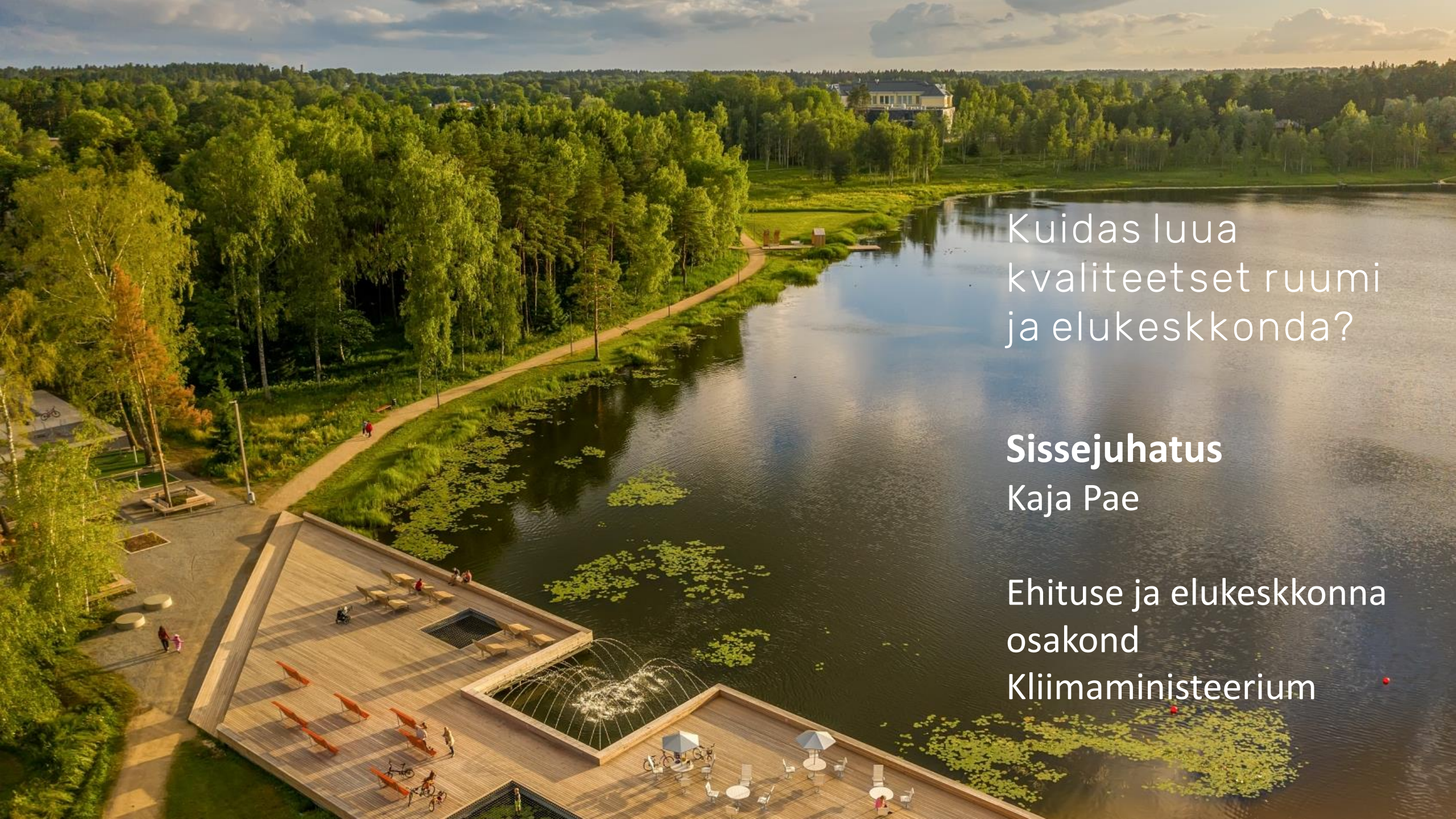




Kuidas luua
kvaliteetset ruumi
ja elukeskkonda?

