

*Magistritöö*

# *OMANDI JÄIK KINDLUS*

*Helena Rummo*

Eesti Kunstiakadeemia  
Arhitektuuriteaduskond

Arhitektuuri ja  
linnaplaneerimise eriala

Juhendajad:  
Raul Kalvo  
Martin Melioranski

Tallinn 2020

Autorideklaratsioon:

Kinnitan, et:

1) käesolev magistritöö on minu isikliku töö tulemus, seda ei ole kellegi teise poolt varem (kaitsmisele) esitatud;

2) kõik magistritöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd (teosed), olulised seisukohad ja mistahes muudest allikatest pärinevad andmed on magistritöös nõuetekohaselt viidatud;

3) luban Eesti Kunstiakadeemial avaldada oma magistritöö repositooriumis, kus see muutub üldsusele kättesaadavaks interneti vahendusel.

Ülaltoodust lähtudes selgitan, et:

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

- kuivõrd repositooriumis avaldatud magistritööga on võimalik tutvuda piiramatul isikute ringil, eeldan, et minu magistritööga tutvuja järgib seadusi, muid õigusakte ja häid tavasid heas usus, ausalt ja teiste isikute õigusi austavalt ning hoolivalt. Keelatud on käesoleva magistritöö ja selles sisalduvate ja/või kirjeldatud teoste kopeerimine, plagieerimine ning mistahes muu autoriõigusi rikkuv kasutamine.

Töö vastab magistritööle esitatud nõuele:

“...” .....2020. a.

.....

(magistritöö autori nimi ja allkiri)

“...” .....2020. a.

.....

(magistritöö juhendaja allkiri, akadeemiline või teaduskraad)



*Täna kõiki, kes aitasid kaasa selle magistratöö valmimisele.*

*Täna oma juhendajaid Martin Melioranski, Raul Kalvot ja töö sisu mõtestamise eest Eik Hermann.*

*Täna oma kaasmagistrante.*

*Eriliselt täna Ivo Arrot, Elina Liivat, Robert Männat, Madli Kaljustet, Anna Teele Oravat ja Sten Vendikut olemas olemise ja suure toe eest.*

*Täna oma sõpru ja perekonda.*



# Sisukord

Sissejuhatus .....8

Töö ülesehitus .....9

Taust:

1.OMAND EGIPTUSEST TALLINNANI ..14

1.1 Iseseisvuse kindlustamine

1.2 Tehtud töö kindlustamine

1.3 Vabaduse kindlustamine

1.4 Võrdsuse kindlustamine

1.5 Eestlase kindlustatus

2.MAJANDUSLIK KINDLUS .....18

2.1 Investeermine

3. HIRM EBAKINDLUSE EES .....21

3.1 Kiindumine

3.2 Mälestuse hind. Nostalgia

Lisa. Etüüd korteri ostust

4. KINDLUSTUNDEST  
LAHTI ÜTLEMINE.  
TÜKELDATUS .....25

4.1 Killustamine

4.2 Jagamismajandus

5. PIDEV LIIKUMINE.  
INDIVIDUALISM .....28

5.1 Näited

Lisa. Sõna society etümoloogia

Sekkumine:

6. ASUKOHT: AVADES RÕÕBASTE  
VAHELIST POTENTSIAALI .....36

7. OMANDIST MITTEOMANDIKS .....43

7.1 Osalusmudel

|   |    |
|---|----|
| 8. MUUDATUSTE SISSE<br>KIRJUTAMINE .....            | 46 |
| 9. MITMEKESINE PLANEERING ...                       | 48 |
| 9.1 “Keskmine” korter                               |    |
| 9.2 Kvartalid:                                      |    |
| I. Avalik kvartal                                   |    |
| II. Perekondlik kvartal                             |    |
| III. Eakate kvartal                                 |    |
| 10. VABADUS VAHETADA .....                          | 58 |
| 10.1 Lõtk   |    |
| 11. KINNISVARA SPEKULATIIVSUSE<br>NIHESTAMINE ..... | 60 |
| 12. OMANDITUNNE<br>HAJUTATUSE .....                 | 61 |
| 13. DISKUSSIOON.<br>VÕIMALUS KASVADA .....          | 62 |
| <br>  |    |
| <i>Kokkuvõte</i> .....                              | 65 |
| <i>Abstract</i> .....                               | 67 |
| <br>  |    |
| <i>Kasutatud allikad</i> .....                      | 68 |

# Sissejuhatus

Magistritöö keskmeks on omand. Kompleks, mille psühholoogiline ja seaduslik polaarsus on sulandunud kokku üheks tervikuks. Seostame omamis-, kuuluvus-, ja kodutunnet privaatse ruumiga, mis seaduslikust küljest on aluseks kapitalistlikule ühiskonnale. Selline omandi struktuurile allutatud riigi ning majanduse poolt on andnud eraomandile umbisikulise olemuse. Seda koheldakse nii nagu iga teist toodet, mida saab vahetada turul ilma isikliku ja emotsionaalse suhestatusega. Unustatakse psühholoogiline külg, mis paralleelselt majanduslikule kindlustatusele pakub kindlustunnet ja privaatsust.

Eestis on kolm neljandikku inimestest koduomanikud, mis väljendab eestlaste tugevat omandiusku<sup>1</sup>. Tänapäev aga paneb taolise usu keerukasse konteksti, sest elamisviisid on muutunud palju liikuvamaks ning kinnisvara kättesaadamatumaks. Magistritöö eesmärgiks on leida viise, kuidas ümber vaadelda eraomandi jäikusest tulenevaid probleeme ruumilises kontekstis.

Ühest küljest on eraomand kaasatud spekulatiivsesse kinnisvara mängu, kasvatades ebavõrdsust omanike ja inimeste vahel, kellel ei ole eelist vara omada või kelle vara paikneb ebasoodsas asukohas. Eesti kontekstis toimub vähehaaval *tallinnastumine*. Pealinnas on kinnisvaraomanikud nii psühholoogiliselt kui materiaalselt igati rahul kasvavate kinnisvara hindadega ning sellest tuleneva kindlustunde kasvuga. Samas, mida kaugemale pealinnast aga langevad kinnisvara hinnad ja ka inimeste motivatsioon seal kodu omada. Viimase kümne aasta vältel on Tallinna elanike arv kasvanud keskmiselt 5000 inimese võrra aastas. Elanike arvu suurenemine pealinnas ning ostujõu kasv on endaga kaasa toonud hoogsa elamute ehituse kasvu. Liialdades jaotub arendus kaheks: kesklinna kerkivad kõrgete ruutmeetrihindadega luksuslikud mikrokorterid, mis on peamiselt mõeldud investeringuteks ja Tallinna lähiümbrusesse kerkivad taskukohasemad aga linnast irdsed ja homogeensed uusarendused.

1 Meriküll, Jaanika (Eesti Panga majandusuuringute peaspetsialist), suuline vestlus autoriga, Tallinn 30.X. 2019. Märkmed autori valduses.

Nii on investeerimiskorterid muutunud müügiartikliks ning on tugevalt sekkunud eluasemeturgu, muutes uutele elanikele kesketes asukohtades paiknevad eluasemed raskemini kättesaadavaks, sest neil ei ole eelist omada kinnisvara või uue kinnisvara hind ei ole võrdelises suhtes sissetulekuga.

Teisalt ei suhestu uued mobiilsed töötamis- ja elamisvormid fikseeritud ja paindumatu eraomandiga. Varade omamine, kompetentsus või suur tööjõud osakaal, mis varem tegi firma elujõuliseks, on praegu muutumas kohustuseks ning tihti takistuseks muudatustele.<sup>2</sup> Just suutlikkus muutuda, kohanduda ja areneda on saanud väärtusteks, mille poole püüdvad nii ettevõtted kui ka inimesed. Sellisel pideval tunglemisel võib olla nii positiivseid, kui ka negatiivseid tagajärgi. Kindel on aga, et tänapäeva inimesel on võimalused liikuda kiiremini, kaugemale ja mugavamalt, kui seda on olnud meie liigikaaslased kunagi varem. Liikuvat eluviisi on hakanud peegeldama ka uued ruumilised nähtused: ruumide riskasutamine, vabaplaneering, köögirolli vähenemine korterites, mis on põhjustatud uute mugavusteenuste kättesaadavusest. Sellised muutused annavad liikumisvabaduse igapäevases elus, aga pikemal ajateljel ollakse endiselt seotud fikseeritud ja paindumatu kinnisasjaga.

Kinnisvara soetamine aga seob elaniku sellega aastateks. Suure eraomandi osakaalu tõttu vahetavad eestlased oma eluaset poole harvem kui näiteks Põhjamaade elanikud.<sup>3</sup> See tähendab, et tihti jäädakse elama oma eluasemele olenemata, kas see tegelikult vastab inimese vajadustele.

Omandi suurimaks trumbiks ja samas ka valupunktiks ongi selle põimimine inimese emotsionaalse ja ratsionaalse mõtlemisega. Ühest küljest on see üks suurimaid investeringuid inimese elu jooksul, teisalt üks peamised kindlustunde allikaid. Loobudes ühest kaob tihti ka teine. Sõnastades oma hüpoteesi - tahan mõista omandi selja taha peidetud väärtusi ja kitsaskohti.

2 T. Goodwin, Digital Darwinism. London ja New York: Kogan Page Limited, 2018. lk 2

3 A. Toots, T. Idnurm, "Kas omada või tüürida"- Riigikogu Toimetised, nr. 32, 2015. lk 111



Eesmärgiks on läbi mängida stsenaarium, mil viisil on võimalik saavutada kindlus- ja kodutunne muutes omandi kindlapiirilisust ning selle käigus leida võimalusi muutuste sisseviimiseks vastavalt eluetappide vajadustele.



# Töö ülesehitus

Magistritöö koosneb kolmest osast.

Esimene osa avab omandi temaatikat ning kajastab ühiskonna korraldusi ning mõtlejate ideid, mis on aluse pannud eraomandi diskursusele. Vaatlen nii aja kui ka Euroopa-üleselt, kuidas on omandi käsitletud jõudnud Eestisse ning kaardistan lähiminekü, sealhulgas Nõukogude Liitu kuulumise mõjutusi eestlase omandi käsitletluses.

Teises osas kaardistan tänapäeva konteksti, kuhu omand paigutub. Käsitlen muudatusi, mis on muutnud ühiskonda aina individualistlikumaks ning mis ajendab inimesi olema pidevas uuenemises ja liikumises. Kaardistan varade tendentsi muutuda aina hajutatumateks ning volavamaks ning proovin leida kohta, kus kinnisasi tänases kontekstis paigutub.

Kolmandas osas asetan eelneva analüüsi najale enda projekti. Loon stsenaariumi, kus nihestan tänaseks päevaks välja kujunenud eraomandi olemust. Tööd teostan planeeringu skaalas ning asetan selle Pärnu maantee äärsetele hõredalt asustatud kruntidele büroode, laopindade, tühermaade ja tootmishoonete rägastikku. Piirkond on jäänud aastate jooksul planeerimata ning koosneb praegu hektilistest kildudest 1930. aastate tehastest 2000. aastate autoesindusteni. Vaadeldav piirkond moodustab ühe kolmandiku tervest Kitsekülast, kuid pooleruutkilomeetrisel alal on hetkel vaid 11 eluhoonet.

*Life and property, being and having, person and thing are pressed up together in a mutual relation that makes of one both the content and the container of the other.<sup>4</sup>*

*- Roberto Esposito*

---

<sup>4</sup> R. Esposito, *Bíos: Biopolitics and Philosophy*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2008. lk 64.





# 1.OMAND

## EGIPTUSEST TALLINNANI

Tsiviilseaduse üldosa:

### § 50. Kinnisasi ja vallasasi

(1) Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk).

### § 54. Kinnisasja osad

(1) Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vilid.

(2) Kinnisasja osaks ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitised, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.<sup>5</sup>

Kinnisasi, mida seostame enim oma privaatsusega, on seaduse silmis maasse fikseeritud ning muutumatu nähtus. See tähendab, et peale millegi enda kuuluvusse nimetamist on inimese käes võim korraldada asju seal just enda heaks nägemise järgi. Lääne õigussüsteemides on individuaalne omand nähtuseks, mis nõuab eraldi põhjendamist ja õigustamist, andes nii võimu omanikule teisi välistavalt kinnisasja vallata ja kasutada. Otsides ajaloost põhjuseid, miks inimkond on eraomandit hakanud väärtustama, ilmneb vajadus kindlustatuse järele. Olgu selleks soov tagada iseseisvus, töö, võrdsus, vabadus või tulu. Järgnevalt vaatan kronoloogilises järjekorras, millised ühiskonna korraldused ja mõtlejad on selliseid samme teostanud.

### 1.1 Iseseisvuse kindlustamine

Omandi teadaolev ajalugu ulatub välja Vana-Egiptuseni, kus maa oli algselt jumalate valduses. Esmase õiguse jumalate järel pälvisid vaaraod, kes olid jumalate ja maavalitsuse maapealne asemik. Nii sai vaarao jagada kasutusõigust kuid mitte omandiõigust. Maa jaotati elanike vahel võrdsete suurustega ruutudeks mille kohaselt maksti selle eest renti. Kui jõgi kandis mingi osa inimese krundist ära, astus ta vaarao ette, kandis ette juhtunu, mille järel vaarao lasi kindlaks määrata

<sup>5</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus: 3. osa: Esemad. (2002). RT I 2002, 35, 216. Loetud aadressil: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106122010012>

täpse kaotuse ning seejärel küsiti elanikult vaid alles jäänud maa eest renti.<sup>6</sup> Hiljem hakati sellist rentimist käsitlema Hilisperioodi jooksul aga juba majandusliku ja investeeritava varana. Riik, antud perioodidel vaarao, küll ei loobunud oma õigustest, kuid elanikud käsitlesid omandit juba individualistlikult.

Euroopas tuntud omandi jaotamise kontseptsioon hakkas levima enim klassikalisest Rooma õigusest, mil hakati välja joonistama krundipiire ja jaotama varasid. Sellist õiguste kogumit nimetati *dominiumiks* (ladina k. kontroll, omand), mis andis omanikule kõik võimalikud õigused omandi suhtes. Omand muutus liikmekaardiks, mille abil kodanik sai astuda ühiskonda.

*“Keskajal taassündinud linnades oli eraomand kodanikustaatus eeltingimuseks ... Maja ei olnud enam peavari või antiigist tuntud oikos ehk eramajapidamine. Nüüd oli see nii eluruum kui ka majanduslik ja õiguslik seade, mille abil tärkav modernne riik valitses oma kodanike üle.”<sup>7</sup>*

Keskaegses Tallinnas oli taoline ruumiline omandi-hierarhia väga tajutav: kes omas elamispiinda linnamüüri sees, sai õiguse osaleda kaubandusturul ja kodanikuõigused. Krunt Tallinna vanalinnas andis aluse olla osa ühiskonnast ning selle toimimisest.

### 1.2 Tehtud töö kindlustamine

18. sajandist hakkas omand juba kindlustama töö tegemist. Vaadates varasemaid omandi käsitlusi on John Locke ühe esimese filosoofina tähtsustanud eraomandit just maaomandi kujul. Tema eesmärgiks oli vähendada tsentraalse suverääni võimu läbi loomuliku privaatse omandi mehhanismi. Locke'i jaoks oli tähtis läbi omandi koordineerida ja kaitsta inimese pingutust: jagada maa osakesteks, kus iga inimene saab vastavalt oma soovile rakendada oma töökust. See garanteeris, et töö viljad

<sup>6</sup> <https://wrightlawyer.com.au/blog/f/land-law-in-ancient-egypt>

<sup>7</sup> P. V. Aureli, Vähem on piisav: arhitektuurist ja askeesist. Eesti: Eesti Kunstiakadeemia Kirjastus, 2017. lk 21

kuulusid hiljem omanikule ning keegi ei saanud neid ära võtta. Omandist sai töö valvur mille najalt sai fikseerida inimese tulu.

Siinkohal võib tuua paralleeli patentide, intellektuaalsete ja jagatud varadega. Peamine erinevus kinnisasja ja taoliste varade vahel on nende erinev piiritletus. Ühele on võimalik kujundlikult tõmmata aed ümber, aga intellektuaalse vara puhul on selle piiritlemine nagu ennast ümbritseva õhu aedikusse panemine.<sup>8</sup> Intellektuaalomandi piirid ulatuvad palju kaugemale ning on riikide ülesed. Suurim erinevus omamise ja taoliste litsentside

vahel on anonüümsus ja liikumisvabadus. Litsentsiga seob inimene ennast tähtajaliselt, kuid peab ennast siduma mõne ettevõtte või teenuse pakkujaga. Kinnisasja puhul seob inimene ennast lokaalselt, aga saavutades tihti iseseisvuse ja vabaduse. Vara olemus on muutunud, aga probleem püsib sarnane kui 18. sajandil.

Tööd ei kindlusta mitte füüsiline vara, vaid aeg: muusikaplatvormi tellimuse tähtaeg, 20-aastane patent või 70-aastane autoritasu. Mõnes mõttes ongi saanud aeg uueks valuutaks.

### 1.3 Vabaduse kindlustamine

Kuigi ühest küljest on omand justkui lokaalseks kohustuseks, on ajalooliselt väärtustatud ka sellega kaasnenud vabadust. Politoloog ja filosoof Hannah Arendt nägi privaatset, teistest eraldatud elu negatiivses valguses ning hindas omandit tööriistana andmaks taolist vabadust.

*„Omades eluaset tähendas olla enda vajaduste juht, mis muutis inimese potentsiaalselt vabaks, vabaks astuma maailma, mis kõigile on ühine.“<sup>9</sup>*

Arendti silmis ei olnud suletud koduses sfääris (ajalooliselt peab ta silmas naisi) elatud elu elamist väärt. Omand andis seega võimaluse inimesel juhtida enda vajadusi ning mitte jääda piirangute varju. Teisalt aga on Arendt kritiseerinud tugevalt modernset omandi käsitlemist: omand ei ole enam eeldus võtta osa ühiskonnast vaba inimesena, vaid majandusturu suurim tegur.

Nii on eraomand suurendanud ühiskonna sisest ebavõrdsust, millele on ka radikaalseid lahendusi leitud võrdsuse näol.

### 1.4 Võrdsuse kindlustamine

Locke on öelnud, et kui maa satub õigetesse kättesse, võib sealt tulenev väärtus olla kasulik kõigile. Kuid inimloomusele omaselt ei suuda me tihti kätt ette panna enda himudele ning meid ajendab saamahimu. Inimliku ahnuse vastu on ajalugu näidanud radikaalseid reaktsioone. Poliitiline kord, mida eestlased on ka saanud oma naha peal kogeda, muutis 20. sajandil eraomandi kõigi omaks. Karl Marxi ideoloogia tahtis kaotada ebavõrdsuse. Ta mõistis, et kui inimene on midagi saanud enda valdusesse, ei kavatsegi ta sellest loobuda: vastupidi, ta proovib alati oma vara kasvatada. Marxi teooria algas Locke'i unustatud lausest: inimene ei tohi omada rohkem sellest, kui palju eest ta on võimeline hooldama.<sup>10</sup> Marx väitis, et omand ei toimi enam pingutuse kaitsjana, vaid on endise olukorra fikseerija. Ta nägi ette eraomandi kaotamise, mille kaudu tahtis vähendada ebavõrdsust. Seda katsetati Nõukogude Liidus, aga ebavõrdsus ja kitsikus jäid. Omand koondus taaskord väheste kontrolli alla ning hakkas töötama “üldiseks hüvanguks”. Marxi lootus, et läbi uute tehnoloogiate saabub küllus, jäi tulemata ja eraomandist lahti rebimine jättis vaid tugevad haavad ühiskonda.<sup>11</sup>

8 A. Perzanowski, J. Schultz, *The End of Ownership: Personal Property in the Digital Economy*. Cambridge: the MIT Press, 2018. lk 18

9 H. Arendt, *The Human Condition*, Chicago: University of Chicago Press, 1958. lk 64

10 E. Hermann, väljavõte loengu Omasus (EKA VIII, katkendid 21.-22. loengust) loengupidaja märkmetest (vaadatud 10.X.2019).

