

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Rahvusvaheliste suhete instituut

Majandussotsioloogia õppetool

Kadri Laur

**ELUASEMEVALIKUD JA ELAMISKOGEVUS  
LINNAUUENDUSLIKES PIIRKONDADES. MUSTAMÄE  
LINNAOSA NÄITEL**

Magistritöö

Juhendaja: professor Katrin Paadam

Kaasjuhendaja: lektor Kristel Siilak

Tallinn 2015

# SISUKORD

ABSTRAKT .....	4
SISSEJUHATUS .....	5
1. TEOREETILISED LÄHTEKOHAD .....	9
1.1. Indiviid ja struktuur – duaalsuse kontseptsioon .....	9
1.2. Eluaseme-eelistuste ja –valikute käsitlused.....	12
1.3. Ruumiotsessid .....	17
1.3.1. Elamisruumi ja avaliku ruumi käsitlused .....	17
1.3.2. Elamisruum kui elukvaliteedi näitaja .....	19
1.4. Linnauuendusprotsess elamisruumi kujundajana .....	21
2. METODOLOOGILISED LÄHTEALUSED .....	24
2.1. Sotsiaalkonstruktivism .....	24
2.2. Juhtumiuuring.....	25
2.3. Andmete kogumise ja analüüsimise meetodid .....	26
2.3.1. Kvalitatiivne meetod. Vaatlus ja dokumendianalüüs. ....	26
2.3.2. Biograafiline süvaintervjuu .....	27
3. UURIMUS MUSTAMÄE LINNAUUENDUSLIKES ELUASEMEPIIRKONDADES: KARSTI, MÄEPEALSE JA SIPELGA .....	30
3.1. Uuringu kontekst .....	30
3.1.1. Majanduslik kontekst.....	30
3.1.2. Korterituru kontekst.....	32
3.1.3. Linnaplaneerimissüsteemi kontekst.....	35
3.2. Linnauuenduslikud juhtumid Mustamäel .....	36
3.2.1. Karsti, Mäepealse ja Sipelga elupiirkonnad .....	37
3.2.2. Intervjueeritute valik .....	38
3.3. Kvalitatiivne analüüs .....	40

3.3.1. Eluasemevaliku kujunemisprotsess .....	40
3.3.2. Hinnangud linnauenduslikule elamisruumile .....	46
3.3.3. Perspektiivsed eluasemestrategiad.....	56
3.3.4. Soovituslikud ettepanekud linnauenduspraktika arendamiseks .....	60
KOKKUVÕTE .....	63
VIIDATUD ALLIKAD.....	67
SUMMARY .....	75
LISAD .....	78
Lisa 1. Karsti, Mäepealse ja Sipelga eluasemepiirkondade asukoht kaardil .....	78
Lisa 2. Karsti, Mäepealse ja Sipelga eluasemepiirkondade kortermajade andmed.....	79
Lisa 3. Fotod Karsti eluasemepiirkonnast .....	80
Lisa 4. Fotod Mäepealse eluasemepiirkonnast .....	81
Lisa 5. Fotod Sipelga eluasemepiirkonnast .....	82
Lisa 6. Eesti keskmine brutokuupalk, SKP reaalkasv võrreldes eelneva aasta sama kvartaliga, töötuse määr, 2007-2014 .....	83
Lisa 7. Kodumajapidamistele antud eluasemelaenude käive ja KredExi väljastatud käenduste maht, 2007 – 2014 .....	84
Lisa 8. Korteriomanditehingud Tallinna linnas, 2007 – 2014.....	85
Lisa 9. Ehitusloa saanud ja kasutusse lubatud eluruumid Eestis ning kasutusse lubatud eluruumid Tallinnas, 2007-2014.....	86

## **ABSTRAKT**

Magistritöö eesmärgiks on uurida individuaalsete eluasemevalikute kujunemisprotsessi elamiskogemuslikus perspektiivis, keskendudes elanike hinnangutele linnauuendusega hõlmatud suurelamupiirkonnas. Uuring tugineb ontoloogilisele arusaamale, mille kohaselt individuaalsed eluaseme-eelistused, käitumisstrateegiad ja tulevikku suunatud hoiakud eluasemeväljal kujunevad vastasmõjusuhtes nii sotsiaalse kui ruumilis-füüsilise struktuurse keskkonnaga.

Sotsiaalkonstruktivistlikule epistemoloogilisele lähenemisele tuginev kvalitatiivne uuring teostati Tallinnas Mustamäe uuselamutega tihendatud (Sipelga) ja linnaosa laiendatud alal (Karsti, Mäepealse). Elanike eluasemelugudel põhinevate süvaintervjuude analüüsi toetas uuselamute ja uue elupiirkonna rajamise perioodi hõlmav korterituru analüüs.

Analüüsi käigus eristusid kolm eluasemevaliku tüüpi - eelistuspõhine, vajaduspõhine ja eelarvepõhine valik, mis osutasid elanike algselt erinevale positsioneeritusele vaadeldavatesse piirkondadesse elama asumisel. Kogemuspõhiste hinnangute analüüs uuele elukohale kõigil elamisruumi tasandil – vahetus elamisruumis korteris, kortermajas ja naabruskonna avalikus ruumis – näitab, et sõltumata erinevustest varasemates hoiakutes, on uuselamutesse tehtud valikute näol tegemist elukvaliteedi parandamisega, mis vastab elustiili hoiakutele antud elufaasis, ning seega oodatud muutusega linna eluasemeturul. Elamiskogemuse käigus esile kerkinud probleemide hulgas on läbivaks elamute ehituskvaliteet. Naabruskonna tasandil ilmnevad infrastruktuuriga seotud probleemid eelkõige uuselamutega laiendatud alal, kus lisaks lähipiirkonna funktsionaalsele väljaarendamatusele on raskendatud teenuste ja kaupade kättesaadavus. Seda süvendab võtmeprobleemina ühistranspordi kvaliteet, mis piirab liikumisvõimalusi linnaosas ning linna avaliku ruumi kasutust laiemalt. Uuring juhib tähelepanu linnauuenduspraktika parandamise võimalustele, mis ühtlasi soodustaks piirkondade väärtustamist elamispaigana.

Võtmesõnad: uuselamud, linnauuendus, elamiskogemus, eluasemevalikud, elamisruum, elukvaliteet

## SISSEJUHATUS

Linnade jätkusuutlikkuse ja konkurentsivõime seisukohast on oluline, et elukeskkonna kvaliteet linnas rahuldaks elanike vajadusi viisil, mis tekitaks soovi paigastuda. Üheks kaasaegse linnaruumi kujundamise ja elamisruumi kvaliteedi parandamise strateegiaks on linnauuendus. Linnauuendus tähistab kõige üldisemalt protsesse, mis mõjutavad linna füüsilist struktuuri (Wingo 1966) ja võib tähistada erinevaid linna ruumistrateegiaid - elamute lammutamist, uute ehitamist, renoveerimist, rekonstrueerimist või restaureerimist (Paadam *et al* 2014). Linnauuendusega kaasnevad ka sotsiaalsed muutused nagu staatusgruppide väljavahetumine või erineva elustiiliga elanike lisandumine (*Ibid.*).

Uuselamuehitusega hõlmatud linnauuenduslikud piirkonnad, mis on üks linnauuenduse avaldumisvorme, on mitmekesisistanud elanike valikuvõimalusi Eesti eluasemeturul, mis pika perioodi vältel, möödunud sajandi teises pooles, pakkus vähe isikupäraseid valikuid. Inimeste eluasemevalikute kujunemine on komplitseeritud protsess, kus mõjuritena toimivad kombineeritult subjektiivsed hinnangud ja objektiivsed tingimused (Mulder, Dieleman 2002). Valikute tegemise protsessi mõistmiseks on oluline keskenduda individuaalsete eelistuste kujunemisele, mis indiviide eluasemeväljal tegutsemisel informeerib. Eluasemevalikute realiseerimisel on põimunud nii kogemusest tulenevad subjektiivsed hoiakud kui ümbritseva struktuurse keskkonna võimalused ja piirangud (Ojamäe 2009).

Magistritöö, mis tugineb sotsiaalkonstruktivistlikule epistemoloogilisele lähenemisele, keskendub kahe linnauuendusliku juhtumi uurimisele Mustamäe eluasemekontekstis – tihendatud elamisruum, valitud juhtumiks on Sipelga uuselamupiirkond ning laiendatud elamisruum, valitud juhtumiks on Karsti ja Mäepealse uuselamupiirkonnad. Uurimuse fookuses on kahe linnauuendusliku juhtumi kontekstis käsitletud intervjueeritud elanike eelistuste ja valikute kujunemise protsess, hinnangud elamiskogemusele uuselamupiirkonnas seostatuna intervjueeritute tulevikuperspektiividega eluasemeväljal. Magistritöö lähtub duaalsuse kontseptsioonist tuginedes Bourdieu teooriale praktikast (1999/1972), mis seletab sotsiaalse maailma formeerumist subjektse käitumise ja struktuurse keskkonna

vastasmõjusuhte kaudu. Valitud ontoloogilised lähtekohad käsitlevad elanikku olulise tegutsejana eluasemeväljal ning linnaruumi kvaliteedi kujundamisel läbi selle kasutuse.

Käesoleva magistritöö raames läbiviidud biograafilised süvaintervjuud on kogutud Tallinna Tehnikaülikooli linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupi uuringu raames „Väärtustatud elamisruumid Tallinnas: elukvaliteedi mõtestamine privaatse ja avaliku ruumi vastasmõjusuhtes. Taaselustamise, uuendamise, mitmekesistamise ja ühendamise protsessid ruumikasutaja perspektiivis“ (Paadam *et al* 2014). Magistritöö teema valiku tingis eeskätt autori isiklik huvi ja asjaolu, et majanduslanguse perioodil hoogustunud uuselamuehituses on aktuaalseks probleemiks tõusnud eluasemekvaliteet, mis ei vasta elanike ootustele (Kalamees *et al* 2012) ning omab sellisena mõju individuaalselt tajutud linna elukvaliteedile tervikuna. Samuti on seni vähem uuritud elanike suhestumist uuselamupiirkondadega, sealsete ruumikvaliteetidega kõikidel ruumilistel tasanditel. Töö keskendubki elanike kogemuste representatsioonidele kolmel ruumilistel tasandil – vahetu elamisruumi tasandil korteris, poolprivaatse elamisruumi tasandil majas ning õuealal ja naabruskonna avaliku ruumi tasandil. Magistritöö lähtub eeldusest, et elamisruumi sotsiaalsed ja füüsilised dimensioonid toimivad vastasmõjusuhtes kõigil ruumilistel tasanditel (Paadam 2003). Linna jätkusuutlikku arengut silmas pidades on oluline mõista aspekte, mis mõjutavad elukohavalikut linnauuenduslikesse piirkondadesse ning kuidas informeerib elamiskogemuses tajutud elukvaliteet edaspidiseid eluasemestrategiaid. Elanike hinnangud linnauuenduslikule elamisruumile on olulised mõistmaks ka võimalikke puudusi selle kvaliteedis ning leidmaks seeläbi võimalusi linnauuenduspraktikate muutmiseks ja arendamiseks.

Magistritöö eesmärgiks on mõista individuaalsete eluasemevalikute kujunemisprotsessi eluasemekogemuslikus perspektiivis seostatuna hinnangutega uuenduslikele protsessidele linna vanemas elamisruumis. Ühtlasi analüüsitakse linnauuendusega hõlmatud elamisruumi kvaliteedile antud subjektiivsete hinnangute tähendust jätkuvate individuaalsete eluasemestrategiate kontekstis, mis võib osutada arvestatavaks informatsiooniks linna elamisruumi kujundamise praktikatele. Eesmärgi saavutamiseks püstitati järgmised uurimisküsimused:

- 1) kuidas mõtestavad elanikud oma eluasemevalikuid linnauuenduslikesse piirkondadesse varasemas eluaseme ja sotsiaalses kogemuses kujunenud eelistuste, praeguses elufaasis tajutud vajaduste ning subjektiivse tegutsemissootlikkuse koosmõjus;

2) kuidas hindavad elanikud valitud linnauuendusliku piirkonna kvaliteeti elamisruumi erinevatel tasanditel (korteris, kortermajas, naabruskonna avalikus ruumis) ning elukohast lähtuvalt linnaruumi kasutust laiemalt;

3) millisel viisil informeerivad hinnangud varasematele eluasemekogemustele ja praegusele elukvaliteedile uuenduslikus elamisruumis edaspidiseid individuaalseid eluasemestrategieid, sh paigastumist või uusi elukohavalikuid.

Magistritöö eesmärgi saavutamiseks on kasutatud kvalitatiivset uurimismeetodit, mida toetab kvantitatiivsete andmete sekundaaranalüüs, mis asetab antud uuringu laiemasse struktuursesse konteksti. Kvalitatiivne uurimismeetod võimaldab sügavuti mõista elanike eluaseme-eelistuste, -valikute ja hoiakute kujunemisprotsessi. Andmekogumismeetodina kasutati biograafilist süvaintervjuid. Taustinformatsiooni saamiseks viis autor läbi vaatlused uuritavates piirkondades ning dokumendianalüüsi.

Magistritöö koosneb kolmest peatükist. Esimeses peatükis keskendutakse teoreetiliste lähtekohtade tutvustamisele. Bourdieu teooria praktikast (1999/1972) annab uuringule kontseptuaalse tugipositsiooni, mille raames käsitletakse sotsiaalses kogemuses kujunenud suutlikkuse tähendust indiviidide hoiakutele ja sellest tulenevale tegutsemisele eluasemeturul. Antakse ülevaade erinevate autorite käsitlustest linnaelanike eluaseme-eelistuste ja –valikute kujunemisprotsessidest. Tuuakse välja elamisruumi materiaalsete ja sotsiaalsete aspektidega suhestumise erinevad tasandid (privaatne, poolprivaatne ja naabruskonna avaliku ruumi tasand) (Paadam 2003) ning käsitletakse objektiivsete tingimuste ja subjektiivsete hoiakute mõju elukvaliteedi kujunemisele nii elamisruumis kui linna avalikus ruumis laiemalt. Tuuakse esile ka linnauuendusprotsessi mõtestamine ruumikasutaja perspektiivist lähtuvalt. Teises peatükis käsitletakse sotsiaalkonstruktivistlikku epistemoloogiat, millele uurimus tugineb, metodoloogilisi lähtealuseid ning andmekogumis- ja analüüsitehnikad. Kolmandas peatükis antakse ülevaade valitud majandusnäitajatest, korterituru trendidest ja linnaplaneerimissüsteemist, luues kvalitatiivsele uuringule struktuurse konteksti. Samuti tutvustatakse uuritavaid linnauuenduslikke juhtumeid ja intervjueeritute valikuprotsessi. Seejärel esitatakse uuringutulemused vastavalt eelpool püstitatud uurimisküsimustele. Magistritöö lõpuosas tuuakse intervjueeritute elamiskogemuslikele hinnangutele toetudes soovituslikud ettepanekud linnauuenduspraktikatele. Töö lõpeb uurimistulemuste kokkuvõttega, milles lähtutakse püstitatud uurimisküsimustest, antakse hinnang

metodoloogilisele lähenemisele ja uurimistöö võimalikule praktilisele väljundile ning osutatakse tulevikus teostatavate uuringute vajadusele.

Autor soovib siinkohal südamest tänada oma juhendajat prof. Katrin Paadami ja kaasjuhendajat Kristel Siilakut osutatud abi, juhtnööride, kannatlikkuse ja julgustamise eest magistr töö kirjutamisel. Samuti tänab autor Karsti, Mäepealse ja Sipelga piirkonna intervjuerituid vastutulelikkuse ja huvitava vestluse eest, kelle kogemuste ja hinnanguteta poleks käesoleva töö kirjutamine sellisel kujul võimalik olnud. Autor on tänulik ka TTÜ majandusteaduskonna õppejõududele ning oma lähedastele ja perekonnale, kes töö valmimisele kaasa aitasid.



# 1. TOOREETILISED LÄHTEKOHAD

## 1.1. Indiviid ja struktuur – duaalsuse kontseptsioon

Käesolev uurimus, mis käsitleb indiviidide eluasemevalikute kujunemist muutuvates linnauuenduslikes tingimustes, tugineb Bourdieu (1999/1972) teooriale praktikast, mis seletab sotsiaalse maailma formeerumist subjektse käitumise ja struktuurse keskkonna duaalsuse ehk vastasmõjusuhte kaudu. Bourdieu teoreetiline käsitlus võimaldab mõista indiviidide sotsiaalse maailma tajumust, selle mõtestamist seostatuna tegutsemisviisidega erinevates elusituatsioonides (Mazanti 2007, 57) ning näha seoseid 'unikaalse sotsiaalse kogemuse ja erinevatel tegevusväljadel kujunevate struktuursete suhete vahel' (Paadam 2003, 304). Bourdieu teorias on kesksel kohal välja ja *habituse* ning seda kujundavate kapitalide mõisted, mis on sobivaks kontseptuaalseks lähtepositsiooniks ka individuaalsete eluasemekogemuste analüüsimisel.

Bourdieu (1990, 111) lähenemise kohaselt tegutsevad indiviidid väljadel huvipõhiselt, samaaegselt ka väljasuhteid mõjutades. Ehk teisisõnu, indiviidid omandavad suutlikkuse tegutseda spetsiifilistes, teatud tegutsemisvaldkonnale iseloomulikes struktuursetes tingimustes (sh ka ruumilis-füüsilistes), mille kujunemine oleneb ühtlasi ka erineva suutlikkusega subjektide (sh nii individuaalsed kui institutsionaalsed) tegutsemisest. Väli hõlmab erinevatel sotsiaalsetel positsioonidel olevate subjektide vahelisi objektiivseid ning ajalooliselt kujunenud suhteid, mis on mõjutatud *habitusest* ning seda kujundavatest erinevatest kapitali liikidest (Bourdieu, Wacquant 1992, 16). Bourdieu tõlgendab *habitust* kui „(...) dispositsioonide, st olemise, nägemise, käitumise ja mõtlemise kestvate tavade süsteemi või pigem kui kauakestvaid (mitte püsivaid) tajumuse, arusaamade ja käitumise süsteeme või struktuure“ (Bourdieu 2002, 28).

Igal väljal on omadused ja reeglid, millega piiritletakse sotsiaalselt konstrueeritud ruum (*Ibid.*, 17). Indiviidi strateegiad ning võimalik tegevusruum antud väljal on määratud tema positsiooniga teiste tegutsejate suhtes, mille kujunemist mõjutab *habitus*, st indiviidide

käsituses olevad kapitalid, ning normid ja institutsionaalsed reeglid (Ojamäe 2009, 26; Bourdieu, Wacquant 1992). Bourdieu kirjeldab väljadel toimuvat tegevust kui mängu, kus leiab aset pidev tegutsejate vaheline konkurents kapitalide omandamise üle, mis annavad sümbolilise võimu mängureegleid ka muuta (Bourdieu, Wacquant 1992, 98). Bourdieu rõhutab siiski, et erinevalt mängust ei pruugi väljal kehtivad reeglid olla ilmsed ja seadustena kehtestatud (*Ibid.*).

*Habituse* ja välja mõisted on omavahel vastastikusel seoses, sest väli ei eksisteeri ilma tegutsejateta ning *habitus* ei eksisteeri ilma ruumita, kus agendid saavad tegutseda (Bourdieu, Wacquant 1992, 19). *Habituse* mõiste väljendab seda, kuidas inimesed mõistavad struktuure ja struktuurseid suhteid tegevusväljal, kus nad parajasti tegutsevad; seeläbi saab *habitus* praktilise tähenduse - tekib omandatud süsteem eelistustest, mis kujundab indiviidi maailmataju. Bourdieu (1999/1972) lähenemise kohaselt on *habituse* kujunemine seotud elukestva sotsialiseerumisprotsessiga ning hõlmates indiviidi sotsiaalset kogemust kõigil tegutsemisväljadel, on pidevas arengus. Sellest veendumusest tulenevalt saab ka eluaseme-eelistuste formeerumine alguse juba lapsepõlvest (Bourdieu 2005; Mazanti 2007, 58) ning kujuneb jätkuvalt üha lisanduvate kogemuste käigus eluasemeväljal ja muudel sotsiaalse tegevuse väljadel (Paadam *et al* 2014).

*Habitusest* lähtuvalt kujunevad indiviidi käitumismustrid, mida tuleb analüüsida seoses (objektiivsete) struktuuridega, sh sotsiaalsete struktuuridega (sotsiaalne ruum ja seal tegutsevad inimesed). *Habituse* kontseptsioon hõlmab strateegiaid, mis kujunevad tajutud vajaduste tekkimisel ning mida kohandatakse vastavalt olukorrale. See on pidevalt muutuv avatud süsteem, mis on mõjutatud subjektiivsetest kogemustest (Bourdieu, Wacquant 1992, 133). *Habitus* ei tähista mehhaaniliste põhimõtete kogumit, millest käitumine juhindub, vaid see on spontaanne ning ei sõltu tingimata indiviidi positsioonist või olukorrast (Bourdieu 2005; Paadam 2008, 398). Indiviidide käitumise tõlgendamisel tuleb arvestada mitte ainult uuritava tegevusvälja konteksti, vaid ka seonduvaid sotsiaalseid kogemusi (Paadam 2008, 398). Seetõttu ei saa nt eluasemeturul tehtavaid valikuid uurida ainuüksi selle välja struktuuri ja suhete piires, sest käitumine on mõjutatud ka muude väljade (perekond, töö, haridus jms) kogemustest (*Ibid.*). Indiviidid puutuvad pidevalt kokku uute olukordadega, millele vastavalt tuleb oma käitumist kohandada. Kuid subjektide käitumine on sellistes situatsioonides erinev ning tuleneb spetsiifilisest *habitusest* (*Ibid.*). *Habitus* aktiveerub kindlal väljal ning sama

*habitus* võib viia vastavalt olukorrale erinevate dispositsioonideni (Bourdieu 1990, 11, 13, 14, 116).