Sissejuhatus
Kaja Pae

Ehituse ja elukeskkonna
osakond
Kliimaministeerium

Kitsaskohad kvaliteetse ruumi loomisel ja põhimõtete rakendamisel

- Kvaliteetse ruumi ja hea elukeskkonna üldsõnaline postuleerimine strateegiates
- Hirm loovuse, innovatsiooni ja majanduse piiramise ees
- Vähesem teadlikkus mõistete tõlkimisel ruumilisse keelde, subjektiivsuse eelarvamus
- Luksuse ja kulukuse eelarvamus

Arutelupaneel: Mis on rakendamise kitsaskohad?

Kvaliteetne ruum riigi strateegiates ja õiguses

Eesti 2035:

- Eestis on Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja **kvaliteetne elukeskkond**
- otsustes järgitakse läbivalt **kvaliteetse ruumi põhialuseid**

Üleriigiline planeering 2050: Kvaliteetne elukeskkond tähendab mitmekesist, funktsionaalset, kohaväärtuspõhist ning pärandit ja looduse elurikkust hoidvat planeerimist.

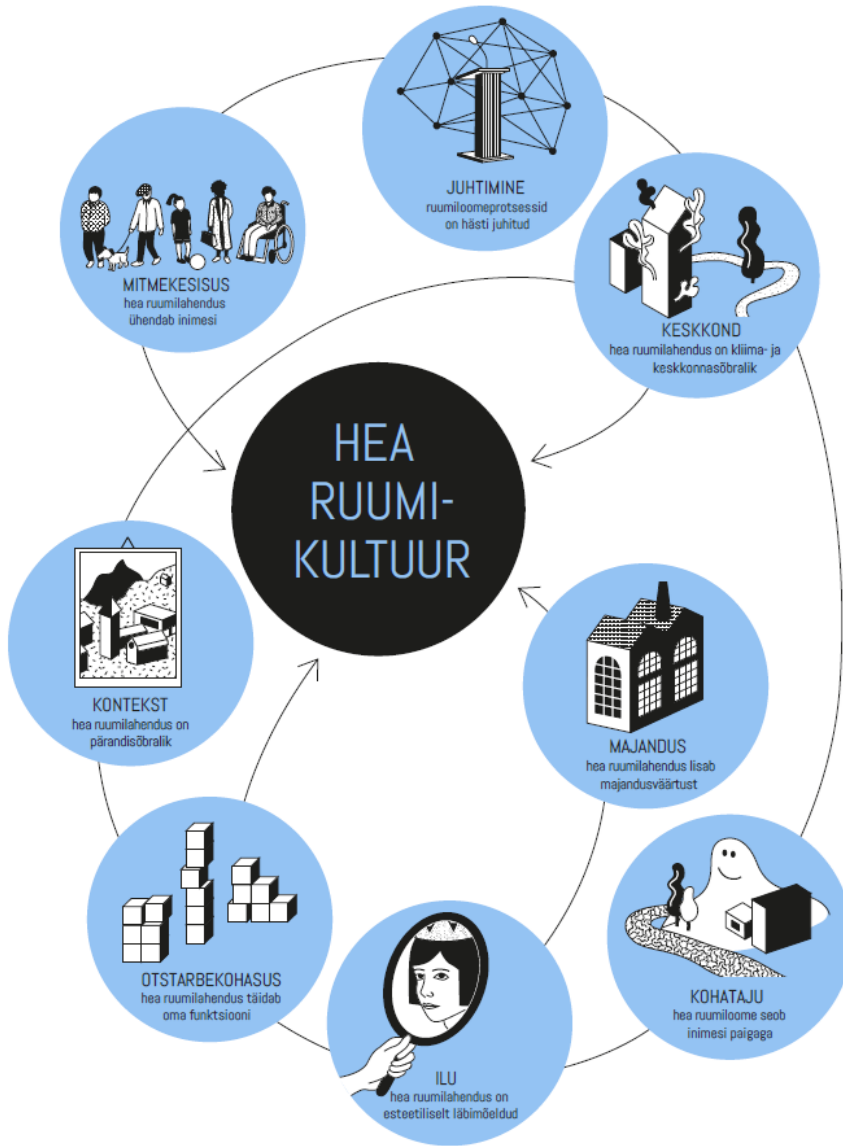
Planeerimisseadus:

§ 1. Seaduse eesmärk ja reguleerimisala

(1) Käesoleva seaduse eesmärk on luua ruumilise planeerimise (edaspidi *planeerimine*) kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, **kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks**, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

§ 8. Elukeskkonna parendamise põhimõte

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.



