

Kultuuriväärtused ja gentrifikatsioon

Triin Talk

Muinsuskaitseameti ehitismälestiste peainspektor

2014 Magistritöö „Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel“

2010-11 Tallinna Kultuuriväärtuste ametis miljööalade spetsialist

2012 Rahvaloendaja

2009-12 Telliskivi seltsi aktivist

Kultuuriväärtused ja gentrifikatsioon

- Kultuuriväärtused – ehituspärand, ajaloolised hooned
- Gentrifikatsioon – slummistunud piirkonna muutumine keskklassile ja kinnisvaraarendajatele meeldivaks piirkonnaks
- Märksõnad: miljööalad, vanalinnad, kasutuseta hooned, rahva ja eluruumide loendus, muinsuskaitse, kinnisvarapoliitika

2006: vääruslik kinnisvara?!



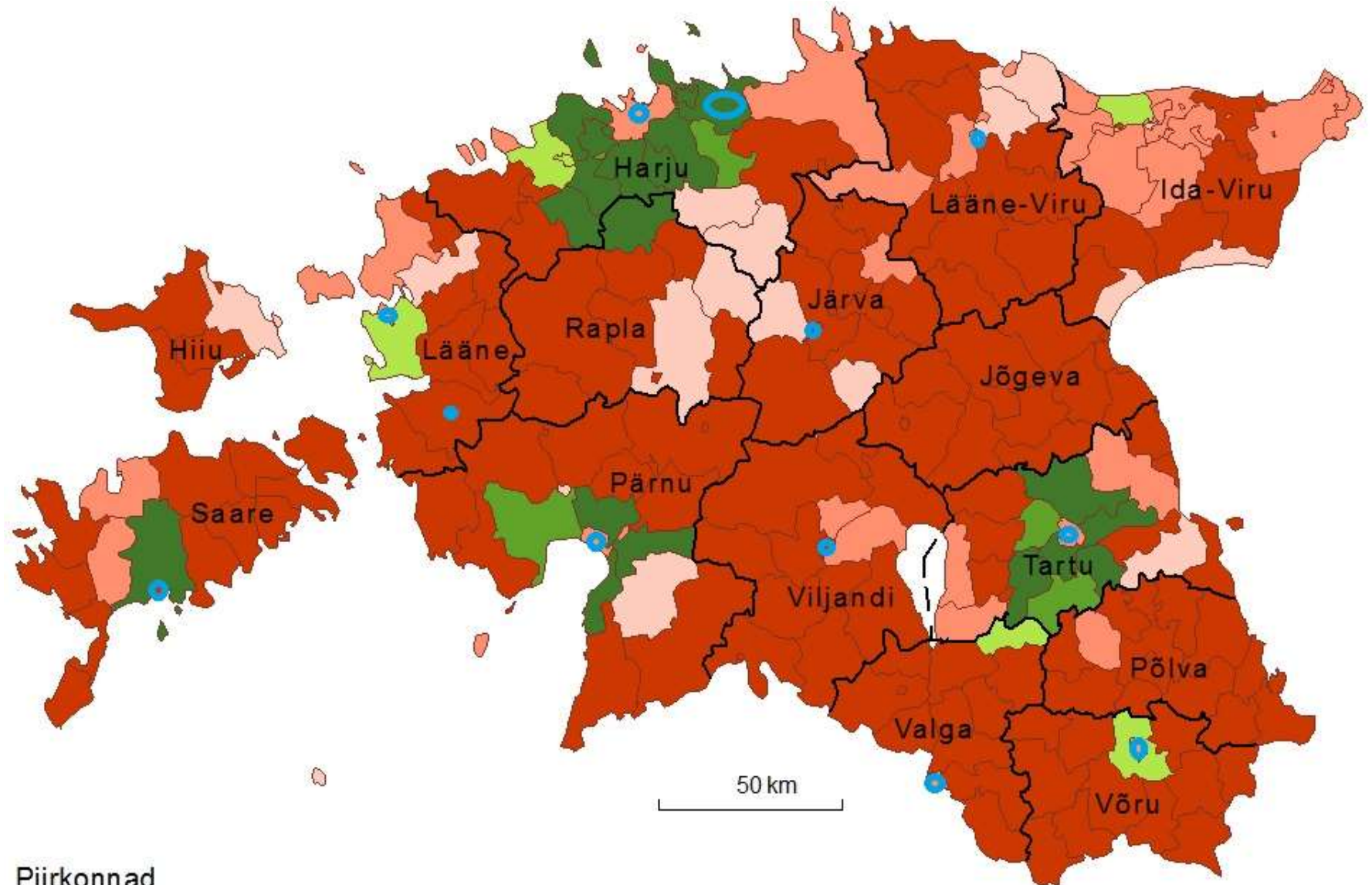
2010: Väga väertuslik kinnisvara.









