

Tartu Ülikool
Loodus- ja täppisteaduste valdkond
Ökoloogia ja maateaduste instituut
Geograafia osakond

Bakalaureusetöö (12 EAP)

**Elukeskkonna kultuuripärandi säilitamise võimalused
Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade näitel**

Susanna Apri

Juhendaja: PhD Pille Metspalu

Tartu 2026

Annotatsioon

Elukeskkonna kultuuripärandi säilitamise võimalused Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade näitel

Käesolev bakalaureusetöö keskendub Kohtla-Järve linna 1940.–1950. aastatel stalinistliku arhitektuuri perioodist pärinevate miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamise võimalustele. Uurimuse eesmärk on selgitada, kuidas pärandikeskne ruumiline planeerimine toetab Kohtla-Järve jätkusuutlikku arengut ning kas 16 aastat tagasi kehtestatud teemaplaneering on täna asjakohane. Töö teoreetiline osa tugineb pärandikeskse planeerimise põhimõtetele ning kohanduva taaskasutuse kontseptsioonile. Bakalaureusetöö empiiriline osa tugineb kvalitatiivsele dokumendianalüüsile ja poolstruktureeritud ekspertintervjuudele, mida toetab teemakohase teaduskirjanduse analüüs. Töö tulemustest selgub, et Kohtla-Järve miljööväärtuslike alade säilitamine võib toetada linna jätkusuutlikku arengut, kui tagatakse sobivad tingimused hoonete renoveerimiseks, rakendatakse avaliku sektori toetusmeetmeid ning suurendatakse elanike teadlikkust kultuuripärandi väärtusest. Samuti pakutakse töös välja võimalikke lahendusi ehituspärandi säilitamiseks ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmiseks.

Märksõnad: pärandikeskne planeerimine, miljööväärtuslikud hoonestusalad, Kohtla-Järve, stalinistlik arhitektuur, jätkusuutlik areng

CERCS: S230

Abstract

Possibilities for preserving the cultural heritage of the built environment, based on the example of areas of milieu-valuable architectural areas in Kohtla-Järve

This bachelor's thesis examines the preservation opportunities of heritage-led urban planning in the valuable residential areas of Kohtla-Järve that originated during the Stalinist architectural period of the 1940s and 1950s. The aim of the study is to analyze how heritage-led planning can support the sustainable development of Kohtla-Järve and to assess the relevance of a thematic plan established approximately sixteen years ago. The theoretical framework is based on the principles of heritage-led development and the concept of adaptive reuse. The research methodology is based on qualitative document analysis and a review of relevant scientific literature, which informed the design and implementation of semi-structured expert interviews. The results indicate that the preservation of Kohtla-Järve's

valuable heritage areas can support sustainable urban development when supported by appropriate renovation conditions, public sector support measures, and increased public awareness. The study also outlines practical approaches for preserving architectural heritage and improving the quality of the urban environment.

Keywords: heritage-led planning, valuable environment, Kohtla-Järve, Stalinist architecture, sustainable development, CERCS: S230

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. PÄRANDIKESKNE RUUMILINE ARENG JA STALINISTLIKU LINNARUUMI SÄILITAMINE	7
1.1 Stalinistlik linnaplaneerimine	7
1.2 Pärandikeskne lähenemine linnade arendamisel	8
1.3 Pärandikeskne ruumiline areng Eestis	10
1.4 Kohtla-Järve stalinistliku linnaplaneerimise näitena	11
2. UURIMUSMATERJALID JA METOODILINE LÄHENEMINE	15
2.1 Pärandikeskse planeerimisteooria teadusartiklid ja uuringud	15
2.2 Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering	16
2.3 ÜRP “Eesti 2050” seletuskirja eelnõu ja mõjude hindamise aruanne	16
2.4 Ekspertintervjuud	17
3. TULEMUSTE ANALÜÜS JA JÄRELDUSED	18
3.1 Väljakutsed Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonete renoveerimisel	18
3.2 Kohtla-Järve linna miljööväärtuslike hoonestusalade kohandamise võimalused	21
3.3 Järeldused	23
3.4 Arutelu	24
3.5 Töö olulisus ja võimalikud uurimissuunad	26
KOKKUVÕTE	27
SUMMARY	29
KASUTATUD MATERJALID	31
Lisa 1. Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940–50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering	36
1. Järve linnaosa	36
2. Kukruse linnaosa	41
3. Ahtme linnaosa	42
4. Sompa linnaosa	44
Lisa 2. Intervjuu Kohtla-Järve Linnavalitsuse esindajatega	46
Lisa 3. Intervjuu arhitektiga	54
Lisa 4. Intervjuu arhitektiga	58

SISSEJUHATUS

Linnaruumi planeerimine on muutunud üha mitmekihilisemaks protsessiks, mis ei keskendu enam ainult uusarendustele ja majanduslikule efektiivsusele, vaid üha enam ka keskkonna-, kultuuri- ja kogukonnamõõtmele. Eriti aktuaalne on see industriaalsete linnade puhul, kus ajalooline kihistus ja kultuuripärand põimuvad tööstusliku arengu jälgedega. Käesolev töö keskendub Kohtla-Järve linnale, millest kujunes 20. sajandi keskel üks Eesti tööstusliku arengu lipulaev. Tänapäeval seisavad linna ajalooline hoonestus ja miljööväärtus mitmete planeerimislike väljakutsete ees.

Töö eesmärk on analüüsida, kuidas on võimalik kahaneva tööstuslinna tingimustes säilitada Kohtla-Järve miljööväärtuslikke hoonestusalasid pärandikeskse planeerimise põhimõtete abil ning hinnata olemasoleva teemaplaneeringu vastavust tänapäevastele arengusuundadele.

Töö koostamise käigus esitati kolm uurimisküsimust: kuidas miljööväärtuslike hoonestusalaade kehtestamine aitab kaasa Kohtla-Järve linna kestlikule arengule, millised on peamised väljakutsed miljööväärtuslike hoonestusalaade säilitamisel kahaneva linna tingimustes ning mil määral vastab kehtiv miljööväärtuslike hoonestusalaade teemaplaneering tänastele ruumilise arengu vajadustele.

Käesoleva töö uurimisobjektiks valiti Kohtla-Järve linn ning keskenduti Järve linnaosale, kus asub valdav enamus linna miljööväärtuslikest aladest. Seal on selgelt välja kujunenud hoonete ansamblid ning see võimaldas analüüsida tervikpildi seisukorda. Lisaks toimuvad Järve linnaosas suuremad sotsiaal-majanduslikud muutused võrreldes teiste linnaosadega.

Töö käigus töötati läbi teemakohaseid teadusartikleid ja riiklikke alusdokumente. Lisaks koostati Kohtla-Järve linna miljööväärtuslike hoonestusalaade teemaplaneeringu põhjal kvalitatiivne dokumendianalüüs ning viidi läbi kolm poolstruktureeritud ekspertintervjuud.

Töö esimeses peatükis käsitletakse pärandikeskse planeerimise teoreetilisi lähtekohti ja stalinistliku linnaruumi kujunemist. Teises peatükis kirjeldatakse uurimismaterjale ja metoodikat. Kolmandas peatükis analüüsitakse uurimistulemusi ning arutletakse teemaplaneeringu asjakohasuse üle tänapäeva ruumilise arengu kontekstis.

Käesoleva bakalaureusetöö koostamisel on kasutatud ChatGPT Education versiooni teemakohaste väljendite tõlkimiseks, teadusartiklitest märksõnade ning sünonüümide

otsimiseks. Töö sisuline koostamine, sh andmete analüüs, järelduste koondamine ja arutelu tehti autori poolt.

1. PÄRANDIKESKNE RUUMILINE ARENG JA STALINISTLIKU LINNARUUMI SÄILITAMINE

Käesolevas peatükis käsitletakse pärandikeskse ruumilise arengu teoreetilisi lähtekohti ning stalinistliku linnaruumi kujunemist ja säilitamise põhimõtteid. Esmalt antakse ülevaade stalinistliku linnaplaneerimise eripäradest ja ajaloolisest kujunemisest, seejärel käsitletakse pärandikeskset planeerimist ja kohanduva taaskasutuse põhimõtteid. Lisaks vaadeldakse kultuuripärandi säilitamise käsitlusi Eesti strateegilistes arengudokumentides ning Kohtla-Järve kujunemist stalinistliku linnaplaneerimise näitena.

1.1 Stalinistlik linnaplaneerimine

Stalinistlik periood arhitektuuris algas 1932.aastal, kui võeti vastu NLKP Keskkomitee määrus “*О перестройке литературно-художественных организаций*”, millega likvideeriti kõik olemasolevad loomeorganisatsioonid, sh arhitektide, kunstnike ja kirjanike ühendused ning neid asendasid riiklikud loomeliidud (Paperny, 2002). Selle tagajärjel kadus kunstiline mitmekesisus ning 1934.aastal kuulutati ametlikult välja sotsialistlik realism (ibid.). Stalinistliku arhitektuuri eesmärk oli ülistada Nõukogude riiki ja võimu, mistõttu olid hooned suurejoonelised ja uhked, kuid kõledad ning kasutati palju dekoratiivseid elemente ja detaile (Sultson, 2016). Stalinistliku linnaplaneerimise põhimõtete kohaselt pidi tänavavõrk olema ruudustikul põhinev, moodustusid terviklikud ansamblid, tänavastruktuuris ja hoonestuses valitses hierarhilisus ning hoonestus pidi olema ühtne (Kuningas, 2020). Stalinistlik linnaplaneerimine lähtus sellest, et linnas ei olnud eraomandeid, see pidi teenindama tööstust ning olema loogiliselt struktureeritud, et tööliste elupiirkonnas oleks olemas kõik tähtsamad teenused (Kuningas, 2020).

Stalinistlik arhitektuur lähtus klassitsistlikest vormidest ja monumentaalsusest, mille eesmärk oli väljendada riigivõimu ning kujundada ideoloogiliselt kontrollitud linnaruumi (Kalm, 2001). M.Kalm on nimetanud Eesti stalinismi liberaalseks stalinismiks, st Eesti NSV arhitektuur oli võrreldes Moskva keskusega mõnevõrra vaoshoitum, inimlikum, põhjamaise mõjutusega ja vähem üledramatiseeritud.

Sarnaste ideoloogiliste lähtekohtadega joonduti ka teistes sotsialistlikes riikides. 1950. aastate

Saksa Demokraatlikus Vabariigis oli linn poliitideoloogia tööriist. Linna keskpunkti koondati valitsushooned, kultuuriasutused ja väljakud massiürituste ning demonstratsioonide korraldamiseks. Elamurajoonid kavandati terviklikeks üksusteks, kus paiknesid koolid, lasteaiad, poed ja haljasalad, et töörahvale igapäevaeluks vajalikud teenused tagada. Arhitektuur pidi olema monumentaalne ning rakendati põhimõtet „rahvuslik vorm, sotsialistlik sisu”, mis tähendas, et hooned pidid väljendama sotsialistlikke väärtusi, toetudes samal ajal kohalikele traditsioonidele. Seega oli linnaplaneerimine Saksa DV-s oluline väljendusvorm sotsialistliku ühiskonnakorraldusele ja ideoloogiale rõhumisel. (Ministerialblatt der Deutschen Demokratischen Republik, 1950)

Hoolimata stalinistliku perioodi ideoloogilistest rõhuasetustest hinnatakse tänapäeval mitmeid selle aja linnaplaneerimise elemente nagu ühtne hoonestusjoon, inimhõõtmeline hoonestus, head ligipääsetavust tagav tänavavõrk, alleed ja läbimõeldud linnahaljastus. Taani arhitekti ja linnaplaneeri Jan Gehl'i käsitlese järgi kogevad inimesed linna jalgsi ja silmade kõrguselt (Gehl et al, 2006). See tähendab, et linn peab olema tajutav, selge struktuuriga, et tekiks tänaväärsed alad ning rohkete detailidega, mis tekitab inimeses huvi ja põnevust (*ibid.*). Need näited Jan Gehl'i põhimõtetest võimaldavad väita, et vähemalt osaliselt on stalinistlikul perioodil kujunenud linnad inimsõbralikud ja kujundatud inimeste vajaduste põhisel.

1.2 Pärandikeskne lähenemine linnade arendamisel

Pärandikeskne planeerimine on ruumilise arengu lähenemine, mis seab kultuuripärandi – nii materiaalse kui ka mittemateriaalse – planeerimisotsustes kesksele kohale, käsitledes seda ressursina, mis aitab säilitada paiga omapära ja ajaloolist tähendust. Selle lähenemise eesmärk on integreerida ajalooline keskkond kaasaegse arengu konteksti viisil, mis arvestab kohalike kogukondade väärtusi, hoiab kohatunnetust ning soodustab jätkusuutlikku ja inimkesket linnaruumi (UNESCO, 2011). Pärandikeskse planeerimise puhul rõhutatakse vajadust kontekstitundlikkusele, kus uus arhitektuur ei pea matkima vana, kuid peaks arvestama olemasoleva keskkonna mastaapsust, struktuuri ja esteetilist terviklikkust (ICOMOS, 1987).

Planeerimisteoreetilisest vaatenurgast on pärandikeskne areng (*heritage-led development*) muutunud oluliseks lähenemiseks, mis püüab ühendada ruumilise planeerimise ja

kultuuripärandi kaitse eesmärgid. Selline lähenemine tunnustab ehituspärandit mitte üksnes kui esteetiliselt või ajaloolist väärtust, vaid ka kui ressursi, mis toetab kogukonna identiteeti ja sotsiaalselt sidusust ning võimaldab säästvat arengut (UNESCO, 2011; Veldpaus, 2015).

Kultuuripärandi säilitamine on järjest aktuaalsem teema, sest üha enam pannakse rõhku ajalooliste linnakeskuste väärtustamisele erinevate projektide ja rahvusvaheliste strateegiliste dokumentide kaudu (Kurik, 2022). Sageli ei hinnata pärandikeskset linnakeskkonda enam autostumise ja valglinnastumise tõttu ning linna püütakse ümber kujundada (Kurik, 2022). See jätab aga miljööväärtuslikud hoonestusalad hooletusse ning need hävinevad aja jooksul. Tihti leitakse, et hoonete taastamiseks kuluv rahasumma ei kaalu üles nende ajaloolist väärtust ja otsustatakse uusarenduste kasuks, kuid hoonete taaskasutamise põhimõte oleks pärandi säilitamise vaatepunktist kasulikum.

Pintossi et al, 2023 põhjal loob miljööväärtuslike hoonete säilitamine kohalikele kogukondadele emotsionaalse väärtuse ja identiteediga keskkonna, mis tugevdab koha eripära ja atraktiivsust. Kultuuripärandit käsitletakse mitte ainult ajaloolise väärtusena, vaid ka ressursina, mis toetab sotsiaalset sidusust ja piirkondade arengut. Artiklis tuuakse välja, et ääremaastumine ja elanikkonna vähenemine on olulised ohud pärandi säilimisele. Kui hooned jäävad kasutuseta või alakasutatuks, väheneb nende tasuvus ning lagunemise tõenäosus on suurem. Seetõttu on hoonete aktiivne kasutamine ja funktsioonide kohandamine oluline eeldus nende säilimiseks. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ja taaskasutamine on keskkonnamõju seisukohast soodsam kui uute hoonete ehitamine. Säilitades hoone konstruktsioonid väheneb materjalikulu, jäätmete ja süsinikuheide. Seega toetab pärandihoonete rekonstrueerimine ühtaegu nii kultuuripärandi hoidmist kui ka kliimaeesmärkide saavutamist. (Pintossi et al, 2023)

Kultuuripärandi renoveerimis- ja kohandamisprojektid on sageli rahaliste vahendite puudumise tõttu keerukad, sest säilitamis-, kaitse- ja hoolduskulud on suured ning nende katmiseks vajalikke ressursse ei ole piisavalt (Rossitti et al, 2021). Seetõttu ei ole mitmed arhitektuuripärandi säilitamise projektid jätkusuutlikud ilma avaliku sektori toetuseta (*ibid.*). Avalik rahastus aitab katta osa investeeringu maksumusest ja tagada projektide elluviimine olukordades, kus erasektori investorid eelistavad tasuvamaid projekte (*ibid.*). Samuti võimaldab avaliku sektori toetus suunata ressursse kultuuripärandi säilitamisse, võttes arvesse lisaks majanduslikule tasuvusele ka hoonete kultuurilist ja sotsiaalset väärtust (*ibid.*).

Euroopa ülikoole ja teisi institutsioone ühendava mittetulundusliku organisatsiooni

OpenHeritage'i poliitikasoovituse „Financing the Adaptive Reuse of Cultural Heritage” kohaselt on avaliku sektori toetus kultuuripärandi taastamisel vajalik, sest ajalooliste hoonete uuendamine ja kohandamine nõuab suuri investeeringuid, mida kogukonnapõhised algatused ja erasektori investorid reeglina üksi ei suuda katta. Dokumendis rõhutatakse, et renoveerimiskulud on sageli kaetud just avalikest vahenditest, kuna sellised projektid on lisaks majanduslikule eesmärgile ka sotsiaalse ja kultuurilise tähtsusega. Vajaduse korral võib avalik sektor toetada ka tegevuskulusid, et vähendada huvitatud isiku finantskoormust ning tagada kultuuriliste ja sotsiaalsete tegevuste sõltumatus rahalistest vahenditest. Sellist tüüpi toetused aitavad käivitada projekte, mis loovad väärtust kohalikele kogukondadele ning tekitavad huvi ka teistes investorites. (Tönkö et al, 2021)

Pärandikeskse lähenemise puhul on kasutusel ka kohanduva taaskasutuse (*adaptive reuse*) kontseptsioon, mis toimib põhimõttel, et juba olemasolevaid hooneid taaskasutatakse ning neile leitakse uued kasutusviisid, et säilitada kultuuripärandit ja vältida liiga kõrgeid kinnisvarahindasid (Lanz, Pendlebury, 2022). 1950ndatel ja 1960ndatel kasutati põhimõtet, et vanad hooned tuleb lammutada ja nende asemele uued ehitada, kuid juba 1970ndatel leiti läänemaailmas, et kohanduv taaskasutus oleks praktilisem ja ökonoomsem lähenemine linnaplaneerimises (Lanz, Pendlebury, 2022). Viimase kahekümne aasta jooksul on teema käsitus muutunud aina populaarsemaks ning seda uuritakse üha rohkem. Lisaks on koostatud ka näidete kogumikke, mis käsitlevad konkreetsete juhtumite kirjeldusi ja illustratiivseid jooniseid. Samuti on koostatud käsiraamatuid, mis kirjeldavad kohanduva taaskasutuse põhimõtteid ja erinevaid võimalusi probleemide lahenduseks (ibid.).