Antud uurimuse kontekstis käsitletakse ühe olulise tegevusväljana eluasemeturgu, kus pakkumist ja nõudlust tuleb vaadelda duaalses vastastikus suhtes, kusjuures tegutsemine eluasemeturul on tihedas seoses sellega, kuidas tajutakse ning suhestutakse eluasemega (Ojamäe 2009, 28). Bourdieu rõhutab, et eluaseme nõudlust uurides tuleks arvestada turu pakkumisega väites, et nõudlus on piiritletud ja defineeritud konkreetsetes pakkumise olukorras ning sotsiaalsetes ja seaduslikes tingimustes (Bourdieu 2005; 17; Ojamäe 2009, 27).

Operatsionaliseerituna individuaalse suutlikkusena, mis formeerub sotsiaalses praktikas kogutud erinevatest kapitalidest ning tagab sümbolilise võimu tegutseda konkreetsetel tegevusväljal (Paadam 2003, 270; cf Ojamäe 2009; Paadam *et al* 2014, 6), on *habitus*e mõiste rakendamine põhjendatud ka eluasemevalikute analüüsimisel antud uurimuse kontekstis. Suutlikkus määrab tegutseja käitumise turul (konkreetsed eluasemevalikud), kuid teisalt sõltub suutlikkuse konstrueerimine tegutseja dispositsioonist, mis on kujunenud vastasmõjus struktuursete tingimustega erinevatel tegutsemisväljadel (Paadam 2008, 398). Eluasemeturg on väli, kus tegutsemispositsioon on kindlaks määratud mitte ainult piisava majandusliku kapitali olemasoluga, vaid olulisel kohal on ka sotsiaalne, kultuuriline ning sümboliline kapital (Ojamäe 2009, 27). Bourdieu käsitluses puudub majandusliku kapitali determineeritus teiste kapitali liikide üle, mis võimaldab paindlikku süvalähenemist ka eluasemevalikute protsessi tõlgendamisele, nt juhtumil, kus samasuguse majandusliku kapitaliga ja analoogses perekonnaelufaasis tegutsejad teevad otsuseid erinevate elamutüüpide ja naabruskondade kasuks (Paadam 2003).

Kapitalid jagunevad nelja põhigruppi: majanduslik, sotsiaalne, kultuuriline ja sümboliline (Bourdieu 1990, 111). Majanduslik kapital on üks põhilisi tingimusi edukaks tegutsemiseks eluasemeturul, kuid uuringud osutavad, et inimesed võivad käituda ettearvamatult, emotsionaalselt ja majanduslikust loogikast lähtuvalt ebaratsionaalselt (Mulder 1996; cf Paadam 2008; cf Ojamäe 2009). Majanduslik kapital, nagu nimetatud, on küll oluline, kuid mitte piisav indiviidide või leibkondade käitumise interpreteerimiseks eluasemeturul, kus samasuguse majandusliku suutlikkusega või investeerimisvõimega inimesed teevad erinevaid valikuid (*Ibid.*).

Sotsiaalne kapital hõlmab väärtusi, mida indiviidid või grupid saavad oma suhetest, sotsiaalsest ringkonnast, mis on kujunenud erinevatel väljadel osalemisel ning mida on

võimalik rakendada konverteeritult ehk väljadeüleselt nagu ka majanduslikku või kultuurilist kapitali (Bourdieu, Wacquant 1992, 119; Paadam 2008, 399).

Kultuurilist kapitali, mis hõlmab pidevalt arenevaid teadmisi, oskusi, maitset ja seega ka eelistusi, võib pidada kõige kestmamaks kapitali liigiks. Kultuurilise kapitali realiseerimine võib teatud sotsiaalsetes/struktuursetes tingimustes osutada rohkem või vähem võimalikuks (Paadam 2008, 399). Nii näiteks tehakse eelistatud pakkumiste puudumisel eluasemeturul kompromissotsuseid nagu ka majandusliku kapitali ebapiisaval olemasolul. Eluasemega seotud otsuste langetamine sõltub ühelt poolt indiviidide majanduslikust suutlikkusest ja eelistustest (kultuuriline kapital) ning teiselt poolt eluaseme pakkumisest (Bourdieu 2005, 16).

Kapital võtab sümbolilise vormi, kui see on tuntud ja teiste indiviidide poolt tunnustatud (Bourdieu, Wacquant 1992, 119). Sümboliline kapital konstrueerub mistahes antud ajas ja ruumis tunnustatud baaskapitalil - sotsiaalne, kultuuriline, majanduslik – ja ka uutel erinevatel kapitali vormidel, nt akadeemiline kapital, poliitiline kapital jpt (Paadam 2003). Sümboliline kapital mõjutab ühtlasi erinevate rollide tajumist väljal, sh ka tegutseja subjektiivset enesetajumust ehk oma suutlikkuse hindamist võrdluses teiste tegutsejatega (Ojamäe 2009, 27).

Lühidalt kokku võttes võimaldab Bourdieu teooria praktikast mõista nii suutlikkuse formeerumise protsessi kogu varasema eluaseme ja sotsiaalse kogemuse kontekstis kui selle tähendust indiviidide erinevate eluasemevalikute teostamisel eluasemeturul, kus vastasmõjus struktuursete tingimustega avaldub individuaalse suutlikkuse diferentseeritus.

## **1.2. Eluaseme-eelistuste ja -valikute käsitlused**

Linnaelanike eluaseme-eelistused ja -valikud on erinevate aspektidega eluaseme-uuringutes väga laialt käsitletav teema. Individuaalseid eelistusi ja tegelikke realiseerunud valikuid ning nende kahe kokkulangevust mõjutavad nii subjektiivsed hoiakud ja kogemused kui ka ümbritseva struktuurse keskkonna võimalused ja piirangud (Ojamäe 2009, 37). Inimeste arusaama eluasemest ning sellest tulenevaid käitumisvalikuid tuleb vaadelda elaniku kui tegutseja ja teda ümbritseva maailma, st struktuuri vastastikuse mõju kontekstis (Paadam 2003, 64). Seejuures tuleb arvestada kogemuspõhisusega nii ajas kui ruumis ja erinevatel tegevusväljadel (Bourdieu käsitlusele tuginedes, vt eelmine peatükk). Mõned teadlased väidavad, et inimesed kalduvad eelistama sellist eluaset, millega nad on juba varem kokku

puutunud, millega ollakse harjunud või mis seostub positiivse minevikukogemusega (Kersloot ja Kauko 2004, 148; Priemus 1984; Jansen 2013, 786 vahendusel). Mulder ja Lauster (2010, 433) leiavad, et vanematel on oluline roll nii eelistuste ja maitse kujundamisel lapsepõlves, kui täiskasvanueas eelistuste realiseerimisel. Eriti selgelt ilmneb põlvkondadevaheline seos kõrgema kvaliteediga eluaset omavatel inimestel, kus laste põlvkond jätkab elamist samaväärsetes tingimustes ja seda tänu ka vanematelt lisaressursina saadud või päritud majanduslikule kapitalile (*Ibid.*, 434). Seevastu negatiivne lapsepõlvkõngemus (nt erinevatest põhjustest tingitud pingelised suhted pereliikmete vahel) või hilisemad negatiivsetest emotsioonidest kantud eluasemekogemused võivad lisaks tüüpilisele rahulolematusele eluasemekvaliteediga suunata tulevikus varasema kogemusega võrreldes erinevatele valikutele. Erinevad uuringud kinnitavad, et indiviidide arusaam eluasemest on erinev ning selle formeerumisel on oluline roll nii lapsepõlvkõngemuste subjektiivsel tajumisel kui ka järgnevatel kogemustel (Cooper Marcus 1995; Paadam 2003, 46-48 vahendusel; Paadam 2003).

Howley ja kaasautorite (2009, 2) järgi on üha kasvav traditsiooniline eelistus elada madala tihedusega linnalähedastel või äärelinna aladel, mille põhjustena nähakse muu hulgas suurenenud sissetulekuid, transporditingimuste paranemist, töökohtade hajutatust ning tajutud elukvaliteedi erinevust linnas ja maakoha piirkondade vahel. Seda kinnitasid Dublini kesklinna uute kortermajade elanike hulgas läbiviidud uuringu tulemused, mille kohaselt soovivad paljud valimisse sattujad end tulevikus näha elamas suuremal pinnal ja oma majas (*Ibid.*, 6). Ka Ærø (2006, 118) poolt Taanis Aarhuse linna elanike hulgas läbiviidud küsitlusest selgus, et domineerivaks ideaaleluasemeks on privaatse aiaga eramaja, mida seostatakse kõrge staatusega ja perekeskse eluviisiga. Evans ja Unsworth (2012, 1171-1172) korraldasid uuringu Inglismaal Leedsi linna tihedalt asustatud kortermajade elanike hulgas, kellest suur osa eelistaksid pigem oma maja ning tendentsiks on kesklinna korteris resideerimist näha ajutisena. Wiest (2011, 421) tõi Kesk- ja Ida-Euroopa linnade sotsialistlikes suurelamurajoonides läbiviidud küsitluse tulemustes välja, et valdavalt oli vastajate silmis parimaks elamispiirkonnaks äärelinna alad. Vähi atraktiivsena nähakse vanu kesklinnas paiknevaid kortermaju (*Ibid.*). Eestis 2008. aastal korraldatud elanikkonnaküsitluse „Eesti 2008: töö, kodu ja vaba aeg“ tulemustest selgus, et eelistatuim elamutüüp on väikemaja (eriti eramu), vaatamata sellele, et valdav osa elanikkonnast elab kortermajades (Ojamäe, Paadam 2009, 111). Ka hilisemad uuringud osutavad, et 'oma maja' omamine on jätkuv eelistus, seda

sõltumata valikuvõimaluste mitmekesisistumisele eluasemeturu taastamise tingimustes (Paadam, Ojamäe 2013).

Kuigi üldiselt empiirilised uuringud kinnitavad sellist elutsükli hüpoteesi, mille kohaselt lastega perekonnad eelistavad elada linna piiril, siis leidub siiski ka ebatüüpilisi leibkondi, kes on pühendunud urbanistlikule eluviisile, sealsele sotsiaalsõrgustikule ja töökohtadele ning on teinud strateegilise otsuse jääda siselinnas elama (Karsten 2007, 95). Nimelt leidis Karsten Rotterdamis elavate perekondade seas läbiviidud uuringus, et sellise valiku põhjuseks on peamiselt töökoha ja elukoha vahel liikumiseks kuluva aja minimeerimine ning samas väärtustatakse ka suhtlusringkonnas olevate inimeste lähedust (*Ibid.*). Uuringualused leibkonnad väljendasid oma kuuluvustunnet suurlinna elanikuna ja näevad äärelinnas elamist pigem negatiivsena (*Ibid.*, 96).

Linnaelanike eluaseme-eelistustes on olulisel kohal looduskeskkonna hüved, sh puhas õhk, vaade, ligipääs rohealadele ja sealse vaba aja veetmise võimalused (T.-K. Kim *et al* 2005, 458). Näiteks selgus Hörnsteni ja Fredmani (2000, 8) uuringust, et enamik Rootsi populatsioonist eelistaks elada jalutuskäigu kaugusel rekreatsioonivõimalustega metsast. Colwell ja kaasautorite (2002, 420) sõnul on lõõgastust võimaldavatel rekreatiivsetel tegevustel oluline roll leibkondade elus ning selle mõju eluasemevalikul on leidnud tõestust mitmetes uuringutes.

Eluasemeuuringutes käsitletakse eelistuste ja valikute kujunemist mõjutavate aspektidena peamiselt sotsiaal-demograafilisi tegureid ja hoiakuid (Liao *et al* 2015, 317; Karsten 2007, 84; Kauko 2006, 93). Elumuutvad sündmused (näiteks lapse sünd), sotsiaalmajanduslik heaolu ning kinnisvaraomandi vorm avaldavad mõju eelistuste ja valikute kujunemisele (Liao *et al* 2015, 317). Klassikaliste faktoritena nähakse veel näiteks eluaseme omadusi, töökohale ligipääsu, elutsükli faasi (Lawton *et al* 2013, 47; Clark *et al* 1984, 38). Clark ja kaasautorid (1984, 38) rõhutavad, et erinevate elufaaside vahel liikudes muutub perekondade ruumivajadus ning vastavalt sellele kohanduvad ka eluaseme-eelistused. Eelmainitud autorid leiavad, et leibkondade elukohavahetuse otsus on kindel (*ceteris paribus*), kui käesolev eluase ei suuda enam täita pere vajadusi (näiteks lapse sündimisega tekkiv ruumipuudus) (*Ibid.*, 41). Molin (1999; Dieleman 2001, 255 vahendusel) argumenteerib, et leibkonnad käsitlevad eluaseme-eelistusi kahes grupis, millest esimene hõlmab vahetu eluasemega seotud kvaliteete ning teine asukoha kvaliteete. Nagu osutuvad mitmed uuringud, olenevad valikud nii elufaasist kui elustiilist, aga ka ajalooliselt kujunenud

eluasemekultuurist ja turusituatsioonist. Nii näiteks leiti Hollandi lastega perede seas läbiviidud uuringu tulemusena, et ehitise puhul peetakse oluliseks elamutüüpi, tubade arvu, omandivormi, igakuiseid kulusid. Asukoha valiku kujunemisel on suur roll naabruskonna tüübil, ühistranspordigraafiku tihedusel ning huvitegevuskohtade lähedusel (Dieleman 2001, 255). H. J. Kim ja kaasautorid (2005, 1633) leidsid, et Oxfordshire'i lastega leibkonnad eelistavad elada naabruskonnas, kus on transpordile kulunud aeg lühem, madal asustustihedus ja kõrgema kvaliteediga kool.

Eluase tähendab inimese jaoks enam kui peavari, sest see pakub ühtlasi ka turvatunnet, privaatsust, sotsiaalseid suhteid, staatust, kogukonna teenuseid, juurdepääsu tööle ja kontrolli ümbruskonna üle (Vera-Toscano, Ateca-Amestoy 2008, 258). Inimeste soov vahetada eluaset käivitab eluasemevalikuprotsessi, mis hiljem realiseerub konkreetse otsusena. Tegelikuses ei ole unelmate kodu kõigi jaoks kättesaadav ning seetõttu otsitakse pigem eluaset, mis võimaldab olemasolevate majanduslike ja turustruktuuride võimaluste ning piirangute tingimustes maksimeerida rahulolu (Jansen 2013, 786). Eluasemevalikud kujunevad objektiivsete tingimuste ja subjektiivsete hinnangute koosmõjus ning on osaks indiviidi üldisest väärtushinnangutest ja eesmärkidest (Mulder, Dieleman 2002, 210-212). Tegelikud eluasemevalikud peegeldavad lahknevusi ihaldatud elamise ja piiratud valikute vahel (Wiest 2011, 412).

Clarki ja kaasautorite (2004, 3) järgi tähistab eluasemekarjäär sageli liikumist suuremale ning kallimale eluasemele, mille toob kaasa pereliikmete arvu ja majanduslike ressursside kasv. Eluaseme vahetamisel iseloomustab leibkondade käitumist seejuures tendents teha valikuid naabruskonnadesse, kus on eelnevast parema kvaliteediga füüsiline keskkond ning kõrgem sotsiaalmajanduslik staatus (*Ibid.*, 15). Naabruskonna valimisel on olulised igapäevaeluks sobilikud ajalis-geograafilised tingimused, mistõttu peavad perekonnad tegema ka kompromisse eelistatud elupiirkonna tüübi ja optimaalse asukoha vahel (Karsten 2007, 85).

Tänapäeva arenenud riikides on inimeste esmased eluasemevajadused tavaliselt rahuldatud ning üldise paranenud finantsilise võimekuse tõttu on eluasemevalikud mõjutatud suures osas subjektiivsetest hoiakutest ja väärtustest (Liao *et al* 2015, 317; Jansen 2014, 255). Seega kannab indiviidi eluasemevalik endas informatsiooni mitte ainult asukoha kohta, vaid annab aimu ka inimese olemusest. Elliott ja Wadley (2013, 131) leiavad, et kaasaegse eluaseme põhimõtted toetuvad Maslowi inimvajaduste hierarhiale, mis juhindub esmastest

füsioloogilistest ning turvalisus- ja kuuluvusevajadustest. Eluaseme sügavam tähendus hõlmab kõrgema taseme vajadusi, sh elustiili, identiteeti, sotsiaalset kapitali ja usaldust, lubades elanikul läbi selle peegeldada oma eelistusi ja positsiooni (Elliott, Wadley 2013, 133). Seega indiviidi käitumisstrateegiat mõjutavad immateriaalsed sümbolilised faktorid nagu näiteks elustiil, eluaseme maine ning individuaalsed esteetilised eelistused (Kauko 2006, 93.). Kauko (2006, 106) poolt läbiviidud kvalitatiivsest uuringust Hollandi eluasemeturul selgus, et kuigi sümbolilised faktorid mõjutavad tarbijate valikuprotsessi, siis prioriteetsel kohal on eluaseme modernsus ning ümbruskonna piisav ruumikus. Selline tulemus viitab eluasemeturul käitumise traditsioonilisele tendentsile, kus juhitudakse standardeelistustest ning massitarbimisharjumustest (*Ibid.*).

Eelistuste ja valikute selgitamisel on elustiili-mõistel põhinevad lähenemised suhteliselt uueks, aga üha enam levinumaks suundumuseks. Elustiilil ei ole ühest definitsiooni, kuid Chaney (1996, 4) sõnul tähistab elustiil käitumismustreid, mis eristavad inimesi ning aitab selgitada seda, mida inimesed teevad, miks nad seda teevad ning mida individuaalne tegevus nende endi ja teiste jaoks tähendab. Tavakõnes kasutatakse elustiili mõistet tähistamiseks ning kirjeldamiseks mitmekesiseid sotsiaalsele kuuluvusele ja identiteedile osutavaid rühmi ühiskonnas (*Ibid.*, 12). Kõnealuse mõistega saab kaasaegses maailmas määratleda hoiakuid ja väärtusi, mis on seostatavad ka jõukuse ning sotsiaalse positsiooniga (*Ibid.*, 1). Kriese ja Scholzi (2012, 288; Jansen 2014, 255 vahendusel) järgi väljendab elustiil sotsiaalse käitumise erisusi, mida kujundavad subjektiivsed tarbimisharjumused, vaba aja veetmise viisid ja teised individuaalsed või kollektiivsed eelistused. Ühte naabruskonda koonduvad tavaliselt sarnaste elustiilidega inimesed, kelle sümbolite, disaini, teenuste ja kaupade tarbimismustrid on samalaadsed (Jansen 2014, 256; Ærø 2006, 110). Linnauuenduslikku piirkonda kolides moodustavad elanikud seal uue sotsiaalse koosluse. Elukohavalikuid mõjutab soov end identifitseerida teatud naabruskonna sotsiaalse ringkonnaga, mis läbi on ümbritsev lähikond kui üks eneseesitlusviisi vormidest (Karsten 2007, 86; Forrest, Kearns 2001, 2142). Andersen (2011, 100) jagas oma uuringus Taani elanike sotsiaalse keskkonna eelistused kolme kategooriasse: sotsiaalsete ebameeldivuste vältimine, sotsiaalse homogeensuse pooldamine ja subjektiivse sotsiaalvõrgustiku lähedus.

Eesti kontekstis peab elanike hoiakuid käsitledes arvestama eluasemesektori spetsiifilise ajaloolise kujunemisega, mille valikuvõimalused olid pika perioodi vältel piiratud ning elamisviis tihti juhuslik ja rutiinne nii ootustes, rahulolus kui suhestumisel eluasemega.



Viimase paarikümne aasta jooksul on aga turg ja seal tegutsejad mitmekesistunud, luues võimalusi realiseerida isikupäraseid ja elustiilile vastavaid eluasemevalikuid. Tallinna Tehnikaülikooli teadlaste poolt 2012. aastal avaldatud uute korterelamute uuringust selgus, et üheks prioriteetsemaks valikukriteeriumiks peetakse asukohta ja selle omadusi. Soositud on kesklinna või selle lähedased piirkonnad, kus jalutuskäigu raadiuses asuvad poed, teenused ja sportimisvõimalused. Konkreetset uuselamut valides väärtustatakse kvaliteeti kõigil elamisruumi tasanditel (vahetu elamisruum, kortermaja, lähipiirkond). Soovitakse eluaset, mis eristub masstoodangust ning eeldatakse, et lähitulevikus ei ole vajadust tegeleda maja renoveerimisega. (Kalamees *et al* 2012, 203-204, 214)

Ojamäe (2009) osutab, et eluasemevaliku langetamine ei toimu ainult ratsionaalsete kalkulatsioonide põhjal, see hõlmab sotsiaalsete ja ruumiliste identiteetide kooslust. Indiviidi unistused ja eelistused formuleeruvad ühest küljest läbi unikaalsete kogemuste, kuid teisest küljest on need mõjutatud spetsiifilistest sotsiaalselt tunnustatud väärtustest. Kujunevad subjektiivsed eluasemestrategiad, mille käigus inimesed langetavad otsuseid vastavalt oma finantsilistele võimalustele ning oma nägemusele turu reeglitest ja piirangutest, rakendades protsessi vastavalt tajutud olukorrale ka ootused eluaseme omadustele. Tehtud valikud aitavad kaasa subjektiivsete ja sotsiaalselt jagatud hinnangute kujunemisele sellest, mida nähakse eluasemeturul väärtuslikuna. (*Ibid.*, 40-41)

Käesolevas peatükis käsitletu põhjal võib väita, et eluaseme-eelistuste ja –valikute kujunemine on komplitseeritud protsess, kus mõjuritena on kombineerunud subjektiivsed hinnangud ja objektiivsed tingimused. Eluasemeotsuseid mõjutavad nii sotsiaaldemograafilised tegurid, majanduslik suutlikkus, elutsükli faas kui ka individuaalne maailmataju. Eluasemevalik annab aimu inimese olemusest, sest see peegeldab sümbolilisi faktoreid nagu näiteks elustiil, eelistused, identiteet ja sotsiaalne positsioon.

