Rakvere, sarnased elamud Lennuki, Küti, Jaama ja Seminari tn.

Elamute ehituse ajaks Rakveres on 1970- 1980- ndad aastad.

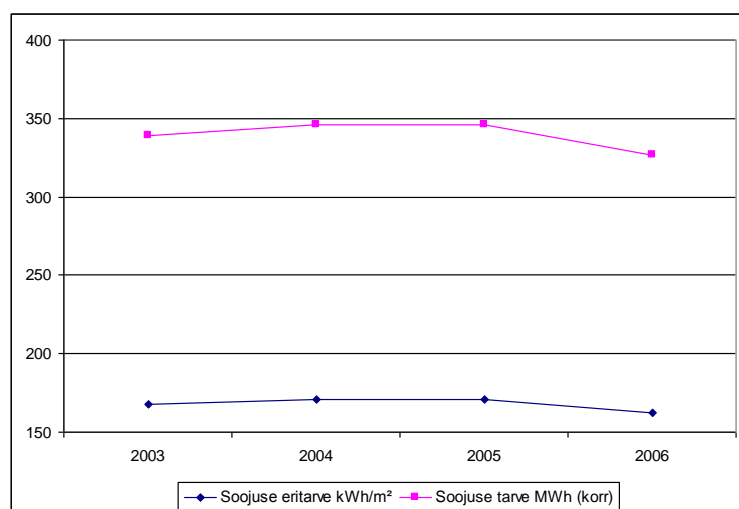
Välisseinad on valmistatud väikeplokkidest või tellistest ja vahelaed betoonpaneelidest, mittekandvad seinad on väikeplokkidest või tellistest, kaldkatused on pööninguga, mille põrand kaetud kuni 10 cm isolatsioonikihiga (tuhk, liiv, praht).

Seinte U arv vahemikus 0,9 - 1,2.

Küttesüsteem ülaltjaotusega ühetorusüsteem, küttekeha tasandil reguleerimise võimalus puudub.

Plastalumiiniumraamiga akendega korterites on õhu loomulik liikumine takistatud, üldjuhul gaasipliidi olemasolul lisaveeauru allikana on siseõhu suhteline niiskus kõrgem normidega soovitatust. Gaasipliidi põlemisõhu juurdepääsud on aastatega ummistunud või suletud. See loob eeldused seinte külmematele pindadele niiskuse kondenseerumiseks ja hallituskollete tekkeks. Sellise korteri sisekliimat ei saa lugeda heaks.

Senisest energiatarbest.



Sooja tarbevett valmistatakse korteripõhiselt, majasisene süsteem on amortiseerunud ja korterisisese remonte käigus maha võetud. See vähendab tehniliselt võimalust kasutada päikeseenergiat või ventilatsiooniõhust saadavat energiat sooja tarbevee ettevalmistamisel, kuigi viilkatus annab eelise ventilatsiooniõhust jääsoojust kasutavate seadmete katusealuseks paigaldamiseks.

Kui igasse korterisse paigaldada rekuperatiivse soojustagastiga õhuvahetusseade siis on võimalik 7330 m³ väliskubatuuriga elamust õhuvahetuse normatiivse kordarvu 0,5 1/h juures saada ligikaudu 2000 m³/h õhuvoost kätte aastas seadme keskmise kasuteguri 60% juures kuni 40 MWh soojust. Sellise koguse soojuse maksumus 825 kroonise MWh hinna juures on 33 000 krooni aastas. Lisaks tagastuvale maksumusele tekitab sundventilatsiooni kasutamine korterite sisekliima olulise paranemise.

Välispiirete soojustamise võimalikust mõjust edasisele energiatarbele.

Soojustades elamu välispiirded minimaalselt 12,5 cm soojustusmaterjali kihiga ja kattes pööningu vähemalt 20 cm soojustusmaterjali kihiga ning küttesüsteem ja õhuvahetussüsteem kogu majas kaasajastada võttes kastusele korteripõhise lahenduse ehk paigaldades köökidesse ja tualettidesse elektrilised ventilaatorid ja elutuppa soojusvahetiga õhuvahetusseadme suureneb energiasäästu potentsiaal õhuvahetuse arvelt kuni 20 kWh/m² kohta, välispiirete soojustamise arvelt aga kuni 80 kWh/m².

Õhuvahetuse energiasäästu meetmete rakendamisel ja küttesüsteemi reguleerimise võimalusel küttekeha tasandil on soojuse eritarbe näitaja võimalik viia normaalaastal tasemele 85 kWh/m². Säätetav soojuse hulk kokku 170 MWh.

Võimalik CO₂ heitme vähenemine primaarenergia arvestuses (kütuseks maagaas), kui säästa 170 MWh soojust aastas, kuni 43 tonni CO₂ aastas.

Energiasäästu investeeringu majanduslikkusest.

Mitmed auditid on andnud kompleksmeetmetega (välispiirete soojustus, küttesüsteemi uuendamine, õhuvahetussüsteemi uuendamine) investeeringu indikaatoriks 13 - 17 tuhat krooni säästetava MWh kohta. Seega antud elamu osas on ligikaudne investeeringu vajadus kütteenergiatarbe tasema 65 kWh/m² saavutamiseks 2,6 miljonit krooni. Lihtne tasuvusaeg 825 kroonise soojuse MWh hinna juures on (investeering/säästuga) 18 aastat. Kui arvestada investeeringu maksumuse hulka ka pangalaenu kulud siis tasuvusaeg pikeneb, kui aga arvestada asjaoluga, et ka soojuse hind tõenäoliselt kasvab, siis tasuvusaeg lüheneb.



Möödunud aastate näitel olid soojuse hinna 1200 krooni MWh juures energiasäästu investeeringud majanduslikult tasuvad 10 aasta jooksul. Kui sama perioodi pikkune on ka laen, siis laenu tagasimakse lõppedes on investeering end juba tagasi teeninud.





Tüüp 3 - Silikaattellistest majad.

Hoone address: Tuleviku 5, 7, 9 ja Koidula tänava sarnased majad.

Elamute ehituse ajaks Rakveres on 1960- ndad aastad.

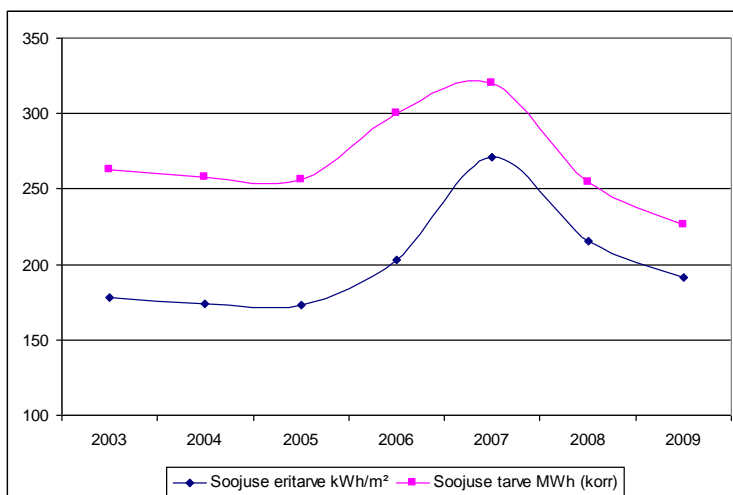
Välisseinad on laotud silikaattellistest ja vahelaed betoonpaneelidest, mittekandvad seinad on tellistest, kaldkatused on pööninguga, mille põrand kaetud kuni 5-10 cm isolatsioonikihiga (tuhk, liiv, praht).

Seinte U arv vahemikus 0,9 - 1,2.

Küttesüsteem ülaltjaotusega ühetorusüsteem, küttekeha tasandil reguleerimise võimalus puudub.

Plastalumiiniumraamiga akendega korterites on õhu loomulik liikumine takistatud. Gaasipliidi olemasolul lisaveeauru allikana on siseõhu suhteline niiskus kõrgem normidega soovitatust, sest õhuvahetus on takistatud. Gaasipliidi põlemisõhu juurdepääsud on aastatega ummistunud või suletud. See loob eeldused seinte külmematele pindadele niiskuse kondenseerumiseks ja hallituskollete tekkeks. Sellise korteri sisekliima ei ole hea.

Senisest energiatarbest.



Sooja tarbevett valmistatakse korteripõhiselt, majasisene süsteem on amortiseerunud ja korterisisese remonte käigus maha võetud. Korteri põhise sooja tarbevee valmistamine vähendab tehniliselt võimalust kasutada päikeseenergiat või ventilatsiooniõhust tagasisaadavat energiat sooja

tarbevee ettevalmistamiseks, kuigi viilkatus annab eelise ventilatsiooniõhust jääsoojust kasutavate seadmete katusealuseks paigaldamiseks.

Kui igasse korterisse paigaldada rekuperatiivse soojustagastiga õhuvahetusseade siis on võimalik 8450 m³ väliskubatuuriga elamust õhuvahetuse normatiivse kordarvu 0,5 1/h juures saada ligikaudu 2900 m³/h õhuvoost kätte aastas seadme keskmise kasuteguri 60% juures kuni 50 MWh soojust. Sellise koguse soojuse maksumus 825 kroonise MWh hinna juures on 41 000 krooni aastas. Lisaks vähenevatele energiakuludele tekitab sundventilatsiooni kasutamine korterite sisekliima olulise paranemise.

Välispiirete soojustamise võimalikust mõjust edasisele energiatarbele.

Soojustades elamu välispiirded minimaalselt 12,5 cm soojustusmaterjali kihiga ja kattes pööningu põranda vähemalt 25 cm soojustusmaterjali kihiga ning küttesüsteem ja õhuvahetussüsteem kogu majas kaasajastada võttes kasutusele korteripõhise lahenduse ehk paigaldades köökidesse ja tualettidesse elektrilised ventilaatorid ja elutuppa soojusvahetiga õhuvahetusseadme suureneb energiasäästu potentsiaal õhuvahetuse arvelt kuni 25 kWh/m² kohta, välispiirete soojustamise arvelt aga kuni 100 kWh/m².

Õhuvahetuse energiasäästu meetmete rakendamisel ja küttesüsteemi reguleerimise võimalusel küttekeha tasandil on soojuse eritarbe näitaja võimalik viia normaalaastal tasemele 90 kWh/m². Säästetav soojuse hulk kokku 160 MWh.

Võimalik CO₂ heitme vähenemine primaarenergia arvestuses (kütuseks maagaas), kui säästa 160 MWh soojust aastas, kuni 40 tonni CO₂ aastas.

Energiasäästu investeeringu majanduslikkusest.

Läbiviidud audit on andnud kompleksmeetmetega (välispiirete soojustus, küttesüsteemi uuendamine, õhuvahetussüsteemi uuendamine) investeeringu indikaatoriks 12 - 15 tuhat krooni säästetava MWh kohta. Seega antud elamu osas on ligikaudne investeeringu vajadus energiasäästu saavutamiseks 2,4 miljonit krooni. Lihtne tasuvusaeg 825 kroonise soojuse MWh hinna juures on (investeering/säästuga) 18 aastat. Kui arvestada investeeringu maksumuse hulka ka pangalaenu kulud siis tasuvusaeg pikeneb, kui aga arvestada asjaoluga, et ka soojuse hind tõenäoliselt kasvab, siis tasuvusaeg lüheneb.

Möödunud aastate näitel olid soojuse hinna 1200 krooni MWh juures energiasäästu investeeringud majanduslikult tasuvad 10 aasta jooksul. Kui sama perioodi pikkune on ka võetud laen, siis laenu tagasimakse lõppedes on investeering end juba tagasi teeninud ja laenu teenindamise kulud köetava pinna ruutmeetri kohta peaksid vähenema.



Tüüp 4 - nn Masso maja.

Hoone aadress: Seminari 11, 23.

Elamute ehituse ajaks Rakveres on 1980- ndad aastad.

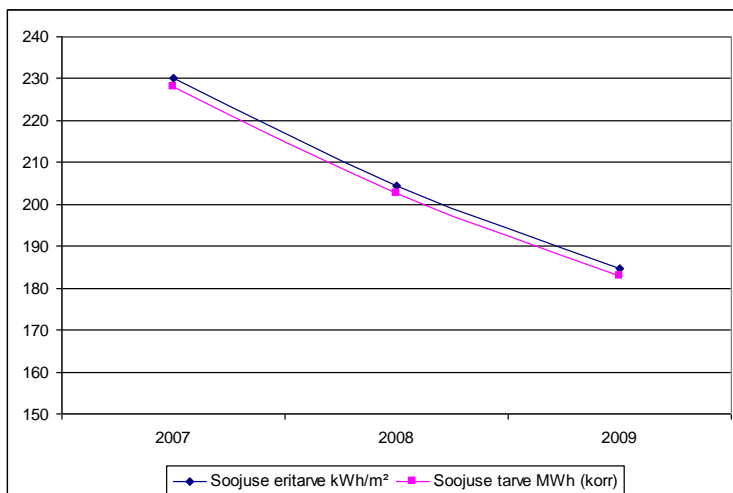
Välisseinad on valmistatud kärgtellistest ja vahelaed betoonpaneelidest, mittekandvad seinad on väikeplokkidest või tellistest, lamekatused kaetud kuni 10 cm isolatsioonikihiga (tep-plaat betoon ruberoid).

Seinte U arv vahemikus 0,9 - 1,1.

Küttesüsteem altjaotusega ühetorusüsteem küttekeha eelse möödaviiguga, millel kolmikventiil, küttekeha tasandil reguleerimise võimalus puudub, sest kolmikventiilid ei toimi.

Plastalumiiniumraamiga akendega korterites on õhu loomulik liikumine takistatud, üldjuhul on siseõhu suhteline niiskus kõrgem normidega soovitatust. See loob eeldused seinte külmematele pindadele niiskuse kondenseerumiseks ja hallituskollete tekkeks. Sellise korteri sisekliimat ei saa lugeda heaks.

Senisest energiatarbest.



Sooja tarbevett valmistatakse soojussõlmes, uuendatud on soojusvaheti. See on eelduseks tehniliselt kasutada päikeseenergiat või ventilatsiooniõhust saadavat energiat sooja tarbevee ettevalmistamisel.

Kui igasse korterisse paigaldada rekuperatiivse soojustagastiga õhuvahetusseade siis on võimalik 3100 m³ sisekubatuuriga elamust õhuvahetuse normatiivse kordarvu 0,3 - 0,5 1/h juures saada ligikaudu 0,26 l/s õhuvooost kätte aastas seadme keskmise kasuteguri 60% juures kuni 19 MWh soojust. Sellise koguse soojuse maksumus 825 kroonise MWh hinna juures on 15 000 krooni aastas. Investeeringu orienteeruv vajadus 200 000 kr, tasuvusaeg 13 aastat. Lisaks tagastuvale soojuse maksumusele tekitab sundventilatsiooni kasutamine korterite sisekliima olulise paranemise.

Päikesekollektorite kasutamine sooja tarbevee valmistamiseks.

Päikesekollektorite abil saadava energia kasutamine on Eesti kliimaatilistes tingimustes eelkõige lisakütte võimalus. Sooja tarbevee valmistamiseks on võimalik päikest kasutada kevadest sügiseni perioodil mai - oktoober. Päikesekollektorite energia lühiajaliseks salvestamiseks, kuna päikese soojustootmise ja elanike soojustarbimise aeg on erinev, on süsteemis vajalik soojuse salvestuse element, et võimaldada ühel ajahetkel toodetud soojust kasutada teisel ajahetkel.

Salvesti maht valitakse laias laastus järgnevalt: 50 - 100 liitrit salvesti mahtu 1 m² päikesekollektori pinna kohta. Salvesti suuruse valikul on tähtis, milline on sooja tarbevee hulk ühe elaniku kohta ööpäevas. TTÜ Mustamäe kortermajade uuringu põhjal on see keskmiselt 40 liitrit ööpäevas elaniku kohta.

Vaakumtoru päikesekollektori tootlikkus on kuni 1 MWh soojust sellel perioodil, plaatkollektoril kuni 0,5 MWh.

Kollektorite pinnad on 2,5 m² lähedal.

Suvised päikesepaistelise perioodi sooja tarbevee valmistamiseks kulunud soojuse tarbimised Seminari tn majas on senini olnud keskmisena 8 MWh. Lähtuvalt sellest on vaakumkollektorite vajadus kuni 8 tk pinnaga kuni 20 m², arvestusega, et kollektori ruutmeeter toodaks kuue kuu jooksul 1 MWh soojust, sellest lähtuvalt on salvestuspaagi minimaalseks mahuks 2000 liitrit lähtudes päikesepaneeli pinnast. Salvesti peaks olema veelgi suurem, et tagada soojuse salvestus ka juhul, kui sooja vee tarbimine on väiksem.

Et tagada suvine sooja tarbevee olemasolu tarbimise ajaks tuleb arvestada salvesti maht kuni 0,15 m³ tarbija kohta. Kui seostada päikesekütte süsteem kaugküttega, siis päikesevaestel päevadel tarbib süsteem kaugküttesoojust ja tarbijale on tagatud vajalik sooja tarbevee temperatuur ka pilves ilmadega.

Päikesekütte süsteemi majanduslikust tasuvusest.

Päikeseenergia kasutamist sooja tarbevee (edaspidi STV) valmistamiseks on mõtet vaid juhul kui saadud STV hind on madalam antud juhul pakutava kaugkütte allikast saadud STV hinnast.

Päikesekütte majandusliku tasuvuse kriteerium on

$$QC = sC / pe$$



kus

QC - päikesekollektorite poolt aastas toodetud soojus

sC - päikesekollektori ja seadmete kapitaalvahetuste aastane tagasimakse (annuiteet)

pe - aastased kulutused järelkütteks kasutatavale energiale.

Rakveres on kasutatav tehniline päikeseenergia ressurs aastas (perioodil aprill - sept)
 270 - 280 kWh/m² ⁽³⁾.

Ühe kuupmeetri STV valmistamiseks kulub 58 kWh energiat.

Ühe ruutmeetri kollektoriga, mille kasutegur on 0,6 saaksime teoreetiliselt valmistada 2,5 kuupmeetrit 55 C STV-d eelnimetatud perioodil.

Seminari kortermaja keskmine tarve tooduna ühe korteri kohta on keskmiselt 80 liitrit ööpäevas.

Tavalise plaatkollektori ruutmeetri maksumused algavad 2500 kroonist ja salvestitel 30 000 kroonist (sealhulgas ka elektriküttekeha ja pumbad ning automaatika).

Võtame näitena 2 m³-se akumulatsioonimahutiga ja 20 m²-se kollektorite pinnaga süsteemi orienteeruvaks maksumuseks 110 000 krooni.

Süsteemilt perioodil saadav soojuse hulk on teoreetiliselt 8 MWh. Eeldame, et süsteemi amortisatsiooni aastane eraldis on 5% (5500 kr) ja et muud kulud (elekter, hooldus) samal perioodil on 2 000 krooni. Eeltoodu alusel saame päikesest toodetud soojuse hinnaks perioodil 7 500 kr / 8 MWh = 937 kr/MWh. Tänapäevane soojuse hind kaugküttesüsteemist on 825 krooni.

Ilma lisatoetuseta ja kaugküttele madalama hinna juures ei ole majanduslikult otstarbekas päikesest soojuse tootmine.

Kaaluda võiks päikesekütte elementide lisamist süsteemidesse, kus on juba olemas akumulatsioonimahutid, sest sel juhul pole investeering enam nii mahukas.

³ - Teolan Tomson "Helioenergeetika", Humare, Tallinn 2000.

Välispiirete soojustamise võimalikust mõjust edasisele energiatarbele.

Soojustades elamu välispiirded minimaalselt 13 cm soojustusmaterjali kihiga ja kattes lamekatuse vähemalt 20 cm soojustusmaterjali kihiga ning küttesüsteem ja õhuvahetussüsteem kogu majas kaasajastada suureneb energiasäästu potentsiaal õhuvahetuse arvelt kuni 22 kWh/m² kohta, välispiirete soojustamise arvelt aga kuni 120 kWh/m².

Õhuvahetuse energiasäästu meetmete rakendamisel ja küttesüsteemi reguleerimise võimalusel küttekeha tasandil on soojuse eritarbe näitaja võimalik viia normaalaastal tasemele 55 kWh/m². Säästetav soojuse hulk kokku 156 MWh.

Võimalik CO₂ heitme vähenemine primaarenergia arvestuses (kütuseks maagaas), kui säästa 156 MWh aastas, on kuni 39 tonni aastas.

Energiasäästu investeeringu majanduslikkusest.

Mitmed auditid on andnud kompleksmeetmetega (välispiirete soojustus, küttesüsteemi uuendamine, õhuvahetussüsteemi uuendamine) investeeringu indikaatoriks 13 - 17 tuhat krooni säästetava MWh kohta. Antud elamu osas on ligikaudne investeeringu vajadus energiasäästu saavutamiseks 2,6 miljonit krooni. Lihtne tasuvusaeg 825 kroonise soojuse MWh hinna juures on (investeering/säästuga) 17 aastat. Soojuse hinna kasvades väheneb tasuvusaeg.





Tüüp 1- nn Tartu maja

Hoone aadress: Kungla tn 6, Lembitu, Vabaduse ,Tuleviku ja teised Seminari tn-ga piirnevad tänavad.

Elamute ehituse ajaks Rakveres on 1980- ndad aastad.

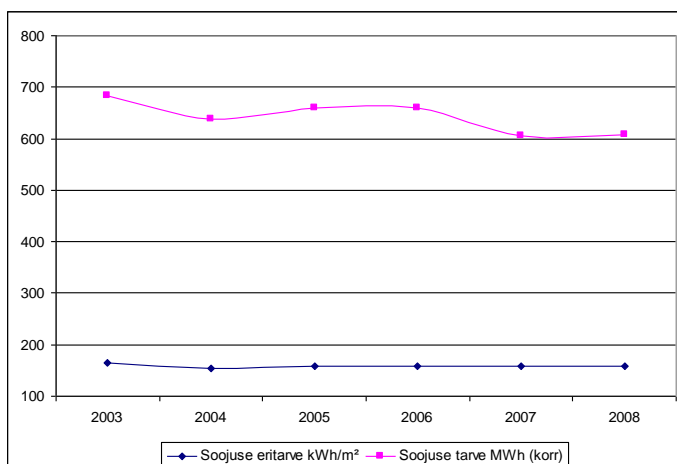
Välisseinad on valmistatud soojustatud paneelidest ja vahelaed betoonpaneelidest, mittekandvad seinad on väikeplokkidest, lamekatused kaetud kuni 10 cm isolatsioonikihiga (tep-plaat, betoon ruberoid).

Seinte U arv vahemikus 0,9 - 1,1.

Küttesüsteem altjaotusega ühetorusüsteem küttekeha eelse möödaviiguga, millel kolmikventiil, küttekeha tasandil reguleerimise võimalus puudub, sest kolmikventiilid ei toimi. Küttesüsteemid ei ole alati tasakaalus ja ülemistel korrustel katusealustes korterites on seintel kohati hallitust.

Plastalumiiniumraamiga akendega korterites on õhu loomulik liikumine takistatud, üldjuhul on siseõhu suhteline niiskus kõrgem normidega soovitatust. See loob eeldused seinte külmematele pindadele niiskuse kondenseerumiseks ja hallituskollete tekkeks. Selliste korterite sisekliimat ei saa lugeda heaks.

Senisest energiatarbest.



