

# New European Bauhaus Academy

**Välisruumi doomino – kuidas  
üks renoveeritud hoov  
käivitab kogu kvartali  
uuestisünni**

Priit Ingver/ Maastikuarhitekt,  
Maastikuarhitektuuribüroo  
Verte!



**Circular  
Bio-based  
Europe**

Joint Undertaking

 Bio-based Industries  
Consortium



Co-funded by  
the European Union

# Korterelamute renoveerimine vastavalt Uue Euroopa Bauhausi (NEB) põhimõtetele

## Välisruum

**Priit Ingver, MSc**

Volitatud maastikuarhitekt, Tase 7

MAB VERTE!

[priit@mabverte.ee](mailto:priit@mabverte.ee)



# Eesmärk

## Vaadelda NEB kriteeriumite rakenduslikku poolt.

Korteriühistute iga investeerimisosotsustega käivad kaasas küsimused:

**“Millise probleemi see lahendab?”** (praktiline väärthus)

**“Mis see meile maksma läheb?”** (kulu ja tasuvus)

**“Kas see on seadusega kooskõlas ja tehniliselt teostatav?”** (reeglid ja normid)

**“Kuidas me seda pärast hooldama hakkame?”** (pikaajaline rahaline mõju)

**“Kuidas ma selle idee/vajaduse elanikele maha müün?”** (argument ja õigustus)

Uurime kas NEB saaks nendele küsimustele vastuste leidmisel appi tulla.

# Taust

## Miks just mina sellest räägin

Olen projektipartner **SOFTacademy** innovatsiooniprojektis, mida rahastab EUI (European Urban Initiative) ja mille eesmärk on läbi NEBi rakendamise piloteerida **kvartalipõhist renoveerimist**.

Minu roll:

SOFTacademy projekti välisruumi lahenduse **vastutav spetsialist**.

Ma pean nägema nii suurt pilti kui ka tehnilisi detaile, et kuidas ideed **päriselt ellu viia**.

Minu hoiak:

Olla **ühenduslüli** teoria ja tegelikkuse vahel

Olen meie meeskonna sees NEBi kõige suurem **kriitik**, kuid alati konstruktivne.

Minu eesmärk on leida **toimivad lahendused** ja kus võimalik, seal reegleid õiges suunas "nügida".

EUROPEAN  
URBAN  
INITIATIVE



# New European Bauhaus (NEB)

## Selle lihtsus ja keerukus

### Kaasav (Together)

Inimene, kogukond, koostöö

1. Kaasata
2. Sotsiaalsed sidemed
3. Ühiselt uueks luua



### Kestlik (Sustainable)

Pikaajaline loodussõbralik mõju

1. Anda uus otstarve
2. Jäätmeteta mõtteviis
3. Anname loodusele tagasi

### Kaunis (Beautiful)

Esteetika, kultuur, meeldivus

1. Ruumi aktiveerimine
2. Kodu ja kohataju
3. Sobitumine konteksti

# NEB ja välisruum

## Terake teadust

- **Sotsiaalse kapitali loomine** - Tugev kogukond tugineb usaldusel ja vastastikustel suhetel. Kohtumispaigad on kohad, kus tekivad vabad kontaktid naabrite vahel. Need sidemed on kriitilise tähtsusega, et ühistu suudaks ühiselt otsuseid vastu võtta ja kriisidega toime tulla.
- **“Silmad tänaval”** (Jane Jacobs) - Kontseptsioon, mis toob välja, et aktiivselt kasutatav ja nähtav välisruum loob loomuliku sotsiaalse kontrolli.
- **Kohaloome ja identiteet** - Unikaalne, koha eripära ja elanike soove arvestav disain loob kohidentiteedi. See on “meie kodu” ja “meie koduhooov”. Suurendab elanike vastutustunnet ja soovi ühise ruumi eest hoolt kanda.
- **Tähelepanu taastamise teoria** - Vaade loodusele võimaldab ajul taastada kognitiivse võimekuse ja vähendada vaimset väsimust.
- **Biofüilia hüpotees** - Ruum, mis integreerib looduslikke mustreid, materjale, vett ja taimi alandab stressihormooni taset, aeglustab pulssi ja parandab meeoleolu.
- **Enesemääramisteooria** - Inimesed tunnevad end hästi, kui neil on kontroll oma keskkonna üle. Kaasav disain toetab seda põhivajadust ning suurendab rahulolu oma elukeskkonnaga.
- **Energiakulude vähendamine** - Suured puud ja strateegiline haljastus pakuvad varju ja jahutavad õhku. See muudab suvised kuumalained talutavamaks ja võib vähendada hoonete jahutuse kulusid kuni 20%.
- **Lokaalne sademevee immutamine** - Vett läbilaskvad pinnakatted ja vihmapeenrad vähendavad koormust linna kanalisatsioonisüsteemile, hoiavad ära lokaalseid üleujutusi ja säästavad seeläbi pikas perspektiivis raha.
- **Elurikkus kui teenus** - Toimiv ökosüsteem hoovis on märk keskkonna tervisest - vähendab vajadust keemiliste tõrjevahendite järele