## **1.3. Ruumiprotsessid**

### **1.3.1. Elamisruumi ja avaliku ruumi käsitlused**

Eluasemeprotsessi käsitlemisel on oluline mõtestada suhet eluaseme materiaalsete ja sotsiaalsete dimensioonide vahel. Kemeny (2002/1992, 156-157) rõhutab, et eluasemeuuringud ei hõlma ainult ehitisi, seal resideeruvaid indiviide või nendevahelisi

suhteid, vaid see haarab ka üldisemaid sotsiaalseid protsesse. Kemeny (2002/1992, 156-157) osutab, et eluasemega suhestumise mõtestamisel tuleb käsitleda nii eluruumi füüsilisi omadusi kui sotsiaalmajanduslikke aspekte ning käsitleda neid ühiskonna sotsiaalse struktuuri kujunemise kontekstis. Eriti väärtuslikuks peetakse Kemeny (2002/1992) osutust eluasemele kui kodule ja seda erinevatel ruumilistel tasanditel (Paadam 2003, 78; Paadam *et al* 2015). Kemeny (2002/1992, 157) jaotab elamisruumi kolmeks tasandiks: leibkond (sh koosseis, elutsüklifaas, sotsiaalmajanduslik staatus), ehitis (näiteks selle tüüp, suurus, seisund) ning asupaik (teenused, poed, ühistransport). Mõiste keskmes on indiviidi suhestumine elukohaga ning kohaliku ühiskonnaga (linnaga) (*Ibid.*).

Käesolev uuring lähtub Kemeny lähenemisest edasi arendatud käsitlusest, mille kohaselt elamisruumi sotsiaalsed ja füüsilised dimensioonid toimivad vastasmõjusuhtes kõigil ruumilistel tasanditel (Paadam 2003). Selle lähenemise kohaselt suhestub individid elamisruumi materiaalsete ning sotsiaalsete aspektiga nii korteri privaatsuses (sh planeering, sisustus, valgusallikad jms, mida hinnatakse korteris elavate inimeste vajadustest lähtuvalt), kortermaja poolprivaatsel tasandil (kus individuaalne tegutsemine on piiratud või mõjutatud seal elavate naabrite hoiakute ja käitumise spetsiifikast) kui naabruskonna avalikul tasandil (majade paiknemine ja arhitektuur, haljastus, korrashoid, esteetika, ruumikasutamise võimalused, teised ruumikasutajad) (*Ibid.*). Rolli mängivad ka kättesaadavad teenused ja transpordiühendus (Paadam *et al* 2014, 5-6).

Elamisruumiga suhestumise oluliseks osaks on avalik ruum, mis on kättesaadav kasutamiseks väljaspool oma privaatset (korteri, maja) või poolprivaatset (piiratud hoovi/õueala) elamisruumi (Paadam *et al* 2014, 7). Avalik ruum hõlmab kitsamalt elamisruumi naabruskonna tasandit ning laiemalt parke ja rohealasid, vaba ligipääsuga tehislikke keskkondi nagu tänavad, kohvikud, poed, turud, väljakud, spordikompleksid, surnuaiad. Samuti on linna avalikeks ruumideks erinevat liiki tarbimisruumid - kaubanduskeskused, klubid, baarid (Ghanbaran, Mousavi 2014, 149; Thompson 2002, 61; Amin 2008, 22). Avalik ruum on linnamaastiku osa, mis pakub linnakeskkonnas nii looduskvaliteeti kui ka olulist sotsiaalset ja psühholoogilist kasu (Ghanbaran, Mousavi 2014, 148). Paljud uuringud käsitlevad avalikku ruumi elukvaliteedi osana, hea kvaliteediga avalik ruum aitab tõsta elukvaliteeti linnas (*Ibid.*). Naabruskonna tasandi avaliku ruumi kvaliteetid on seotud visuaalse naudinguga (kontrast tehiskeskkonnaga), erinevate rekreatsioonivõimaluste, poliitiliste tegevuste, kogukonna või tseremoniaalsete sündmuste korraldamise ja

olmetegevuste võimaluste olemasoluga, mis on seotud ruumiga suhestumise ja identiteeditunde kujunemisega (Sivam *et al* 2012, 816-817). Uuringud on välja toonud, et hästi määratletud avalik ruum soodustab piirkonna elanike omavahelist suhtlemist (*Ibid.*).

Ruumikasutaja perspektiivist lähtuvalt ei mängi omandivorm avaliku ruumi piiritlemisel ning selle tajumisel olulist rolli, sest ka eraomanduses olevaid piirkondi tajutakse avaliku ruumina, kui nad on linlastele ligipääsetavad (Johnson, Glover 2013, 192). Linna avalik ruum, paiknedes privaatruumide vahel, on alati olnud indiviidide või väiksemate gruppide kontrolliulatuses väljas ning seda kasutatakse erinevatel, tihti kattuvatel funktsionaalsetel ja sümbolilistel eesmärkidel (Madanipour 2003, 141; Frick 2007, 264 vahendusel). Carmona (2014, 27-28) näeb kvaliteetse avaliku ruumi omadustena arenemisvõimelisust, tasakaalu liikluses (sh kergliiklemise võimaluste soodustamine), mitmekesisust, sobivat piiritletust, tähendusrikkust. Linna avalik ruum peaks olema konstrueeritud nii, et ehitiste ja looduskeskkonna vahel tekiks ruumisünergia, mis toetab inimtegevusi ja käitumist (Frick 2007, 261). Carmona (2014, 26) leiab, et kuigi suurlinnad nagu näiteks London võivad endale lubada mitmekesiseid avalikke ruume, mis ei püüagi rahuldada samaaegselt kõigi ühiskonnaliikmete huve, siis väiksemad linnad vajavad multifunktsionaalseid avalikke ruume. Viimast väidet aga ei kinnita Tallinnas läbiviidud uuring, mille osaks käesolev magistritöö on. Pigem saab väita, et siinsete linlaste poolt on oodatud vaheldust ja erinevaid võimalusi pakkuvad avalikud ruumid linna eri piirkondades (Paadam *et al* 2014).

### **1.3.2. Elamisruum kui elukvaliteedi näitaja**

Käesolevas magistritöös käsitletakse elamisruumi elukvaliteedi näitajana kõigil elamisruumi tasanditel. Elukvaliteedi mõiste ei ole üheselt määratletav, sõltudes iga inimese erinevast maailmatajust ning sellest, mis on tema jaoks oluline (Gomes *et al* 2010). Indiviidi elukvaliteeti kujundavad tema eluga seotud eksogeensed (objektiivsed) tegurid ning endogeensed (subjektiivsed) hinnangud (Dissart, Deller 2000, 136). Näiteks Felce ja Perry (1995; Gomes *et al* 2010, 562 vahendusel) perspektiivist lähtudes hõlmab elukvaliteet tingimusi ja hinnanguid, mis määravad füüsilise, sotsiaalse, materiaalse ja emotsionaalse heaolu ning individuaalse arengu ja tegutsemise. Mulligan ja kaasautorid (2004, 729) interpreteerivad elukvaliteeti üldjoontes rahuloluna, mida saadakse ümbritsevast sotsiaal- ja füüsilisest keskkonnast. Seda saab vaadelda nii eluruumi, naabruskonna kui kogukonna (või

laiema piirkonna) tasandil (Marans 2015, 49). Kuigi teadlased ei ole elukvaliteedi definitsioonis üksmeelele jõudnud, siis üldiselt nõustatakse, et kõnealune mõiste peab haarama eluliselt olulisi valdkondi nagu elamumajandus, tervis, haridus jms (Türksever, Atalik 2001, 165). Urbanistliku elukvaliteedi käsitus baseerub eeldusel, et naabruskonna sotsiaalne ja füüsiline keskkond mõjutavad seal elavate inimeste heaolu (Lambiri *et al* 2007, 1).

Linn eksisteerib selleks, et täita oma elanike vajadusi, mistõttu on rahulolu ning elukvaliteedi tase määrava tähtsusega (Gomes *et al* 2010, 571). Rogerson (1997; Türksever, Atalik 2001, 166 vahendusel) on välja toonud elukvaliteedi mõistega seonduvad materiaalsed ja sotsiaalsed aspektid. Esimeste alla kuuluvad konkreetses naabruskonnas pakutavad sotsiaalse, füüsilise ja majandusliku keskkonnaga seonduvad kaubad, teenused ja muud kvaliteedinäitajad. Sotsiaalsete aspektide grupp koondab vaadeldavas naabruskonnas elavate inimeste karakteristikuid (*Ibid.*). Rogersoni nägemuses muutuvad elukvaliteedi indikaatorid vastavalt kohalikule kontekstile (Gomes *et al* 2010, 572). Ka teised elukvaliteeti uurivad teadlased pööravad erilist tähelepanu kohaspetsiifilistele kaupadele ja teenustele, millest sõltub asupaiga atraktiivsus elamise ja töötamise seisukohast. See mängib omakorda rolli leibkondade tarbimisotsuste kujunemises ning elukohavalikutel (Mulligan *et al* 2004, 730). Rezvani ja kaasautorid (2013, 207) kirjeldavad elukvaliteeti ühelt poolt kui inimvajaduste rahuldamist ümbruskonna pakutavate ressursside, asutuste ja võimaluste abil ning teisest küljest kui subjektiivseid nägemusi, hinnanguid ja saavutatud rahulolu oma vajaduste täitmisest. Inimvajadused hõlmavad füüsilisi, bioloogilisi, psühholoogilisi, majanduslikke ja sotsiaalseid vajadusi (*Ibid.*). Sarnasel seisukohal on ka Das (2008, 299), kes interpreteerib elukvaliteeti kui ümbruskonna võimekust pakkuda vajalikke ressursse täitmaks inimeste igapäevaseid vajadusi. Türksever ja Atalik (2001, 170) käsitlevad elukvaliteeti mõjutavate teguritena naabruskonna tasandil näiteks kaupluste lähedust, haridusasutuste olemasolu, elukallidust, mürataset, tööle ligipääsu, asustustihedust, naabritega suhtlust, eluaseme seisukorda, rohealade ning vaba aja veetmise võimaluste olemasolu, ühistranspordi võimalusi jms.

Shafer ja kaasautorid (2000, 165) väidavad, et elukvaliteet kujuneb kogukonna ning keskkonna ja majanduslike väärtuste vastastikuste suhete käigus. Naabruskond peaks olema planeeritud nii, et majanduslike, keskkonna ja sotsiaalsete tingimuste vahel tekiks selline tasakaal, mille korral on võimalik sealsetel elanikel kogeda tervislikku, produktiivset ja

nauditavat elu (Shafer *et al* 2000, 165). Paljud uuringud on näidanud, et rahulolu naabruskonna sotsiaalsete, majanduslike ja füüsiliste omadustega aitab kaasa üleüldisele rahulolule elukohaga, mis omakorda mõjutab positiivselt subjektiivset enesetunnet ja elukvaliteeti (Salleh, Badarulzaman 2012, 117).

Elukvaliteedi näitaja on ka eluaseme ehituskvaliteet kõigil elamisruumi tasanditel. Tallinnas läbiviidud uuringust on teada, et uute kortermajade ehituskvaliteet jätab olulisel määral soovida. Uuringus osutatakse, et vaatamata teadaolevalt kehvale ehituskvaliteedile ei ole illusioon probleemideta uuselamust kadunud. (Kalamees *et al* 2012, 230-235)

Eelneva peatüki põhjal võib kokkuvõtvalt öelda, et antud magistritöös mõtestatakse indiviidi eluasemeprotsessi erinevatel ruumitasanditel (vahetu elamisruum, kortermaja, naabruskond) nii, et sotsiaalsed ja materiaalsed dimensioonid oleksid vastastikusel seoses arvestades samal ajal ka ühiskonna sotsiaalstruktuurilise kontekstiga. Elamiskogemuse lahutamatu osa on ka avaliku ruumi kasutus, mis aitab rahuldada erinevaid sotsiaalseid, kultuurilisi, esteetilisi ning vaba aja veetmise vajadusi. Ühtlasi loob see võimalused identiteeditunde tekkimiseks ja elukvaliteedi tõstmiseks. Elukvaliteet määrab indiviidi füüsilise, sotsiaalse, materiaalse ja emotsionaalse heaolu. Seda kujundavad objektiivsed tingimused ja subjektiivsed hoiakud nii elamisruumi kui ka ülejäänud linna avaliku ruumi tasemel.

#### **1.4. Linnauuendusprotsess elamisruumi kujundajana**

Käesolevas uurimuses keskendutakse sellele, kuidas ruumi kasutaja (elanik) tajub, kogeb ja mõtestab linnauuendusprotsessis toimuvaid füüsilisi ja ruumilisi muutusi elamisruumis, mis läbi tekivad ka subjektiivsed hinnangud ning suhestumine (Paadam *et al* 2014, 9). Viis, kuidas ruumiga suhestutakse mõjutab elanike käitumist ning ruumi tajutavat kvaliteeti (*Ibid.*).

Wingo (1966, 143) sõnul tähistab linnauuendus protsesse, mis mõjutavad linna füüsilist struktuuri. Linnauuenduse programm on kompleksne, sest kaasatud on erinevad era- ja avaliku sektori grupid, kelle huvidega tuleb arvestada: kinnisvaraomanikud, tarbijad, arendajad, investorid, ehitusettevõtted, kohalik omavalitsus jne (*Ibid.*, 149). Traditsioonilised linnauuenduse poliitikad keskenduvad peamiselt sotsiaalse tõrjutusega võitlemisele ja füüsiliste struktuuride ehitusele, kuid selline nägemus on muutumas. Linn ei hõlma ainult

ehitisi ja materiaalseid struktuure, vaid ka inimesi, võrgustikke, sotsiaalseid suhteid, ajalugu, mälestusi, emotsionaalseid kogemusi ja kultuurilist isikupära. Sepe (2013, 597) näeb linna kui organismi, kus iga element on süsteemi lahutamatu osa ning planeerimine peab arvestama sellega, kuidas inimesed tajuvad linna emotsionaalsel ja psühholoogilisel tasandil. Linna planeerimismeetmed võiksid juba algetappides kaasata linnaelanikke ning ei tohiks juhendada ainult turujõududest. (*Ibid.*)

Linnauuenduse mõiste haarab üldisemalt linnaruumi kvaliteeti tõstvaid poliitikaid ning konkreetseid teostusmehhanisme nende elluviimiseks (Paadam *et al* 2014, 9). Elamisruumi hõlmaval linnauuendusel on ruumiline ulatus, mis võib tähendada elamute lammutamist, uute ehitamist, renoveerimist, rekonstrueerimist või restaureerimist (*Ibid.*). Paljud terminid hõlmavad olemasoleva eluasemefondi ja selle ümbruskonna parendamist (Watson, Turkington 2015, 11). Kabisch ja Sagan (2011, 91) defineerivad linnauuendust kui peamiselt füüsiliste muutuste protsessi naabruskonna ning eluasemepiirkondade tasemel, mis põhineb erainvestorite projektidel. Nimetatud autorit tõid välja veel teisigi linnaarenguprotsessidega seotud mõisteid. Kui linnauuendus (ingl *urban renewal*) hõlmab üldiselt ehituslikku keskkonda puudutavaid meetmeid, siis regenereerimine (*regeneration*), taastärkamine (*resurgence*), renessanss (*renaissance*), taaslustamine (*gentrification*) ja reurbaniseerumine (*reurbanization*) sisaldavad lisaks veel sotsiaalset dimensiooni ning on seotud erinevate inimgruppide huvidega (*Ibid.*). Need mõisted viitavad linnauuendusprotsessi käigus tekkivatele kvalitatiivsetele muutustele ning väljendavad peamiselt strateegiaid, mille eesmärgiks on pigem ettevõtluse arendamise soodustamine ja majanduskasvu toetava keskkonna kujundamine (Watson, Turkington 2015, 10-11; Paadam *et al* 2014, 9). Linnauuendus kannab erinevates käsitlustes majanduslikke, keskkondlikke ning sotsiaalseid eesmärke. Uuringud on näidanud, et ehitiste paremad füüsilised tingimused ning naabruskonna positiivsem kuvand tõstavad sealseid kinnisvarahindu, mistõttu võivad linnauuendusprojektid tõsta piirkonna esteetilist kvaliteeti (Chan, Lee 2008, 354). Paljudes varasemalt püstitatud eluasemepiirkondades ei kasutatud ära maksimaalset arengupotentsiaali, mistõttu leiab linnauuendustegevusega aset tavaliselt maa-ala senisest efektiivsem kasutamine optimeerides majanduslikku kasu (*Ibid.*). Linnamuutuste käsitlused ei ole selgelt üksteisest eraldatud, vaid pigem osaliselt kattuvad (Kabisch, Sagan 2011, 92).

Antud uuringu raames mõtestatakse linnauuendusprotsessi ruumikasutaja perspektiivist lähtuvalt. Seega on kasutusel linnauuenduse mõiste, mis hõlmab üldisemalt

ruumilisi ja füüsilisi muutusi, mis kaasnevad uute elamute ehitamisega vanemate elupiirkondade äärealadele (Karsti ja Mäepealse piirkonnad) ning väljakujunenud piirkonna vaba ruumi uuselamutega tihendamise (Sipelga). Selliseid uuendusi tajuvad elanikud nii elamisruumi kui ka avaliku ruumi tasandil, formeeruvad subjektiivsed hinnangud ning suhestumine, mis läbi kujunevad ka ruumikasutajate käitumismustrid (Paadam *et al* 2014, 9).

## 2. METODOLOOGILISED LÄHTEALUSED

### 2.1. Sotsiaalkonstruktivism

Antud magistritöö raames teostatud uuring lähtub sotsiaalkonstruktivistlikust epistemoloogiast, mis tuleneb ontoloogilisest vaatest struktuuri ja tegutseja duaalsele suhtele (Bordieu (1972/1999)). Struktuurne keskkond (sotsiaalne maailm) mõjutab inimeste tegutsemist ning samas eksisteerib see keskkond ainult siis, kui inimesed korduvalt tegutsedes seda ellu kutsuvad (Sibeon 1999, 139). Sotsiaalkonstruktivistlik perspektiiv huvitub sellest, kuidas kujuneb kahe näiliselt vastandliku poole - tegutseja ja struktuuri - koostoime (Paadam 2003, 66).

Sotsiaalset konstruktivismi saab Collin'i (1997, 3) järgi defineerida kui vaadet, mille kohaselt inimese mõtted, arutlused, kokkulepped ja ideed loovad teda ümbritseva sotsiaalse maailma. Inimesed omistavad tähendusi nii iseenda kui teiste tegevusele, sotsiaalsetele nähtustele ning objektidele, millega nad kokku puutuvad (Ojamäe 2009, 9). Sotsiaalne maailm on seega konstrueeritud igapäevaelukogemuses saadud teadmiste, kujunenud arusaamade ning sümboliliste tähenduste kontekstis (cf Paadam 2003).

Kaasaegsele sotsiaalse konstruktivismi käsitlesele panid aluse Berger ja Luckmann, keda inspireeris sügavalt Alfred Schütz, kes nägi igapäevaelu praktilise mõtestamise olulisust (Berger, Luckmann 1966, 27-28). Mainitud autorid (*Ibid.*, 13) rõhutavad teadmiste sotsioloogia teadusfilosoofilist printsiipi, mille kohaselt peab sotsiaalse maailma toimimise mõistmine hõlmama seda, mida inimesed tajuvad oma igapäevaelus reaalsusena, fookusega praktilistel teadmistel (*Ibid.*, 27). Indiviidi ei saa uurida eraldi sotsiaalsest kontekstist, kus ta on kujunenud (*Ibid.*, 68). Bergeri ja Luckmanni konstruktivistliku perspektiivi keskmeks oli asjade tähendus (Harris 2010, 3).