Kestlik ruumiline areng põhineb kvaliteetse ruumi kriteeriumitel, mille kohaselt loodav keskkond on:

- kliima- ja keskkonnasäästlik,
- funktsionaalne, sealhulgas ligipääsetav,
- majanduslikku väärtust lisav,
- mitmekesisust soodustav,
- asukoha eripära ja konteksti arvestav,
- esteetiliselt sobiv,
- loodud kaasavalt.

Täiendame ehitusseadustikku kvaliteetse ruumi kriteeriumitega

Ehitusseadustik

§ 1. Seadustiku eesmärk

„Käesoleva seadustiku eesmärk on soodustada **kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna** arengut ning tagada ohutus, ehitatud keskkonna eesmärgipärane toimivus ja kasutatavus.“;

§13 Ehitusprojektile esitatavad nõuded

*Ehitise sobivus tähendab, et ehitis tuleb projekteerida, arvestades **asukoha eripära** ning **funktsionaalset ja esteetilist sobivust ümbritsevasse ruumilisse konteksti**.*

Ehitis peab toetama või tõstma elukeskkonna mitmekesisust, et see oleks kättesaadav ja kasutatav erinevatel viisidel ja erinevate kasutajagruppide poolt.

Nõuded ehitusprojektile määrus

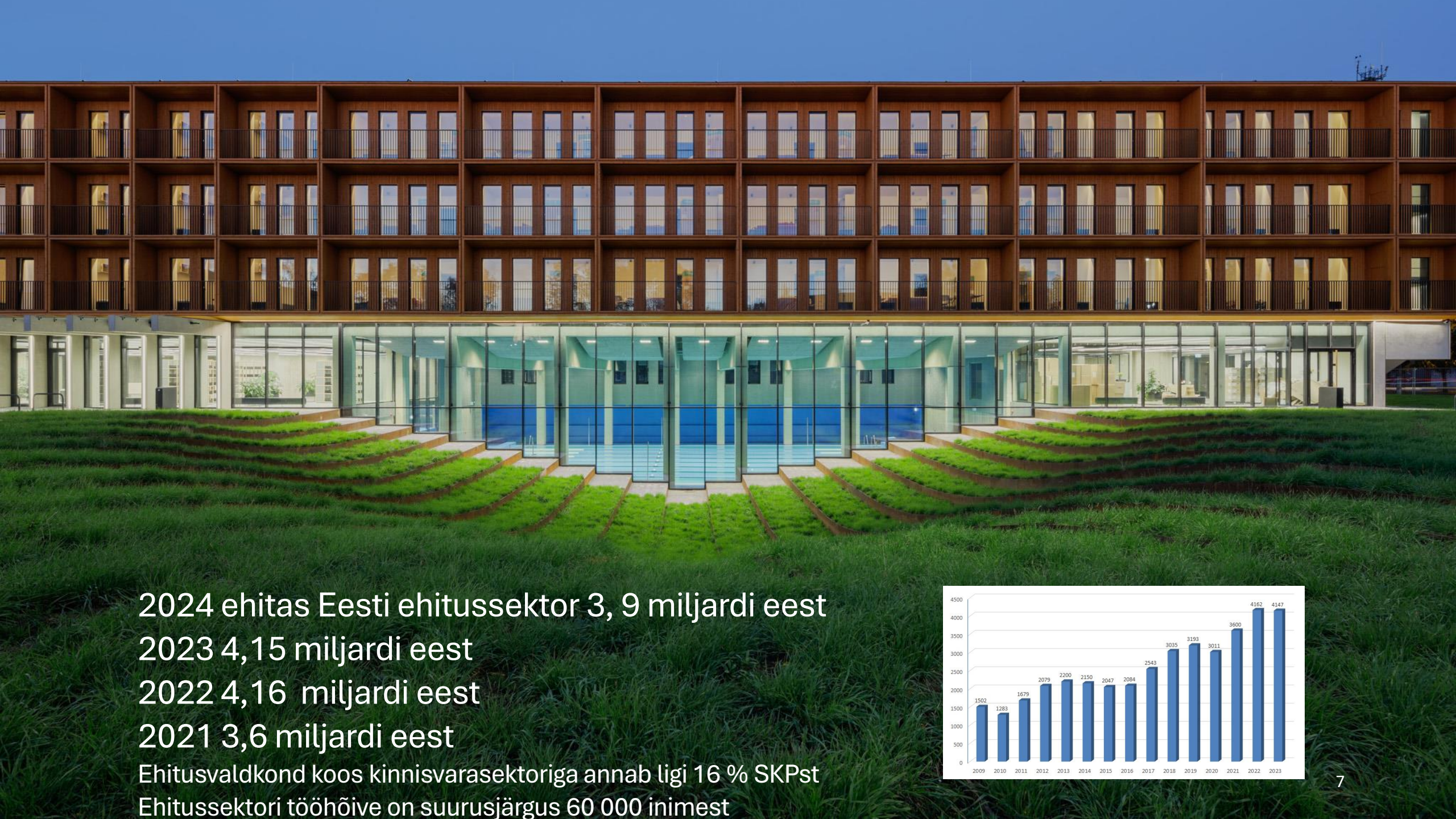


Kas kvaliteetse
ruumi kriteeriumite
rakendamine on
majanduslikult
kasulik?