Üheks juhtumipõhiseks näiteks on Malta pealinn Valletta, mis on 1980. aastal pärjatud UNESCO Maailmapärandi tiitliga. 1942. aastal hävines linnavärv Briti sõjaväe õhurünnaku tulemusel, kuid tänaseks on linnavärv peaaegu täielikult taastatud. Linnasüdame elanike arv on valglinnastumise tulemusel kahanenud, sest töökohad on linnast välja kolinud ning linna geograafiline asukoht ei sea eriti soodsaid tingimusi igapäevaeluks. Linnast on tänaseks tänu UNESCO Maailmapärandi tiitlile saanud pigem populaarne turismisihtkoht. (Ashworth, Tunbridge, 2016)

1.3 Pärandikeskne ruumiline areng Eestis

Pärandikeskset arengut ja kultuuripärandi säilitamist käsitlevad Eestis riiklikul tasandil

mitmed strateegilised dokumendid. Koostamisel oleva üleriigilise planeeringu (edaspidi ÜRP) “Eesti 2050” lähteseisukohad käsitlevad kultuuripärandi kaitsmist ning annavad suuniseid pärandi väärtustamiseks läbi ruumilise planeerimise. Dokument seab nii riikliku kui ka kohaliku kaitse objektid fookuse alla. Lisaks on ÜRP ülesandeks määrata suunised ja põhimõtted ehituspärandi säilitamiseks ning kasutuselevõtuks (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Hendrikson DGE, 2026). Planeeringu eelnõu kohaselt loob hoitud ehituspärand emotsionaalse väärtusega keskkonna, mis aitab kujundada kohatunnet ja ühtset identiteeti sealsete elanike seas (*ibid.*). Eelnõu ptk 3.3.3.2 käsitleb pärandikeskse arengu tingimusi ja soovitusi, mida järgides saab pärandit säilitada (*ibid.*).

Kultuur 2030 arengukava toob välja, et hetkel ei ole kultuuripärandi pikaajaline füüsiline ja digitaalne säilitamine piisavas mahus tagatud (Kultuuriministeerium, 2021). Arengukava kohaselt on üheks arengueesmärgiks, et Eesti rikkalik kultuuripärand oleks hästi hoitud, uuritud ja teadvustatud. Miljöölade ja pärandi säilitamine loob emotsionaalse väärtusega keskkonna, mis kujundab koha väärtust ning identiteeti. Ääremaastumine on pärandi säilitamise suurim väljakutse, sest miljööväärtuslikud hooned on alakasutatud (Kultuuriministeerium, 2021). Samuti käsitletakse dokumendis kvaliteetse avaliku ruumi ja elukeskkonna kujundamist, mis tähendab, et ruumiotsuste tegemisel tuleb jälgida kvaliteetse ruumiloome põhimõtteid (*ibid.*). Lisaks käsitlevad kultuuripärandi säilitamist ja hoidmist Kultuuriprogramm 2023-2030 meetmed (Kultuuriministeerium, 2021).

Suurimaks väljakutseks hetkel on ruumikasutuse ümbermõtestamine, et edaspidi keskendutaks rohkem ehituspärandi väärtustamisele. ÜRP koostamise üheks eesmärgiks on ehituspärandi säilitamine ning seeläbi kultuuriväärtuslike keskkondade, ehitiste ja üksikobjektide säilitamiseks ja kasutuselevõtuks. Seetõttu tuleks vanu hooneid kasutuses hoida, et tagada nende säilimine ning uuenduslik kasutus. Samuti on lähteseisukohtades välja toodud suuniste ja põhimõtete seadmine ehituspärandi säilitamiseks (mis hõlmab ajalooliste linnasüdamete eelisarendust), maa-arhitektuuri väärtustamiseks ning avaliku juurdepääsu võimaldamiseks ehituspärandile (ka turismi arendamise eesmärgil). (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Hendrikson DGE, 2026)

1.4 Kohtla-Järve stalinistliku linnaplaneerimise näitena

Kohtla-Järve linn asub Ida-Virumaal Rakvere ja Jõhvi vahel ning on rahvaarvult Eesti

suuruselt viies linn (Statistikaamet, 2025). Kohtla-Järve on võrreldes teiste Eesti linnadega üpris noor, mistõttu asub seal vähe arhitektuuri- ja ehitismälestisi. Küll aga on linnas palju miljöväärtuslikke alasid, mis hõlmavad peamiselt 1940. ja 1950.aastate stalinistlikke hooneid. Linna ruumilise kahanemise analüüsi kohaselt on oluline määrata elujõulised keskusalad ning neid toetavad asulad, et suunata teadlikult elanike ja teenuste paiknemist ning vältida edasist tühjenemist (Grišakov et al, 2020).

Kohtla-Järve linn tekkis endiste Kohtla ja Järve mõisade vahele, kui sinna rajati esimene põlevkiviõli vabrik aastal 1920–1922 (Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2023). Esimese maailmasõja ajal oli peamiseks majandusharuks põllumajandus ning peale Teist maailmasõda sai Kohtla-Järvest maailma suurim põlevkivi kaevandamise ja põlevkivikeemia keskus (Eesti Entsüklopeedia, 2011). Sel ajal suurenes linna rahvaarv märgatavalt tänu teistest Nõukogude Liidu riikidest sisserännanud võõrtööjõule ning Kohtla-Järvest sai heterogeense rahvastikuga linn. Aastatel 1947–1960 liideti Kohtla-Järvega mitmeid teisi lähiasulaid ning sellest sai Kohtla-Järve rajoon, mille peamiseks tegevusharuks oli põlevkivitööstus. Kohtla-Järve oli Eesti ainus linlik agglomeratsioon (linnastu), sest loodi palju kaevanduste ja karjäärade juures asuvaid asumeid nagu Ahtme, Kukruse, Oru, Sompa ja Viivikonna (joonis 1) ning asumite vahemaad on kuni 40 kilomeetrit (Eesti Entsüklopeedia, 2011).



Joonis 1. Kohtla-Järve linnaosad (märgitud punasega). Allikas: OpenStreetMap

Kohtla-Järve linnas on peamisteks miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks stalinistlike linnaplaneerimise põhimõtete kohased elamupiirkonnad. Üheks peamiseks põhjuseks Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonete hävimisel võib pidada kahanevat rahvastikku (Grišakov et al, 2020). Kohtla-Järve linna rahvaarv vähenes aastatel 2016–2020 7,3% võrra ning suure osa rahvastikust moodustavad eakamad inimesed, kellest jäävad järgmise 20-30 aasta jooksul maha paljud tühjad eluruumid (ibid.). Suurem osa Järve linnaosa asustamata ruumidest asuvad 1960. ja 1970.aastatel ehitatud enam kui 31 korteriga majades. Elektritarbimise hulga põhjal (vähem kui 100W aastas) selgub, et Kohtla-Järve Järve linnaosas on palju asustamata eluruumi, millest valdav osa asuvad miljööväärtuslikul hoonestusalal (joonis 2) (Grišakov et al, 2020). See teeb hoonete renoveerimise keerulisemaks, sest kortermajades on vähem maksujõulisi elanikke, kes kataksid renoveerimiseks vajaminevad kulud.



Joonis 2. Asustamata eluruumide osakaal elektritarbimise (vähem kui 100 W aastas) põhjal.

Allikas: Grišakov et al, 2020

Kohtla-Järve linnas on proovitud probleemi lahendada läbi kohanduva taaskasutuse, leides olemasolevatele hoonetele uusi kasutusväljundeid, kuid alati see ei õnnestu. Haridusreformi

käigus suleti mitu üldhariduskooli ning nende asemel ehitati uus riigigümnaasiumi hoone. Selle tulemusena langes aga vana Kohtla-Järve Järve Kooli hoone kasutusest välja ning kuna koolihoone on muinsuskaitse all, siis peab kohalik omavalitsus hoonele uue kasutuse leidma ning vajadusel hoone renoveerima. Hoone võeti kasutusele 1938. aastal ning 2013. aastal toimunud aruteludel riigigümnaasiumi uue asukoha määramiseks kaaluti ühe variandina Spordi tänaval asuva koolimaja renoveerimist, kuid hoone taastamine oleks olnud liiga kulukas, mistõttu ehitati uus hoone. Ka projekti eestvedajad märkisid, et riigigümnaasiumide loomiseks eelistatakse vanu olemasolevaid hooneid, kuid vaatamata Euroopa Liidu toetustele ja riigi eraldatud summale projekti ei realiseeritud ning hoone seisab tänaseni tühjana ning hävineb aja jooksul. (Sommer-Kalda, 2014)

Eestis on probleemile tähelepanu pööranud Eesti riiklikus energia- ja kliimakavas aastani 2030, mis toob välja hoonetefondi meetmed. Nende rakendamise tulemusel paraneb hoonete sisekliima ja seeläbi inimeste tervis, pikeneb hoonete eluiga, kasutatavus ja kinnisvara väärtus (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2019). Sellest tulenevalt tuleks Eestis kohanduva taaskasutuse põhimõtet laialdasemalt kasutada lisaks eluhoonetele ka ühiskondlike hoonete puhul, et tagada kaasaegsed tingimused hoone pärandit väärtustades. Tallinnas ja Tartus on mitmeid näiteid nagu Noblessneri kvartal, Kultuurikatel, Apraaditehas, mis kõik on loodud rakendades seda kontseptsiooni.

Kohtla-Järve Linnavolikogu algatas 25.09.2025 otsusega nr 230 Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise, et teha muudatusi hetkel kehtivas üldplaneeringus. Üldplaneeringu lähteseisukohtadest ilmneb, et vaadatakse üle ka teemaplaneeringuga määratud miljööväärtuslike alade tingimused.

2. UURIMUSMATERJALID JA METOODILINE LÄHENEMINE

Pärandkultuuri ja miljööväärtuslike objektide säilitamise tähtsuse kohta on kirjutatud mitmeid teadusartikleid, mis toetavad probleemi lahtimõtestamist. Käesolevas töös kasutati kvalitatiivset dokumendianalüüsi, mille eesmärk oli selgitada välja, kuidas käsitletakse Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamist planeeringulistes dokumentides ning milliseid arhitektuurseid ja ruumilisi väärtusi peetakse säilitamisväärsaks. Analüüsi aluseks olid Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering, ÜRP „Eesti 2050“ seletuskirja eelnõu ja mõjude hindamise aruanne ning teemaga seotud teaduskirjandus. Dokumentide temaatilise sisuanalüüsi käigus vaadeldi miljööväärtuslike alade kirjeldusi, hoonestusstruktuuri, arhitektuurseid tingimusi, säilitamise põhimõtteid ning energiatõhususe ja arendamisega seotud piiranguid. Analüüs aitas ette valmistada läbi viidud poolstruktureeritud intervjuude küsimusi ning andis laiemat ülevaate hetkeolukorrast.

Töö raames viidi läbi kolm poolstruktureeritud ekspertintervjuud. Intervjueeritavateks olid Kohtla-Järve Linnavalitsuse esindajad (lisa 2), arhitekt (lisa 3) ning arhitekt (lisa 4), kes aitas 2010. aastal kehtestatud teemaplaneeringut koostada. Lisaks sooviti intervjuu läbi viia ka miljööväärtuslike elamute korteriühistute esimeestega, kuid vaatamata korduvatele katsetele ei saavutatud nendega kontakti. Eelnevast tulenevalt tugineti Kohtla-Järve Linnavalitsuse ametnikelt saadud infole. Kuna ühe linnavalitsuse esindaja tööülesandeks on suhtlus korteriühistutega ja nende probleemide lahendamine, oli võimalik selle intervjuu raames saada üldpilt ühistute meelsusest ja hinnangutest.

Dokumendianalüüsi tulemusi võrreldi ekspertintervjuudest saadud seisukohtadega, et hinnata kehtivate planeeringuliste tingimuste toimivust tänases ruumilise arengu kontekstis.

2.1 Pärandikeskse planeerimisteooria teadusartiklid ja uuringud

Miljööväärtuslike hoonestusalade käsitlemiseks analüüsiti teemakohast teaduskirjandust ja uuringuid, mis käsitlevad pärandikeskset linnaplaneerimist, kultuuripärandi säilitamist ning ajalooliste linnakeskkondade kohandamist tänapäevastele vajadustele. Analüüsi eesmärk oli luua tööle teoreetiline raamistik ning toetada Kohtla-Järve juhtumiuuringu tulemuste tõlgendamist.

Eraldi tähelepanu pöörati stalinistliku linnaruumi kujunemispõhimõtetele, miljööväärtuslike alade säilitamise väljakutsetele ning kohanduva taaskasutuse käsitlestele kahanevate linnade kontekstis. Analüüsitud allikad hõlmasid nii Eesti kui ka rahvusvahelisi teadusartikleid, uuringuid ja pärandikaitselisi käsitusi, sealhulgas UNESCO ajaloolise linnamaastiku (Historic Urban Landscape) lähenemist.

2.2 Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940–50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering

Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940.–1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringut analüüsiti kvalitatiivse dokumendianalüüsi meetodil (lisa 1). Analüüsi eesmärk oli välja selgitada, milliste planeeringuliste põhimõtete ja ehituslike tingimustega suunatakse miljööväärtuslike alade säilitamist ning kuidas käsitletakse hoonete renoveerimist, energiatõhusust ja linnaruumi arengut. Analüüsi käigus vaadeldi teemaplaneeringus kirjeldatud arhitektuurseid nõudeid, hoonestusstruktuuri, kasutus- ja ehitustingimusi ning miljööväärtuse säilitamise põhimõtteid erinevates linnaosades, nii seletuskirjas kui kaardimaterjalis. Lisaks pöörati tähelepanu teemaplaneeringus välja toodud probleemidele ja juba toimunud muudatustele hoonete ilmes ja mahus, mis ei vasta stalinistliku arhitektuuri põhimõtetele (Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010). Dokumendianalüüsi tulemusi kasutati ekspertintervjuude ettevalmistamisel ning võrreldi intervjuudest saadud seisukohtadega, et hinnata teemaplaneeringu toimivust tänases ruumilise arengu kontekstis.

2.3 ÜRP “Eesti 2050” seletuskirja eelnõu ja mõjude hindamise aruanne

Kultuuripärandi säilitamine ja pärandikeskne areng on riiklikult oluline teemavaldkond. Koostamisel oleva ÜRP “Eesti 2050” seletuskirja eelnõu ja mõjude hindamise aruanne kajastavad kultuuripärandit kahel tasandil: ehituspärand ja arheoloogiapärand. Dokumendis on välja toodud trendid ja ülesanded, mis riiklikul tasandil lahendamist vajavad. ÜRP kohaselt võivad miljööväärtuslikud alad linnas jääda ka väärtuslikele maastikele. Miljöö- ja muinsuskaitsealade säilimine tuleb tagada osana elukeskkonnast. Linnalistes piirkondades tuleb ajaloolisi ja miljööväärtuslikke hoonestusalasid kestlikult arendada. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Hendrikson DGE, 2026)

2.4 Ekspertintervjuud

Selleks, et koguda uut infot, selgitada välja tekkinud kitsaskohad ning analüüsida praegust olukorda Kohtla-Järve miljööväärtuslike alade kohta, viidi läbi kolm poolstruktureeritud intervjuud. Intervjueeritavate valikul lähtuti isikute sisulisest kokkupuutest miljööväärtuslike alade teemaga. Intervjueeritavateks olid arhitektid, kes on miljööväärtuslike alade säilitamistingimustega kokku puutunud, ning Kohtla-Järve Linnavalitsuse ametnikud, kes tegelevad kohaliku tasandi miljööväärtuslike alade kaitsetingimuste kehtestamise ja nende täitmise jälgimisega. Intervjuud transkribeeriti ja analüüsiti temaatilise sisuanalüüsi meetodil. Analüüsi käigus koondati vastused peamiste teemade kaupa, nagu energiatõhusus, miljööväärtuse säilitamine, elanike suhtumine ja teemaplaneeringu rakendamise kitsaskohad.

Kohtla-Järve Linnavalitsuse esindajad andsid sisendinfot linnavalitsuse senisest tegevusest, miljööväärtuslike alade loomise tagamaadest, tulevikuvisioonist ning korteriühistute peamistest murekohtadest (lisa 2). Nemad tegelesid Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamise ja jätkuva elluviimisega ning sellest tulenevalt on neil teemast põhjalik ülevaade.

Teine intervjuu viidi läbi diplomeeritud arhitektiga (tase 7), kes rääkis täpsemalt stalinistliku linnaplaneerimise põhimõtetest ja miljööväärtuslike alade säilitamise tähtsusest (lisa 3). Arhitekt on puutunud kokku muinsuskaitsealuste hoonete renoveerimisega ning huvitub miljööväärtuslike hoonestusalade hoidmisest ja nendele aladele uue väljundi leidmisest.

Kolmas intervjuu viidi läbi samuti arhitektiga (lisa 4), kes oli kaasatud Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamise protsessi ning on palju teemaga kokku puutunud. Intervjuud andsid olulist informatsiooni Kohtla-Järve hoonete omapärade, probleemide ja üldiselt miljööväärtuslike hoonestusalade tähtsuse kohta.

3. TULEMUSTE ANALÜÜS JA JÄRELDUSED

Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu analüüsi koostamisest, intervjuude tulemustest ja teadusartiklitest selgus, et teema on tänaseni aktuaalne ning kogub aina rohkem tähelepanu. Käesolevas peatükis käsitletakse Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonete renoveerimisega seotud väljakutseid, nende kohandamise võimalusi, tulemuste järeldusi ja arutelu ning töö olulisust ja võimalikke uurimissuundi.