Seega võib sotsiaalkonstruktivismi perspektiivile toetudes väita, et inimeste elamiskogemusi uurides võetakse arvesse ümbritseva sotsiaalse keskkonna eripärasid ja indiviidi kogemusi, milles kujunevad asjade ja suhete tähendused, sh ka eelistused oma



eluasemele. Paadami (2003, 67-68) järgi on eluasemeuuringutes sotsiaalkonstruktivistlik lähenemine uuritavatele protsessidele kasvav trend, eriti juhtumil, kui nende mõtestamine toimub muutuvates sotsiaalsetes ning struktuursetes tingimustes nagu on tegemist ka antud uuringus käsitletavate elamiskogemustega linnauuenduslikes kontekstides. Leitakse, et viis, kuidas inimesed väärtustavad eluaseme omadusi ning teevad vastavaid valikuid, on seotud nende minevikukogemustega ning arusaamadega, mis on kujunenud spetsiifiliste sotsiaalsete tingimuste ja unikaalsete individuaalsete kogemuste koosmõjus (*Ibid.*, 69; Ojamäe 2009, 14). Sotsiaalkonstruktivistlikku lähenemist kritiseeritakse liiga subjektiivse orienteerituse ja vähese seotuse tõttu struktuurse keskkonnaga. Sotsiaalkonstruktivistliku suuna esindajad, vastupidi, just rõhutavad, et sotsiaalkonstruktivistlik lähenemine osutab, kuidas subjekt ja struktuurid (sh materiaalsed struktuurid) toimivad vastasmõju suhtes (Kemeny 2002/1992; Jacobs, Kemeny, Manzi 2004). Selline lähenemine on põhjendatud eluaseme temaatika uurimisel, mille keskmes on indiviidide subjektsed elamiskogemused.

## 2.2. Juhtumiuuring

Antud uurimus, mille fookuses on elamiskogemustest lähtuvate eluasemehoiakute analüüs linnauuenduslikus kontekstis, on asetatud juhtumiuuringu analüütilisse raamistikku. Juhtumiuuring on sobiv kasutamiseks olukordades, kus pole selget piiri nähtuse ja konteksti vahel (Yin 2009, Stake 1995, 2000). Juhtumiuuring võimaldab sügavuti mõista kompleksseid sotsiaalseid nähtusi nende reaalelulises kontekstis ning on iseloomult induktiivne, kirjeldav ja heuristiline (Yin 2009, 18; Stark, Torrance 2006, 33). Käesolevas uuringus on Mustamäe linnauuenduslikud eluasemekontekstid (Karsti, Mäepealse, Sipilga) käsitletavad juhtumitena ehk piiritletud nähtustena, mis on osaks samalaadsete empiiriliste nähtuste kogumist (Rohlfing 2012, 24). Juhtumiuuringu raames püütakse sotsiaalseid nähtuseid juhtumi tasandil indentifitseerida, mõista süvitsi nende olemust. Juhtumiuuringu eesmärgiks ei ole üldistuste tegemine kogu populatsiooni tasandil (Stark, Torrance 2006, 33). Samas võimaldab juhtumite võrdlev analüüs esile tuua kontekstuaalse spetsiifika ja elamiskogemuslike hoiakute ja praktikate kujunemise seoseid ning teha üldistusi nähtuse kohta teoreetilisel tasandil.

Antud magistritöös kasutatakse multidimensioonilise mitmikjuhtumiuuringu (ingl *embedded multiple-case design*) lähenemist, mis on kahe erineva juhtumiuuringutüübi kombinatsioon (Paadam *et al* 2014, 12; Yin 2009, 46). See võimaldab analüütiliselt uurida

füüsilisi, ruumilisi ja sotsiaalseid aspekte ning leida erinevusi nii juhtumi siseselt kui juhtumite vahel (Paadam *et al* 2014, 12). Juhtumiuuringule on tüüpiline kasutada kvalitatiivset lähenemist, kuigi pole välistatud ka meetodite kombineerimine (Yin 2009). Antud uuringus rakendatakse valdavalt kvalitatiivset meetodit; kvantitatiivset meetodit kasutatakse peamiselt vaadeldavate juhtumite kontekstualiseerimiseks, kasutades valitud majandusnäitajaid ja kinnisvaraturu andmeid.

## **2.3. Andmete kogumise ja analüüsimise meetodid**

### **2.3.1. Kvalitatiivne meetod. Vaatlus ja dokumendianalüüs.**

Tulenevalt püstitatud eesmärkidest toetub käesolev magistritöö kvalitatiivsele uurimismeetodile, millega püütakse selgitada erinevate protsesside tähendust elanike hinnangute ning käitumisstrateegiate kujunemisele. Kvalitatiivse uuringu abil saab vaadelda sotsiaalmaailma erinevaid dimensioone (Mason 2002, 1), sealhulgas mõista, millised on inimeste arusaamad, kogemused ja kujutlused (Barbour 2014, 14). Kvalitatiivne uurimismeetod võimaldab jõuda sügava kompleksse arusaamiseni subjektide sotsiaalsest maailmast (Ormston *et al* 2014, 4) ning selgitada, *kuidas* nähtused ja asjad teatud kontekstis toimivad (Mason 2002, 1). Antud meetodit rakendatakse konkreetsete juhtumite analüüsimisel, seejuures arvestades iga subjekti või juhtumi eripära ning samas ka kattuvaid teemasid (Ormston *et al* 2014, 4; Flick 2009, 21). Kvalitatiivne meetod võimaldab sügavuti mõista eluasemekarjääri, -valikute ja hoiakute sotsiaalse konstruktsiooni keerukat protsessi ning selline lähenemine on pigem uurimuslik ja uusi teadmisi hankiv, mitte üldistav ja trende otsiv (Ojamäe 2009, 43).

Uuringu raames viis autor valitud piirkondades läbi esmalt vaatluseid. Vaatlus on meetod, mille käigus uurija siseneb uuringu loomulikku keskkonda kogemaks ja vaatlemaks selle erinevaid dimensioone (Mason 2002, 84), mis aitab paremini mõista, kuidas uuringus hõlmatud inividid ümbritsevat keskkonda näevad ja kuidas nad seal käituvad. Vaatluste eesmärgiks oli taustandmete kogumine süvaintervjude ettevalmistamiseks ning tulemuste interpreteerimiseks. Mäepealse eluaseme piirkonnas külastas autor 2014. aasta juunikuus Mäepealse 18 maja lahtiste uste päeva, mille korraldas AS YIT Ehitus. Selle käigus tutvus autor lähemalt maja arhitektuuri ja planeeringuga, külastas näidiskortereid, millest mõned olid

arendaja poolt täielikult sisustatud. Vaatluse käigus tehti tähelepanekutest märkmeid ning fotosid. Lisaks viis autor Karsti, Mäepealse ja Sipilga eluasemepiirkondades läbi iseseisvaid vaatlusi, heites pilgu piirkondade igapäevasele ruumikasutusele. Tegemist oli osaluseta vaatlustega, kus uurija ei sekku ega mõjuta uuritavaid (Williams 2008, 561). See andis autorile võimaluse vaadelda ning tunnetuslikult kogeda uuritavate eluasemepiirkondade sotsiaalset tegevust ning ruumilisi karakteristikuid, andes kompleksema arusaama elanike hoiakute ja kogemuste interpreteerimisel. Vaatlused toimusid ka kodudes aset leidnud intervjuude käigus, kus intervjuueeritud tutvustasid ja näitasid oma vahetuid elamisruume.

Vaatlusandmetele lisaks rakendas autor dokumendianalüüsi, mis on kvalitatiivses analüüsis levinud algselt kasutatavate andmekogumisviiside täiendamiseks (Laherand 2008, 258). Dokumentide sekundaaranalüüs on oluline loomaks sügavamalt arusaama uuringu struktuurset kontekstist, aidates uurijal koguda vajalikku informatsiooni taustandmetest (Schensul 2008, 232). Intervjuudeks ettevalmistamisel ja tulemuste analüüsimiseks teostas autor dokumendianalüüsi, mis hõlmas käsitletavate eluasemepiirkondade detailplaneeringuid, Mustamäe linnaosa arengukava, üldplaneeringut, arenduse ja ehitusega seotud dokumente ning erinevaid ajaleheartikleid. Tallinna kinnisvaraturu ülevaate koostamisel viis autor läbi kvantitatiivsete andmete sekundaaranalüüsi, kus kasutatud üldiste majandusnäitajate ja kinnisvaraturu andmed pärinevad Eesti Statistikaameti, Maa-ameti, Eesti Panga ja OECD Stat Extractsi avalikest andmebaasidest. Kinnisvaraturu trendide informatsioon pärineb lisaks eelnimetatutele Eesti Statistikaameti uuringutest ning erinevate kinnisvarabüroode poolt tehtud turuülevaadetest. Üldiste majandusnäitajate ja kinnisvaraturu andmete analüüs on oluline struktuurse konteksti loomiseks antud kvalitatiivsele uuringule (vt pt 3.1.1. ja 3.1.2.). Vaadeldud piirkondade elamute taustinformatsioon pärineb Ehitisregistrist.

### **2.3.2. Biograafiline süvaintervjuu**

Magistritöö empiirilises uuringus moodustab valdava osa poolstruktureeritud süvaintervjuude analüüs, milles on kohandatuna eluasemelugudele kasutatud biograafilist narratiivset lähenemist. Narratiiv, mis on tavaliselt oma struktuurilt lineaarne, koosneb järjestatud sündmustest, mis on aset leidnud teatud ajaperioodil (Berger 1997, 4). Käesolevas magistritöös on narratiivideks intervjuueeritute jutustatud eluasemelood, alustades nende esimesest lapsepõlvkodust kuni praeguse elukohani välja. Sellised narratiivid võimaldavad mõista elukohavalikuid, mis on tugevalt seotud individuaalse minevikukogemusega ning

tulevikuootustega (Paadam 2003, 17), saada ülevaade unikaalsetest eluaseme- ja linnakogemustest ning heita pilk inimsuhetele ja käitumisele (Brown 2008, 148). Intervjuudes on kasutatud lähenemist, mille korral suunatakse genereerivate küsimuste abil intervjueeritavaid oma lugusid vabas vormis jutustama (*Ibid.*, 145). Samas peab intervjuerija olema aktiivne ning loo sündmusi ja uuringu eesmärke silmas pidades vastajat piirama või julgustama (Holstein, Gubrium 1995, 40). Sõltuvalt jutustaja eluasemeloo spetsiifikast on intervjuu teema avatud muutustele ja arengule (Hollway, Jefferson 2000, 31). Narratiivse eluasemeloo lõppedes küsis intervjuerija täpsustavaid küsimusi.

Kõne all oleva lähenemise puhul peab silmas pidama, et inimesed kalduvad jutustama isiklikult olulistest mineviku aspektidest ning narratiivid võivad olla mõjutatud ajas muutuvast subjektiivsest perspektiivist (Paadam 2003, 71). Biograafilise narratiivi meetodi kasutamisel tuleb inimese kogemuste tõlgendamisel arvestada tema praeguse elu kontekstiga ning sellest tulenevate mineviku- ja tulevikuväljavaadetega, kusjuures nii eluasemelood kui nende esitamise viis on tihedalt seotud indiviidi ja teda ümbritseva sotsiaalse maailmaga (Rosenthal 2007, 50, 62). Antud meetod aitab mõista eluasemelugusid ja hoiakuid mitte ainult üksiku inimese tasandil, vaid näha ka laiemat pilti, kus indiviidide kogemusi saab vaadelda kui osana vähem või rohkem üldise iseloomuga gruppides (*Ibid.*, 62). Biograafilise narratiivi meetodi kasutamine on end õigustanud ka mitmetes Eestis teostatud linna- ja eluasemeuuringutes (Paadam 2003, Ojamäe 2009, Mürsepp 2013, Oper 2013, Paadam, Siilak, Ojamäe 2013).

Käesoleva magistritöö raames läbi viidud intervjuud olid osaks Tallinna Tehnikaülikooli linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupi poolt teostatud uuringus (Paadam *et al* 2014), mistõttu intervjuukava valmis koostöös nimetatud grupi liikmetega. Intervjuukava koosnes viiest teemaplokist: varasem eluasemekogemus – alates lapsepõlvest, praegune eluasemekogemus, linnakogemus Tallinnas, tulevikukavatsused, ideaalne elamisruum linnas. Intervjuud olid avatud iseloomuga ning vastavalt intervjueeritavate subjektiivsetele lugudele võis tõstatuda uusi küsimusi ja teemasid. Intervjueeritavatele selgitati konfidentsiaalsuse ja anonüümsuse printsiipe ning küsiti luba intervjuu salvestamiseks diktofoniga. Intervjuu alguses palus autor elanikul rääkida kõigist oma varasematest elukohtadest alates lapsepõlvest kuni praeguseni välja. Eluaseme narratiivi loomuliku lõpu järel küsis intervjuerija täpsustavaid küsimusi teemadel, mis jäid katmata või vajasisid rohkem kirjeldamist. Edasi liiguti üldise linnakogemuse, ideaalse elamisruumi ning

tulevikuplaanide juurde. Intervjuusid läbi viies võis tunda intervjueeritava väsimust pärast detailirohket eluasemeloo jutustamist, mistõttu järgnenud küsimustele ei suudetud alati pikalt ja süvitsi vastata. Seetõttu muudeti edasistes intervjuudes küsimuste järjekorda ning alustati praegusest eluasemekogemusest, millele järgnesid ülejäänud teemad, jättes varasema eluasemekogemuse narratiivi intervjuu hilisemasse osasse.

Uurija ülesandeks oli saavutada usaldusväärne avatud õhkkond ning olla huvitundev, julgustades nii intervjueeritavaid vabalt rääkima oma kogemustest ning hoiakutest. Intervjuud kestsid keskmiselt poolteist tundi, kõige pikem intervjuu oli kaks tundi ning kõige lühem 48 minutit, sõltudes intervjueeritava varasemate elukohtade arvust ning vastuste pikkusest.

Analüüsi teostamiseks transkribeeris autor kõigepealt kõik läbiviidud intervjuud, millele lisandus uuringugrupi liikme poolt läbiviidud intervjuu transkriptsioon, moodustades kokku üle 300 lehekülje teksti ehk andmestiku. Intervjuude analüüsimiseks kasutas autor kvalitatiivsele meetodile tüüpilist kodeerimist (King, Horrocks 2010). Kodeerimine toimus kahes etapis, kus esialgu kasutas autor avatud kodeerimist ehk identifitseeris ja sildistas kogu teksti esmasel kirjeldaval tasandil (Bazeley 2013, 126). Järgmises etapis interpreteeriti kirjeldavate koodide tähendusi ning moodustati koode koondavad analüütilised kategooriad, misjärel jaotati saadud kategooriad võtmeteemade alla (*Ibid.*, 126; King, Horrocks 2010, 153).

Analüüsi juures tuleb arvestada, et uuring on mõjutatud aja ja kohaga seotud teguritest, intervjueeritute ja uurija võimalikest erinevustest tähenduste andmisel ning samuti uurija kogemusest (Bazeley 2013).

### **3. UURIMUS MUSTAMÄE LINNAUUENDUSLIKES ELUASEMEPIIRKONDADES: KARSTI, MÄEPEALSE JA SIPELGA**

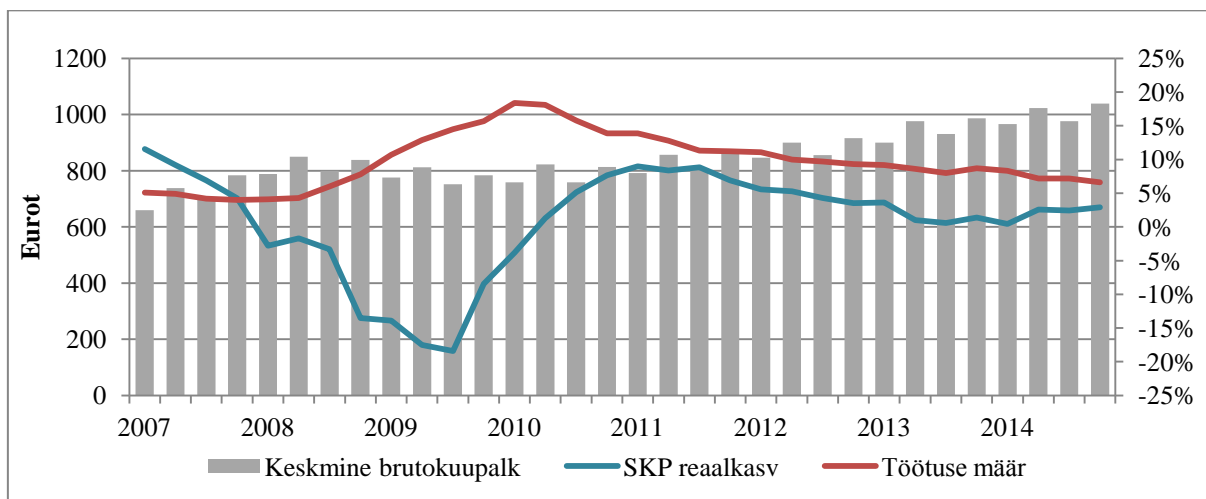
#### **3.1. Uuringu kontekst**

Linnauuenduslike piirkondade elanike eluaseme-eelistuste ja -valikute kujunemise analüüsimiseks elamiskogemuses valiti kaks juhtumikonteksti Tallinna Mustamäe linnaosas: Karsti ja Mäepealse eluasemepiirkonnad ning Sipelga eluasemepiirkond. Neid eristatakse käesolevas uuringus eelkõige linnauuendusprotsessi ruumilis-füüsiliste avaldumisvormide järgi: Karsti ja Mäepealse uued elupiirkonnad on tekkinud olemasoleva elupiirkonna laiendamise tulemusena, Sipelga piirkond aga esindab uute elamutega tihendatud elamisruumi olemasolevas elupiirkonnas (Paadam *et al* 2014, 12-13). Valiku tegemisel lähtuti magistritöös püstitatud eesmärkidest mõista eluasemevalikute kujunemisprotsessi ja hinnanguid elamiskogemusele linnauuenduslikes piirkondades. Vaadeldavate piirkondade ehituse algus jääb 2007. ja 2008. aastasse, mistõttu individuaalsete valikute kontekstuaalseks positsioneerimiseks toodud valitud majandusnäitajate ja korterituru analüüsid paigutuvad nimetatud perioodi.

##### **3.1.1. Majanduslik kontekst**

Vastavalt vaadeldavate eluasemepiirkondade ehitamisaja algusele vaatame üldist majanduslikku konteksti perioodil 2007-2014. Aastal 2007 ja sellele eelnenud perioodil toimus Eestis aktiivne majanduskasv ning sisemajanduse koguprodukti reaalkasv kõikus pidevalt üle 5% piiri, keskmine palk oli tõusva trendiga ning vähenes töötuse määr. Aina rohkematel inimestel hakkas tekkima vabu vahendeid, soodustades individuaalseid investeeringuid uude eluasemesse või olemasoleva renoveerimisse. Laenu- ja liisinguturg kasvasid kiirelt.

Olukord muutus 2008. aastal, kui ülemaailmse finantskriisi mõjud tõi Eestis kaasa SKP reaalkasvu suure kukkumise kuni 2010. aastani (vt joonis 1).



Joonis 1. Keskmine brutokuupalk, SKP reaalkasv võrreldes eelneva aasta sama kvartaliga ja töötuse määr, 2007 I kv-2014 IV kv

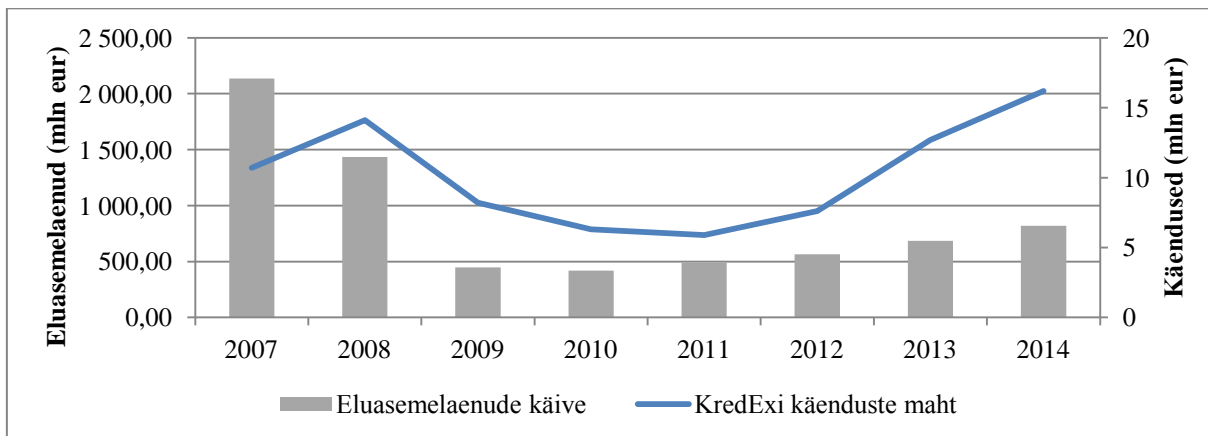
Allikas: Autori koostatud lisas 6 toodud andmete põhjal

Kasvas töötus ning pankade laenu tingimused karmistusid märgatavalt, mistõttu inimesed muutusid ebakindlaks, vähenes ostujõud. See kõik mõjus väga teravalt eeskätt ehitus- ning kinnisvarasektorile. Kõige sügavam madalseis leidis aset 2009. aasta teises pooles, misjärel hakkas turg vähehaaval paranemismärke näitama. Võib öelda, et kriisiaeg korrigeeris ülepaisutatud kinnisvarahindu (Leppik 2012, 79).

Nn buumiperioodil said paljud inimesed lubada endale laenu võtmist, sest tingimused olid väga soodsad ning eluaseme laenu intress alanen pidevalt. Laenude käive hakkas aga 2007. aastast näitama vähenemismärke (vt joonis 2).

