ARVAMUS

Arvamused: Gildi 1, 50095 Tartu, tel 739 0331, faks 739 0369, ivi.drikkit@postimees.ee

KOMMENTAAR

HELJU VALS
Keeleajakirjanik

Kohvik ja kultuur – kohvikukultuur

Werneri uusomanikud on saanud, mis nad on tahtnud. Hariduse linnas, ja veel Ülikooli tänavas, on nad kehtestanud harimatuse. Kes vähegi teab Tartu kultuurilugu, see teab ka mäletada ammuse romantilise kohviku aurat ega saa eales leppida inglastelt ahvitud toorrealistliku *cafe-lounge*'iga. Pärimuskultuuriline asutamisaasta 1895 on ukse kohalt targu maha võetud.

Olen valmis kihla vedama, et publikumi põhiosa ei taipa *lounge*'i õigesti hääldada, ammugi ei tea nad tähendust.

Isegi anglistid võtavad Silveti appi: looderdus, logelus; ka lõõgastus; (hotelli) ootesaal; lamamissohva, (sügav) tugitool. Ei saa eestlasele peale sundida kolehääldust laundz, me peame valima mõeldavaid tähendusi kokku võtva omasõna.

Valime lesila. Werner. Kohvik-lesila. Ei ole naljakas, on hale.

Märkamatult on Eesti sihukesi lesilaid täis saanud. Uuemates paikades lükatakse *cafe* kõrvale, jääb *lounge*. Aga sisu?

Moodsad kohvikud on kui kulbiga löödud: hommikupuder, päevasupp, üle- ja alapannkoogid, trühvlid, fariinsuhkur, padjad ja padjakesed (pehme lesida), teenistusnaeratus. Werneri päästab klassikaline saia- ja koogilett. Kui ainult toidukaart magedaid vigu täis ei oleks.

Meie aja kohvikukultuurituse märk on see, et kohvikuid pole. Tartus meenutab enneminevikku Pere Leiva kohvipoeke Rüütli tänavas. Kohvikud on pandud kandma restoranide koormat. Nimeomavoli, võiks öelda.

MÄRKAMATULT ON EESTI LESILAID TÄIS SAANUD. UUEMATES PAIKADES LÜKATAKSE *CAFÉ* KÕRVALE, JÄÄB *LOUNGE*.

Lehtedes ilmub päevast päeva söögipaikade menüü- ja miljöötutvustusi, kus kõht seatakse surve alla, mida nimetatakse maitseelamuseks. Lugege kas või Tartu Postimehest pealkirja «Moodne Catwalk rabab roogadega». Too kassikohvik (Carmen Kassi innustusel: käiguvahe on kui mannekeenide poodium), mis peaks külastajate keha tervislikuks voolima, saab ajalehe topi skaalal toitude hindeks 6. Lehearvustusest: sealihal oli mõnus notsu mekk. Kohvik ja notsu.

Veel rammusam näide selle tõestuseks, kuhu kohviku nimetuse paistel võib jõuda, on Raekoja platsi Kuum Tass. Eesti Ekspressist: «Grillkarbonaad Aruba marinaadis köögiviljamixi ja kurgi-suitsujuustukastmega (85) on väga robustne pubitoit, mis sobib hästi õlle kõrvale ning ainult siis, kui sööja kolesteroolihirmu ei põe, sest köögiviljade kõrval on lisandiks rasvased friikartulid.»

Kohvist mitte tilkagi juttu. Näiteks kas üldse on kuum.

Ja Werner? «Rõhk toidu nautimisel,» lubab taasavamisartikkel Tartu lehes. Snoobid külastajad tulevad, lesivad ja naudivad: «Konjakikooreses kastmes seafilee fariinsuhkrus karamellistatud aedviljadega.»

Oo, kokakunst! Muud kunstid kahvatuvad su kõrval. Ent wernerliku traditsiooni juurde gurmaanlus ei kuulu. Selle kohviku hiilgeaegadel tellisid boheemid tassi kohvi ja klaasi vett või siis kohvi kõrvale tillukese saia, ja vaimuteravused panid kõikuma marksu maja üle tänava.

Armand Kokk (EE) ülistab söögikohana teist korrust, «peenutsevalt öeldes *lounge* (kuigi, mis see *lounge* ikkagi eesti keeles on? Äkki Ain Kaalep teab eestikeelset vastet), mitte kohvik».