3.1 Väljakutsed Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonete renoveerimisel

Kohtla-Järve Järve linnaosas on keskuse piirkond hoonestatud peamiselt stalinistlike hoonetega, mistõttu on ala suures osas määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks. Kohtla-Järve linnavalitsuse esindaja sõnul on linnavalitsuse prioriteediks nende eripäraste hoonete säilitamine ning seetõttu koostati ka miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Need hoonestusalad ilmestavad linna ning hoiavad sealset kultuuripärandit ja kunagist tööstuslinna iseloomu. Linnaarhitekti hinnangul ei ole ka ohtu, et eluhooned täiesti tühjaks jäävad, sest inimesed eelistavad elupindadena suurte paneelelamute asemel just neid maju, kuid mõned miljööväärtuslikud hooned, mis on juba kasutusest väljas tuleb tulevikus siiski lammutada. Seega võib väita, et teemaplaneering osutus ka 16 aastat hiljem asjakohaseks, kuid ilmnesid mitmed probleemkohad ning puudulik on ka järelvalve. Seetõttu tuleks teemaplaneering nüüd üle vaadata ning miljööväärtuslike hoonestusalade piire korrigeerida, sest linnavalitsusel on selgem ettekujutus linna arengusuundadest ja tulevikus tõenäoliselt kasutusest jäävatest hoonetest. Kohtla-Järve Linnavolikogu algatas Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise, mille üheks eesmärgiks on vaadata üle miljööväärtuslike hoonestusalade piirid ning nende säilitamise tingimused.

Miljööväärtuslike hoonete välisilme säilitamiseks on Kohtla-Järve linna miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringus (Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010) seatud ranged arhitektuursed tingimused ja piirangud, et hoida kultuuripärandit ja linnapilti. Kohtla-Järve Linnavalitsuse esindaja sõnul on teemaplaneering elanike poolt hästi vastu võetud kui selge juhend miljööväärtuslike alade korrastamiseks. Hoonete elanikelt ei ole tulnud suurt negatiivset tagasisidet ehituslike tingimuste osas, kuid mõned hooned on omaalgatuslikult näiteks väljast soojustatud, mis ei ole teemaplaneeringu ehitustingimuste kohaselt lubatud.

Hoonete kubatuuride ebaseadusliku suurendamise probleem tuli välja ka teemaplaneeringu analüüsist ning see rikub miljööväärtuslike hoonestusalade üldmuljet. Samuti kajastusid nii teemaplaneeringus, kui ka intervjuus probleemid akende ja uste asendamisega, sest seda ei ole tehtud vastavalt teemaplaneeringu nõuetele. Kohtla-Järve Linnavalitsuse esindajatega läbi viidud intervjuu käigus selgus, et miljööväärtuslike hoonete elanike peamiseks mureks on hoonete soojapidavus, mistõttu soovitakse hoonete fassaade soojustada. See ei ole Kohtla-Järve Linnavalitsuse tellitud uuringu põhjal stalinistlike hoonete konstruktsioonilise iseloomu poolest jätkusuutlik, kuid hetkel on peaaegu võimatu omaalgatuslikult tehtud töid tagasi pöörata. Elanikele tehakse selgitustööd hoonete renoveerimise osas ning nad on selles osas mõistvad, kuid tuleb läbi mõelda ka inimeste elukvaliteedi parandamine.

Kohtla-Järve linnas on miljööväärtuslike hoonete renoveerimisel Kohtla-Järve Linnavalitsuse esindajate sõnul väljakutseks ka materiaalsete vahendite nappus ja elanikkonna vananemine, sest hoonetes elavad üldjuhul eakamad inimesed, kes ei ole renoveerimisest huvitatud ning hoiavad kulusid kokku. Samuti kerkisid esile naabrite omavahelised lahkkelid, mis takistavad näiteks paarismajades ehitusprojektide teostust. Vaatamata nendele asjaoludele on Kohtla-Järvel positiivseid näiteid, kus korteriomanikud vahetuvad ning innukalt maja ja selle ümbrust korrastama asuvad. Linnavalitsuse esindajad loodavad, et majades toimub aja jooksul generatsioonide vahetus ning hooned saavad tänu sellele uue hingamise ja värskema välimuse.

Kõikide intervjuude käigus selgus, et miljööväärtuslike hoonete renoveerimisnõudeid ei tuleks hoonete eripära säilitamise vaatenurgast leebemaks muuta, sest siis võivad teostatud tööde tulemused olla oodatust halvemad või hoonet sootuks kahjustada. Linnaelanikud ei ole teemaplaneeringus kehtestatud nõuete osas negatiivset tagasisidet andnud ning sellest tulenevalt saab järeldada, et miljööväärtuslike hoonestusalade tingimused leevendamist ei vaja. Samas ilmneb päriselulistest muudatustest, et Kohtla-Järve linna pärandhoonetel on tehtud palju ümberehitusi, mille käigus on eemaldatud olulised dekoorid ja karniisid (joonis 4), mis miljööväärtust loovad. Samuti on vahetatud aknaid (joonis 3) ning need on asendatud hoone iseloomuga sobimatute akendega, mis samuti hoonete välisilmet kahjustavad.



Joonis 3. Hoone aknad on üksteisest erinevad ja kahjustavad seetõttu hoone miljööväärtust.

Allikas: intervjuueeritud arhitekt



Joonis 4. Hoone välisfassaadi on renoveeritud ning materjalid on asendatud ajastule ebakohaste materjalidega. Allikas: intervjueritav arhitekt

3.2 Kohtla-Järve linna miljööväärtuslike hoonestusalade kohandamise võimalused

Miljööväärtuslike hoonete säilitamiseks on mitmeid võimalusi, kuid sageli ei ole elanikud neist teadlikud. Lisaks ehituslikele lahendustele on ka erinevaid toetusmeetmeid, mis lihtsustavad hoonete renoveerimist. Inimesed eelistavad tihti uusarendusi miljööväärtuslikele hoonetele nende energiaklassi ja kaasaegsete lahenduste tõttu, kuid väljakujunenud hoonestusaladel on palju positiivseid külgi.

Stalinistlike hoonete puhul on elanike jaoks suurimaks probleemiks soojapidavus ja ökonoomsus. Arhitekti sõnul on oluline kaaluda stalinistlike hoonete puhul energiatõhususe suurendamist ning alternatiivseid lahendusi, et muuta elanike elu mugavamaks ning vastavalt sellele arhitektuurseid tingimusi kohandada. Selleks seab teemaplaneering kasutus- ja ehitustingimused, mis võimaldavad teatud määral hooneid tänapäevaste lahenduste abil

kohandada ja elutingimusi seeläbi parandada. Arhitekti sõnul viidi Kohtla-Järve linna elanikele läbi teemakohaseid seminare, mille tulemusena said kohalikud kinnitust, et hoone fassaadi soojustamine ei olegi kõige efektiivsem lahendus stalinistlike hoonete renoveerimisel, vaid tähtsamat rolli mängivad sokli, katuse ja vahelagede soojustamine, mis annavad juba nähtavaid tulemusi hoonete energiatõhususes. Sageli eelistatakse uusarendusi vanematele hoonetele, kuid uusarenduste ehitamine ja olemasolevate hoonete lammutamine on tihti suurema keskkonnajalajäljega, kui hoonete renoveerimine. Miljööväärtuslikud hooned ei ole üldjuhul energiasäästlikud, kuid selle lahendamiseks sobivad hästi kaasaegsed taastuenergialahendused, mis aitavad hooneid siiski keskkonnasäästlikumaks muuta ning lubatud mahus hoone soojustamine. Teemaplaneering lubab miljööväärtuslike hoonete katustele päikesepaneele ning muid alternatiivkütteelemente paigaldada, mis kinnitab, et planeeringuga on tagatud piirkondade kaasajastamine ja jätkusuutlik areng.

Arhitekti sõnul on miljööväärtuslike hoonestusalade eeliseks uusarenduste ees just väljakujunenud taristu ja olemasolevad ühiskondlikud rajatised. Uusarenduste puhul tuleb tühjale kohale rajada trassid, ühistranspordivõrgustik, haljastus ning teed, mis sageli on oluliselt ebamõistlikum ja suurema süsinikujalajäljega, kui miljööväärtuslike hoonete renoveerimine ja töhustamine. Seda kinnitab ka teadusartiklist välja tulnud mõte, et olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ja taaskasutamine on keskkonnamõju seisukohast soodsam kui uute hoonete ehitamine (Pintossi et al, 2023). Säilitades hoone konstruktsioonid väheneb materjalikulu, jäätmete ja süsinikuheide (*ibid.*). Lisaks selgus arhitektiga läbi viidud intervjuust, et uuselamute rajoonid on sageli ebaturvalisemad ja tekitavad “magala” efekti, kus kõik hooned on ühetaolised ja tekitavad inimestes segadust. Linnas, kus on planeeringuga ette nähtud suuremad maamärgid nagu kirikud, kultuurimajad, korterelamute esimestel korrustel asuvad poed ja veetornid, on palju lihtsam orienteeruda ja linn muutub tajutavaks. Samuti on generaalplaani järgi planeeritud linnades suletud sisehoovid, mis tekitavad turvatunnet ja vähendavad tuulekoridoride teket. Kohtla-Järve Linnavalitsuse eesmärk 16 aastat tagasi teemaplaneeringut koostades oligi uusarenduste linna tagamaale suunamine, et linnaosade keskustes säiliks olemasolev hoonestus ja algne linnaplaneering, mis muudab linnaruumi inimsõbralikumaks. Täna ei ole Järve linnaosas ühtegi uusarendust ning säilinud on ühtne hoonestuslaad.

Uusarenduste ehitamine on sageli palju suurema keskkonnajalajega, kui olemasolevate hoonete taaskasutamine ja renoveerimine, nagu selgus arhitektidega läbi viidud intervjuudest. Arhitekti sõnul plaanitakse ehitusseadustiku muudatust, mis sätestab, et enne hoonete

lammutamist tuleb enne põhjalikult kaaluda, kas hoone on ohtlik või oleks võimalik see taastada ja uuesti kasutusele võtta. Samuti tuleb kaaluda olemasolevate tööstushoonete kasutusele võtmist enne uue kavandamist. See aitaks vähendada ehitustegevusega kaasnevat keskkonnajälge ning võimaldaks hooneid säilitada. Sama kehtib ka miljööväärtuslike hoonete puhul.

3.3 Järeldused

Antud peatükis tehakse töö tulemustele toetudes järeldused, lähtudes töös eelnevalt välja toodud uurimisküsimustest. Esimene uurimisküsimus esitati, et välja selgitada, kuidas miljööväärtuslike hoonestusalade kehtestamine aitab kaasa Kohtla-Järve linna kestlikule arengule. Teise uurimisküsimuse eesmärgiks oli kaardistada võimalikud väljakutsed pärandikeskse linnaruumilise arengu suunamisel. Kolmas uurimisküsimus esitati, et välja selgitada, mil määral vastab kehtiv miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering tänastele ruumilise arengu vajadustele.

Miljööväärtuslike hoonestusalade kehtestamine aitab läbi planeeringuliste ja arhitektuursete tingimuste kultuuripärandit ja linna eripära säilitada. Kohtla-Järve näitel on väga hästi säilinud ajalooline tänavavõrk, hoonestus ja linnaruum, mis on kiiresti muutumas maailmas säilitamist väärtvad väärtused.

Peamiseks väljakutseks miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamisel kahaneva linna tingimustes on hoonete energiasäästlikkus. Intervjuudest selgus, et hoonete elanikud tahaksid maju ajakohastada, soojustada ja näiteks aknaid vahetada, kuid selleks on kehtestatud nõuded, mille täitmine võib olla veidi kulukam, sest tuleb säilitada miljööväärtust loovaid elemente hoonetel. See kinnitab teadusartiklites ja Euroopa poliitikasoovitustes välja toodud rahastuse olulisust väärtuste säilitamisel. Varasemad uuringud (Tönkö et al, 2021) on kinnitanud, et rahastusprobleemi lahendamiseks on olemas vajalikud avaliku sektori toetused, mis soodustavad olemasolevate hoonete ümberehitust ja renoveerimist.

Intervjuude ja dokumendianalüüsi tulemusena võib väita, et teemaplaneering ei vasta kohati tänastele ruumilise arengu vajadustele ja võimalustele. Miljööväärtuslike hoonete puhul on tehtud palju omaalgatuslikke ümberehitusi ja kasutatud viimistlusmaterjale, mis katavad olulisi pärandelemente. See asjaolu annab märku, et teemaplaneeringus toodud nõuded on liiga ranged, sest inimesed ei pea neist kinni. Samas on Kohtla-Järve Linnavalitsuse sõnul ka

elanikke, kes järgivad teemaplaneeringu suuniseid ning uurivad enne ehitustegevuse alustamist täpsemalt, mis on teemaplaneeringu kohaselt lubatud. Nõuete leevendamine võib kaasa tuua pärandelementide kahjustumise ning ebakvaliteetse ehitustöö tulemusena hoonete seisukorra halvenemise.

Arvestades elanike kahanemise analüüsi tulemusi Kohtla-Järve Järve linnaosas, siis võib eeldada, et ka tühjenevad kortermajad on vähese renoveerimise probleemkohaks. See omakorda suurendab rahaliste vahendite nappust ning seab takistusi hoonete korrashoiuks. Antud probleemi aitaks samuti toetusmeetmed leevendada ning võimaldaks renoveerimistööd teostada ka väiksemates kortermajades. Korterelemute täieliku tühjenemise probleemi Kohtla-Järve linnavalitsuse esindajad ei näe, sest elamufondis eelistatakse siiski stalinistlikke hooned.

3.4 Arutelu

Teoreetilises osas välja toodud arengudokumentides ja planeeringutes kajastusid sarnased arengusuunad ja vaatenurgad. Kultuuripärandi säilitamine ja miljööväärtuslike hoonete tähtsus on muutunud riikliku huviga teemaks. Lisaks kohaliku tasandi teemaplaneeringule tuuakse ka koostamisel olevas ÜRP “Eesti 2050” seletuskirja eelnõus (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Hendrikson DGE, 2026) välja, et miljööväärtuslik keskkond loob kohatunnet ja identiteeti selle piirkonna elanike jaoks. Linnasüdamed ja arhitektuurilised elemendid kujundavad kindla koha identiteeti laiemalt nii turistide, kui ka kohalike elanike jaoks. See omakorda tekitab võimaluse luua omanäoline ja meeldejääv kuvand, mis võimaldab arenguid erinevates valdkondades, nt turism, majandus ja tööstus. Stalinistlike hoonete säilitamise tähtsuse kohta võib olla küll erinevaid vaatenurki, kuid ajaloolises kontekstis ja linna pärandi hoidmise seisukohalt võiksid need püsida kauem kui kavandatava eluea lõpuni. See on osa kultuuriloost, mida tuleb hoida, ning nende hooneteta ei oleks ilmselt Kohtla-Järve linn selline nagu täna. Kultuuri 2021-2030 arengukava kohaselt loob miljööalade ja pärandi säilitamine emotsionaalse väärtusega keskkonna, mis kujundab koha väärtust ning identiteeti (Kultuuriministeerium, 2021). Kohtla-Järve linna kaevanduslinna identiteet säilib tänu säilinud hoonetele ning loob elanike jaoks väärtuse, mis on nende hoonete säilitamise võti.

Käesoleva töö tulemused kattuvad kohanduva taaskasutuse teemaliste uuringutega, mille

kohaselt on kultuuripärandi säilitamine ilma avaliku sektori toetuseta sageli majanduslikult keeruline, eriti kahanevates linnades (Rossitti et al., 2021). Rahaliste vahendite nappust oleks võimalik parandada riiklike toetusmeetmetega, nagu hetkel toimivad Õiglase Ülemineku Fond ja Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidu Elena projekt, mille abikõlblikeks kuludeks oleks peamiselt energiatõhususe parandamine ja hoone välisfassaadi korrastamine, et hoonetel oleks värskem välimus ning nendest kujuneks meeldiv elukeskkond. Nende projektide juures võiks konsultandina kaasatud olla ka muinsuskaitseenõunik, kes kontrolliks ehitusprojekte ning tehtud tööd. Lisaks võiks teha ka mõned pilootprojektid erinevate Eesti linnade stalinistlike hoonete näitel, kus saaks proovida erinevaid alternatiivseid lahendusi, et elukeskkonna kvaliteeti tõsta, näiteks päikesepaneelide paigaldamine, katuse soojustamine, akende nõuetekohane vahetamine ning luua seeläbi eeskujusid ka teistele miljööväärtuslike hoonete elanikele. Asjakohane oleks rakendada Eesti riikliku energia- ja kliimakava aastani 2030 hoonetefondi meetmeid, mille tulemusel paraneb hoonete energiatõhusus tänu hoonete ajakohastamisele (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2019).