Noorte perede eluasemeostu finantseerimisele aitab kaasa Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt loodud Sihtasutus KredEx, mille eesmärgiks on muu hulgas eraisikute toetamine laenukäendusega kodu soetamisel ja renoveerimisel (KredEx 2013 ...). Seega saavad sihtgruppi kuuluvad inimesed laenu võtta tavapärasest madalama omafinantseeringu määraga. 2014. aasta lõpu seisuga oli nimetatud sihtasutuse abiga parandanud oma eluasemetingimusi enam kui 26 566 leibkonda (KredExi käendusega ...) ning

nagu jooniselt 2 nähtub, siis käenduste maht on viimastel aastatel näidanud koos eluasemelaenu üldise käibe tõusuga pidevat kasvutrendi.



Joonis 2. Kodumajapidamistele antud eluasemelaenu käive ja SA KredExi poolt väljastatud käenduste maht, 2007-2014

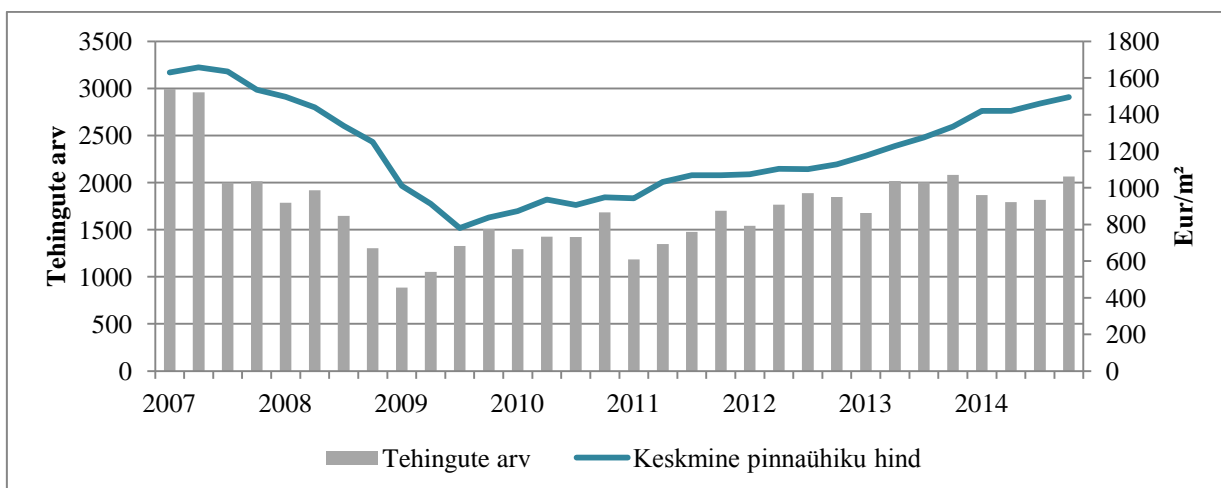
Allikas: Autori koostatud lisas 7 toodud andmete põhjal

2010. aastast hakkas majandus paranemismärke näitama ning eluasemelaenukäive on sealt alates olnud suurenev, kuid püsinud märgatavalt tagasihoidlikumana kui nn buumiajal.

### 3.1.2. Korterituru kontekst

Vaadeldavatele aastatele (2007-2014) eelnenud perioodil iseloomustas kinnisvaraturgu soodsatest majanduskeskkonna tingimustest tulenevalt elamispindade nõudluse kiire kasv, mis innustas arendajaid aktiivselt käivitama korterelamute projekte. Valitses olukord, kus praktiliselt puudus võimalus osta koheselt äsjavalminud korter, sest enamik nendest olid enne elamute lõplikku valmimist juba ette realiseeritud (Tallinna ja ..., 14). 2007. aastal turg rahunes ning uute korterite ostuhuvi oli juba üldiselt madal (Eesti kinnisvaraturu ... 2007, 16). Korteriomanditehingute arv vähenes aasta teises pooles märgatavalt (vt joonis 3). Paljud inimesed ei saanud enam pangalaenu võtmist endale lubada ning kardeti teha suuri investeeringuid, mistõttu suurenes huvi üürikorterite vastu (Eesti kinnisvaraturu ... 2007. a IV kv, 2). Kahanenud nõudluse tingimustes toimus hinnalangus, mida näitab ka tabelis 1 erinevate linnaosade korterite keskmise ruutmeetrihinna järsk vähenemine aastal 2008 ja 2009.





Joonis 3. Korteriomanditehingud Tallinna linnas, 2007 I kv–2014 IV kv

Allikas: Autori koostatud lisa 8 toodud andmete põhjal

Turu jahenemise põhjuseks olid eelkõige kõrgemad intressid, pankade konservatiivsem hoiak laenude andmisel, suurem ebakindlus tuleviku suhtes ja hinnalanguse jätkumise ootused (Kinnisvaraturu ..., 6). Arendustegevus pidurdus, suur hulk arendajaid lõpetasid tegevuse või lükkasid projektide ehitust edasi (Eesti kinnisvaraturu ... 2009, 33).

Müügihindade langus pöördus tõusuks 2009. aasta suvel, mil korterite keskmine pinnauhiku hind hakkas näitama positiivset trendi, kiirenedes oluliselt 2013. aastal (vt joonis 3). Üüriturug oli jätkuvalt aktiivne ning populaarsete korteritüüpide (heas seisukorras ühe- ja kahetoalised korterid, kus on olemas sanitaar- ja köögitehnika) osas esines defitsiit (Uus Maa ... 2012 I p.a, 12).

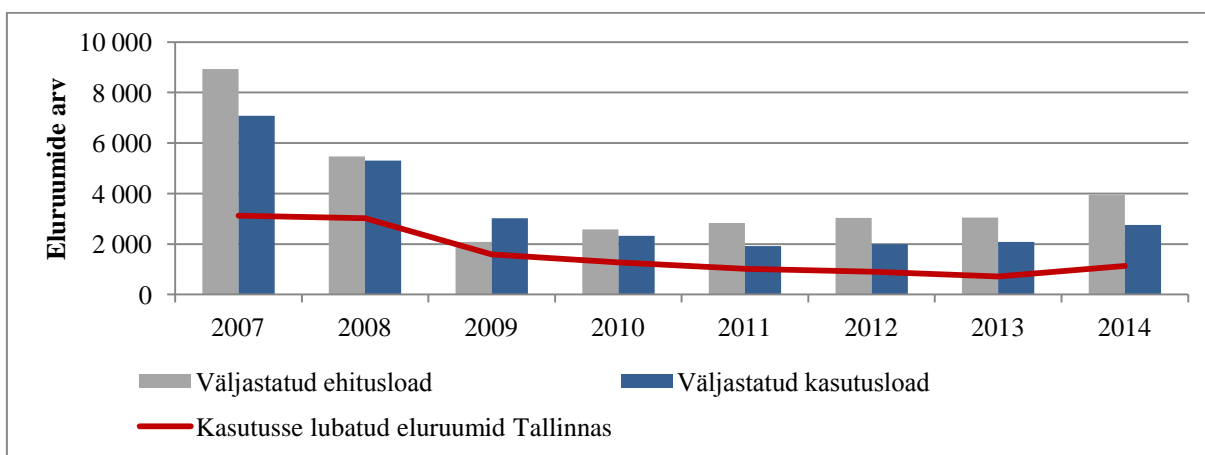
Tabel 1. Korteriomanditehingute keskmine pinnauhiku hind Tallinna linnaosades aastatel 2007-2014 (eur/m²)

Aasta	Haabersti	Kesklinn	Kristiine	Lasnamäe	Mustamäe	Nõmme	Põhja-Tallinn	Pirita
2007	1 481,71	2 178,06	1 644,33	1 363,37	1 487,19	1 562,14	1 441,76	1 707,30
2008	1 336,76	1 816,85	1 391,10	1 158,53	1 255,96	1 418,84	1 310,74	1 580,70
2009	820,98	1 242,99	896,22	660,61	783,11	916,63	718,94	1 175,38
2010	817,80	1 305,87	938,43	706,17	786,81	844,37	779,02	1 084,58
2011	916,03	1 467,71	980,84	777,19	851,92	975,55	929,25	1 325,69
2012	1 008,86	1 565,08	1 082,48	827,17	930,10	1 013,87	1 037,09	1 385,13
2013	1 188,23	1 730,62	1 269,26	1 008,11	1 107,30	1 139,70	1 126,61	1 422,27
2014	1 271,24	1 931,33	1 480,71	1 167,83	1 263,89	1 322,49	1 395,82	1 658,65

Allikas: Autori koostatud Maa-ameti tehingute andmebaasist saadud andmete põhjal

Arendajad hakkasid jälle julgemalt tegutsema vaatamata ehitushindade kasvule, sest hästi planeeritud elamute korterid osteti kiirelt ära (Uus Maa ... 2012 II p.a). Nõudlus oli pakkumisest suurem, mida põhjustas muu hulgas taastunud kindlustunne majanduskeskkonna suhtes ja sissetulekute stabiilsus (Gross 2013). Uute korterite pakkumise indikatiivseks näitajaks on väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv. Jooniselt 4 on selgelt näha ehitustegevuse kasvavat trendi alates 2010. aastast.

2013. aasta korteritehingute keskmise hinna suurenemise taga oli peamiselt jõuline arendustegevuse kasv ning 2014. aasta lõpu seisuga oli Tallinnas uute korterite pakkumisi umbes 2000 (Domus ..., 5). Väidetavalt ei leidu uute korterite hindade kohta autentset avalikku statistikat, kuigi on teada, et nende müügihind on järelturu omadest keskmiselt 45% kallim (Trehver 2014). Uuselamute puhul pööravad potentsiaalsed ostjad suurt tähelepanu energiatõhususele, funktsionaalsele planeeringule ning ehituskvaliteedile (Uus Maa ... 2014 I kv).



Joonis 4. Ehitusloa saanud ja kasutusse lubatud eluruumid Eestis ning kasutusse lubatud eluruumid Tallinnas, 2007-2014

Allikas: Autori koostatud lisa 9 toodud andmete põhjal

Kokkuvõtvalt saab öelda, et majanduslangusele eelnenud perioodil toimus Tallinna korteriturul suur nõudluse kasv ning trendiks oli aktiivne eluasemesse investeerimine. Kiire hinnatõusu järel hakkas aga turg 2007. aastal stabiliseeruma ning järgnevatel aastatel aset leidnud majandussurutis mõjutas väga oluliselt eeskätt kinnisvaraturgu, kus alanesid nii hinnad kui nõudlus. Sektor hakkas uuesti elavnemise märke näitama 2009. aasta teises pooles.

Inimeste kindlustunne majanduskeskkonna suhtes on viimaste aastatega tõusnud, mis peegeldub aktiivsemas tegutsemises kinnisvaraturul ning 2014. aasta seisuga oli korteritehingute arv jätkuvalt kõrge.

### **3.1.3. Linnaplaneerimissüsteemi kontekst**

Linnapoliitikatel on väga oluline roll kujundamaks elamisruumi ja avaliku ruumi kvaliteeti. Käesolevas magistritöös uuritavad uuselamupiirkonnad Mustamäel on arendatud erasektori ettevõtete poolt, kelle tegevus on reguleeritud Tallinna linnaplaneerimissüsteemiga. Eluasemepiirkondade ehitamist ja kujundamist reguleerivad planeerimisseadus, ehitusseadus, Tallinna linna ehitusmäärus ja muud kohalikul tasandil kehtestatud regulatsioonid. Eestis on kohalikul omavalitsusel täielik otsustusõigus oma territooriumi planeerimisel ja ehitusküsimuste otsustamisel (Planeerimise ..., 4). Planeerimisseadusega reguleeritakse ruumilist planeerimist, mille eesmärk on tagada tingimused, mis arvestaksid võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvidega (Planeerimisseadus ...). Planeerimisseaduses eristatakse üleriigilist, maakonnaplaneeringut, üldplaneeringut ning detailplaneeringut. Eesti planeeringusüsteem on hierarhiline, st tagamaks ruumilise arengu järjepidevust tuleb liigilt detailsema planeeringu koostamisel järgida üldisema astme planeeringus sätestatud (Planeerimise ..., 13). Ehitusseadusega sätestatakse nõuded erinevat liiki ehitistele, nende ehitamisega ja kasutusega seonduvale, sh materjalidele, projektidele ning ehitusjärelvalve korraldusele (Ehitusseadus ...). Tallinna linna ehitusmääruse eesmärk on linna planeerimis- ja ehitusvaldkonna reguleerimine täiendades planeerimis- ja ehitusseadust kohalikul tasandil (Tallinna linna ...).

Tallinna linna üldplaneering reguleerib üldisel tasemel maakasutust ja liikluskorraldust, millega antakse seaduslik alus linnaruumi arendamisele ja haldamisele (Üldosa ...). Linnaosa üldplaneeringutes määratletakse täpsemalt erinevate piirkondade arendamise tingimused, mida kasutatakse krundi- või projektipõhise detailplaneeringu juhtimiseks (Ruoppila 2007, 15).

Detailplaneering on maakasutuse ja ehitustegevuse aluseks, millega sätestatakse piirkonna struktuuri, arhitektuuri ja linnapilti mõjutavad tegurid nagu näiteks krundijaotus, hoonestusõigused, rajatiste kõrgus, liikluskorraldus, haljastus jm. Kui arendaja taotleb planeerimisluba, kontrollib Tallinna Linnaplaneerimise Amet selle vastavust üldplaneeringuga, ehitusmäärusega ning linna arendusplaaniga, samuti peab heakskiidu andma ka linnaosa

valitsus. Kinnitatud detailplaneering on ehitusloa taotlemise üheks eelduseks. (Ruoppila 2007, 18)

Seega on Karsti, Mäepealse ja Sipelga eluasemepiirkondade arendamist kõige otsesemalt mõjutanud detailplaneeringud ning Mustamäe üldplaneering. Mustamäe üldplaneeringu põhilisteks eesmärkideks on linnaosa eripärade säilitamine ning elamiskvaliteedi parandamine sellisel viisil, et sealne elukeskkond oleks atraktiivne kõigile elanike gruppidele (Mustamäe üldplaneeringu ..., 5). Nii on näiteks Sipelga eluasemepiirkond üldplaneeringu kohaselt avatud hoonetevahelise ruumiga korruselamumaa, mis tingib vajalikkuse säilitada Mustamäele omast vabaplaneeringulist hoonestusmiljööd, kus hoonete vahel asub ühiskasutuses olev avalik ruum haljasalade ja puhkekohtadega (*Ibid.*, 28). Karsti ja Mäepealse eluasemepiirkonnad asuvad korterelamute ja äriehitiste arengualas, kus linnaosa üldplaneeringuga kehtestatud piiranguid on vähem. Sellisel alal tuleb detailplaneeringuga tagada näiteks korrastatud haljastuse osakaal vähemalt 10% planeeritava maa pindalast ning vajalikud parkimiskohad rajada krundi piires (*Ibid.*, 30).

### **3.2. Linnauuenduslikud juhtumid Mustamäel**

Tallinna lääneosas asuv Mustamäe linnaosa koosneb neljast asumist (Mustamäe, Siili, Sääse, Kadaka) ning piirneb Haabersti, Nõmme ja Kristiine linnaosaga (Mustamäe linnaosa ..., 5). Mustamäe funktsioneerib peamiselt elurajoonina ning 01.05.2015 seisuga elab seal 66 517 inimest (Tallinna elanike ...). Mustamäe on Tallinna esimene suur elamupiirkond, kus elumajade ehitamist alustati 1962. aastal (Mustamäe linnaosa ..., 11), kusjuures linnaosa hoonestus koosneb tänaseni suures osas 1960.ndatel aastatel ehitatud paneel elamutest. Statistikaameti andmetel oli 2011. aastal Mustamäel 400 kortermaja, millest 20 on ehitatud aastal 2006 või hiljem (Tavaeluruumide ...). Mustamäe ehituslikus keskkonnas domineerib ühetaoline arhitektuuriline joon, mida rikastavad mõned uued arendused (Ojamäe *et al* 2009, 188). Umbes pooled elamutest on viiekorruselised nõukogudeaegsed paneelmajad. Enamik vanades majades asuvatest korteritest on suhteliselt kitsa planeeringuga (*Ibid.*).

Olemuselt on Mustamäe avatud linnaruumiga parklinn, kus linnaosa haljastuse moodustavad pargid, rohealad, parkmetsad ning elamute vahele projekteeritud siseõued (Tallinna haljastuse ...). Haljasmaad moodustavad linnaosa pindalast 43,71%, kusjuures näitaja on võrreldes teiste linnaosadega suurim (*Ibid.*).

Mustamäe elanike arv moodustab kogu Tallinna elanikkonnast umbes 15% (Mustamäe linnaosa ..., 8). Tallinna linnaosadest on Mustamäe elanikkond kõige vanem, suurem osa sealsetest pensionieas inimestest on linnaosasse elama asunud enne 1991. aasta reformi (Ojamäe *et al* 2009, 189). Mustamäel on haridusasutuste pakkumine suhteliselt hea, kus nii koolieelsed asutused, põhikoolid kui gümnaasiumid on suutelised vajadusest enam kohti pakkuma (Mustamäe linnaosa ..., 13). Viimastel aastatel on noorte perede huvi Mustamäe vastu kasvanud, kuna väärtustatakse linnaosa sobivat kinnisvarahinnataset, hästiarenenud infrastruktuuri ja suhteliselt rohelist elukeskkonda (Ojamäe *et al* 2009, 189). Mustamäel on suhteliselt heterogeenne elanikkond ning pole märgata sotsiaalselt probleemse või madala majandusliku suutlikkusega inimeste koondumist (*Ibid.*).

### **3.2.1. Karsti, Mäepealse ja Sipelga elupiirkonnad**

Karsti ja Mäepealse esindavad juhtumiuuringus laiendatud elamisruumi, mis on tekkinud olemasoleva väljakujunenud elupiirkonna äärealadele, kus arendajad on uusi elamukomplekse püstitades „nihutanud“ varasema eluala piire (Paadam *et al* 2014, 13). Nimetatud eluasemepiirkonnad paiknevad Nõmme ja Mustamäe piiril Kadaka asumis, mille kõrval kulgeb Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala (vt lisa 1). Läheduses asuvad Nõmme-Harku-Mustamäe Rekreatiivala ning Nõmme Spordikeskuse terviseliikumisrajad.

Karsti eluasemepiirkond rajati hüljatud sõjaväekasarmu ning endise paekarjääri territooriumi 2,8 ha suurusele alale (Kadaka pst ...). Karsti eluasemepiirkond hõlmab nelja 9-kordset ja kolme 7-korruselise korterelamut, millest viimane valmib 2016. aasta kevadel (vt lisa 2). Elamud paiknevad ringikujuliselt ning planeerimisel lähtuti põhimõttest, et ükski maja ei blokeeriks teise maja vaadet (*Ibid.*). Karsti Kodu OÜ poolt arendatud eluasemepiirkonna esimesed majad Karsti tn 1, 3 ja 5 ehitati 2008. aastal, mille arhitektuuri ilmestavad ergas värvilahendus, välisseinast väljaulatuvad erkerid ning klaasfassaadiga ümar trepikoda. Hilisemates etappides ehitatud kortermajad on tagasihoidlikumates toonides ja erkerid on asendatud rõdudega (vt lisa 3). Kinnistu haljastus koosneb üksikutest puudest ning põõsastest.

Mäepealse eluasemepiirkonna 6,8 hektarilisel alal oli varasemalt tühermaa, kus ladustati ehitusjäätmekäitlust ja pinnast (Mäepealse tn 10...). Detailplaneeringu alusel plaanib arendaja AS YIT Ehitus rajada 15 kortermaja, millest on tänaseks valmis üheksa ja ehitusjärgus üks hoone (vt lisa 2). YIT Ehituse eluasemepiirkonna kõrval asetseb veel üks sarnase arhitektuuriga kortermaja, mille arendajaks on OÜ Fund Ehitus (Mäepealse tn 4 ...).

Mäepealse tn 4, 10, 12, 14, 16, 18, 20 majade ansambel paikneb reana, tegemist on astmeliste hoonetega, mis koosnevad 4-korruselisest ja 6-korruselisest plokist. Arhitektuuri ilmestavad rõdud, suured aknad ning esimese korruse terrassid (vt lisa 4). Mäepealse 24, 26 ja 28 on välisilmelt teistest majadest erinevad, nad on põhiplaanilt ühe plokina ning rõdud on fassaadist väljaulatuvad. YIT Ehituse eluasemepiirkond on ümbritsetud piirdega.

Sipelga kvartal esindab tihendatud elamisruumi, kus vanade elumajade vahele on ehitatud uusi maju tihendades nii olemasolevat elamukompleksi (Paadam *et al* 2014, 12). Sipelga kortermajad asuvad Tammsaare tee ja Sõpruse pst ristmiku läheduses Sääse asumis (vt lisa 1). Sipelga kortermajade kõrval asetsevad vanemad kortermajad, kütusetankla, kiirtoidlustusrestoran, garaažid ning üksikud väikeelamud. Lähiumbrusesse jäävad ka Parditiigi park, kauplused, koolid ja lasteaiad. Algselt AS Koger & Partnerid poolt arendatud uuselamute hoonegrupi moodustavad viis 8-korruselist maja, lisaks on ehitusjärgus kaks kortermaja (vt lisa 2). Hoonete keskmes asub roheline puhkeala koos mänguväljakuga (vt lisa 5). Detailplaneeringus kehtestatud tingimuste alusel on kortermajad projekteeritud stiililiselt sobituma vanemate paneelilamute piirkonda moodustades tervikliku grupi (Sõpruse pst ...). Hoonekompleksi arhitektuuri iseloomustavad klaaspiiretega rõdud ning valge ja oranži tooni kasutus. Sipelga eluasemepiirkonda kuulub ka elamu, mille esimese korruse ruumid kannavad ärifunktsiooni.