11 E. Hermann, väljavõte loengu Omasus (EKA VIII, katkendid 21.-22. loengust) loengupidaja märkmetest (vaadatud 10.X.2019).

## 1.5 Eestlase kindlustatus

Vaadates Eesti hilisemat ajalugu, on ilmselgelt viimane suurim *mõjufaktor Nõukogude Liit*. Sellega kaasnenud sotsialiseeritud vara on *jätnud suured jäljed* Eesti kultuuriruumi. Uue poliitilise korra tulekuga langes omand liidu valdusesse. Omandi käsitlust illustreerib väga selgelt ENSV seadus:

*Paragrahv 19. Üksikisikute omandus:*

*Isiklik omandus on isiklike tarbimisvajaduste rahuldamise aluseks. Väikeeraomandus moodustab üksikisikute kaubatootmise majandusliku aluse.*

*Üksikisikute omand on võõrandatav ja pärandatav.<sup>12</sup>*

Kogu maa, katastriüksused ning kinnisvara kuulus sellest hetkest riigile. Viimane lause seadusest on ilmselge hirmuallikas kaotada vabadus omada vara ja sellega oma *äranägemise järgi ümber käia*. Vastureaktsioonina muutus nõukogudejärgses ühiskonnas omand vara näitajaks ja kontsentreerijaks. Nõukogude Liidu järgsed Ilmandu või Kakumäe häärberid on Eesti kontekstis selgeks illustratsiooniks, kuidas omand tahtis näidata nüüd uuesti inimese staatust. Rabeleti lahti „kõigi omast“ ja igatüks tahtis uuesti tunda, mida tähendab omada. Peeter Alliku teos Jõhvikate Erastamine võtab kokku mõlemad ajajärgud. Kunstnik on kujutanud lapsepõlve mälestuste sovetlikku ühismarjakorjamist, aga samal ajal asetanud selle erastamise konteksti.

*Pilt 1-1. Jõhvikate erastamine,  
Peeter Allik, 2012.<sup>13</sup>*



12 Eesti NSV seadus "Eesti NSV isemajandamise alused" (1989). Loetud aadressil: <https://www.riigiteataja.ee/akt/24003>

13 Allikas <https://kultuur.err.ee/30781/peeter-allik-sai-kaliningrad-konigsberg-2015-gi-aafikabien-naalil-2-preemia>



1991. aastatel läks lõviosa kinnisvarast eravaldusesse ja nüüd, peaaegu 30 aastat hiljem, on endiselt 77% leibkondadest oma eluaseme omanikud.<sup>14</sup> Intervjuus Jaanika Merikülliga, Eesti Panga majandusarengu spetsialistiga, jäi kõlama pidevalt sõnapaar “omandi usku”. Eestlane on omandi usku. Ka praeguse generatsiooni eestlane otsib oma juuri, oma terrassi, oma investeringuid, oma paika. Ta on nõus maksma laenu, sest pangale võlgnemisest on tähtsam, et vara oleks *oma*.

Seeläbi on kodu omamine ning üüriturg jäetud vabaturumajanduse hoolde, mis on aga peamiselt reguleerimata. Ka seadusandlus suunab kaudselt inimesi kodu omama, sest Eestis pole kinnisvaramaksu, maamaks on väga madal ning kinnisvaratehingute läbiviimine soodne. Seega, niikaua kui ostmine on üürimisest kasulikum, jäävadki eestlased pigem kodu ostma kui üürima.<sup>15</sup> See peegeldub ka inimeste suhtumises omandisse. Riigikogu Eluasemepoliitika uuringust selgub paradoks, kus pooled küsitletutest arvavad, et riiklik üürisektor võiks küll teostuda, kuid üle 65% neist ei oleks nõus kolima üürikorterisse.

---

14 J.Meriküll, T.Rõõm, Eesti leibkondade varad, kohustused ja jõukus: leibkondade finantskäitumise ja tarbimisharjumuste uuringu tulemuse. Tallinn: Eesti Panga Teemapaberid, 2016. lk 3

15 E.Tamm, Arco vara prognoos 2018: Tallinlased otsivad soodsaid üüripindu ja paremaid perekortereid.

## 2. MAJANDUSLIK KINDLUS

Omandikeskne ühiskond aga pahatihti soosib ebavõrdsust. Ross Exo Adam on kokku võtnud omandi läbi paradoksi: kogu privaate eraomandi episteem<sup>16</sup> ei ole pühendatud mitte vabadusele omada, vaid vabadusele võtta välja tulu selle pealt.<sup>17</sup> Läbi vara otsitakse võimalust, kuidas tagada endale kindlustunne. Kinnisvara kodu tähenduses annab esmase turvatunde, kuid kinnisvara investeerimise kontekstis on üks turvalisemaid investeerimisvõimalusi.

Põhjus, miks otsin võimalusi, kuidas ümber suhestuda eraomandisse, on selle suur osakaal spekulatiivses ja tihti ebavõrdses kinnisvara mängus. Omand, mida tunneme täna, on saanud kapitalistliku ühiskonnakorralustalaks, mis on suunatud lisaväärtuse või kasumi suurendamisele.<sup>18</sup> Pilkavalt mõjub sõna *oikos* etimoloogiline kahedimensionaalsus, tähendades samal ajal nii kodu kui majandust kreeka keeles. See võtab väga elegantselt aga kokku dilemma, kuhu omand minevikus ja ka tänapäeva ühiskonnas paigutub. Tänapäev aga annab omandiga ümber käimiseks väga laiad võimalused. Läbi laenude või investeringute on sellest saanud kapital, mille väärtust spekulatiivselt kasvatatakse või kahandatakse.

*“What once emerged from raw materials, labour and fixed locations became alchemical: suddenly, money could emerge from itself. In the 1980s, it became a manmade substance that could exceed the possibilities of quantum physics. Even ‘Big Bang’ – the term used to describe the moment the London securities market was deregulated – echoes money’s cosmological dimension. Once freed from the ties that bound it, money possessed the ability to affect and manipulate those very constraints – to shape space and alter the flow of time.”<sup>19</sup>*

16 M. Foucault kasutusele võetud mõiste teosest „Sõnad ja asjad“ (1966) osutamaks ajastu teadmisoõpetuse raamile ja ajastu üldarusaamale inimesest

17 R. E. Adams, “The Politicisation of Debt”.- *Real Estates: Life Without Debt*. Toim. Fulcrum. London: Bedford Press, 2014. lk 85

18 M. Hardt, A. Negri, *Assembly*. Oxford: Oxford University Press, 2017. lk 85

19 S. Jacob, “Money:Time:Space”.- *Real Estates: Life Without Debt*. Toim. Fulcrum. London: Bedford Press, 2014. lk 43

Sam Jacobi mõttekäik kajastab võlgade tekkimist. Ühe hetkega muutus võimalikuks võtta laenu tulevikust, et soetada endale hüvesid. Vaadates näiteks Eesti statistikat joonistub välja, et eestlase peamiseks varaks on reaalvarad moodustades 89% kogu varadest. Nendest 71% moodustab elukoht ning 88,2% laenudest on eluaseme tagatisel.<sup>20</sup> Suur koduomanike osakaal on tingitud 1990. aastatel toimunud eluasemete erastamise protsessist, mis tähendab, et suur osa Eestist on üles ehitatud laenudele. Ka hetkel kinnisvaraturul domineerivaks mudeliks on läbi arendaja tegutsemine. Sellise mudeli ülesehituseks ongi laen: ostja võtab laenu, et tagasi maksta arendajale, kes omakorda maksab tagasi enda laenu. Teistsuguste mudelite vähenemine on jätnud arendajate kätte kinnisvara sektori monopoli. Selline tuluteeniv tsükkel on lükanud kinnisvara hinnad ülesse, jättes selle arendajate määrata.

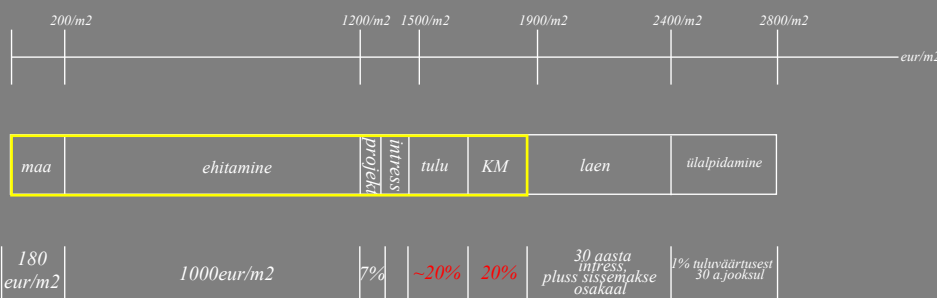
Analüüsides tegureid, mis mõjutavad kinnisvara hindasid, ilmnevadki kolm peamist faktorit, mille kaudu nihkuvad arenduste hinnad kõrgemaks: arendaja laenu tagasimakse, arendaja tulu ning käibemaks.<sup>21</sup> Analüüsides erinevaid kinnisvara mudeleid, joonistub graafiliselt välja proportsionaalne suhe, mis moodustab kinnisvara hinna. (joonis 2-1).

20 J. Meriküll, T. Rõõm, *Eesti leibkondade finantskäitumise ja tarbimisharjumuste uuring: 2017. aasta küsitluse tulemused*. Tallinn: Eesti Panga Teemapaberid, 2019. Lk 3

21 *The right to Dwell: Manifesto for an Affordable City*, Taani: The Royal Danish Academy of Fine Arts, 2017. lk 112

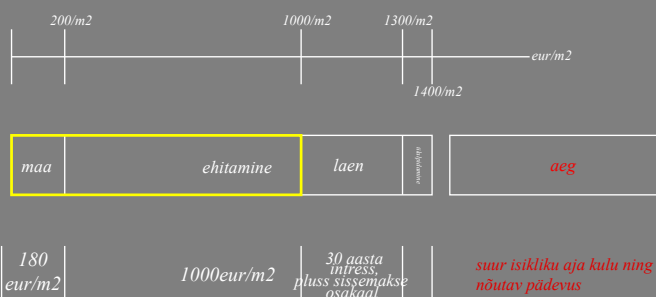
Selle mudeli puhul on elanik peaaegu alati seotud laenuga, olgu see ostja isiklik või arendaja võetud laen. Seeläbi lisanduvad eluaseme hinnale käibemaks, intressid kui ka arendaja tulu.

kinnisvara-arendaja juhitud arendus



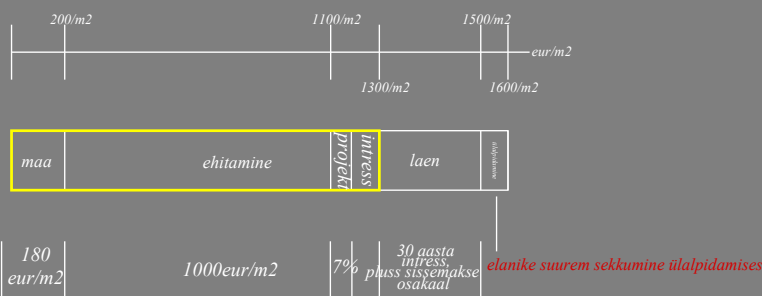
Ise soetatud ja arendatud ehitus. Sellise mudeli puhul peab lõpp-kasutajal olema algkapital ning valmidus juhtida ise projekti. Võttes endale nii arhitekti, projekteeija kui ehitajad. Sellise mudeli puhul hajutub ehituse maksumus füüsiliste materjalide ja tööjõu ning lepingupoolte vahele.

ise ehitamine



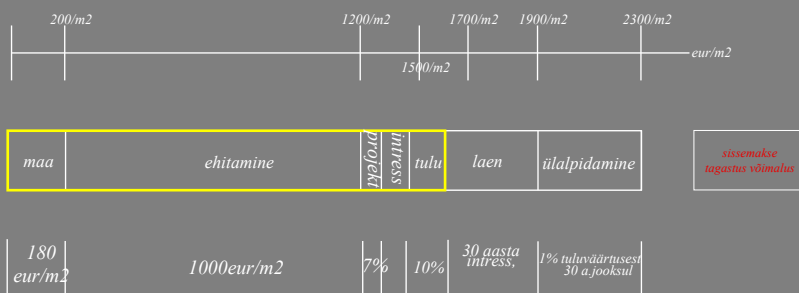
Community Land Trust ehk mittetulundusühing, kes arendab taskukohast eluaset. Üldjuhul pakub CLT krundi mida ta üürib välja kooperatiivile, mis omakorda loob sellele eluasemed vastavalt kogukonna vajadustele, kes ostavad osalusi kooperatiivist kättesaadavate hindadega. Igakuised maksed tagavad hoolduse ning arendaja algkapitali. Lisaks on elanikud tugevalt kaastatud hoone üalpidamisse.

CLT (Community Land Trust)



Sellise mudeli puhul maksab elanik eluaseme hinnast 15% sissemakse ja maksab igakuist hooldustasu. Asustamisõigus on eluaegne ja korterit on võimalik edasi pärandada või loobuda. Sellisel juhul saab elanik tagasi ka sissemaksest osa.

“Asustamisõigus” ASUMISOIKEUS



Pilt 2-1. Kinnisvara hinda moodustavad tegurid <sup>22</sup>

22 Autori skeem inspireeritud The Right to Dwell: Manifesto for an Affordable City diagrammist.

## 2.1 Investeerimine

Eestlaste suurimaks investeeringuks on just kinnisvara, mitte näiteks börsil või hoiustes raha hoidmine. Selleks on ka loogiline põhjus, sest hoiuste intressid on peale 2008. aasta globaalset finantsikriisi äärmiselt madalad, börsil toimetamiseks peab olema väga kindel huvi, aga kinnisvara on midagi maist ja usaldusväärset. Korter kesklinnas, mida välja üürida, tundub väga praktiline ning tulutoov passiivne sissetulek sellele, kes saab seda lubada. Selline muster on aga pannud suurlinnade olukorda, kus eluase ongi muutunud ainult investeeringuks ja kasvulavaks. Seda illustreerib väga selgelt olukord Berliinis või New Yorgis, kus investeerimiskorterid on tugevalt sekkunud eluasemeturgu, muutes kohalikele selle aina vähem kättesaadavaks. Selliste probleemidega silmitsi seistes külmutati Berliinis üürihinnad, et ei saaks toimuda spekulatiivset kinnisvara hindade kasvatamist.<sup>23</sup> Sellised probleemid on tänapäeval väga aktuaalsed.

Sarnaselt kodudele on samamoodi müügiartikliks muutunud ka linnastumine ja linnade kuvand. Brändimine ning turundus on sidunud linnad enda sisse. Müües nii Puma *urban-lõhnalisi* deodorante kui Kopenhaageni *livable* kontseptsiooni, on linnadest tekitatud justkui müüdid, mida aina tempokamalt turundatakse.<sup>24</sup>

Näiteks Kopenhaageni puhul oli esialgne soov, mida kasutati ka linna brändingus, olla üks inimsõbralikum keskkond, aga paralleelselt kontseptsiooniga on kinnisvara hinnad kasvanud 600% võrra viimase kahekümne aasta jooksul.<sup>25</sup> “*Liveability*” muudeti kättesaadavaks spekulatsioonide ja võlgade abil, lubadustega muuta linn kõigile kättesaadavaks. Selle tagajärjel on kerkinud Kopenhaageni kesksetesse kohtadesse *car-free, vibrant, ambient, cultural* nime all keskklassi kortermajad, kus hoonete hinnasildid on ammu ületanud taskukohasuse.<sup>26</sup> Üheks selle põhjuseks on

23 B.Knight, “Berlin’s new rent freeze: How it compares globally”- *Deutsche Welle*, 2019.

24 In-Between Economies, “Have We Reached LiveabilityMAX?”- *Arcspace*, 2017.

25 In-Between Economies, “Have We Reached LiveabilityMAX?”.

26 In-Between Economies, “Have We Reached LiveabilityMAX?”

toodud liigset müümist. Kui kontseptsioon on liiga selgelt paigas, ei suhestu ega panusta sellesse enam kohalikud elanikud. Linna hakkas vormima idee kohalike elust, mitte kohalike ise.

Ka Eesti kontekstis arvestatakse kodusid turvaliseks investeeringuks. Juba sõna *investeerima väljendab*, kuhu on paigutatud see kapitalistlikus ontoloogias. Eraomand nii eraisiku kui ettevõtte puhul on selle kõige algmaterjaliks.

### 3. HIRM EBAKINDLUSE EES

#### 3.2 Mälestuste hind. Nostalgilisus

##### 3.1 Kiindumine

Omand pakub seega väga suurel määral kindlustunnet ning tagab seda ka majanduslikult. Otsides aga sellele psühholoogilisi vasteid, on üheks nähtuseks kiindumine ja hirm kaotamise ees. Dan Ariely oma raamatus „*Predictably Irrational*“ viib läbi mitmeid katseid selgitamaks välja, mis ajendab meid tegudele erinevates olukordades. Katsetades omandiga seonduvaid nähtuseid, palus ta üle sajal piletiloteriis osalenud üliõpilasel hinnata oma äsja võidetud piletit jalgpalli matšile. Sajast inimesest pooled said võidu osaliseks, aga pooled jäid piletit ilma. Uuringu käigus küsiti võitjatelt, et mis hinnaga nad oleksid piletit nõus müüma. Teistelt, kes ei võitnud, küsiti, mis hinnaga nad oleksid piletit nõus ostma. Vastustest aga ilmnes kümnekordne vahe: inimesed, kes võitsid, olid juba oma saavutusse kiindunud, hinnates seda kümnekordselt. Teised, kes olid juba leppinud kaotusega, olid nõus maksma selleks hetkeks vaid ühe kümnendiku teiste poolt pakutud müügihinnast.

Ilmnes selge muster, et inimestes tekib kiindumus oma varasse, kui see on juba kord kätte saadud. Nuttev laps, kellelt on mängukaru ära võetud, olgugi, et ta ei pruukinud sellega enam mängida, elab ka täiskasvanud inimeses. Hilisemas eas ilma pisarateta, aga alateadlikult sarnaste reaktsioonidega.

*“Seeläbi kiindume aina rohkem enda varasse ning niipea, kui peame mõnest asjast lahti laskma, leiname juba selle kaotust.”<sup>27</sup>*

Sellist nähtust suurendab ka inimese loomus muutuda nostalgiliseks. Kui võidutunne suurendab omandisse kiindumist, siis sama palju või enam mõjutavad seda ka mälestused. Mälestused on üheks subjektiivseks põhjuseks, mille najalt inimene teeb hinnanguid. Peale ajas fikseeritud ja legaalselt vormistatud koha on meil mälestused sisemistest omanditest ja kohtadest.<sup>28</sup> Need eksisteerivad paralleelselt hiljuti kogetud elamustega ning jäävad tihti reaalseste situatsioonide varju. Hiljuti kogetud hetked on dominantsed, aga juba vormistunud mälestustel on võime jääda ajas muutumatuks ja lõpmatuteks. Kui mälestus on andnud kohale või esemele tähenduse, ei kao see enam kuskile, vaid püsib mälus, seostudes pisikeste elusündmustega, mis kunagi toimunud on. Sellised mälestused loovad väärtust varale, mida ainult me ise oskame väärtustada, suurendades nii kahjutunnet millegi kaotamisel. Seetõttu väärtustame nostalgiliselt oma lapsepõlve ja kodutunnet, mis sellega seostub.