# Realsuskontroll - olukord Eestis

## Levinumad probleemid Eesti korterelamute välisruumis

### **Parkimiskorraldus ja autostumine - hoovid ei vasta autode hulgale ega vajadustele**

Probleem üle Eesti. Kaootiline parkimine murul, könniteedel ja läbipääsuteedel. Võõrad ja hüljatud autod. Konfliktid elanike vahel. Laadimistaristu puudumine. Parkimiskoha väljaehitamine on üks levinumaid töid.

### **Prügimajandus ja jäätmete sorteerimine - algab jäätmete tekkimise kohast**

Ebaesteetilised, halvasti paigutatud või sootuks puuduvad konteinerid. Jäätmee sorteerimise distsipliin vähenene. Korterite väikesed köögid ei aita kaasa. Mõjutab elukeskkonna esteetikat ja hügieeni ning eksimine võib kaasa tuua trahvid ja suuremad arved. Korrektsed prügimajad on üks peamiseid heakorra tagamise meetmetest.

### **Mängu- ja puhkealad - halb seisukord või puudumine**

Hoovid on funktsionaalselt tühjad või ohtlikud. Elementid amortiseerunud ja ei vasta tänapäeva ohutusnõuetele. Puuduvad pingid, lauad või muud kohad. Hoovis ei ole põhjust aega veeta. Konfliktid eri vanusegruppide vahel.

### **Haljastus - hooldamata ja liigivaene**

Ei paku elanikele mingit väärust. Vanad puud võivad olla ohtlikud. Suured funktsioonita murualad vajavad hoolt, aga ei paku kasutusvõimalusi. Puudub elurikkus, lillepeenrad või muud esteetilist väärust loovad elementid.

### **Heakord ja turvalisus - teemad, mis on seotud teekatete, valgustuse ja turvalisusega.**

Lagunenud teekate on ohtlik eakatele ja lastele. Halvasti valgustatud hoovis puudub turvatunne. Puuduvad hoiukohad, asju hoitakse trepikodades.

# Miks tegeleda välisruumiga

## Tervikliku ruumilahenduse positiivsed mõjud

### Otsene majanduslik kasu

- Tõstab kinnisvara väärtust, vähendades samal ajal ülalpidamiskulusid nagu hooldus ja valgustus.
- Strateegiline haljastus võib vähendada hoone jahutuskulusid kuni 20%.
- Nutikad sademevee lahendused vähendavad veekahjustusi ning sääästavad kastmisvee kuludelt.

### Parem elukeskkond ja kogukond

- Tugevdab kogukonda ja vähendab sotsiaalseid probleeme.
- Kvaliteetne rohelus vähendab stressi ja parandab elanike tervist.
- Suurendab turvatunnet, vähendab kuritegevuse ja vandalismi riski.

### Igapäevane praktiline väärtus

- Lahendab igapäevased konfliktid: parkimine, prügimajandus ja trepikodade kasutus.
- Loob "meie koduhoovi" tunde ja kasvatab elanike vastutustunnet.
- Korrastatud välisruum annab signaali hästi toimivast ja hoolivast ühistust ja tõstab seeläbi maja mainet.

## Strateegiline investeering tervisesse, jätkusuutlikusse ja kogukonda

# Kuidas alustada

## Protsess õige tee leidmiseks

### Yellow circle icon: Kaardista ja kuula. Tuvasta, mis on tegelik probleem.

Küsitlus, koosolek, arutelud. Arvamus asendada reaalsete andmete ja elanike tagasisidega.