Kultuuriväärtus kui gentrifikatsiooni alus,
gentrifikatsioon kui kultuuriväärtuste korrastaja

- Gentrifikatsioon, taaselustamine, saabki toimda ainult vanade majadega alal, st reeglina kultuuriväärtuslikul alal.
- Majade säilitamise ja korrastamise seisukohast on gentrifikatsioon, rikkuse järk-järguline kasv, väga hea. (Kultuuriväärtusi hävitab see, kui on liiga vähe raha või liiga palju raha korraga.)
- Selged ehituspiirangud kultuuriväärtuslikul alal on gentrifikatsiooni soosivad (suurem kindlus piirkonna tuleviku suhtes)

Rahvastiku vähenemine gentrifikatsiooni ei soosi



Piirkonnad

 Kiirenev kasv (19)	 Kasv languseks (17)
 Aeglustuv kasv (5)	 Aeglustuv langus (37)
 Langus kasvuks (5)	 Kiirenev langus (142)

Allikad: Statistikaamet, Maa-amet

<p>1 - kiirenev kasv: elanike arv kasvas perioodil 1989-2000 ja perioodil 2000-2011, suhteline kasv perioodil 2000-2011 oli kiirem kui perioodil 1989-2000</p>	Maardu	Narva	Kärdla
	Saue	Pärnu (MK)	Mustvee
	Keila	Võru (MK)	Türi
	Paldiski	Sillamäe	Suure-Jaani
	Tapa	Tamsalu	Abja-Paluoja
	Tallinn (MK)	Loksa	Antsla
<p>2 - aeglustuv kasv: elanike arv kasvas perioodil 1989-2000 ja perioodil 2000-2011, suhteline kasv perioodil 2000-2011 oli aeglasem kui perioodil 1989-2000</p>	Jõhvi	Elva	Mõisaküla
	Kunda	Rapla	Püssi
	Narva-Jõesuu	Põlva	Kallaste
<p>3 - langus kasvuks: elanike arv kahanes perioodil 1989-2000 ja kasvas perioodil 2000-2011</p>	Tartu (MK)	Paide (MK)	
	Sindi	Kuressaare (MK)	
	Kiviõli	Lihula (MK)	
<p>4 - kasv languseks: elanike arv kasvas perioodil 1989-2000 ja kahanes perioodil 2000-2011</p>	Valga (MK)	Tõrva	
	Rakvere (MK)	Jõgeva	
	Haapsalu (MK)	Viljandi (MK)	
<p>5 - aeglustuv langus: elanike arv kahanes perioodil 1989-2000 ja perioodil 2000-2011, suhteline kahanemine perioodil 2000-2011 oli väiksem kui perioodil 1989-2000</p>	Võhma	Räpina	
	Kohtla-Järve	Põltsamaa	
<p>6 - kiirenev langus: elanike arv kahanes perioodil 1989-2000 ja perioodil 2000-2011, suhteline kahanemine perioodil 2000-2011 oli suurem kui perioodil 1989-2000</p>			