Oleme alguse juures tagasi. Keegi tähendust ei tea, aga kõik käivad, söövad ja salgavad. *Sic transit gloria mundi*.

ELAMUMAA / TARTLASTE TEHINGUD JA EELISTUSED

Tartus on maksma hakanud Emajõe lähedus

ILMAR NOVEK
Kinnisvaraanalüütik

Üsna palju on kirjutatud korterite ja eramute ruutmeetri hinnast, vähem aga sellest, mis hinnaga on müüdud-ostetud väikeelamumaad. Vaadelgemgi seekord peamiselt Tartu linnas asuvate hoonestamata väikeelamumaade eest viimasel ajal tasutud hindu ehk siis tehingute maksumust nende teostamise ajal.

Tänaseks võivad nii maa turuväärtus kui hind olla muutunud, samuti ei sisalda maa hind enamasti kommunikatsioonide ja teede olemasolu.

Tartus on väikeelamumaaga tehinguid seinast seina. Kui jätta kõrvale äärmuslikud maksumused, on elamumaa hind kõikunud enamasti 400 ja 600 krooni vahel ühe ruutmeetri eest. Sellises hinnavahemikus on maad müüdud ka Tammelinnas ja Tähtveres. Samas on nendes piirkondades ka tunduvalt kõrgemaid hindu, mis ilmselt väljendavad asukoha erilist väärtust.

Tartlaste eelistused

Kõige kõrgemad hinnad peegeldavad Tartu ostjate asukohaeelistusi. Raatuse või Lai tänav on kõrge asukohaväärtuse poolest tuntud juba aastaid, Ülejõe linnaosa, samuti Herne tänava piirkond kajastavad aga ilmselgelt viimase aja eelistusi Emajõe läheduses, kuigi sealgi on tehtud keskmise hinnatasemega tehinguid. Eelistatud linnaosa on ka Karlova.

Hindu vaadates tundub, et ostjate prioriteedi pingerida on praegu selline: kesklinn, Ülejõe, Supilinn ja alles siis seni tunnustatuimad Tähtvere ja Tammelinn.

Ei saa väita, et neis kahes oleks põhjuseks tehingute vähesus – vähemalt Tammelinnas on neid ligilähedaselt sama palju kui Ülejõe piirkonnas. Küll aga on müüdavat maad viimastel aastatel arendatavates linnaosades rohkem. Tähtveres müüakse peamiselt hoonestatud kinnistuid ja sedagi harva.

Keskmisest madalama hinnatasemega krunte leiab mitmes piirkonnas. Selliseid tulemusi võib tõenäoliselt käsitleda kokkuleppehindadena näiteks sugulaste vahel sõlmitud tehinguis, osaliselt aga muude väärtuste üleminekul müüjale või ka ostjate või müüjate asjatundmatusena.

TEHINGUD MAAGA ENAMASTI KIIRET KASUMIT EI TÕOTA, PIGEM ON TEGU PIKAAJALISE INVESTEERINGUGA.

Kinnisvaraarendajad eelistavad maa müügile selle hoonestamist või vähemalt väärtustamist kommunikatsioonide ja teede rajamisega. Selliseid krunte on müüdud peamiselt Tartu ümbruses hinnaga kuni 400 kr/m².

Et tegemist on peamiselt linnalähedaste elamugruppidega ja arendajad vajavad sageli raha oma põhitegevuse jätkamiseks, on maksumused olnud suhteliselt soodsad, kuigi näiteks Kvissentali piirkond väärinuks kõrgemat hinda.

Enamasti oleks nii maa kui ka iga muu kinnisvaratehingu puhul nii müüjal kui ka ostjal õige kasutada infot valdavate ekspertide abi. Paljud hindajad on atesteeritud ja rohkem kui 20-protsendilist viga ei tee.

Eksperdi abi

Samas aga tuleb arvestada, et objekti hinnatud väärtus ei pruugi sugugi kokku langeda müügitehingu hinnaga. Samuti pole eksperte mõtet palgata juhul, kui tehingu maksumus on eelnevalt kokku lepitud.

Seoses pealinnas Harju tänava varemete suurt vaidlust põhjustanud müügiga on tekkinud küsimus, kas ekspertinnangu tellimine oli vajalik või tingitud üksnes müügitehingu sooritamise nõudest.