Käesoleva uurimistöö tulemused annavad lootust, et tänu strateegilistele arengudokumentidele ja selgitustöö tegemisele jäävad miljööväärtuslikud hooned püsima ning uued elanikud annavad miljööladele parema väljanägemise ja säilitavad nende olemust. Linnavalitsuse esindajate hinnangul on Kohtla-Järve arengul suur potentsiaal just tänu uute tööstusalade tekkimisele ning see annab lootust, et linnaelanike kahanemine pidurdub ja võimaldab seeläbi elukeskkonna kvaliteedi parandamist. Teemaplaneeringuga seatud tingimusi tuleks uue üldplaneeringu koostamisel korrigeerida ning kujundada miljööväärtuslikest hoonestusaladest selline elukeskkond, mis meelitab noori peresid kodulinna jääma. Kui linna koliks rohkem uusi elanikke ning praegused elanikud otsustaksid jääda, siis on neil võimalus omakorda uut kohaidentiteeti kujundada ning miljööväärtuslike hooned korrastada, et luua parem elukeskkond nii endale kui teistele linnaelanikele. Kui elamualadest kujuneks korrastatud väikeste sisehoovidega rohelised energiatõhusad hoonestusalad, siis oleks need ka noortele peredele atraktiivsemad, sest Kohtla-Järve linna miljööväärtuslikud alad paiknevad lasteaedade ja koolide läheduses ning sealne elukeskkond on turvaline ja kinnisvarahinnad odavamad. Pärandhoonestuse keskel on rohelisem ja vaiksem elukeskkond võrreldes suurte elamurajoonidega, kus on rohkem inimesi ja vähem avalikku ruumi. Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus pakub maapiirkonna eluasemelaenu käendust, mis lihtsustaks noortel peredel eluaseme soetamist, kuid tehniliselt halvas seisukorras elamud ei ole atraktiivsed. Selleks, et noored tunneksid huvi miljööväärtuslikes

hoonetes elamise vastu on vaja suuremaid renoveerimistoetusi kortermajadele ning neid läbi erinevate programmide sihtrühmadele propageerida. Lisaks oleks Kohtla-Järve Linnavalitsusel asjakohane miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringus toodud nõuded üle vaadata ja neid kohandada, et lihtsustada hoonete renoveerimist ja tõhustamist.

Intervjuude ja kirjanduse põhjal võib järeldada, et oluliseks aspektiks miljööväärtuslike hoonete säilitamise juures on ka ökoloogilise jalajälje vähendamine. Ehitiste lammutamine on keskkonna mõistes väga laastav tegevus, millega kaasneb ehitusjäätmete käitlus. Lisaks on ka uue hoone ehitamine suure keskkonnajäljega tegevus. Seetõttu suunatakse inimesi nii riiklikul kui kohalikul tasandil enne uue hoone kavandamist olemasolevate hoonete taaskasutamise ja renoveerimise juurde. Vaatamata suuremale investeeringule on selline lähenemine keskkonnasäästlikum ja soodustab ka pärandi hoidmist ja väärtustamist.

3.5 Töö olulisus ja võimalikud uurimissuunad

Kultuuripärandi säilitamine on tänases muutlikus maailmas väga oluline, et paikadel säiliks oma identiteet ning inimestel tekiks emotsionaalne side nende paikadega. Kui miljööväärtuslikke alasid ei kehtestataks, siis oleks kohtade väärtus ja ajalugu ohus, mis käivad identiteedi kujundamisega käsikäes, sest pole seatud konkreetseid tingimusi linna arenguvisiooni toetamiseks. Teema edasiarenduseks oleks asjakohane uurida teiste Ida-Virumaa linnade miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamist ning luua ühtne visioon, kuidas säilitada olemasolevat hoonestust, kuid samal ajal asulaid edasi arendada ja omapära leida. Lisaks võiks välja selgitada, kuidas hoida kultuuripärandit läbi linna hoonestuse nii, et see ei oleks koormav hoonete elanikele, ega avalikule sektorile. Selle teemapüstituse raames saaks uurida erinevaid tehnoloogilisi lahendusi, mis aitaksid kaasa miljööväärtuslike alade säilimisele ning seaks elanike heaolu võrdsele tasemele hoone säilimise olulisusega.

KOKKUVÕTE

Pärandikeskne areng kui läänemaaailmas levinud planeerimis põhimõte on Kohtla-Järve linnaruumi arengus kesksel kohal. Miljööväärtuslikud hoonestusalad hõlmavad linnaosade keskuseid ning tähtsamaid elamualasid, ääristades seejuures inimeste igapäevaseid liikumisalasid.

Antud töös käsitleti võimalusi Kohtla-Järve stalinistliku arhitektuuri miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamiseks. Töö koostamisel võeti arvesse pärandikeskset ruumilist planeerimist ning linna kestliku arengu suunamist. Samuti hinnati 16 aastat tagasi kehtestatud teemaplaneeringu asjakohasust tänaste arengusuundade osas.

Töö teoreetiline raamistik tugines Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940. ja 1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringule, töö käigus läbi viidud ekspertintervjuudele, olemasolevale teaduskirjadusele ning pärandikeskse planeerimise põhimõtetele. Töö koostamise käigus kasutati kvalitatiivset metoodikat, sh dokumendianalüüsi, ekspertintervjuusid ja teadusartiklite ülevaadet.

Töö tulemustest ilmnes, et Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalasid on võimalik säilitada, seades regulatsioone, mis toetavad hoonete ajaloolise ilme säilimist ning samal ajal võimaldavad linna kestlikku arengut. Teemaplaneering osutus ka 16 aastat hiljem asjakohaseks, kuid ilmnes, et miljööväärtuslike alade renoveerimistingimusi tuleks ajakohastada ning piire tuleks korrigeerida ja linnaosade põhiselt üle vaadata, mida asuti Järve linnaosa põhiselt uue üldplaneeringuga tegema. Töö käigus selgusid planeeringust sõltumatud takistused, nagu piiratud rahalised võimalused, elanike huvi puudumine hoonete korrastamise osas ja omaalgatuslikud renoveerimised, mis on miljööväärtuslike hoonestusalade ilmet kahjustanud.

Bakalaureusetöö koostamise käigus selgus, et stalinistliku arhitektuuriga hoonete ja linnaplaneeringu säilitamine aitab hoida linna ajaloolist ja kultuurilist identiteeti, vähendada vajadust uusarenduste järele ning toetab seeläbi linna kestlikku ja jätkusuutlikku arengut. Samuti märgiti, et taastuvenegialahenduste integreerimine võib parandada hoonete energiatõhusust kooskõlas pärandikaitseliste põhimõtetega. Intervjuude põhjal ilmnes, et teemaplaneeringus kehtestatud tingimused on elanike poolt üldiselt hästi vastu võetud.

Käesolev töö kinnitab, et miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering on Kohtla-Järve linnaruumi säilitamisel jätkuvalt oluline planeerimisvahend, kuigi vajab ajakohastamist vastavalt tänastele sotsiaalsetele, majanduslikele ja energiatõhususe nõuetele. Miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamist raskendavad eelkõige kahanevale linnale omased probleemid nagu elanikkonna vähenemine, piiratud investeerimisvõimekus ning konfliktid energiatõhususe ja pärandikaitseliste nõuete vahel. Töö tulemused viitavad sellele, et miljööväärtuslike alade säilitamine ei saa tugineda üksnes piirangutele ja kaitsenõuetele, vaid eeldab ka riigi ja kohaliku omavalitsuse poolseid toetusmeetmeid. Pärandikeskne planeerimine võib toetada Kohtla-Järve eripära säilimist ning aidata tugevdada linna identiteeti ka kahaneva linna tingimustes.

Possibilities for preserving the cultural heritage of the built environment, based on the example of areas of milieu-valuable architectural areas in Kohtla-Järve

Susanna Apri

SUMMARY

This bachelor's thesis explores the challenges and possibilities related to preserving the valuable architectural heritage of Kohtla-Järve, an industrial town in northeastern Estonia. Specifically, the focus is on residential districts built in the 1940s and 1950s, which reflect Stalinist architectural principles and form the core of the city's historical character. Despite their cultural and urbanistic significance, these areas face threats due to population decline, economic hardship, and inconsistent renovation practices.

The aim of the study is to analyze whether and how the thematic plan for heritage preservation, compiled approximately 16 years ago for Kohtla-Järve's Kukruse, Ahtme, Sompa, and Järve districts, remains relevant today. The study also examines to what extent heritage-led planning principles can contribute to the sustainable development of a shrinking post-industrial city like Kohtla-Järve. To address this, the research considers both planning documents and local practices, with a focus on regulatory frameworks, housing conditions, and community dynamics.

The theoretical background of the thesis is grounded in heritage-led urban development and adaptive reuse theory. These frameworks argue for the recognition of built heritage not only as an aesthetic or historical asset but also as a community resource that supports place identity and social cohesion. International charters by UNESCO and ICOMOS are referenced to demonstrate global perspectives on context-sensitive development and the preservation of historic urban landscapes.

The research methodology is qualitative and includes three main components. First, a document analysis of the thematic plan for Kohtla-Järve's heritage areas (Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010) was conducted to identify the official criteria for preserving Stalinist buildings and the associated spatial regulations. Second, expert interviews were carried out with local urban planners and architects, including representatives from the Kohtla-Järve municipal government and a heritage-sensitive architecture firm. These interviews provided

insight into the real-world implementation of conservation policies and the everyday constraints that limit or support heritage management. Third, scientific literature and national strategic planning documents (particularly the draft of the Estonian National Spatial Plan "Eesti 2050") were analyzed to contextualize Kohtla-Järve's case within broader planning trends.

The results indicate that, while the thematic plan remains a valuable tool for directing development in heritage areas, its effectiveness is hindered by several challenges. These include aging and decreasing population, low renovation capacity of homeowners and tension between preservation rules and the need for energy efficiency. Some buildings have been altered or insulated without regard for heritage guidelines, while others remain underused due to a lack of financial and community resources. Nevertheless, the study highlights examples where conscious planning and homeowner engagement have led to successful maintenance and reuse of historic buildings.

From a planning perspective, the thesis concludes that preservation of heritage areas can contribute to the sustainable regeneration of shrinking towns — provided that policy tools are adjusted to support adaptive solutions, financial incentives are available and local awareness has increased. Kohtla-Järve's case study shows that even Soviet-era architecture can be preserved and re-integrated into a modern, human-scaled urban fabric when planning is aligned with both technical constraints and community values.

In sum, this research contributes to the understanding of how heritage conservation, especially in post-socialist and industrial contexts, can be made viable through integrated planning approaches. It offers practical recommendations for policymakers and urban practitioners who seek to balance historical preservation with social, environmental, and economic sustainability in similar cities.

KASUTATUD MATERJALID

Ashworth, G.J., Tunbridge, J.E. (2016). Multiple approaches to heritage in urban regeneration: the case of City Gate, Valletta. *Journal of Urban Design*, 22:4, 494-501. doi: <https://doi.org/10.1080/13574809.2015.1133230>

Eesti Entsüklopeedia. (2011). Kohtla-Järve. Kasutatud 25.04.2025, <http://entsyklopeedia.ee/artikkel/kohtla-j%C3%A4rve3>

Gehl, J., Kaefer, L.J., Reigstad, S. (2006). Close encounters with buildings. *Urban Design International*, 11(1), 29-47. doi: <https://doi.org/10.1057/palgrave.udi.9000162>

Grišakov, K., Paadam, K., Ojamäe, L., Ingver, P., Cerrone, D., Männigo, K., Baeza, J.L., Lehtovuori, P. (2020). Kohtla-Järve ruumilise kahanemise analüüsi kokkuvõte. Kasutatud 04.11.2024,

https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Uuringu-kokkuvote_Kohtla-Jarve.pdf

ICOMOS (1987). Washington Charter – Conservation of Historic Towns and Urban Areas. <https://www.icomos.org/en/charters-and-other-doctrinal-texts>

Kohtla-Järve Linnavalitsus. (2010). Kohtla-Järve linna Kukuruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940–50-ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering.

Kohtla-Järve Linnavalitsus. (2023). Linna ajaloost. Kasutatud 20.05.2025, https://www.kohtla-jarve.ee/et/linna_ajaloost

Kultuuriministeerium. (2021). Kultuuri arengukava 2021-2030. Kasutatud 22.05.2025, <https://www.kul.ee/sites/default/files/documents/2022-03/KULTUUR%202030%20web.pdf>

Kultuuriministeerium. (2021.) Kultuuriprogramm 2023-2026. Kasutatud 22.05.2025, https://www.kul.ee/sites/default/files/documents/2023-03/Kultuuriprogramm_2023_2026_kininitatud_MUUDETUD.pdf

Kuningas, H. (2020). Eesti monofunktsionaalsete tööstusasulate rajamisest 1930. aastate teisest poolest 1950. aastate alguseni. *Tuna: Ajalookultuuri ajakiri*, 1.

<https://tuna.ra.ee/eesti-monofunktsionaalsete-toostusasulate-rajamisest-1930-aastate-teisest-p>

[oolest-1950-aastate-alguseni-lk-68-84/](#)

Kurik, K.-L. (2022). Mis on pärandipõhine areng ja miks me sellest räägime? *Eesti arhitektuuriajakiri Maja, suvi-sügis*. Kasutatud 04.11.2024, <https://ajakirimaja.ee/mis-on-parandipohine-areng-ja-miks-me-sellest-raagime/>

Kissfazekas, K. (2013). Metamorphosis of public spaces in Hungary: Or the question of context within the public spaces of the communist and post-communist period. *Journal of Architecture and Urbanism*, 37 (3), pp. 182-193.

Lanz, F., Pendlebury, J. (2022). Adaptive reuse: a critical review. *The Journal of Architecture*, 27:2-3, 441-462. doi: <https://doi.org/10.1080/13602365.2022.2105381>

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Hendrikson DGE. (2026). Üleriigilise planeeringu Eesti 2050 seletuskirja eelnõu ja mõjude hindamise aruanne. *Riigi planeeringud*. <https://riigiplaneering.ee/yyp>

Ministerialblatt der Deutschen Demokratischen Republik. (1950). Proclamation of the Principles of Urban Planning by the Council of Ministers of the German Democratic Republic. No. 25, p. 153. <https://germanhistorydocs.org/en/occupation-and-the-emergence-of-two-states-1945-1961/proclamation-of-the-principles-of-urban-planning-by-the-council-of-ministers-of-the-german-democratic-republic-september-15-1950>

Paperny, V. (2002). Architecture in the Age of Stalin: Culture Two. *Cambridge University Press*.

Pintossi, N., Kaya, D.I., van Wesemael, P., Pereira Roders, A. (2023). Challenges of cultural heritage adaptive reuse: A stakeholders-based comparative study in three European cities. *Habitat International* 136. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S019739752300067X?ref=pdf_download&f=r=RR-2&rr=9fc914a20c9013ba

Rossitti, M., Oppio, A., Torrieri, F. (2021). The Financial Sustainability of Cultural Heritage Reuse Projects: An Integrated Approach for the Historical Rural Landscape. *Sustainability* 13(23), 13130. doi: <https://doi.org/10.3390/su132313130>

Sommer-Kalda, S. (2014). Kohtla-Järve riigigümnaasium tüürib vanalinna. *Põhjarannik*, 8.

jaanuar. Kasutatud 05.11.2024,

<https://pohjarannik.postimees.ee/6593824/kohtla-jarve-riigigümnaasium-tuurib-vanalinna>

Statistikaamet. (2025). Rahvastik kodakondsuse ja elukoha järgi, 1.jaanuar. Kasutatud 05.05.2025,

https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvastik_rahvastikunaitajad-ja-koosseis_rahvaarv-ja-rahvastiku-koosseis/RV068

Sultson, S. (2016). Replacement of urban space: Estonian post-war town planning principles and local Stalinist industrial towns. *Journal of Architecture and Urbanism* 40(4):283-294. doi: 10.3846/20297955.2016.1247999

Tönkö, A., Szemző, H., Novy-Huy, R., de Roo, J., Xydia, S. (2021). Financing the adaptive reuse of cultural heritage. *Open Heritage. Policy Brief* #03. <https://openheritage.eu/wp-content/uploads/2021/11/Open-Heritage-policy-brief-03-final.pdf>

UNESCO (2011). Recommendation on the Historic Urban Landscape. <https://whc.unesco.org/en/hul/>

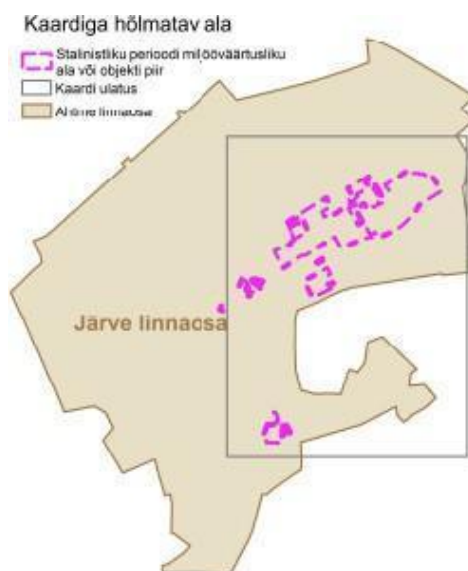
Wikipedia. (2025). Kohtla-Järve. Kasutatud 20.05.2025, <https://et.wikipedia.org/wiki/Kohtla-J%C3%A4rve#/map/0>

lisa 1

Lisa 1. Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940–50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering

Antud lisa põhineb Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940–50-ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringul. Lisa käsitleb miljööväärtuslike hoonestusalade olemasolevat olukorda linnaosade kaupa ning kasutamise- ja ehitustingimusi. Dokumendianalüüsi põhjal tehakse töös järeldusi ja luuakse seoseid intervjuude tulemuste ning artiklitest selgunud infoga.