Vähenev rahvastik – tühjad majad

TÜHJADE ELURUUMIDE OSAKAAL

› Tühjade eluruumide osakaal Võrumaa omavalitsustes 2011. aasta rahva- ja eluruumide loenduse põhjal

Omavalitsus	Tavaeluruumid 2000	Püsielaniketa tavaeluruumid 2000	Tavaeluruumid 2011	Püsielaniketa tavaeluruumid 2011	Osakaal 2000	Osakaal 2011
Meremäe vald	809	42	699	286	5,2%	40,9%
Misso vald	500	6	435	153	1,2%	35,2%
Haanja vald	709	53	627	207	7,5%	33,0%
Mõniste vald	575	33	511	156	5,7%	30,5%
Varstu vald	674	83	587	174	12,3%	29,6%
Urvaste vald	702	23	631	162	3,3%	25,7%
Vastseliina vald	1104	95	1016	254	8,6%	25,0%
Antsla vald	1976	169	1821	387	8,5%	21,2%
Rõuge vald	1129	121	967	205	10,7%	21,2%
Sõmerpalu vald	958	72	856	178	7,5%	20,8%
Lasva vald	874	95	744	154	10,8%	20,7%
Võru vald	2027	108	2157	301	5,3%	13,9%
Võru linn	6862	422	6665	807	6,1%	12,1%

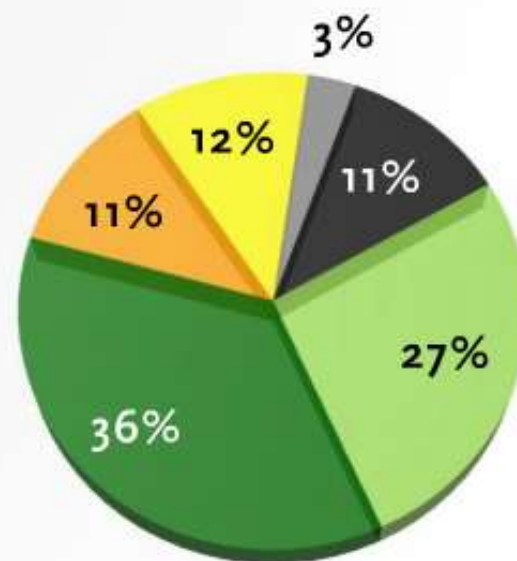
Allikas: STATISTIKAAMET

Valga, Rakvere ja Haapsalu muinsuskaitsealade hoonete kasutus (Kristo Kooskora MA)

HOONETE KASUTUS

Ehitiste arv ja osakaal

- Eramu – 124 tk
- Korterelamu – 168 tk
- Avalik hoone (teater, kirik, kool, ametkonnad jms) – 53 tk
- Ärihoone (kauplused, kohvikud, SPA jms) – 54 tk
- Tööstushoone (ladu, katlamaja jms) – 15 tk
- Kasutuseta hoone – 52 tk



Üle-Eestiline teave tühjade hoonete hulga kohta puudub.

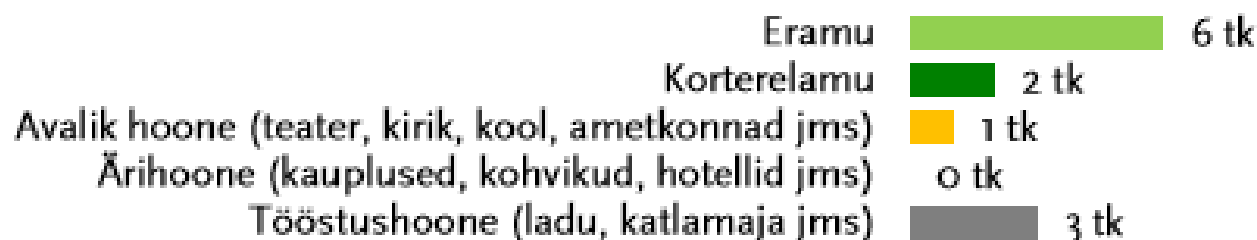
Teada on eluruumide andmed: 2011. a oli 16% tavaeluruumidest kasutuseta (93 000 tk)