### Blue circle icon: Sõnasta ühine eesmärk. Mis on see fookus, mida kõik soovivad saavutada?

Tulemuseks selge ja konkreetne eesmärk. See ei ole “teeme hoovi korda” vaid konkreetsem ja ideaalis ka mõõdetav - näiteks “lahendame parkimise konfliktid” või “muudame hoovi lastele turvalisemaks”.

### Green circle icon: Otsustamise koht. Valida teostatav ja eesmärgipärane esimene samm, mis viib reaalse tulemuseni.

Kui eesmärk on selge, tuleb teha otsus jätkamise kohta. Kas tulemuse saavutamiseks piisab väikesest sekkumisest või on vaja ruum ümber mõtestada või on probleem nii suur, et vajame strateegilist investeeringut?

# 1. Meetod - vähe on palju

**Nõelravi meetod - üks väike torge parandab kogu hoovi heaolu.**

**Alati ei pea alustama suure ehitusega.**

*“Teeme kõigepealt **korda** selle, mis meil on. Lisame **väikeseid** asju, mis teeval elu kohe paremaks”*

**Mõned konkreetsed tegevused:**

- Strateegiline valgustus
- Kõige ohtlikuma koha parandus
- Üks pink õiges kohas
- Ühine teadetetahvel
- Sissepääsuhaljastus
- Linnusöögimaja või putukahotell
- Prügikasti varjestus
- Korrektne tänavasilt, majanumber ja valgustus
- Rattahoidmise raam



## 2. Meetod - olemasolevaga rohkem

### Ruumi ümbermõtestamine - suurim ressurss on olemasolev ruum ise

#### Leiame väärtsused ja kasutame neid targalt

*“Kuidas me saame ruumi, mis meil juba on, panna enda kasuks paremini tööle?”*

#### Mõned konkreetsed tegevused:

- Monotoone muruplats liigendada niidutaimedega.
- Päikesepaisteline hoovinurk eraldada ühistele istutuskastide jaoks.
- Korrastada parkimisala nii, et see oleks kompaktsem ja turvalisem ilma kohti kaotamata.
- Autoliikluse piiramine hoovis, et luua ajutine ja turvaline mänguala lastele.
- Looge hoovi kindel koht, kus on olemas tulekindel alus ja mugavad istekohad.
- Kasutage ära mõni tühi seinapind või nurgatagune, et paigaldada ühiskasutatav kuur aiatööriistadele või lihtne rattapumba ja -hooldusjaam.



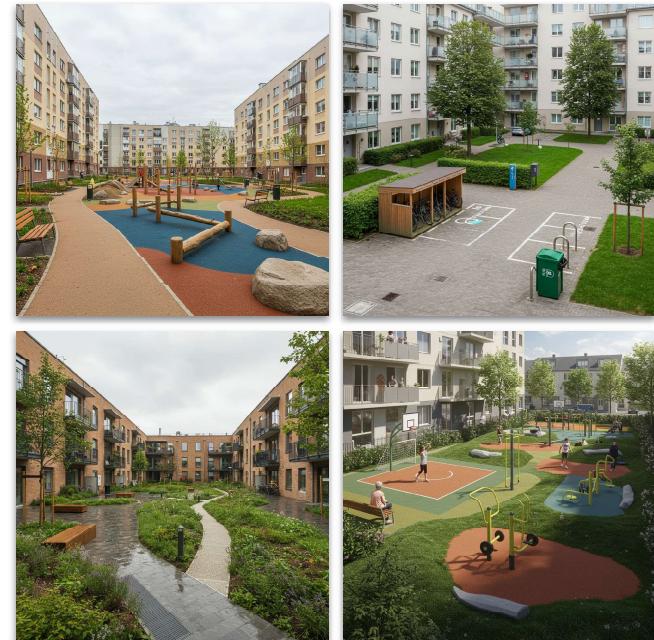
## 3. Meetod - strateegilised investeeringud

### Uue väärtsuse loomine

**Mitte ainult ei lahenda probleeme, vaid loome täiesti uue elukvaliteedi ning tõstame märgatavalalt kinnisvara väärtsust.**