1. Järve linnaosa



Joonis 3. Järve linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade paiknemine. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

1.1 Kesklinn

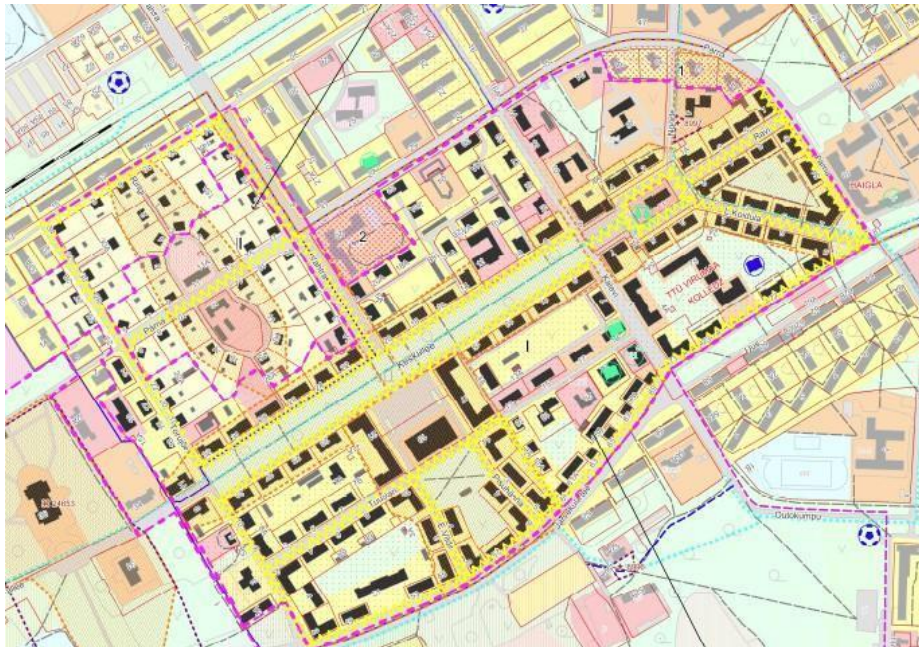
Kohtla-Järve Järve linnaosa kesklinnas on peamiselt 2- või enama korruselised kortermajad, mille esimesel korrusel on sageli äripinnad ning kesklinna piirkonna kortermaju on 4 tüüpi:

1. 2-korruseline kõrge viilkatusega profileeritud sarikaotstega etteulatuvate varikatustega 8 korteriga elamud (Koidula, Ravi ja Kalevi tänaval)
2. 2-korruselised liigendamata mahtudega üksikute rõdudega suhteliselt kõrge kelpkatusega kortermajad (Olevi, Ringi tänavad ja Järveküla teel)

3. 3- kuni 4-korruselised dekoreeritud suuremahulised, vahel erkeritega ehitised, mille aknaavades on lillekastide piirded (Kalevi, Vilde, Pisuhänna, Tuuslari ja Torujõe tänaval)
4. 4-korruselised suure mahuga, esinduslikud, dekoreeritud ja pompöössed kortermajad (Järveküla tee ja Koidula tänava ristumiskohal)

Lisaks on kesklinna piirkonnas stalinistliku arhitektuuriga ühiskondlikest hoonetest säilinud tuberkuloosihagla, kauplused, bürood ja ametiasutused Torujõe, Kalevi, Pisuhänna ja Vilde tänaval ning Keskalleel.

Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringus on antud alale kehtestatud üsna spetsiifilised, kuid piirkonda hoidvad tingimused.



Joonis 4. Kesklinna miljööväärtuslikud hoonestusalad. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

1.2 Ringi piirkond

Ringi piirkonnas on valdavalt 1,5-kordsed üht tüüpi 8 korteriga elamud, mis on sarnased Ahtmes Puru asumis, Kukrusel ja Sompas asuvate elamutega. Ringi piirkonna majadele on iseloomulik kahe suure vintskapi väljaehitus, mida teistes linnaosades ei kohta. Hooned on säilinud põhimahus ning suuremate muutusteta, kuid on tehtud juurdeehitusi ning aknaid vahetatud.



Joonis 5. Ringi piirkonna miljööväärtuslikud hoonestusalad. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

1.3 Põllu (Siidisuka)

Põllu piirkonnas asuvad 1,5-kordsed 4 korteriga elumajad, mis on kahte tüüpi:

1. Kreutzwaldi, Pika ja Ida tänava majad, millel on säilinud ajastule iseloomulikku dekoori (ka viisnurgad)
2. Põllu ja Siidisuka tänava majad, millel on juugendlik dekoor ja korrapärane aknajaotus. Tänu hoonestuse iseloomule ja Põllu tänava alleele sobitub piirkond hästi kõrval asuva Lutsu tänava hoonestusega



Joonis 6. Põllu (Siidisuka) miljööväärtuslik hoonestusala. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

1.4 Tehnika-Inseneri

Piirkond asub Kohtla-Järve loodeosas ning seal paiknevad linna vanimad stalinistlikud elamud. Hooned on 1,5-kordsed ja 4 korteriga elamud, millel on iseloomulikud vintskapid. Mõnel elamul on heas seisukorras ehitusdekoor ning originaalpuitaknad. Kinnistud on suhteliselt suured, et sinna vajadusel abihooneid rajada.



Joonis 7. Tehnika-Inseneri miljööväärtuslik hoonestusala. Allikas: Kohtla-Järve

1.5 Käva asum

Kävas on põhiliselt kahte tüüpi hooneid:

1. 2-kordsed korrusmajad
2. 1,5-kordsed 4 korteriga elamud

Korrusmajadele on tehtud juurdeehitusi, mis hoonete olemusega kokku ei lähe ning on kaotatud ka aknaid, mis muudavad hoone ilmet ja stiili. Lisaks on renoveerimisel kasutatud ebasobivaid materjale. Sama on toimunud ka 4 korteriga elamute puhul ning hoonetele on lisatud varikatuseid.



Joonis 8. Käva asumil miljöövärderuslik hoonestusala. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

1.6 Rahvapark ja lähiala

Selle ala sees on peamiselt ühiskondlikud hooned ning see asub linnaosa keskuse lähedal. Silmapaistvaimaks ehitiseks on Kohtla-Järve Kultuurikeskus, mida ilmestavad sambad, dekoratiivsed detailid ja suur väljak.



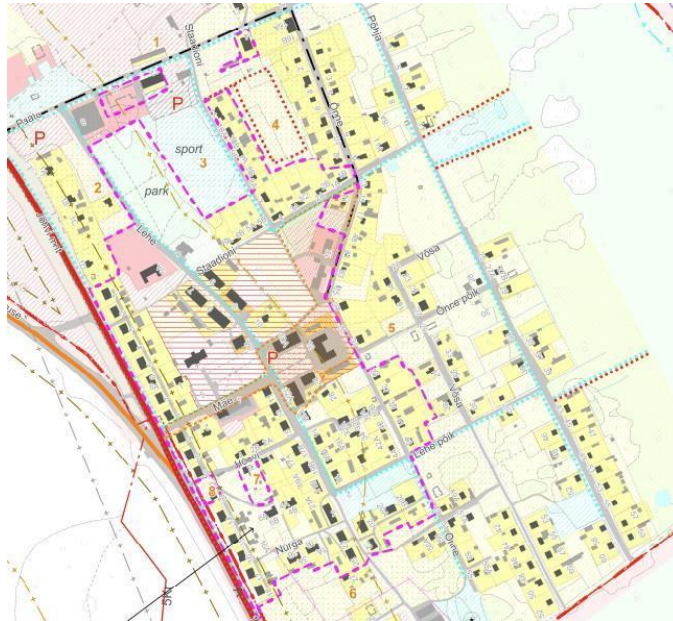
Joonis 9. Rahvapargi ja selle lähiala miljööväärtuslik hoonestusala. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

2. Kukruse linnaosa

Linnaosa iseloomustab madaltihe hoonestus ning peamiselt 2-korruselised eluhooned. Peatänavaid ääristav hoonestus on esinduslikum ja madalate hoonetega. Kukrusel esineb nii paarismaju, kortermaju, ühiskondlikuid kui ka äripindadeks loodud hooneid.

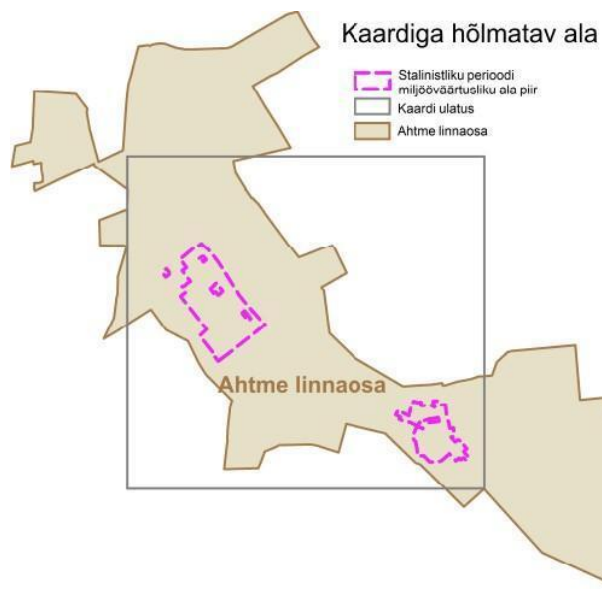


Joonis 10. Kukruse linnaosa miljööväärtuslike hoonestusala paiknemine. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010



Joonis 11. Kukruse linnaosa miljööväärtuslik hoonestusala. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

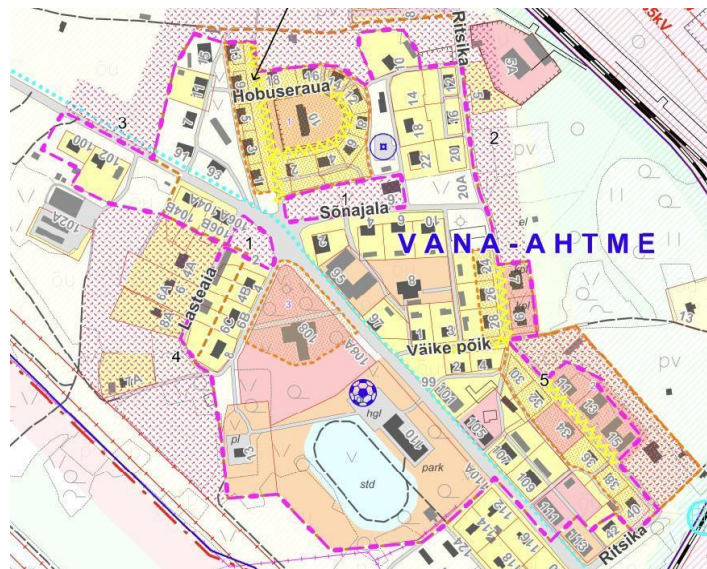
3. Ahtme linnaosa



Joonis 12. Ahtme linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade paiknemine. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

3.1 Vana-Ahtme asum

Vana-Ahtme asum on aedlinliku iseloomuga ning sellele on omane madaltihe hoonestus. Asumit iseloomustavad esinduslikud ühiskondlikud hooned ja korterelamud. Tüüpilisteks elamuteks on kahe korteriga hooned, millel on sarnaselt Järve linnaosale kõrged kelpkatused ja viilkatused. Kortерelamutel olulisi muudatusi peale akende vahetamise tehtud ei ole, kuid väikeelamuid on kahjustatud juurdeehitustega, akende lahenduse muutmisega ning välisuste väljavahetamisega. Hobuseraua tänav loob suletud elamuala, mis on hoonestatud paariselamudega ning need elamud on vähesel dekooriga ja osaliselt kasutusest välja langenud. Lisaks on Ritsika tänaval mitmeid üldkasutatavaid ärihooneid, mis on küll oluliste ümberehitusteta, kuid seisavad kasutusest.



Joonis 13. Vana-Ahtme asumil miljööväärtuslik hoonestusala. Allikas: Kohtla-Järve Linnavalitsus, 2010

3.2 Puru asum

Puru asumile on iseloomulik kvartaalne hoonestus ning peamiseks hoonete tüüpideks on 4 korteriga elamud, mida ilmestavad kõrged kelp- ja viilkatused, massiivsed katuseuugid ja frontoonid. Need korterelamud loovad kvartaalse ilme ning omapäraseid vaateid. Lisaks on valdavaks hoonetüübiks 4 korteriga paariselamud, millel on palju ebasobivaid ja ulatuslikke juurdeehitusi, puitaknad on laialdaselt plastikakende vastu välja vahetatud ning hoonete välisfassaade on soojustatud. Kortermajadel üldjuhul juurdeehitused puuduvad, kuid puitakende asemel on paigaldatud plastikaknad ning sellega on kahjustada saanud erinevad

Ürristud (aadresside kaupa):
 1, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 64, 66, 68, 70
 8, 10, 12, 14
 6, 18a, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 28a, 29a, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29g, 29h, 29i, 29j, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, 29t, 29u, 29v, 29w, 29x, 29y, 29z, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 7

4. Sompa linnaosa

Kaardiga hõlmata ala

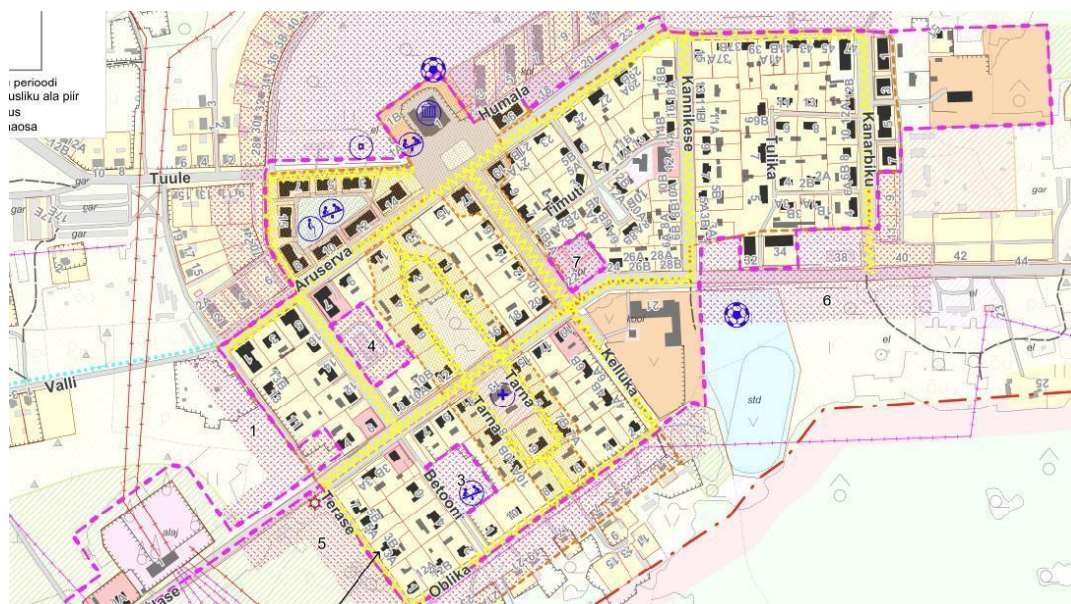
Sompia linnaosa

Staliniatlitku perioodi
miljöövääratusiku ala piir

Kaardi ulatus

Sompia linnaosa

44



Joonis 16. Sompa linnaosa miljööväärtuslik hoonestusala. Allikas: Kohtla-Järve
Linnavalitsus, 2010

Lisa 2. Intervjuu Kohtla-Järve Linnavalitsuse esindajatega

Intervjuu toimumise aeg: 07.05.2025 kell 10 Intervjuu kestvus: 45 minutit

Intervjueerija: Võib-olla te siis alguses räägiksite sellest, et kuidas teil üldse nende miljööväärtuslike hoonete säilitamine käib ja kuidas te planeeringulisi ja arhitektuurseid tingimusi olete seadnud, et mis on näiteks põhilised elemendid, mida te tahaksite säilitada ja kuidas üldse linnapilti hoida sellisena nagu ta kunagi oli.

Linnavalitsuse esindaja: No võib-olla peamine eesmärk oli, et säilitada hoone mahuline selline ruum terviklikult, mitte need igasugused juurdeehitused, mis no see, mis me nägime enne seda teemaplaneeringut. Et iga üks hakkas ehitama juurde nii nagu oli soov, aiad olid sellised nii-öelda vabad. Ja siis oligi koos seal planeeringu koostaja Hendriksoni spetsialistidega. Et seda natuke piirata, aga samal ajal anda võimalus, et inimestel oleks oma elutingimused kuidagi mugavamaks teha ja ikka need juurdeehitused planeerida. Ja lähtudes sellest kõik läkski, et olid kindlaks määratud need mahud, mille ulatuses võiks need juurde ehitatud hoonetele teha ja kuidas, et astmeline, ütleme niimoodi, peatänava poolt see astmeline juurdeehituspaigutus on kindlaks määratud, see on nagu reede on selline siis see maht siis oli pakutud kas see on katusega või sellise avatud terrassiga võimalus. Ja et see oleks projektide koostamise aluseks, et inimestel oleks isegi piltlikult nähtav, kuidas seda teha, vot see oli reguleeritud. Kõik projektid, mis juba koostatakse, võetud aluseks selle teemaplaneeringu, no siis olid antud värvilised need skaalad, kuidas katuse värvilahendused, seintele ja nii edasi. Ja see on ka väga oluline, et hooned ei läheks nii-öelda kirjuks või selliseks linnas. No siis kindlasti need akende osas lahendused. Soojustus ei ole lubatud nendel aga üks erand ikka olemas, et kui see on tuvastatud, et seest lehel määral lubatud siis noh, elemendid küll antud selle planeeringu, lisades näiteks isegi ukсед, rõdupiirded ja et teised, ütleme niimoodi sellised asjad, varikatused. Et noh, mitte mitte midagi mõelda endale, mis iga inimene on leidnud või kusagilt tellinud. Ja need on, need on sellised peamised regulatsioonid, mis oli ka meie eesmärk, aga et inimestel ka, oli võimalik midagi teha. Et no me küll vaatame paindlikult, kui mingi ulatuses juurdeehitus või terrassi mingi ehitus läheb hoovi poole. Et kus ta ei ole nähtav peatänavalt. Et noh, jällegi see lahendatakse projekti raames, esitatakse eskiis ja siis linnavalitsuse ehituskomisjoniga vaatame, arutame koos projekteerijaga. Siis need on peamised sellised.

Intervjueerija: Selge ja kuidas on need miljööväärtuslike hoonete elanikud ja korteriühistud suhtunud sellesse, et sellised tingimused on seatud, et kas nad on pigem rahul sellega või siis nad tahaksid ikkagi, et oleks leebem, et oleks näiteks väljastpoolt rekonstrueerimine lihtsam nende jaoks. Et kuidas see üldine meelestatus on?

Linnavalitsuse esindaja: No võib-olla peamine, millega rahul ei ole, aga see tuleneb mingi ehitaja soovitusel, et näiteks panna soojustus peale seintele ja ongi kõik. Aga siis kogu aeg, kui inimene tuleb vastuvõtule või selgitustööd teeme ja linn tellis rahvusvaheliste projektide raames uuringud just nende füüsiliste hoone konstruktsioonide tingimuste osas, mis just tuvastasid, et see soojustus väljaspool ja lisasoojustus seintel, see ei ole noh, see lahendus, mis energiatõhususe puhul aitab.