Sooja tarbevett valmistatakse soojussõlmes või on paigaldatud individuaalsed sooja tarbevee valmistamise seadmed. Ühine sooja tarbevee valmistamise süsteem on eelduseks tehniliselt kasutada päikeseenergiat või ventilatsiooniõhust saadavat energiat sooja tarbevee ettevalmistamisel.

Ventilatsiooniõhu soojuse tagastamisest saadava soojuse kasutamisest sooja tarbevee valmistamiseks.

Turule on ilmunud seadmed, mis võimaldavad tagastada ventilatsioonikanalitest kogutud õhust soojuse ja sellega ette valmistada sooja tarbevett soojussõlmes. Süsteem kasutab soojuspumpa. Elamu katusel paigaldatakse ventilatsiooniõhu kanalitele soojusvahetid ja tagastuv soojus viiakse soojuspumba hüveteguri kaasabil suuremas koguses soojussõlme soojusvahetisse. Eelduseks on, et kõikides korterites on värske õhu sissevool tagatud. Ventilatsiooniõhust tagastuva soojuse koguseks on kuni 45 MWh ja soojuspumbast lisanduva soojuse koguseks võib-olla kuni 3 korda lisaks (soojuspumbaseadme hüveteguri COP = 3 korral) ehk kokku kuni 135 MWh. Teoreetiliselt peaks piisama tagastuvast soojusest kogu sooja tarbevee valmistamiseks, kuid soojuspumba tagastuva vee temperatuur peaks sel juhul olema kõrgem kui 60 °C. Kindlasti esinevad ka süsteemi enda torustikes ja seadmetes kaod. Soojuspump tarbib elektrit 1 kWh kolme kWh toodetud soojuse ühiku kohta - seega piltlikult aastas 45 MWh orienteeruva hinnaga 60 000 krooni.

Seadme hind on 5 kordse 60 krt elamu jaoks suurusjärgus 1,5 miljonit krooni.

Sellisel viisil tagastuva soojuse ühiku maksumuseks kujuneb orienteeruvalt 1250 krooni (seadme maksumus koos laenu intressidega amortiseerides 20 aastat, elektri kulu aastas 60 000 kr, soojuse tagastus 135 MWh).

Kui õnnestub saada suurem hüvetegur ja väiksem seadme hind, siis on tasuvusaeg 825 kroonise tänase kaugküttesoojuse hinnaga võrreldes alla 15 aasta.

Korteripõhise ventilatsioonisüsteemi kasutamisest.

Kui igasse korterisse paigaldada rekuperatiivse soojustagastiga õhuvahetusseade siis on võimalik 8100 m³ sisekubatuuriga elamust õhuvahetuse normatiivse kordarvu 0,3 - 0,5 1/h juures saada ligikaudu 0,7 l/s õhuvoost kätte aastas seadme keskmise kasuteguri 60% juures kuni 45 MWh soojust. Sellise koguse soojuse maksumus 825 kroonise MWh hinna juures on 37 000 krooni aastas. Investeeringu orienteeruv vajadus 350 000 kr, tasuvusaeg 9 aastat. Lisaks tagastuvale soojuse maksumusele tekitab sundventilatsiooni kasutamine korterite sisekliima olulise paranemise.

Päikesekollektorite kasutamine sooja tarbevee valmistamiseks.

Päikesekollektorite abil saadava energia kasutamine on Eesti kliimaatilistes tingimustes eelkõige lisakütte võimalus. Sooja tarbevee valmistamiseks on võimalik päikest kasutada kevadest sügiseni perioodil aprill - oktoober. Päikesekollektorite energia lühiajaliseks salvestamiseks, kuna päikese soojustootmise ja elanike soojustarbimise aeg on erinev, on süsteemis vajalik soojuse salvestuse element, et võimaldada ühel ajahetkel toodetud soojust kasutada teisel ajahetkel.

Salvesti maht valitakse laias laastus järgnevalt: 50 - 100 liitrit salvesti mahtu 1 m² päikesekollektori pinna kohta. Salvesti suuruse valikul on tähtis, milline on sooja tarbevee hulk ühe elaniku kohta ööpäevas. TTÜ Mustamäe kortermajade uuringu põhjal on see keskmiselt 40 liitrit ööpäevas elaniku kohta.

Vaakumtoru päikesekollektori tootlikkus on kuni 1 MWh soojust sellel perioodil, plaatkollektoril kuni 0,5 MWh.

Kollektorite pinnad on 2,5 m² lähedal.

Suvised päikesepaistelise perioodi sooja tarbevee valmistamiseks kulunud soojuse tarbimised Tartu maja tüüpi 60 krt-ga majas on senini olnud keskmisena 90 MWh. Lähtuvalt sellest on vaakumkollektorite vajadus kuni 220 m², arvestusega, et kollektori ruutmeeter toodaks kuue kuu jooksul 1 MWh soojust, sellest lähtuvalt on salvestuspaagi minimaalseks mahuks 11 000 kuni 22 000 liitrit. Salvesti peaks olema veelgi suurem, et tagada soojuse salvestus ka juhul, kui sooja vee tarbimine on väiksem.

Kui seostada päikesekütte süsteem kaugküttega, siis päikesevaestel päevadel tarbib süsteem kaugküttesoojust ja tarbijale on tagatud vajalik sooja tarbevee temperatuur ka pilves ilmadega.

Päikesekütte süsteemi majanduslikust tasuvusest.

Päikeseenergia kasutamist sooja tarbevee (edaspidi STV) valmistamiseks on mõtet vaid juhul kui saadud STV hind on madalam antud juhul pakutava kaugkütte allikast saadud STV hinnast. Vt Seminari tn 23 sarnast arvestust.

Välispiirete soojustamise võimalikust mõjust edasisele energiatarbele.

Soojustades elamu välispiirded minimaalselt 12,5 cm soojustusmaterjali kihiga ja kattes lamekatuse vähemalt 20 cm soojustusmaterjali kihiga ning küttesüsteem ja õhuvahetussüsteem kogu majas kaasajastada suureneb energiasäästu potentsiaal õhuvahetuse arvelt kuni 15 kWh/m² kohta, välispiirete soojustamise arvelt aga kuni 115 kWh/m².

Õhuvahetuse energiasäästu meetmete rakendamisel ja küttesüsteemi reguleerimise võimalusel küttekeha tasandil on soojuse eritarbe näitaja võimalik viia normaalaastal tasemele 50 kWh/m². Säästetav soojuse hulk kokku 280 MWh.

Võimalik CO₂ heitme vähenemine primaarenergia arvestuses (kütuseks maagaas), kui säästa 280 MWh aastas, kuni 70 tonni aastas.

Energiasäästu investeeringu majanduslikkusest.

Mitmed auditid on andnud kompleksmeetmetega (välispiirete soojustus, küttesüsteemi uuendamine, õhuvahetussüsteemi uuendamine) investeeringu indikaatoriks 13 - 15 tuhat krooni säästetava MWh kohta. Antud elamu osas on ligikaudne investeeringu vajadus energiasäästu saavutamiseks 4,2 miljonit krooni. Lihtne tasuvusaeg 825 kroonise soojuse MWh hinna juures on (investeering/säästuga) 18 aastat. Soojuse hinna kasvades väheneb tasuvusaeg.



Tüüp2 nn Tallinna Majaehituskombinaadi maja

Hoone aadress: Laada tn 6, sarnasus Side tn 12 Seminari tn-ga piirnevalt.

Elamute ehituse ajaks Rakveres on 1970-80 ndad aastad.

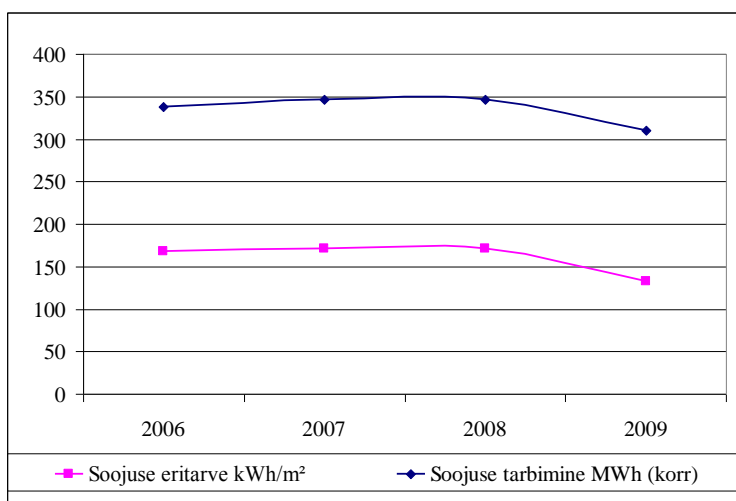
Välisseinad on valmistatud soojustatud paneelidest ja vahelaed betoonpaneelidest, mittekandvad seinad on väikeplokkidest, lamekatused kaetud kuni 10 cm isolatsioonikihiga (tep-plaat, betoon ruberoid).

Seinte U arv vahemikus 0,9 - 1,1.

Küttesüsteem altjaotusega ühetorusüsteem küttekeha eelse möödaviiguga, millel kolmikventiil, küttekeha tasandil reguleerimise võimalus puudub, sest kolmikventiilid ei toimi. Küttesüsteemid ei ole alati tasakaalus ja ülemistel korrustel katusealustes korterites on seintel kohati hallitust.

Plastalumiiniumraamiga akendega korterites on õhu loomulik liikumine takistatud, üldjuhul on siseõhu suhteline niiskus kõrgem normidega soovitatust. See loob eeldused seinte külmematele pindadele niiskuse kondenseerumiseks ja hallituskollete tekkeks. Selliste korterite sisekliimat ei saa lugeda heaks.

Senisest energiatarbest.



Sooja tarbevett valmistatakse soojussõlmes või on paigaldatud individuaalsed sooja tarbevee valmistamise seadmed. Ühine sooja tarbevee valmistamise süsteem on eelduseks tehniliselt kasutada päikeseenergiat või ventilatsiooniõhust saadavat energiat sooja tarbevee ettevalmistamisel.

Ventilatsiooniõhu soojuse tagastamisest saadava soojuse kasutamisest sooja tarbevee valmistamiseks.

Turule on ilmunud seadmed, mis võimaldavad tagastada ventilatsioonikanalitest kogutud õhust soojuse ja sellega ette valmistada sooja tarbevett soojussõlmes. Süsteem kasutab soojuspumpa. Elamu katusel paigaldatakse ventilatsiooniõhu kanalitele soojusvahetid ja tagastuv soojus viiakse soojuspumba hüveteguri kaasabil suuremas koguses soojussõlme soojusvahetisse. Eelduseks on, et kõikides korterites on värske õhu sissevool tagatud. Ventilatsiooniõhust tagastuva soojuse koguseks on kuni 40 MWh ja soojuspumbast lisanduva soojuse koguseks võib-olla kuni 3 korda lisaks (soojuspumbaseadme hüveteguri COP = 3 korral) ehk kokku kuni 120 MWh. Teoreetiliselt peaks piisama tagastuvast soojusest kogu sooja tarbevee valmistamiseks, kuid soojuspumba tagastuva vee temperatuur peaks sel juhul olema kõrgem kui 60 °C. Kindlasti esinevad ka süsteemi enda torustikes ja seadmetes kaod. Soojuspump tarbib elektrit praktiliselt 1 kWh kolme kWh toodetud soojuse ühiku kohta - seega piltlikult aastas 40 MWh orienteeruva hinnaga 54 000 krooni.

Seadme hind on 5 kordse 60 krt elamu jaoks suurusjärgus 1,5 miljonit krooni.

Sellisel viisil tagastuva soojuse ühiku maksumuseks kujuneb orienteeruvalt 1260 krooni (seadme maksumus koos laenu intressidega amortiseerides 20 aastat, elektri kulu aastas 54 000 kr, soojuse tagastus 120 MWh).

Kui õnnestub saada suurem hüvetegur ja väiksem seadme hind, siis on tasuvusaeg 825 kroonise tänase kaugküttesoojuse hinnaga võrreldes veidi alla 20 aasta.

Korteripõhise ventilatsioonisüsteemi kasutamisest.

Kui igasse korterisse paigaldada rekuperatiivse soojustagastiga õhuvahetusseade siis on võimalik 7400 m³ sisekubatuuriga elamust õhuvahetuse normatiivse kordarvu 0,3 - 0,5 1/h juures saada ligikaudu 0,7 l/s õhuvoost kätte aastas seadme keskmise kasuteguri 60% juures kuni 40 MWh soojust. Sellise koguse soojuse maksumus 825 kroonise MWh hinna juures on 33 000 krooni aastas. Investeeringu orienteeruv vajadus 350 000 kr, tasuvusaeg 11 aastat. Lisaks tagastuvale soojuse maksumusele tekitab sundventilatsiooni kasutamine korterite sisekliima olulise paranemise.

Päikesekollektorite kasutamine sooja tarbevee valmistamiseks.

Päikesekollektorite abil saadava energia kasutamine on Eesti kliimaatilistes tingimustes eelkõige lisakütte võimalus. Sooja tarbevee valmistamiseks on võimalik päikest kasutada kevadest sügiseni perioodil aprill - oktoober. Päikesekollektorite energia lühiajaliseks salvestamiseks, kuna päikese soojustootmise ja elanike soojustarbimise aeg on erinev, on süsteemis vajalik soojuse salvestuse element, et võimaldada ühel ajahetkel toodetud soojust kasutada teisel ajahetkel.

Salvesti maht valitakse laias laastus järgnevalt: 50 - 100 liitrit salvesti mahtu 1 m² päikesekollektori pinna kohta. Salvesti suuruse valikul on tähtis, milline on sooja tarbevee hulk ühe elaniku kohta ööpäevas. TTÜ Mustamäe kortermajade uuringu põhjal on see keskmiselt 40 liitrit ööpäevas elaniku kohta.

Vaakumtoru päikesekollektori tootlikkus on kuni 1 MWh soojust sellel perioodil, plaatkollektoril kuni 0,5 MWh.

Kollektorite pinnad on 2,5 m² lähedal.

Suvised päikesepaistelise perioodi sooja tarbevee valmistamiseks kulunud soojuse tarbimised Tartu maja tüüpi 60 krt-ga majas on senini olnud keskmisena 100 MWh. Lähtuvalt sellest on vaakumkollektorite vajadus kuni 240 m², arvestusega, et kollektori ruutmeeter toodaks kuue kuu jooksul 1 MWh soojust, sellest lähtuvalt on salvestuspaagi minimaalseks mahuks 24 000 liitrit. Salvesti peaks olema veelgi suurem, et tagada soojuse salvestus ka juhul, kui sooja vee tarbimine on väiksem.

Kui seostada päikesekütte süsteem kaugküttega, siis päikesevaestel päevadel tarbib süsteem kaugküttesoojust ja tarbijale on tagatud vajalik sooja tarbevee temperatuur ka pilves ilmadega.

Päikesekütte süsteemi majanduslikust tasuvusest.

Päikeseenergia kasutamist sooja tarbevee (edaspidi STV) valmistamiseks on mõtet vaid juhul kui saadud STV hind on madalam antud juhul pakutava kaugkütte allikast saadud STV hinnast. Vt Seminari tn 23 sarnast arvestust.

Välispiirete soojustamise võimalikust mõjust edasisele energiatarbele.

Soojustades elamu välispiirded minimaalselt 12,5 cm soojustusmaterjali kihiga ja kattes lamekatuse vähemalt 20 cm soojustusmaterjali kihiga ning küttesüsteem ja õhuvahetussüsteem kogu majas kaasajastada suureneb energiasäästu potentsiaal

õhuvahetuse arvelt kuni 10 kWh/m² kohta, välispiirete soojustamise arvelt aga kuni 70 kWh/m².

Õhuvahetuse energiasäästu meetmete rakendamisel ja küttesüsteemi reguleerimise võimalusel küttekeha tasandil on soojuse eritarbe näitaja võimalik viia normaalaastal tasemele 60 kWh/m². Säästetav soojuse hulk kokku 260 MWh.

Võimalik CO₂ heitme vähenemine primaarenergia arvestuses (kütuseks maagaas), kui säästa 260 MWh aastas, kuni 65 tonni aastas.

Energiasäästu investeeringu majanduslikkusest.

Mitmed auditid on andnud kompleksmeetmetega (välispiirete soojustus, küttesüsteemi uuendamine, õhuvahetussüsteemi uuendamine) investeeringu indikaatoriks 13 - 15 tuhat krooni säästetava MWh kohta. Antud elamu osas on ligikaudne investeeringu vajadus energiasäästu saavutamiseks 3,9 miljonit krooni. Lihtne tasuvusaeg 825 kroonise soojuse MWh hinna juures on (investeering/säästuga) 18 aastat. Soojuse hinna kasvades väheneb tasuvusaeg.

3.4. Kokkuvõte

Välisfassaadide soojustamisel tuleb soojustuskihi paksuseks valida mitte vähem kui 12,5 cm pigem 15 cm soojustust, et saavutada kaasaegsetele standarditele vastav U arv. Tulevikus liigutakse veelgi soojemate majade poole, seega pole mõni sentimeeter soojustust lisaks üleliigne, arvestades pikemas perspektiivis kütuste hinna tõusuga.

Ventilatsioonisüsteemide kaasajastamiseks pakutud korteripõhine lahendus sobib eelkõige kiireks lahenduseks neile korteritele, kus esineb hallitust ja kogu maja ventilatsioonisüsteemi suuremahulist ümberehitust ei plaanita.

Ventilatsiooniõhu kollektorkanalitest soojuspumbaga soojustagastusega suuremahulise lahenduse eelduseks on sooja tarbevee valmistamise võimalus soojussõlmes ja sooja tarbevee süsteemi majasisene valmisolek ning samuti võimalus salvesti paigalduseks. Planeerimisel tuleb kasutada asjatundlike spetsialistide abi ja vältida vaid seadmete müügiinfol põhinevaid otsuseid.

Päikesekollektorite kasutamine on mõttekas eelkõige sooja tarbevee valmistamiseks kevad-suvisel perioodil ja eeldab samuti majasisese sooja tarbevee süsteemi valmisolekut ning lisaks võimalust küllaltki suuremahuliste salvestite paigutamiseks keldrikorrusele, et tagada sooja tarbevee olemasolu tarbimise ajaks ja vältida päikesekollektorite ülekuumenemist.

Päikesekollektorite võimsus tuleb hoolikalt planeerida tegeliku suvise sooja tarbevee vajaduse järgi.

Üldistavalt saab tõdeda, et suuremahulised välispiirete soojustamised koos ventilatsioonisüsteemi kaasajastamisega (soojustagastus) võimaldavad soojuse tarbimise viia tasemeni 60 - 70 kWh/m² köetava pinna kohta, tasuvusajaga 825 kroonise MWh hinna juures kuni 20 aastat.



Energiatarve kütteks keskmisena normaalaastal köetava pinna ruutmeetri kohta.

4. Ülevaade uuringust „Elanike hoiakud ja käitumismustrid elamisruumis Seminari tänava piirkonna näitel“

4.1. I osa: Sissejuhatus

Käesolev uuringu raport on valminud rahvusvahelise projekti: Energy Efficiency and Integrated Urban Development Action (lühidalt URB Energy) osana. Uuring on kavandatud toetama projekti praktilisemat laadi tegevusi ning selle eesmärgiks on välja selgitada ja analüüsida Rakvere linna Seminari tänava piirkonna tüüpmajade elanike ning ühistujuhtide valmisolekut oma kortermajade energiasäästlikuks renoveerimiseks ning lähinaabruskonna ümberkujundamiseks avalikuks kasutamiseks.

Uuringu peamine fookus puudutabki korterelamute (Seminari, Kungla ja Tuleviku tn) elanike hoiakuid ning seniseid reaalseid kogemusi renoveerimistööst. Neid analüüsitakse kolmel tasandil - korteriomanike vahetu elamisruumi tasandil, ühistu jagatud ruumi tasandil kortermajas ja selle ümbruses ning avaliku tänavaruumi tasandil naabruskonnas. Elanike valmisolekut osaleda võimalike muutuste teostamisel privaatses, poolprivaatses ja avalikus linnaruumis käsitletakse seoses individuaalsete elamiskogemustega ja sotsiaalse kogemusega laiemalt, milles on kujunenud inimeste teadmised, rahalised võimalused, praktilised ja esteetilised eelistused ning, mis on seotud erinevate elu- ja perekonnafaasidega (vanus, perekonnatüüp) ning ühistegevuse kogemusega kortermajades (ühistute aktiivsus liikmete ja juhatuse tasandil).

Uuringu koordinaatoriks on Marit Otsing Balti Korteriühistute Liidust, läbiviijateks on sotsioloogide töörühm koosseisus: Katrin Paadam (Tallinna Tehnikaülikool), Erle Rikmann (Tallinna Ülikool) ja Kristel Siilak (Tallinna Tehnikaülikool/Tallinna Ülikool).



4.2. I osa: Andmete kogumine ja uuritav materjal

Uuringu tegevuste läbiviimise ajakava sõltus URB Energy projekti teiste tegevuste ning töopakettide läbiviimisest. Nii sai andmete kogumise protsess kavandatud kaheetapilisena: 2010 kevadel viidi läbi individuaalintervjuud Seminari tänava piirkonna kolme peamise tüüpprojekti järgi ehitatud kortermajade elanikega. 2010 sügisel aga toimusid rühmaintervjuud sama piirkonna ühistute juhtidega. Vahepeal olid valminud mitmete piirkonna kortermajade energiaauditid ning selgunud Rakvere linnavalitsuse poolt väljakuulutatud Seminari tänava lineaarpargi ning tüüpmajade renoveerimisprojektide konkursi tulemused.

Koostöös teiste URB Energy projekti partneritega valiti uuringu üheks sihtrühmaks kolme Seminari tänaval enamlevinud tüüpi kortermaja elanikud. Need majatüübid, ehk lühidalt niinimetatud hruštšovka (60-ndad), Narva maja (70-ndad) ning Masso maja (80-ndad) esindavad Eesti erinevate aastakümnete eluasemete tüüplahendusi ja arusaama inimväärselt ja sobivast elukeskkonnast kodu loomiseks. Kolme tüüpi majade kaasamine uuringusse aitab üksikasjalikult välja tuua kaasajastamist vajava elamisruumi eriilmelise probleemistiku ning näha selle võimalikke seoseid elanike sotsiaal-majandusliku taustaga. Spetsiifilisest probleemipüstitusest ning kasutatud andmekogumismeetoditest tulenevalt ei ole uuringu tulemused otseselt üldistatavad Rakvere teistele piirkondadele või samadele majatüüpidele teistes piirkondades - küll aga on siinsed tulemused kasutatavad sisendmaterjalina uurimisfookuse täpsustamiseks tulevaste sarnase probleemipüstitusega uuringute kavandamisel.

2010. aasta kevadel läbiviidud individuaalintervjuudes osales eelnevalt nimetatud kolmest majatüübist kokku üheksa inimest - korteriomanikku. Intervjuude keskmiseks pikkuseks kujunes umbes 1 tund ning need toimusid, kas intervjuueeritava kodus või selleks reserveeritud tööruumis kesklinnas. Lisaks intervjuule paluti igal vastajal täita lühike eelnevalt ettevalmistatud ankeet, mis sisaldas küsimust rahaliste maksete kohta, mida intervjuueeritav oleks igakuiselt valmis tegema kortermaja olukorra parandamiseks. Samuti tuli ankeedis reastada prioriteetsuse järjekorras erinevad võimalikud vajadused-eesmärgid maja renoveerimiseks (tervislik keskkond, ilus väljanägemine jms).