#### Mõned konkreetsed tegevused:

- Kaasaegne ja turvaline mänguväljak kombineerituna loovmaastikuga.
- Läbimõeldud prügi- ja jäätmemaja koos ringmajanduspunktiga.
- Elektrisöidukite laadimistaristu.
- Terviklik sademeveelahendus, mis maandab üleujutuste riske ja loob põnevama maastiku.
- Liigirikas kõrghaljastus parandamaks õhukvaliteeti ning takistamaks müra
- Turvaline ja ilmastikukindel rattamaja
- Väike spordi- või treeningala



# Meetodite mitmetasandiline rakendamine



# Probleemist lahenduseni. Näide

## Probleem: Parkimiskaos

“Laiendada parklat”  
“...mitte laiendada parklat”  
“Igale korterile oma parkimiskoh“  
“Võõrad pargivad, meil pole ruumi”  
“Liiga palju autosi, lisada haljastust”  
“Inimestel on vähe ruumi”

## Arvamus faktideks

Hoovid ülekoormatud  
Suur osa mitte-elanikud  
Autod kaotulisel haljasaladel.  
Parkimisala laieneb haljastuse arvelt.  
Öine täituvus on väga kõrge.  
Valdavalt reguleerimata ja tähistamata.

## Raamistik

Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“  
Mustamäe Üldplaneering (2006)  
Projekteerimistingimused  
Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

## Lahendusvarandid

Maksimaalne  
Normatiivid  
Garaažid ja alternatiivid  
Katendi ümberpaigutus  
Poliitilised ettepanekud

## Analüüs

Positiivsed küljed  
Negatiivsed küljed  
Mõjuanalüüs  
Pikk vaade  
Finantsanalüüs

## Otsus

Lahenduse valimine  
Põhjendused  
Tüpoloogia  
Omadused  
...

## Otsuse tutvustus

Avalik arutelu  
Põhjused ja tagajärjed  
Küsimused - vastused  
Muudatusettepanekud

## Parandusettepanekute analüüs

Plussid-miinused  
Mõjuanalüüs  
etc...

## Lahenduse kinnitamine

Põhjalik tutvustus  
Mitmes keeles  
Erinevad formaadid

# Välisruumi doomino



Tühjenemine; Maa-amet, ortofoto 2017

## Tähelepanekud kaasamisüritustelt:

- “Kas nemed teevad nii?” (üllatus naabermaja otsuste kohta) “...kas see tuleb meile ka?”
- Alguses: “... kas rohkem parkimiskohti ei saa?” ja lõpuks: “Meil ei mahu funktsioonid hoovi! Kas kuskilt ruumi juurde ei saaks?”
- Kriitikud: “Miks te parandate märkimisväärselt teiste elukvaliteeti kolmandate arvelt” (tegevused avalikus ruumis linnamaal)



# Kokkuvõte

## Tegevuskava

1. Probleemide kaardistamine (elanike küsitus).
2. Spetsialisti (maastikuarhitekti) kaasamine.
3. Koos elanikega lähteülesande koostamine.
4. Projekteerimine ja ehitus.

**Välisruumi projekt peab olema osa renoveerimise plaani tervikust.**

## NEBi rakendamise käigus tekkinud mõtteterad

Välisruum ei ole kummist ning ei paisu ja kõiki soove ei ole võimalik täita.

Loodav ruum on tänaseks või homseks?

Projekteeri kasutajaid silmas pidades, aga kasutajate vajadused muutuvad kiiresti.

Kestlik ei tähenda autode likvideerimist.

Halb plaan on parem, kui ilma plaanita.

Ilu on vaataja silmades.

50-50 olukorras tuleb teha raskeid otsuseid, mis ei ole pooltele meeltmööda.

Loodusele ei pea tingimata "andma" tagasi - loodus võtab hea meelega ise.

Uue 40 aastase puu kasvamine võtab aega 40 aastat - hoidke oma väärtsusi.

Kui kutsud spetsialisti, siis usalda teda.

**Aitäh kuulamast!**



# New European Bauhaus Academy



**Circular  
Bio-based  
Europe**

**Joint Undertaking**



**Bio-based Industries  
Consortium**



**Co-funded by  
the European Union**

The project is supported by the Circular Bio-based Europe Joint Undertaking and its members.

Funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CBE JU. Neither the European Union nor the CBE JU can be held responsible for them.