1.13. Kasutuseta hoonete funktsioonid

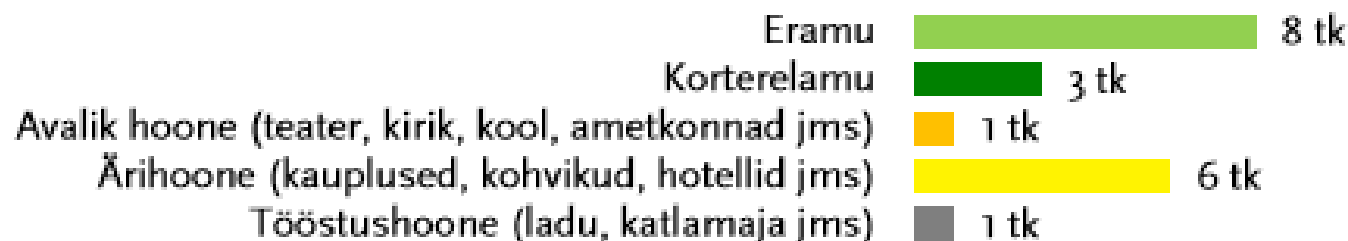
VALGA (2011. aastal)



RAKVERE (2012. aastal)



HAAPSALU (2014. aastal)



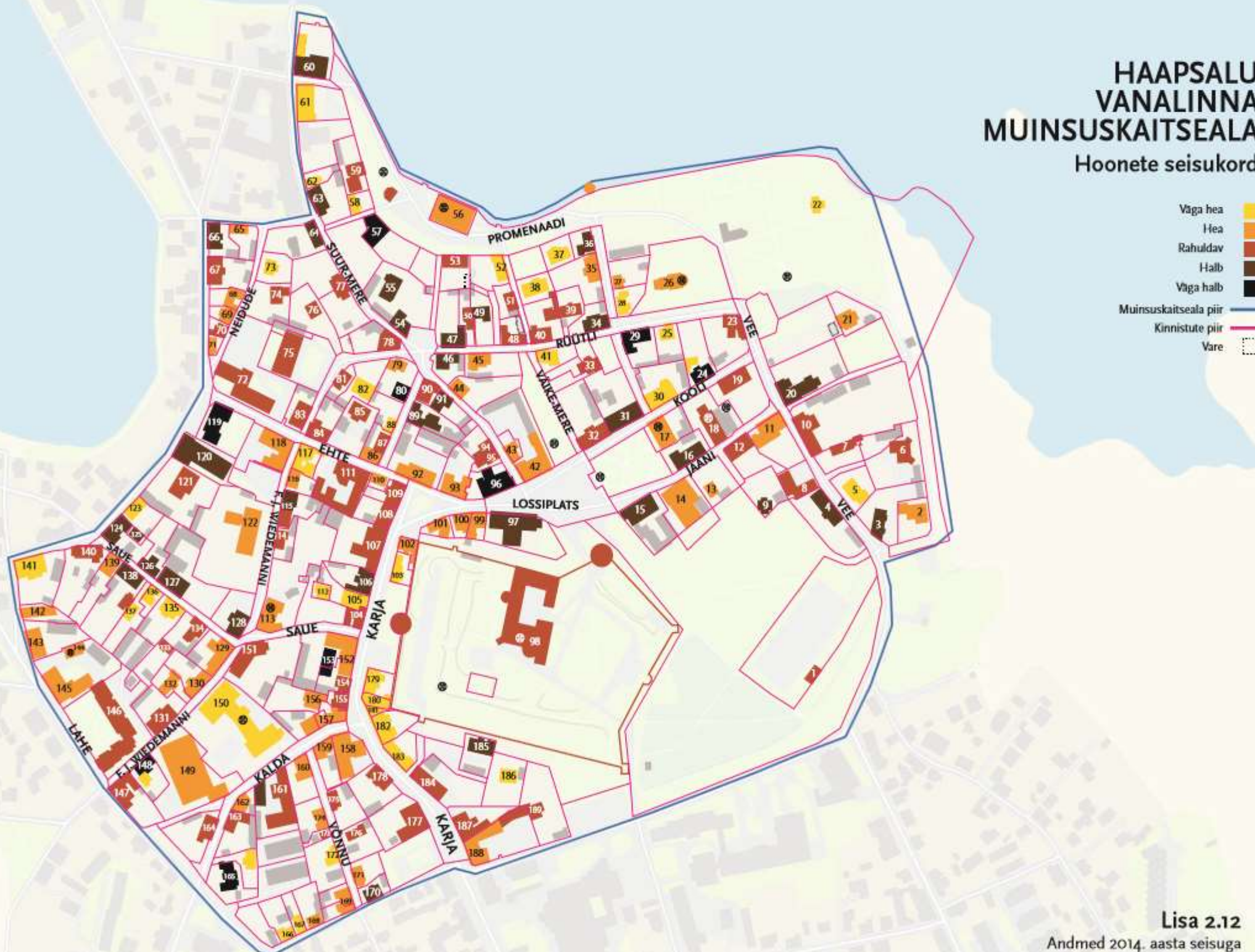
HAAPSALU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete kasutus