### **3.2.2. Intervjueeritute valik**

Uurimuse raames viis autor läbi 15 intervjuud valitud piirkondade elanikega, millele lisandus uurimisgrupi teise liikme poolt läbiviidud intervjuu. Intervjuud jaotusid piirkonniti järgnevalt: Karsti – 5, Mäepealse – 7, Sipelga – 4 (vt tabel 2). Ühe intervjuu puhul intervjueeris autor elukaaslaseid koos, käsitledes mõlema eluasemelugu eraldi. Elanike süvaintervjuud viidi läbi perioodil juulist novembrini 2014.

Intervjueeritud elanikest kaheksa on naissoost ning üheksa meessoost, kellest noorimad olid 20ndates eluaastates ning vanim 50ndates eluaastates. Jüri oli intervjuude toimumise ajal uuritavast piirkonnast juba ära kolinud, kuid tema elamiskogemus ning hinnangud on juhtumiuuringu seisukohalt väärtuslikud. Intervjueeritud ja/või nende elukaaslased on korteriomanikud, valimis on ka üks üürnik (Madis). 13 intervjueeritut elab koos elukaaslase ja/või lastega, kolmel juhul on tegemist üksi elavate inimestega. Uuringusse kaasatud elanikud töötavad spetsialistidena või juhtivatel ametikohtadel.

Peamine kriteerium intervjueeritavate valikul oli eluasemekogemuse olemasolu vaadeldavates piirkondades. Intervjueeritavate leidmiseks kasutas autor lumepallimeetodit, kontaktipõhist lähenemist, sotsiaalvõrgustikku ja Interneti otsingumootoreid, ka personaalset pöördumist ühistute esimeeste poole, kellel paluti vastav teade edastada majaelanike meililisti.

Tabel 2. Intervjueeritute karakteristikud

Elanik	Vanusevahemik	Piirkond	Elama asumise aasta	Haridus
1. Anni; Priit	25-30	Karsti	2014	Kõrg
2. Jaanali	25-30	Karsti	2010	Kõrg
3. Erki	50-55	Karsti	2010	Kõrg
4. Jüri	25-30	Karsti	2011	Kõrg
5. Maario	30-35	Karsti	2011	Kõrg
6. Katre	25-30	Mäepealse	2009	Kõrg
7. Nele	25-30	Mäepealse	2008	Kõrg
8. Janar	25-30	Mäepealse	2012	Keskeri
9. Epp	30-35	Mäepealse	2012	Kõrg
10. Rait	25-30	Mäepealse	2007	Kõrg
11. Madis	25-30	Mäepealse	2014	Kõrg
12. Laura	40-45	Mäepealse	2008	Kõrg
13. Ergo	35-40	Sipelga	2008	Kõrg
14. Siiri	40-45	Sipelga	2009	Kõrg
15. Silver	35-40	Sipelga	2008	Kõrg
16. Helen	30-35	Sipelga	2011	Kõrg

Märkus: Intervjueeritute nimed on anonüümsuse tagamiseks muudetud

Kvalitatiivse uuringu puhul on valimi koostamisel oluline vaadete ja arvamuste mitmekesisus (King, Horrocks 2010, 29), mis autori hinnangul on saavutatud, toetudes intervjuudest selgunud eluasemekogemuslike hinnangute variatiivsusele. Juhtumiuuringu raames lõpetatakse andmete kogumine siis, kui on saavutatud küllasus ja uut informatsiooni enam ei laeku (Lincoln, Guba 1985; Paadam *et al* 2014, 15 vahendusel). Käesolevas uuringus hõlmatud intervjuude arvu võib eelnevast väitest lähtuvalt lugeda piisavaks.

### 3.3. Kvalitatiivne analüüs

#### 3.3.1. Eluasemevaliku kujunemisprotsess

Eluasemevalikute protsessi analüüsis, mis tugines linnauuendusega hõlmatud tihendatud suurelamupiirkonnas ja olemasoleva elupiirkonna laiendatud aladel intervjueritute varasemate eluasemekogemuste representatsioonidele kombinatsioonis subjektiivse suutlikkusega (sotsiaalne, majanduslik, kultuuriline ja sümboliline kapital), eristub kolm eluasemevaliku tüüpi:

- **eelistuspõhine valik** – elanikud, kelle eluasemevalik linnauuenduslikku piirkonda oli kooskõlas eelistustega;
- **vajaduspõhine valik** – elanikud, kelle eluasemevalik linnauuenduslikku piirkonda ei olnud subjektiivsete eelistustega täielikult kooskõlas, vaid oli kompromisslahendus eeskätt pereliikmete ja elufaasist tulenevate vajaduste tõttu;
- **eelarvepõhine valik** – elanikud, kelle eluasemevalik linnauuenduslikku piirkonda ei olnud subjektiivsete eelistustega täielikult kooskõlas, sest valikut piiras eelkõige mittepiisav majanduslik kapital.

**Eelistuspõhise valiku** teinud intervjueritute puhul vastas eluase vaadeldavates piirkondades kõigil elamisruumi tasanditel subjektiivsetele valikukriteeriumitele, osutudes ainukeseks eelistatud valikuvariandiks muude alternatiivide hulgas. Valikuprotsessis väärtustati kõrgelt vahetu elamisruumi disaini ja planeeringut, mistõttu osutusid tõmbefaktoriteks kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalide kasutus, avarad ruumid ja loomuliku valguse küllasus. Sellise eelistuse kujunemine on osalt põhjustatud eelnevast negatiivsest eluasemekogemusest: intervjueritud, kes hindavad ruumikat ja valgusküllast eluaset olid tavaliselt elanud nõukogudeaegsetes korterites, mille tüüpplaneering ei vasta vajadustele (kitsas, hämar). Teisalt on mõju ka laiemal sotsiaalsel praktikal, sh ka trendi-, kvaliteedi- ja staatusteadlikkusel.

*„(...) Minu jaoks oluline oli, et on lõunapäike, avarad ruumid (...)“ (Jaanali)*

*„Hästi pime korter oli, seda ma mäletan, et kogu aeg oli pime minu meelest. Hästi siuksed pikad koridorid ja siis nendest tubadest- võib-olla olid ukсед ka kogu aeg kinni või kuidagi, et hästi pime*



*kogu aeg oli kuidagi (...)“ (Katre – kirjeldab varasemat eluasemekogemust nõukogudeaegses kortermajas)*

*„(...) need lahendused ja need on nagu tehtud ikkagi sellise nagu, noh, rikkama kliendi jaoks, et kõik need eraldi mingid vaibad, parkett on tammeparkett naturaalne, ei ole mingi laminaat, ukсед ei ole mingid tavalised, noh need valged kõige odavamad eksle, vaid ikkagi selle spooniga- noh ilusad, noh. (...)“ (Maario)*

Eelistuspõhise valikuga intervjueeritute puhul mõjutas oluliselt valiku tegemist seotus Mustamäe linnaosaga - eluaseme-, töö- ja koolikogemused Mustamäel või lähedases piirkonnas, muutes ühelt poolt ümbruskonna koduseks ja harjumuspäraseks ning teiselt poolt luues aluse sealsete sotsiaalsete sidemete tekkimisele. Olulist rolli etendas seega individuaalne sotsiaalne kapital - positiivse mulje jätnud varasemad kokkupuuted ja sotsiaalne suhtlusringkond, mis osutusid väärtuslikuks informatsiooniallikaks. Näiteks külastati seal elavaid lähedasi või tutvustas konkreetset korterelamut arendus- ja ehitustegevusega seotud sõber.

*„(...) Mustamäe ja see piirkond nagu sobis meile väga hästi, sest et nagu kõik see töö, lasteaiad ja asjad olid juba siin ümber. (...)“ (Epp)*

*„(...) tegelikult teadsin neid inimesi, kes olid sinna kolinud, siis ma olin ka käinud nendel külas. Vaatasin, et oo jumala äge korter ja- just kui see teine maja sai valmis, tuli müüki, siis põhimõtteliselt ma teadsin, et ma tahaksin seda korterit (...)“ (Rait)*

*„(...) kuna mul sõber sellel ajal ehitas seda maja (...) siis ehituse käigus sai seal nagu külastatud ja meeldis tubade planeering, korterite planeering ja nii ma sattusingi sinna. (...)“ (Ergo)*

Elupiirkonna laiendatud alal elavate intervjueeritute eluasemevalikut mõjutas ka vaikse ja roheline naabruskonna olemasolu, mille kujunemisel on rolli mänginud ühelt poolt elanike eelnev negatiivne eluasemekogemus mürarikastes piirkondades, teisalt lapsepõlvkodu kogemused. Intervjueeritute näol on tegemist spetsiifilise elustiiliga inimestega, kes vajades linnakeskkonnast sagedast puhkust viibivad võimalikult palju vabast ajast Tallinna-välises lapsepõlvkodus või maamajas. Seetõttu on valikuprotsessis lähtunud ka sellest, et linnast väljapääs oleks logistiliselt mugav ja kiire. Eluasemevalik linna on tihedalt seotud antud elufaasi eelistustega – töö- ja sotsiaalsed sidemed on tinginud eelistuse omada püsielukohta linnas.

*„Põhimõtteliselt nii, kui lööme kalendri lahti, siis mis on punased päevad, siis ma ei ole siin ja puhkus ja nii edasi, ja kui on tööpäev, igapäevast tööd teha, siis olen reeglina siin.“ (Erki)*

*„(...) Ja kuna ma olen läänlane, minu elukaaslane on ka läänlane, siis ma kunagi ei mõelnud selle peale, et ma tahaksin kuskile Viimsisse või kuhugi Põhja-Tallinna oma kodu võiksin hankida, sest et nii palju mugavam on minna siit välja lihtsalt linnast Pärnu maanteele.“ (Katre)*

Uute kortermajade juures hinnatakse spetsiifilisi kvaliteete nagu näiteks kerged ligipääsuvõimalused ratastooliga liikujatele. Seega loob mainitud kvaliteet selge eelise võrreldes teiste kinnisvaraturul pakutavate kortermajadega, kus seda ei võimaldata.

*„(...) ükskõik, milline elamispind linnas, on ta uus ehitus, on vanem ehitus, paraku seda ei võimaldata, et ratastooliga inimene saaks iseseisvalt korterisse ja välja. Väga raske leida.“ (Erki)*

**Vajaduspõhise valiku** teinud intervjueeritud juhendusid valikuprotsessis eelkõige pereliikmete vajadustest, mistõttu tegelikud subjektiivsed eelistused lõplikus valikus enamasti ei realiseerunud. Intervjueeritute eelistuses ilmnis kaks elustiilist mõjutatud suunda - sooviti elama asuda kesklinna hinnatud piirkonda, kus väärtustatakse huvi- ja tarbimisruumide lähedust ning elamufondile omast arhitektuuri. Teise suuna puhul eelistati linnavälist eramaja, mis seostub lapsepõlves kogetuga ning mille elamisruum võimaldab tegeleda hobidega (aiatöö, seenel käimine jm). Pereliikmete lisandumisest tulenev ruumivajaduse kasv tingis ka vajaduse vahetada elukohta. Otsuse tegemisel oli määravaks korteri suurus.

*„(...) meile see suurus oli tähtis, et me tahtsime, et oleks suur korter (...) Noh, et neljatoalisi kortereid kui selliseid nagu praktiliselt ikka sellel ajal oli väga vähe saada, et kui ehitatakse suur maja, siis see on ühe-kahetoalisi täis (...)“ (Siiri)*

Laste vajadusi silmas pidades väärtustati asukohaga seonduvaid aspekte – lasteaedade, koolide, teenuste ja vanavanemate lähedus või igapäevane optimaalne logistika töö, lasteaia ja elukoha vahel.

*„See tundus selles mõttes kõige loogilisem, et nagu kui seda logistikat vaadata, siis nagu enam-vähem, et poiss viia sinna (...) lasteaeda ja siis ise linna sõita. (...)“ (Madis)*

*„(...) ikkagi nagu põhiargument oligi seal, kus on meie vanaema ja vanaisa, et teades, et on umbes lapsehoiuteenusi ka, et siis ilmselt nagu see oli nagu määrav.“ (Siiri)*

**Eelarvepõhise valikuga** intervjueeritute valikuprotsessi mõjutas oluliselt majandusliku kapitali piiratus, mis ei võimaldanud ideaalse eluaseme eelistuse realiseerimist. Ideaalseteks elamisruumi eelistusteks on nii Tallinna mereäärne piirkond, valdavalt eramute ja väiksemate kortermajadega roheline äärelinn kui ka kesklinna hinnatud piirkond, mida on mõjutanud nii positiivsed lapsepõlvekogemused, elamute arhitektuuri vastavus maitsele kui elustiilist tulenev piirkonna väärtustamine (kesklinnas huviruumide lähedus). Majanduslik

kapital on üks olulistest eeldustest (lisaks soovikohastele pakkumistele eluasemeturul) edukaks tegutsemiseks eluasemeväljal, piiritledes võimaliku subjektiivse tegevusruumi ulatuse ning valikuvõimalused. Intervjuudest selgus, et korterit valides oldi hinna suhtes suhteliselt tundlikud. Osade intervjuueeritute eluaseme valikuprotsess toimus perioodil, mil madala nõudluse survele langetasid arendajad korterite hindu. Seetõttu osutus korterist linnauuenduslike eluasemepiirkondade uutes majades võimalikuks.

*„(...) Ja noh, põhimõtteliselt ma oleksin ideaalis ostanud oma maja või krundi, aga see on lihtsalt üle jõu hetkel.“ (Anni)*

*„(...) mingisugune eelarve oli meil ees ja (...) see oli väga hea pakkumine (...)“ (Jüri)*

Korteri maksumuse olulisust valikukriteeriumina saab peamiselt seostada sellega, et vaadeldavates eluasemepiirkondades intervjuueeritud olid enamasti oma eluasemekarjääri alguses, mil majanduslik kapital on tavaliselt suhteliselt piiratud. Selles elufaasis intervjuueeritute soov lahkuda üürikorterist ja soetada oma eluase oli seotud eelkõige perekonnaelu alustamisega. Korteri omamises nähti kindlustunde ja stabiilsuse tagamist. Üürieluasemest lahkumises nähakse ka pragmaatilist poolt leides, et eluasemelaenu igakuised tagasimaksud on üüriga suuruselt samaväärsed või väiksemad.

*„Kunagi, kui ma sinna (üürikorterisse – autori märkus) kolisin, siis ma endale nagu tõotasin ka, et sellest kolimisest on juba nii, noh niukene tüdimus peal, et sealt ma kolin küll edasi ainult oma korterisse ja siis neli aastat või neli-pool aastat, natuke rohkem kui neli aastat hiljem sai see asi ära tehtud.“ (Priit)*

Eelarvepõhise valikuga elanike intervjuudest joonistub välja tendents pidada praegust eluaset pigem üheks ajutiseks etapiks oma eluasemekarjääris. Tulevikuplaanide suhtes ollakse positiivse hoiakuga ja kindla perspektiiviga liikuda eluasemekarjääris edasi parandades elukvaliteeti oma eelistustekohase eluaseme soetamisega. Tegemist on ratsionaalse valikuga, mida ei saa alahinnata ka tulevikuperspektiivi silmas pidades – korteri soetamisel uues majas arvestati selle edasise realiseerimise võimalustega. Kinnisvara ostmisega tehtava investeeringu tasuvust pidasid oluliseks nii eluasemekarjääri alustavad kui ka pikema kogemusega elanikud. Vanu kortermaju nähakse kiirelt amortiseeruvatena ning ollakse arvamusel, et investeeringu tasuvus on uues majas parem.

*„(...) 10 aastat maksimaalselt, et siis nagu katsuks võib-olla nagu mingit maja moodi asja kuskil leida.“ (Anni)*

*„(...) esiteks korter on ikkagi investering ja et nagu see kinnisvara väärtus ei langeks, mis sa omad (...) see on niiõelda minu pensionifond (...). Vanas korteris langeb (...)“ (Laura)*

Uue kortermaja eelistamine kerkis selgelt esile kõigi eluasemevalikute tüüpide puhul. Mainitud eelistuse kujunemisel on rolli mänginud eelnev negatiivne eluasemekogemus vanemates kortermajades. Uues korterelamus nähakse võimalust kogetud ebameeldivusi vältida, mis seostuvad nii füüsiliste kui sotsiaalsete aspektidega (näiteks kehva planeeringuga, kahjuritega, ebapiisava heliisolatsiooniga ning ka probleemsete naabritega).

*„(...) Mustamäe ühetoalises lõpuks tulid mingisugused sitikad sinna onju, et see oli nagu suhteliselt rõve, sest sa võid seda tõrjet ise teha, aga need tulid ikka kuskilt mujalt, et kellegi teise korterist ja nii edasi. Põhimõtteliselt ei tahtnud enam nende vanade majadega nagu jännata, et seal on- pluss see helipidavus ja asjad ja nii edasi (...)“ (Madis)*

Uute majade eelistust mõjutavad ka teadmised vanade kortermajade tehniliste probleemide kohta ning (kohati) professionist tulenev ligipääs informatsioonile tüüpiliste nõukogudeaegsete majade seisukorra kohta. Lisaks väärtustatakse uute korterelamute kaasaegseid funktsionaalseid lahendusi, mis lihtsustavad näiteks majas liikumist.

*„Sest et kuna ma ise olen ehitusteaduskonna lõpetanud, siis ma olen väga hästi kursis, et mis seisus need vanad on ja mis on nende perspektiiv ja mis on nende plussid ja miinused, et siis selle põhjal ma kindlasti soovitan ikkagi uut. (...)“ (Maario)*

*„Ja siis maja mugavusaste oli ka selline, et igalt korruselt oli võimalik väga hästi liftiga üles saada kasvõi titevankriga ja nii edasi (...)“ (Jüri)*

Osalt kujundab uue kortermaja eelistamist vanale kortermajale ka soov vältida ressursi- ja ajamahukaid renoveerimistöid, mis tuleneb ehitusoskuste vähesusest või vajadusest korterisse võimalikult kiirelt sisse kolida.

*„(...) Et selles mõttes ma ka välistasin mingid sellised korterid kus peaks hakkama nagu ise mingit hullu remonti (...) Ma ise ei ole mingi ehitaja (...) ühesõnaga siis mingi hetk ma otsutasin ära, et ok, et, et ostame, uurime siis ikkagi nagu neid uusi maju (...)“ (Helen)*

*„Tollel hetkel küll, sest ei olnud ühtegi sellist projekti, mis- (...) nii et ma saaks kohe sisse kolida (...) ma ei oleks saanud nii teha, et ma nagu ehitan ise midagi, et elaks mõlemas. See oli ainus variant osta midagi sellist, kuhu saab kohe sisse kolida.“ (Rait)*

Intervjuudes kajastub negatiivne kuvand vanade kortermajade sotsiaalsest kooslusest. Seega väljendatakse lootust, et värskelt valminud kortermajas formeerub uus sotsiaalne kooslus inimestest, kes jagavad sarnaseid väärtusi ning kellega on end võimalik suhestada. Uutel kortermajadel on intervjueeritute nägemuses sümboliline dimensioon, mis teataval määral viitab ka staatusekesksele kõrgemale enesehinnangule, sh ka oma majanduslikule

suutlikkusele; seda ka juhtumil, kui praegune eluase on soetatud kompromisslahendusena piisavate vahendite puudumisel.

*„(...) uue majaga on ju see eelis ka, et (...) naabrid tulevad ka kõik uued vaata, et pole mingisugust sissetöödanud seal mingisuguseid vanainimesi, kes mingeid asju ajaks ja üldiselt nagu uude majja niikuinii vanainimesed ei osta (...)“ (Janar)*

*„(...) minna mingisse siuksesse keskkonda, kus on hunnik võõraid ümber ja nendest mingi osa on alkohoolikud või kibestunud pensionärid, kes seal- seinad kostavad läbi, ja, jah, sellised vana maja probleemid, et siis kuidagi nagu neid me oskasime karta ja sellepärast me lõpuks vanad majad üldse välistasime.(...)“ (Nele)*

Olemasoleva eluasemepiirkonna laiendatud alale uutesse kortermajadesse eluasemevaliku tegemist on mõjutanud kõigi valikutüüpide puhul sportlik elustiil – eluasemepiirkonna olulise eelisenä väärtustatakse terviseradade lähedust.

*„(...) siin oli väga palju selliseid kuidas öelda, ilusad kergliiklusrajad ja siis sportimisvõimalused ja nii edasi, et siis see oli nagu üks oluline argument.“ (Jüri)*

*„(...)Seal olid terviserajad, mis mulle endale väga meeldisid, saab nagu välja minna ja jooksma minna, et ei pea autosse istuma vahepeal.(...)“ (Madis)*

Eluasemevalikut linnauuendusprotsessis tihendatud suurelamute piirkonda mõjutasid kõikide valikutüüpide puhul naabruskonnas kergesti kättesaadavad teenused ja kaubandusvõrk, samuti ühistranspordivõimalused ning kiire ühendus eeskätt kesklinnaga. Siinsed intervjueeritud väärtustavad linlikku elustiili.