2010. aasta sügisel, uuringu teisel etapil toimunud kahes rühmaintervjuus osales Seminari tänava piirkonnast üheksa korteriühistute juhtimise ning haldamisega tegelevat inimest.

Intervjuudel käsitletud teemad hõlmasid ühistutes juba tehtud ning kavandatavaid renoveerimistöid, tehnilisi lahendusi, probleeme ühistu tegevuses ning juhtimises, elanike mobiliseerimist, kogemusi laenuraha kasutamisest jms. Intervjuude pikkuseks oli ligemale kaks tundi ning lisaks küsimustele tutvustati intervjuueeritavatele vahepeal Linnavalitsuse poolt korraldatud arhitektuurikonkursi parimaid töid (eskiisprojekte) ning paluti neid kommenteerida. Rühmaintervjuude uurimismaterjali moodustasid nii intervjuude salvestised kui ka renoveerimisprojektide tagasiside intervjuueeritute poolt.

Kokku osales nii individuaal-, kui rühmaintervjuudes 18 inimest, esindades piirkonna 11 kortermaja/ühistut. Tulemuste esitamisel oleme tsitaadid intervjuudest muutnud anonüümseteks ning raporti tekstis kasutatakse neid analüüsitava teemaga haakuvalt, väljendamiseks intervjuueeritute mõttearendust ning ühtlasi viitamaks andmestikule, millelt intervjuutekstide kogumahu analüüs teostati. Analüüsitud intervjuude kogumaht pärast materjali transkribeerimist on 202 A4 lehekülge.

Seminari tänava kolm majatüüpi

Kortermaja elamiskeskkonnana kujutab endast mitme eri praktilise elu valdkonna ning ka teoreetilise uurimisala keerukat sümbioosi. Seal on esindatud nii reaal-, humanitaar-, kui sotsiaalteaduste põhivaramusse kuuluvate probleemide põimik, mis vajab oma olemuse avamiseks rohkelt kannatlikku meelt ning interdistsiplinaarset lähenemist. Seda nii uurimistegevuses, kui ka igapäevaelu praktikas nii oma korteri kujundamisel, kui spontaanses või institutsionaliseeritud ühistegevuses maja (ühistu) tasandil. Iga uuringus osalenud maja on oma ajaloo, suhtlemiskultuuriga, elanike sotsiaalse struktuuriga, esteetiliste hoiakutega, nagu ka omaaegse ehitus-tehnilise lahendi, küttesüsteemi, energiatarbimise, korterite suuruse ning plaani ja kinnisvara maksumusega omalaadne terviklik süsteem, milles iga üksikosa on mingil viisil teistega seotud. Nii võib küttesüsteemi efektiivsuse tõstmise võti peituda hoopis elanike ja juhatuse vahelise kommunikatsiooni parandamises või tervislikum sisekliima sõltuda sellest, mida kuskil peetakse ilusaks-esteetiliseks.

Järgnevalt esitatakse uuringus osalenud majade kirjeldus tüüpide kaupa, mis aitab mõista uuringu tulemusi terviklikumalt. Niisiis osalesid individuaalintervjuudes kolme Seminari tänava maja elanikud, kes esindasid niinimetatud hruštšovka, Narva maja ning Masso maja tüüpprojekti järgi ehitatud kortermaja.



Tüüp I Hruštšovka

Keskmise suurusega korterelamu: 33 korterit

Ehitatud 1960-ndatel, väikesed korterid ja tillukesed köögid.

Endine linna maja, kuhu 60-ndate algul jagati kortereid noortele peredele. Palju kauaaegseid elanikke, kes üksteist ka tunnevad. See põlvkond on tänaseks saanud pensionialiseks, nende osa on majas endiselt suhteliselt suur. Kuna korterid on väikesed, siis tänapäeval on lastega peresid väga vähe. Kuni pooled (trepikoja kohta) korterid on välja üüritud, neis elavad, kas üksikud inimesed või noored üürilised. Ühistu poolt on majas üht-teist tehtud, aga on plaanis veelgi teha. Intervjueeritud korteriomanikud ei olnud kavandatavatest tegevustest eriti hästi informeeritud. Senised tegevused on ühistu poolt tehtud olemasolevate rahadega, laenu ei ole võetud. Ühistu on noor, intervjuu tegemise ajal on tegutsemiskogemust paar aastat. Sel ajal on korraldatud paar üldkoosolekut. Otsuste tegemine ühistu üldkoosolekul sõltub paljuski vanemaealisest elanikkonnast - kes on enamikes naised, ega orienteeru kaasaegsetes ehitus-tehnilistes küsimustes. Samas on majas olnud tavaks teha mitmeid töid elanike endi poolt, toetudes pikaajastes suhetes kujunenud sotsiaalsele kapitalile, mis seoses elanike vahetuse ja ruumiliste muutustega linnas ja heitliku käitumiskultuuriga ühiskonnas tervikuna on hakanud muutuma: näiteks kojakord trepikoja koristamisel, õuepuhastustalgud, peenarde tegemine jne. Nende tegevuste teostamine ei toimu ühistu kaudu niiöelda ühistu põhikirja täites, vaid traditsiooniliselt aktiivsete majaelanike eestvedamisel.

Majal on kaldkatusega pööning. Majas on tsentraalgaas, mille peamiseks põlemise jäägiks on veeaur. Palju probleeme niiskusega, millele omalt poolt aitavad kaasa paigaldatud plastaknad ja ummistunud ventilatsioonivad. Küttesüsteemi korrastamist pärsib ka elanike eelistus paigaldada individuaalseid boilereid.

Üldiselt on elanikud majaga rahul, eriti kiidetakse asukohta. Maja (tüüp) paikneb Seminaritänava lähedal, mis on elanikele tuttav näiteks korduvalt läbitud teekonnana kodu ja töökoha vahel.



Tüüp II Narva maja

Suur korterelamu: 60 korterit

Ehitatud 1970ndatel, keskmise suurusega korterid, rõdud

Kunagi oli ühe asutuse töötajate maja, inimesed enam-vähem tundsid üksteist, tänaseks on neist väga vähe alles jäänud.

Elanikud vahetuvad suhteliselt kiiresti, tuleb sagedasti ette, et naabreid ei tunta. Ühiseid tegevusi majaelanikud intervjuu käigus ei maini. Üldkoosolek toimub 1 kord aastas ja kvoorumit esimesel korral reeglina kokku ei saada.

Ühistul on olemas edukas laenuvõtmise kogemus, paari aasta eest võetud küllaltki suure laenuraha eest teostati mitmeid sisetöid. Nüüd soovitakse tähelepanu pöörata ka maja välimusele. Kõik tööd ei õnnestu esimesel korral, näiteks kunagi kümnekonna aasta eest vahetati katus ära, aga soojustus jäi tookord tegemata.

Osa teenuseid ostetakse haldusfirmalt, sellesse suhtuvad majaelanikud erinevalt.

Ühistul on mõned kroonilised suurvõlgused.

Pikemaajalised majaelanikud löövad ühistu tegevuses aktiivsemalt kaasa, kuid ei ole otsustusele minevatest küsimustest alati piisavalt informeeritud. Samas mainitakse, et mitmetel majaelanikel ei ole oma maja tunnet - esineb probleeme puhtuse hoidmisega trepikojas, välisuste või postkastide sodimise või löhkumisega.

Elanikud hindavad oma majas hästitoimivat ühistut.

Maja õuealal toimuvaid muutusi hinnatakse ja oodatakse. Seminari tänav kujutab maja suhtes 'võtme- magistraali'.

Tüüp III Masso maja

Väiksem korterelamu: 15 korterit

Ehitatud 1980-ndatel, suuremad-avaramad korterid, väikesed rõdud

Korterid on keskmisest avaramad ning maja peamised asukad on tööelised pereinimesed. Umbes kaks kolmandikku elanikest on majas elanud pikemat aega, ning üks kolmandik on üürikortereid või omanikke vahetanud kortereid. Majas on ühiselt kasutatavaid pindu, näiteks hoitakse ühisruumis jalgrattaid ja lastevankreid ning neid ruume koristatakse



ühiselt, talgukorras. See soodustab mõningal määral üksteisega tutvumist, elanikevahelist läbikäimist, ning majaga seotud praktiliste asjade arutamist.

Ühistu juhatus on olnud pikalt üheliikmeline, nüüd kaheliikmeline. Seoses sellega on tegevus muutunud aktiivsemaks.

Laenu ei ole siiani võetud. Intervjuude tegemise ajal kaalutakse seda, kuid hirmud seoses laenu võtmisega on suured. Seniseid renoveerimistegevusi on ühistul olnud vähe, need on tehtud remondifondi kogutud rahadest või oma jõududega (liivakast hoovi, keldrikoristus) Kommunaalmaksud on majas suhteliselt suured, eriti küttekulud.

Kuid remondifondi rahadest ei piisa laguneva maja remondiks ning tehniliste lahenduste kaasajastamiseks.

Näiteks on majas küttesüsteemina ühetoru süsteem, kus temperatuuri ei saa korterites reguleerida. Kütte hinna tõttu hoitakse temperatuuri võrdlemisi madalana ja mõned korterid kurdavad külma üle. Lahenduseks võiks olla üleminek reguleeritavale kahetoru küttesüsteemile.

Elanikud hindavad oma maja nii selle asukoha kui suhtelise väiksuse tõttu. Maja asub vahetult Seminari tänaval, millest tulenevad nii asukoha kriitika (liiklus, keskkonnasaaste), kui ootused selle tänava ruumilis-funktsionaalsete ümberkujunduste suhtes.

Analüüsi tulemuste esitamisel viidatakse kortermajadele eelnevas tutvustuses esitatud tüübi numbriga. See on vajalik intervjuueeritavate anonüümsuse tagamiseks.

Uuringu raport koosneb viiest osast. Sissejuhatavas osas kirjeldatakse uuringu eesmärgi ja antakse ülevaade uurimismeetoditest ning analüüsitavast materjalist. Raporti teine osa keskendub Seminari tänava elanikele. Analüüsitakse kortermajade elanike rahulolu praeguse eluasemega, korteriomanike isiklike kogemusi renoveerimistööst ning hoiakuid ja valmisolekut võimalikeks muutusteks. Kolmas osa keskendub ühistu tasandile ning probleemidele, mis takistavad majasisest ühistegevust. Neljandas osas vaadeldakse elanike ootusi Seminari tänava naabruskonna avaliku ruumi ümberkujundamise suhtes ning hinnanguid Rakvere linnaruumile ja selle arendamisele tervikuna. Raporti viiendas osas võetakse kokku olulisemad uurimistulemused ning esitatakse soovitusi olukorra parandamiseks.

Täname kõiki uuringu valmimisele kaasaaidanud osapooli: Rakvere linnavalitsust, Balti Korteriühistute Liitu, Sihtasutust KredEx ja ekspert Aare Vabamäge. Uurimisrühma eriline tänu kuulub uuringus osalenud Seminari tänava piirkonna elanikele ning ühistujuhtidele, ilma teieta ei oleks käesolev raport saanud valmida!



4.3. II osa: Seminari tänava piirkonna elanikud: hoiakud ja praktikad

Rakvere linna Seminari tänava elanike reaalsete kogemuste ja hoiakute käsitlemiseks on intervjuude analüüsil keskendunud elanike suhestumisele (tajumus, mõistmine ja tegutsemine) elamisruumi kahe tasandiga: *vahetu elamisruumi* ja *jagatud ruumi* tasandiga kortermajas ja selle ümbruses. Vaatluse all on elanike erinevad eluasemepraktikad ja käitumine nimetatud tasanditel, mis võib mõjutada ka elanike edasisi eluasemega seotud käitumisstrateegiaid ning on seotud hoiakute kujunemisega eluasemeväljal. Analüüs arvestab, et elanike hoiakute kujunemine on seotud nii individuaalse elamiskogemusega kui ka laiema sotsiaalse kogemusega (teadmised, majanduslikud võimalused, esteetilised eelistused) ning elanike erinevate perekonna- ja elufaasidega.

Peatüki analüüs põhineb URB Energy projekti raames läbiviidud individuaalintervjuudel Seminari tänava piirkonna elanikega, kes esindavad kolme majatüübi mitmekesisest elanikkonda. Tüüp I maja püsielanikud on peamiselt eakamad inimesed, kes on majas elanud selle valmimisest alates. Majas on lastega peresid vähe ning ligi pooled maja elanikest on üürnikud. Tüüp II maja elanikkond on väga mitmekesine. Majas elab nii lastega perekondi kui ka eakamaid inimesi. Elanikkond vahetub tihti, osa majas olevatest korteritest on välja üüritud. See kõik on kujundanud olukorra, kus majaelanikud üksteist ei tunne. Tüüp III majas on kortereid kokku 15. Majas elavad sarnaste perekonna- ja elufaasidega inimesed ning üksteist tuntakse. Kuna majas elavad peamiselt lastega pered, siis mitmed elanikud on sealt edasi kolinud eramajja, kuna vajavad suuremaid eluruume. Intervjueeritud kolmes majatüübis elavate elanike elamiskogemus ulatub kaheksast kuni viiekümne aastani. Elanike varasemad eluasemekogemused on mitmekesised. Intervjueeritute seas oli Rakverre elama asunud inimesi ning ka Rakvere põliselanikke, kelle varasem eluasemekogemus piirdus näiteks korteri üürimisega. Intervjueeritud kolme majatüübi elanikud omavad praegusel eluasemel kõige pikemat eluasemekogemust. Praegune eluase on intervjueeritute jaoks olnud tihti ka esimene eluase mida omatakse. Kaks intervjueeritud Tüüp I majast on majas elanud alates selle valmimisest. Intervjuude jooksul selgus, et kaks Tüüp III majas elavat intervjueeritud plaanivad korterist eramajja kolimist, seda ruumi puudusega seotud asjaoludel. Intervjueeritud elanike jaoks varieerus **ideaalse kodu** mõiste korterist eramajani välja ning on seotud erinevatest perekonnasituatsioonidest tingitud nõudmistega ja vajadustega. Ühisteks sarnasteks

teguriteks ideaalse kodu mõiste juures on senisest rohelisem keskkond ning suurem privaatsus.

Positiivsed aspektid Seminari tänava piirkonnas elamise juures

Intervjueeritud Seminari tänava piirkonna elanikud toovad praeguse eluaseme juures positiivsena välja **asukoha**, mis mitmel juhul on ka saanud korteri valiku juures määravaks teguriks ning on Seminari tänava piirkonna elanikele oluline siiani. Hea asukoha all mõeldakse hästi toimivat infrastruktuuri, kus kõik eluks vajalik on lähedal rahuldades ka erinevate eagruppide vajadusi. Ühtmoodi lähedal asuvad nii poed, lasteaiad, koolid, kui ka arstiabi.

(INT IV) Asukoht on ikka ääretult .. bussijaam, no kõik, turg lähedal. Polikliinik, enne oli veel lastepoliikliinik üle tee (...) No absoluutselt kõik on lähedal.

Hea asukoha mõiste seisneb veel ka asjaolus, et kuigi kõik vajalik on lähedal, asub uuritav Seminari tänava piirkond siiski linna keskmest piisaval kaugusel, olles samaaegselt ka privaatsust pakkuv, mis sai oluliseks just lastega intervjueeritute puhul.

(INT VII) ...me tegelikult selle pärast sinna kolisimegi, et veits kaugemale linnast, lasteaed oli täitsa ikka üle tee, kaks lasteaeda põhimõtteliselt ja nati ikka rohelisem, selline, see mänguväljak on ikka päris suur seal ja oli kusagil ikka käia lapsega. Lapsega on täitsa, täitsa hea on seal elada ja linn on ka ligidal.

Korterite valiku juures on elanikele oluline olnud ka **eriilmelisus**, seda just elamu (jagatud ruumi) tasandil. Intervjuude analüüsist selgub, et eriilmelisuse kontseptsioon on aegruumiliselt muutuv sõltuvalt sellest, millised on arengud konkreetses eluasemepiirkonnas. Tüüp III maja elanik tõi välja, et maja eriilmelisus on Rakvere kontekstis säilinud siiani, kuna nimetatud tüüpi maju on Rakveres vähe. Tüüp I maja elanik, kelle elamiskogemus nimetatud majas ulatub ligi viiekümne aastani, tõi välja elamu eriilmelisuse majja kolimise hetkel. Praegu on sellist tüüpi maju linnapildis mitmeid, kuid see ei ole vähendanud eluasemega rahulolu.

(INT III) See oli esimene maja Rakveres, see oli niisugune luksus, sest niisugusi maju pole olnud, sest kõik need puumajad ja nüüd järsku: "Kus sa elad? Kolmekordses majas." See oli niisugune uhkus. (...) minule ta [korteri] meeldib siamaani...

Positiivseimaks aspektiks Seminari tänava piirkonda elama asumise ja seal piirkonnas elamise juures peavad elanikud just asukohta. Lisaks asukohale on elanike korteri ostmise valikuid mõjutanud ka mõne maja eriilmelisus (seda peamiselt Tüüp III maja puhul). Intervjueeritud mainivad, et kuigi sellise lahendusega maju on mitmetes teistes linnades Eestis küllaldaselt, siis Rakvere kontekstis on tegemist ainulaadsete majadega.

Elanike senised tegevuspraktikad korterite renoveerimisel

Vahetu elamisruumi tasandil on elanikud teinud nii suuremaid kui väiksemaid renoveerimistöid. Kõigil intervjueeritud elanikel oli kogemusi oma korteri renoveerimisega, kuigi need kogemused olid erinevad, siis sarnase aspektina saab välja tuua, et enamik renoveerimistöid olid elanikud teostanud viimaste aastate jooksul. Läbi on viidud väiksemaid renoveerimistöid nagu näiteks tapetseerimine ja värvimine, akende ja uste vahetamine ning ka suuremaid korteri ümberkujundusi nagu tubade ühendamiseks vajalike vaheseinte lammutamine. Renoveerimistöde vajalikkus ning ulatus on seotud korteris elatud ajaga, kui ka sellega, millised on elanike esteetilised eelistused ja rahalised ressursid korteri renoveerimisel. Eluaseme renoveerimistöde juures on elanikud paratamatult pidanud arvestama **majanduslike võimalustega**, kus on piiratud väiksemate renoveerimistödega või tehtud renoveerimist järk-järgult ja hetke rahalistest ressurssidest lähtuvalt.

(INT IV) vahetasin tapeedid ja. Mul ei ole nii palju võimalusi, et ma mingisuguse euroremondi oleks teinud...

(INT V) Ikka tasapisi. Kõik on tehtud. Niipalju kui rahakott on võimaldanud. Jupphaaval.

Intervjuudest selgub, et suuremad renoveerimistööd nagu vaheseinte mahavõtmine on Seminari tänava piirkonna korteriomanike tavapäraseks saanud praktika. Seda toodi välja naabrite näitel, samuti on intervjueeritutel endil selliseid kogemusi. Intervjueeritutest olid sellised kogemused pigem noorematel ja lastega peredel. Tubade ühendamine on seotud elanike **esteetiliste eelistustega**, mille abil on võimalik korteri siseplaneeringut omapärasemaks muuta. Samuti on elanike eelistuste ja maitsete kujunemine seotud üldiste trendidega korteriturul, kus vähemalt veel mõnda aega tagasi avaraid ruume ja avatud kööki nähti korteri väärtust tõstvana. Lisaks esteetikale on intervjueeritud näinud vaheseinte mahavõtmises ka praktilist väärtust. Intervjueeritud korteriomanik toob välja,

et köögi ühendamine elutoaga vastab ka noore pere vajadustele, kuna see lihtsustab lapse hoidmist, sest võimaldab jälgida elutoas olevat last ka köögist.

(INT I) nüüd me oleme ise muidugi veel huvitavamaks meie, meie meelest selle muutnud. (...) me seal natuke võtsime seinu maha ja jätsime teistmoodi neid seinu, ehitasime natuke teistmoodi seinad sinna vahele ja tegime seda planeeringut avatumaks.

(INT VI) No mina natukene muutsin ka seda korteriplaani, võtsime neid seinu sealt maha, köögi ja suure toa vahelt, laps oli väike kui me sinna läksime ja oli vaja ju ikka jälgida teda seal koguaeg ...

Korteri renoveerimise juures on elanikud kasutanud ka säästva renoveerimise põhimõtteid, kuid seda valikuliselt, samuti varieerub säästva renoveerimise põhimõtete järgimine erinevates majatüüpides. Intervjueeritud Tüüp I maja elanikud on kasutanud mitmeid ebatervislikke ja mitte hingavaid materjale oma korteri renoveerimisel. Intervjueeritud Tüüp II ja Tüüp III maja elanikud on väga mitmekesiste eelistustega korteri renoveerimiseks vajalike materjalide valikul. Intervjuudest selgus, et mõned Tüüp II ja Tüüp III maja intervjueeritud elanikud on järginud, et küprokit oleks kasutatud võimalikult vähe ning on pigem taastanud kiviseinad ja säilitatud originaalpõrandaid. Mõningal juhul on akende vahetuse puhul vahetatud ainult need aknad, mille vahetamine oli möödapääsmatu, kuid mõni aken on jäetud vahetamata vähemalt niikaua, kui aken on veel vastupidav. Seda esialgu majanduslikest võimalustest tingitud asjaoludel, kuid intervjuu käigus selgitas intervjueeritu, et vahetamata jäänud aken võimaldab ka korteris sobivat niiskustasakaalu säilitada. Akende taastamist vahetamise vastu soovitatakse ka säästva renoveerimise põhimõtetest lähtuvalt. Tihti on aga kortermajade aknad sellises olukorras, et akende vahetamine on möödapääsmatu. Nii on ka kõik intervjueeritud vahetanud oma aknaid kas osaliselt või täies mahus plastikakende vastu ning leiavad, et endiste akende vahetamisega pakettakende vastu ei ole kaasnenum niiskustasakaalu muutust korteris.

(INT VI) ...see on vale jutt, et need aknad, mis tehakse praegu, et need pakettaknad, et nendega tuleb niiskus, miks minul ei tulnud...

Siiski tundub, et põhimõte „taastada vana“ tuleneb peamiselt intervjueeritute maitse-eelistustest korteri sisekujunduse osas. Neile, kes väärtustavad algupära säilitamise

põhimõtteid on sellist praktikat kasutanud ka oma korteri kujundamise ja renoveerimise juures.

Materjalide valikul on lähtutud ka **vastupidavusest**. Valitud on materjalid, mille oodatav eluiga on pikem ja kvaliteet parem, kuna sel juhul ei pea tehtud remonti niipea uuesti läbi viima. Materjalide valikul on kindlasti mänginud olulist rolli majanduslikud aspektid ning valitud on materjalid lähtuvalt hinna ja vastupidavuse suhtest. Vastupidavus võib olla ka materjali valiku argumendiks sel juhul, kui on eelistatud tehismaterjali looduslikule.

(INT I) tol ajal oli meil koer ka veel, et seal oli see põhjus, et mis on nagu vastupidavam. Puit on ikkagi see, mis kulub paratamatult rutem, laminaat peab kauem vastu koeraküüntele...

Säästva renoveerimise teemaga seonduvalt on intervjuude jooksul palutud korteriomanel rääkida, kus nende korteris asuvad **ventilatsiooniavad**. Soov energiat kokku hoida võib vahel viia ventilatsiooniavade kinnikatisemise remondi käigus, mis omakorda halvendab korteri sisekliimat, mõjutades nii niiskustasakaalu kui ka elanike tervist. Elanikud olid üldiselt teadlikud oma korterite ventilatsiooniavade asukohtadest, seda seoses korterite teostatud remonttöödega. Ka seoses plastikakende vahetusega on tehtud lisaventilatsiooni avasid, et korteris ei tekiks liigset niiskust. Elanikud tõid välja, et tegelikult on kogu maja ventilatsioonisüsteem vananenud ning vajaks suuremat uuendamist (näiteks Tüüp I ja Tüüp III majades).