HAAPSALU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA

Hoonete seisukord



Kalamaja 2003 a



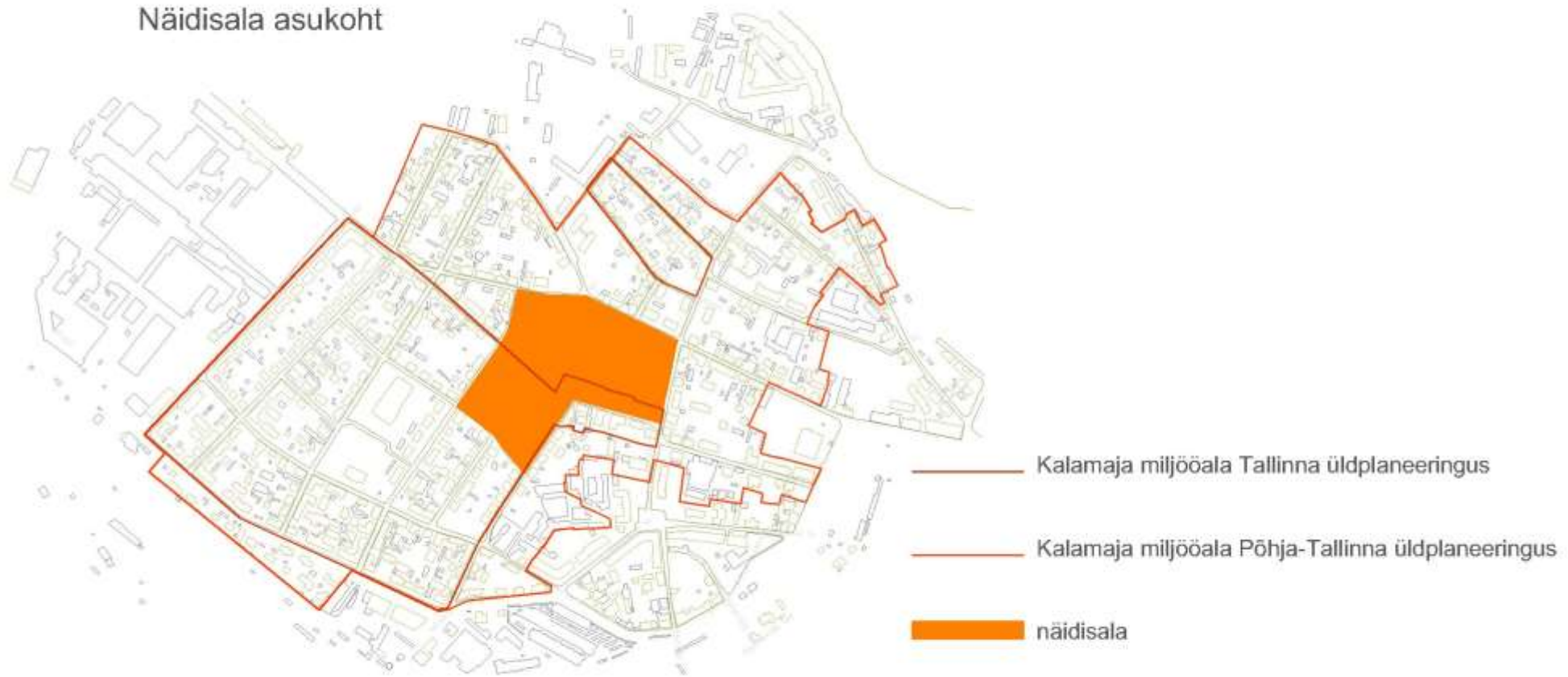
Kalamaja 2006 a





Näidisala Kalamaias

Näidisala asukoht

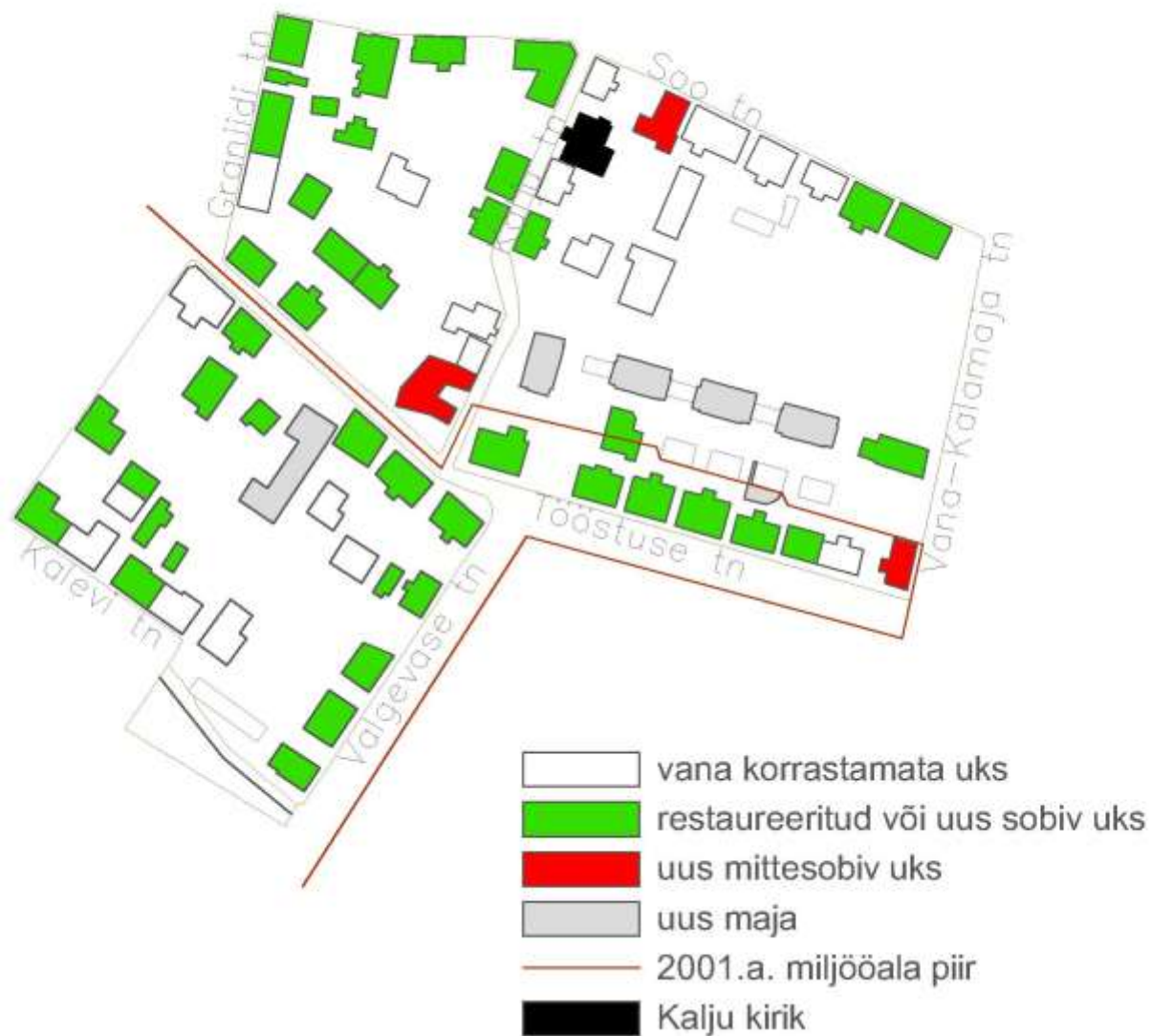


Elutingimuste paranemine ja rahvastikumuutused näidisalal Kalamajas

Rahva- ja eluruumide loendus 2000 a	Rahva- ja eluruumide loendus 2011 a
Korterite arv 464	Korterite arv 520
Elanike arv 830	Elanike arv 897
Eestlaseid 76%	Eestlaseid 83%
Pensionäre 99	Pensionäre 95
Kõrgharidusega 16% elanikest	Kõrgharidusega 38% elanikest
Pesemisvõimalus 30% korteritest	Pesemisvõimalus 78% korteritest
Veeklosett 69% korteritest	Veeklosett 86% korteritest
Keskküte 11% korteritest	Keskküte 47% korteritest
Alla 19 m ² kortereid 32	Alla 19 m ² kortereid 28
Üle 100 m ² kortereid 14	Üle 100 m ² kortereid 27