*„(...) ma leidsin, et on asukohalt väga hea, kesklinna tulevad kõik trollid-bussid mis iganes, et on sellise suure magistraali ääres ja-ja noh, minule asukoht mängis väga suurt rolli (...)“ (Ergo)*

Uuritavate linnauuenduslike eluasemepiirkondade elanike puhul on vaatamata eelarvepõhiste valikute esinemisele tegemist keskklassi esindajatega. Eluasemeostu rahastati peamiselt eluasemelaenuga, vähestel juhtudel saadi vajalik majanduslik kapital eelmise eluaseme müügist või aitasid korteri soetamist finantseerida vanemad. Intervjueeritute keskmisest paremat majanduslikku suutlikkust näitab nende positsioon tööväljal ning ka see, et eluasemelaenu taotlemine leidis aset perioodil, mil pankade tingimused laenu andmisel olid muutunud varasemaga võrreldes karmimaks. Laenusaamise võimalusi hinnati heaks, sest valitud pangad andsid positiivse vastuse ning taotlemisel probleeme ei esinenud.

*„Minu meelest meil ei olnud raskusi, kuigi siin ju, noh, peale selle ja enne seda juba räägiti, et kõigile ei anta ja nii (...) aga minu meelest meil nagu ei olnud probleeme (...)“ (Siiri)*

*„(...) põhimõtteliselt kõik pangad oli nagu justkui nõus andma, et selles mõttes ei olnud nagu mingit probleemi.“ (Janar)*

Kasutati ka riigi poolt pakutud Kredexi käendust. Üldiselt leidsid intervjueeritud, et pangalaenu võtmine ei mõjutanud nende elukvaliteeti ning muid väljaminekuid selle tõttu oluliselt piirama ei pidanud.

Kokkuvõttes iseloomustavad vaadeldud eluasemepiirkondades intervjueeritute valikuprotsessi pragmaatilisus ja hästi läbimõeldud otsused. Korterit peetakse oluliseks investeeringuks, mille väärtust nähakse kasvamas pigem uues kortermajas. Seal eeldatakse head ehituskvaliteeti ja loodetakse vältida vanemates eluasemetes kogetud negatiivseid tegureid. Linnauuendusprotsessis olemasoleva elupiirkonna laiendatud ala rahulikus rohelises ümbruskonnas nähakse tingimusi, mis sarnanevad eelnevas eluasemekogemuses kujunenud ettekujutusele kvaliteetsest elamisruumist. Elustiilist lähtuvalt väärtustatakse mitmekesiseid sportimisvõimalusi. Linliku elustiiliga intervjueeritud peavad valikuprotsessis tihendatud suurelamupiirkonna puhul oluliseks eeliseks kiiret ühendatust kesklinnaga ning hästiarenenud infrastruktuuri.

### **3.3.2. Hinnangud linnauuenduslikule elamisruumile**

Intervjueeritute elamiskogemuslikke hinnanguid linnauuendusprotsessis tihendatud suurelamupiirkonnas ja olemasoleva elupiirkonna laiendatud alal analüüsitakse elamisruumi kõigil tasandil: korteris, kortermajas ja naabruskonnas. Samuti käsitletakse antud peatükis intervjueeritute ruumikasutuskogemust linnaruumis laiemalt.

**Vahetul elamisruumi tasandil** hinnanguid analüüsid selgus, et uude korterisse elama asudes soodustab suhestumist korteri ruumikus ning valgusküllasus, mis oli ka eluasemevalikut tehes üheks tõmbefaktoriks kõigi valikutüüpide puhul. Hinnatakse ka avarat rõdu, kuid laiendatud ala eluasemepiirkonna kortermajade puhul nähakse puudusena rõdupiirete liigset avatust, mis ei vasta individuaalselt tunnetatud privaatsusevajadusele. Elanikud on mainitud probleemi iseseisvalt parandanud, mille tulemus pole esteetiliselt ühtlane.

*„(...) Ma olen enamuste asjadega rahul, et- ja ikkagi see, et on hästi palju valgust, see mulle meeldib, et meil on ikkagi suured aknad ja- ja avar, et see on tore.(...)“ (Katre)*

*„(...) Kui mina olen rõdu peal, siis noh, miski ei varja seda, mis ma seal teen või mis mul sinna pandud on, ja inimesed ise noh tahavad natuke privaatsust oma rõdu peal, inimesed ise varjavad. Kes*

*bambusmatiga, kes mingi mattklaasiga ja kokkuvõttes on, noh, maja välisilmele see üsna hävitav, et igauks erimoodusega seda varjab (...)*“ (Nele)

Uute korterelamute puhul väärtustatakse head heliisolatsiooni, seda eriti siis, kui varasemas eluasemekogemuses on sellega probleeme olnud.

*„(...) praktiliselt ei kuule, mis naabrid kuskil teevad, põhimõtteliselt ei kuulegi, kui just keegi ei kisa, ei karju eksju, või ma ei tea, trelliga ei puuri teiselpool, siis seda kuuleb loomulikult, aga noh mingit sellist nagu vanades majades eksju, et sa kuuled kõike, et kui naaber paneb vaikselt raadio mängima (...)*“ (Ergo)

Valikuprotsessis kujunes oluliseks eelistuseks elama asumine uude korterisse, millega loodeti vältida vanadele majadele iseloomulikku kehva ehituslikku seisukorda. Elamiskogemuse käigus on aga ilmnenud, et uute korterite ehituskvaliteet ei vasta sellele seatud kõrgetele ootustele ning esineb erinevaid probleeme. Laiendatud ala eluasemepiirkonnas on nn buumiperioodil ebausaldusväärse ehitusfirma poolt ehitatud majas põranda all tuntavad külmasillad, probleemid ventilatsioonisüsteemiga, ebakvaliteetne viimistlus ning akendel kehv soojuspidavus. Negatiivseid hinnanguid põhjustas mainitud ehitusfirma suutmatus võimaldada garantiitöid, mistõttu on elanikud jõudumööda ise pidanud ehitusvigu parandama. Probleeme akende soojuspidavusega ning ventilatsioonisüsteemiga on esinenud ka teistes laiendatud eluasemepiirkonna majades. Tihendatud suurelamupiirkonna kortermajades on ehitusvigadena ilmnenud krohvi koorumine ning torustiku lekkimine. Loetletud puudused ei ole oluliselt eluasemega rahulolu kahandanud ning ollakse arvamusel, et korteriosstu näol tehtud investeering on end õigustanud põhjendades seda eeskätt optimaalse tasakaaluga hinnataseme ja ehituskvaliteedi vahel.

*„(...) kuna ma ise olen selle nagu ehitusega hästi tihedalt seotud ja ehitame praegu ka mingeid uusi maju seal töökoha poolt, et siis hind ja kvaliteet on väga paigas.“* (Maario)

Maja paikavajumisega kaasnevaid probleeme (praod seintes), mida on esinenud mõlemas eluasemepiirkonnas, peetakse pigem loomulikuks ega tunnetata neid määravalt olulisena, mis on osalt seletatav sellega, et ehitaja on need garantiitööde korras likvideerinud. Laiendatud ala intervjueeritute hulgas on negatiivseid hinnanguid tekitanud ka projekteerimisvead, mis põhjustavad ebamugavusi elamiskogemuses ning mille tõttu on eluasemekulud oodatust suuremad.

*„(...) häiriv asi on see, et veetorud on planeeritud väljaspoole majapiiret ehk siis garaažilakke. (...) Külmal talvel on ikkagi, paraku kippusid ära jäätuma, mis on ka üsna loogiline (...)*“ (Erki)

„(...) küttekulud on näiteks selle maja kõige suurem miinus. Et see ühelt poolt tuleb see nagu kaasa arvutada, et see on nagu see maa-alune garaaž näiteks, aga tegelikult see toob meeletud küttekulud juurde talvisel ajal.(...) kogu see torustik, mis seda maja nagu elus hoiab, on garaaži nagu laes, et ta ei ole kuidagi soojustatud täiendavalt ehk et garaaž peab kogu aeg olema plusskraadides(...)“ (Rait)

Laiendatud ala eluasemepiirkonnas on elamiskogemuse käigus tekkinud korteri ruumikasutusega seonduvaid ebamugavusi, mida valikuprotsessis ei osatud ette näha. Probleemina tunnetatakse vajadustele mittevastavaid siseplaneerimislahendusi eeskätt seoses panipaigavõimaluste vähesusega. Valikuprotsessi käigus kõrgelt hinnatud suurte põrandast laeni akende puhul on kaasnevaks puuduseks osutunud mööblipaigutusvõimaluste piiratus.

„(...)Võib-olla, et võiks rohkem olla nurki või selliseid, et ta on lihtsalt ristkülikukujuline korter tegelikult kokkuvõttes. Et võiks rohkem olla selliseid nurki, kuhu saaks sisse ehitada näiteks mõne riiuli või mõne- noh, nurgataguse, et kuhu asju ära panna.(...)“ (Nele)

„(...) Aknalaudu pole, mida ma ei osanud alguses tahtagi, nüüd mõtled küll, et võiks nagu olla, kui seal maast laeni aknad on. Võib-olla jah, aknaid on liiga palju, et kui kuhugile on vaja kappi panna või midagi, et ei ole kuhugi väga seda liigendada.“ (Rait)

**Korterimaja** puhul suhestuvad intervjueeritud üldiselt selle arhitektuuriga, mis kannab endas eeskätt sümbolilist väärtust – need eristuvad selgelt Mustamäe eluasemefondist valdava osa moodustavatest ühesuguse stiiliga nõukogudeaegsetest paneelilamutest. Suurelamupiirkonna tihendatud ala intervjueeritud hindavad uute korterimajade kaasaegset arhitektuuri kõrgelt, majade stiil vastab nende maitsele. Laiendatud ala intervjueeritute hulgas on ka neid, kes tundsid valikuprotsessis sealsete korterimajade arhitektuuri omanäolisust mõneti eemaletõukavana, sest maja uudne ja kohati võõrastavana tunnetatud välisilme ei vastanud nende varasemas sotsiaalses kogemuses kujunenud maitsele. Elamiskogemuse käigus on sellega kohanatud, mida selgitab osalt harjumine ja samas ka soov vanemate korterimajade valdavast montoonsusest eristuda.

„Minu meelest on mingi modernse nagu disani selle stiiliga, et mulle lihtsalt meeldib see stiil. Ma ei tea, mis see stiil on, mingi modernism või klassitsism või mis iganes ta on, et mulle just meeldib see konkreetne stiil (...)Ühesõnaga see konkreetne disainistiil mulle meeldib.“ (Silver)

„ (...) Kui me seda kaugelt vaatasime, ma mõtlesin, et ma nii koledasse majja ei lähe kunagi elama, aga tegelikult selles osas on hea, et ta on selline värviline, ei ole tüüpiline paneeliehitis. Et kuna meil on klaasilinder, siis see nagu kujunduslikult annab palju juurde (...)“ (Jaanali)

Uues korterimajas formeerunud sotsiaalse kooslusega, mis erineb ebaseadusest elanikkonnast, kellega seostuvad varasemad negatiivsed eluasemekogemused vanades korterimajades, suhestuvad intervjueeritud üldiselt meelsasti. Laiendatud ala eluaseme-



piirkonna intervjueritute hinnangul on elanike puhul tegemist sotsiaalselt suhteliselt homogeense grupiga – valdavalt noored ja keskklassi kuuluvad inimesed. Suur-alamupiirkonna tihendatud ala intervjueritute hinnangul on sealne elanikkond pigem erinevates elufaasides. Naabritega positiivset suhestumist, mis mõnel juhul on viinud ka perekondlikule läbikäimisele, on soodustanud näiteks sarnane elufaas eeskätt lastega perede puhul.

*„(...) Vahepeal oli mingi hästi siuke seltskond, kellega me olime nagu mingid emad koos liivakastis, et siis nagu ikkagi tekkis nagu kuidagi see tihedam side või midagi, et samaealised lapsed ja mingid siuksed, et noh.“ (Epp)*

Mõlemas eluasemepiirkonnas on intervjuerituid, kes väärtustavad suure kortermajaga kaasnevat anonüümsust, mistõttu tihedat omavahelist suhtlemist teiste majaelanikega enamasti ei ole. Anonüümsusevajadust selgitab huvipuudus ja linlik elustiil, mis ei ole orienteeritud kogukondlikkusele.

*„(...) Et võibolla sellepärast mulle meeldivadki need suured linnad, et mulle natuke siuke anonüümsus nagu sobib! Et mulle päris see ei meeldiks, et kõik teavad nagu minu majas, et kus ma liigun ja kellega ma tulen ja. (...)“ (Helen)*

**Naabruskonna tasandil** tuleb intervjueritute elamisruumi hinnangute puhul arvestada eluasemepiirkondade spetsiifilist ruumistruktuurilist konteksti – tihendatud ala on rajatud suurelamupiirkonda, kus on varasemalt väljakujunenud infrastruktuurid ja toimiv elukeskkond, kuid laiendatud ala puhul on tegemist varem elamumaana mitte kasutatud arenemisjärgus uusasustusega (endisel tühermaal). Tabelis 3 on toodud vaadeldavate eluasemepiirkondade naabruskonna tasandil intervjueritute hinnangutes täheldatud olemasolevad või puuduvad kvaliteedid (tähistatud „+“/„-“).

Üldiselt nähakse uute eluasemepiirkondade arendamist positiivsena, hinnatakse sellega kaasnevat tavaliselt unarusse jäetud piirkondade korrastamist, esteetika paranemist ning ka turvalisuse kasvu.

*„(...) seal tegelt oli kunagi mingi prügimägi, et need Mustamäe inimesed vedasid sellesse piirkonda nagu prügi, et (...) väga äralagastatud oli. Et nüüd tänu nendele arendustele hakkab see piirkond seal niiõelda korda saama, tehakse rohkem kergliiklusteid, selline kuritegevus seal peaks vähenema.(...)“ (Maario)*

Tabel 3. Naabruskonna tasandi kvaliteetidid

Naabruskonna tasand	Naabruskonna dimensioon	Karsti	Mäepealse	Sipelga
Majaümbruse tasand	Majade paiknemise piisav tihedus	-	-	-
	Parkimiskohtade piisavus	-	-	-
	Turvalisus (piire)	-	+	-
	Mänguväljak(ute) olemasolu	+	+	+
	Korrashoid	+	+	-
	Majadevaheline kõrghaljastus	-	-	+
Laiema naabruskonna tasand	Parkmetsa lähedus	+	+	-
	Terviserajad	+	+	-
	Kaupluste,teenuste, haridusasutuste lähedus	-	-	+
	Kvaliteetsed söögikohad	-	-	-
	Hea ühistranspordiühendus teiste linnaosadega	-	-	+
	Turvaline liikluskeem	-	+	+
	Kergliiklusteede/kõnniteede ühendatus teiste linnaosadega	-	-	+

Tihendatud suurelamupiirkonnas tajutakse ühe suurima probleemina naabruskonna liigtihendamist elamutega viisil, mis ei arvesta elanike individuaalselt tunnetatava privaatsusvajadusega. Majade liiga lähestikku paiknemist ning sellega kaasneva ebamugavusi (privaatsust häiriv vaade aknast naabermajale) taunitakse osalt ka laiendatud ala eluasemepiirkonnas. Liigse tihendatusega kaasnevaks probleemiks on osutunud parkimiskohtade vähesus.

*„(...) kui neid maju siia ehitada, peab ikkagi kuidagi nagu tegema seda nagu selles mõttes kuidagi delikaatselt või kuidagi nagu sellise, noh, tõesti mõtlema selle peale, et nad ikka sul, päris sul ikkagi naaber, nagu päris aknasse ei vaataks. Et mitte nagu nii, noh, tuugalt täis toppida neid maju. Et ma natuke nagu arvan, et see maja, mis siia kõrvale nüüd tuleb, et see on nagu natuke too much.“ (Helen)*

*„(...)Nad [naabermajad] võiks natuke kaugemal olla kui nad on (...) mina näen nagu põhimõtteliselt seal nende aknast sisse. Või noh, selles mõttes, et see nii hull muidugi ei ole, aga noh ikkagi ainult autoparkla on vahel.“ (Janar)*

Piirdega ümbritsetud elumaju laiendatud eluasemepiirkonnas ehk hoovi eraldamist sõiduteest väärtustavad eeskätt lastega intervjueeritud, kelle turvalisusetunnet selline ruumilahendus tõstab. Tihendatud suurelamupiirkonnas intervjueeritud tunnetavad samuti vajadust piirde rajamiseks, mis võimaldaks haljasalade korrashoidu paremini säilitada, kuid see on vastuolus Mustamäe üldplaneeringus avatud hoonetevahelise ruumiga korruselamu- maale sätestatud tingimustega (vaata pt 3.1.3.).

*„(...) see [piire] ongi väga suur pluss. Eriti nüüd, kui mul on laps, et nüüd ma saan sellest aru. Et majade ümber on eraldi aed ja siis on veel lastemänguväljaku ümber on aed, et igal juhul on väga hea, et me oleme natukene ikkagi tänavast eraldatud (...)“ (Nele)*

*„(...) sinna võiks teha ühe piirde, mis siis takistaks kõiksugu võõraid inimesi ühest meie muruplatsist üle jalutamast (...) see osaline piiramine lihtsalt reguleeriks (...) jalakäijate nagu liikumistrajekteore lihtsalt (...)“ (Silver)*

Negatiivselt hinnatakse majade lähiümbruses paiknevate mänguväljakute ühetaolist lahendust, mis ei paku piisavalt kasutusvõimalusi erinevas vanusegrupis lastele. Lastega intervjueeritud tunnevad eluasemepiirkondades puudust mitmekesistest suurematest mänguväljakutest, kus leiaks tegevust igas vanuses lapsed.

*„(...) iga maja juurde on ehitatud suhteliselt sarnane mänguväljak või kahe maja peale on üks (...) tegelikult oleks oluliselt mõistlikum teha sinna tiba kaugemale mingi üks oluliselt suurem, mis on siis nagu läbilõige nendest erinevatest atraktsioonidest ja noh, nagu varieerub rohkem, et igale vanusele on nagu midagi (...)“ (Madis)*

Kui laiendatud ala intervjueeritud hindavad majaümbruse korrashoidu üldiselt väga heaks, siis suurelamupiirkonna tihendatud elamisruumis esineb sellega probleeme. Osa majadevahelisest alast on linna hooldada ning intervjueeritute hinnangul ei tagata seal korrashoidu piisaval määral, mis halvendab piirkonna esteetilist üldmuljet.

*„(...) puudealune siin on kõik linna maa, mänguväljak (...) siin maja otsas on linna oma (...) seda peaks siis hooldama linn, kellel on (...) mingisugused lepingud sõlmitud kellegagi, kes siis peaks käima, aga siis ta ei käi nii hoolsalt nagu võib-olla meie ise (...)“ (Ergo)*

Samas hinnatakse kõrgelt Mustamäele omast majadevahelist kõrghaljastust, kusjuures väljendatakse soovi näha korrastatud rohealaid piirkonna laiemal ruumilisel skaalal.

*„(...) seda rohelist annaks ma arvan igale poole seda annaks ja peaks juurde panema ja see ei ole mitte lihtsalt roheline muru, vaid just nimelt mingid puud ja põõsad. Ja siis teine asi, mis peaks tegema, et noh näiteks hooldama ka, et ei oleks niimodi, et paned selle mingi puu kasvama ja siis see kasvab seal järgmised 30 aastat lihtsalt suvaliselt, et noh, keegi peaks seda pügama ja tegutsema (...)“ (Silver)*

Mõlema eluasemepiirkonna puhul soovivad aktiivsemad elanikud ka ise lähiümbruskonna korrashoiu tagamisel kaasa lüüa, et parandada nii elamisruumi esteetikat kui turvalisusetunnet. Huvi panustada korrashoiu parandamisse selgitab eelkõige intervjueeritute elufaasiga seonduv soov tagada lastele, kes majaümbruses ja mänguplatsidel palju aega veedavad, puhas ja turvaline elukeskkond. Osalt võib huvi ja kohusetunne majaümbruse korrashoiu vastu tuleneda ka lapsepõlvkogemusest eramajas, kus maja ja selle ümbruse heakorra eest vastutatakse autonoomselt.

„(...) iga aasta nagu teeme talguid, korrastame (...) metsa alt kõvasti prügi ära vedanud, mingisugune äkki kolm-neli autotäit oleme suurt konteinerit ära tühjendanud seal, et just muuta seda ma arvan turvalisemaks, ohutumaks, ilusamaks.“ (Maario)

„(...) väiksed talgud, et siis teeme ka- riisume selle linna platsi ära, et noh, suuremat jama peale talve sealt ära koristada. (...)“ (Ergo)

Vaadeldavates piirkondades on uute kortermajade valmimise järgselt esinenud probleeme vargustega, kuid elanike üldist turvatunnet see mõjutanud ei ole. Eluasemepiirkonda nähakse pigem turvalise paigana eelkõige sealse sotsiaalse koosluse tõttu, kellega end suhestatakse ning kelle kaasabil toimub naabrivalve.