Linnavalitsuse esindaja: Selle roll on väga pisike ja praegusel hetkel keegi sellest ei mõtle igaüks teab, et kui tahab elada soojas majas, siis on vaja soojustada just sein. Aga tänapäeval ma ei või öelda jah, võib-olla nad ei ole sellega rahul, aga ma vaatan, need vastuväited ka, kui tulevad ja midagi küsivad. Tänapäeval juba vist ei ole, nad on harjunud sellega, et see ei ole lubatud ja et ikka saime nendega ka mingi kokkuleppele.

Linnavalitsuse esindaja: No mitte no ei, tema oleks seisukohal, et pigem nad on rahul, sest on antud selged tingimused ja reeglid, mis on võimalik, kui palju võimalik juurde ehitada ja kui sa seletad, et kui me muudame selle hoone mahtu, et siis no nii-öelda tuleb välja mingi ladu. No et, aga kui ta säilib oma ajastu

Linnavalitsuse esindaja: Ma ütlen seda, et viieteist aasta jooksul selliseid projekte oli vähem kui kümme, seega ei ole see üldse meie linna jaoks probleem.

Linnavalitsuse esindaja: Projekte on rohkem, aga realiseeritud projekte on umbes 10. No mitte väga palju, aga inimesed lihtsalt nad ei suuda realiseerida kuna esiteks, kui ta on nelja korteriga elamu, väga raske leppida kokku omavahel. Kui maja on jaotatud näiteks kaheks pooleks, üks on ühe inimese omandis ja teine pool on teise inimese omandis, jällegi probleem. Ja see ka noh, piirab. Üks tuleb, et on vaja teha projekt, aga kui see projekt esitatakse meile või varem olnud projekteerimistingimused, mis tingimustel võib. Meil on, oli kirjas, et fassaadilahendus, ruumiline lahendus, peab vastama teemaplaneeringule. Sümmeetriliselt on juurdeehitused näidatud, see ei ole kohustus, samal ajal teisel poolel ehitada, aga ikka projekt on selle aluseks. No siin jällegi inimestel on selline arusaam, et nagu kohustus ja sellest lähtudes nad ei taha nõustuda, ütleme naabri sooviga. Ja teiseks, et noh,

rahakott ei võimalda, et tahaks, et rohkem nad renoveeriksid. Sest viimasel ajal need majad on sellised populaarsed, kuna inimesed soovivad elada linnas ja sul on mingi väike aed. Aga no ikka piiratud mahus on tehtud.

Intervjueerija: Aga mis töid, siis pigem tehakse, et kas ongi just need soojustamised näiteks?

Linnavalitsuse esindaja: Kui juba tehtud või mõned üksikud omavoliliselt on ka need mõned tükid teinud ja meil on ka kaks või kolm sellist juhtumit juba, et maja täielikult soojustatud, vaatamata sellele, et see on miljööväärtuslikul alal, siis me praegusel hetkel kümne aasta jooksul ei tee nendele ettekirjutusi, meil lihtsalt jälgime, kuhu see üldse jõuab, mis sellest tuleb, kuna omavoliliselt nad tegid selle soojustamise. Ja meie linnavalitsuse tasemel ei soovi neid karistada. Teistele ei luba ja iga kord ütleme, et see on keelatud, see ei ole hea, aga need, kes tegid seda, elavadki soojustatud majades ja me sinna ei sekku praegusel momendil ja nii on. Me vaatame, mis sellest tuleb, kuna, kui me rääkisime soojustamisest näiteks miks oli keelatud näiteks see soojustamine. Just meie partnerid ütlesid seda ja noh, uuring näitas seda, et sellel viisil ehitatud maja, mis on nii just meil siin Kohtla-Järvel, et see soojustus võib kahjustada neid seinu. Ja, ja sellest tuli ju, et see mittelubamine soojustada, see oli noh, meie kaitse inimestele, nende tervisele. Nüüd me lihtsalt jälgime ja vaatame, mida nad ütlevad meile, mis nende korteris nüüd toimub.

Linnavalitsuse esindaja: Eksperiment on tehtud ja vaatame pigem see on tehtud eksperiment ja me ootame, kas mingid kahjustused ilmuvad maja sees. Aga no pigem suurem osa, see on selgitustöö ja inimesed, need, kes on sellised mõistlikud, nemad kuulavad ära ja ikka nõustuvad. Me selgitame, et peaks olema ventilatsioon. Katuse soojustus on õige, vastavad need piirdekonstruktsioonid (aknad, uksed) ja siis kindlasti ventilatsioon. Peamine probleem, miks inimesed nõuavad soojustust, baseerub sellele, et omal ajal need plastaknad, mis on pandud, ei anna ventilatsiooni ja tuleb hallitus ja peamised kaebused esialgu olidki, et neil on hallitus, on külm, siis seinad järelikult nõuavad seda ta lisasoojustust ja seepärast ongi probleem. Aga väga raske, arusaadav, et see ei ole see, mis hallitust põhjustab. Hallituse põhjuseks ei ole isegi see, et soojustus puudu, vaid ventilatsioon pole tagatud ja kuna inimesed ikka lähtuvad sellest, et ma kiiresti panen lisasoojustuse, väga tore ja asi on lahendatud. Aga on vaja vahetada aknad, siis katuse soojustus veel ja on kaks-kolm naabrit, et see on väga-väga kallis asi ja lihtsalt noh, ei võeta arvesse. Nõustun sellega. Ja no vanainimesed ja nad on näiteks kahe toaga korteris või kolme elavad ühes, teised ei kasuta, ja tuleb mingi aja pärast, vaatab, ah juba hallitus, aga õhuvahetus ei toimi.

Intervjueerija: Ma ei leidnud kodulehelt infot, et kas teil on olemas mingisugune näiteks ehitised korda programm, kus linnavalitsus toetab. Kas linnavalitsus kuidagi plaaniks toetada nende miljööväärtuslike alade hoidmist nende hoonete korrastustöid?

Linnavalitsuse esindaja: Programmid on olemas, aga seal see on teise nimetusega “Korteriühistute toetuste kord” ja selle korra järgi me anname neile lisaraha remondiks ja hoovide kordategemiseks ja fassaadi remontimiseks, torude vahetamiseks. Kui me räägime sellest näiteks meil on ka väike erand, mida me praegusel hetkel paneme korda, et miljööväärtuslikul alal olevad majad saavad suurema toetuse. Kui kõik teised korteriühistud saavad kakskümmend viis protsenti, siis nendele me pakume kolmkümmend viis, kuna need on väikesed majakesed ja nende remondid on nende elanike jaoks natuke kallimad, kui suurtes majades. See programm meil on ka olemas, aga see on no täitsa teise nimetusega ja kuna see on suur kord, mida me toetame meie korteriühistute puhul. Nelja aasta jooksul on linnaelarvest eraldatud korteriühistutele miljon eurot. Aga siin on vaja vist kümme korda suuremat summat, et linn oleks ilus kuna kui räägime korteriühistutest, siis neid on meie linnas 857. Aga me ei räägi üldse eramajadest.

Intervjueerija: Aga siis me võib-olla liiguks edasi tulevikuvisiooni poole, et kas teil on mingisugune ettekujutus, mida te tahaksite linnas näha, näiteks ütleme kümne aasta pärast, et mis seisukorras need hooned võiksid olla, näiteks kui suur on see väljarände mõju sellele, et need kortermajad näiteks jäävad tühjaks? Te enne mainisite, et pigem on need miljööväärtuslikud majad populaarsemaks läinud. Et kuna need on kesklinnas ja inimesed tahavad pigem siis linna südames elada. Et kas seal võib olla mingi oht, et mingid majad jäävad tühjaks ja lihtsalt lagunevad?

Linnavalitsuse esindaja: Seda probleemi me ei näe: Meie poolt oli tehtud uuring 2021. aastal ja see uuring näitas rangelt seda, et miljööväärtuslikud hooned jäävad ellu ja jäävad püsima. Siin me ohtu ei oota, okei, no võib-olla paar tükki Kukrusel, kuna see on väike asula kus inimesed ikka tahavad juba eramajades elada ja võib juhtuda tõsiselt ja sama lugu meil käib praegusel hetkel Sompas, kui öelda 14 korteriga majad ei ole täna kõige parem elukoht linnaelanike jaoks. Väikestest linnaosadest me vist paneme jah mõned lammutamisele.

Intervjueerija: Aga Järve linnaosas ei näe sellist probleemi?

Linnavalitsuse esindaja: Ja meie ülesanne ongi just selles, et praegusel hetkel ma mõtlen, et

kuidas realiseerida selle programmi, et ikka leida võimaluse toetada veel suuremas osas näiteks Keskalleel olevaid maju, et nad oleksid terved.

Linnavalitsuse esindaja: See on selline peamine eesmärk, võib-olla.

Linnavalitsuse esindaja: Kakskümmend neli maja on meil Keskalleel ja neli neist on praegusel hetkel värvitud, igaüks teistest majadest ütleb, et meil raha ei ole, me oleme neljakesi siin või kuuekesi, mida te nõuate. Me proovime, kui me leiame selle võimaluse neid toetada, siis tulevad ka mingid ranged tagajärjed.

Intervjueerija: Ehk siis üldine eesmärk on lihtsalt linnapilti ilusamaks muuta.

Linnavalitsuse esindaja: Mõned no ütleme, praegu üksikud, aga see ka on selline näide, et meil on Keskalleel näiteks paar maja, kus tulnud on nooriemad elanikud, kes oma algatusel tegid sellise haljastuse heakorrastuse ja värvimisega ka jõudnud tegeleda ja see näide ikka innustab ka teisi, võib-olla juba mõelda sellest, aga vot see piirang ongi niimoodi, et neil ikka toetus linna poolt on vajalik.

Linnavalitsuse esindaja: Tahtmist ei ole, vaidlen sinuga. Kui me anname kolmkümmend viis protsenti nende korterite jaoks ja tuhat eurot igaühel nende jaoks on see tõsine summa ja, aga kui me hakkame pakkuma tervikuna näiteks värvida igaühele, siis nemad pingutama ei hakka üldse. Nad on, asi on selles, et need inimesed, kes elavad praegusel hetkel noh, näiteks Keskalleel, nad on vanad inimesed ja, peab tulema mingi üleminekuperiood, kui tulevad sinna palju nooremad ja siis nende jaoks need toetused ja kõik on abikõlblikud ja nemad ootavad seda. Aga need vanad inimesed näevadki seda, et laske meil elada, ärge meid piinake, olen harjunud juba sellega ja vot siin ongi see väike probleem. Seltskond vananeb, elu ja elukeskkond ka tervikuna. Ütleme niimoodi vananevad koos nende omanikega. Kuna kui sa pensionärile ütled, et tuhat eurot on vaja maja värvimiseks, siis ta pole sellega nõus.

Intervjueerija: Aga nüüd ma kuulsin, et teil pidi kõvasti töökohti juurde tulema linna, nii et äkki tuleb ka noori inimesi.

Riina Ivanvova: Linna töökohti meile lubavad ja ka rohkem ei ootagi. Plastiktehase probleem kadus kuhugi. No tõsiseid samme inimeste poolt me ei ole näinud, kes tuleks meile projekteerimistingimusi esitada. On nagu menetluses, aga, ehitamisega pole alustatud. Sa ise tead, kui meieta kanti tehased ei tule, ettevõtteid ei tule, meil üldse ei ole tulevikku, nüüd

tegelen arengukava koostamisega ja ma näen seda tendentsi. Lihtsalt jääme vanemaks ja lapsi rohkem ei tule. Aga ikka lootus ja unistus, see ongi meie märk.

Linnavalitsuse esindaja: Liigub, aga väga aeglaselt, praegu nagu ei ole kindlust, et alustati planeeringuga, kas ta tuleb või ei tule, et kuidas arendajad seda toetust saavad. Kas see jäi seisma või, sellest ju meile mingit infot ei tule. Minu poolt. Aga muutus on samamoodi selle nitroferdiga, mitu aastat läks mööda, enne kui oli kuulda, et midagi kavatsevad.

Intervjueerija: See ongi monofunktsionaalsete linnade saatus, et lihtsalt on vaja kogu aeg, et tuleks uusi ettevõtteid ja töökohti.

Linnavalitsuse esindaja: Ükskõik mis ettevõtte tuleb meie territooriumil, meie inimesed ei ole sellega rahul, nad soovivad elada rohelises linnas ilma ettevõtluseta, aga tahavad jõukad olla ja tahavad ilusaid koole, mänguväljakuid. Nende jaoks ei ole üldse oluline, kus see raha tuleb.

Linnavalitsuse esindaja: Kompromissi leidmine väga raske, sest noh, vaatamata sellele, et meil kehtivad üldplaneeringud ja kindlaksmääratud tööstuspiirkonnad ei ole planeeritud elamupiirkondade lähedale. Aga kuna mõned ettevõtted aastakümneid olid tühjad või seisma jäänud või üldse ei töötanud ja sellega on kokku lepitud, aga nüüd kui aktiivsemalt tegutsetakse, näiteks see nitroferditehase näide. Et noh, midagi sinna tuleb, aga kõlab juba väga kõvasti, mis on see plastikutehas.

Intervjueerija: Kuidas miljööväärtuslike hoonestusalade määramine määratlemine aitab kaasa linna arengule? Kuidas see linna üldist arengut toetab, et need alad määratud on?

Linnavalitsuse esindaja: Väga keeruline küsimus. Võime öelda seda, et kui arengust võib-olla miljööväärtuslikud alad ei annagi võimalust meie linna miljööväärtuslikule alale uusi ehitisi rajada, aga me ei ole sellest huvitatud, seega ma ei saa öelda, kas see aitab arengule kaasa või piirab selda. Kuna meil on maad, meil on rajoonid, kuhu on võimalik näiteks uusi ehitisi rajada siis me ei ole huvitatud sellest, et linna keskele tuleksid mingid uued suuremad ja kaasaegsed hooned ja seega mingit mõju arengule, mina arvan, et ei too meile aga samal ajal see annab meile kindluse, et need alad säilivad. Kuna me leppisime kokku, et linn jääb sellel kujul nagu ta on ja kõik need uued arendused ja planeeringud suunatud ikka natuke linna tagamaale.

Intervjueerija: Täheleb pigem loob see eelise ajaloolise ja omanäolise linna säilimiseks?

Linnavalitsuse esindaja: Kui me kinnitasime selle teemaplaneeringu, see oligi see eesmärk, et meie paneme selle küsimusele punkti. Olid ju kaalutlusel ka erinevad variandid, äkki on vaja linna keskele midagi uut ehitada ja arendada mingit platsi või rajooni, aga kui me vestlesime inimestega, siis nemad tahtsid, et me säilitaks praegust olukorda. Kui me vaatame meie linnaplaani, siis see on väga loogiliselt ehitatud ja kõik on väga hästi läbi mõeldud. Kõik need sisehoovid, mis on meie miljööväärtuslikel aladel, nad annavad meile õhku, nad annavad meile rohelist. Inimesed ei soovi elada, hoonete džunglis ja nemad on rahul sellega. Ja võib-olla, kui me räägime arendamisest ja linna arengust, siis me ei puuduta neid miljööväärtuslikuid alasid. Meie leppisime kokku, et need on puutumatud ja kõik sellega nõustusid ja selles suunas me praegusel hetkel liigume. Kõik meie arenguprojektid ongi seotud sellega, et see on juba lahendatud ja otsustatud asi.

Linnavalitsuse esindaja: No võib-olla mina näen rohkem, et sellel on positiivne mõju selle poolest, et need, kes elavad ja eelistavad tulla sellistesse majadesse, siis neid on praegu noh, mitte rohkem, aga on see elanikkond, kes soovivad elada seal, aga see asjaolu, et veel elavad siin need vanad inimesed, kes ei soovi ja nendega ei saa leppida kokku, et näiteks me ostame teile teises majas korteri ja kolite sinna, aga vot see on selline väike takistus, mida ei saa lahendada. Soov ikka, et näiteks maja oleks ühe pere omandis või kahe pere.

Linnavalitsuse esindaja: See on võimatu meie olukorras. Meil on majas neliteist või kaheksateist korterit, see on võimatu.

Linnavalitsuse esindaja: Ma räägin 4 korteriga majadest. Võib-olla kui mul ei oleks eramaja, ma mõtleks sellele.

Linnavalitsuse esindaja: Meie linnas on sama kallis ehitatada kui Tallinnas, kui ma otsustan midagi remontida.

Linnavalitsuse esindaja: Maja ehitamine on odavam, et ostad maad, aga renoveerimine, see on ka ütleme kallis asi, aga enam-vähem sul selline ruum ja maad ka võimalik harida. Teine, et võib-olla kui õnnestub, no rahadega linnal, et need viisteist aastat tagasi, millal me määrasime need miljööalad. Võib-olla neid tuleks läbi mõelda, et teha natuke väiksemateks. No juba vaadates, kuidas need piirkonnad on välja kujunenud ja, ja võib-olla lihtsalt säilitamisele panna see, mis kindlasti jääb ellu, aga võib-olla niimoodi natuke need ääred või mingid piirkonnad vaadata üle.

Linnavalitsuse esindaja: Kui sa räägid näiteks meie väikestest linnaosadest, siis õige.

Linnavalitsuse esindaja: Planeeringu koostamise ajal oli võimalik kasvõi kõik võtta ja me tookord ei osanud lihtsalt orienteeruda hästi ja võib-olla need olidki hästi sellised suured erinevad alad, näiteks Sompa ja Kukruse linnaosas. Järvega on natukene selgem pilt, et siin on need asumid. Teistes linnaosades vajab nagu korrastamist see planeering, aga et kaotada need, seda me ei kaalu.