148 korteris elab omanik	278 korteris elab omanik
206 korteris elab üürnik	35 korteris elab üürnik (+kasutab tasuta 136)

Hoonete korrastamine näidisalal

Välisüksed



Hoonete korrastamine näidisalal

Fassaadid



Järeldusi renoveerimisest näidisalal

- -67 maja: 9 väljast renoveerimata (0-1 hooneosa), 45 valdavalt renoveeritud (4-5 hooneosa)
- -Kui on regulatsioon, siis seda enamasti järgitakse. Nt kõik hästirestaureeritud fassaadid on tehtud peale ehitusmäärust või passi järgi.
- -Välisviimistluspavid ja toetused motiveerivad restaureerivat lahendust valima
- -Renoveerimiseni ei ole jõutud vaid hilja või üldse mitte tagastatud majade puhul

Hoonestuse seisukorra hindamine linnaplaneerimismeetodiks ei sobi



1998. a määrati selle maja amortisatsiooniks 55% ja füüsilise säilivuse tähtajaks 2005a

Kultuuriväärtuslike alade gentrifitseerumise (elavdamise) soodustamiseks

2011 Muinsuskaitseaduse muudatused:

- kooskõlastuseta hooldusremont
- üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (võimalus täpsustada põhimäärust)

2015 Planeerimisseaduse muudatused:

- detailplaneeringukohustuse kaotamine miljöö- ja muinsuskaitsealadel
- kohaliku kaitse võimalus läbi planeeringu (väärtuslikud üksikobjektid)
- Erandid energiatõhususe nõuetes ja parkimisnormatiivides, järgmises tuleohutuse määruses

Ettepanekuid

- Riikliku kinnisvarapoliitika koostamine, sh kultuuriväärtuslike alade, eriti kesklinnade eelisarendamine, investeringute suunamine renoveerimisse, ehitiste uuskasutusse ja jätkuvkasutusse.
- RKAS ei tohiks olla kasumit taotlev, vaid eelkõige riiklike investeringute „akupunktuuriga“ laiemat kasu toov asutus.
- Kinnisvaramaksud? eesmärgiga vähendada olukorda, et tühi maja või krunt „ei küsi leiba.“