(INT IV) ventilatsioon. See on 50 aastat vana, näiteks köögis mul on, vannitoas pole ollagi ja mõned hallitavad.

Professionaalse abi ning nõuannete kasutamine korterite renoveerimisel on elanike seas praktiseerimisel ainult osaliselt. Elanikud on üritanud hakkama saada oma jõududega, tihti on renoveerimisel abiks ka lapsed. Professionaalset abi kasutatakse ainult juhul, kui oma jõududega ei ole võimalik hakkama saada, seda kas aja puudusel või vanusest tulenevatel asjaoludel. Professionaalset abi ei ole aga elanikud kunagi kasutanud korteri renoveerimise alase nõu küsimise eesmärgil. Püütud on ise hakkama saada ja ise otsustada olenemata sellest, millised on elanike endi renoveerimise alased teadmised.



(INT VIII)Ma ei jõua enam kõike ise teha, kui ikka raha on, siis oleme kedagi appi kutsunud, maalri vähemalt, kes aitab midagi panna.

(INT I) Lasime teha, lasime ehitusmeestel teha, meil ei olnud endal, mul on mees küll ehitaja, aga tal oli nii palju tööd (...). Selles mõttes, et nõu me ei pidanud küsima, et mees ise hoidis silma peal asjal, aga ajaliselt lihtsalt.

Professionaalse abi kasutamise takistuseks on lisaks elanike majanduslikele võimalustele ka üldiselt levinud isetegemist soodustavad hoiakud. Soov „oma jõududega hakkama saada” hõlmab nii renoveerimistöödeks kasutatavate materjalide valimist, kui ka tööde praktilist teostamist.

Elanike hoiakud ja senised tegevuspraktikad jagatud ruumi tasandil

Kolme eelpool kirjeldatud tüüp maja seisukorrast lähtuvalt on majades läbi viidud erinevaid renoveerimistöid. Samuti on mitmed renoveerimistööd veel ees. Järgnevalt on analüüsitud, kuidas hindavad elanikud majades tehtud renoveerimistöid ning millisena näevad elanikud oma rolli maja tegevustes.

Majade renoveerimise juures on siiani peamiselt tegeletud esmaste probleemidega ja tööde järjekord on lähtunud sellest, mis esimesena renoveerimist vajaks. Näiteks on Tüüp III majas vahetatud katus, kuna vesi hakkas sadama sisse ülemistele korteritele. Tüüp II majas hakati tegelema soojussõlmega, kuna mõnes korteris ulatus talvel soojuskraade ainult kuueteistkümneni. Samuti jätkatakse selles majas ka torusüsteemi vahetusega. Sellistes tegevustes ei tunneta elanikud oma rolli aktiivsena, levinud on hoiak, et juhatus teab maja renoveerimisega seotud plaanidest ning otsustab, milliseid renoveerimistöid on veel vaja majas teostada.

(INT VIII) Ikka siin ja seal tuleb torustikke remontida kindlasti. Aga sellega oskab juhatus ja (...) on asjaga kursis, tema teab [ühistu esimees].

Elanikud hindavad majade renoveerimise juures seda, et teostatud tööde tulemusena on alanenud mingil määral igakuised **kulutused** eluasemele. Erandina võib siinkohal välja tuua Tüüp III maja, kus seoses küttesüsteemi vahetusega on neil elanikel võimalik veidi kulusid kokku hoida.



(INT I)...kui ma võrdlen siis mõne teise kortermaja kuludega, siis on meie maja kulud olnud tänu sellele ka, et meil on see õuetemperatuuri süsteem, küttesüsteem, et sellega me hakkasime kindlasti kõvasti kokku hoidma ka.

Samas märgivad selle maja intervjueritud, et niikaua kui maja ei soojustata ei ole võimalik suurel määral küttekuludelt kokku hoida ning kulutused, mis lähevad kütte peale on siiski suured, kuna korterid ei ole soojad. Intervjuude analüüsist selgus, et Tüüp III maja elanikud ootavad kõigepealt ära, kui Rakvere Linnavalitsus avalikustab Seminari tänava tüüpmajade renoveerimisprojektide konkursi tulemused ning seejärel otsustavad, millised on edasised renoveerimise plaanid majas. Majaelanikud on teadvustanud endale **ekspertteabe** olulisust maja soojustamise seisukohalt, kuna isegi ühistu tasandil ei ole selget ettekujutust maja soojustamisega seotud olukorra parandamiseks.

(INT II)...sest tegelikult oleks vaja majas teha mingi ekspertiis, mingi siukene inimene, kes tuleb ütleb tõesti, et noh mida majaga teha üldse. Esiteks on see, et ta väljast laguneb, et kas ainult see soojustus, mis me sinna peale paneme, et kas see aitab või ta hakkab sealt edasi lagunema seest? Ja siis muidugi see, et meil trepikojas sees seintel ikka suured praod on sees...

Majade renoveerimisele tehtud kulutused jäävad elanike jaoks normaalsuse piiresse. Elanike valmisolek senisest veelgi rohkem investeerida majade renoveerimisse on seoses majandusliku seisukorraga suhteliselt madal. Elanikud saavad hetkel arvete maksimisega hakkama, kuid sellist majanduslikku suutlikkust maksta senisest oluliselt rohkem elanikel ei ole. Kulutuste temaatikat käsitleti intervjuude jooksul veelgi. Nimelt paluti intervjueritudel läbiviidud ankeetküsitluse lõpus nimetada summa, mille ulatuses nad oleksid valmis tegema lisakulutusi maja edasiste renoveerimistöode jaoks. Summad, mille raames intervjueritud oleksid valmis lisakulutusi tegema varieerusid 500 - 5000 kroonini. Mitmed intervjueritud olid siiski valmis maja renoveerimistöodega seotud lisakulutusi tegema 1000-2000 krooni piires (intervjuerimise hetkel oli kehtivaks rahaühikuks Eesti kroon).

Intervjuude käigus oli huvipakkuvaks aspektiks ka Seminari tänava elanike teadlikkus majas läbiviidud **energiaauditist** ning nende tulemustega kursis olemine. See väljendab samuti elanike hoiakuid ja teadlikkust majas toimuva suhtes. Intervjueritud olid enamasti kursis,

et nende majades on hiljuti energიაudit läbi viidud. Tulemused toimetati kõikidele elanikele paber kandjal, kuid tundub, et suuremat selgitustööd energიაaudit tulemuste lahtiseletamiseks oli intervjuerimise hetkel tehtud vaid ühes majas (Tüüp I). Audit tulemusi selgitas lahti ühistu esimees, teisi eksperte lisaks selgituste andmisele kaasatud ei olnud.

(INT VI) Ja selle energიაauditiga oli jah, et siis oli koosolek ja kõik said siis vaadata ja küsida...

Energიაaudit temaatikasse suhtuvad intervjueritavad väga erinevalt. Osaliselt on näha teatavat passiivsust tulemustega tutvumisel ning usaldatakse pigem ühistu esimeest, kes asjaga elanike arvates kõige paremini kursis on. Seega ei ole elaniku enda süvenemine enam vajalik.

Kõige positiivsemalt suhtusid energიაaudit tulemustesse Tüüp III maja elanikud, kes audit pakutud lahendusi isegi kaaluksid, kuid selles majas on ees maja renoveerimise seisukohalt elanike jaoks suurem töö - maja soojustamine. Alles peale seda oleks võimalik tegeleda audit põhjal väljatoodud maja renoveerimist puudutavate ettepanekutega.

(INT II) kuna meil ongi nagu kahevoolu süsteem majas olemas, et panna siis igale ühele oma see ventiil või mis iganes see on see, mis siis nagu.. mille järgi me saame ise endal reguleerida toas nii palju ma tahan sooja ja selle eest me maksame, aga hetkel ma arvan, et sellest ei ole mingit tolku, kuna meil on maja soojustamata.

Intervjueritud elanike seas leidis ka neid, kes olid väga pessimistlikult meelestatud energიაauditiga seotud temaatika osas. Intervjuude käigus väljendas mõni elanik kahtlust audit läbiviimise professionaalsuses. Samuti ei oldud nõus ettepanekute osas, mis peale audit läbiviimist maja edasisele renoveerimisele tehti.

(INT VIII) Aga selle sama audit, või kuidas teda nüüd nimetada, selle tulemuse alusel soovitatigi siis keldriosa ära soojustada (...) et see väljastpoolt ära soojustada. Mina ei pea seda küll nüüd õigeks. Et esimesel korrusel põrandad pidid külmad olema ja inimestel jalad külmetavad. Minu arvates see on nonsens. Kui kelder on meil nii soe, et ükski asi seal ei seisa, kuidas saavad esimese korruse elanike jalad külmetada.

Nagu eelpool selgub on energიაuditi temaatika osas elanike arvamus väga mitmetahuline, hoiakud varieeruvad ning ilmselt vajaks auditi tulemuste selgitamine senisest rohkem tööd ja võimaluse korral on vajalik sellesse protsessi kaasata ka eksperte.

Elanike tegevuspraktikad majas olenevad paljuski elanike endi erinevatest kogemustest praegusel eluasemeväljal. Intervjuude analüüsi põhjal saab välja tuua, et elanikud, kellel on mingil kujul ühistu kogemus (kuulumine ühistu juhatusse või muul moel kaasa löömine ühistu tegevuses) oskavad näha oma korterist ka kaugemale ning mõelda kaasa maja tasandi probleemide lahendamise juures. Elanikud, kellel aga ühistu tegevusega seotus puudub identifitseerivad koduna pigem oma korterit ning on passiivsed maja probleemidega tegelemisel.

Õueala kasutatavus

Elanikele hinnangul paikneb Seminari tänav küll heas piirkonnas, kuid õuealade korrastusele tuleks seal pöörata rohkem tähelepanu. Õueala kasutamisel esineb kolm peamist probleemi: **istumiskohtade vähesus, mänguväljakute vähesus ja lemmikloomad**. Hetkel ei vasta õueala kasutusvõimalused ühegi sotsiaalse grupi vajadusele. Nii ei ole eakamatel inimestel võimalust väljas istuda, istumiskohtadest tunnevad puudust ka lastega emad ning ilmselt ka noored.

(INT I) meil on väga mõnu sisehoov, suur muruplats, aga ei ole kohta, kus istuda ja näiteks lapsega olla.

Mänguväljak on Seminari tänava piirkonnas küll olemas, Tüüp III maja õuealal, kuid see vajaks elanike hinnangul oluliselt edasiarendamist. Seda plaanivad Tüüp III maja elanikud ka omaalgatuslikult teha. Üheks ideeks on paigutada mänguväljaku ümber piirded, mis kaitseks lapsi lähedal oleva liikluse eest, kuid see võib anda piirkonnast väljapool elavatele lastele ja nende vanematele selge signaali, et mänguväljak ei ole avalikuks kasutamiseks.

(INT I) Aeda hakatakse ka sinna mänguväljakule ehitama ette, et mitte muidugi sellepärast et võõrad ei tule vaid selleks et lapsed ei saaks joosta sealt kohe autoteele, et on midagi ees.

Piirkonna suurimaks probleemiks on lemmikloomad (nii koerad kui kassid), kelle järgi elanikud vähe koristavad. See on lisaks istumiskohtade puudusele ka üheks põhjuseks miks elanikud ei soovi isegi õuealal jalutada.

(INT VIII) Vat nad ütlevad, et see, siin see vaheriba, mis siin on nüüd see, see pidi olema täis neid junnikesi.

(INT VII)... praegu on jube suur probleem see, et nad oma lemmikloomadega käivad seal keskel eksju, täpselt seal kus see kaks on, seal ringi peale nad käivad aastast aastasse, see oli nii õudne kui see lumi ära sulas seal.

Lemmikloomade probleemi lahendamiseks on elanikud kasutanud Tüüp III maja õuealal asuva mänguväljaku liivakasti kaitsevõrguga katmist, et näiteks kassidel ei oleks võimalik liivakasti kasutada.

(INT II) ...et meil on nagu endal maja tagune liivakast, et meil on tehtud see võrestik sinna peale, et meil nagu kassid sinna sisse ei lähe, et nad ei saa sinna minna pissile.

Elanike valmisolek eluaseme kahel erineval tasandil oma aktiivsust üles näidata on seotud asjaoluga, kuidas elanik kahe eluasemeruumi tasandiga suhestub. Kui elanik tunneb, et tema **kodutunne** laieneb nii vahetu eluruumi kui ka jagatud ruumi tasandile, siis on ta enam valmis omaalgatuslikult olukorda parandama või probleeme märkama. Intervjueritud elanike jaoks seostus kodutunne Rakvere linnaga laiemalt, Seminari tänava piirkonnaga või üksnes oma korteriga. Viimasel juhul ei näidanud elanik üles ka aktiivsust näiteks õuealade korrastamisel ning oli passiivne ka naabruskonna suhtes. Intervjuude käigus toodi välja, et tihti väljendab naabrite suhtumine piirkonna kolmes tüüpajas pigem üksnes oma korteri tasandiga suhestumist.

(INT VIII) Nagu ma arvan, et kui ta ikka koduks on, inimesed peaksid seda oma koduks, siis sa ikka mõtled teistmoodi. Sa mõtled kuidas koridoris, kuidas on, või trepist välja astud, et sa ei pea ju suitsukoni maha viskama, et sa mõtled, et see on ikka minu maja

Individaalintervjuude käigus kogutud ankeetide tulemused



Intervjueeritutel paluti iga intervjuu lõpus täita väike ankeet, mille ülesandeks oli *reastada tähtsuse järjekorras, mis on intervjueeritute jaoks maja renoveerimise juures kõige olulisem eesmärk.*

Reastamist vajavad eesmärgid olid järgmised:

ilus väljanägemine;

tervislik keskkond;

energiasääst - kulude kokkuvõid;

maja pikk eluiga;

ühiskasutatavate ruumide väljaarendamine - jalgrataste, lapsevankrite hoiukohad, saun, peoruumid jne;

kasutusmugavus elanike erinevatest vajadustest lähtuvalt (kaldteed, lukusüsteemid, iseavanevad ukseid, õuealade kujundamine);

turvalisuse tagamine;

maja moderniseerimine - põhjalik ümberkujundamine - välisseinad, rõdud, katuseala (terrassid jne.);

rohelise energia kasutusele võtmine - päikesepaneelid;

äritegevusele ruumide rentimine, et rahastada maja renoveerimist ja muid kulusid.

Peale ankeedi täitmist paluti elanikel ka oma pingeridu kommenteerida. Pingereas esimesele kohale asetasiid elanikud **energiasäästu**, mida on intervjueeritud pidanud oluliseks just kulude kokkuhoiu mõttes. Nagu intervjuudestki selgus, siis on vähemalt kahel majal kolmest veel suuremad renoveerimistööd ees, mille tulemusena on võimalik ehk tulevikus ka kulusid kokku hoida. Kuna majade seisukord hetkel ei ole kõige parem, siis on energiasääst ja kulude kokkuvõid hetkel elanike jaoks kõige olulisem probleem. Teisel kohal pingereas paikneb tulemuste kokkuvõttes **tervislik keskkond** ning kolmandal kohal on **maja pikk eluiga**. Tervislik keskkond ja maja pikk eluiga on elanikele oluline, kuna maja renoveerimisel peaks lähtuma jätkusuutlikkusest.

Maja **ilus väljanägemine** paiknes pingerea koondtulemustes neljandal kohal ning on elanikele oluline seetõttu, et sellega kasvab piirkonna prestiiž, mille tulemusena suureneks ka ümberkaudsete inimeste huvi Seminari tänava piirkonna vastu (tullakse senisest enam piirkonda jalutama). Kindlasti mõjuks see ka elanike endi positiivsemale suhestumisele piirkonnaga. Hetkel väärtustavad elanikud Seminari tänavat pigem selle hea asukoha tõttu,

millele ilusad majad annaksid veelgi suurema lisaväärtuse. Ilusa maja kategooria on väga mitmetahuline ja selle konkreetsem sisu sõltub elanike teadmistest ning maitseeelistustest. Et ilusa maja kategooriat veelgi rohkem avada, paluti intervjueeritutel rääkida, millised majad neile üldiselt meeldivad. Ilus maja seostub intervjueeritutele ennekõike kvaliteediga. Ilus maja on kvaliteetselt ehitatud ja vastupidav. Samas maja vanus otseselt ilu määratlusega ei haaku: on neid, kelle jaoks ilus on pigem vana ning neid, kes eelistavad uut. Uuema maja eelistajad peavad oluliseks maja üldist seisukorda ning väljanägemist, vanema maja pooldajad rõhutavad „mõnusad vana hingega asjad“. Uue maja eelistajad lähtuvad pigem praktilistest kaalutlustest, vana maja austajad aga pigem esteetilistest eelistustest.

Kasutusmugavuse ja ühiskasutatavate ruumide väljaarendamist on intervjueeritud elanikud tähtsustanud kõige vähem. Tüüp III maja elanikud selgitasid intervjuude jooksul, et neil on paljud sarnased vajadused majas juba rahuldatud, näiteks on olemas ühiskelder. **Äritegevusele ruumide rentimist** ei pea aga elanikud oluliseks, seda just privaatsuse huvides. Ruumide rentimisest äritegevusele võiks aga kujuneda lississetulek ühistule, selle nurga alt aga ükski intervjueeritu ruumide rentimise kategooriat ei mõtestanud.

Teise osa kokkuvõtteks

Seminari tänava piirkonna kolme majatüübi elanikke iseloomustab mitmekesisus; seda nii elanike erinevates elamiskogemustest, erinevatest perekonnafaasidest kui ka majanduslikest võimalustest lähtuvalt. Elanikevahelised erinevused tulid esile ka esteetilistes eelistustes ja viisis, kuidas nad ruumiliselt identifitseerisid enda jaoks kodu mõistet. Elanikud, kes oma esteetilistes eelistustes väärtustavad algupära säilitamise põhimõtteid, on sellist praktikat kasutanud ka oma korteri kujundamise ja renoveerimise juures. Elanikud, kes ruumiliselt identifitseerivad kodu mõistet nii vahetu eluruumi kui ka jagatud ruumi tasanditel on valmis omaalgatuslikult maja olukorda parandama ning maja ja õuealaga seotud probleeme märkama.

Seminari tänava piirkonna elanikele meeldib praeguse eluaseme juures asukoht kuna kõik igapäevaeluks vajalik asub lähedal. Piirkonna probleemiks on aga elanike hinnangul mänguväljakute ja istumispinkide vähesus ning lemmikloomad, kelle järgi omanikud vähe koristavad. Need kolm aspekti on piiranud elanike soovi ja võimalust kasutada õueala, mis sellisena ei vasta ühegi piirkonnas elava sotsiaalse grupi vajadustele.

Kõigil elanikel on kogemusi oma korteri renoveerimisega, mille juures säästva renoveerimise põhimõtteid on järgitud valikuliselt. Materjalide valikul lähtuti pigem hinnavastupidavuse suhtest, kasutatud oli ebatervislikke ja mitte hingavaid materjale. Maja tasandil on elanikud teadlikud majas tehtud renoveerimistöödest, kuid energiaauditi tulemustega ei ole kõik elanikud põhjalikult kursis. Elanike aktiivsus maja ja õueala parendamisele kaasa aitamisel sõltub sellest, kuidas elanikud identifitseerivad enda jaoks kodu erinevatel elamisruumi tasanditel. Kui majaelanik tunneb, et tema jaoks tähendab kodu enam kui vahetut eluruumi korteris ning ta seostab selle mõistega elamisruumi laiemat tasandit majas ja selle ümbruses või isegi naabruskonnas, siis märkab ta ka probleeme ja on enam valmis omaalgatuslikult olukorda parandama. Sama võib väita majaelanike hoiakulise käitumise kohta ühistu tasandil: mida rohkem on elanikud seotud ühistu erinevate tegemistega, seda rohkem märgatakse ka maja ja õueala probleeme ning ollakse valmis ise initsiatiivi ilmutama ja tegutsema. Seega on ühistegevuse potentsiaal kortermajades olemas, tuleb vaid leida viis inimesi enam ühistu erinevatesse tegevustesse kaasata.

Teise peatüki analüüsi põhjal selgub, et elanikud vajaksid senisest rohkem teavet säästva renoveerimise kohta. Teadlikkust oleks võimalik tõsta erinevate säästva renoveerimise alaste ürituste korraldamisega. Samuti peaks senisest rohkem tähelepanu pöörama energiaauditi tulemuste põhjalikumale tutvustamisele elanike seas. Põhjalikumad selgitustööd võiks praktiseerida ka tulevikus sarnaste tegevuste läbiviimisel (täpsemad soovitused peatükis V).

4.4. III osa: Seminari tänava piirkonna korteriühistud: probleemid ja perspektiivid

Eestis on korteriühistud võrdlemisi noor nähtus. Korteriühistute seadus võeti vastu ja jõustus 1995 aastal. Seaduse kohaselt on korteriühistu korteriomanike või korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistut saab asutada alles seejärel, kui selle asutajad on saanud **korteriomanikeks** (eluruumide erastamise seaduse alusel või korteriomandi kinnistusraamatusse kandmise teel).

Niisiis on vanimad korteriühistud Eestis täna umbes 15 aastased. Kokku on Mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kantud märksõna Kinnisvaraalane tegevus alla 2011. aasta juunikuise seisuga üle 12000 organisatsiooni. Osa ühistutest võib olla kantud ka teiste märksõnade alla (näiteks Haldus- ja abitegevused), mis võib tõsta ühistute arvu kuni 12500ni. Kahjuks ei võimalda riikliku statistika kogumise kategooriate jaotus teada saada täpset korteriühistute arvu. Küll aga võimaldab Registrite ja Infosüsteemide keskuse andmebaas¹ heita pilku korteriühistute asutamise mõningasele dünaamikale ajas. Varaseimad andmed ühistutest on RIK andmebaasis 2002 aasta jaanuarist, tolleks hetkeks oli asutatud üle kaheksa ja poole tuhande ühistu. Ühistute asutamise kiire tempo jätkus ka veel 2002 aasta jooksul: aasta lõpuks on andmebaasi kantud tuhatkond uut ühistut. Järgnevatel aastatel hakkab uute ühistute asutamistempo aasta-aastalt vähenema. Seega peaks enamike Eesti ühistute keskmine tegutsemiskogemus olema täna kümnekonna aasta ringis. Ühistute aktiivne loomisprotsess veel 2000ndate aastate alguses on seletatav nii hilise kinnisasja seadmisega kui institutsionaalsete meetmete tarvituselevõtuga stimuleerimaks ühistute moodustamist.²

URB Energy projekti raames Rakvere Seminari tänava piirkonnas uuritud kolmel tüüpimajal on võrdlemisi erinevad kogemused korteriühistutega. Kõige kauem on ühistu tegutsenud suures, tüüp II korterelamus, kus ühiselt maja haldamise ning renoveerimise kogemust on kogunenud enam kui tosina aasta vältel. Seal majas on tehtud ka kõige rohkem remonditöid, seda nii laenu rahade kui oma remondifondi toel. Samas on selle maja elanikud ja ühistu liikmed üldkoosolekul kaasalöömise osas kolmest uuritud majast kõige passiivsemad. Keskmise suurusega maja, tüüp I ja väikese maja, tüüp III ühistutel on kogemust alla kümne aasta - selle aja jooksul on küll tehtud väiksemaid töid, ent suuri ning siduvaid otsuseid ei ole seni vastu võetud. Ometi on väiksemate kortermajade elanikud ise aktiivsemad tegutsejad ning üldkoosoleku kvoorum saadakse reeglina kokku kohe esimese toimumiskorra ajaks.