Kaja Pae

Ehituse ja elukeskkonna
osakond
Kliimaministeerium

Ankru 8 kortermaja, Molumba



2024 ehitas Eesti ehitussektor 3, 9 miljardi eest

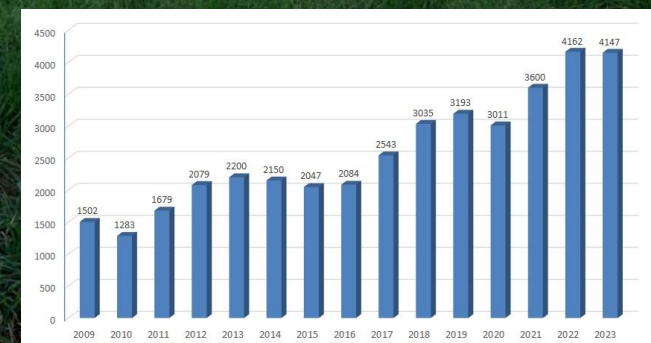
2023 4,15 miljardi eest

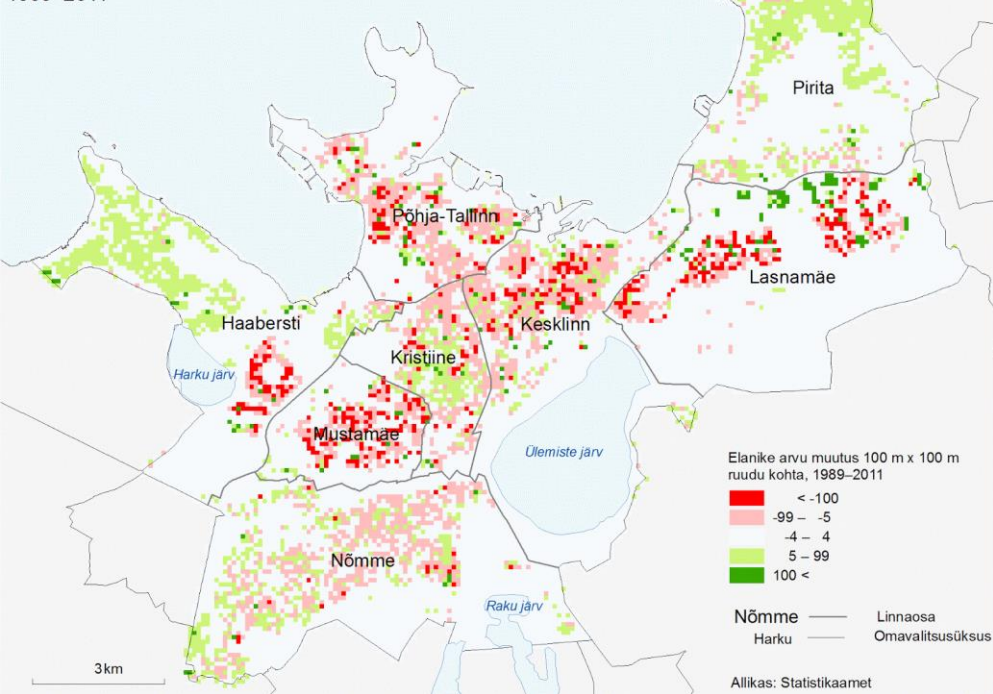
2022 4,16 miljardi eest

2021 3,6 miljardi eest

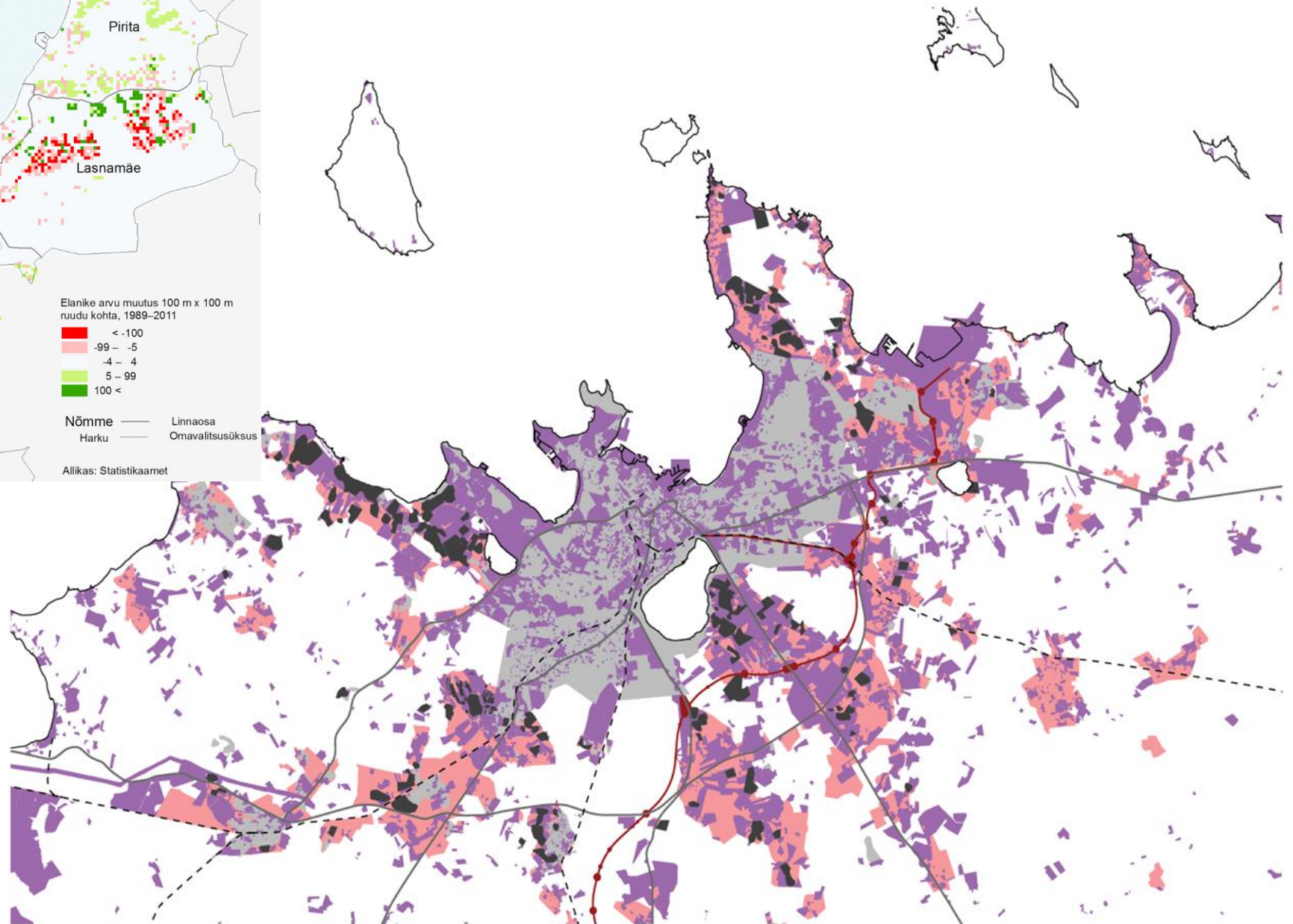
Ehitusvaldkond koos kinnisvarasektoriga annab ligi 16 % SKPst