*“Security is hope from which uncertainty has been removed; it is confidence that our joy will continue in the future. Security is what defeats fear.”<sup>29</sup>*

Baruch Spinoza on defineerinud turvatunnet kui lootust, millelt on määramatus eemaldatud. Läbi individualismi oleme tekitanud endale aga turvaruumi, kus peame saama iseseisvalt hakkama ning selle üheks suureks teguriks on saanud ka majanduslik iseseisvus. Taoline väärtustamine on isiklikul tasandil väga sümpaatne, aga sarnased emotsioonid kanduvad ka ärilistesse tehingutesse, mis varasemate näidete puhul tekitavad ebavõrdsust ja spekulatiivse kinnisvara olemasolu.

<sup>27</sup> D. Ariely, *Predictably Irrational*. New York: HarperCollins, 2008. lk 134

<sup>28</sup> inspireeritud J.Kaus, loengust „Süüst ja häbist kadeduseni“.- Ööülikool, 2012. Toim. Jaan Tootsen.

<sup>29</sup> B. Spinoza, *Complete Works*. Toim. Samuel Shirley, Indianapolis: Hackett Publishing Company, 2002. lk 188–189



*Lisa: „Tere, me tahaksime tulla teie korterit vaatama“ – etüüd sõprade kogemusest uue korteri otsingutel*

Kaks hiljuti ülikooli lõpetanud noort soovivad vahetada enda praeguse üürikorteri sõbra poolt pakutud korteri vastu. Sõber teeks noorpaarile soodustuse, üürides korteri väga soodsalt, sest neid seovad tugevad lapsepõlvesidemed. Probleem aga seisneb selles, et korteris on omanikule võõrad üürnikud, kes on aga aastate jooksul korterisse kiindunud.

Omanik lepib kokku kohtumise. Üürnikud on segaduses: miks tahab keegi nende kodu ootamatult vaatama tulla? Potentsiaalsed uued elanikud tunnevad ebamugavust kellegi kodusse justkui sisse tungides.

Kohtumise algus sujub viisakalt. Näidatakse üldiselt ruume ja jalutatakse suures ning avaras korteris ringi. Kalasaba parkett ja suured aknad võluvad korterit vaatama tulnud noored koheselt ära. Korteri praegused elanikud peavad tubades ringi jalutades monoloogi, korteri väärtust silmnähtavalt pisendades:

*...ühesõnaga, muidu on ilus ja hea korter küll, aga noh, siin tuleb ikka päris palju asju välja vahetada. Esiteks siis kindlasti pesumasin, mis just uputas meil siin. Terve põrand oli märg.*

*Nagu te ise ka tunnete, siis siin on ikka väga külm. Aknad peab välja vahetama kindlasti, tihendid on no täitsa läbi omadega. Ma küll kleebin neid siin kogu aeg, aga ikka on väga külm. Aa, seoses akendega: kui siin vahepeal vihma sadas ja torm oli, siis noh, see aknalaud siin, ikka uputas korralikult, kõik oli märg.*

*Et kuidas valgusega? Jaa, päikest on palju küll ... aga suvel, suvel, te ei kujuta ette, siin on kohutavalt palav!*

*Aa, ja, külmkapi tihendid on ka läbi.*

*Muidu kui te Sveniga (korteri omanikuga) räägite, võite talle öelda, et me oleme ise ka mõelnud vahepeal tegelikult selle korteri ostmise peale. No on küll probleeme, aga meile on see koduseks muutunud.*

*Vaadake ringi muidugi. Näe, siin on vannituba. Näe, terve see rida lampe siin laes ei tööta, sest näed, siin on hästi palju juhtmeid ja midagi on vist täitsa katki (näitab väiksele juhtmerägastikule kapi all), terve süsteemi peab välja vahetama.*

*Ühesõnaga see siin on meie mööbel, mõned asjad ainult kuuluvad korterile. Voodi on meie oma, et see siia ei jää. Aga noh, jah, diivan on kohalik. Lauad ja toolid ka, köögmööbel ja vannituba ka.*

*Elanikud ja potentsiaalsed ostjad jõuavad ringiga ukse juurde:*

*Nojah, selline korter siis. Aga mainige siis ikkagi Svenile, et me väga tahaksime ikkagi ära osta seda korterit. Nägemist!*

## 4. KINDLUSTUNDEST LAHTI ÜTLEMINE. TÜKELDATUS

*Hooned tavapärasel kujul*

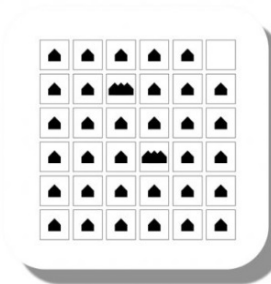
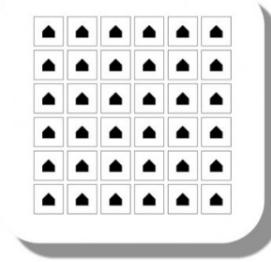
Omand kui kinnisasi on kindla väärtusega ning seda tõlgendatakse peamiselt ruutmeetri hinnana. Tajume küll teisi väärtuseid, kuid need jäävad käega katsumatuteks. Kuidas aga määratleda väärtusi – sotsiaalseid, ruumilisi või keskkondlikke –, et rakendada nende erinevaid potentsiaale. Arhitekt ja kirjanik Keller Easterling on proovinud taasavastada hoonete ruumilisi, mitte kinnisvaralisi väärtuseid. Tema teooria kohaselt: kui ehitised lõpetavad “rahana” käitumise, on võimalik neile anda uued väärtused. Easterlingi projekt *Subtraction* (pilt 4-1) küsib, et mis juhtuks, kui hoone muutuks väärtuste portfoolioks, mida koduomanik või grupp omanikke saab kontrollida ja vahetada. Need väärtused hõlmaksid endas nii olemasolu, mahtu ja asukohta kui ka eraldiseisvate hooneosade iseväärtuseid: energiatootmisvõimet,

bioloogilise mitmekesisuse, süsiniku või hoopis kultuurilist väärtust.<sup>30</sup> Tekitades seosed omanike vahel läbi erinevate väärtuste, saavad need distantsilt üksteist toetada. Omaduste elementaarses ökoloogias võib mängu mängida paljude lihtsate käikude abil: kui kuskil on piiritletud ehitustihedus, saab sinna ehitada teiste piirkondade arvelt, kus arendused on peatunud või ühelt kinnistult saadud maksutulu toetab teist ning leevendab seeläbi mõlema olukorda.<sup>31</sup>

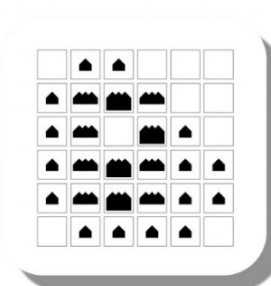
Easterlingi eesmärgiks on lahti murda hoone piiritletusest, sest tihti võivad mõjutegurid rakendada ootamatult, näiteks on ta enda tööde puhul käsitletud üleujutuse tagajärjel kahjustada saanud piirkondi, kus kinnisvara väärtus on meeletult langenud peale katastroofi. Eestis kontekstis saaks tuua paralleeli tühjaks jooksvate piiriäärsete linnadega nagu Kiviõli või Kohtla-Järve, kus kinnisvara on lõpetanud töötamast väärtusena. Kohtla-Järvel on riigile ja omavalitsusele annetatud juba üle 100 korteri, mille ülal pidamine on muutunud omanikele liigselt kulukaks. Kinnisvara on kaotanud oma väärtuse ning muutunud mõnedel juhtudel isegi omanikule kahjulikuks. Väikelinnade kahanemise tagajärjeks on eksponentsiaalne suuremate keskuste kasvamine aastast aastasse.

30 K. Easterling, *Critical Spatial Practice 4: Subtraction*. Berlin: Sternberg Press, 2014. lk 64

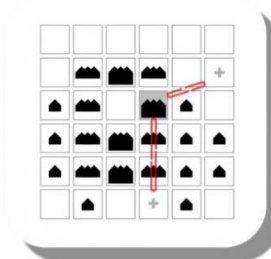
31 K. Easterling, *Critical Spatial Practice 4: Subtraction*.



*Hooned koondumas*



*Hooned loomas ühendusi üksteise vahel*



*Pilt 4-1. Subtraction Protocol 1 McMansion<sup>32</sup>*

32 K. Easterling, *Critical Spatial Practice 4: Subtraction*.



#### 4.1 Killustamine

Easterling oma käsitluses võtab hoone tükkideks ning vaatleb siis neid osakesi süsteemiülevalt. Ta kaotab justkui vastutava isiku ning võrdsustab kohustust erinevate osapoolte vahel. Sellise hajutatusega kaob inimese kiindumine objekti ning see muutub abstraktsemaks. Leian, et taoline suhtumine oleks tervendav ka vaadeldes kinnisasja ja eraomandi konteksti laiemalt. Saades lahti taagast, et eraomand saab pakkuda kõige tugevamat kaitset, on sellega võimalik avada ja läbi mängida uusi ruumilisi olukordi. Jaotades omandi kildudeks nõnda, et ei ole näha lõikejooni, võib see kaasa tuua suurema vabadusastme ja suhestumise sellesse.

Näitena kirjandusest käsitleb seda teemat Anton Tšehhov näidendis “Kolm õde”. Tunnusfraas „Moskvasse, Moskvasse, Moskvasse...” saadab tervet näidendit, seletamata lahti, mida õed Moskvast ootavad. Saavutades taolise abstraktsuse, on võib-olla võimalik ka lahti saada kiindumusest ja kaotamise hirmust. Kui Easterling võtab hoone tükkideks, siis enda töös võtan osakesteks planeeringu. Säilitan korteri ja eluaseme terviklikkuse, kuid vaatlen, kuidas saab toimida planeering osakutena.

#### 4.2 Teenustamine/ Jagamismajandus

*“Üks võimalik samm jätkusuutlikumate linnade ja tööstuste poole on ressursside parem manageerimine läbi teenustamise: praktika, mis vähendab materjali vajadusi muutes toote omaniku, pakkudes seda läbi teenuse.”<sup>33</sup>*

Just tootmisvldkonnas on teenustamine pikalt eksisteerinud ning ka hetkel on toimumas strateegiate nihe teenustamise poole. Seda tänu tehnoloogia arengule, kus teenustamine on muutunud ühenduse ettevõtete ja klientide vahel lihtsamaks. Selle saavutamiseks proovitakse luua pikaajalisi tuluvooge läbi toote elutsükli. Nii on toode seotud ettevõttega terve selle elukaare vältel, mitte ei lõppe ostu tehinguga.

Teenustamisega on tugevalt seotud ka jagamismajandus. Nii eluaseme, kui ka teistes valdkondades, on viimase kümne aasta jooksul tekkinud uusi majandussüsteeme. Üheks selliseks väljavaateks on olnud jagamisühiskonnale suunatud süsteemid, mida esitavad näiteks ettevõtted nagu *Airbnb*, *Uber* või *Facebook*. Jagamismajanduse idee oli algselt tasakaalustada finantseeritud ja tsentraalset turgu, mis aga on tänaseks vastupidiselt muutunud suurmonopolideks.

Kinnisvara kontekstis on taolised süsteemid muutnud kapitalistlike suhteid, kujundanud ümber linnamaastikke, kiirendanud kinnisvara andmete mahu ja kiiruse suurust, üürilepingute muutmist ja kinnisvara tarbijate

---

33 C. Kowalkowski, H. Gebauer, R. Oliva, Service growth in product firms: Past, present, and future. *Ind. Mark. Manag.* 2017. lk 60/88

liikumisvabadust.<sup>34</sup> Üheks selliseks heaks näiteks on külaliskorterid. Platvorme nagu *Airbnb* ja *HomeAway* reklaamiti “generatsioon, kes eelistab kasutamist omamisele” nime all.<sup>35</sup> Kui algselt oli *Couchsurfing* mõeldudki üleliigse pinna praktilisemaks kasutamiseks, siis *Airbnb* sidus selle majandusmudelisse. Jagamismajandusele suunatud süsteem, mis oli mõeldud tasakaalustamiseks finantseeritud elamuturgu, on aga tänaseks hoopis seda suurendanud, ostes välja kohalikke elanikke oma naabruskondadest ja tõstes üüri hindasid.

Aga siinkohal ilmneb, et sellised digitaalsed tehnoloogiad ei ole vaid tehnilised. Nad ei saa olla neutraalsed, sest võimu suhted, mis määravad, kes saavad kasu ja kes kujundavad neid platvorme, algoritme ja mudeleid, on jaotatud ebahühtlaselt. Vastuolus oma sõnumile ei ole sellised süsteemid niivõrd tasakaalustatud ja võrdsed kõigi osapoolte vahel.

Laiemalt on selliste platvormide kontseptsioon, et kasutajad loovad konteksti. Kui varasemalt oli organisatsioonide eesmärgiks luua ise konteksti, siis praegu juhivad majandust organisatsioonid, mis on suunanud kasutajad konteksti looma. Platvormid toovad kasutajad kokku, lastes neil efektiivselt luua turgu või muutes olemasoleva turu digitaalseks infrastruktuuriks.<sup>36</sup> Tom Goodwin on kirjutanud:

*“Uber - maailma juhtivaim takso teenuse pakkuja, kellel pole ühtegi sõiduvahendit.  
Facebook - maailma juhtiv populaarmedia omanik, kes ei loo mingit konteksti.  
Alibaba - väärtuslikum edasimüüja, kellel pole inventuuri.  
Airbnb - maailma suurim majutuse pakkuja, kellel ei ole kinnisvara.”*<sup>37</sup>

On küll toimunud nihe organisatsioonide mentaliteedis, kuid mäng käib ikka samade kaartidega, eraomandiga, aina rohkem selle pealt tulu teenides. Varad ei koonu küll enam füüsiliselt konkreetsetesse kättesse ning on hajutatamad, kuid on peamiselt kasulikud juhtivale organisatsioonile. Siin ilmnebki taolise hajutatuse väline petlikus.

Tundub, et varade hajutamine toimib siis, kui katuseorganisatsioonide juhtideks on ka osanikud ise. Sellised süsteemid aga nõuavad suurt protsessimist ning terviku kontrolli. Vaadates aga uusi tehnoloogiaid mujal sektorites, siis on seal kasutusel üheks selliseks lahenduseks plokiahel ehk hajusandmebaas. Läbi matemaatilise konsensuse on krüptograafiliselt kirjed ehk plokkid omavahel seotud. Iga plokk sisaldab endast eelmise ajatemplit ning tehingu andmeid. Nii on kõik osapooled anonümselt ning tõeselt üksteisega seotud.

34 D.Fields, D.Rogers, “Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate”- *Housing, Theory and Society*. Abingdon, Oxon: Routledge, 2019. lk 3

35 I.Petkova, “Sharing Economy and Transforming Landscapes of Ownership”.- *Strelka MAG*, 2019.

36 D.Fields, D.Rogers, “Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate”- *Housing, Theory and Society*. Abingdon, Oxon: Routledge, 2019. lk 8

37 T. Goodwin, *Digital Darwinism*. London ja New York: Kogan Page Limited, 2018. lk 2



## 5. PIDEV LIIKUMINE. INDIVIDUALISM

Tänapäeval on maailm innovatsioonikeskne ning asetab eraomandi kummalisse olukorda ka igapäevases elus. Kodu on kaasa kisutud kaasaja pidevasse, lakkamatusse arenemise ja uuenemise tulva. Ka füüsilised koduseinad ei tohi inimest pidevast voolamisest välja lülitada.<sup>38</sup> Kodu ei pea enam olema perekonna kese: see saab olla kontor, teenimisallikas, magamispai, ateljee, restoran või kino. Samal ajal saab kodu rännata tuhandete kilomeetrite kaugusele mõne lennupileti ostmisega.

*“Sõnasõnaliselt ongi „maailmas kodus“ just kosmopoliit, kes valdab meelerahu ja on omandanud tänapäevases mõttes kasulikke enesebioskusi: kosmopoliit on võimeline oma meelt rahustama ja ennast terviku vaatlemise kaudu turgutama.”<sup>39</sup>*

Kosmopoliidi omadused on muutunud kasulikuks nii välisriigis kui koduseinte vahel, sest kodu piirid on hakanud venima, muutes kodus veedetud aja võrdseks koduseinte välisega. Nii nagu võõras sagivas linnas leidis 18. sajandi kosmopoliit meelerahu, peab tänapäeva inimene leidma meelerahu ja kuuluvustunnet tohutus infokülluses oma magamistoas, mis võib paikneda maailma erinevates otsades. Paigaldades Wi-Fi ruuteri on inimene ühendatud maailmavõrku ulatuses tuhandete kilomeetrite kaugusele.

*“Usually, to install Wi-Fi, a small hole must be drilled from the inside of the intended building to the outside. Then, a cable must be stretched from a nearby telephone pole to the building, fed through the hole, and connected to a router. It is not a drastic architectural intervention by any means, but it expands a given space much more radically than French windows or an open-concept kitchen. With the introduction of this small hole into your home, suddenly your bedroom becomes a global marketplace.”<sup>40</sup>*

Sellist kodu hajutatust soosib muutuv töö olemus. Töö on hakanud vaikselt minetama oma füüsilist keha. Töö mateeriaks on saanud informatsioon, millel puudub füüsiline olemus. See võimaldab üha suuremat liikuvust ning võimalust panna proovile enda oskuseid maailma mastaabis. Kui varem tähendas stabiilne töö suure ettevõttes, et töötaja oli paikne ning teadis, kus asub kohvik ning et ta käib järgnevat kümme aastat samas kohas tööl, siis täna ei pruugi töötaja aastatki samas kohas või riigis paikneda. Ettevõtted, kes tahavad uusi millenniumi inimesi tööl hoida, peavad tagama ka neile võimaluse iga paari aasta tagant enda töö struktuuri muuta.<sup>41</sup> Niisamuti, kui on muutunud töötamise struktuurid, on see mõjutanud ka ettevõtete endi ülesehitusi. Ka kõige suuremad ettevõtted ei ole garanteeritud, et nad jäävad püsima. Ettevõtlus on liikunud riskialtimate maailma, pannes rohkem rõhku innovatsioonile ja kasutajatele. Ärimudelid on muutunud aina kiiremateks ja pistelisemateks. Seda ilmestavad näiteks idufirmad, kus kaob 95% alustatavatest ettevõtetest 5 aasta jooksul.<sup>42</sup>

38 J. Hellermaa, “Kõikjal kodus”.- Maja, 2019, nr. 96

39 J. Hellermaa, “Kõikjal kodus”.- Maja, 2019, nr. 96

40 Adjustments Agency, “Wi-Fi Metonymy”. – *The FX Beauties*, 2018. <http://thefxbeauties.club/en/wifi-metonymy> (vaadatud 10.XII.2019)

41 S. Tamkivi, „Töö. Elu pärast Googlet”.- *Raadio Jaik*. Toim K.Kalamees, P.Jalakas, I.Peek, 2019. <https://arhiiv.err.ee/vaata/elu-parast-googlet-sten-tamkivi-too-272841> (vaadatud 02.IX.2019)

42 S. Tamkivi, „Töö. Elu pärast Googlet”.- *Raadio Jaik*. Toim K.Kalamees, P.Jalakas, I.Peek, 2019.

## 5.1 Näited. Omandistruktuuride nihestamised

Kuid jagamismajandus ei ole kindlasti ainsaks viisiks, kuidas varasid teisiti käsitleda. Maailma eri paigus mõistetakse erinevalt seda, kellele kuulub omand ning millised on selle piirid. Elades riigis, kus domineerib eraomandi soetamine ning seejärel eraõiguslikult isikult või ettevõttelt omandi üürimine, tundubki, et need kaks on ainsad võimalikud asustamisvormi.