¹ www.rik.ee

² Teatavasti moodustati neis kortermajades, kus 1. juuliks 2001 ei suudetud ühistut luua, nn ühisused, et korraldada majade haldamist ja hooldamist. Ühisused erinevad ühistutest peamiselt elanike väiksema kontrolli poolest oma ressursside üle, piiratud valikuvõimaluste poolest teenuste osutajate turul ning komplitseerituma muutuste algatamise ja otsustetegemise mehhanismi poolest. Meie uuringus seda institutsioonilist vormi eraldi ei käsitletud. Samas tuleks kaaluda ühisuse teema lülitamist edasistesse uuringutesse, et analüüsida selle mõju korteriühistu aktiivsuse ning organisatsioonikultuuri kujunemisel.

Järgnevalt tulevad käsitlemisele teemad *ühistu tegevus, juhatus, üldkoosolek, elanike omaalgatus ja mobiliseerumine, ühistegevuse takistused* analüüsituna perspektiivist, kuidas nad mõjutavad majade säästvat renoveerimist või piirkonna üldist ümberkujundamiskava.

Korteriühistu

Ühistu, olles olemuselt ühiselt tegutsemise korrastatud vorm, ei hakka nagu iga teinegi organisatsioon siiski toimima iseenesest, orgaaniliselt, vaid vajab tegutsemiseks ning arenguks teatavat struktuuri, kokkuleppeid, organisatsioonikultuuri ning liikmetepoolset panustamist. Neid vajadusi ühistu liikmed ise sageli endale ei teadvusta, kuid ilma nendeta on probleemid kiired tekkima.

Väiksemas majas kompenseerib kokkulepete ja üldise organisatsioonikultuuri vajakajäämisi see, et mitmed inimesed tunnevad üksteist, naabreid tervitatakse, majaelanikega jäädakse trepikojas juttu puhuma ning muuhulgas arutatakse ka maja- ning ühistuasju.

(INT I) ...ta on niisugune väike.. väikene kogukond, me seal kõik tunneme üksteist ja kokku saame siis vestleme, et see on ikkagi erinev suurest.. suurest kortermajast, et see meeldiski

Mingil määral toimib selline tasakaalustav kommunikatsioon ka nendes majades, kus põhielanikkond on pikka aega (aastakümneid) püsinud suhteliselt muutumatuna. Ent seal võib siiski tekkida lõhe pikaajaliste elanike ning uustulnukate vahel, mis tõmbab majaelanike omavahelisse suhtlemisse selgepiirilisi eraldusjooni.

Korteriühistu efektiivsus sõltub suurel määral liikmete heatahtlikest omavahelistest suhetest ning usalduslikkusest, mille tekkimise eelduseks on just pikaajalisem omavaheline suhtlemine ning informatsiooni vahetamine. Intervjuudes ilmses mitmeid tegureid, mis majaelanike suhtlusvõimalusi pärsivad. Enamasti oli selleks elanike erinev sotsiaal-majanduslik taust: vanusevahe, sooline kuuluvus, laste olemasolu või puudumine, sissetulekute suurus jms. Näiteks korraldatakse keskmise suurusega majas (tüüp I) kord aastas ühist õueala koristamist, millest võtavad reeglina osa vanemad majaelanikud, kellest enamik on naised. Nad kurdavad, et noored mehed (üürnikud) ei tule kaasa, kuigi neid oleks asjade tõstmisel ja maa kaevamisel hädasti vaja. Üldiselt ongi selle ühistu liikmetest enamik oma maja saatuses huvitatud naispensionärid, kes saavad hästi hakkama

väikesemahuliste praktiliste ülesannetega, kuid jäävad hätta suuremate tehniliste probleemide üle otsustamise või asjaajamisega.

(INT IV) ... noori mehi väga oleks vaja, sest oleks vaja kaevata ja see on niisugune söötis maa nagu näiteks, et see on päris raske, aga see tuleb ära teha, sest muidu me kasvame metsa

Suhtlemist võib pärssida ka majaelanike varasemast kiirem vahetumine olukorras, kus üha suurem hulk kortereid on välja üüritud lühiajalistele rentnikele. Korteriomanikud ise elavad mujal, ega ole huvitatud ühistu tegemistest. Sellesuunaline huvi puudub arusaadavalt ka üürnikel. Mõnes majas on üürikorterite osakaalu suurenemine hakanud tekitama probleeme ühistu üldkoosoleku otsuste tegemiseks vajaliku kvoorumi kokkusaamisega. Teiselt poolt aga vähendab kasvav passiivsete liikmete hulk ühistus ka aktiivsemate liikmete tegutsemisindu, kuna nad tajuvad, et nende pingutusi ei hinnata vääriliselt. Nii võib kokkuvõtvalt tõdeda, et passiivsus kaldub taastootma passiivsust.

Korteriühistu organisatsioonina peaks toimima demokraatlikest põhimõtetest lähtuvalt. Samas ei teki ega juurdu need põhimõtted organisatsiooni tegutsemiskultuuri iseenesest - neid tuleb teadlikult luua, kokku leppida ja juurutada. Ilmselt aga puudub paljudel tänapäeval korteriomanikel kogemus tegutsemisest demokraatlikus organisatsioonis ja nii on keeruline leida positiivseid eeskujusid, mida ka ühistu raames rakendada.

Mis puudutab Seminari tänava piirkonna ühistuid, siis nii individuaal-, kui rühmaintervjude andmestiku põhjal võib tõdeda, et siiani on ühistud tegutsenud niiöelda sotsiaalsel säästurežiimil - püüdnud hoiduda suuremate otsuste tegemistest, vältinud üldkoosolekutel ebameeldivate teemade käsitlemist (jättes need üksnes juhatuste pädevusse), üldse pigem vältinud arutelude tekkimist koosolekutel ja kutsunud neid kokku juba võrdlemisi hästi ettevalmistatud otsuste vormistamiseks. Vähestel ühistutel on kogemusi laenuraha kasutamisega (ka sel juhul on laenatud summad jäänud 200-300 tuhande krooni kanti, üksikute eranditega), enamasti on remonditöid teostatud majas endas kogutud remondifondi rahade toel. Sellegi üheks põhjuseks on olnud pingete vältimine majades, kus puudub kokkulepitud kord konfliktiolukordade juhtimiseks ning lahendamiseks. Suuremate tööde algatamiseks ning renoveerimisplaanide tegemiseks vajavad ühistud abi ka demokraatlikuma organisatsioonikultuuri juurutamiseks.

Omaette teema on ühistu eesmärkide täitmiseks (kasvõi osaliselt) haldusfirma teenuste kasutamine. Sellist kogemust oli vähestel uuringus osalenud ühistutel ning iga kord kutsus see esile vastakaid arvamusi. Ühest küljest leiti, et haldusfirmade professionaalsus aitab kaasa oluliste puuduste märkamisele ning kõrvaldamisele, parandades seega maja seisundit. Teisalt aga arvati, et haldusfirma teenete kasutamine teeb korteriomanikud ühistus veelgi passiivsemateks ning pigem segab ja hägustab otsuste tegemise ning asjaajamise läbipaistvust.

(INT VII) ...Ühistu toimib jumalast hästi, meil on üks selline proua, kelle käest me ostame teenust

(INT VIII) ...see haldusfirma vist, kes meie maja haldab, kes on renditud seda haldama, see on oma nagu öeldakse käpa peale pannud ja ühistu on ainult formaalne

Seega võib kokkuvõtteks öelda, et suurte renoveerimistöodega alustamine tähendaks piirkonna korteriühistutele sukeldumist tundmatutesse vetesse. Sarnane kogemus (ka oluliselt väiksemas mahus) enamikel puudub. Samuti puuduvad korteriühistutel seni kogemused ühistutevahelisest koostööst, mis võiks aidata kaasa piirkonna üldisema ümberkujundamiskava realiseerimisele.

Korteriühistu juhatus

Korteriühistute seadus jätab ühistu juhtimise otsustamisel korteriühistu liikmetele küllaltki vabad käed. Ühistu peab valima juhatuse, ent saab ise otsustada selle liikmete arvu ning täpsemate tööülesannete üle. Seadus ei esita ühistu juhtidele pädevusnõudeid, kuid see töö ise nõuab teadmisi erinevatelt erialadelt (ehitus, juriidika, finantsarvestus, psühholoogia jne.). Juhatus liikmete tööd peetakse keeruliseks, mida ta kahtlemata ongi. Enamikes Rakvere uuringus osalenud ühistutes on ühistujuhtideks mehed, ning seda kaldutigi pidama pigem mehelikuks ametiks. Samas olid enamik teisi juhatuse liikmeid: raamatupidajad, aga ka esimehe abi, kelle ülesandeks oli näitade kogumine vms majaelanikega suhtlemist nõudev tegevus - naised.



Üldiselt (mõne erandiga) olid intervjuudes osalenud korteriomanikud oma maja ühistu juhatuse tegevusega rahul. Leiti, et kuna see töö põhineb suuresti vabatahtlikkusel ei saa inimestelt ülemäära palju oodata ning peasi on see, et majaasjad siiski edenevad.

(INT I) ...seal on meeste töid vaja nii palju teha, milles naised nagu ei ole pädevad. Meil on ehitusmehi maja täis, aga (esimees) on tihtipeale üksida peab neid otsuseid tegema. Tema jälle ei ole ehitusmees eksju, et võibolla see on meie maja nõrkus, et ühistu esimehel ei ole nagu seda toetajaskonna sellist, keda ta vajaks

Juhatuse töö võiks muutuda tõhusamaks, kui juhatust suurendada. Vähemalt ühes lähemalt uuritud majas kolmest esitati plaan senine kaheliikmeline juhatuse asendada viieliikmelisega. Levinum muster aga kõikide uuringus osalenud Seminari tänava piirkonna majade hulgas tundub olevat passiivsete liikmetega ühistu, mis toetub ühele-kahele aktiivsele juhatuse liikmele. Kohati on selle põhjuseks majaelanike vanuseline struktuur - enamik ühistu liikmeid on pensionäridest naised, kes loodavad otsuste tegemisel ühistu esimehele. Kuid sagedamini tundub, et see tuleneb selgeksrääkimata töö- ning rollijaotusest, mille puhul juhile-juhtidele asetatud suur koormus ning vastutus kõneleb hoopis vähesest organisatsioonilisest kogemusest. Juhid omakorda ei kipugi ülesandeid ning otsuste ettevalmistamist ühistu teiste liikmetega jagama, kuna see tähendaks lisatööd ning siis muutuks keerulisemaks ka otsuste tegemine. Otsustamine kitsamas ringis läheb hõlpsamalt kui laiemas. Nii jäetakse isegi juhatuse koosolekul vahel tülrikamad tegelased kohale kutsumata.

(INT IV) ... mina ka päris ausalt öeldes ei ole sellega kursis, nii tubli esimees meil ja ei hakka oma pead vaevama

(INT VI) ...tead austame maja juhatuse tööd, see peab olema, raamatupidajat peab uskuma ja austama eksole, see kes peab arvet meil, väga paljudes majades on seda juhtunud, et arveid makstakse, aga edasi pole läinud, neid on küll olnud, aga meil ole.

Taolisel ühe-kahe inimesega rabelemisel ning kogu vastutuse kandmisel on mitmeid negatiivseid tagajärgi. Esiteks ühistu liikmeskonnale:

- 1) Liikmed on väheinformeeritud ja -kaasatud arutellu ning otsuste ettevalmistamisse
- 2) See omakorda tekitab võõrandumist ning passiivset suhtumist ühistu tegemistesse



- 3) Soodustab ebakõlade, varjatud pingete ning usaldamatuse akumulereerumist
- 4) Ei aita kaasa ühendava identiteedi “meie maja” tunde tekkimisele

Ka aktiivsemad liikmed tunnistavad, et ei saa vahel otsuste sisust aru.

(INT IV) ... kaugkütte peale me jääme nagu me olime, ainult et no vat mina ei tea mis see tähendab, kui ühistu esimees ütleb, et teeme kütte kaheüsteemseks. Mina ei saa sellest mitte midagi aru.

Juhatuse tegevuse puhul hindavad ühistu liikmed täpsust - arvete esitamisel ja esimehe tublidust asjade otsustamine-tegemine enda peale võtta. Suuremat kaasatust või juhatuse paremat läbirääkimisoskust ei oska keegi soovida.

Ühistu juhid aga tunnevad, et nad on üksi jäetud, neil puudub meeskond ning toetajad. Kuigi nemad püüavad anda endast parima: majandada kokkuhoidlikult, optimeerida kulutusi tuttavate kasutamisel abil jne. Ühistu liikmetelt näib nende suunas laekuvat peamiselt kriitikat, positiivset tagasisidet kuulevad nad harva. Juhtidele endile mõjub selline koorem rasitavalt : enamik pikemaajalisi ühistujuhte kurtis väsimuse-tüdimuse üle ning avaldas soovi “asjad kellelegi üle anda”.

Renoveerimistöde mahtude suurendamine tõstaks senise juhtimispraktika jätkamisel hüppeliselt juhtide töökoormust. Seda saaks leevendada demokraatlikuma (kokkulepped, delegeerimine) ning laiapõhjalisema juhtimiskultuuri tutvustamisega ühistujuhtidele näiteks koolituste raames.

Korteriühistute üldkoosolekud

Korteriühistu seadusest lähtuvalt tuleb kõrgeim otsustuskogu ehk üldkoosolek kokku kutsuda vähemalt kord aastas - majandusaasta aruande vastuvõtmiseks. Ühistu liikmete üldkoosolek võiks teoreetiliselt olla parim võimalus, koht ning aeg majaasjade arutamiseks, seisukohtade kujundamiseks, korteriomanike informeerimiseks. Paraku näitas uuring, et enamikes ühistutes kutsutaksegi üldkoosolek kokku üksnes kord aastas ning mitte asjade arutamiseks, vaid eelnevalt ettevalmistatud otsuste formaalseks kinnitamiseks. Kuigi mõningaid valikuid on elanikele eelnevalt tutvustatud serveeritakse neile üldkoosolekul lühikese ajaga palju uut informatsiooni, tehnilisi üksikasju ja muud ning eeldatakse neilt

seejärel kohest põhimõttelise otsuse tegemist. Isegi ehitusala professionaalile valmistaks sarnane olukord raskusi, rääkimata valdkonnast kaugelseisvatel tavainimestest.

(INT III) ...me ei tea mitte midagi, me ütleme, kui tulevad vastu naabrid, siis küsime, et kuidas sa sellest kirjast aru said, kuidas ma vastan talle, kas ma olen nõus või mitte, kui ma ei tea millega seal on tegu. Seal ei ole konkreetselt kirjas mitte midagi näidatud, me loodame kõik selle koosoleku peale, et-et võibolla me ikka seal saame teada, mida tehakse

(INT VI) ... nüüd on majal kuuldavasti plaan, võtta laenu ja ehitada ümber küttesüsteem, nii, seda ma kuulsin majavanema käest või korteriühistu esimehe käest ja pidi tulema selle kuu sees või juuni algul koosolek, sest ilma koosolekuta neid asju otsustada ei saa, korteriühistu. Mis tuleb, kuidas moodi, kui suures ulatuses?

Taoline üldkoosolekute läbiviimise praktika aitabki kaasa pingete väljapurskumisele, üliemotsionaalseks kujunevale suhtlemisele ning lõpuks liikmete huvipuuduse süvenemisele, mille üle ühistujuhid üldkoosolekutest kõneledes kurdavad.

(INT VII) ...meil on alati vana nali see, et esimene kord üldkoosolek jääb ära, siis kahe nädala pärast on nagu põhikirja järgi uus koosolek, siis sa võid juba kas või kolme inimesega otsustada need asjad ära

Nendes ühistutes, kus koosolekuid korraldatakse tihedamini ning mitte üksnes otsuste formaalseks kinnitamiseks, vaid ka ühistele seisukohtadele jõudmiseks on elanikevahelised suhted märgatavalt paremad ning üldkoosolekute kvoorumini kokkusaamisega probleeme ei ole.

(INT I) ...ikka kutsutakse koosolek kokku, kui midagi on vaja arutada jah

(INT V) ... Ikka, kui kutsutakse, siis läheme... koosolekul ikka katsume käia ja kui midagi tehakse, siis ikka toetame

Ühistu suuremahuliste renoveerimistöõde läbiviimine eeldab ka seisukohtade kujundamise ning otsuste tegemise protsessi toimivamaks muutmist. Üldkoosolekute korraldamine peaks ühest küljest muutuma efektiivsemaks, kuid sellega koos ka erinevate ühistu liikmete huve enam arvestavamaks - niiöelda foorumiks, kus jagatakse teavet, tutvustatakse võimalikke

lahendeid, arutatakse erinevate plusside ja miinuste üle. Kohaks, kus taoliste aruteludele omistatakse tähelepanu ning neid väärtustatakse.

Otsuste tegemise efektiivsust saaks omakorda tõsta ühistuliikme otsustusõiguse ajutise andmisega (ehk volitamisega) mõnele majanaabritele. Seda võimalust üllataval kombel praktiliselt ei kasutatudki või kui, siis üksnes oma pere siseselt: sama pere liige volitati esindama puuduvat korteriomanikku.

Majaelanike omaalgatus ja mobiliseerumine

Majaelanike aktiivsus ning soov kaasa aidata oma elamisruumi parandamisele kujutab ühistu jaoks suurt, ent paraku vähekasutatavat ning -väärtustatavat ressursi. Näiteid selle toimimisest ei ole kuigi palju. Mõnes uuritud majas toimis elanike omaalgatus varem paremini, kuna elanikud tundsid üksteist ja käisid omavahel läbi. Ühiselt tehtavad tööd lepidi suuliselt kokku ja kokkulepetest peeti kinni. Ühiselt korrastati trepikodasid ja majaümbrust. Pärast korteriomanike ja elanike vahetust see enam ei toimi, tundub, et kokkuleppeid ei ole uuendatud.

Omaalgatuse tekkimisele mõjub soodustavalt ka see, kui elanikel on lisaks üldkoosolekutele võimalus kohtuda ja asju arutada mõnel muul ajal või teistel põhjustel, näiteks keldris raamatupidajale näitused teatades vms. Mobiliseerumisele mõjub positiivselt teiste samasuguste vajadustega elanike olemasolu ja omavaheline suhtlemine (ühevanused lapsed vms). Aga ka positiivsete eeskujude nõ. edulugude olemasolu ümbruskonnas.

(INT I) ...muidugi meil on selline kokkusaamise aeg ka, kui raamatupidaja tuleb keldrisse rahasid korjama või veenäitused võtma, et siis me ka kohtume majarahvaga, seal saab ühtteist arutada

(INT I) ...Ma ise nädalavahetusel käisin näiteks Veskimöldris jalutamas lapsega, noh et sa ikkagi lähed ja vaatad, et oo siin on niimoodi ja nad on mõelnud nii, et se jälle motiveerib võibolla teisi kortermaju ka pingutama, kui üks maja tehakse(...)tehakse niisuguseks teistsuguseid

(INT II) ... liivakasti tegi minu isa, liiva tõi meil teise lapse vanemad tõi liiva sisse, et me ikka niimoodi



Ühistu tegevusvorm on mõeldud toetama ning taastootma ka selliseid „väiksemaid” omaalgatuslikke püüdlusi oma elukeskkonna parandamiseks. Siiski ei ole inimestel tekkinud harjumust plaane ühiselt välja töötada ning ellu viia. Nad tegutsevad pigem üksi või kitsas ringis. Näib, et ühistu ei ole korteriomanike igapäevases mõtlemises aktiivne kategooria, millele tegevust planeerides toetuda.

(INT VII) ...vanemad inimesed on seal, ma näen, et nad tahavad seal kusagil istuda ja koos olla, siis nad toovad neid toole, siis mingisugused pätid lõhuvad need jälle öösel ära, siis nad on ehitanud sinna omale mingid, seal aia ääres nad istuvad

Mittekaasav ning juhikeskne organisatsioonikultuur ühistus hakkab majaelanike algatusi pigem pärssima, kuivõrd ta ohustab mugavat ning „sotsiaalselt säästlikku” asjade ajamise viisi majas ja kutsub esile autoriteetide vastuseisu. Kõige parem viis elanike huvi tõstmiseks ühistu tegemiste vastu oleks:

- 1) reeglite ning mänguruumi täpsustamine (millisel ajal, mida ja milleks tehakse)
- 2) ühiselt rollide sisus kokku leppimine, ka detailide täpsustamine (mida võib oodata esimehelt, mida oodatakse liikmelt jne)
- 3) ülesannete ning vastutuse delegeerimine laiemale seltskonnale (ka tavaliiikmetele oma väike ülesanne)
- 4) korraldada mingi kanal, mille vahendusel majaelanikud saaksid neutraalselt oma ettepanekuid ning tähelepanekuid esitada (ettepanekute raamat, e-kirjalist vms.)

Individaalintervjuudes esilekerkinud ühistegevuse takistused

Ühiselt tegutsemise takistustest kerkis peamiselt ühistu liikmetega läbiviidud individuaalintervjuudes teistest sagedamini esile kaks kategooriat: probleemid rahaga ning organisatsioonikultuuriga seotud probleemid. Lisaks neile takistab ühiselt tegutsemist ning samuti ka ühistu tegevust Seminari tänava piirkonna majades veel ekspertteabe puudus ja info kättesaadavuse probleemid ning muutuv elanike koosseis. Järgnevalt nendest probleemidest veidi lähemalt.

Intervjueeritavate poolt väljatoodud **probleemid rahaga** moodustavad küllaltki suure ning mitmekihilise kogumi. Selle kategooria põhisõnumiks on tõdemus, et inimestel on praegu rahaliselt kitsas ning laenuvõtmist, kui tõenäolist maksukoormuse kasvu kardetakse väga.



Rahaprobleemide hulka kuulub aga ka ühistu kohustus tegeleda võlgnikega. Pea igal ühistul on oma pikaajaline võlglane või võlglased. Mida väiksem on ühistu, seda valusamalt võla akumulatsioon selle tegevust mõjutab.

(INT II) ...nii palju kui ma praegu olen kuulnud siis paljud ütlevad kohe, et see aasta nad kindlasti ei taha, et majajärgi mingit laenu võtab, sest niigi on raske

(INT VIII) ...Et selle jaoks me peaksime laenu siis võtma, siis seda küll ei tahaks, me lihtsalt ei kannata enam seda ära.

Organisatsioonikultuuri probleemide hulka kuuluvad need hoiakud ning käitumismustrid, mis muudavad ühistu selle liikmeskonna jaoks ennekõike ebameeldiva pinget allikaks; mis juhi puhul ei arvesta tema piiratud jõuvarusid ning kokkuvõttes mõjutavad nii elamiskeskonna üldist atmosfääri kui ühistu tegutsemise efektiivsust. Probleemid algavad sellest peale, et ühiselu reeglid ei ole omavahel läbi räägitud ja kokku lepitud ning iseenesest need ei teki, ega toimi. Pikemaajalistel elanikel tekib vastutustunne ka ühispindade korrashoiu eest, enamik korteriomanikke aga oma korteriuksest kaugemale ei mõtle. Ei osata mõelda ühishuvid võtmes: ei tehniliste lahenduste, esteetika, ega toimivate suhete kontekstis. Tegevuses lähtutakse kitsalt oma erahuvidest, nende realiseerimiseks suudetakse heal juhul ka koostööd teha ning teisi sarnaseid mobiliseerida. Erasure kalduetakse defineerima hästi kitsalt - stiilis, et kui omal on lemmikloom, siis oskad selle vajadustega arvestada ja kui on X vanuses laps, siis märkad X vanuses laste vajadusi - aga edasine kipub käima juba üle jõu.