Ehitussektori tööhõive on suurusjärgus 60 000 inimest





Rahvaarvu muutus Tallinnas
1989–2011.

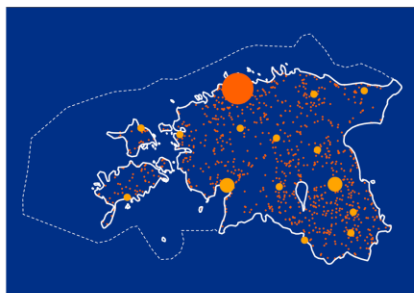


■ detailplaneeringud
 — RB trass
 ■ üldplaneeringute tiheasustusalad
 ■ 1991–2021
 ■ asustus rajatud enne 1991. aastat

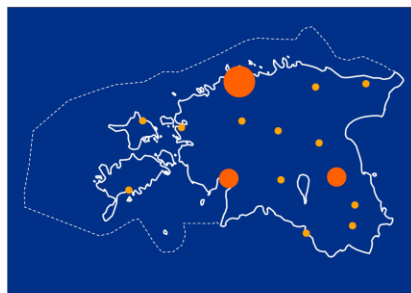
Allikad: Maa-ameti ortofotod / Maa-ameti planeeringute ruumiandmed / R. Ahas, S. Silm, Tallinna tagamaa uusasumite elanike ajalis-ruumilise käitumise analüüs. Tartu: Tartu Ülikool, 2006

Üleriigilise planeeringu arengustsenaariumid

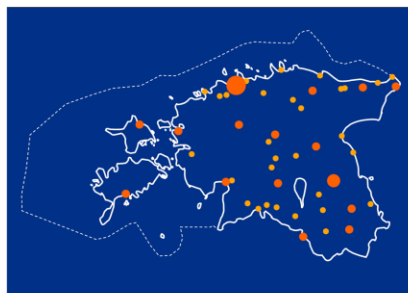
Stsenaarium A:
PEALINNASTUV
HAJUS EESTI



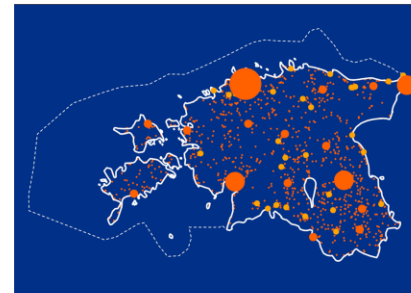
Stsenaarium B:
(SUUR)LINNASTUV
EESTI



Stsenaarium C:
VÄIKEKESKUSTE
EESTI



Stsenaarium D:
PIKAS PERSPEKTIIVIS
KASVAV EESTI



Regionaalne ebavõrdsus

Regionaalne
tasakaalustatus

Stsenaariumi bilanss
(miljonit eurot aastas)
Kompaktne vs hajus areng

+225

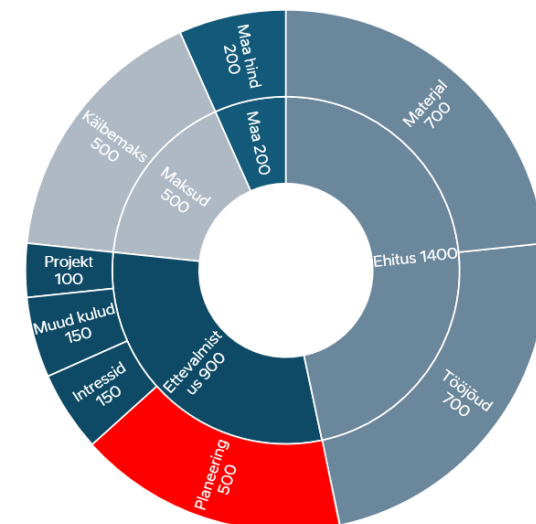
+179

+288

+245

Kvaliteetse ruumi põhimõtetega tagame meeldiva elukeskkonna kompaktse ja taskukohasema ehituse puhul.