Teiste Euroopa riikidega võrreldes on aga Eestis näiteks väga väike osakaal munitsipaalaluasemetel või kooperatiividel. Vaadeldes Viini, ühte kõige edukamat linna sotsiaalrajutuse vallas, kuulub üle 50% linna elamispindadest linnavalituse kontrolli alla. 25% elamisühikutest on täielikult linna valduses ning lisaks on sama suur protsent kortereid ehitatud arendajate poolt, aga teostatud linna kontrolli all. Või vaadeldes Soomet, kus on levinud omada osalust kooperatiivist. Toon järgnevalt välja neli näidet, mis on eemaldanud omandilt selle kindlapiirilise erinevates riikides.

### 5.1.1 Korterühistud

Eesti kontekstis on tuttavaim ühisomandi organiseerimise vorm korteriühistu. Seaduse kohaselt majandatakse korteriomandeid iseseisvate juriidiliste isikute ehk korteriühistute vormis. Korterühistu liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.<sup>43</sup> Selline seadus jõustus 2018. aastal mille käigus varasemad korteriomanike ühisuse vormid asendati riigi poolt loodud korteriühistutega. Seadusega tehti olulisi muudatusi mitmetes varasemates seaduse põhimõtetes eesmärgiga luua üle-eestiliselt ühtne korteriomandite korraldamise kord. Kui varasemalt olid korteriomanikud võrdlemisi vabad korteriomandist tulenevate õiguste teostamisel, siis seaduse jõustumisega on muutunud rangemaks vabadus enda korteris toimetada.<sup>44</sup> Näiteks panipaikade kinnistamine korteriomanditena ja korteri-

43 Korteriomandi- ja korteriühistuseadus: 1. Peatükk: Üldsätted.(2018), RT I, 13.03.2014, 3. Loetud aadressil: <https://www.riigiteataja.ee/akt/KrtS>

44 K.K.Kahm, Korteriomandist tulenevate õiguste piirangud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, magistritöö. 2019.

omanditeks jagatud kinnistu jagamine ei ole uue seaduse kohaselt enam võimalikud vaid nõuavad korteriühistu poolset nõusolekut. Samas aga seob taoline korteriteühistuste seadus suuremat koostööd elanike vahel hoone üleselt, millel võivad olla ka positiivsed tagajärjed.

### 5.1.2 SKB

Stockholmi üheks suurimaks kooperatiivseks ehitusüksuseks (*society* inglise k) on SKB (*Stockholm Stockholms Kooperativa Bostadsförening*). SKB haldab ja rendib eluasemeid oma liikmetele. Erinevalt harilikust üürimisest omavad elanikud seal osalust ühistust ning selle kaudu oma korterit. Selline kontseptsioon loodi juba 1916. aastal ning oli algselt mõeldud tööstuse *töötajatele*. *Tollane projekt otsis võimalusi*, kuidas olemasolevas olukorras nihestada elamupindadele kehtestatud reegleid. Selleks ehitati esimesed kortermajad juriidiliselt Stockholmi, kuid mitte linnale kuuluvale alale, vaid saarele, mis vabastas arenduse kehtivatest ehitusnõuetest. Arendus ei pidanud arvestama *näiteks kehtestatud ruumi kõrguste või trepikodade laiusega*.<sup>45</sup> Ehitatud korterid olid ruumikad, mugavad ja oma ajas modernsed. Soe vesi keskküttesüsteemidega, *pesumajad, suured keldrid* ühisteks panipaikadeks.

Tänaseks on sellest kasvanud 8000 korteriga süsteem rohkem kui 90 000 osanikuga. Suurimaks probleemiks aga on pea viiekümne aastaseks venivad ootejärjekorrad, mis on muutnud selle suletud süsteemiks. Lähima kümne aasta jooksul on ettevõttel plaanis ehitada juurde 1450 korterit, et pakkuda inimestele Stockholmis elamispinda juurde.

### 5.1.3 MHOS

Kui tahta illustreerida SKB mudelit kogukonna skaalas, siis on üheks selliseks mudeliks MHOS (*Mutal Home Ownership Society*), mis on peamiselt Inglismaal levinud. Erinevalt harilikest eluaseme kooperatiividest koondub selle mudeli puhul elanike rendiraha nende omakapitali, mida

45 E. Denby, *Europe Rehoused*. Abingdon, Oxon: Routledge, 2015.

nad saavad ka hiljem välja võtta, kui otsustavad süsteemist välja kolida.

Sellises mudelis on üldiselt üür fikseeritud inimeste sissetulekuga, moodustades sellest teatud protsendi. Osanik maksab seda osa oma palgast, kuni tema korteri hind on tasutud. Peale seda hakkab elanik maksma oma palgast 10%, et üleval hoida kogu süsteemi. Tingimuseks liituda süsteemiga on miinimum sissetulekumäär. Seeläbi on kõigi inimeste omakapital seotud indeksiga, aga mitte eluasemeturuga, vaid sissetulekute põhjal. Kooperatiivist on hiljem võimalik välja kolida ning fond maksab tagasi inimese omakapitali osaluse, lahutades sealt kasutamiskulud.<sup>46</sup> See ongi üheks eeliseks MHOS puhul, et välja kolides on inimestel tagatis, mis endaga kaasa võtta.

#### 5.1.4 KOOPERATIIVID

Elamispiindade osakuteks jagamine aga on eksisteerinud Taanis juba aastakümneid. 1980. aastal sisse viidud muudatus rendi piirangute aktis kohustas korteri omanikke pakkuma üürnikele võimalust osta korter osakuna tervest hoonest.<sup>47</sup>

See muutis iga liikme ühistu osanikuks, kelle valduses on teatud hulk osakuid hoonest, mitte konkreetne eluase. Seeläbi on osanike igakuine üürihind fikseeritud hoone väärtusega, mitte ei sõltu turu rendihindadest. Selle saavutamiseks on fikseeritud ülemmäär, millest osaku väärtus ei tohi kõrgemaks tõusta. Lühidalt, osaku hinnalagi saavutatakse läbi ühingu omakapitali bilansi arvutuste (omakapital = varad – kohustused).<sup>48</sup> Iga osaniku osalus arvutatakse vastavalt jaotusprotsendile, mis lähtub üldiselt korteri ruutmeetritest.

Kõik need protsessid käivad läbi ühingu üldkoosolekute, kus iga osanik on liige ühingust.

46 LILAC Low Impact Living Affordable Community Project Development Plan, 2009. <http://lilac.coop/wp-content/uploads/2020/04/lilac-project-development-plan.pdf>. lk 38

47 L. A. Engberg, Social housing in Denmark. Taani: Roskilde University, 2000. lk 10

48 L. A. Engberg, Social housing in Denmark. Taani: Roskilde University, 2000. lk 10

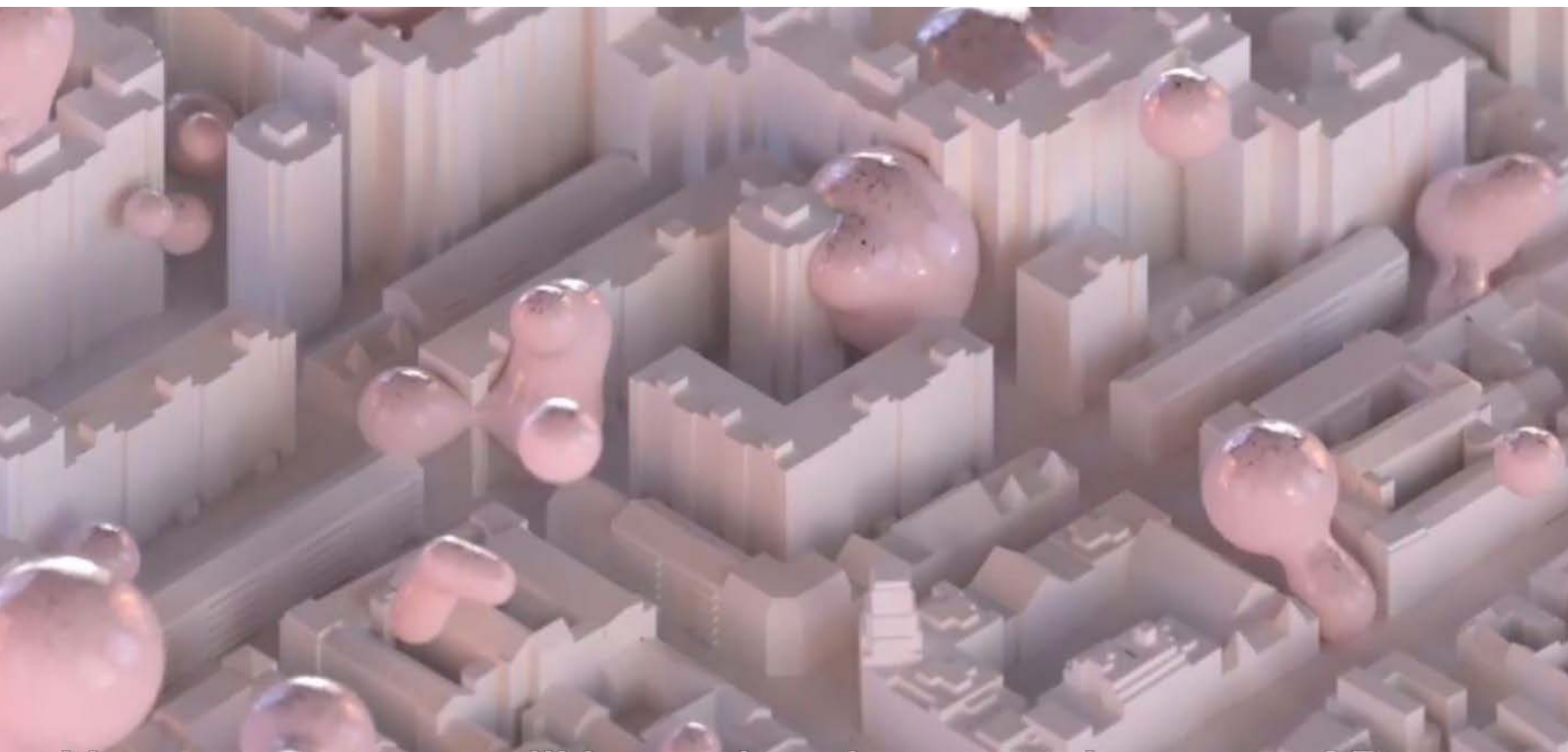
Üldkoosolekutel valitakse juhatus, kes vastutab igapäevaste administratiivsete korralduste eest hoones. Kui hoone osalust müüakse edasi, siis peab see protsess käima läbi juhatuse, et ei toimiks reguleerimata osaluse hinna tõusu.

Taani puhul on sellise süsteemi suurus piiritletud hoonega, kõikides umbes 2 ja 50 korteri vahel. Süsteem hõlbustab teha majasiseseid otsuseid ning hoolitseda ühiselt hoone heaolu eest. Elanike osalus hoonest tagab neile hääle muuta ja kujundada terve hoone olemust. Nii suhestuvad nad oma kodu, maja ja naabrusega rohkem.

#### 5.1.4 DOMA

Veel mitte rakendunud, kuid põneva mõttekäigu on välja pakkunud DOMA projekt. Astumaks vastu tänasele eluasemeturule, on Strelka Instituudi üliõpilased pakkunud välja targa lepingul põhineva kogukondliku eluaseme süsteemi, et ehitada õiglasemaid tingimusi postsovetlikule prekariaadile.<sup>49</sup> Nende plaan on siduda korterid blokiahela (*blockchain* inglise k) abil ühtsesse süsteemi. Selle projekti skaala ei piirdu kümne maja, ühe kvartali või piirkonnaga, vaid oleks riikide ülene. Ülikoolist välja kasvanud fiktiivne projekt aga on ostnud juba esimese kinnistu Kiievis, kus katsetatakse sellise süsteemi võimalusi.

49 Strelka Instituudi uurimuste arhiiv. 2017. <https://strelka.com/en/research/studio/doma-doma>. (vaadatud 05.III.2020)



*Pilt 5-1. Kaader DOMA projekti tutvustavast videost<sup>50</sup>*

---

50 <http://doma.city/#smart-contract>





Lisa: Vaadates sõna *society* (sotsiaalne/ühiskondlik) etümoloogiasse:<sup>51</sup>

Ladina keeles *socialis* – ühiseluline, ühiskondlik

*Varauusaegsed autorid, kes sotsiaalsuse mõistet käibesse tõid, toetusid suuresti antiikaegsele stoikude pärandile. Grotius väitis oma teoses De Iure Belli ac Pacis, et inimesele on omane eriline appetitus socialis (ühiskondlik isu, soov ühiskonna järele), mille tagab inimeste kõnevõime.*

Prantsuse keeles enne 15. sajandit – *seltskond, sõbralik ühinemine teistega*

Prantsuse keeles peale 15. sajandit – *ettevõtte*

Inglise keeles 16. sajandil – *grupp, klubi*

Inglise keeles 17. sajandil – *inimeste suhtlus naabruskonna tasandil; teadvustamine, et elatakse struktureeritud kogukonnas*

Inglise keeles 19. sajandi alguses – *kogukonna eliit*

Eesti keeles – *sotsiaalsus, ühiskondlikkus, seltsivus*

---

51 Põhinetud antud allikatel: [http://www.doktorikool.ut.ee/kstt/term/ET/tahestik/sociability,\\_sociality/](http://www.doktorikool.ut.ee/kstt/term/ET/tahestik/sociability,_sociality/) ja <https://www.etymonline.com/word>



# *Sekkumine*



## 6. ASUKOHT: AVADES RÖÖBASTE VAHELISE POTENTSIAALI

Kontekst, kuhu asetan oma planeeringu, on Pärnu maantee äärsed hõredalt asustatud krundid, kus võidutsevad tehased ja laopinnad. Nõukogude sotsialistlik kihistatus ja üheksakümnendate kaubanduse võidukäik ja kapitalistlik ühiskonnakord on segunenud kokku, muutes kunagise Kitseküla puitmagala suurte müügipindadega büroode ja ladude rägastikuks. Piirkond on olukorras, kus esimesed autode müügipunktid, vananenud büroohooned ja tööstusalad on aga hetkel jõudeolekus. Põhjus teostamiseks planeeringut selles piirkonnas on hetkeseis, kus piirkond on jäänud üksikukuks saareks ning ei ole kokku põimunud ülejäänud Tallinnaga.

Konkreetsem vaadeldav piirkond asub kahe raudtee vahelisel alal: üks kulgeb edela, teine lääne suunal. Alasse jääb Tondi Elektroonika kompleks, ARSi kunstlinnak, Politsei- ja Piirivalveamet ning nende ümber kaootiliselt paiknevad äri- ja tootmispinnad. Vaadeldav piirkond moodustab ühe kolmandiku tervest Kitsekülast, kus elab kokku 4221 elaniku.<sup>52</sup>

Valitud 0.35 km<sup>2</sup> pindala peale on aga piirkonnas hetkel vaid 11 eluhoonet. Alal on väga väike rõhk elamispindadel ning ka tulevik töötab tulla büroode ja tootmispindade keskne. Vaadates Tallinna detailplaneeringute kaarti, on näha selge tulevikumuster: lammutatakse varasemad hooned, sealhulgas ka ajaloolisi hooned, ning planeeritakse uued äri- või eluhooned vanade asemele. Arusaadav on majandusliku otsuse ratsionaalsus lammutada varasemad ja ehitada nende asemele uued, kuid sellega eemaldatakse taaskord ajalookihistused piirkonnast, mille identiteet on niigi hägustunud sõiduradade ja raudteerööbaste vahele. Sealjuures aga ei ole tihti vanad hooned ehituslikult amortiseerunud. Nad ei vasta lihtsalt enam tänapäeva ruumimugavustele ja -nõudlustele. Üheks selliseks näiteks on peagi kerkiv uusarendus Vektor, mille tarvis lammutatakse nõukogudeaegne Kooperaatori hoone.

*Pilt 6-1. Kooperaatori hoone Tallinnas*<sup>53</sup>



<sup>52</sup> Koostanud ja toimetanud P. Kuulpak, Statistika aastaraamat Tallinn arvudes, Tallinn: Tallinna Linnakantselei, 2019. lk 34

<sup>53</sup> Eesti Muuseumide Veebivärv: <https://opendata.muis.ee/object/2633562>

Samuti näeb 2016. aastal kinnitatud detailplaneering Pärnu mnt 142 krundil ette lammutada nii nõukogudeaegne Tallinna Pooljuhtkistite Tehas, praegune Tondi Elektroonika kompleks, kui ka selle sisehoovi varjunud Tallinna Tikuvabriku pooleldi säilinud peahoone.<sup>54</sup> 1923. aastal ehitatud Tikuvabrik ning praeguseni säilinud 1950. aastatest pärinev tellisornamendiga torn ning tehasehooned on viimane säilinud kihistus, mis näitab piirkonna nii kauget ajalugu. Muinsuskaitse ameti tellimisel on Eesti 20. sajandi arhitektuuri inventeerimistö käigus hoone küll soovitatud võtta muinsuskaitse arvele, kuid ilmselt pole see olnud takistuseks kehtiva detailplaneeringu koostamisel, kus on variandina pakutud säilitada vaid hoone torn.<sup>55</sup>

Kvartali lugu aga ilmestab ka Pooljuhtkistite Tehas, mis rajati 1958. aastal Tikuvabriku hoonetesse. Tehasesse suunati tööle noored insenerid Eestist ja Leningradist ning noore põlvkonna käes hakkasid valmima fototakistid ja varistorid. Töötajate võimekust märgati ka Moskvas ning 1959. aastal saadi salastatud tellimus, et hakata valmistama soojustundlikke fototakisteid. Element koos vastava optikaga aga oli põhisõlm rakettide suunamisel soojusallikale (lendava lennuki mootorile).<sup>56</sup> Tehases toodeti seega nii sajalasi sõjatooteid

kui tsiviil-ja militaartarbeid. Isiklikust vaatevinklist leian, et taoliste ajalooliste hoonete säilitamine on piirkonnale pigem suureks väärtuseks, mitte takistuseks, mida peaks eemaldama.

Piirkond on seega olukorras, kus vanemad kihistused hakkavad vaikselt teadlike otsuste läbi hääbuma. Eemaldades ajakihid, kaovad ka mälestused ning keskkonna mitmetahulisus. Kerkivad uued hooned aga nõuavad aastaid, et piirkond muutuks sisse elatuks ning tekiks mitmekülgsus. Planeeringute kohaselt kerkivad peamiselt antud alale bürood ning müügipinnad. Seda ajendab ka fakt, et vähestest kohtadest Tallinnas on siia lubatud rajada kõrghooneid (kehtivad küll lennuliiklus piirangud), mille tüpologia innustab kontorite teket. Uus hoonestus proovib suhestuda olemasolevate kihistustega, põimudes nende sisse, ümber ja peale.