Superhinna ja lisanduvate haljastuskulude taustal on hindamiskulud muidugi kõõmes, eriti kui kõige eest maksab maksumaksja. Tundub, et Eesti pealinnas on maa eriväärtuse otsustajate ring vägagi piiratud. Oleks huvitav teada, kas eksperdid hindasid muruplatsi või maa väärtust selle parima kasutuse korral.

Tartus on linnavõimud siiani enamasti püüdnud munitsipaalomandis olevat kinnisvara müüa põhimõttel, et eraomanike või -firmade motiveeritus vastaval alal tegutseda on efektiivsem ja tulemuslikum kogu linnale. See tõdemus ei taga kaugeltki sajaprotsendilist edu. Küsimus ei ole mitte ainult maa müügis või hoonestusõiguse andmises, vaid ka selles, milliseid hooneid lubatakse ehitada.

Hinna kasv võtab aega

Eelmise aasta lõpu korterihindade kasvu buum ei ole maa hinnas kajastunud. Et maa ostust maa tegeliku kasutuselevõtuni – näiteks elukoha vahetus – kulub palju aega, ei saa maa hüppelist hinnatõusu prognoosida, olgugi et kinnisvarainvestoritel on soovitatud edaspidi just maa ostule rohkem tähelepanu pöörata.

Tehingud maaga enamasti kiiret kasumit ei tõota, pigem on tegu pikaajalise investeeringuga. Nagu igal kinnisvaraturuga seonduval alal, võib hoolikas otsija oma võimalused siiski leida. Samas on ka risk aina suurem.

Linnades ja linnalähedastes piirkondades maa hind tõuseb, selles pole mingit kahtlust. Peamine tegur pole siin aga üldine hinnatõus, vaid asjaolu, et vaba maad, mida on võimalik osta ja müüa, jääb Eestis aina vähemaks.

Kortereid võib juurde ehitada, kuid Hollandi kombel maa merest juurde võitmiseks oleme pisut vaesed. Et aga väärtustuks mitte ainult linna-, vaid muugi maa, kulub ilmselt rohkem aega, kui suuremad maaomanikud loodavad.

PM-ONLINE www.tartu.postimees.ee

Kommentaarid artiklile «Hooletussejätmine algab vaikimisest», TPM, 21.06.

• Jutuks olnud inimeste kohta ei tea midagi, kuid üldiselt võib asi olla ka teistpidi – on väga pretensioonikaid vanu, kes lastele üldse asu ei anna ja ka kõrges eas meeleldi kogu suguvõsa elu suunaksid.

Teine asi, mida selles loos arvesse ei võetud, on asjaolu, et sageli peab 40–50-aastane «laps» aastaid oma palgatöö kõrval tegema kodus teise, veel raskema tööpäeva vanade hooldamisel. Ilma ühegi puhkepäevata, ühegi helgema hetketa. Kus on siis need koduõed ja sotsiaaltöötajad?

Kas on ikka õige, et kogu energia, jõud ja vaba aeg peab minema vanematele.

• Ma tean, et vanainimene võib olla tüütu, aga mida rohkem talle aega pühendada, seda rahulikum on enda süda. Mina küll ei kujuta ette, et paneme vanaema hooldekodusse. Meie peres käivad asjad teisiti: vanaema ähvardab meid vahel, et läheb hooldekodusse. Eks suhtumine esivanematesse olene ikka kodusest kasvatusest.

• Suhtumine suhtumiseks, aga mingil hetkel võib olla nii, et esivanema mõistus on vanadusest tuhmunud ja jõud nõrkenud. Ta vajab ööpäev läbi järelevalvet. Kui su vanaema pole pliidile tuld alla unustanud, öösärgi väel linna peale eksinud, ratastoolist peaga vastu põrandat kukkunud või kogu peret öö läbi ärkvel hoidnud, on seda tõesti raske ette kujutada.

Enamikul inimestest pole võimalik end töölt (aastateks) lahti võtta ja koju vanainimest põetama jääda. Enamik ei jõua ka maksta koduhooldajale. Hoolekodu ongi sageli ainus variant.

Kahjuks kustuvad seal eakad õige varsti, sest keegi ei hakka seal rahutul kätt hoidma, tehakse süst ja siis jälle süst.

Pole ime, et eestlased noorelt surevad – me ei programmeerigi end pika elu peale, teades, kui armetu see viimane ots võib olla.