Eluaseme m2 hinna
kujunemine



Planeerimissüsteemi
korrastamisel oluline panus
ehitusvaldkonna arengusse,
sh:

- müranorm?
- parkimishnorm?
- PT alusel ehitamise soodustamine?

Väärtuspõhine ruumiloome ja innovatsiooni suunamine

Innovatsiooni tuleb suunata, et see vastaks **ühiskondlikele väärtustele ja vajadustele.**

Väärtuspõhine ruumiloome: Riigi roll on seada suured ühiskondlikud eesmärgid, nt keskkonnahoid, linnade elukvaliteet, sotsiaalne kaasatus – ja suunata innovatsioon nende poole. Kui **parkimiskohtade normi asemel** räägime näiteks **ruumi mitmekesisusest ja erinevate liikumisviiside võimaldamisest**, muutub fookus tarbetust piirangust väärtust loovaks põhimõtteks.

2024 majandusteaduse Nobel: “*Riigid ei vaesu, sest nende rahvad on laisad või kliima halb. Nad vaesuvad, sest neil puuduvad head institutsioonid.*”

vs

“Ruum ei ole kvaliteetne või jätkusuutlik iseenesest. Selle loomiseks on vaja tugevaid, väärtuspõhiseid institutsioone.”



Vana-Kalamaja tänav, KAVAKAVA arhitektid

Vabaturu illusioon vs. kaasav institutsionaalne raamistik

Daron Acemoglu, Simon Johnson, James Robinson

Vabaturu illusioon

Turg reguleerib end ise ja toob parima võimaliku tulemuse

Riik sekkugu võimalikult vähe

Turuosaline, kellel on jõudu ja nutikust, võidab õigustatult

Innovatsioon sünnib loomulikult, kui riik ei sega

Kui keegi jääb kõrvale, on see tema enda vastutus

Kaasav institutsionaalne raamistik

Turg vajab ausaid ja usaldusväärseid **mängureegleid**, mida kaitseb riik

Riik **kujundab keskkonna**, kus ettevõtlus saab ausalt areneda

Liigne koondumine ja ebavõrdsus takistavad majandusarengut

Innovatsioon vajab **haridust, teadust, riskijulgust ja toetusmehhanisme**

Võrdne ligipääs ja võimaluste loomine on majanduse elujõulisuse alus

London School of Economics uuring kvaliteetse ruumi kriteeriumite rakendamise kohta (2022):

Lähtub ligi 400 juhtumiuuringust üle maailma.

Kvaliteetsed hooned ja rajatised loovad mitmeid sotsiaalseid hüvesid sh:

- elukvaliteedi tõus,
- madalamad ühiskondlikud kulud,
- maa jätkusuutlikum kasutamine,
- ressursisäästlik areng pikas perspektiivis