*Pilt 6-2. Endine tikuvabrik Tondi Elektroonika hoonete keskel<sup>57</sup>*



54 Pärnu mnt 142 Detailplaneering, <https://tp.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP041710#tab34>

55 L. Kibuspuu, Eesti 20. Saj arhitektuurinventeerimine: Tallinn 1870-1940, 2009.

56 J. Vihmand, „Salajased sõjaseadmed ja kuulsad kuuldeparaadid Tondilt“ - Postimees, 2008

Positiivsest küljest võib näha, et kontoriga täidetud tornidesse planeeritakse ka elamispindasid. Veidi nukramaks aga teeb olemasolev olukord. Lelle 22 ja 24 on uued Eesti Energia äripinnad, kus ühte tornidest on paigutatud ka 58 korterit. Mõttena tore, aga praegu hõljuvad korterid tööstuste kohal kui võõrkehad. Korterist avanevad vaated Tallinnale ja Ülemiste järvele on suurepärased, aga tänaval, või siis pigem hoonete vahelisel asfalteeritud või kruusatud pinnal, pole näha midagi: ei inimesi, poode, lapsi, puid ega isegi prügikaste või pinke. Elanik suhestub hetkel end ümbritsevaga vaid parkimisplatsi kaudu.



*Pilt 6-3. Eesti Energia hoone, Lelle 22 ja 24<sup>58</sup>*

Tänavapildis on olukord hõre ning omavahel mitte suhestuv, kuid analüüsis antud ala planeeringu skaalas, linnulennult, tundub, et kõik on justkui olemas, aga potentsiaali ei ole veel kasutama hakatud. Piirkonna ümbrusesse jääb kaks rongipeatust, trammidepoo ja hea ühendus bussidega. Üle raudteede asuvad Luite ja Kristiine linnaosa hubaste ja roheliste tänavatega. Läheduses asub koole ja lasteaedasadid. Samuti on 200 meetri kaugusel Ülemiste järv ning seda ümbritsev roheala. Hetkel suletud loodusala on magistritööde käigus uuritud ning

leitud, et oleks võimalik avada see inimestele, mis antud planeeringu seisukohast avaks Pärnu maantee äärsele industriaalmaastikule ukse loodusesse.<sup>59</sup> Aga sellise positiivse ülevaate saabki vaid analüüsid piirkonda kaardilt. Olles kohapeal, tundub ala kui isoleeritud saareke magistraalide ja raudtee rööbaste vahel. Distant Pärnu maantee ja Järvevana tee vahel tundub seal olles mõnekilomeetrine, kuid tegelikkuses eraldab kahte teed vaid paarsada meetrit. Pärnu maantee oma väga tugeva sihikindlusega löikab piirkonna pooleks ning pole ühenduslülisid ega eesmärke, miks inimesed peaksid seda piirkonda põiksuunal kasutama.

Uue planeeringu peamiseks teljeks saabki Kohila tänav, mis jookseb risti Pärnu maanteega (pilt 6-6). Tänav pikeneks üle Pärnu maantee: algaks Tondi rongipeatusest ning jõuaks välja Ülemiste järveni. Tänav lõpus Järvevana tee ääres paikneks ka uus rongipeatus (pilt 6-8). Kuna lääne rongiliin on hetkel väga alakasutatud, saaks sinna suunata suurema liikluskoormuse ning peatus oleks mugav piirkonna elanikele kui ka inimestele, kes soovivad minna Ülemiste järve äärsetele rohealadele (pilt 6-9).

<sup>59</sup> E. Reimand, Tallinnamaastiku tihendamine funktsionaalsete hübriididega. Ülemiste järve avamine, EKA, Arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, magistritöö, 2011.



*Pilt 6-4. Põikitanav Tondi raudteejaamast Ülemiste järveni.  
Allikas Maaameti fotoladu.*



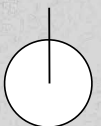
OLEMASOLEVAD JA  
ÜMBEREHITATAVAD HOONED



UUED LISANDUVA  
KÕRGEMAD MAHUD

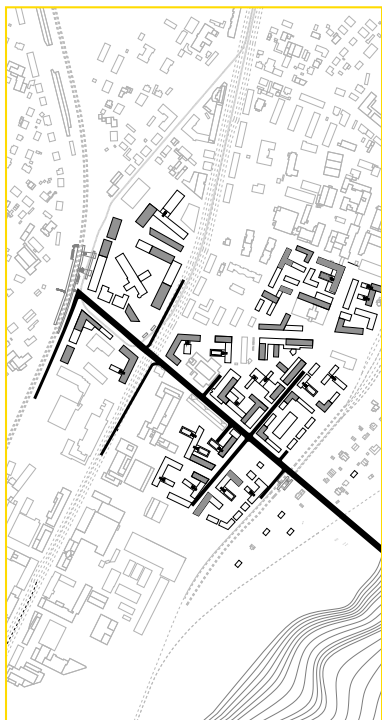


UUED LISANDUVA  
MADALAMAD MAHUD



Pilt 6-5. Asendiplaan. Autori joonis





Pilt 6-6. Luua põikühendus üle Pärnu maantee



Pilt 6-7. Luua erinevate identiteetide ja ruumiste võimalustega kvartalid (millest lahendan valitud kolm näidiskvartalit)



Pilt 6-8. Luua tondile ühendatud trammi- ja rongipeatus ning lisada uus peatus lääne suunale



Pilt 6-9. Ühendada Kristiine ja Ülemiste rohealad



## 7. OMANDIST MITTEOMANDIKS

*“It is becoming increasingly clear, in other words, that property can and must be stripped of its sovereign character and transformed into the common. The common is defined first, then, in contrast to property, both private and public.*

*It is not a new form of property but rather nonproperty, that is, a fundamentally different means of organizing the use and management of wealth. The common designates an equal and open structure for access to wealth together with democratic mechanisms of decision-making. More colloquially, one might say that the common is what we share or, rather, it is a social structure and a social technology for sharing.”<sup>60</sup>*

Antud tsitaat M.Hardtilt ja A. Negrilt küll meenutab kohati sotsialistlikku ühisvara, kuid nende idee sõnastada omand *mitteomandiks* annab võimaluse astuda omandikesksest maailmapildist hetkeks kõrvale.

Eespool avatud teemad: majanduse ja varade muutumine aina hajutatumateks ja inimeste liikuv eluviis annavad põhjust arvata, et kinnisvare ei pruugi jääda enda kindlapiirilisesse, sest ei vasta enam inimeste liikuvatele ja muutlikele vajadustele. Leian, et millalgi lähitulevikus võib olla muutumas eraomandi olemus. Vaadates otsa sellistele muudatustele, tekib vajadus hajutatud varade haldamiseks, mida Negri ja Hardti nimetavad uuteks sotsiaalseteks tehnoloogiateks ja struktuurideks.

Proovides tõlgendada omandit *mitteomandiks*, olen valinud enda lähenemiseks ning struktuuri loomiseks kinnisvara vaatlemise osakutena. Selleks olen loonud nihke kinnisvara omamises, mida rakendan planeeringu skaalas Pärnu maantee ümbruses.

Piltlikult sarnaneb süsteemi struktuur majandussektorist pärit võlakirjadele. Planeering oleks võrdne aktsiakapitaliga ning aktsionär uue elanikuga, kes saab endale proportsionaalse osaluse planeeringust aktsiate näol.

Selle asemel, et elanik soetaks endale ühe elamispinna kindlate ruutmeetrite ja selle hinnaga, saab ta osaluse planeeringu süsteemist. Elanik ei omaks enam kindlat krunti ja selle asetsevat ruumi, vaid osalust tervikust, mis toob kaasa endaga suurema vabadusvõimaluse. Analüüsides eelpool välja toodud majandusmudeleid mujal Euroopas, on taoliseid süsteeme esinenud aastakümneid, kuid tihti väiksemal skaalal ning peamiselt on keskendunud elamispiindade kättesaadavusele. Võttes fragmente Taanis eksisteerivast korterite osaluse süsteemist, Rootsi tööstuste kooperatiividest ning Inglismaa jagatud majandusmudelidest, olen loonud nende põhjal (mitte)omamismudeli.

---

60 M.Hardt, A.Negri, Assembly. Oxford: Oxford University Press, 2017. lk 97

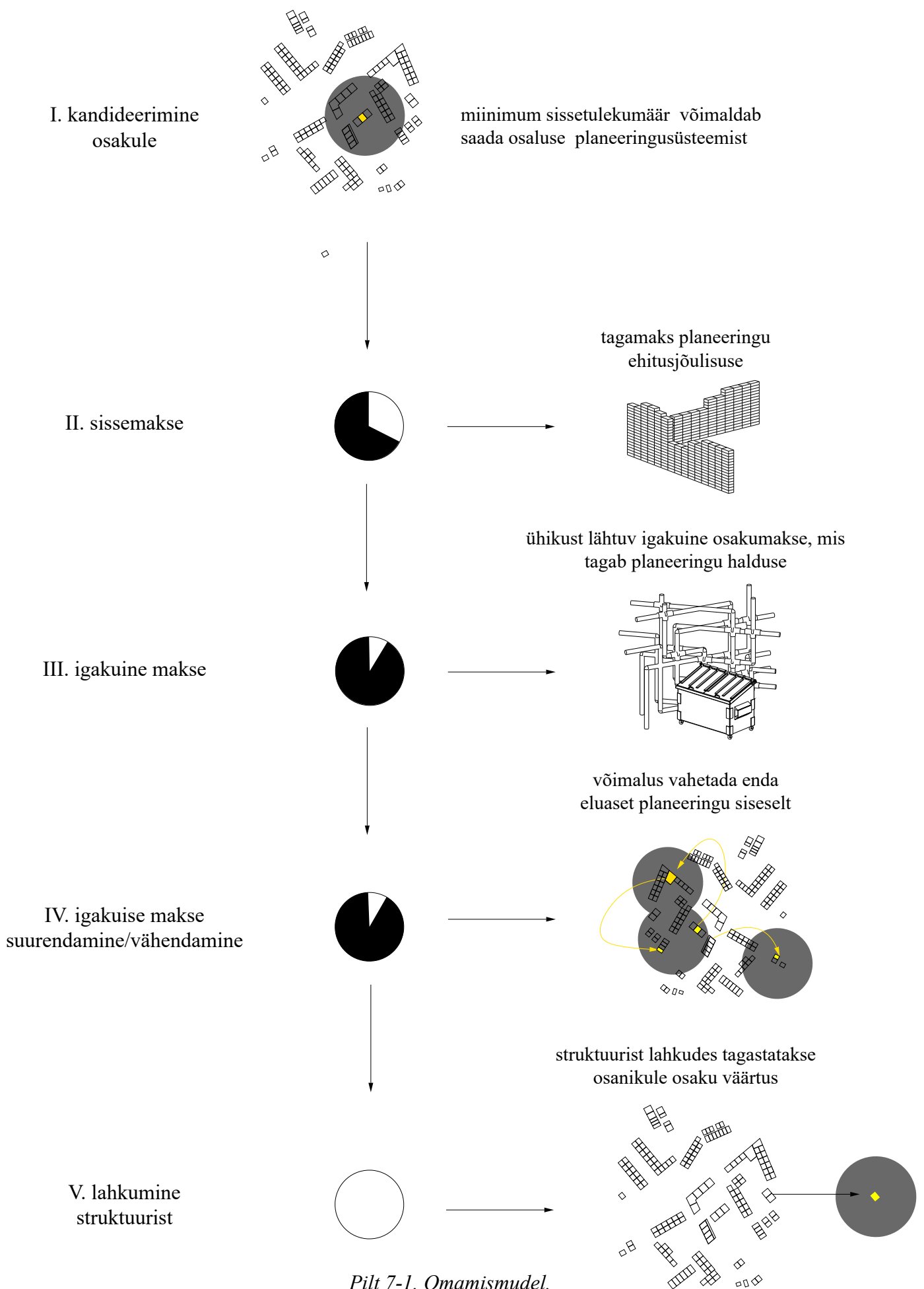
## 7.1 Osalusmudel

Mudel oleks ülesehitatud sisse maksete ja igakuise üüri peale. Esmalt teostatakse sisse makse 10% ulatuses esmase elupinna väärtusest. See summa läheb planeeringu üldkapitali, kuid elanikul on hiljem võimalik omakapital välja võtta ja struktuurist lahkuda. Seejärel maksab osanik/elanik igakuist üüri, mis hakkab aegamisi katma kogu planeeringu ehituskulusid. Vastavalt võimalustele, on võimalik oma osaku eest tasuda aastate vältel või suuremate osade kaupa. Kui elanik on tasunud oma hoone väärtuse, jääb ta maksma igakuist fikseeritud tasu, et hoida üleval tervet planeeringut. Tasu saaks olla fikseeritud elaniku palgaga, moodustades sellest näiteks 5%.

Kujundlikult pakub organisatsioon pangale sarnaseid teenuseid. Vastupidiselt hetkel domineerivale kinnisvara soetamise mustrile, kus kõigepealt võtab laenu arendaja ning seejärel uus omanik, jätab see ära mitmekordsete laenude võtmise.

Aja möödudes ning ruumiliste vajaduste muutudes on võimalik osanikul oma elamispinna aktsiaid ümber tõsta. Kas suurendades oma osalust või vähendades seda, saab inimene vahetada planeeringu siseselt oma eluaset. Vahetamine töötaks järjekorra alusel, sarnaselt ühiselamute ootejärjekordadele.

Seega ühest küljest põhineb antud süsteem juba välja kujundatud kinnisvara mudelitele, kuid teisalt proovin selle muutusega vastata probleemidele, mis esinevad täna inimeste elus ja eluasemeturul Eestis. Järgnevates peatükkides avan erinevad muutused planeeringu eesmärkidena, mis taolise mitteomamisega kaasa saaksid tulla.



*Pilt 7-1. Omamismudel.*

*Autori skeem*

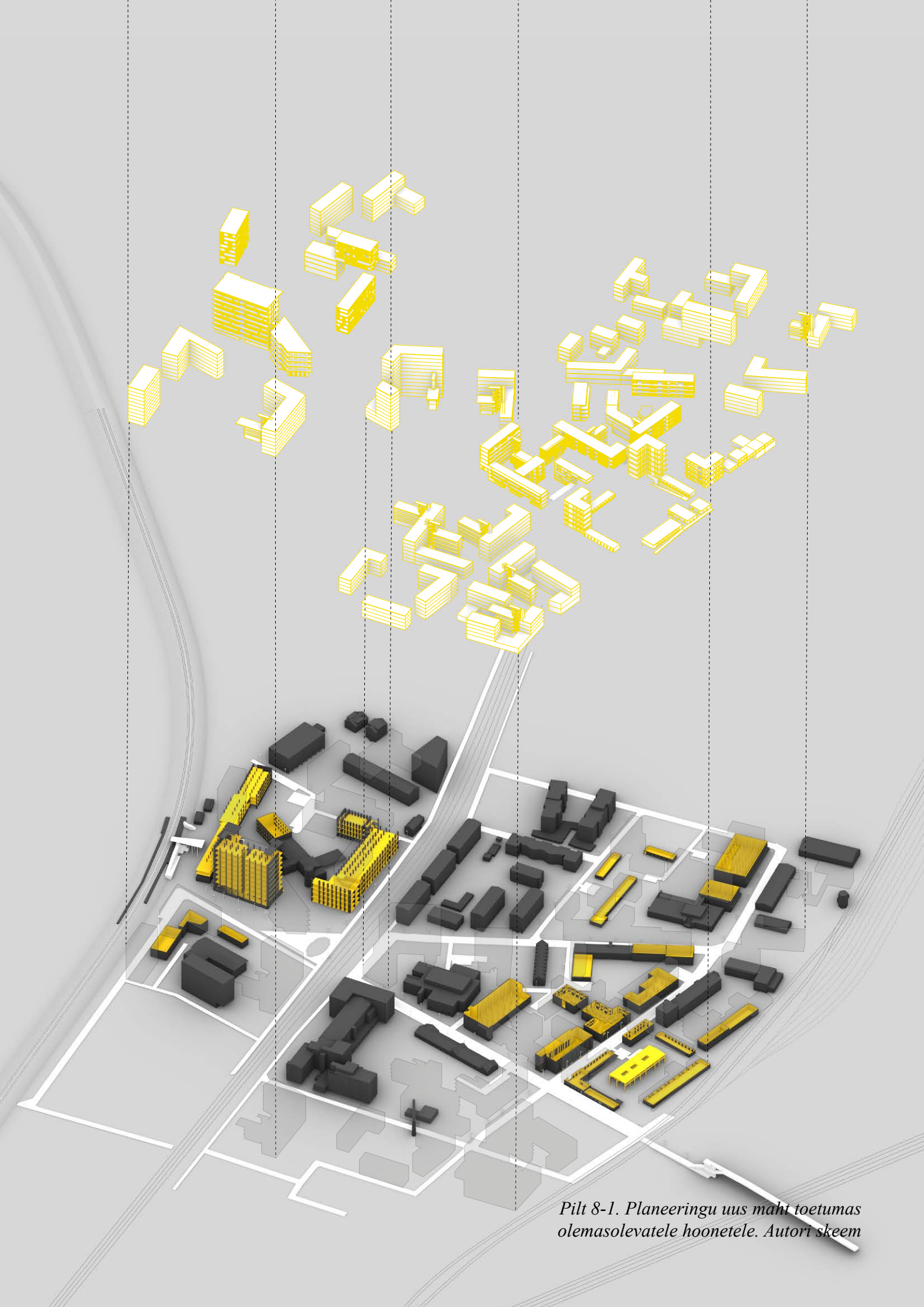
## **8. MUUDATUSTE SISSE KIRJUTAMINE**

Luues küll laiaulatusliku ning justkui fikseeritud planeeringu, on üheks eesmärgiks saavutada liikumisvabadus. Eraomandi üheks võimeks on takistada muudatuste sisseviimist. Tihti jäävad ideed ja kavandid seisma, kuna kõik omanike osapooled ei ole nõus mõne teostatava otsusega. Selle illustreerivaks näiteks on Eesti Kunstiakadeemia endise hoone projekteerimise saaga, kus akadeemia rajamise takistajaks jäi üks rahulolematu elanik. Kui ühele omanikule ei sobi planeeritav otsus, võivad teostamata jääda väga suured otsused. Muutes aga omandi tunnetamise piire hägusemaks ja hajutatumaks võib eeldada, et ka muutuste sisse viimine toimub ladusamalt. Olgu selleks muutuseks suveköök, lisakorrus pööningul või hoone funktsiooni täieliku vahetamine kortermajast kaubanduskeskuseks. Siinkohal saaks linn abistada muudatuste sisse viimist, kiirendades seadusandlust ning muudatuste kooskõlastusi omavalitsusega.

Oma planeeringu olen üles ehitanud erinevatele planeeringulistele kihistustele, mis ajas saavad täieneda ja muutuda.

Suurem maht planeeringust toetub olemasolevatele hoonetele, põimides kvartalid ühtsemateks tervikuteks. Nendest moodustuvad kvartalite nurgakivid, millele lisanduvad liigenditena välised liikumissõlmed (trepikojad ja liftid), mille külge haakuvad eraldiseisvad hooned. Nii moodustuvad sopistatud sisehoovid, mis aegamööda koos inimeste liikumisega hakkavad oma identiteete muutma ja kujundama.

Jättes välja ehitamata mõned korrused ning tekitades võimaluse juurdeehitustele (võimalus kinni ehitada näiteks rõdud), on planeeringusse sisse kirjutatud soov muutuda ja areneda. Elanik, kes mõned aastad on elanud välisriigis, võib tagasi jõuda oma endisesse sisehoovi, kuid silmnähtavalt on sisse kolinud uued elanikud. Rõdude avad on kinni ehitatud, mõnes kohas terrassi laiendatud. Neljanda korruse korteritesse aga on kolinud sisse kontorid ja ärid.