Ühistuliikmete hulgas on probleemiks (teadvustamata kujul) ka perspektiivne planeerimine. Pikemaajalises perspektiivis ei osata mõelda, piltlikult öeldes homse päeva osas plaane ei tehta. Aktiviseerutakse alles siis, kui konkreetne häda on käes. Organisatsioonikultuuri korrastamatuse tagajärjel on ühistutes varjult tekkimas kommunikatsiooniprobleemid. Need toituvad inimeste vähesest informeeritusest ja kaasamisest otsuste tegemise (nn vastuseisjad jt.). Juhatus on enda arvates eeltöö teinud ja soovib otsuste kiiret langetamist. Elanikud on aga olnud ettevalmistustest kõrvale jäetud ja sooviksid kogu protsessi, alternatiivide, seniste praktikate jms kohta rohkem infot. Vahel on asjad arenenud sellest veelgi kaugemale: ühes süvitsi uuritud majas ei pidanud juhatus ühistu liikmete informeerimist eelseisvatest otsustest kuigi oluliseks, leides pigem, et kui keegi soovib infot, peaks ta ise seda aktiivselt nõudma. Nende ühistus on tavaks

teavitada liikmeid üksnes vastuvõetud otsustest. See tekitab aga elanikes protesti ja kriitikat, mida juhatus omakorda tõlgendab rumalusena või pahatahtliku vastuseisuna.

(INT VII) ...kui keegi nõuab ja nad võivad alati seal juhatuse koosolekutel käia ja küsima ja selles mõttes, et meil on põhikirjas see sees, et keegi ei pea elama nii, et nad ei tea, mis toimub.

Üks mittetoimiva organisatsioonikultuuri takistustest ühistu tegevusele on ebaselged rollijaotused-ning ootused, näiteks selgeksrääkimata juhatuse liikme roll (esimees ootab abi ja toetust. Elanikud ootavad aga temalt kõige tegemist).

(INT I) ...inimesed on mugavad, selles mõttes, et nii hea on ju (selle inimese) kaela lükata, et las ikka mõtleb ja otsustab, et mis meie siin sekkume.

Ka analüüsis väljatulnud **ekspertteabe puuduse** kategooria on mitmekihiline. Ühistuliikmed ja eriti -juhid kurdavad teadmiste vajakajäämise üle, et otsustada millised remonditööd majas, missuguses järjekorras teha, kust hankida materjale, milliste lahendustega leppida ning kust leida tööde teostajaid. Teine selle kategooria probleemide kihistus aga hõlmab küsimust, kas ning kuidas on ühistud seni kasutanud kättesaadavat ekspertteavet, näiteks kutsunud valdkonna eksperte materjale või erinevaid tehnilisi lahendeid tutvustama vms. Selgub, et taolised kogemused ühistutel praktiliselt puuduvad. Väiksematel ühistutel ei ole võimalusi ekspertidele tasumiseks. Kuid ka suuremates ühistutes ei pakuta liikmetele otsuste formuleerimisel ekspertide abi ja nõuandeid, nad ei oska seda ka ise küsida-oodata. Need üksikud näited, mis toodi ekspertide kasutamisest kõnelesid pigem sellest, et eksperte ei kaasatud mitte ühistu liikmetele nõu andmiseks, vaid selleks, et põhjendada ja legitimeerida majarahvale juhatuse otsuseid ning valikuid.

(INT VII) ... mina ei tea ju isegi nendest materjalidest ja mina nägin ainult neid hinnapakumisi, mis olid ja kui siis me seal otsustasime ära, et millise me siis võtame, no ja siis see kisa tõusis, kui me selle alla välja panime, stendide peale, et noh mis materjalidega see ehitus seal toimuma hakkab ja siis me vaatasime, et mis me siis vastu sõdime, et ajame koosoleku kokku ja siis tuli see inimene sinna rääkima, et miks see materjal parem on kui teine ja sellega lõppes kõik.

Elanike muutuva koosseisu all peetakse silmas ühelt poolt üürikorterite ning üürnike osakaalu kasvamist majaelanike hulgas. Üürnikud tulevad majja elama ajutiselt, mõned vaid õige lühikeseks ajaks. Nad ei osale reeglina ühistu tegemistes, ega ole ka teadlikud ühistu liikmete võimalikest suusõnalistest kokkulepetest. Oma korterites elavad omanikud tajuvad neid enamasti probleemsetena: nad ei hooli omandist, naabritest jne.

(INT III) ...Siis nad sõidavad, meil olid seal peenrad, panime mingisuguseid lilli ja niimoodi, täna vaatasin, praegu just selle meie ühistu esindajaga rääkisime, nemad sõidavad juba poole peenra, juba sõidavad peenra pealekohe

Samas ei ole ühistu liikmed teadvustanud enestele, et korteriühistu võimuses on kehtestada üürileantavatele korteritele või üürnikele ka teatavaid piiranguid või reegleid, kooselu paremaks sujumiseks.

Teine elanike koosseisu muutumisest tulenev probleem puudutab ennekõike väiksemate korteritega majatüüpe. Väikeste korterite tõttu ei soovi sinna tänapäeval kolida aktiivsemad pereinimesed ning majade peamised elanikud ongi kas pensionärid või nooremapoolsed üürnikud. Mõlemad loevad raha. Ega ole huvitatud suurtest muudatustest ja investeringutest.

Ühistujuhtide rühmaintervjuudes esilekerkinud takistused

Kuigi mitmed ühistujuhtide rühmaintervjuudes välja toodud takistused on sarnased individuaalintervjuudes esitatuga, leidub ka olulisi täiendusi, mis aitavad paremini probleemide üldist olemust mõista. Ühistujuhtide intervjuude põhjal võib öelda, et Seminari tänava piirkonna ühistute tegemisi pärsivad täna ennekõike **rahapuudus, kompetentsi puudus, korteriomanike passiivsus, elanike mõtteviisi probleemid, küünarnukitunde puudumine otsuste tegemisel ning selgitustöö alatähtsustamine.**

Rahapuudus. Raha on liikvel praegu vähe ja paljud inimesed on ka väikeste hinnakõikumiste osas väga tundlikud. Laenu kardetakse ennekõike kogemuse puuduse, aga ka tõenäolise maksekoormuse tõusu tõttu. Need ühistud, kel laenukogemus olemus, tunduvad olevat selles osas rahulikamad. Laenuvõtmise kogemuse olemasolul on aga nendegi laenusummad väikesed: pigem 200-300 tuhat krooni, paaril juhul miljoni kanti. Pea kõikides ühistutes on kroonilised võlglased, kellega tegelemine on üksnes juhatuse õlul. Majanduskriisi ajal on pikaajalisi võlglasti juurde tulnud. Ühistu juhid hindavad, et umbes 1/3 on aktiivsed ja probleemivabad korteriomanikud, 1/3 on selliseid, kellega on

pidevalt tegemist ja veel 1/3 neid, kellel on kord nii kord naa. Enamik ühistutest majandab üksnes remondifondi rahadega, mida kogutakse alla 6 krooni ruutmeetri kohta.

Kompetentsi puudus. Plaanide ja otsuste tegemine on keeruline, nõuab erialaseid teadmisi. Neid aga ei saa juhatustel olla kõikides vajalikes valdkondades (soojus, elekter jne). Eraldi raha asjatundjate-ekspertide palkamiseks pole. Raske on otsustada, mida teha, mis järjekorras teha, mis oleks selle eest mõistlik tasu ja leida korraliku kvaliteediga töötajat. Sama kehtib ka ehituse omajärelvalve kohta - seda ei osata korraldada kvaliteedi tagamiseks.

Korteriomanike passiivsus. Esimehed kurdavad elanike passiivsuse üle, samas tuli intervjuudes välja, et nendes majades, kus tehakse rohkem pingutusi kvoorumi kokkusaamiseks on ka tulemused paremad. Vähemalt osaliselt on probleem ebaselgetes rollides ja oskamatuses suhelda ning kaasata. Korteriühistu ei ole niisugune loomulik koostus, mis iseenesest suudaks toimida.

Üldkoosoleku kvoorumi kokkusaamine tundub olevat suurem probleem suuremates majades - ehk siis viitab olukorrale, kus indiviid ei tunne oma osa protsessis ja on seetõttu sellest võõrandunud. Kuid samas tundub, et sellele probleemile ei otsita ka aktiivselt lahendust: näiteks, ei julgustata volitama esindajaid või ei kehtestata sanktsioone passiivsuse vähendamiseks.

Elanike mõtteviis. Ühistujuhtidele tundub, et paljud majaanikud ei oska mõelda oma korteriuksest kaugemale. Sülitatakse koridori, praht visatakse maha jne. Hooviala ja tänava piirkonna tasandist rääkimata. Nende piirkondade "kodustamine" nõuaks eraldi pühendumist ja tööd inimestega. „Meie” ja „oma maja” tunde puudumine näib olevat seotud üldise organisatsioonikultuuri vajakajäämistega, kus ei aita mitte käskude-keeldude kehtestamine, vaid senisest kaasavama organisatsiooni kujundamine.

Küünarnukitunde puudumine. Samuti osana organisatsioonikultuurilistest iseärasustest tunnevad ühistujuhid sageli, et neil ei ole oma meeskonda ja toetust ei majas, ega ka väljaspool seda. Nad tunnevad suurt vastutust, ega oska seda koormat tegelikult ühistu liikmete vahel mõnevõrra laiali jagada. Ka siin saaks linnavõim omalt poolt midagi ära teha -näiteks koolitus-tunnustusürituste raames.



Selgitustöö alatähtsustamine. Ühistute juhid ei oska hinnata selgitustöö vajalikkust majaanike hulgast. Paraku eeldab paljude otsuste vastuvõtmine ja tööde tegemine korteriomaniikele ka olukorra ning võimaluste selgitamist. Seda peetakse aga ülearuseks või tüütuks ning ebameeldivaks lisakohustuseks, millest püütakse hoiduda. Ka ei ole kutsutud seda tegema majaväliseid eksperte.

Sama asi kehtib arutelude osas - ka nendest püütakse võimalusel hoiduda, kuna lähevad emotsionaalseks, mitteratsionaalseks ning arenevad teemast kaugele. Seegi kõneleb ühistuliikmetesse kogunenud varjatud pingetest ning kahtlustest. Vahel tuleneb liigne emotsionaalsus või närvilisus ka ebakindlusest selgeksrääkimata rollide ees - ei tajuta, mis ja millal ning mismoodi oleks sobilik ja ootuspärane käitumine. Samas olid tekstis ka positiivsed näited selle kohta, kui mingi töö vajas tõesti kiiret tegemist ja seda elanikele põhjalikumalt lahti seletati, tulid inimesed sellega kaasa ning kardetud vastuseisu ei tekkinudki.

Kolmanda osa kokkuvõtteks

Enamik Seminari tänava piirkonna uuringus osalenud ühistutest on tegutsenud alla kümne aasta - seega on nad noored ja väheste kogemustega organisatsioonid. Samuti on ühistute organisatsioonikultuur kujunenud võrdlemisi spontaanselt, ilma eriliste kokkulepete ning eesmärgiseadeta, paljudelgi on põhikirjaks internetist kättesaadav näidis-tüüpõhikiri. See tähendab, et on jäänud välja töötamata ning kokku leppimata demokraatlik organisatsioonikultuur. Selle asemel toimib spontaanse arengu ja juhikeskseks kujunenud juhtimiskultuuri tulemusel tekkinud ja tänaseks juba igapäevaste praktikate poolt toetatav ning taastoodetav niinimetatud sotsiaalne säästurežiim. Kõikjal intervjuudes on näha selle ühistute jätkusuutlikkust pärssiva säästurežiimi tagajärgi: üha passiivsemaks muutuvad liikmed, väsinud juhid ning kasvavad pinged. Lisaks inimestevahelistele suhetele mõjutab see ka ühistu tegutsemisvalmidust ning efektiivsust: kvoorumi kokkusaamine muutub keerulisemaks, otsuseid tehakse üha kitsamas ringis, ühistuliikmete potentsiaal jäetakse rakendamata ja oma osalust tunnetamata ei soovi keegi maksude tõstmist.

Suuremahuliste renoveerimiskavade elluviimine seab taolise organisatsioonikultuuriga ühistud veelgi pingelisemasse olukorda. Seda aitaks leevendada mõnedele lihtsatele detailidele tähelepanu juhtimine ühistujuhtide hulgast, et muuta organisatsiooni juhtimist ning tegutsemist liikmeid senisest enam kaasavamaks. Ehk kõige olulisemad märksõnad



sellest, missuguses suunas liikuda on: parema informeerituse vajadus ja läbi avalike arutelude ühiste seisukohtade kujundamise vajadus.

Ühistu liikmete teavitamisele tuleb pöörata senisest oluliselt suuremat tähelepanu. Võimaluse korral võib selleks kasutada ka tänapäevaseid sidevahendeid või siis traditsioonilisemat kirjalikku informeerimist (e-post või kirjad postkasti) või ka korraldada infokoosolekuid, kus eesmärgiks ei ole mitte otsustamine, vaid infovahetus, protsessi tagasiside ja arvamuste kujundamine. Ühised seisukohad kujunevad arutelu käigus. Vajadusele enama informatsiooni ning seisukohti kujundava arutelu järele on tekstides korduvalt viidatud. Aruteludeks ettenähtud koht ning vorm - ühistu üldkoosolek ei suuda üksi neid funktsioone täita. Pigem näitab praktika, et üldkoosolekuid korraldatakse harva (1 kord aastas) ja selleks, et kiirelt ning korraga mitu vastutusrikast otsust formaalselt vastu võtta. Ühistu liikmetele serveeritakse juba suhteliselt valimis otsuse-eelnõu või mõned variandid ning neilt oodatakse võimalikult valutut otsuse vormistamist. Seda, et argumenteerimisest ja refleksioonist jääb vajaka, näitavad ka arvukad juhatuse liikmetele pärast koosolekuid tehtavad telefonikõned ning muud individuaalsed lähenemised stiilis “nööbist kinni”.

Veel vajavad nii ühistujuhid, kui liikmed häid eeskujusid. Eeskujud on olulised mõtte- ning käitumisviisi mõjutajad, aidates luua paremat organisatsioonikultuuri. Ent positiivsed eeskujud aitavad muuta hõlpsamaks ka valikute tegemist renoveerimis- ning ehitusvaldkonnas. Inimestel on vähe kogemusi kaasaegsete materjalide kasutamisest. Nii võetakse õppust ja eeskujut üksteiselt - ka majasiseselt on, näiteks majaelanikud, kes üksteisega läbi käivad alati kasutama sarnaseid materjale ja renoveerimisviise. Seega võib säästlikule ja tervislikku elukeskkonda väärtustavale renoveerimisele hüppeliselt kaasa aidata esimeste reaalse eeskujude valmimine piirkonnas.

Konkreetsed soovitused ühistute töö ja organisatsiooni toimimise tõhustamiseks esitatakse koos teiste ettepanekutega viienda-kokkuvõtva osa lõpus.

4.5. IV osa: Seminari tänavaruum Rakvere linnaruumis: linlaste kogemused ja ootused



Rakvere linnavalitsuse initsiatiiv projekteerida ja kujundada ümber erinevat tüüpi ja erinevaid välisruumilisi võimalusi pakkuvate elamutega ääristatud Seminari tänav ning muuta see funktsionaalselt mitmekülgseks ja kättesaadavaks avaliku ruumi osaks, on rutiinne murdev linnpoliitiline samm. Selline Eesti linnade kontekstis uudne kontseptuaalne lähenemine, mida ideeotsingute faasis kroonis arhitektuurivõistlus (hõlmates ka kortermajade rekonstrueerimislahendusi), on tuntud võtte Euroopa tiheda asustusega linnakeskkonna kvaliteedi ja seega elanike heaolu tõstmisel oma naabruskonna elamisruumis. Näiteks hiigelavaral Richard-Lenoir'i bulvaril Pariisis, millest kaasajal on saanud erinevate elanikkonnagruppide huve ja vajadusi rahuldada püüdev avalik tsoneeritud tänavaruum, võib samaaegselt kohata nii petangi mängivaid vanemapoolseid sõpruskondi kui noori emasid lastega ning, kus tegevustele vastavale maastikukujundusele - liivaplatsid, mänguväljakud - pakuvad vahepause kliimasse sobivad pargihaljastused. Või teine näide Pariisi elukeskkonnast, kus pargitud autodest ummistatud vanemad kitsad tänavad on muudetud haljastatud jalgsi liikumise alaks (sh juurdepääs olemas igat liiki päästeautodele), mis õdusat atmosfääri luues ja turvatunnet suurendades, laiendavad koduna identifitseeritavat elamisruumi suurte kortermajade keskkonnas.

Ruum on suhteline mõiste nii selle loomise/moodustumise kui mõju poolest kasutamisele, sest võimaldades tegevust, esindab ruum ka tegevusvälja, mistõttu seab fookusesse tegutsejate tahte, tavad ja teadmised, mis sisuliselt ruumi kujundavad; seda nii individuaalsete kui institutsionaalsete tegutsejate tasandil. On levinud ja suhteliselt kinnistunud (ja kindlasti ühekülgne) arusaam, et ruum kujundab käitumist, võimaldades või piirates teatud tegevusi omavahel suhestuvate objektide keskkonnas (hooned, pargid, teed jm). Ent ruum, ja antud juhul linna elamisruum, omandab tähenduse üksnes läbi selle tajumise elamiskogemuses. Inimesed mõtestavad ruumi ja tegutsevad ruumis ning kujundavad (teadlikult või mitteteadlikult) oma elamisruumi erineval viisil tulenevalt nende erinevast elu- ja perekonnafaasist, vanusest, sotsiaalsest positsioonist, isiklikust kogemusest kõige erinevatel tegevusväljadel.

Nende erinevate suhestumiste taustal võib ka Seminari piirkonna tänavaruumi käsitleda kui erinevates kujutlustes konstrueeritud ruumide kogumit, millele Rakvere linnavalitsus käesolevas linnaarengufaasis multifunktsionaalset ruumilahendust otsib. Institutsionaalse strateegia rakendamise kaudu sekkumine linnaruumi loomisesse on antud etapil igati tervitatav, eriti mõeldes kõnealuse ruumi kasutamata potentsiaalile, aga ka kui kompensatsioonimehhanismile leevendamaks elanike käsutuses olevate privaatsete (korter)



ja poolprivaatsete ruumide (maja ja vahetu ümbrus) piiratust. Täna kasutamata potentsiaalina käsitletav Seminari piirkonna avalik tänavaruum on märk varasemast linna- ja eluasemepoliitilisest mõtlemisviisist ehk ruumi kontseptualiseerimisest sootuks erinevas ühiskondlikus situatsioonis, mille materialiseerunud ideoloogilisest pärandist praegune rekonstrueerimiskava paratamatult lähtub. Võiks märkida, et tegemist on loova suhestumisega linna elamisruumi arendamise, mis on seotud ka institutsionaalsete kohustusega (omavalitsuse poliitilise huviga) tagada kvaliteetne elukeskkond. Samas, nagu on näidanud mitmed rahvusvahelised uuringud, tagab elamisruumi füüsiline ümberkujundamine kvalitatiivse muutuse üksnes koos elanike hoiakulise käitumise muutusega. Elamisruumi kvaliteet kujuneb just selliseks nagu ta antud ajas esineb või tajumusele avaneb läbi kasutajate tegevuse, mistõttu kaugelki mitte kõik head kontseptuaalsed ruumilahendused ei realiseeru. Seda enam, et Seminari tänava ruumiprogramm oma võimalustega kujutab endast radikaalset keskkonnamuudatust, mis küll erinevalt kortermajade rekonstrueerimisest elanikelt individuaalseid rahalisi investeeringuid ei nõua kuid eeldab muutust harjumuspärases käitumises: elamiskogemuses kujunenud harjumus ruumi spetsiifilisel viisil kasutada on arvestatava mõjuga muudatuste vastuvõtmisele, nende realiseerumisele elanike igapäevärütmides ja lõppkokkuvõttes ruumi kujunemisele.

Eelarvamused

Seminari tänavaruumi ümberkujundamise mõte pole intervjueritutele päriselt uudne, aga mitte ka tuttav või detailideni arusaadav. Tundub, et tegemist on valdava alainformeeritusega, mis osutab, ühelt poolt, elanike levinud passiivsele suhtumisele küsimustesse, mis ei puuduta vahetult isiklikku vara või privaatset ruumi ja teisalt väga keerulisele inimeste kaasamisprotsessile avalikesse aruteludesse. On tõenäoline, et vähene osalus sellistes aktsioonides tuleneb ka nn valmisprodukti pakkumise tavast, kus inimeste osalemine ideede genereerimise ja otsuste tegemise etappidel ei olegi eeldatav. Selline varasem kogemus pärsib aktiivset hoiakut ka juhtumil, kui selleks reaalne võimalus avaneb.

Samas näitab Seminari tänava uuring, et küsimused teema kohta - Seminari tänava ja linna kohta tervikuna - ei jäta peale lühikest intervjuu käigus antud selgitust kedagi intervjueritud elanikest sugugi ükskõikseks.

(INT V) See on positiivne kui ikka tehakse. Aga mida nad siis teha tahavad?



(INT VI) Noh, see on teretulnud asi, jah muidugi kui on tead, seal on terve see vahe, kahe tänava vahe, see on täiesti kasutamata ala, seal käiakse ainult koeri jalutamas, aga kui sinna on hea projekt ja mõeldud midagi huvitavat välja, siis tuleb kätt tõsta, ma ei oska praegu öelda, kui ma ei ole veel näinud teda.

Inimesed tunnevad oma väikelinna ja Seminari tänava piirkonda. Varasemal või praegusel eluperioodil igapäevases (rutiinses) ruumikasutuses kujunenud arvamus elukeskkonnast kajastub tugeva foonina hinnangutes ja psühholoogilises valmisolekus kujutleda kavandatavaid muutusi.

(INT III) No siis ma käisingi Mitšurini tänavalt, no see oli kui esimene töökoht oli (...) Mitšurini vasakul poolel, Rägavere lõpu poole, mitte päris (...) seal ma käisin seitse aastat iga päev, sinna ja tagasi ja just mööda seda Mitšurini tänavat. Seminari, jaa, see oli Mitšurini tänav ja siis kui kevadel seal oli väga palju sireleid, õitses, vaikne ja väga ilus tänav oli, no siis ei olnud seda kahepoolset liiklust, siis oli keset üks-üks kitsas tee (.) ja siis muru (...) vot niimoodi (...) ma arvan, ta nii lai siiski ei ole, et seal midagi saab kasutada...