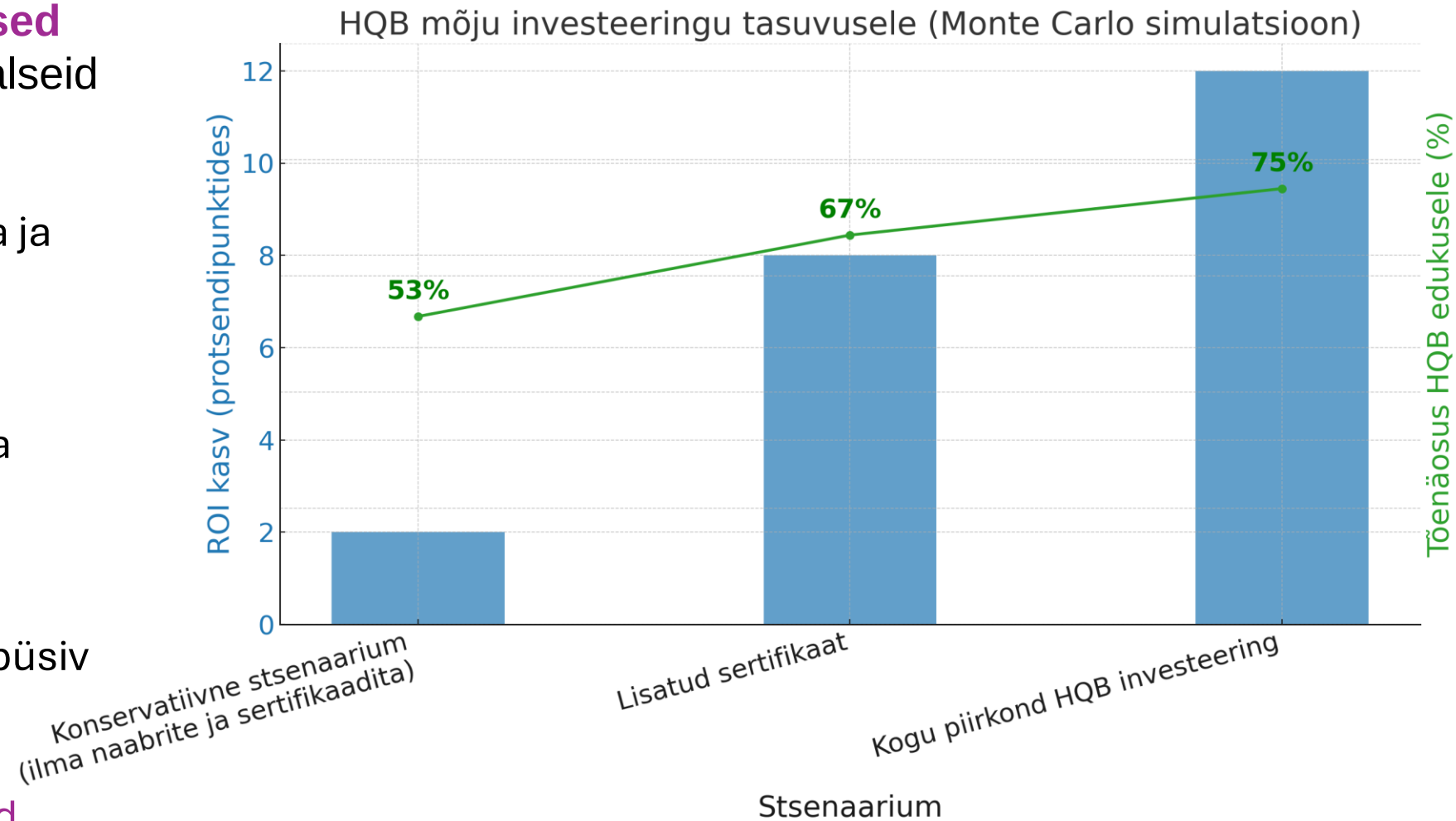


Kvaliteetsed hooned ja rajatised (HQB) ei too kaasa vaid sotsiaalseid hüvesid, vaid **on kasulikud ka arendajatele:**

- tõstavad kinnisvara müügihinda ja üüritulu
- madalamad haldus- ja ekspluatatsioonikulud
- suurendavad elanike rahulolu ja lojaalsust
- kiirem müük ja väljaüürimine
- madalam vakantsus
- kõrgem kinnisvara likviidsus ja püsiv tuluvoog

Kvaliteetsed arendused tõstavad *investeeringu tasuvust* kuni **12 protsendipunkti**.

Kvaliteetsed ruumi saavutamine erasektoril üksi on keeruline, eeldab avaliku ja erasektori koostööd.



- Kvaliteetne ruum ei ole kallis kohustus, vaid arukas investeering.
- Kvaliteetne ruum moodustub tõendupõhistest komponentidest, mis on ruumi keelde tõlgitavad.