*Pilt 8-1. Planeeringu uus maht toetumas olemasolevatele hoonetele. Autori skeem*

## 9. MITMEKESINE PLANEERING

Vaadates Tallinna lähiümbrusesse kerkivaid uusarendusi, on uueks arhitektuuri stiiliks justkui „kopeeri ja kleebi”. Identsed hooned on väikese pööramisega asetatud tühjadele kruntidele. Olgugi et hoonete vaheline ala on praktiliselt planeerimata ning on raske rääkida elusast linnaruumist, siis samasuguste hoonete tüpoloogia tähendab ka samasuguseid kortereid. Kortereid, mis sobivad ainult ühele sihtgrupile. Nii jäävadki arenduspiirkonnad ühetaolisteks ning need ei soodusta erinevate inimeste vahelisi kokkupuutumisi.



Pilt 9-1. Pärnaõue elurajoon Kakumäe, Bonava<sup>61</sup>

### 9.1 “Keskmine” korter

Arhitektuuri büroo *Secretary* on teostanud Stockholmi näitel uuringu, et milline näeb välja „keskmise“ uus korter Stockholmis. Parameetrid on selged: mahult kas tornhoone või sale kuuekorruselise hoone laiusena keskmiselt 14 meetrit. Keskmiselt on igas hoones 94 korterit, 25% nendest stuudiokorterid, 39% ühetaolised, 21% kahetaolised, 14% kolmetaolised ja 2% neljetaolised. Keskmiselt on ruutmeetreid 56 ning laekõrgus 2,5 meetrit.<sup>62</sup>

Sarnane olukord on ka Tallinnas. Vaadates hetkel turul olevaid elamispindasid, domineerib müügi seisukohast tulusaim mediaan korter. Üheks näiteks on mikrokorterid, mille eest küsitav ruutmeetri hind on kõrge ja tootlikkus suur. Selline eluase on sobilik aga väga väikesele sihtgrupile. Kolme lapsega perel on kesklinna piires pea võimatu leida taskukohast eluaset ning seepärast jäävadki tihti valikusse linnaäärsed elamud. Arendades aga keskmist korterit, on see arendajate jaoks riske hajutav. Tõenäosus, et see ostetakse, on kordades suurem kui spetsiifiliselt vajadustele vastav korter.

Muudetav omamissüsteem annaks võimaluse luua spetsiifilisi eluasemeid vastamaks inimeste eluetapi kindlatele vajadustele ning vältida ühetaoliste korterite teket. Seega on planeeringu üheks eesmärgiks luua võimalikult palju erinevate tüpoloogiatega elamispindasid. Erinevad tüpoloogiad koondavad kvartaleid, põhiselt luues neile erinevad iseloomud. Nii saab elanik vastavalt oma eluetapile valida eluaseme vastavalt vajadustele. Luues küll kvartalid justkui ühele sihtgrupile, on üüripindade vahetamise lõtk just see, mis hoiab ka planeeringus kokkusattumuslikkust. Aastate jooksul hakkavad piirkonnad vastavalt elanikele enda kuju võtma, säilitades enda identiteedi või põimides kokku erinevaid kasutajaid.

61 <https://novarc.ee/projekt/parnaoue-elurajooni-planeering/>

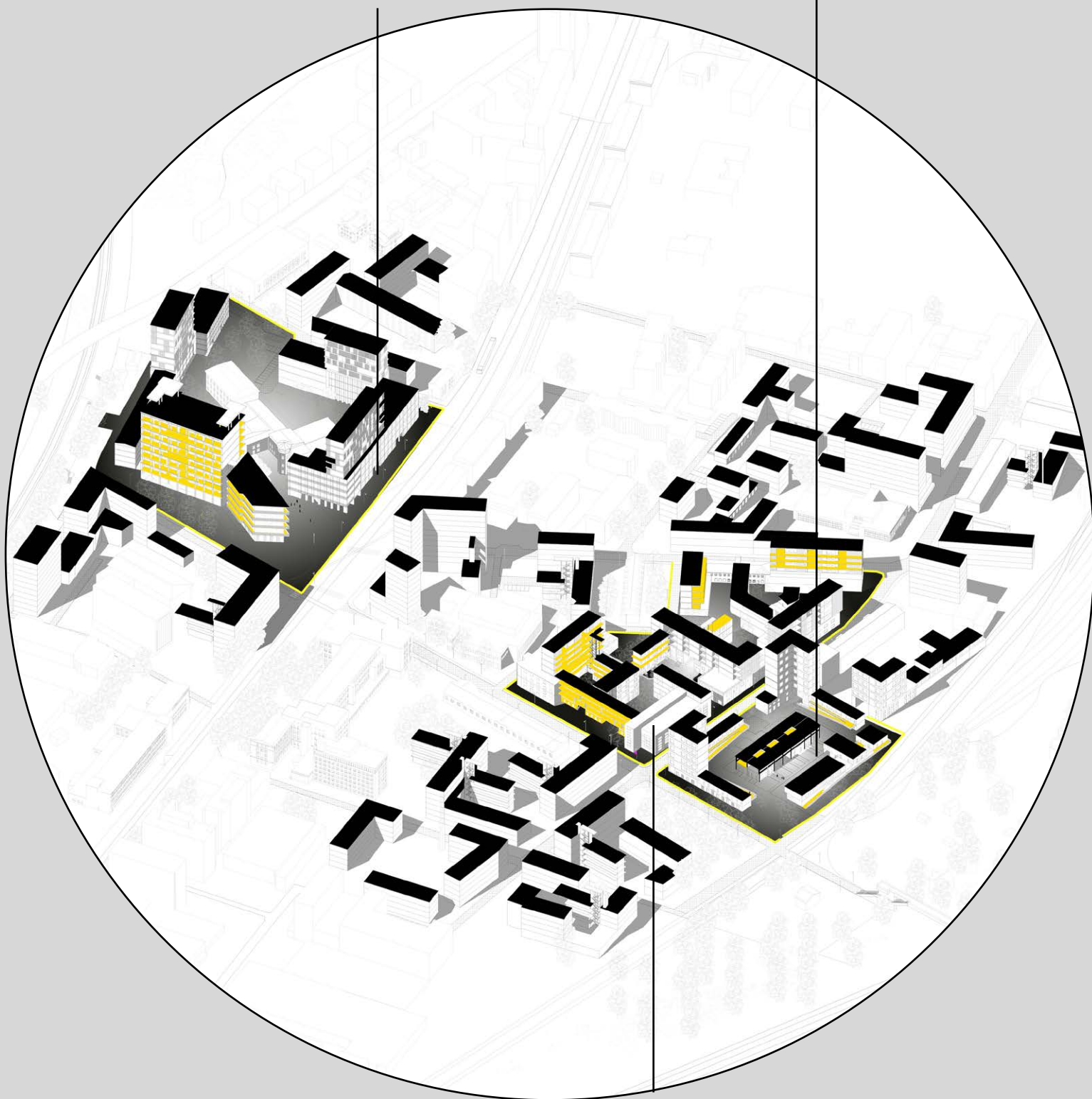
62 Secretary Office for Architecture, Survey of the Swedish Apartment, uurimuse raport I, 2019, lk 20



Oma töös käsitlen kolme nädiskvartalit planeeringu kesktelje ääres:

*I. KVARTAL*  
*avalik kvartal*

*III. KVARTAL*  
*eakate kvartal*



*II. KVARTAL*  
*pere kvartal*

*Pilt 9-2. Planeeringu isomeetria ja valitud kolm kvartalit. Autori skeem*

## *I. AVALIK KVARTAL. LÄBIKÄIGU HOOV.*

Esimese kvartali tunnuseks on avatus. Tondi Elektroonika kvartal on hetkel eraomandile omaselt suletud igal võimalikul viisil. Aiad piiritlevad kõiki sissepääse ning peale kella kaheksa kukkumist on väravad lukus.

Värvate olemasoluga on märgistatud oma territoorium, aed on siin eraomandi sünonüümiks. Nende pudelikaelade ja värvate sulgemisega on suletud ühendus 250 meetri ulatuses Tondi tänava ja Pärnu maantee vahel. Olukorda ei tee kergemaks ka olukord raudtee ümbruses. 2019. aastal tarastati liikluskoridor turvaeesmärkidel. Ilmneb aga läbimõeldamatus: mitmetes piirkondades juba olemasolev barjäär kahekordistati või ei olnud seal isegi ülemineku võimalust.<sup>63</sup>



*Pildid 9-3. Vaated Tondi kvartali värvatele.  
autori fotod*

63 R.M. Puhkam, S.T. Tõnisson, Of.fence,  
Workshop proposal, EASA, 2020.

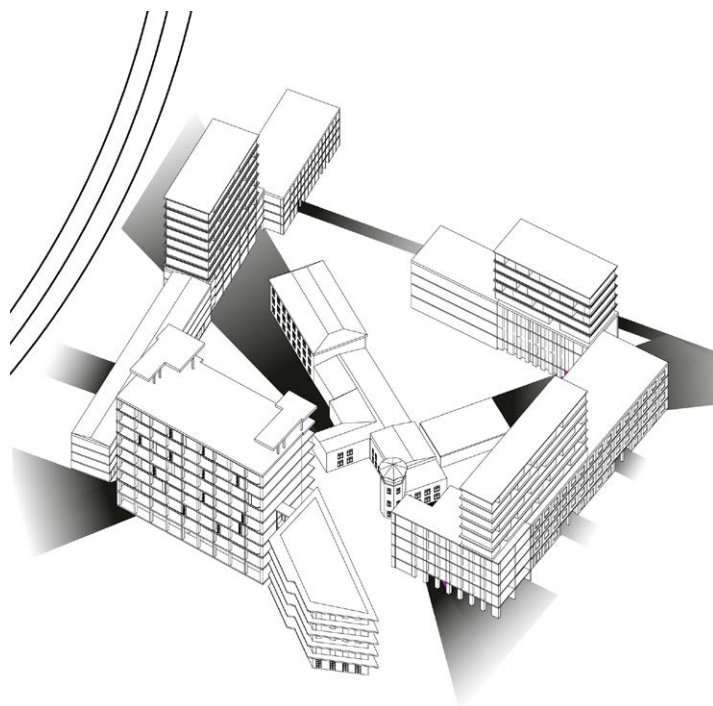
Et vaadata ümber kvartali suletusest, loon juurde justkui uued ukсед, millel aga ei ole väravaid ees. Hoonete esimesed korrused muutuvad läbipaistvateks. Seal paiknevad avalikud funktsioonid ning läbipääsud, luues ühenduse kahe tänava fronti vahel. Lõikan sisse hoonetesse ning aedadesse, et luua ühendus Pärnu maantee ja Tondi tänava vahel.

Avalikku identiteeti soodustavad ka olemasolevad kõrgete lagedega ning avatud planeeringugalao- ja tootmishooned. Olemasolev struktuur loob hea võimaluse asetada sellesse suurem hulk üürikortereid ning äripindasid, segades need pisteliselt elamispindadega.

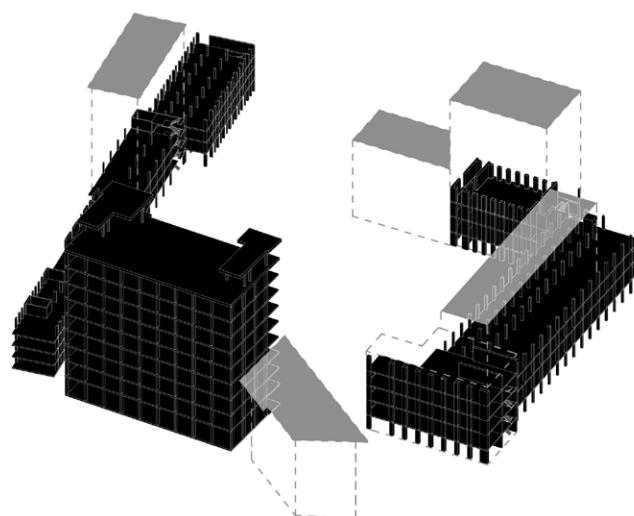
Hetkel planeeritakse antud alal vanemate hoonete lammutamist ning uute A-klassi äripindade ehitamist. Uute kontorihoonete eesmärk on pakkuda meeldivat ning kodust interjööri ja kõiki uue hoone mugavusi. Selliste hoonete puhul luuakse eraldiseisvad kontorite üksused, kus kõik omadused on pressitud kokku ühte keskkonda, et pakkuda nii nurgakest, kus puhata, lillekastidega rõdu meenutamaks aianurka ja piljardilaud sümboliseerimas muretut vabaaega. Kõik, mis jääb vaibaga kaetud büroo interjööri väljapoole, on anonüümne keskkond ettevõtte jaoks. Planeerides kvartalit aga tervikuna, annaks see võimaluse avada ühisalad erinevatele ettevõtetele ning kasutada avalikku ala ühiselt. Kodusus, mida tihti uued kontorite interjöörid üritavad luua, saaks peegelduda elanikelt, kes realselt elavad kõrvalruumis.

Kvartal saab ka kõige suurema tiheduse, võrreldes teiste läbimängitud kvartalitega. Vana Tikuvabriku hoone kvartali südames jaotab aga Tondi raudtee poolt tõusva sisehoovi neljaks sektoriks, mis on meeldivaks ruumiks erinevate äride ja kohvikute paiknemiseks.

#### AVADES KVARTALILE LIGIPÄÄSUD



#### UUS HOONEMAHT MOODUSTUB OLEMASOLEVATESSE HOONETESSE NING NENDE NAJALE

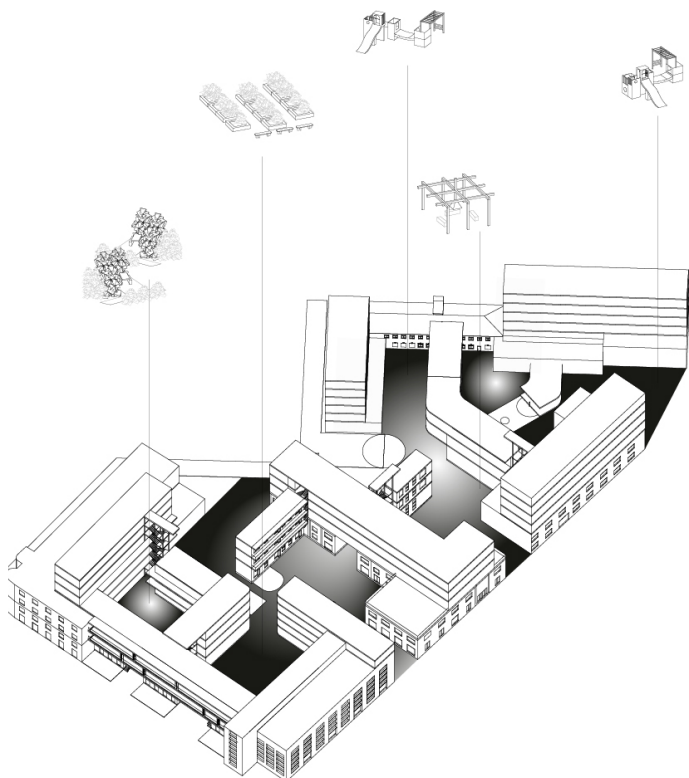


## II. PEREKONDLIK KVARTAL. SISEHOОВI SOPISTUSED.

Teine kvartal on planeeritud laopindade maastikule. Piirkonnas viibides on mul õnnestunud mitmel korral kvartali sees ära eksida, sest hooned paiknevad ristakuti ja moodustavad suletud sisehoovide sopp. Seda situatsiooni ära kasutades loon nendesse sisehoovidesse privaatsemad pesad, kuhu elanik võib kerge südamega oma lapse saata mängima. Lisatavad mahud kerkivad ladude kohale, liigendades ladude vahelist ala veelgi. Laohoonetest saavad turvamüürid sisemisele turvalisele kvartalile.

Olemasolevad kõrged laoruumid muutuvad avatud kontoripindadeks, ühisaladeks ning kahekorruselisteks korteriteks. Laopindade kohale kerkivad pikemad ning kitsamad galeriitüüpi kortermajad, mille ruumiprogramm tagab mitmetoalised kortereid peredele. Võrreldes esimese näidiskvartaliga, on antud kvartalis vähem üüripindasid ning rõhk on sopilistel sisehoovidel, tagamaks turvalise ning silmaga haaratava koduhoovi tunde.

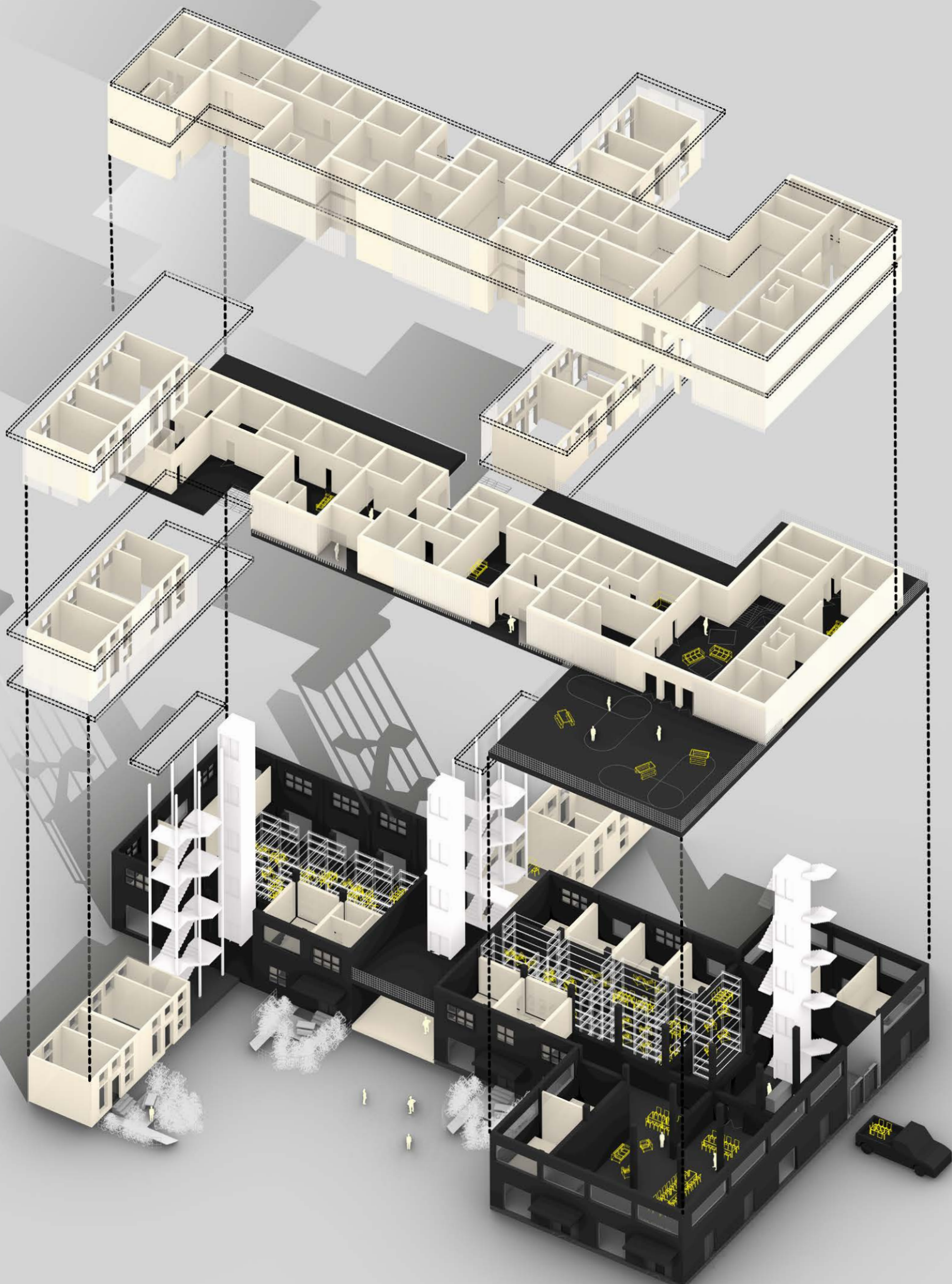
### KVARTALI SISSE MOODUSTUB SISEHOОВIDE RÄGASTIK