Linnavalitsuse esindaja: olen täitsa nõus, et viisteist aastat tagasi koostati planeering ja meie ülesanne oli just tol ajal säilitada seda, mis on. See oli õige samm, aga praegusel hetkel täitsa olen sinuga nõus, kuna meie väikesed linnaosakesed nende elu ka ju muutub ja võib-olla kuna me räägime, et on vaja säilitada seda vormi ja mahtu. Aga kui me teeme pisemaks näiteks neid alasid võib-olla siis sinna tulebki inimene, teeb seda majakest pisemaks ja ta on sellest huvitatud, aga sellest me mõtlesime, et no ükskõik, mis dokumendist sa räägid, ükskord on vaja see üle vaadata ja teha sinna korrektuurid. Ja ma mõtlen, et sellega on vaja ka tegeleda.

Linnavalitsuse esindaja: Aeg näitab, kuidas see on, see planeering toiminud ja töötanud ja ta oli väga õige, aga no just vajab natuke sellist läbimõtlemist uuesti ja natukene need alad võib-olla teha väiksemaks, lubada näiteks äärepiirkondades võib-olla teha sellise sulanduva võimalusega panna elamud. On ka tühjad krundid või lagunened majad, mida pole mõtet taastada.

Linnavalitsuse esindaja: No näiteks kui me räägime, meil on ilus miljööväärtuslik ala Puru asumis ja seal on väga vahva välisilmega endine kool, mis seisab tühjana juba neli aastat järjest. Kui me pakume seda, siis nende jaoks kõige olulisem küsimus, see on liiga suur, aga ümber ehitada meie praegusel hetkel teemaplaneeringu järgi ei saa lubada. Ikka on ka ju, kui üks maja läheb lammutamisele miljööväärtuslikus alas, aga on vaja nüüd üle vaadata, kuna meil on juba see kogemus olemas.

intervjueerija: Selge, aga minul said küsimused otsa ja ma sain väga hea ülevaate tegelikult sellest olukorrast praegu, et mis teie seisukoht linnavalitsuses on. Nii et ma väga tänan, et leidsite aega minuga vestlemiseks

Linnavalitsuse esindaja: Eda sulle, Susanna, aitäh.

Linnavalitsuse esindaja: Aitäh, nägemist.

Lisa 3. Intervjuu arhitektiga

Intervjuu toimumise aeg: 25.04.2025

Intervjuu kestvus: 37 min

Intervjueerija: Viime läbi poolstruktureeritud vabas vormis intervjuu teemal miljööväärtuslikud alad minu lõputöö raames. Intervjuu orienteeruv kestvus on kuskil kolmkümmend minutit. Esimene küsimus olekski, et milline on miljööväärtuslike alade tähtsus linnaruumis?

Arhitekt: Ma arvan, et miljööväärtuslikel aladel on väga oluline osa meie pärimusliku arhitektuuri hoidmisest ja sellest linnaruumist, mis meil kunagi on tehtud, et see on selles mõttes oluline meile, et me teaksime, kust me tuleme ja mis on kunagi olnud, et ajaloolist pärandit tuleks ikkagi säilitada. Aga nendel puhkudel selles mõttes, et sealt tuleb ka ikkagi valida ja mõelda läbi, et mida me säilitame, mida me lammutame. Et miljööväärtuslikud alad on väga tähtsad aga tuleb alati kaaluda selles mõttes neid võimalusi, mis nendega teha saame. Et kui meil ei ole võimalik enam midagi säilitada, siis taastada selle järgi, mis kunagi on olnud, et seda ma ei pea õigeks.

Intervjueerija: Selge, väga konstruktiivne vastus. Mis on stalinistlike hoonete eripärad. Ja mida seal tuleks säilitada või mis on oluline nende puhul?

Arhitekt: No nende puhul tulebki selles mõttes, et mis on ajastule omased, et meil säiliks jalajälg, meil säiliks mingisugune taust ajaloost, et kui meil on heas korras hooned, mida meil on võimalik tänasel päeval võtta uue otstarbega kasutusele, siis neid tuleks säilitada sellepärast, et kaitsta meie seda ajaloolist pärandit selle taga. Aga seal tuleb kaaluda, et millises korras on need hooned, kas meil on võimalik neile ka juurde. Et kas me saame täna kasutada, et meil ei ole mõtet hoida alles asju lihtsalt sellepärast, et hoida neid, vaid me peame leidma asjadele uue funktsiooni, et hoone siiski peaks ju teenima inimest. Et me ise sellepärast hoonet jätta, et las ta tarbib niisama, et meil ei ole sellega mitte midagi peale hakata. Peame kaaluma erinevaid asjaolusid säilitamise ümber, aga samas me peame ka arvestama seda, et mis on see süsiniku jalajälg selle taga, et kuivõrd me hakkame seda rekonstrueerima või siis, kuivõrd me teeksime uue hoone. et kas hoone teenib meid näiteks energiatõhususe osas.

Intervjueerija: Seda küll, aga tavaliselt on ju vana maja rekonstrueerimine väiksema jalajäljega kui uue ehitamine.

Arhitekt: Sageli see nii on, aga see oleneb sellest, et kuivõrd suured on muudatused, et kui me räägime sellest, et me jätame alles ainult selle karkassi nagu näiteks objekt mõnede hoonete puhul, et me jätame fassaadi püsti ja siis tegelikult ehitame sinna siis uue asja, siis kas see on nüüd miljööväärtusliku säilitamine või siis me lihtsalt jätame pakendi alles, ja tegelikult muutsime kõike seda, mis seal sees oli, et siis me oleme nii-öelda seda algupärast ja ajaloolist juba tegelikult rikkunud. Miljööväärtuslike hoonetel, mina arvan, et on oluline säilitada tervik magus ja vaadata, et kas me saame seda kasutada ja toimima.

Intervjueerija: Selge aga, aga siit kohe selline jätkuküsimus, et kas miljööväärtuslike alade kehtestamine on jätkusuutlik linnaruumi korrastamise vaatepunktist?

Arhitekt: Jah, et seal tuleb analüüsida, et mis on see ruumiprogramm, millele me saame sinna sisse panna mis on see, mis nendes hoonetes saaks toimima, mis mitte, et noh, paraku tähendab päeva tehnosüsteemid võtavad väga palju ruumi kas see keskkond, mille me nüüd loome sellesse hoonesse, kas see on ka terviklik või meil lihtsalt oleme üritanud mahutada midagi asja sisse, mis ei mahu sinna asja. Et noh, see praktilisus ja funktsionaalsus, et kas see kaalub üles selle terviku, et me saime säilitada seda hoonet, et on kõik nende nende küsimustele nii-öelda õigeid või valesid vastuseid, need on üpriski intuiitiivsed. Aga samas me saame alati panna need süsiniku kalkulaatorisse, energiatõhususe kalkulaatorisse, kuivõrd ka hinnad hinnata neid asju maksumuse punktist, et mingitel olukordadel ei ole lihtsalt sel tegevusel praktilist väärtust enam. Kuivõrd ongi ainult see emotsionaalne ja siis nendes olukordades sageli hakataksegi tegema seda, et me lihtsalt jätame selle fassaadi alles, sest näe, fassaad oli ilus. Et kas see, kas see on nüüd õige või vale noh, see oleneb.

Intervjueerija: Aga kuidas nende hooned energiatõhusamaks saaks muuta, sest et stalinistlike hoonete puhul ei ole see nagu väline soojustamine niikuinii väga mõistlik, sellepärast et see lihtsalt ei toimi.

Arhitekt: Need hooned rikutakse ka ära, et kui me hakkame hooneid soojustama, uuesti krohvima ja värvima, et see ei ole enam see, see ei ole nagu algupärane. See ongi mingisugune ära rikutud tänapäeva ehitis.

Intervjueerija: Krohvimine ja värvimine, kui see on lihtsalt nii-öelda värskendamiseks, et

oleks välisilmelt värskem, siis see ju otseselt ei riku miljööväärtust, vaid pigem toob seda esile.

Arhitekt: Jah, et selles mõttes, kui ainult välisilme värskendamiseks me ei tee nagu lisasoojustamisel hoonele, siis tuleks läbi arvutada, mis on selle hoone tarbimiskulud, et kas, kas me saame neid tarbimiskulusid kuidagi moodsamate tehnosüsteemidega vähendada, kas me saame integreerida sinna kuskile varjatud päiksepaneeli või mingeid muid lahendusi, mis aitaksid meil kasutada taastuvaid loodusvarasid. Aga me ei saa teha seda, mida meil tegelikult oleks vaja teha ehk siis hoonet soojustada ja muuta hoonet justkui paremaks. Et kahe otsaga küsimus, kas seda oleks vaja teha.

Kuna ma olen väga praktiline, siis mingil määral ma ütleksin, isegi ei selle kohta. Sageli rekonstrueerimise õigustab ennast. Küll aga tuleb seal ka kaaluda seda, et mis on selle hoone ajalooline pärand tõesti linnaruumis, et võtta arvesse seda, et me lihtsalt ei lammutaks ära mingisugust väga olulist pärandarhitektuuri elementi.

Intervjueerija: No ma näiteks Kohtla-Järve näitel oskan seda öelda, et seal on, seal on Keskallee, mida ääristavad stalinistlikud elamud erinevates stiilides muidugi, aga need ilmestavad linnapilti ja sobivad sinna. Samas on seal ka hästi palju siukseid, väiksemaid elamuid, mis kõik on miljööväärtuslikud ja ei jäägi võib-olla tavakülastajale silma.

Arhitekt: Kõiki neid parameetreid tasukski arvestada, kuivõrd ka see, et kas need inimesed, kes seal sees elavad, et kas nemad ise on rahul sellega, kas nende elukvaliteet selles hoones on hea. Kas meil on võimalik midagi teha, et nende energia tarbimiskulusid kuidagi vähendada või siis me peamegi võtma selle, et vot see on miljööväärtuslik nüüd. Me säilitame seda, aga see on kallis. Pärast seda välisfassaadi soojustamist on tegelikult miljööväärtuslikkus rikutud, nii et me ei saa siis enam rääkida sellest, et see hoone on algupärane, et siis lihtsalt mingisugune hoone, mis millega midagi tehtud ja noh, kas me tegime seda paremaks või halvemaks, et kui elanike suhtes neil on nüüd väiksemad tarbimiskulud, siis võib-olla tõesti me tegime ta paremaks, aga kas me oleksime saanud hoopis noh, näiteks kui võtta seda, et raha ei ole küsimus siis lammutada maani maha, teha uus hoone, et kas me oleksime saanud anda uue hoonega võib-olla mingisugust uut identiteeti luua, mida siis tulevikus jätkata. Et võib-olla see oleks olnud parem lähenemine sellele teemale.

Intervjueerija: Kuidas tõhustada miljööväärtuslike hoonete renoveerimist, et elukeskkonda

parandada, ühtlasi neid energiatõhusamaks muuta? Kas nõudeid tuleks muuta, et renoveerimine oleks kättesaadavam erinevatele sotsiaalmajanduslikele gruppidele?

Arhitekt: Ei tuleks sellepärast, et kui me räägime sellest miljööväärtuslikkuse säilitamisest, siis noh, renoveerimine on kallis tegevus, miljööväärtusliku hoone renoveerimine veel kallim tegevus, aga kui me laseme ükskõik, mis nõuete järgi hooneid renoveerida, siis see on oluliselt linnaruumi kahjustavam tegevus, kuivõrd see, et keegi teeb ettekirjutused, muinsuskaitse, spetsialistide ettekirjutused, kuidas me peaksime tegema, on koostatud reaalne plaan ja me teame, mis on selle tulemus ja, ja et me saame sealt ikkagi kvaliteetse ja algupärase tulemuse.

Intervjueerija: Ja viimaseks uurin mis on miljööväärtuslike hoonete eelised, uusarenduste ees.

Arhitekt: Keskkond, kasvõi see, et millised on vaated sellest majast, missuguses rajoonis või piirkonnas elad, et kui me võtame uusarendused, siis uusarenduste puhul on paratamatu see, et neid ehitatakse nii-öelda tühja kohta, keset põldu, kus ei ole mitte midagi, nagu keskkonda ei ole ümber, vaid teised uusarendused sageli. No tänasel päeval optimeeritakse niivõrd maha, et need on väga odavatest ehitusmaterjalidest väga odavate arhitektuursete võtetega tehtud lihtsalt sellepärast, et ära teha, neil puudub tõenäosus tulevikus ka, noh, et kui me hakkame rääkima neljakümne aasta pärast, kas säilitada mingisuguseid nüüd tänase päeva uusarendusi, sest neil puudub igasugune mingisugune väärtus või mõte, et miks neid säilitada. Miljööväärtuslikel hoonetel siiski on see mõte, nad on osa ajaloost, osa pärimusest ja neil on see kena, terviklik arhitektuurne lahendus. Noh selliseid arhitektuurseid lahendusi eelistatakse, sa elad kenas majas seal kenas rajoonis. Seal on ajalugu taga. Uusarendused on tehtud odavalt arendajate poolt sageli läbimõtle mata. Lihtsalt need ei ole niivõrd kõnekad või iseloomulikud või identiteeti hoidvad linna või siis linnaosade suhtes. Seal on keskkond, seal on kõik see vajalik infrastruktuur kõik need poed ja muud asjad, et sul on nagu selles mõttes meeldiv ja mugav seal elada. Et kui me, kui me teeksime sellest hoopis nüüd mingi uusarendusrajooni, siis tuleks jälle nullist alustada.

Intervjueerija: Aitäh, mina sain kõikidele küsimustele väga sisukad ja konkreet sed vastused.

Arhitekt: Väga tore ja huvitav vestlus oli, pani ka mind ennast rohkem miljööväärtuslikele piirkondadele mõtlema.

Lisa 4. Intervjuu arhitektiga

Intervjuu toimumise aeg: 27.04.2026

Intervjuu kestus: 50 minutit

Intervjueerija: Tere! Väga tore, et nõustusite mu küsimustikule vastama. Kas sobib, kui salvestan intervjuu, et seda hiljem transkribeerida?

Arhitekt: Jah, sobib.

Intervjueerija: Tore, siis alustame. Kuidas ja millal tekkisid Kohtla-Järve miljööväärtuslikud alad?

Arhitekt: Tänaused Kohtla-Järve miljööväärtuslikud alad tekkisidki 2010.aastal kehtestatud teemaplaneeringuga. Enne seda tehti miljööväärtuslike alade planeering 2005.aastal. Planeering seab täpsed tingimused hoonete renoveerimiseks. Hoonete soojustamine ja, ja siis, et selle eest ka kaitsta neid hooneid, eks ole, seal on kindlasti näha näiteid, kus on väga ilusaid hooneid soojustatud ja krohvitud, nii et kogu see dekoor on kadunud ja kahju on sellest, et nad on sageli ka need akna piirded ja need detailid ja dekoorid näiteks karniisi ja karniisi alused, nad on lihtsalt siis need ära hävitanud. Ja et ka selle eest kaitsta neid hooneid, siis tuli kiiresti reageerida, noh, et see on juba väga ammune soov olnud omavalitsusel ja ma ei ole tükk aega seal käinud, aga ma arvan, et sellest teemaplaneeringust on kindlasti kasu olnud, et ta annab nagu seadusliku aluse, no linnaametnikule või siis arhitektile ehitusjärelvalve ametnikule, et ta toetub sellele ja tal on täpselt antud ette, mida tohib teha missuguses mahus ja tal on õigus ka peatada seda tegevust. Kui tal ei ole seda seaduse jõudu, siis ei ole tal mingisuguseid võimalusi mingit hoonet näiteks kaitsta. Noh, ega see ka nüüd ei ole niisugune võluviis, sellepärast et inimesed teevad ka ebaseaduslikult, aga siiski mingil määral saab. Näiteks üldplaneeringuid, detailplaneeringuid, kui on tegemist suuremate arendustega seal, siis muidugi sa ei saa sellest teemaplaneeringust ju mööda minna.

Intervjueerija: Kas on mingisugused konkreetseid näited ka meeles, et kus on näiteks tehtud omavoliliselt soojustamis- või renoveerimistöid?

Arhitekt: Ja, mul ei ole praegu küll peas, aga ma mäletan, et mul on pilte sellisest näidetest.

Intervjueerija: Täna, teine küsimus on, et mida Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonete ja alade puhul kaitstakse?

Arhitekt: Jah, eelkõige hakkame peale hoonestusstruktuurist, kõik pargialad, puisteed, hoonestus, hoonete paiknemine, tihedus, seal on küllalt avar, aga samas on see vabaplaneering. Nõukogude ajal oli nagu valdav ikkagi vabaplaneering mitte isegi kvartaalne, mis näiteks vanalinnas on ja üldiselt linnaline planeeringuviis on ikka ainult kinnine, mis moodustab niisugused intiimsed sisehoovid ja ta on turvaline ja inimsõbralik linnaruum, aga seal olid nagu teised põhimõtted. Tehti hästi avarad, hästi suured, uhked, alleed ja see on juba vana põhimõte, et tänavavõrgustik lahendatakse niimoodi, et näiteks suurte alleede lõpus, siis on kindlasti mingi imposantne hoone, kas siis klubi või midagi muud ja Kohtla-Järve ja näiteks Sillamäe on täpselt samamoodi hoonestatud. See on hästi loetav see ja et seda mitte rikkuda, et kui me teeme, ütleme kasvõi uushoonestuse, et see madal tihedus seal säiliks, neli-viis korrust, kaks korrust, selleks, et sinna kõrghoonestust ei saaks planeerida, et kui me teeme sinna tornelamu või midagi, et kõigepealt hakkame sellest üldplaneeringust peale ja siis läheme muidugi üksikute majadeni. Nii et kaitsta tuleb kogu struktuuri, kui tervikut, sest Nõukogude ajal ehitati generaalplaani järgi. Kuna Kohtla-Järvel ei ole ka tihendamist eriti palju tehtud ja uusi hooneid ehitati väljaspool seda stalinistlikku hoonestusala, nii et sellepärast on ka tänu sellele ta küllalt terviklik, sest selle struktuuri pole väga lõhutud ja hooneid on küll muidugi ümber ehitatud ja on tehtud ka selliseid suuremaid juurdeehitusi, aga ta siiski ei häiri, see linnaruum on täiesti loetav. Siin tulebki see mõiste, mida sa ka küsid, seal vist viimases küsimuses, et see miljööala versus ehitismälestis. Tegelikult miljööala on see, mis just säilitabki seda hoonestuslaadi, välisviimistust, dekoori, aga tegelikult seest võib-olla see hoone on tänapäevaselt ümber ehitatud, aga miljöö säiliks selle juures. Ehitismälestis on see, kus on hoone konstruktsioonid säilinud. Stalinistlikel hoonetel võib-olla pole see nii oluline, sest ehituskvaliteet ei olnud selline, mida me peaksime tulevastele põlvedele nii väga säilitama või eksponeerima, kuid need on omapärased. Ehitismälestise puhul tuleb kohe kõne alla ehitusviis, ehitusmeetodid, kuidas on ehitatud, näiteks Tallinna vanalinnas. Ehitismälestisel on oluline, et iga puikonstruktsioon, palk, sein või midagi sellist maksimaalselt säilitada, et me näeksime ehitusvõtteid. Kahjuks tänapäeval asendatakse küllalt uue konstruktsiooniga. Puid tehakse tänapäevaste võtetega, aga see ei ole ehitismälestis enam. Mälestis on see, mis on nagu ajalooline raamat või maal. Praegu me

räägime miljööalast, et ta välimus jääks, karniisi lahendused, mitte et karniisi ei soojustata ja ei ehitata niimoodi jämedaks, kus enam nüüd seda dekoori pole, sest siis ta ei ole enam miljöö. Nüüd me läksimegi üldplaneeringust detailini välja, et seal need asjad vajavad säilitamist, aga sees muidugi mina säilitaks võimalusel suured ilusad avarad fuajeed ja paekivitrepid näiteks.