(INT IV) ... aga ma ei kujuta ette kuhu nad selle pargi teevad siis? On kõnnitee, siin on autoteed...kaks (...) kahtepidi asfalt ja siis üks väike mururiba sealt, sinna niiväga parki ei anna teha ju. Vot seda oleks huvitav näha

Huvi oma Seminari tänava arendamise vastu on ilmselge, küll aga kantud tugevast umbusust muudatuste võimalikkuse suhtes. Umbusk on seotud kriitiliste hoiakutega, mis on tekkinud pikaajalises elamispraktikas Seminari tänava piirkonnas ning mis on suunatud eelkõige **liiklusega** seotud asjaoludele nagu **ohutuse, õhusaaste, müra, sesoonsete harrastustega seotud probleemidele**, mis kulmineeruvad suveperioodil (mootorrattasõit).

(INT III) ... kui ma lähen parki, ma tean, et ma istun, siis ma istun rahulikult (...) seal hästi armastavad need mootorratturiga poisid, nad sõidavad nii, et ajast kohe läbi läheb, mis see istumine (...)

Olenevalt elumaja paiknemisest Seminari tänava piirkonnas on liiklusega seotud probleemid vähem või rohkem intensiivsemalt tunnetatud. Näiteks **bussipeatuse paiknemisest vahetult elumajade ees** on tingitud ebamugavus- ja ohutunne lähiümbruses

ning soosib koos teiste elamisruumis tunnetatud puudustega (näit. õueala ebaturvalisus) elukohavahetuse kaalumist.

(INT I) Seminari tänava häda, mis meil akna alt läbi läheb on autotee eks-ju, bussipeatus, mis ausalt öelda ma teeksin kohe kriitikat, mis tegelikult meile üldse ei meeldinud, et sinna toodi bussiliiklus, liinibussiliiklus. See oli ka täiesti üllatusena meile, järsku oli peatus sisuliselt akna all ja meie rõdu on, me oleme esimesel korrusel ka, jääbki täiesti nagu sinna tänava peale kohe. Eks need olid ka põhjused, miks me oma majja tahame ära minna (...) et tal [lapsel] oleks turvaline olla oma hoovis. Just ja no seal on ju ka välisuks on suunaga otse tänavale meil, et jookseb sul..ta võib joosta kohe sisuliselt auto tee peale.

Nii mõnigi piirkonnast lahkumist planeerivatest või juba otsuse teinutest on üldiselt aktiivse hoiakuga, teadmistega, oma keskkonnast hoolivad ja ühisruumi arendamisse majas ja selle ümbruses oma panuse andnud elanikud. Nende lahkumine tähendab arvestatava ressursi kaotamist kollektiivses suutlikkuses muutustega kohanemisel.

Läbivaks teemaks, mis takistab elanikel uskumast Seminari tänava projekti edukusse ehk siis avaliku ruumi kvaliteedi paremaks muutmise võimalikkusesse on **lemmikloomapidamine** kortermajades ja sellega tekitatav avaliku ruumi reostus. Lemmikloomi pidavate inimeste meelevaldsust ühisruumi kasutamisel seostatakse nii käitumiskultuuri puudumisega kui institutsionaalse korraldamatusega - **reeglite, märgistatud alade ja prügikastide puudumisega linnas üldse**. Erinevad üksikute elanike algatused selle olukorra parandamiseks pole samuti tulemuslikud olnud.

(INT II) Seminari tn Ma ei kujuta ette, meil on neid toakoeri muidugi ka päris paljudel, nii nagu noh, et siin näha on, et ikkagi jalutavad seal, meil endalgi majas on inimestel..meil on majas kokku viis koera viieteist korteri peale, etmeil on siin päris palju riidu ka olnud, et mina olen ikka see, kes ikka olen alati kirjutanud ikka kirju uste peale, et maja ümbruses olev haljasala ei ole mõeldud koerte pissitamiseks ja kakatamiseks, et meil on ikkagi lapsed, kes tahaksid mängida maja taga (...) meil plaan see aiakene ka ette panna, et sinna ei saa kõik sisse.....noh mis näiteks, mis näiteks on see...linnas üleüldiselt, mitte ainult Seminari tänav ei ole see.

(INT VII) Meil puudub tegelikult väga palju prügikaste. (...) kogu-aeg kisendavad oma prügi sorteerimisega (...) tegelikult ei ole see nagu lõpuni mõeldud, aga ma usun, et kui selle peale oleks lõpuni mõeldud, siis ka koeraomanikud võtaksid seda kuulda.

Nagu näeme positsioneerivad elanikud oma elamisruumile hinnanguid andes end aktiivselt oma naabrite, aga ka omavalitsuse tegevuse suhtes. Kujutlusena võimalikust kvaliteedist konkretiseerub elamisruum oma füüsilises olemuses (majad, õuealad, tänavad, teised linna piirkonnad) läbi tegevuste ja sotsiaalsete suhete ning neile antud väärtuspõhiste hinnangute. Eelarvamustest laetu kriitilistes hoiakutes elukeskkonna parandamise võimaluste suhtes Seminari tänava piirkonnas, tuleb selgelt esile, et inimestele läheb nende lähinaabruskonna ja linna avaliku ruumi üldine kvaliteet korda. Seda enam tõstatub vajadus oma soove ja ootusi kommunikeerida nii naabritele kui linnavalitsusele.

Mitte just otseselt artikuleeritud, aga ilmse vihjega leitakse, et avaliku ruumi kujundamine, sisustamine ja korrastamine on linnavalitsuse ülesanne. Ilmne on ka usk pigem praeguses kui eelmises süsteemis tegutsenud linnavalitsustesse.

(INT VIII) Siin meil üle tänava on ju ka see mänguplats tehtud eks ole, millegipärast (...) lammutati siin see liumägi ära (...) [läks katki] No vaat, pangu siis uus nüüd, on ju uued ja paremad!

(INT VI) Ma sõidan sealt mööda ja alati ronib seal, nende võrkude peal ja mis on, need ronimisvõrgud,

lapsi on palju. Meie maja noored emadki viivad omasid sinna, et kus sa poiss lähed, ma lähen mänguväljakule, vot niisugune kurss on neil. Neid võiks olla küll jah, niisamuti see staadioni tagune või kusagilt see veesilma ümbrus see võiks olla, selle kohta vist mingi projekt on ka (..) annaks teha sinna midagi veekogu ja ümbrus ilusamaks, see jäi poolleli nõukogude ajal, ekskavaator ei saanud tast jagu, nüüd on teised masinad ja nüüd saaks selle tagumise osa ka ja siis saaks nagu saare teha, küll nad ükskord teevad selle.

Linnavalitsuselt oodatakse institutsionaalset sekkumist linlaste käitumisega seotud probleemidesse. Läbi erinevate regulatsioonide, milles kehastuksid ja pikemas perspektiivis ehk ka kehtestuksid mõned ununenud (või osale elanikkonnast senitundmatud) väärtused inimeste käitumistavades, loodetakse tõsta elukvaliteeti ka Seminari tänava elamisruumis. Ühistutes, mis võiksid ja peaksid andma suhtlusvõimaluse, pole

naabritevaheline interaktsioon, veel vähem läbirääkimised veel tavana juurdunud ning on pigem takerdunud elanike eluaseme-investeeringutega seotud majanduslikesse muredesse. Seminari tänava arenduskava realiseerumine soodustaks samastumist elamisruumiga laiemalt naabruskonnas ning oleks positiivse tagasimõjuga ka inimeste käitumisele oma korterelamu tasandil. Olukorras, kus puudub pikaajaline keskkonnahoidlik elanike algatusele tuginev kogemus, tuleb seda julgustada ja institutsionaalseid meetmeid kasutades võimalusena tutvustada, millena Seminari tänavaruumi ümberkujundamise algatust osana suuremast rekonstrueerimiskavast võibki kvalifitseerida.

Eelistused

Erinevat laadi kogemustel nii vahetu kasutajana kui vaatljana on oluline roll nii uute ideede vastuvõtmisel kui aktiivsel kaasamõtlemlisel. Kui negatiivsed kogemused blokeerivad kujutlusvõimet, siis positiivsed kogemused pigem ergutavad osalemist tuleviku visioneerimisel. Vestlustes Seminari tänava piirkonna elanikega järgnes umbusu-faasile kohati ideaali piiril fantaasiamäng võimalikest ümberkujundustest. Intervjueeritud osutasid ka välismaal kogetud avaliku ruumi kvaliteedile, mille eeskujul nad näeksid ka oma naabruskonna ümberkujundamist.

(INT VII) Et selliseid istumiskohti, vahest ma mõtlen, et läheks välja, noh, kas või sõbrannaga juttu rääkima, kuna sa elad suures majas eks-ole, ei ole ju minna õue kusagile, vahest mõtlen, et oleks mingid sellised kohad, et lihtsalt räägiks juttu õues, et ilus ilm on eks-ju, meil on suvila ka, me oleme nagu linna palju ära, aga vahest ikka keegi tuleb külla ja niimoodi, et mänguväljakule ei lähe ju sinna, seal ei ole ka tegelikult nagu istuda, ronima ei lähe, vahest ma olen mõelnud, et midagi nagu sellist võiks küll olla. Soomes kui ma vahepeal elasin, et siis mulle ka meeldis, et seal läksidki välja ja olid ja rääkisid juttu ja selline mõnus, et kogu-aeg oli nagu kusagile istuda ja ma ei tea, seal oli hästi palju, meil oli ka nagu rohelist sellist ja siis ma alati mõtlesin, et kui ma korteris elan ja mul pole tegelikult nagu väljas istumise kohta, siis võiks ju olla nagu mingi väljas istumise kohta ka nagu suurtele inimestele, et sellest me küll nagu oleme puudust tundnud.

(INT III) No mina mõtleksin, et ma ei paneks suurt, noh, pikka kasvu puud, aga mingisugused dekoratiiv ... ilusad, (..) noh, niisugused nagu pargis ja hoolitsetud, siin vahest näitavad, mulle hästi meeldib, mitte kuskil vist nii ei ole ilusti nagu Saksamaal, kui näitavad seal Saksamaal, kui hoolitsetud mõni põõsakene on lõigatud nagu soeng naistel on

tehtud, vot midagi niisugust võiks olla ja pingid ja siis mõni lillekese kuskil natukene ja, aga jalutamiseks kindlasti.

Tavapärased ootused hõlmavad **mängukohtade/väljakute** rajamist erinevas vanuses lastele. Mängukohtade olemasolu võimaldab mitte üksnes säästa väikelaste vanemate aega ja energiat vaid kontrollida ka varases teismeliseeas laste käitumist:

(INT VII) mänguväljak on ikka täiesti A ja O, see on koht kuhu nad kogu- aeg kogunevad (...) noortele võiks ikka nagu rohkem asju olla, et seal on nii palju maju ümberringi ja keegi ju ei taha, et siia linnapeale kondama lähleksid, et neil oleks seal ümbruskonnas nagu tegevust

Igas vanuses elanikud soovivad, et nende lähinaabruses oleks **istumiskohti** kokkusaamisteks, jutuajamisteks, puhkamiseks, samuti **jalutus- ja jalgrattaradu ning eraldatud tsoon koerte jalutamiseks**, mis oleks ühtlasi varustatud ka spetsiaalsete **prügikastidega**.

(INT I) No kindlasti ratastega..jalgrattateid, mis on Rakvere linna miinus muidugi, väga tugev miinus. Ei ole (...) näiteks väikestel jalgrattaga sõita, suur saab veel oma autotee peal sõidetud aga just väikestel lastel eks-ju

Domineerib soovkujutus **maastikukujundusest ja haljastusest**, mis võiks luua **looduslähedase keskkonna** vastukaaluks linna suurelamute keskkonnale. Julgematest mõtetest tuleb ka soovitus **kohviku** rajamiseks:

(INT VI) kui seal tühje kohti (...) võib ka mõne kohviku sinna panna ülesse ja see ei ole paha. Jalakäijaid on seal tänaval küll (...) Nii, et kui arendus tuleb ja hea arendus, siis mina olen poolt.

Seminari tänava ümberkujundamise õnnestumine oleneb intervjueeritud elanike arvates suurel määral **liiklusskeemi muutmisest** (liikluse vähendamisest või kaotamisest), mis peaks olema teostatav tänu linna väikesele mastaabile, piirkonna soodsale asukohale ja sellest tulenevalt erinevate teenuste heale kättesaadavusele.

(INT VII) Rakveres ei ole midagi liiga kaugel.



(INT- VI) enam paremat kohta ei saa olla, lastel oli üle tee kooli minna, arstiabi oli kõrval, bussijaam oli teisel pool, kauplused on ümberringi, enam paremat asukohta ei ole kui see

Elanike valdavaks sooviks Seminari tänava avaliku ruumi ümberkujundamisel näib lisaks mitmesugustele praktilistele ja funktsionaalsetele vajadustele rahuldamisele olevat meeldiva, rahuliku ja turvalise **üldise atmosfääri tekitamine**, mille oluliseks komponendiks on keskkonna **esteetiline kvaliteet**. Viimane seostub intervjuudes küll rohkem korrastatuse ja puhtuse mõistetega kui linnakujunduse mõistega (ühel juhul siiski osutatakse professionaalele arhitektuursele lähenemisele), kuid on kantud ilmsest soovist saavutada oma elukeskkonnas **visuaalselt tajutav kvalitatiivne muutus**.

Kui individuaalintervjuudes seostati Seminari tänava projekti esteetilise ja funktsionaalse ümberkujundamisega pigem avaliku ruumi tasandil ('promenaad'), siis **ühistute juhtide fookusgrupis**, kus ka vahetult ideekavanditega tutvuti, arutleti **projekti üle terviklahenduste** tasandil.

Eriolist tähelepanu pälvisid **elumajade moderniseerimisprojektid**, mida identifitseeritakse nii osana avalikust ruumist kui seda ruumi kujundava aspektina. Ühistujuhid oskavad hinnata arhitektuursete esteetiliste vormilahenduste olulisust **elupiirkonna ja linna mainekuvandi konstrueerimises**. Samas vajavad nad lisaselgitusi tehniliste lahenduste osas, mida peaks andma linnaarhitektid:

Noh klaasi muidugi. Mina ei tea, näiteks noh, kui see arhitekti ma kuulasin, siis nagu, et tõstab välja selle esiseina. Mina ei kujuta ette, meil on see// kuidas vanasti öeldi - Tartu maja, kus tõsteti terve see tuba korraga// kuidas siis, kas seal on võimalik siis lõigata ära nüüd üks osa sellest ja panna siis see klaas. Mina natuke jäi siuke väga kahtlane tunne. # Kandvad seinad ... Kas see on nagu reaalne, võimalik, jah?

Samas ei peeta projektide realiseerumist lähiajal tõenäoliseks seoses **elanike madala maksujõulisuse ja investeerimissuutlikkusega, nõrga uuendusmeelsuse** (pigem vanade rõdukastide ülevärvimine kui uued 'kasutuskõlbmatud' klaasrõdud) ja kohati jätkuvalt **enesekesksete hoiakutega**, mis ei luba näha oma privaatset ruumi (korterit) ja kinnisvaraväärtust vastastikusel seoses elamisruumi teiste tasanditega. Tuginedes oma kogemusele ühistute tegevuses näevad juhid eluasemevaldkonna praktikutena Seminari

täna elumajade rekonstrueerimisprojekti võimalust nii **individuaalses omandis oleva kinnisvaraväärtuse tõstmiseks** kui linna maine tugevdamiseks üldisemalt, mida kahetsusväärset ei toeta elanike mõtteviis. Seetõttu prognoosivad skeptilisemad paremal juhul poolikute lahenduste võimalust. Optimistlikumad loodavad, et elanike reaktsioonid uuendustele kanaliseeruvad pakutud ideedega harjudes positiivseks hoiakuteks:

Väga ilus ju tegelikult. Et ma arvan, et siin on täpselt sama suhtumine ka elanike poolt. Et kui keegi algul vaatabki vähe viltu, et vähe imelik [nagu keskväljaku juhtumil]. Siis ma arvan, et ta harjub selle uue asjaga ära ja talle lõppkokkuvõttes meeldib ikkagi.

Ühistujuhid, kes ilmselt valdavad kõige detailsemat informatsiooni elanike kohta oma haldusalas ning tunnevad keerulisi situatsioone selle vanuseliselt ja etniliselt kirju kontingendi mobiliseerimisel oma kortermaja korrastamisele, väljendavad Seminari tänava avaliku ruumi projekti realiseerumise korral muret selle ala turvalisuse kindlustamise pärast ning eeldavad, et linnavalitsus hoolitseb elektroonilise ja mehitud valvesüsteemi rajamise eest.

Kapital

Seminari tänava ümberkujunduskava realiseerumine kompenseeriks avaliku ruumina oluliselt neid puudusi, mis kaasnevad kortermajade poolprivaatse hoovi/õueala kunagiste planeeringutega ja ajas toimunud muutustega keskkonnas, nagu ka inimeste eelistustes, käitumises, vajadustes.

(INT III) ... kui me näitkeks teeme mingisugune ümbrus endale (...) kus nad käivad... terve pool linna käib, polikliinik on sealsamas, kool on sealsamas (...) siis sinna suure haiglasse lähevad ka meie hoovist mööda ja niisugust tunnet meil ei ole ja kui ma vahest lähen niimoodi vaatan, ise kadestan, nii ilusti maja ma tean, et seal ei käi keegi võõrad, see on lihtsalt, vot, nende hoov, eks ole, aga me oleme nagu seal külalised (...) Paned pesu, tähendab, tunnistajate juures, sa võtad pesu maha, tunnistajate [juuresolekul] (...) meil oli varem aed (...) nüüd see aed on murtud, ühesõnaga lammutatud (...) seal oli õunapuud ja nüüd käivad läbi meie hoovi, läbi muru, läbi seda aeda ja lähevad ka sinna kuskile, täiesti läbikäidav koht, nii et meie ei saa mitte midagi muuta (..) kahjuks (..) ta on niisuguses (..) niisuguses kohas.



Kõik see, mida elanikud omaalgatuslikult või ühistute või linna initsiatiivil on püüdnud ette võtta oma majade lähiümbruse korrastamiseks, funktsionaalse kasutuse määratlemiseks ja turvalisuse või esteetika või osalisegi privaatsuse loomiseks, ei suuda rahuldada tegelikke erinevas vanuses ja erinevate huvide ja vajadustega elanikegruppide vajadusi.

(INT VII) Seal maja juures ka on, ma näen, et need vanemad inimesed on seal, ma näen, et nad tahavad seal kusagil istuda ja koos olla, siis nad toovad neid toole, siis mingisugused pätid lõhuvad need jälle öösel ära, siis nad on ehitanud sinna omale mingid, seal aia ääres nad istuvad, noh see väike mururiba, mis neile siis on sinna jäetud, et tegelikult nad tahavad, et seal ei olegi ainult see, et noored tahavad, seal elavad ju vanemad inimesed ju täpselt samamoodi, sa ela vanana seal korteris eks ju, et sul ei ole mitte midagi ja kuhugile minna suvel eks ju.

Seminari tänava lineaarpargi teostumine vähendaks nii õuealade koormust kui olemasolevate teiste linna avalikus kasutuses olevate ruumide ülekoormust, kuhu inimesed suunduvad seoses tingimuste puudumisega oma lähinaabruskonnas.

Linnaruumi arendus Seminaril tänaval oleks ühtlasi investeering **sotsiaalse** (kõikidele elanikele võimalused elamisruumi kasutamiseks oma naabruskonnas), **kultuurilise** (elamisruumi väärtustamine) ja **majandusliku** (ressursse säästev elamisruumi kasutus) **kapitali loomiseks**, millel ei puudu ka oluline **sümboliline mõõde** positiivse identiteedi näol nii elanike kui linna jaoks.

Identiteet

Mida kõrgemad on hinnangud elamisruumi kvaliteedile poolprivaatses majaümbruses või avalikus ruumis naabruskonnas ja linna eri paigus, st et tegelikkus vastab elaniku eelistustele/ootustele, seda suurem on tõenäosus, et elanikel tekib neil ruumi tasandil kodutunne. Koduna identifitseeritav ruum on üldjuhul märk heaolu- ja kindlustundest, millele antud uuringus on mitmeid viiteid Rakvere linnale laiema avaliku ruumi tasandil (... terves Rakveres on kodutunne, ausalt öeldes ...) ning, mis tundub inspireerivat elanikke Seminaril tänava ümberkujundamise teemadel arutledes. Niisiis, mitte üksnes reisidel vaid ka oma linnas kogetu ergutab mõtlema oma piirkonna elukvaliteedi tõstmise võimalustest. Näiteks intervjuust intervjuusse kordunud 'roheline' - 'looduse' motiiv, mida nähakse ühe

olulise elemendina uuenenud Seminari tänava avalikus ruumiprogrammis, seostub hinnatud ja sageli külastatavate linna piirkondadega - Vallimägi, tammik, kirikupark, teatripark - ning seal tajutud rahuliku, esteetilist naudingut pakkuva atmosfääriga.

Linnaruumi tajutakse väga konkreetselt igapäevases elamispraktikas, milles teatud **suhted ja objektid omandavad sümbolilise tähenduse** ning millel on oluline seos linlaste identiteedi konstrueerimisega. Viimastel aastatel Rakvere avalikus ruumis toimunud muutused, eriti linna keskväljaku - endise räämas turuplatsi - rekonstrueerimine on intervjueritute seas kõrgelt hinnatud ning positiivselt mõjutanud enesehinnangut.

(INT I) keskväljak, ma tulen ka siia suvel ja istun siin pingi peal ja vaatan purskkaevusid ja lihtsalt istun seal.

(INT VIII) Me oleme väga uhked mõlemad selle Rakvere keskväljaku üle . Algul oli natuke, meile kui vanematele inimestele, oli natuke nagu noh liiga võib-olla moderne see asi (...) võib-olla see mullavall natukene häiris ainukesena (...) vaatasin ühel päeval oli see mullavall väiksemaks madalamaks võeti ja siis noh nüüd vaatan, et noh et ta täiesti sobib, et muidu nagu ei olekski rohelist seal. Ta nagu tasakaalustab kuidagi ära seal selle väljaku, muidu on see kivine väljak (...) meil on palju pilte tehtud väljakust (...) poeg (...) tegi ühe väga ilusa pildi tegi sealt, sai albumisse pandud. Isegi Tallinna tuttav (...) tuli siia peale seda kui väljak valmis sai ja ütles (...), et issand kui ilusaks Rakvere on läind, et Tallinnast ei saa arugi, ta on suur ja lai, aga Rakvere on nii kompaktne ja keskväljak ja terve see kant (...) Meil oli kohe nii mõnus seda kuulda, nagu oleks ise aidand seda teha.

Rakvere linnavalitsuse avaliku ruumi uuendus- ja rekonstrueerimisalgatused on pärvinud intervjueritute heakskiidu ja panustanud sellisel viisil linlaste positiivse identiteedi kujundamisele, mida võib käsitleda märkimisväärse kapitalina linna perspektiivses arendamises. Ühe mittepõlise rakverelase tsitaat intervjuust sisaldab olulisi **vastasmõjus toimivaid dimensioone elamisruumi loomisel ja selle kvaliteedi kujundamisel: ajaline dünaamika ja selles kujunev elamiskogemuslikud hinnangud ja ootused institutsionaalse tegutseja (linnavalitsus) aktiivsusele, hinnangud linnatüübi eripärale, mis vastavad individuaalsetele eelistustele ning heaolu tajumusele konstrueeritud linlase identiteet:**

(INT I) Rakvere linnale rohelist tuld ja Rakvere linn on ju väga tubli olnud, kui ma võrdlen seda, mis oli **20 aastat tagasi** ja kui kiire areng on toimunud või noh kas seda 20 aastat nüüd nii kiireks, aga et seda, et **tahetakse koguaeg midagi teha ja paremaks ja muuta ja huvitavamaks**, et ei saa öelda, et üks provintsilinn on seisev vesi, Rakvere linn ei ole seda kindlasti, et kui ma käisin Tallinnas oma keskkooli kokkutulekul, siis me iga kord, iga viie aasta tagant kirjutame sinna sisse ja mina kirjutasin, et minust on saanud Rakvere patrioot, sest mulle on kogu aeg öeldud, et miks sa tahtsid ära minna? Väike linn, miks sa ei tahtnud Tallinnas olla? Ma olen alati öelnud, et **mulle meeldib see rahu ja see, et ma saan jalgsi ühest kohast teise suhteliselt (...)** nii öelda valutult eks ole, kuigi **jalgrattateid võiks rohkem olla Rakveres ka**, aga just see rahu ja ma tean, et lastel on siin ka **palju turvalisem** (..) ühes väikelinnas...et mina ütlen jah **Rakvere linnale** nii, et võite kirja panna!