Pilt 9-5. Pere kvartal. Autori skeem

## Laod

Lisades küll olemasolevatesse ladudesse uusi funktsioone, pean õigeks säilitada ka hoonete algupärane eesmärk. Seda peegeldab ka olukord piirkonnas, kus on mitmeid ettevõtteid, kes pakuvad lühiajalist ladustamisvõimalust. Inimestel on tekkinud aina rohkem võimalusi lubada endale asju, tihti ka ebapraktilisi. Selle tagajärjel on tekkinud palju järelturu platvorme ning ringlust, aga mööbli puhul on see tihti keerukam, sest tegemist on suurte objektidega, mida on raske hoiustada. Hetkel toimivad minilaod jätavad asjad ootama oma omanikku, aga miks mitte võimaldada sellega esemete ringlust. Laod saaksid töötada kolmel eesmärgil: pakkudes võimalust ladustamiseks, pakkudes järelturu platvormi ning võimaldades asju teatud ajalise piiranguga rentida ettevõtetele. Esimene pakuks vabadust inimesele, kes liigub erinevate linnade või riikide vahel ning soovivad oma asju kuskil hoiustada, kuid ei soovi neist lahti saada või teiste kasutusse anda. Teine aga pakub võimalust antud eseme taaskasutamiseks pikendada esemete elukaart. Taoline süsteem töötab mitmetes riikides ülikoolide ühiselamute puhul. Ühiselamutesse on jäänud seisma endiste elanike mööbel ning uued üürnikud saavad ühisladudest endale mööblit valida kasutusse. Antud planeeringu skaalas saaks selline ringlemine toimuda suuremalt: hoonete ja kvartalite üleselt. Seda toetaks ka mõte, et tihti kasutavad inimesed teatud tarvikuid ja mööblit vaid kindlatel eluperioodidel. Näiteks saavad kasutust lastevoodid või mänguasjad ainult ühe korra elus või hobide muutumisega jäävad spetsiifilised trenadžöörid toanurka tolmu koguma. Samaaegselt saaks see vähendada ka sisearhitektuurse kiirmoe jõudu. IKEA eufooria, mis tabab paljusid elanikke nende uue eluasemega, saaks asenduda keskkonnasõbralikumaga variandiga. Sellise jagamise süsteemi puhul saaksid asjad mugavalt ringleda erinevate perekondade ja inimeste vahel. Kaubandusest pärit triibkoodi abil saaks kaardistada asjade liikumist. Avades laoruumid, paigutades nende vahele kontorid ja korterid, säilitaks see olemasoleva funktsiooni, lisades sellele ka uue eesmärgi.



*Pilt 9-6. Lahti tõmmatud laohoone aksionomeetria.  
Autori skeem*

### III. EAKATE KVARTAL. LIGIPÄÄS. MÄLESTUSED

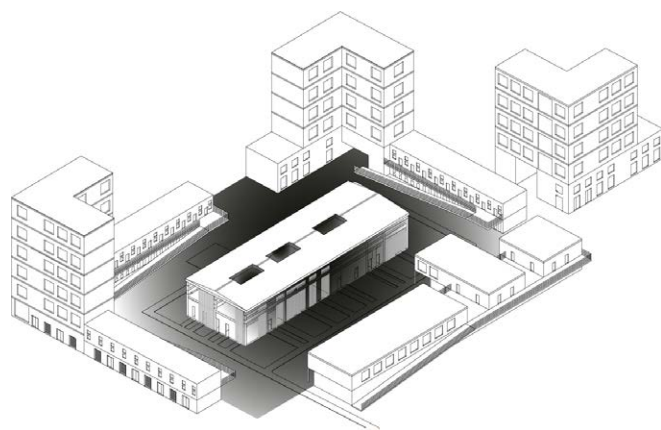
Kui esimese kvartali eesmärgiks on luua avatust ning teisel privaatsust, siis kolmas kvartal katsetab jagatavuse piire. Leian, et jagatavatel funktsioonidel on suur võlu, kuid pean oluliseks ka säilitada privaatsust. Ruumiliselt moodustavad kvartali perimeetri madalad, kahekorruselised ühikud, mis on ümber ehitatud vanadest garaazidest. Hoovi keskel paikneb olemasolev laohoone, mis muutub ühiskondlikuks keskuseks.

Perimetraalse hoonestuse puhul arvestan peamiselt ligipääsetavusega. Olemasolevad garaazid on muudetud ümber kahekorruselisteks elamis-, ateljee- või äripindadeks, millele on võimalik läheneda esimeselt korrusel või rampide kaudu ka teiselt. Kvartali nurkadesse moodustuvad pisemad, kuid kõrged L-tähe kujulised väiksemate korteritega ühikud. Pisemad ühikud tähendavad ka soodsamat hinda. Ruumid on sobilikud nii eakamatele inimestele või hoopis kunstnikutele ja ettevõtetele ateljeedeks või kontoriteks.

Kvartali keskmes asuv laohoone aga kompenseeriks väiksemaid eluasemeid. Hoone hõlmab enda alla tööruume, postimaja, sauna, konkusid, kuure, puuriitasid ja spordiruumid. Ühine hoone koondab enda ümber ühise hoovi, pakkudes vabadust nokitseda või tegeleda vaikselt enda isiklike asjadega. Oma isiklikust kogemusest lähtudes olen mitmes oma elukohas kokku puutunud eakamate naabritega, kes entusiastlikult korteriesiseid murulappe hooldavad: istutades lilli ja ilutaimi. Andes võimaluse sellisteks pisikesteks sekkumisteks, saab ühisala tuua kvartali elanikke kokku ning luua suuremat suhestatust. Selle on tabavalt kokku võtnud Juhan Peegel:

*„Jah, elaval inimesel on vaja mingit kindlat, väga materiaalselt pidet eluga. Selleks pidemeks on nähtavasti kodu. See pole mitte ainult koht, mis kaitseb inimest halva ilma eest, mitte ainult koht, kus saab süüa ja magada, vaid väga olulised – ja isegi vist olulisemad kui peavari, toit ja puhkerahu – on tuhanded pealtnäha tühised pisipidemed.“<sup>64</sup>*

*KVARTALI PERIMEETRI  
MOODUSTAVAD PISEMAD JA  
LIGIPÄÄSETAVAD KORTERID*

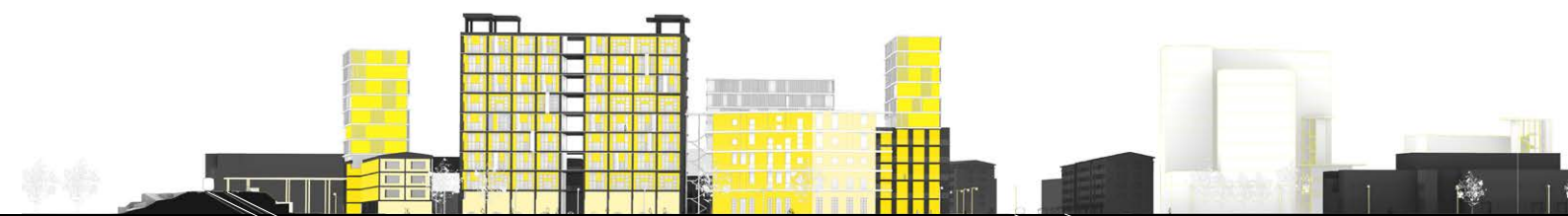


*KVARTALI KESEME MOODUSTAB  
ENDINE ANGAAR KUHU KOONDUVAD  
SAUN, KONKUD, PANIPAIGAD,  
VABAAJA- JA TÖÖRUUMID*

*Pilt 9-7. Eakate kvartal. Autori skeem*

64 J. Peegel, Ma langesin esimesel sõjasuvel. – Tuli koduaknal. Valitud teosed. Tallinn: Eesti Raamat, 1983, lk 288–289.





*Edela raudteeliin*

*AVALIK KVARTAL*

*Pärnu maantee*





*PERE KVARTAL*

*EAKATE KVARTAL*

*Lääne raudteeliin*

*Pilt 9-8. Vaade põiktänavalt kolme kvartali poole. Autori skeem*

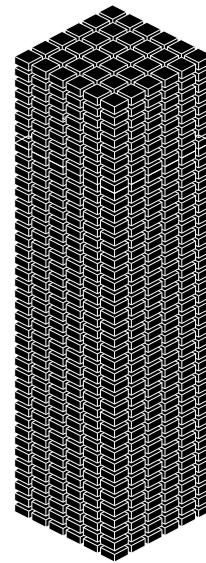
## 10. VABADUS VAHETADA

Üheks probleemiks mille eraomand kaasa on toonud, on ebaratsionaalne ruumi kasutus. Kui Põhjamaades kolib keskmiselt viie aasta jooksul 30% inimestest, siis Eestis teeb seda vaid 5%.<sup>65</sup> See on ka loogiline, sest ollakse seotud enda kinnisvaraga, ning müügi- ja vahetustehingud on riskantsed. Tihti aga inimeste vajadused ei ole korrelatsioonis sellega, mida nad omavad. Nooruspõlves elatakse kahekesi, saades järeltulijad, siis juba neljakesi, vahel viiekesi, kuuekesigi. Laste kolides ei ole aga miskit peale hakata nelja magamistoa ja suure vannitoaga. Või ka siis, kui inimene on otsustanud siduda ennast teise riigi või linnaga kolides, kord aastas või mõne aasta tagant. Samuti on vanemal inimesel hoopis teised vajadused: mugav ligipääs esimeselt korruselt või ühtlane tasapind korteris. Selliseid erinevaid omadusi ei suuda tihti pakkuda üks eluase. Andes võimaluse vahetada enda eluaset piirkonna siseselt, jätaks see ära hindamisaktid, müügivormistamised ning kinnisvara turu kõikumisest tingitud muutused. Mitmekülgne valik eluruume aga annaks võimaluse valida endale just hetkel sobiv elamispind.

Sellise süsteemi rakendamiseks on tarvis piisavalt suurt skaalat ning jooksvalt liikuvaid pindasid, et ühikute vahel saaks tekkida ringlus. Tihendades Kitseküla piirkonda kesklinliku tiheduseni, tähendaks see elanikkonna pea kümnekordistumist. Hetkel paikneb piirkonnas ligikaudu 340 korterit. Planeeringuga suureneks elamispindade arv pea 2000-ni.

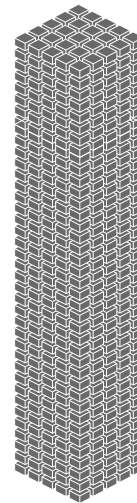
Planeeringust 70% moodustavad elamispinnad, kuid neile lisanduvad ka bürood ja muud funktsioonid, mis moodustavad 30% uuest planeeritavast mahust. Olemasolevatesse hoonetesse koonduvad avalikud funktsioonid ja ühisalad, sest suure osa piirkonnast moodustavad endised laod ja tootmispinnad, mida on hea kohandada avalikeks funktsioonideks. Kokku moodustub planeering 2700 ühikust. Ühikud jaotuvad järgnevalt:

3 > toalised ühikud  
keskmise pindala - 80 m<sup>2</sup>



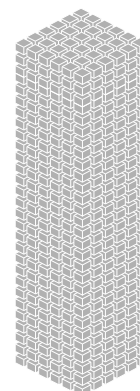
- 45% osakaal  
planeeringust  
~ 875 ühikust  
~ S = 0,070 km<sup>2</sup>

2-3 toalised ühikud  
keskmise pindala - 45 m<sup>2</sup>



- 35% osakaal  
planeeringust  
~ 1000 ühikust  
~ S = 0,045 km<sup>2</sup>

2 < toalised ühikud  
keskmise pindala - 30 m<sup>2</sup>



- 30% osakaal  
planeeringust  
~ 830 ühikust  
~ S = 0,025 km<sup>2</sup>

65 A.Toots, T. Idnurm, "Kas omada või üürida"- Riigikogu Toimetised, nr. 32, 2015. lk 111

Eesmärk on tagada võimalikult mitmekülgse ruumivalikuga ühikud. Näiteks on praegusel Tallinna üüriturul raske leida perekortereid. Seetõttu moodustavad suurema osa planeeringust just suurematoalised ühikud.

Ehitatud tiheduse võrdlemiseks kasutan parameetrit FAR (*Floor Area Ratio*). See näitab hoone korruste pindala võrreldes krundi suurusega. Kui terve krunt on hoonestatud üleni ühekordse mahuga, on FAR 1,0. Antud piirkonna FAR väärtuseks tuleks planeeringu tihendatud etapi teostumise kohaselt tehtest

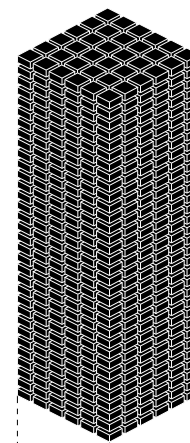
$$\frac{0,35 \text{ km}^2 \text{ (planeeritav ala)}}{0,14 \text{ km}^2 \text{ (lisatavate ja kasutusse võetud pindade pindalad)}}$$

väärtus 2,7. Võrreldes saavutatud tihedust Tallinna muude piirkondadega, on planeeringu tihedus kesklinna (FAR 1,01) ning kõrghoonestatud piirkondade nagu Tornimäe (FAR 4,87) vahepealne.<sup>66</sup> Kuna eesmärk on planeeringut käsitleda ajas täienevana siis aja möödudes on võimalik saavutada taoline tihedus.

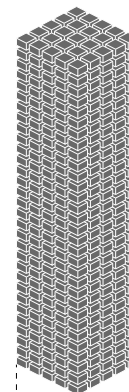
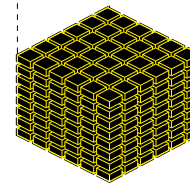
### 10.1 Lõtk

Need ühikud on ringluses nii elanike, üürnike, kontorite kui äriettevõtete vahel. Probleemiks võib aga saada korterite lukku jäämine ning ringluse peatumine. Uued perekonnad ja elanikud kolivad korteritesse, kuid aja jooksul hakkavad tekkima Rootsi SKB kooperatiivi näitel aastate pikkused ootejärjekorrad. Selle lahendamiseks saaks olla mingi teatud protsentuaalne kogus ühikutest ajalise piiranguga üüripinnad, mis moodustaksid lõtke ühikute ringluses. See tagaks pindade kiirema ringlemise ning ei jätaks süsteemi liikumist seisma.

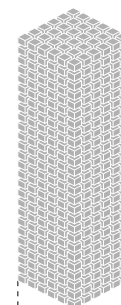
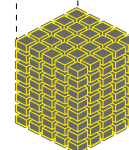
Lisaks muudaks lõtk planeeringu mitmekesisemaks, andes võimaluse olukordadele, kus kõrvuti ühikutes võivad paikneda korterid, ateljeed, pisitööstused või ärid. Järgnevates osades küll rõhutan, et planeeringu eesmärk on luua spetsiifilisi elamispindasid vastamaks inimeste vajadustele, kuid üüripindade ringlemine takistaks kvartalite gentrifitseerumist. Tähtajalise lepingu tõttu saaks olla üürihind turuhinnast soodsam.



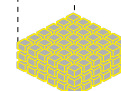
- lõtke muudustab 20% ühikutest ehk 175 ühikut



- lõtke muudustab 25% ühikutest ehk 250 ühikut



- lõtke muudustab 35% ühikutest ehk 290 ühikut



Pilt 10-2. Autori skeem

66 Tallinna Idee, Eesti Kunstiakadeemia Arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, 2010. lk 31

## **11. KINNISVARA SPEKULATIIVSUSE NIHESTAMINE**

Ühest küljest annab taoline korterite vahetamine võimaluse oma elu jooksul valida sobivaim elamispind, kuid teisalt annab see ka võimaluse olla liikuvam ning vabam ning mitte sõltuda nii palju kinnisvaraturust ja selle kõikumisest.

Eluasemeturg on Tallinna kontekstis eraomanike valduses, muutes seda aina kättesaadamatuks uutele elanikele. On raske eeldada, et Tallinna linnal tekib meeletus koguses kinnisvara või vaba vahendit, et tagada sotsiaalmajutust. Seepärast leian, et niisamuti, nagu on muutunud korporatsioonide struktuurid, on muutumas ka avaliku ja erasektori eesmärgid. Piir riigi, erasektori ja kodanike vahel saab hägustuda läbi nende vahelise koostöö. Jättes planeeringu haldamise ja arendamise ühistute või mittetulundusühingute kätte, saaks riik olla arenduste abistajaks ning elanikud nende aktiveerijateks.

Riigipoolne toetus saaks seisneda erinevates kasutamise- ja projekteerimistingimustes: osaline finantstoetus, korruse boonused, suurem ehitustihedus, maksusoodustused, vähendatud parkimisnõuded jne.<sup>67</sup> Riigi toetusega saaks planeering pakkuda nii kättesaadavat eluaset kui ka vähendaks spekulatiivsete kinnisvara hindade kasvatamist.

Lisaks piiraks see ka mitme kinnisasja omamist. Investeeringuteks ostetud kinnisvara probleemide lahendamiseks on näiteks Šveitsis teatud piirkondades keelustada peale eluaseme kinnisvara omamine.<sup>68</sup> Või Inglismaal, kus teise kinnisvara omamine on tugevalt maksustatud.

Piltlikult kasvab sellise süsteemi puhul korteriühistu planeeringu üleseks, mis tähendab ka, et elanikel on suurem võimalus sekkuda enda ümbruse loomesse. Majanduslikust seisukohast on elanikel sellisel juhul suurem võimalus sekkuda ka üürnike valikusse.

Vaadates näiteks kaubandussektorit, domineerib seal suuremate ja populaarsemate kaubanduskettide eelistamine. Neile osutatakse tihti soodasamaid üüritingimusi, sest nad toovad kohale palju ostlejaid. Kui elanikel oleks ka sõnaõigus üüripindade valikul saaks nihkuda selline dominantus. Elanike eelistatud raamatupood või Eesti toodete müüja võiks saada soodsamad üüri tingimused kui suurketid.

<sup>67</sup> A. Sevtšuk, Tallinna kesklinn: visioonid ja institutsioonid, <https://www.youtube.com/watch?v=CH-8qDAvLv4c&t=742s>, (vaadatud 21.III.2020)

<sup>68</sup> To solve the world's affordable housing crisis, should second homes be banned?, Quartz, 2016. <https://qz.com/690180/to-solve-the-worlds-affordable-housing-crisis-should-second-homes-be-banned/> (vaadatud 02.IV.2020)

## **12. OMANDI TUNNE HAJUTATUSES**

Vaadeldav omandi hajutamine tooks kindlasti kaasa ka teistsuguse suhtumise omanditundesesse. Projekti tehes olen silmas pidanud, et säiliks kuuluvuse ning kodutunne. Olen säilitanud eluasemete traditsionaalse privaatsuse, sest leian, et taoline isiklik ning eraldatud ruum on inimesele vajalik. Seetõttu olen asetanud rõhu just ühikutevahelisele ringlemisele ning sellest tulenevatele muudatustele. Nii saab piirkonna asukas kuuluda suuremasse protsessi, aga tal on ka võimalus säilitada oma privaatsus ja anonüümsus. Nii tekib omasustunne<sup>69</sup>, kus inimene kuulub suuremasse süsteemi.