Intervjueerija: Korraks puudutasime seda Sillamäe teemat ka juba, siit saamegi liikuda järgmise küsimuse juurde, et kas võrreldes teiste Ida-Virumaa linnadega on Kohtla-Järvel miljööväärtuslikke alasid palju?

Arhitekt: Sillamäe kohta on tehtud ka miljööala nii et see on täpselt samamoodi niivõrd omapärase ajastu arhitektuuriga, mis vajab säilitamist. Teised linnad Ida-Virumaal, näiteks Narva on niivõrd võrratu täiesti konkurent Tallinnale imeilusa vanalinnaga. Seal oli üle kolme tuhande hoone, millest säilis ainult üle saja natuke või sada kaheksakümmend, mis taastati. Kõige rohkem on kahju Narvast sellepärast, et seal see struktuur lammutati. Kõik see kvartaalne hoonestus, mille asemel tehti vabaplaneering, nagu ikka Nõukogude ajal. See keskosa kuidagi on säilinud ja teine, mis on ka silmapaistev Ida-Virumaal on Narva-Jõesuu, mis on tegelikult endine kuurortlinn ja seal olid ju hästi ilusad ülemöödunud sajandi tsaariaegsed puitasumid ja et seal olid sanatooriumid, mis on tõesti erinevad. Sillamäe ja Kohtla-Järve ja muidugi Kohtla-Nõmme ja Kiviõli kuulusid selle põlevkivitööstuse hulka kunagi asumitena, aga nüüd on need linnad omaette. Tegelikult on kõige suuremad miljööalad ikkagi Kohtla-Järvel.

Intervjueerija: Kiviõlis on ainult mõned majad, mis on miljööväärtuslikud.

Arhitekt: Ja see tööstuse osa on hästi ilus, et mõned majad on, aga seda ei saa nüüd võrrelda Kohtla-Järve asumitega, et need on jah kuidagi kompaktsed ja toredad. Eks nad muidugi vajavad kõvasti rekonstruktsioone, peaasi, et see ilme säilib ja muidugi struktuur.

Intervjueerija: Liigume järgmise küsimuse juurde, et miks tuleks miljööväärtuslikke hooneid säilitada?

Arhitekt: Miljööalade kehtestamisega ja nende tingimustega pandi paika ju ka nende tüüpprojektide võimalikud juurdeehitused, ümberehitused ja säilitamise nõuded ja nii. See on

üks asi. Teine asi on muidugi see, mis oleks väga oluline, nagu linnavalitsuse esindaja ka alati rõhutas, elanikkonna harimine või teadlikkuse tõstmine, et selliseid seminare ja tutvustusi rohkem tehtaks, et tekiks selline kogukonna tunne. Nad alati ei teadvusta, et see on nii väärtuslik asum ja nad erinevad suuresti mõnest teisest linnast. Siis, tekib ka selline tunne, et ma tahan ka, et kõik see säiliks. Üks variant, kuidas veel neid alasid säilitada on muidugi need toetused, et kui tõesti on, on väga väärtuslikud hooned, siis tegelikult saab ju omavalitsus määrata ka ja anda mingeid toetusi. Võib-olla siis teatud asumite korrastamiseks.

Intervjueerija: Kui ma linnavalitsuse esindaja eelmisel aastal rääkisin, siis ta ütles ka, et väiksematele kortermajadele on nüüd lisamotivatsiooniks pandud vist väiksem osa omaosaluse protsent selleks, et saaks omavalitsuselt toetust. See on juba suur samm edasi.

Arhitekt: See on suur samm jah, sellepärast et kui meiegi seda tööd tegime, siis ikkagi nendel aruteludel tuli ikka alati see teemaks, et ei ole raha ja ei saa ja muidugi ehitamine on väga kallis. Eks siis sai ka selgitatud ja number üks oli muidugi siis soojustamise osa, inimesed on väga mures, et kui ei tohi soojustada, siis ma mäletan, meil käis eraldi konstruktor tegemas sellist väikest seminari rääkimaks seda, et tegelikult välisseina soojustamine polegi nii oluline. Täheleb, on muidugi, aga olulisem on see, et katuse osa ja vahelaed oleks soojad ja et läbipuhumist ei oleks, aknad vahetatud, aga akna lahendus peaks jääma samaks kuue ruuduga või see, mis seal parasjagu on. Ja muidugi sokkel, sooklisoojustused ja, ja siis maapinna ümbrused, see on väga oluline, see aitab väga palju seda energiakoormust vähendada. Inimesed kuulasid hoolega ja kui selliseid temaatilisi arutelusid veel rohkem teha, siis inimesed kindlasti võib-olla ei ole enam nii nõudlikud selle soojustamise osas, sest sageli tulid nad linnaarhitekti juurde jutuga, et me tahame soojustada, aga ei tohi ja siis on väga raske omavalitsusel seda asja põhjendada. Aga kui selle tausta niimoodi ise põhjendada, siis inimesed hakkavad aru saama, et see ei too alati soovitud tulemust, et sellel raha raiskamisel ei ole mõtetki.

Intervjueerija: Just, ja teine probleem on muidugi vananev elanikkond ka, et need, kes on seal majades elanud juba aastakümneid, siis nemad tihti ei olegi huvitatud enam selle hoone seisukorra parandamisest. Et pigem on noored need, kes tahaksid maju korda teha ja et elukvaliteet tõuseks.

Arhitekt: Noored hindavad seda hoonestuse kvaliteeti, ma mõtlen isegi mitte ehituskvaliteeti,

aga seda planeeringut ja seda funktsionaalset lahendust, et need korterid on alati kõrgete lagedega ja päris toredate lahendustega. Kõik ei pea olema tänapäevase väga rohkete klaasseintega, et igal asjal on oma nišš, et, et Kohtla-Järve kindlasti leiab oma selle elanike nišši, kellele just meeldib selline keskkond elamiseks. Siin me saame kohe ilusti üle minna selle eelise juurde uusarenduse ees. Sama asi, et see säilinud stalinism kindlustab selle piirkonna identiteedi ja ajaloolise järepidevuse, et uued hoonestusstruktuurid ju tegelikult ajaloolisest väljakujunenud struktuurist sageli ei lähtu. Seal on muidugi ka vabaplaneering, aga siiski hoonestus on niimoodi paigutatud, et õhku jääb nende majade vahele. Minu mäletamist mööda olid siis normid ka kolmkümmend meetrit majade vahel, nii et saavad tekkida ka sellised ka avarad sisehoovid, mis annavad inimestele võimaluse seda sisehoovi ka kasutada kas siis osaliselt parkimiseks või laste mänguväljakuteks, aga praegune hoonestus on ju, nagu sa ise tead, et kaheksa meetrit võib majade vahe olla ja see uus hoonestus kipub alati niimoodi ka oma hooneid planeerima. Nii et sisehoovid on küllalt noh, ütleme nii, et seal ei ole struktuuri või sellist loetavat loogikat, et nad nagu ei sobi sellise väga konkreetse hoonestusega asumisse, nagu näiteks seal Kohtla-Järve nüüd on. Ma võin kohe öelda, et Kohtla-Järve puhul õnneks ei ole selliseid uusarendusi, vähemalt siis ei olnud küll selliseid kõrghooneid, mis segaksid visuaalseid vaateid. Kui Tallinna või ükskõik, mis linnaga võrrelda, siis Tallinnas on küll nii, et kui võetakse üks uus asum, siis tehakse sinna täiesti uus planeering, aga see planeering tavaliselt on mitte nii loetav. Seal ei olegi kindlalt struktuuri, et hoonestus on kohati kvartaalne, tekivad sellised intiimsed sisehoovid, mis on turvalised ja see on sageli probleemiks ja tuulekoridorid näiteks, aga ei moodustu ka sellist ühtset tänavaf fronti, et poed ja siis on natuke jälle mingit haljasala ja jälle midagi. Kui sul on väga suur selline magala või struktuur niimoodi lahendatud, no näiteks ükskõik kasvõi need uued elamurajoonid siin meil Hipodroomis, et seal on nagu ainult magamisprintsip. Kuskil on pood, aga sellist tänavaf fronti, mis tegelikult praktiliselt kesklinnas peaks olema, sellist ei teki. Aga näiteks Kohtla-Järvel ka tekib selline tänava miljö, sest seal on jälle esimestel korrustel poed ja siis on muidugi väga avarad puisteed ja ikkagi see struktuur on loetav. Inimene tunneb ennast turvaliselt, sest ma tean, et ma leian koha üles, kuhu minema pean suuremate hoonete ja maamärkide järgi, aga kui sul on ühetaoline hoonestus, siis see lahendus on ka selline segadusse ajav ja inimesel on raske orienteeruda. Ma olen rääkinud ka noorte inimestega, et tegelikult see niisugune loogiline struktuur on nagu kuidagi linnalik, aga kui sul sellist struktuuri ei ole, siis tekib selline tunne, et ma olen magalas, sest ta ei ole nagu linnaruum. Kohtla-Järvel on kõik stalinistlikud hooned, aga kui sinna vahele ka tulevad nüüd hilisemad hooned, mis on hästi sobitatud, siis tekibki selline tore keskkond ja jalooline

järjepidevus. Lahendusprintsiiptel tekib sinna keskkonda niisugune sujuv üleminek, aga samas sa näed nii toredasti, et see on möödunud sajand ja see on uus sajand, aga nad omavahel sobivad kokku. Sellepärast on see Kohtla-Järve ka niisugune tänuväärne linn, sest seal ei ole midagi sellist väga intrigeerivat ehitatud.

Intervjueerija: Praegu ka ei ole mingisuguseid uusarendusi Kohtla-Järvel. Kõige uuem vist ongi see Vironia kaubanduskeskus, mis on ehitatud. Aga siit saame edasi liikuda järgmise küsimuse juurde, et mõned miljööväärtuslikud hooned on muinsuskaitse all, aga mõned mitte, miks see nii on?

Arhitekt: Ma toon näite, kui on kaitsealune objekt ehk ehitismälestis ja teda on nii palju ümber ehitatud, et ta on kaotanud oma iseloomu, ütleme nii. Toon näite, kunagi tegin Selimõisa, seal oli see peafassaadi frontoon ära lammutatud, asendatud sellise lintaknaga Nõukogude ajal ja Muinsuskaitseamet võttis ta registrist maha. Aga omanik oli nii äge, et lasi kogu selle fassaadi taastada ja ka siseruumid vanade fotode järgi taastas. Muinsuskaitseamet laskis teha analüüsi selle kohta ja siis pärast analüüsi ja arvamusi leidis, et seal on piisavalt palju ajaloolist pärandit ja ta võeti uuesti muinsuskaitse registrisse tagasi. Kõigepealt peab keegi tegema ettepaneku, kas omanik tavaliselt või siis omavalitsusele teatama, et see on nii väärtuslik ja igasugustel põhjustel. Mina näiteks leian, et omanikel on isiklik hoone näiteks seal ükskõik kas, kasvõi see Siidisuka rajoon või kuskil mujal Sompa asumis, aga ta on väärtuslik, hästi säilinud ja siis tehakse ettepanek ja muinsuskaitse vaatab üle ja leiab, et jah, see on tõesti ja annab talle esitusregistri staatuse ja siis võib ka taotleda teatud toetusi. Otsustaja on Muinsuskaitseamet, et tegelikult jah, nad ei kvalifitseeru just sellepärast, et nad on liialt ümber ehitatud, et seal ei ole midagi säilinud, aga muidugi ta on miljööala ikka. Et näiteks akende vahetus, siis täiesti raamijaotuseta aknad pandud, siis ta muidugi peab kindlasti kunagi ära vahetama, aga samamoodi on karniis, et karniis taastada. Siin on jälle see küsimus, et omavalitsusel ei ole mingeid hoobasid, et seda taastamist reguleerida, see on ju eriti kallid nüüd taastada seda. Ta lihtsalt ei tee seda. Omavalitsusel on ainult võimalus, et eraldab raha, kui on tõesti väärtuslik mingitel muudel põhjustel ja siis omanik selle raha eest taastab siis mingisugused väärtuslikud detailid, mis on hävinud. See jääb kõik ikka selle majandusliku võimaluse. Väga oluline on järelvalve nendel hoonetel, mis on tõesti rikkumata, sest väga palju tehakse ka ikkagi ebaseaduslikke juurdeehitusi, näiteks varikatus. Inimene ei tule selle pealegi, et varikatuse ehitamisel lööb seal mingisuguse dekoori ära. Aga muidu ma arvan, et Kohtla-Järvel liigutakse heas suunas, sest minu meelest nad olid juba siis väga

tublid miljööalade hoidmisel.

Intervjueerija: Ma tean, et osad alad on ikkagi välja langemas, kus lihtsalt ei ole kasutajaid või elanikud on hoonetest välja kolinud ja need majad lagunevad.

Arhitekt: See on väga suur probleem jah, et see tööpuudus ja inimesed lähevad ära ja siis tuleb valik teha. Me ise ka mõtlesime, et siis hilisemad seitsmekümnendatel aastatel ehitatud hoonete säilitamine võib-olla nii oluline ei ole, kuigi ajaloolist järjepidevust peab säilitama. See on rohkem nüüd üldplaneeringu teema, et kuidas, kuidas seda regionaalpoliitikat nii teha, et sinna inimesi tuleks.

Intervjueerija: Kui me korraks juba seda üldplaneeringu teemat puudutasime, siis neil on uue üldplaneeringu koostamine ka praegu käsil ja vaatasin, et sina oled ka seal töörühmas. Ma lugesin lähteseisukohti ja vaatasin, et seal on samuti sees miljööväärtuslike hoonestusalade ülevaatus, aga kas on praegu mingeid arenguid toimunud?

Arhitekt: Ei, praegu küll mitte midagi. Planeeringu koostamiseni veel ei ole jõutud.

Praegu on niimoodi juhtunud, et noh, üsna palju lammutatakse päris korralikke hooneid. Ja nagu me teame, see keskkonnajälg on väga suur lammutamisel. Planeerimiskonverentsil oli üks väga hea ettekanne, kus toodi välja vanade viiekümnendate-kuuekümnendate aastate individuaalelamute lammutamise vajadus, sest et nad ei ole keskkonnasäästlikud ja odavam on hea uus maja. Ja siis lõpuks koorus sellest asi välja, et võeti ainult ehitamise maksumused, aga lammutamise keskkonnajälge üldse ei vaadatud. Kui need asjad võeti kokku, siis summa summaarum on ikkagi säilitamine palju õigem. Ja nüüd ongi ehitusseadustikus uus punkt, et kui tõesti on põhjendatud vajadus lammutada, siis tuleb lammutada, aga ikkagi kaaluda võimalusi olemasoleva hoonestuse kasutamiseks, mis on väga mõistlik. Sageli arendaja ju sellest ei hooli, võtab sinna Kohtla-Järvele mingi detailplaneeringu ja teeb oma väikse niisuguse asumispinna selle asemel, et taastada need olemasolevad hooned ja ütleb selleks põhjenduseks, et see on nii kallis, ei ole mõtet, neid ei saa soojustada ja nii edasi. See oleks üks võimalus nende vanade hoonete päästmiseks. Kohtla-Järvel ilmselt pädeks see kindlasti hästi. Inimesed kindlasti tahaksid sellises korrastatud ilusa haljastusega ümbruses elada, sest see uus hoonestus ei ole sugugi võib-olla ka kvaliteedilt alati kõige parem, ega me ei tea ju. Ehitusmaterjalid on nagu nad on praegu, näiteks klaas, praegu on ju valdavalt väga palju kasutatud klaasi välisseintel, aga näiteks need materjalipakkujad ütlevad, et see kümne aasta

jooksul vajaks väljavahetamist, sest tal ei ole enam seda efektiivsust seda soojapidavust. Kui me võtame Kohtla-Järve hoonestuse, et viiskümmend aastat püsib üks tellissein. Esiteks ta on turvalisem, see maja ilma hoolduseta peab vastu viiskümmend aastat, klaas vaevalt ja samas, mida kauem hoone vastu peab, seda keskkonnasõbralikum on.

Intervjueerija: See ongi minu poolt kõik. Suur aitäh!

Arhitekt: Palun, nägemist!

Intervjueerija: Nägemist!

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, **Susanna Apri**,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose **Elukeskkonna kultuuripärandi säilitamise võimalused Kohtla-Järve miljööväärtuslike hoonestusalade näitel**,

mille juhendaja on **Pille Metspalu**,

reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.

2. Annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.

3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Susanna Apri 21.05.2026