Neljanda osa kokkuvõtteks

Seminari tänava ümberkujundamise vajadus on aktuaalne ja oodatud, kui seda osatakse artikuleerida. Elanike hoiakutes domineerib eelarvamus, mis on tingitud ühelt poolt vähesest informeeritusest ja teiselt poolt negatiivsetest elanikke otsustetegemisest välistavast hilis-mineviku kogemustest. Oma roll on umbusklikes hoiakutes ka osa kaaselanike käitumisel, kes ei väärtusta ühisruumi (koerapidajad) ning, kelle käitumise reguleerimiseks vajavad elanikud institutsionaalset abi.

Samas ei saa väita, et elanikud poleks huvitatud oma avaliku ühisruumi arendamisest või kaasa mõtlemisest linnavalitsuse algatatud projektis. Elanikud lihtsalt ei ole teadlikud sellest projektist ning vajavad selgitusi ja seda vahetus interaktsioonis asjatundjatega. Ühistu juhtide ülesandeks võiks olla püüda mobiliseerida inimesi selgitavatele koosolekutele, mitte aga vahendada informatsiooni, millest osa asjatundmatuse või isikliku subjektiivse hoiaku tõttu kaduma võib minna.

Elanike positiivsetele hoiakutele naabruskonna elamisruumi muutuste suhtes loovad hea fooni varasemad isiklikult väärtustatud kogemused samas piirkonnas nagu ka hiljutised avaliku ruumi edukad arendused Rakvere teistes piirkondades ning legendaarsed tugeva sümbolilise tähendusega paigad. Viimased kaks linnaruumi karakteristikut moodustavad



soodsa pinnase linlase identiteedi tekkeks, mis on arvestatavaks impulsiks või eeskujuks oma piirkonna arendamisel osalemiseks ning vabanemiseks inertsist mõtteviisist.

4.6. V osa: Kokkuvõte ja uurimisrühma ettepanekud

Arvestades kogu käesoleva projekti orienteeritust säästva arengu põhimõtete kontekstis võiks Rakvere projekti terviklikku lähenemist erinevate elamisruumi tasandite kvalitatiivseks muutmiseks ja Seminari tänava elamute ja avaliku ruumi programmi eriti, vaadelda kui jätkusuutliku elamiskultuuri edendamise strateegiat. Seda selle tõttu, et ta kutsub muutma ruumipraktikat läbi säästliku majandamise ja positiivse emotsionaalsuse - rahulolutunde, mille ruumimuudatused erinevatel tasanditel - korteri privaatsuses, poolprivaatses ühisruumis majas ja õuealal ning naabruskonna avalikus ruumis - pikemas perspektiivis kaasa toovad.

Elanike hoiakud ja suhestumine erinevate eluasemeruumi tasanditega on seotud seniste kogemustega eluasemeväljal. Kõik intervjueritud omavad oma korteri renoveerimiskogemust kuid säästev lähenemine on pigem erand kui reegel. Puuduvad teadmised, informeeritus ja majanduslik kapital. Seetõttu balansseeritakse renoveerimisvõtete valimisel (materjalid jm) pigem 'hinna-vastupidavuse' skaalal. Elanikke iseloomustab erinev suhtumine oma eluasemega seotud probleemidesse erinevatel elamisruumi tasanditel. Viisi, kuidas tajutakse, mõistetakse ja tegutsetakse neil ruumilistel tasanditel, diferentseerib erinevate elamisruumi tasandite samastamine kodu mõistega. Kui majaanik tunneb, et tema kodu ei piirne korteriga ning laieneb sellest väljapoole maja ja selle lähiümbruse tasandile, siis on ta ka tundlikum probleemide suhtes ja enam valmis omaalgatuslikult olukorda parandama. Võib väita, et elamisruumi tajumust kujundab kodutunne ning, vastupidi, elamisruum ja selle kvaliteet kujundab kodutunnet. Kortermajade elamisviisi spetsiifikat silmas pidades on selles protsessis oluline roll ühistutel. Läbiviidud intervjuude analüüsist selgus, et mida rohkem on elanikud seotud ühistu erinevate tegemistega, seda rohkem märgatakse ka majaga ja õuealaga seotud probleeme ning ollakse valmis algatama tegevusi nende lahendamiseks. Seega ka ühistegevus soodustab kodutunde tekkimist, mida võib vaadelda kui olulist ressursi keskkonnahoidliku käitumise kujundajana.

Korterimajas elamine eeldab sõltumata korterite eraomandist ja privaatsest kasutamisest ühistegevust (kasvõi otsuste tegemise tasandil) nii igapäevases majandamises kui renoveerimistegevuses, mis Seminaritänava piirkonnas aktualiseerub erijuhtumitena erinevatel aegadel ehitatud ja erineva kvaliteediga ehitiste puhul.

Korterimaja elamisviis ise tingib orgaaniliselt teatud kollektiivse tegutsemise vajaduse individuaalse heaolu saavutamise nimel. Vaatluse all olnud ühistute praktika näitab aga, et loomisest alates on tegutsetud ilma demokraatlikku organisatsioonikultuuri mõtestamata. Selle asemel toimib spontaanse arengu ja juhikeskseks kujunenud juhtimiskultuuri tulemusel tekkinud ja tänaseks juba igapäevaste praktikate poolt toetatav ning taastoodetav niinimetatud sotsiaalne säästurežiim. Valdavateks tunnusteks on liikmete passiivsus, kurnatud juhid ja suuremahuliste kallite renoveerimiskavade teostamisega kaasnevad pinged. Komplitseerituks muutunud olukorras, mida süvendab liikmete majandusliku kapitali vähesus, on oluline kaasata liikmed ühiste seisukohtade kujundamise protsessi. Seda on võimalik saavutada üksnes informeerituse taseme tõstmisega, mida aga takistab inertsus mõtteviisis nii ühistu juhtide kui liikmete tasandil. Sellest vabanemiseks ja säästliku ning tervisliku renoveerimis- ja elamispraktikani jõudmiseks oleks arukas lähtuda eeskju-printsiibist, mille näited mitteformaalsete kogemustena ühistutes juba olemas on.

Majandusliku kasu kõrval, mis potentsiaalselt saavutatakse korterite/elamute energiasäästliku renoveerimisstrateegiaga, pole vähem tähtis elanike ühisruumi kasutusvõimaluste mitmekesistamine ja kvalitatiivne muutus selle ruumi erinevatel tasanditel (poolprivaatsetes majaruumis ja õuealadel ning Seminaritänaval). Seminaritänava ümberkujundamise idee realiseerumine avardaks oluliselt elamisruumi kasutamise võimalusi, kompenseerides vajaka jäävat ruumi õuealadel ning võimaldades erinevate tegevuste (mida võib käsitleda sotsiaalsete hüvedena) kättesaadavust lähinaabruskonnas. Valmisolekut tumestavad vaid varasemad negatiivsed kogemused, mis peamiselt seotud kaaskodanike käitumisega ühisruumis ning suutmatus kujutleda mastapsete rekonstrueerimiskavade realiseeritavust. Soov ja huvi on kindlasti olemas. Elanikud vajavad mitte üksnes informatsiooni vaid ka selle asjatundlikku selgitamist professionaalsete linnakujundajate poolt.

On alust arvata, et kavandatavad muutused naabruskonnas tugevdavad elanike identiteeti, mis omakorda soodustab hoolivat käitumist oma keskkonnas. Uuringutulemused näitavad,



et Seminari tänava piirkonnas intervjueritud rakverelastel on suhteliselt tugev oma linna identiteet, mis rajaneb nii hinnatud põliste meelispaikade olemasolule kui positiivselt tajutud muutustele linna avaliku ruumi arendamisel. Need, oma linna kogemises konkretiseerunud ruumid on nii instrumentaalse kui sümbolilise tähendusega paigad, mida külastatakse/tarbitakse ning millel on tähtis roll linlaste enese-identifikatsioonis; seda arvestatava tagasimõjuga elukeskkonna kvaliteedi kujundamisele linnaruumi erinevatel tasanditel.

Selleks, et Rakvere linnavalitsuse algatatud energiasäästlik renoveerimisstrateegia realiseeruks kogu Seminari tänava piirkonna tervikkontseptsiooni tasandil, mis hõlmab ka avaliku ruumi kasutamise fundamentaalset ümberkujundamist ning, mille tulemusena paraneks elamisruumi kvaliteet kõigil selle tasanditel - korteris, majas, selle ümbruse ja naabruskonnas -, kehtestades valdavalt elanike elamisviisides ja ühistute praktikas, teeb uurimisrühm alljärgnevad ettepanekud:

- 1) Üheks võtmeküsimuseks on toimiv **organisatsioonikultuur** ühistute tasandil. Seda aitaks luua see, kui ühistud koostaksid lisaks põhikirjale majades oma kodukorra, kus lepatakse kokku mida-mismoel-kus ühistes asjades või pinnal võib teha. Ja täpsemad rollimääratlused-rollijaotused (mida kellelki oodatakse, suuremas majas võib olla vajalik trepikoja vanema institutsiooni loomine vms.) Mõni keskorganisatsioonidest (Korteriühistute Liit?) võib näidis-kodukorra valmis teha, kuid tegelikult on organisatsioonikultuuri parandamiseks oluline ka selle ettevalmistamise ning kokkuleppimiste protsess iseenesest.
- 2) Ühistujuhid vajavad abi organisatsioonikultuuri muutmiseks. Ühistute organisatsiooni toimimise ning kultuuri edendamise koolitused tuleks lülitada seniste baaskoolituste hulka ning otsida võimalusi nende osalejate poolt tasutava maksumuse madalal hoidmiseks, et kindlustada ühistujuhtide poolset huvi kursuse vastu. Veelgi tõhusam oleks välja töötada materjalid kursuse läbinud ühistujuhtidele, et nad saaksid kaasavama organisatsioonikultuuri põhimõtteid hakata tutvustama ka oma tööpiirkonnas.
- 3) Linnavalitsus saab aidata kaasa ühistute informeerituse parandamisele sellega, et aitab koguda kokku ühistuid abistavat teavet näiteks enda serveris paiknevale spetsiaalsele kodulehele. See võib toimuda ka foorumi vormis või mingil muul moel, mis tagaks mõningase kvaliteedikontrolli. Info võib olla esitatud näiteks tööde kaupa - kes on

piirkonna tuntumad tegijad koos kontaktandmetega ja valminud objektide piltidega vms.

- 4) Samuti võiks Linnavalitsuse (koostöös mõne muu asutusega?) palgal olla korteriühistute konsultant (ehituse ja renoveerimise alal), kellega ühistutel oleks võimalik nõu pidada (näiteks mingi hulk tunde aastas tasuta). Ja kes suudaks asju ka vajadusel ühistu liikmetele hästi lihtsas keeles, konkreetsete arvudena ette kanda.
- 5) Tuleks mõelda, kas üldkoosolekute passiivsusega saaks veel midagi ette võtta majasiseselt. Näiteks soovitada ühistutel kehtestada leppetrahvid mitteilmumise eest neile liikmetele, kes ei ole eelnevalt teatanud mõjuvat põhjust mitteilmumiseks, ega volitanud end esindama teisi. Samuti tuleks ühistutes soodustada naabritele esindusõiguse andmist volitamise teel, kui ei ole võimalik koosolekul isiklikult osaleda. Seda praktikat praegu ei harrastata. (Neid võimalusi saab käsitleda nii maja kodukorras kui ühistu põhikirjas)
- 6) Heade eeskujude esiletõstmine ja tunnustamine näiteks auhinna näol (eriti tõhus oleks kui sellega kaasneks ka väike rahaline preemia) linna poolt ühistule (veel parem erinevates kategooriates: energiasäästlikum küttelahendus, kaasavaim ühistu vms). See aitaks väärtustada ning levitada positiivseid praktikaid, häid eeskujusid.
- 7) Majandamisraskuste leevendamiseks võiks ühistud kaaluda lisaraha teenimist ruumide rentimisega äritegevuseks.
- 8) Energiaauditi põhjalike tulemustega olid intervjueeritud elanikud suhteliselt vähe kursis. Seega võiks rakendada praktikat, kus tulemuse tutvustamisel kaasataks aktiivselt kõik elanikud ning vastava ala spetsialist, kes tulemusi tutvustab ning tekkinud küsimustele vastab. Sellist praktikat võiks rakendada ka igasuguste teiste maja renoveerimise jaoks oluliste tegevuste läbiviimisel. Teavitamine ja tulemuste selgitamine võiks toimuda ühistu koosolekul (mida praktiseeris juba Tüüp I ühistu) ning koosolek võiks toimuda vahetult peale selliste tegevuste läbiviimist.
- 9) Säästvast renoveerimisest ning tervisesõbralike ehitusmaterjalide kasutamisest teatakse korteriomanike hulgas väga vähe. Teadlikkuse tõstmisele võib aidata kaasa mõne üldrahvaliku ettevõtmise korraldamisega - säästva renoveerimise mess, tervisesõbralike materjalide infotelk vms.
- 10) Seminari tänava piirkonnas on probleeme puhtuse tagamisega, mis pärsib erinevate elanikkonna gruppide ruumikasutust (suhtlemis-, jalutamise- või mängukohana) ning tuleneb lemmikloomapidajate hoolimatust käitumisest ja institutsionaalsete meetmete puudumisest, mis seda käitumist reguleeriks. Linnavalitsus peaks rakendama

regulatsioone, määratlema vähemalt osaliselt koerte jalutuspiirkonnad ja paigaldama spetsiaalsed prügikastid; ning üldse suurendama prügikastide arvu linnas.

- 11) Elanike rolli Seminari tänava uue ruumiprogrammi realiseerimisel ei tohi alahinnata. Negatiivsed varasemad kogemused pärsivad aktiivsete hoiakute tekkimist avaliku ruumi mõtestamise ja potentsiaalse kasutamise suhtes naabruskonnas. Seda teades, võiks linnavalitsus läheneda elanikele nõ rätsepa-meetodil. See tähendab väga konkreetset ettevalmistatud avaliku ruumi ümberkujundamise tutvustust, kus pädevad praktikud, eelkõige linnaarhitekt seletab lahti kontseptsiooni, kuulab ära inimeste arvamused/hirmud ja vastab tekkivatele küsimustele. Arhitektile võib see olla aeganõudev ja psühholoogiliselt koormav ent pingutus tasub end ära. Erineva haridustasemega, kogemusega, erinevas vanuses inimesed ei pruugi osata võrdselt lugeda rekonstrueerimisplaane, jooniseid jms.
- 12) Väga oluline on, et mõistetak Seminari tänava piirkonna ümberkujundamise terviklikku kontseptsiooni, mis hõlmab nii avalikku kui elumajade poolprivaatset ruumi ning ka viimaste võimalikku rekonstrueerimist. Võimalik, et siinjuures on vaja kaasata lisajõude ehitusinseneride ja energiasäästu spetsialistide näol.
- 13) Veelgi mõjusam viis informatsiooni arusaadavaks teha oleks fotode näitamine teiste Euroopa riikide linnadest, kus analoogsed kogemused.
- 14) Internetti kasutatavatele elanikel võiks kättesaadavaks teha lingid, et nad saaksid vajadusel individuaalselt kasutada olemasolevaid infoallikaid. Kontaktide vahendamisel saaks abiks olla ühistu juhid.
- 15) Ühistu juhid võiks koostöös linnavalitsusega püüda inimesi rahvakoosolekule kutsuda, pöördudes iga elaniku poole isiklikult kirjaga, meili teel jne, et tagada võimalikult suur osavõtt projekti tutvustamisel spetsialistide poolt. Ühistu juhid peaksid osalema üritusel pigem kuulaja kui seletaja rollis, et vältida subjektiivsust nii info tõlgendamisel kui suhtumist erinevatesse ühistu liikmetesse.
- 16) Hea atmosfääri interaktiivseks kohtumiseks elanike ja linnavalitsuse vahel võiks luua võimalusega lasta inimestel rääkida, mis neile Rakvere linnaruumi kujundamisel meeldib, mis ei meeldi või mida ja täpsemalt millises paigas linnas oleks vaja midagi muuta. Muuhulgas tasub teha märkmeid. Võimalik, et ürituse korraldamine osaliselt mängulises vormis on vajalik inimeste aktiveerimiseks; muidugi, kui olukord seda lubab või nõuab; näiteks viktoriinina, kus ekraanil näidatavatel fotodel tuleb ära arvata oma linna erinevad objektid; või näiteks korraldada kohapeal spontaanselt parimate linnaruumi arendusideede konkurss, tuletades need avaldatud arvamustest ja vältides

võistlusolukorda, et süvendada loomingulist ja pingevaba arutelu. Mõlemal juhul võiks tulla sümboolne preemia linnavalitsuselt.

- 17) Avaliku tänavaruumi võimalikult kiire ümberkujundamine ja elanikele uute võimaluste pakkumine avaliku teenusena võib soodustada mõtteviisi muutust ja elanike innustumist pakkumisest ka kortermajade põhjalikuks rekonstrueerimiseks, st ka esteetilise kvaliteedi oluliseks parandamiseks. Sellega seoses tuleks ühistutel kaasata spetsialiste rahastamiskeemide küsimuste konsulteerimiseks.
- 18) Linnavalitsus võiks kaaluda kordusuuringut elanike hoiakute ja käitumisstrateegiate dünaamikast ja võimalikult seoses suuprojekti realiseerumise faasidega.



5. Kokkuvõte

Projekti Urb.Energy raames läbiviidud uuringute põhjal võib tuua esile peamised asjaolud, mis mõjutavad linnaruumi ning elukeskkonna arengut Seminari tänava piirkonnas. Uurimisgrupi töö tulemusena võib esile tõsta alljärgnevad järeldused:

- Piirkonna korterelamud vajavad kompleksset renoveerimist. Energiasäästu potentsiaal elamutes on kõrge ning renoveerimise tulemusel tekkiv energiasääst võib kompenseerida tehtavad investeeringud.
- Esmaseks energiasäästu tagavaks tööks kõigi pilotpiirkonna hoonete puhul on välisseinte ning katuse soojustamine ning ventilatsiooni paigaldamine.
- Pilotpiirkonna elanikkond suhtub oma koduümbrusesse reeglina lugupidavalt ning tunneb huvi võimalike arendusprojektide vastu. Samas kardetakse võimalikku kaaskodanike hoolimatut suhtumist ning eeldatakse suuremat panust linnavalitsuse poolt.
- Elanikkonna maksejõulisus on seoses majanduskriisiga langenud ning investeeringutesse suhtutakse ülimalt ettevaatlikkusega.
- Ühistute juhid vajavad oma töös ekspertide abi, kes autoriteedina selgitaksid korteriomanikele planeeritavate tööde vajalikkust ning põhjendatust.
- Peamiseks takistuseks ühistute renoveerimistegevuse hoogustumisel on korteriomanike vähene teadlikkus ning "õlatunde" puudumine ühistutes.

Uurimisgrupi töö kokkuvõttena valmisid alljärgnevad ettepanekud:

- Kortere lamute energiasäästlik renoveerimine peab olema selge prioriteet nii omavalitsuse kui riigi tasandil.
Täna on nii Euroopa Liidu kui Eesti riigi tasandil püstitatud eesmärk vähendada energiatarbimist. Kuna ca 40 % energiatarbimisest toimub kodumajapidamistes, siis on selge, et korterelamute energiasäästlik renoveerimine peab olema esmatähtis.
- Korteriomanik vajab avaliku sektori poolset informeerimist.
Kuigi enamik Eesti elamufondist on eraomandis, ei oma tänased korteriomanikud piisvalt infomatsiooni selleks, et langetada professionaalsel tasemel pädevaid otsuseid oma ühise kinnisvara renoveerimisetööde valikul. Korteriomanikud ning

ühistud vajavad informeerimist kas riigi või omavalitsuse poolt, kes selgitaks energiasäästu vajadust ning infomeeriks olemasolevatest renoveerimisvõimalustest. Saadud info põhjal on korteriomaniikel võimalik langetada üldkoosolekul pädevaid otsuseid. Kõige tõhusamaks abiks ühistutele on konsultant, kes on valmis osalema ka ühistute üldkoosolekutel eesmärgiga anda professionaalset insener-tehnilist nõu renoveermisotsuste langetamiseks. Selline professionaalne nõustaja peaks olema igas omavalitsuses.

- Korteriühistud vajavad rahalist toetust, mis motiveeriks renoveerimistöid ette võtma.

Tänane kogemus on tõestanud, et ühistute renoveerimistegevuse motivaatoriks on nõ “motivatsioonipakett”, mille raames ühistul on võimalik tellida soodustingimustel oma majale energiaaudit, projekt, omanikujärelvalve või saada toetust renoveerimistöödele. Riiklik või omavalitsuse poolne toetus aitab algatada rekonstrueerimistegevust ning mõjub motiveerivalt korteriomaniikele, kes langetavad otsuseid üldkoosolekul.

- Omavalitsustel on eestvedaja roll elamurajoonide ühtsel kujundamisel.

Hoolimata sellest, et iga ühistu liikmed on oma kinnistu omanikud, on omavalitsusel ainukesena võimalus suunata linnaosade ühtset arengut. Iga elamurajooni tuleb käsitleda tervikuna, võttes aluseks omavalituse arengukavad ning piirkonna sotsiaalmajandusliku ning demograafilise olukorra. Omavalitsuse ning korteriühistute koostöö linnaosa planeerimisel peab algama juba planeerimistegevuse esimesest päevast. Ühistute kaasamine tagab omanikutunde tulevikus ning loob eeldused kõige paremini toimiva linnalise eluruumi kujundamiseks.

Käesolevad järeldused ning ettepanekud on töötatud välja projekti Urb.Energy raames, et anda nii Rakvere kui ka teistele omavalitsustele ülevaade võimalikest takistustest elurajoonide arendusprojektide elluviimisel. Rakveres Seminari tänaval läbi viidud pilootprojekt annab võimaluse võtta projekti käigus omandatud kogemus aluseks sarnaste omavalitsuste ning korteriühistute koostööprojektide elluviimiseks teistes linnades ning valdades.



6. Koostajad

Katrin Paadam, PHD

Erle Rikmann, PHD cand

Kristel Siilak, PHD cand

Aare Vabamägi, energiaaudiitor

Marit Otsing, projektijuht

Balti Korterühistute Liit

Sakala 23a

10141, Tallinn

Estonia

Phone +(372)5117327

Fax +(372)6275751

<http://www.bucha.ee>

<http://www.urbenergy.eu>

Käesoleva dokumendi koostamisel on aluseks võetud info alljärgnevatelt veebilehtedelt:

www.kredex.ee

www.rakvere.ee