Teisalt mõjutavad kindlasti ka omanditunnet kolimistega seotud tagajärjed. Kohanemine ning uuesti alustamine ei ole kindlasti kerge ning nõuab suurt pingutust. Kolides aga teadaoleva piirkonna sees võib see mõjuda kergemalt, sest igapäevased harjumused ja toimetused saavad jääda sarnasteks.

---

69 *Omasus* – Erinevalt omasusele eeldab omanditunne selgelt kogemuse jaotumist minaks ja väliseks, minu alaks ja kellegi teise alaks. Omasustunne tingimata veel ei eelda sellist jaotamist. Omasustunne ei ole tingimata territoriaalne, see ei välista veel teisi inimesi. Väljavõte Eik Hermani „Omasus“ loengust

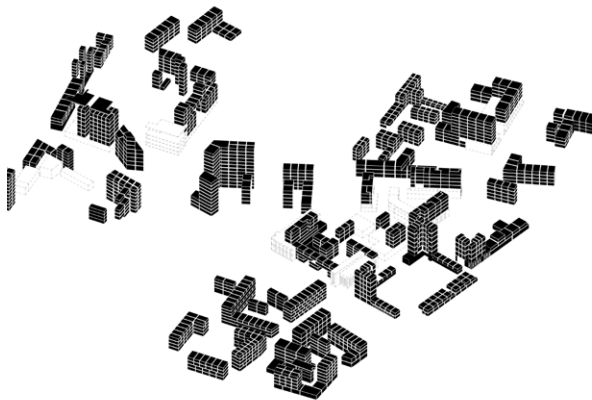
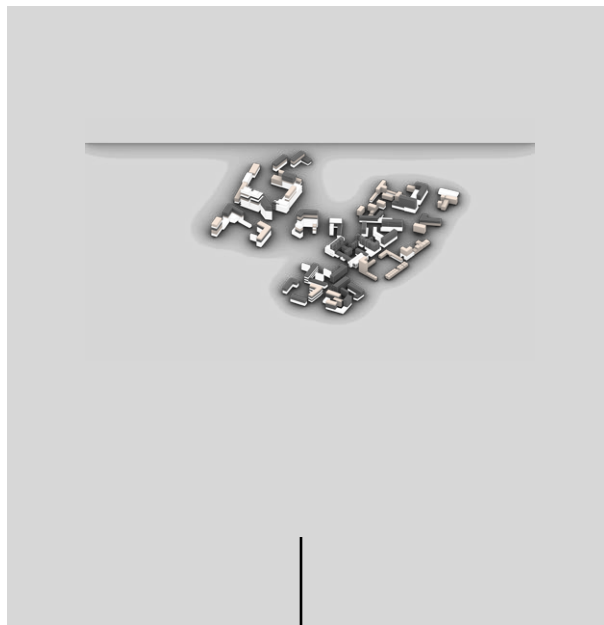
### **13. DISKUSSIOON.**

#### **VÕIMALUS KASVADA**

Asetades selle projekti tänasesse konteksti, ilmneb kindlasti palju juriidilisi ja bürookraatilisi takistusi. Peamiselt oleks tarvis teha suur samm omandi hetkeolukorra muutmiseks. Selle piirkonna kinnistuomanikud ei pruugi olla sootuks õnnelikud ja rahul sellise planeeringulise mõttega. Üheks lahenduseks oleks siduda praegused maaomanikud süsteemiga ning teisendada nende praegune omandiväärtus ühikute kujule. Võimalik, et planeering avaks piirkonna potentsiaali, mida praegused omanikud iseseisvalt ei pruugi saavutada.

Kuna süsteemi olemus on pidevalt kohanduv, siis oleks võimalik ka seda vaadelda suuremas skaalas. Kaardistades Tallinnas teisi sarnaseid terviklikult lahendamata, ent soodsate tingimustega piirkondi, on sarnasteks projektideks potentsiaalseid asukohti mitmeid.

Süsteem saaks laieneda Tallinna üleselt. Nii tekiks juurde lisakihistus, mis annab veel suurema valikuvõimaluse elanikele enda elupaiga valikul.



*Pilt 13-1. Omandi nihkumine ühelt ühikult planeeringule ning selle võimalus kasvata üle Tallinna. Autori skeem*





# Kokkuvõte

Magistritöö eesmärgiks on pakkuda välja stsenaarium, mis muudaks omandi kindlapiirilisust Tallinna Kitseküla asumi näitel. Töö vaatleb omandi kujunemise ajalugu ning sellega kaasnevaid lõputuid dilemmasid. Arutelu kinnisvara omamisvormi üle, kuidas saavutada isiklik vabadus või kuidas jaotada ressursse, on olnud utoopiliste ideaalide ning samuti uute valitsussüsteemide arendamiste võtmeteemadeks. Eesti kontekstis aga on suhtumine omandisse seotud tugevalt nõukogudeaegse ühisvaraga ning taasiseseisvumisega kaasnenud erastamisega, mis on kaasa toonud tänasesse päeva väga suure kinnisvara omanike osakaalu, mis väljendab eestlaste tugevat omandiusku. Minevikust tulenev taak ning kiindumine enda varasse on Eesti näitel muutnud eraomandi väga individualistlikuks.

Tallinna muutlikus kinnisvara turu olukorras kasvavad hinnad ning see jätab elanikud ebavõrdsesse olukorda. Eluasemest on saanud eelis ja tulu teenimise viis, mitte inimõigus nagu see olla võiks. Samal ajal aga ei paku fikseeritud eraomand enam liikuvatele ja muutuvatele elamisviisidele kõlapinda. Vaadeldes näiteks töö olemuse muutumist, on töö materiaks saanud informatsioon. See võimaldab üha suuremat liikuvust ning peegeldub ka inimeste elamistingimustes. Sellised probleemid aga annavad võimaluse varade ümbermõtestamiseks.

Enda lähenemiseks olen valinud abstraherimise ning omandilt kindlapiirilisuse eemaldamise. Saades lahti taagast, et eraomand saab pakkuda kõige tugevamat kaitset ja kindlustunnet, on sellega võimalik avada ja läbi mängida uusi ruumilisi olukordi. Jaotades omandi kildudeks nõnda, et ei ole näha lõikejooni, saab see kaasa tuua uusi võimalusi olla kontaktis ümbritseva ruumiga.

Selleks lahendan projekti planeeringu skaalas ning vaatlen kinnisvara osakutena. Olen loonud nihke kinnisvara omamises, mida rakendan planeeringu Pärnu maantee ümbruses. Piltlikult sarnaneb süsteemi struktuur majandussektorist

pärit võlakirjadele. Planeering on võrdne aktsiakapitaliga ning aktsionär uue elanikuga, kes saab endale proportsionaalse osaluse planeeringust aktsiate näol. Selle asemel, et elanik soetaks endale ühe elamispinna kindlate ruutmeetrite ja selle hinnaga, saab ta osaluse planeeringu ühisest süsteemist.

Muudetav omamisvorm annaks võimaluse luua spetsiifilisi eluasemeid vastamaks inimeste eluetapi kindlatele vajadustele ning vältida ühetaoliste korterite teket. Seega on planeeringu üheks eesmärgiks anda võimalus võimalikult erinevate tüpoloogiatega elamispiindadele.

Sellise süsteemi rakendamiseks on tarvis piisavalt suurt skaalat ning jooksvalt liikuvaid pindasid, et ühikute vahel saaks tekkida ringlus. Tihendades Kitseküla piirkonda kesklinna liku tiheduseni, tähendaks see elanikkonna pea kümnekordistumist. Hetkel paikneb piirkonnas ligikaudu 300 korterit. Planeeringuga suureneks elamispiindade arv 2000-ni. Proportsionaalse osa nendest ühikutest moodustavad tähtajalised üüripinnad, mille abil planeering saavutab ühikute vahelise liikuvuse.

Teisalt annab taoline süsteem suurema vabadusastme. Kui Põhjamaades kolib keskmiselt viie aasta jooksul 30% inimestest, siis Eestis teeb seda vaid 5%. Ollakse seotud enda kinnisvaraga, ning müügi- ja vahetustehingud on riskantsed. Tihti aga inimeste vajadused ei ole korrelatsioonis sellega, mida nad omavad. Lisaks annab see ka võimaluse olla liikuvam ning vabam ja mitte sõltuda nii palju kinnisvaraturust ja selle kõikumisest.

Planeeringu eesmärk on saavutada suurem vabadus ja iseseisvus eluaseme omamisel, kuid samal ajal säilitada kodu- ja kuuluvustunne.



# *Abstract*

The aim of the master's thesis is to propose a scenario that would change the definiteness nature of ownership through a planning in Tallinn Kitseküla. The theoretical part of the work looks at the history of property formation and the endless dilemmas that come with it. The debate over real estate ownership, how to achieve personal freedom or how to allocate resources has been a key theme in utopian ideals as well as in the development of new systems of government. However in the Estonian context the attitude towards property is strongly tied to the Soviet-era commons based property. The following privatization after Soviet-era has led to a very large proportion of property owners which has resulted in a strong belief in ownership amongst the Estonians. The burden of the past and attachment to one's own property has made the private property very individualistic in the case of Estonia.

In the volatile world of real estate, prices have been on increase, leading to uneven possibilities for the people. While access to accommodation should be a human right, it has become more of an advantage of the selected and a wealth generation opportunity. Meanwhile, the fixed private property does not offer any additional value to the trending mobile and changing life cycles. By seeing the changes in the characteristics of work, information has become the source of work. This has increased people's mobility and it reflects in their living conditions. However, such situations in real estate and change in lifestyles gives an opportunity to rethink the necessary characteristics of private assets.

My approach to such topics lies in abstraction and blurring the borders of private property. By leaving behind the comfort of protection and security that ownership of private property offers, it is possible to open new opportunities and create a playground for new spatial situations. Fragmenting the private property with unclear borders brings in new opportunities to be in contact with the surrounding space on a bigger scale.

The project is solved on the scale of city planning

and real estate is viewed as a lot of shares. The created shift in owning a property is applied through the planning in the surroundings of Pärnu maantee. The planning is equivalent to the total shares in the region and residents act as shareholders, who get the right to own a specific proportion of planning from the share lot. The ownership of the specific property is shifted to owning a proportion of the estate.

The new ownership system gives a possibility to create specific dwellings in accordance to the different stages and requirements of people's lives to avoid the formation of unified apartments. Therefore the planning creates a foundation for allowing to create dwellings with variable typologies. By compacting the Kitseküla region to the density of the central city it would result in tenfolding the population. Approximately 300 apartments are present in the area, which would increase to 2000 with the establishment of the new planning.

The establishment of the system requires a big spectrum and constantly circulating units in order to have a cycle between the dwellings. This is achieved through a proportion of rental units with a limited rental period, allowing for a subtle change and cycle of tenants in the planning area.

On the other hand, such a system creates a possibility to have an increased freedom in owning. While in the Nordic countries 30% of the people move in the duration of five years, in Estonia this proportion is 5%. The people are being tied to the private property as selling and exchange transactions are risky and stressful. Often people's needs are not in a correlation to what they own. The planning gives an opportunity to change the dwelling inside the planning area according to their needs. Furthermore the system gives an opportunity to be more mobile and free, being free from the real estate market situation and the volatility of it.

The aim of the planning is to gain an increased freedom and independence in ownership while not losing the feeling of security and belonging which is usually an important part of private assets.

# Kasutatud allikad

## Raamatud

T. Goodwin, *Digital Darwinism*. London ja New York: Kogan Page Limited, 2018.

R. Esposito, *Bíos: Biopolitics and Philosophy*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2008.

J. Meriküll, T. Rõõm, *Eesti leibkondade varad, kohustused ja jõukus: leibkondade finantskäitumise ja tarbimisharjumuste uuringu tulemused*. Tallinn: Eesti Panga Teemapaberid, 2016.

J. Meriküll, T. Rõõm, *Eesti leibkondade finantskäitumise ja tarbimisharjumuste uuring: 2017. aasta küsitluse tulemused*. Tallinn: Eesti Panga Teemapaberid, 2019. Lk

P. V. Aureli, *Vähem on piisav: arhitektuurist ja askeesist*. Eesti: Eesti Kunstiakadeemia Kirjastus, 2017. lk 21

A. Perzanowski, J. Schultz, *The End of Ownership: Personal Property in the Digital Economy*. Cambridge: the MIT Press, 2018.

H. Arendt, *The Human Condition*. Chicago, IL: University of Chicago Press, 1958.

M. Hardt, A. Negri, *Assembly*. Oxford: Oxford University Press, 2017.

C. Kowalkowski, H. Gebauer, R. Oliva, *Service growth in product firms: Past, present, and future*. Ind. Mark. Manag, 2017.

K. Easterling, *Critical Spatial Practice 4: Subtraction*. Berlin: Sternberg Press, 2014.

E. Denby, *Europe Rehoused*. Abingdon, Oxon: Routledge, 2015.

L. A. Engberg, *Social housing in Denmark*. Taani: Roskilde University, 2000.

D. Ariely, *Predictably Irrational*. New York: HarperCollins, 2008.

B. Spinoza, *Complete Works*. Toim. Samuel Shirley, Indianapolis: Hackett Publishing Company, 2002.

*The Right to Dwell: Manifesto for an Affordable City*, Taani: The Royal Danish Academy of Fine Arts, 2017.

*J. Peegel, Ma langessin esimesel sõjasuvel. – Tuli koduaknal. Valitud teosed*. Tallinn: Eesti Raamat, 1983.

Statistika aastaraamat Tallinn arvudes, Tallinn: Tallinna Linnakantselei, 2019.

## Artiklikogumikud

R. E. Adams, “The Politicisation of Debt”.- *Real Estates: Life Without Debt*. Toim. Fulcrum, London: Bedford Press, 2014.

S. Jacob, “Money:Time:Space”.- *Real Estates: Life Without Debt*. Toim. Fulcrum, London: Bedford Press, 2014.

D. Fields, D. Rogers, “Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate”.- *Housing, Theory and Society*. Abingdon, Oxon: Routledge, 2019.

## Loengud

E. Hermann, loeng „Omasus“ (EKA VIII, katkendid 21.-22. loengust) väljavõte loengupidaja märkmetest (vaadatud 10.X.2019).

J. Kaus, loeng „Süüst ja häbist kadeduseni“.- Ööülikool, 2012. Toim. Jaan Tootsen. (kuulatud 11.X.2019)

## Artiklid

L. Luks, „Eesti kirjanduse kadunud kodu“.- *Keel ja Kirjandus*, 2014, nr. 10.

M. Eddy, “Berlin Freezes Rents for 5 Years in a Bid to Slow Gentrification”.- *The New York Times*, 2020. <https://www.nytimes.com/2020/01/31/world/europe/berlin-gentrification-rent.html> (vaadatud 06.XII.2019)

J. Hellermaa, “Kõikjal kodus”.- *Maja*, 2019, nr. 96.

I. Petkova, “Sharing Economy and the Transforming Landscapes of Ownership”.- *Strelka MAG*, 2019. <https://strelkamag.com/en/article/sharing-economy-and-the-transforming-landscapes-of-ownership> (vaadatud 05.V.2020)

L. Kibuspuu, Eesti 20. saj arhitektuuri inventeerimine: Tallinn 1870-1940, 2009.

J. Vihmand, „Salajased sõjaseadmed ja kuulsad kuuldeparaadid Tondilt“.- *Postimees*, 2008. <https://majandus24.postimees.ee/23974/salajased-sojaseadmed-ja-kuulsad-kuuldeparaadid-tondilt> (vaadatud 25.IV.2020)

A.Toots, T. Idnurm, „Kas omada või üürida”.- *Riigikogu Toimetised*, 2015, nr. 32.

Secretary Office for Architecture, Survey of the Swedish Apartment, uurimuse raport I, 2019.

## Projektid

LILAC- Low Impact Living Affordable Community Project Development Plan, 2009. <http://lilac.coop/wp-content/uploads/2020/04/lilac-project-development-plan.pdf> (vaadatud 28.IV.2020)

Projekt DOMA, Strelka Instituudi uurimuste arhiiv. 2017. <https://strelka.com/en/research/studio/doma-doma> (vaadatud 05.III.2020)

E. Reimand, Tallinnamaastiku tihendamise funktsionaalsete hübriididega. Ülemiste järve avamine, EKA, Arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, magistritöö, 2011. <https://www.etis.ee/Portal/Mentorships/Display/5729ae68-2ee5-4661-9981-9dea4eaebe82?SortInfo.SortColumn=SpecialityStr&SortInfo.SortDirection=Ascending> (vaadatud 20.IV.2020)

K. K. Kahm, Korteriomandist tulenevate õiguste piirangud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, magistritöö. 2019.

Tallinna Idee, Eesti Kunstiakadeemia Arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, 2010. <https://issuu.com/martenkaevats/docs/tallinnaidee/28> (vaadatud 03.III. 2020)

## Seadused

Tsiviilseadustiku üldosa seadus: 3. osa: Esemend. (2002). RT I 2002, 35, 216. Loetud aadressil: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106122010012>

Eesti NSV seadus “Eesti NSV isemajandamise alused”(1989). Loetud aadressil: <https://www.riigiteataja.ee/akt/24003>

## Internetileheküljed

Adjustments Agency, “Wi-Fi Metonymy”.- FW beauties, 2018. <http://thefxbeauties.club/en/wifi-metonymy> (vaadatud 12.III.2020)

Eesti Panga statistika, Eesti leibkondade varad ja kohustused. 2019. [https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/LEIBKONDADE\\_VARAD\\_JA/r/2432/2240](https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/LEIBKONDADE_VARAD_JA/r/2432/2240) (vaadatud 20.IV.2020)

Adjustments Agency, “Wi-Fi Metonymy”. – *The FX Beauties*, 2018. <http://thefxbeauties.club/en/wifi-metonymy> (vaadatud 10.XII.2019)

In-Between Economies, “Have We Reached LiveabilityMAX?”.- *Arcspace*, 2017. <https://arcspace.com/column/have-we-reached->

*liveabilitymax/ (vaadatud 05.I.2020)*

E.Tamm, Arco vara prognoos 2018: Tallinlased otsivad soodsaid üüripindu ja paremaid perekortereid <http://www.arcovara.ee/et/blogi/69-turuylevaated/108310-arco-vara-prognoos-2018-tallinlased-otsivad-soodsaid-ueueripindu-ja-paremaid-perekortereid> (vaadatud 28.IV.2020)

Eesti kinnisvaraturg 2018.aastal, Statistikaamet, lk 6, 2018. [https://www.maaamet.ee/sites/default/files/eesti\\_kinnisvaraturg\\_2018.pdf](https://www.maaamet.ee/sites/default/files/eesti_kinnisvaraturg_2018.pdf) (vaadatud 05.II.2020)

Pärnu mnt 142 Detailplaneering, <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP041710#tab34> (vaadatud 24.IV.2020)

A. Sevtšuk, Tallinna kesklinn: visioonid ja institutsioonid, <https://www.youtube.com/watch?v=CH8qDAvLv4c&t=742s> , (vaadatud 21.III.2020)

To solve the world's affordable housing crisis, should second homes be banned?, Quartz, 2016. <https://qz.com/690180/to-solve-the-worlds-affordable-housing-crisis-should-second-homes-be-banned/> (vaadatud 02.IV.2020)

## **Intervjuud**

J.Meriküll (Eesti Panga majandusuuringite peaspetsialist), suuline vestlus autoriga, Tallinn 30.X. 2019. Märkmed autori valduses.