„(...) ma ei ütleks, et ei ole turvaline, on turvaline. (...) majaümbrus on valgustatud ja- et selles suhtes nagu- noh, vahet ei ole, elad sa kuskil kus iganes, mõnes teises rajoonis seal kõrval, täpselt samamoodi, ega siis autodesse sissemurdmised ja panipaikadesse, see on igal pool.“ (Ergo)

„(...) mulle nagu meeldib, et minu arust ta on selline nagu turvaline kant, et siin ongi nagu, et noh, ma tean kellega ma siin enam-vähem ühes trepikojas elan ja mul on siin väike mänguväljak, et ma ei tea. Kuidagi jätab nagu sellise noorte perede sellise nagu turvalise kandi mulje.(...)“ (Anni)

„(...) mulle tundub, et see on väga turvaline keskkond ja selline mõnus hubane, ja kuna majad asuvad niivõrd vastakuti, siis kogu aeg on ikkagi näha ka, mis hoovis toimub või hoovi kõrval. Et pigem ongi see, et ollakse hästi valvsad oma ümbruskonna suhtes ja teavitatakse ka sellistest asjadest, mis tegelikult ei olegi nagu väga suur turvarisk, aga noh ennetavalt. (...)“ (Nele)

Laiendatud ala eluasemepiirkonnas on valiku tegemisel oluliseks peetud roheline keskkond jätkuvalt hinnatud kvaliteet. Väärtustatakse looduslähedase ümbruskonna vaikust ning selle mitmekesiseid kasutusvõimalusi. Terviseradade lähedust hindavad kõrgelt nii sportliku elustiiliga kui väikeste lastega intervjueeritud, kes kasutavad radasid aktiivselt vastavalt sportlike harrastuste või lapsevankriga jalutamise eesmärgil. Seonduvalt asjaoluga, et eluasemepiirkonna kõrval asub maastikukaitseala, väljendatakse lootust, et tulevikus ei lisandu lähikonda olulisel määral uusi kortermaju, mis varjaksid metsavaadet, piiraks looduses viibimise võimalusi ja muudaks piirkonna elanikkonna tiheduse intervjueeritute jaoks liiga kõrgeks.

„(...) panen korteris spordiriided selga ja astun spordirajale, et selles suhtes on see nagu, see meeldib.“ (Priit)

„(...) väike männimets või selline, et mis on ka siis ju, noh, privaatne selles suhtes, et sinna ei kerki korrusmaju ega midagi muud, midagi muud sellist, mis võiks tekitada sagimist juurde (...)“ (Nele)

Tihendatud suurelamupiirkonna tõmbefaktoriks osutunud head infrastruktuuri- võimalused on intervjueeritute elamiskogemuses kõrgelt väärtustatud. Piirkonna hästi-

arenenud transpordivõimalused ning erinevate asutuste, teenuste ja kaupluste lähedus võimaldab ühelt poolt rahuldada tarbimise ja vaba aja veetmise vajadusi ning teisalt hoida kokku transpordile kuluvat aega.

*„(...) meil on kõige parem ongi just see, et lapsed lähevad jala kooli, lapsed tulevad jala koju. See on see, mis on asja võlu nagu, et mul ei oleks nagu vaja nagu kogu aeg neid sõidutada, sest ma ju kuulen siin, kuidas kõik käib (...)“ (Siiri)*

Nii laiendatud ala eluasemepiirkonnas kui tihendatud suurelamupiirkonnas (vaatamata heale ühendatusele muude linnaosadega) tuntakse puudust kvaliteetsete söögikohtade lähedusest.

*„(...) kui tahaks midagi, noh, midagi teha nagu meelelahutuslikku, siis ikkagi sa peaks minema pigem linna või noh, kuhugi sõitma ikkagi realselt, et seal kandis nagu väga mitte- või tahaks välja süüa minna (...)“ (Rait)*

*„(...) Ütleme, millest ma nagu siin puudust tunnen on ka see, et (...) ma mõnikord võibolla tahaks minna mingisse kohvikusse või mingisse söögikohta siin läheduses. (...) Et siin ei ole nagu siukest lähedat, erilist kohta tegelikult, et sa pead ikka kesklinna minema (...)“ (Helen)*

Laiendatud ala eluasemepiirkonnas vähendab oluliselt intervjueritute elukvaliteeti kaupluste ja teenuste, sh isegi esmatarbekaupluse, puudumine. Piirkonna suhteliselt vähearenenud ühistranspordivõimalustega seoses on ühendus kesklinnaga aeglane ning ülejäänud linnaosadega veel rohkem raskendatud; sellest tulenevalt tajutakse kaupluste ja teenuste puudumist piirkonnas olulise probleemina. Samuti peetakse piirkonna üheks suurimaks probleemiks ühistranspordiühendust. Ühistranspordi olukorra kohta tõi üks intervjueritu värvika näite:

*„(...) tahan minna Nõmme keskusesse, siis Nõmme keskusesse on variant minna nii, et ma sõidan südalinna ja südalinnast sõidan Nõmme keskusesse. (...)“ (Madis)*

Elamiskogemuses tajutud infrastruktuuri kvaliteet ei vasta valikuprotsessis seatud intervjueritute ootustele, mis tuginesid suuresti müüjapoolsetele lubadustele tagada toimiv bussühendus eluasemepiirkonna arendamise algetapis. Tänapäeval piirkonda kesklinnaga ühendav bussiliin rajati viis aastat pärast esimeste kortermajade valmimist eelkõige elanike enda initsiatiivi tulemusel.

*„Bussipeatus on ainult nüüd hea, mis tuli lõpuks. Kuigi seda lubati kohe alguses.“ (Laura)*

*„(...) Ühistranspordiga ühendus on tegelikult kehva, kuigi me linnale ettepaneku tegime selle 24A osas, et tänu sellele see seal üldse ongi, et me seda küsisime. (...)“ (Jaanali)*

Karsti piirkonna puhul on oluliseks infrastruktuuriprobleemiks ostunud ristmik, kus eluasemepiirkonna arendamisega kaasnenud suurenenud liikluskoormuse tõttu esinevad sagedased liiklusohhtlikud olukorrad. Intervjueeritud on linnavalitsusele mainitud probleemi osas esitanud omapoolseid ettepanekuid, kuid tänaseni pole olukord veel lahenenud.

*„(...) see liiklussõlm on väljaehitamata (...) me oleme mingi selline a la nagu mingi parkla teiste jaoks, siis ei taheta tunnistada, et meil on nagu eesõigus sealt välja sõitmiseks ja hommikuti on päris tihti ummikud ja õhtuti ka seal tipptunni ajal, et ummistab selle meie maja territooriumilt välja sõitmise sinna tee peale ära. Et oleme taotlenud ka, et tahaks saada sinna mingi ringteed või mingit ringliiklust, et me saaks ka nagu normaalselt sõita sinna peale.“ (Maario)*

Laiendatud ala eluasemepiirkonnas raskendavad liikumist teistesse linnaosadesse ka piirkonna kergliikusteed, mis ei ole ühendatud ülejäänud linna teedega. Praeguse seisuga on mõnes kohas kõnniteed veel täiesti välja ehitamata, mistõttu on seal jalakäijate ning jalgratturite liikumine kohati ohtlik.

*„(...) sõidad seal TTÜ poole, seal on samamoodi jälle, et seal on mõnus jalgrattatee, mida mööda sõita ekssole, aga järsku kaovad nagu plaksti ekssole kõik jalgrattateed ära ja siis oled nagu, noh, kuskil ma ei tea, keset autoliiklust onju.“ (Madis)*

Laiema linnaruumi raskendatud kasutus halvendab oluliselt elukvaliteeti, mistõttu tunnevad sealsed intervjueeritud end ülejäänud linnaruumist eraldatuna. Liikumaks mugavalt ja optimaalse ajakuluga igapäevastesse rutiinsetesse ja/või tarbimisruumidesse kasutatakse eeskätt autot. Intervjueeritud leiavad, et parandades piirkonna infrastruktuurivõimalusi liiguksid elanikud senisest rohkem jala ja ühistranspordiga. Tuuakse positiivseid näiteid välismaa linnaplaneerimispraktikatest, kus uute eluasemepiirkondade puhul ehitatakse kogu infrastruktuurivõrgustik välja juba arenduse algetappides.

*„(...) see ühistransport ei ole nagu kohe normaalselt töödanud seal, ei tööta siamaani onju, piisavalt tihedalt. Ja mis tagabki selle, et inimestel on vaja autosid, et oma asjadega hakkama saada (...)“ (Madis)*

*„(...) nagu müüja see jutt ütleme, mis mulle lubas, et siia tuleb kohe bussipeatus ja- noh infrastruktuurid siiski puudusid täielikult ekssole, et kui sul ei ole autot, mida mul ei ole mõistlik nagu omada, siis sa oled nagu äralõigatud, et läbi muda sinna ma läksin bussi peale kuskile- või sinna trollipeatusesse, kus ei ole jalgteid ega mitte midagi (...) võiks nagu olla mingi üldine planeering, mida tehakse- nagu Inglismaal ma olen vaadanud, tehakse- arhitekt teeb terve linnaosa planeeringu ekssole, kõik selle kenasti, kõik jalgrajad (...)“ (Laura)*

Hinnangute analüüsist nähtub, et naabruskonna avaliku ruumi kvaliteet on kõigile intervjueeritutele väga oluline, sest tegemist on elamisruumi lahutamatu osaga. **Avaliku**

**linnaruumi** kasutustavad ja hoiakud on aga väga erinevad, viidates eeskätt intervjueeritute erinevatele elustiilidele.

Analüüsist järeldub, et aktiivselt tarbivad linna avalikku ruumi pigem linliku eluviisiga intervjueeritud, kes sagedasti veedavad oma vaba aega eluasemepiirkonnast väljaspool. Tegemist on aktiivsete kultuuritarbijatega, kes külastavad erinevaid avalikke üritusi, kino, teatrit, muuseume, ka kvaliteetseid söögikohti. Väärtustatakse ja kasutatakse linna avaliku ruumi mitmekesiseid võimalusi.

Avaliku linnaruumi kasutamisest ei huvitu pigem mitte-linliku eluviisiga intervjueeritud, kes eelistavad võimalikult palju oma vabast ajast veeta linnast väljas asuvas maakodus või vanematekodus, mida võib selgitada seoses positiivsete lapsepõlvkogemustega linnavälises piirkonnas.

*„[lapsepõlvkodus meeldis] aed, et tomatid-kurgid, hunnik värskaid saadusi. Kassid õues, et sellised asjad (...) hommikul paistis päike trepi peale, et seal oli mõnus hommikul ärgata, siis sirutada /.../ et seal [vanematekodus] ma käin väga sageli.“ (Nele)*

Ka kodukeskse elustiiliga intervjueeritud ei tunne vajadust avaliku ruumi aktiivse kasutamise järele. Kodukeskse elustiiliga intervjueeritud on tubaste hobidega (käsitöö, lugemine jm) ja orienteeritud perekessele eluviisile, vabadel päevadel sõidetakse samuti pigem linnast välja.

Harva kasutavad linna avalikku ruumi ka intervjueeritud, kelle eluviis on koondunud oma eluasemepiirkonda. Linna avalikus ruumi pakutavaid kultuuriteenuseid tarbitakse pigem üksikutel juhtudel (kino, teater, kvaliteetsed söögikohad). Linnaruumi piiratud ulatuses kasutamist selgitab osalt elufaas, kus keskendutakse väikeste laste kasvatamisele, mistõttu veedetakse igapäevaselt aega naabruskonnas lastega jalutades. Teisalt on siin tegemist ka kalduvusega sportlikule elustiilile ning tingimuste olemasolul elupiirkonnas neid ka kasutatakse.

Intervjuudest selgus, et isegi eluviiside puhul, kus puudub vajadus ja huvi kasutada linna avalikku ruumi laiemalt, hoolitakse siiski linna arengust ja esinduslikkusest, mis viitab asjaolule, et ka mitte-linliku eluviisiga intervjueeritute koha-identiteedis on tähtsal kohal linna kui terviku väärtus. Viimane ilmneb eriti kujukalt intervjueeritute osutustes paikadele, kuhu nad viivad või viiksid oma välismaalt pärit külalisi.

*„(...) ma mõtlen just külalisi kusagilt kaugemalt (...) siis mida me ikka oleme aeg-ajalt teinud, on näiteks Pirita, võib-olla edasi natuke Viimsi poole, et selline paik, kus on vahel saanud selline väike ringkäik teha, et anda inimesele ülevaadet, kaugemalt, kuidas Eesti inimene elab (...)“ (Erki)*

Kokkuvõtvalt järeldub hinnangute analüüsist, et algselt erinevaid valikutüüpe esindavad intervjueeritud on oma kogemuspõhistes hinnangutes uuele elukohale säilitanud suhteliselt positiivse hoiaku. Nii näiteks hindavad eelistuspõhise valikuga intervjueeritud jätkuvalt kõrgelt valikuprotsessis tõmbefaktoriks osutunud vahetu elamisruumi avarat planeeringut, mis erineb varasemate eluasemete negatiivsena kogetud kitsastest ja hämaratest korteritest. Laiendatud ala eluasemepiirkonnas lisandub positiivsele korterikogemusele ka roheline ümbruskonna kasutusvõimaluste väärtustamine. Vaatamata sellele, et praegune eluase ei vasta vajaduspõhise valikuga intervjueeritute tegelikele eelistustele, ollakse oma käesoleva perekeskse elufaasi vajadusi arvestades tehtud otsusega rahul. Vajaduspõhise valikuga intervjueeritute rahulolu eluasemevalikuga soodustavad ka naabruskonna hinnatud kvaliteedid (laiendatud ala eluasemepiirkonna rekreatiivsed tegevusvõimalused ja tihendatud eluasemepiirkonna mitmekesine infrastruktuur). Eelarvepõhise valikutüübiga eluasemekarjääri alguses olevad intervjueeritud tunnevad rõõmu eluaseme investearingut tasuvusest uues kortermajas ning võimalusest vahetut elamisruumi oma äranägemise järgi sisustada.

### **3.3.3. Perspektiivsed eluasemestrategiad**

Analüüsides intervjueeritute hinnanguid varasematele eluasemekogemustele, praegusele elukvaliteedile linnauuenduslikus elamisruumis ning eluasemekarjääriga seonduvatele tulevikuväljavaadetele eristub kolm perspektiivset eluasemestrategia tüüpi:

- **paigastunud perspektiiv** – intervjueeritud, kes näevad praegust eluaset kui pikemaajalist etappi oma eluasemekarjääris;
- **ajutine perspektiiv** – intervjueeritud, kes näevad praegust eluaset kui ajutist etappi oma eluasemekarjääris, kusjuures elukohta plaanitakse vahetada suure tõenäosusega siis, kui koguneb piisav kogus majanduslikku kapitali realiseerimaks ideaalseid eluaseme-eelistusi, kui eluase ei vasta enam kasvavale ruumivajadusele või kui soovitakse korterit lastele loovutada;
- **konkreetne perspektiiv** – intervjueeritud, kes näevad praegust elukohta kui ajutist etappi oma eluasemekarjääris ning omavad konkreetset plaani eluaseme vahetamiseks lähitulevikus.



**Paigastunud perspektiiviga** intervjueeritute eelistused ja eluaseme valik on tihedalt seotud elufaasiga, millest tulenevalt arvestatakse eeskätt laste vajadustega – soovitakse tagada stabiilne eluase ning vältida kooli vahetamist. Vaatamata sellele, et linnauuenduslikus elupiirkonnas nähakse end pikas perspektiivis elamas, ei vasta praegune elukoht kõigi intervjueeritute ettekujutusele 'unistuste' eluasemest ning väljendatakse lootust vanemas eas tegelikke eluaseme eelistusi realiseerida. Ühe ideaalse eluasemetüübina nähakse eramaja, mille eelistuse kujunemisel on rolli mänginud positiivsed lapsepõlvkogemused. Eramaja puhul väärtustatakse suuremat privaatsust ning võimalust sisustada vaba aega aiatööga, mille puudumist linnakeskkonnas leevendab vanematekodu regulaarne külastamine. Linnakeskkonna elamiskogemuses hinnatakse eelkõige rutiinsete koduväliste ruumide (töö, kool) lähedust, mis muudab igapäevaelu mugavamaks ja vähendab transpordile kulunud aega.

*„(...) mind kompenseerib just see, et mul on see maakoht, kus ma käin ennast siis nagu laadimas. Ma saan aidata ema aiatöödel ja mul on seal- noh, maainimene nagu ma olen, ta on küll alevis see maja, et ta ei ole nagu päris maal, aga seal saab teha selliseid teisi asju ja selles mõttes nagu selge, et linnas elatakse ühte moodi ja eramajades teistmoodi.“ (Siiri)*

*„(...) kui sa tahad maal elada, siis sa lähed elad maal eksju, sa ei näe naabrit, aga siis sul on see transpordiaeg ja kulud on nagu uuesti, noh, mis probleemiks hakkavad tulema. Mis siin on nagu tohutult hea see, et sa oled ikkagi kõigele nagu lähedal.“ (Epp)*

Tihendatud suurelamupiirkonnas on ka intervjueerituid, kes tunnevad end urbanistlikus keskkonnas hästi ning väärtustavad sealseid mugavusi olles sellega kokku puutunud juba lapsepõlves, mistõttu võib öelda, et nende elukohavalik on küllaltki kooskõlas praeguse eluetapi nägemusega ideaalsest elamisruumist. Jätkuva rahuloluga praeguses elupiirkonnas on kaasnenud kavatsus paigastuda.

*„(...) ma olen ise Mustamäelt pärit ka, nii et see on (...) nagu minu kodukoht /.../ ma hindan seda Mustamäe elukeskkonda (...) see on nagu hea, et mingid poed on seal lähikonnas ja et see troll seal sõidab (...) mulle meeldib siuke elukeskkond, ma ei tahaks elada ei kesklinnas ega ka mitte kusagil põllu peal (...) kortermajade elukeskkond mulle lihtsalt isiklikult meeldib (...) ja seda ma seal siis hindangi.“ (Silver)*

**Ajutise perspektiiviga** intervjueeritud arvestasid linnauuenduslikku piirkonda eluasemevalikut tehes, et tegemist on ajutise etapiga eluasemekarjääris ning elamiskogemuse käigus pikaajalisemat paigastumise soovi ei ole tekkinud. Praegusest elukohast soovitakse lahkuda niipea, kui on kogutud piisavalt majanduslikku kapitali, mis võimaldaks eluasemekarjääris edasi liikuda või kui pere suurenedes tekib ruumipuudus või kui soovitakse korterit lastele pärandada. Intervjueeritute eluaseme-ideaalide põhjal joonistub välja kolm

suunda. Esimesel juhul väärtustatakse eramaja koos privaatse aiaga, mida on kujundanud positiivsed lapsepõlvkogemused, kusjuures soovitakse ka enda lastele pakkuda sarnast keskkonda.

*„(...) [lapsepõlvkodus meeldis] see, et meil oli oma aiamaa (...) ema kasvatas seal kõike ja noh, et oli liivakast ja, et ümbruskonna lapsed said seal liivakastis kokku ja siis me nagu mängisime. /.../ Aga põhimõtteliselt ikkagi mõtleme eramu poole ikkagi, et oleks oma õu ja kus siis lapsed saaks joosta ja ise värskes õhus olla.“ (Anni)*

Samas on neid intervjuerituid, kes soovivad edaspidigi korteris elada leides, et eramajaga kaasneb liialt palju aeganõudvaid kohustusi.

*„Ma arvan, et maja on jätkuvalt luksus, ridaelamu pigem ei, sest see on korter, millel on maja probleemid ja praeguse seisuga ma ütleks isegi korter. Et pigem suurem korter lihtsalt. Et ei tahaks nii ka olla, et oled lihtsalt maja ori ja, et just see, et tahaks, jah, ongi reisida, teha midagi muud ja, et nädalavahetused kuluks selle alla, et peaks niitma ja tegema neid asju.“ (Rait)*

Kolmas eluaseme-ideaal on püsiv elukoht linnakorteris ning samaaegselt omada ka maakodu, mis pakub suuremat privaatsust ja kus saab käia linnakeskkonnast regulaarselt puhkamas. Sellist eelistust on osalt kujundanud lapsepõlves kogetud harjumus, mille kohaselt kodutunnet pakkuvaid eluasemeid oli mitu (vanematekodu, vanavanematekodu).

*„(...) Ma arvan, et tõenäoliselt, et see võib olla ka nii, et neid [unistuste eluasemeid] peab olema mitu. Mis on ka minu elus tegelikult väga, niiöelda olnud lapsepõlvest peale. Neid kohti ongi alati olnud mitu. Et ei ole küll väga mugav ja võib-olla see ei ole üldse hea selline soov, aga noh, aastaringselt nagu päris maal elada ma ka ei tahaks. (...)“ (Katre)*

Laiendatud ala eluasemepiirkonna ajutise perspektiiviga intervjueritute nägemuses on üheks ideaalseks elamisruumiks Tallinna valdavalt eramute ja väiksemate kortermajadega roheline äärelinna piirkond. Väärtustatakse sealset vaikset looduslähedast keskkonda, mis mõjub kontrastina võrreldes linnapiirkondadega, kus on tihe elanikkond ja liikluskoormusega kaasnev müra. Sellise elamisruumi eelistust on mõjutanud positiivne eluasemekogemus kõne all olevas piirkonnas ning ka maitsele vastav ajalooline arhitektuur, mis eristub suurelamupiirkondadest.

*„(...) pigem on oluline see, et see ei asuks mingi suure magistrali ääres, kus see igapäevamüra on hästi suur. Sest kui ma reisil käin ja vahest hotell on suure tänava ääres, siis ei ole võimalik magada sellepärast, et see müra on kogu aeg. (...)“ (Jaanali)*

*„Tallinna puhul ilmselt ongi midagi sellist X [roheline äärelinna piirkond] nägu, et kus on pigem siuksed juba nagu vanemaid maju, mitte nagu uusi, et ongi pigem siuke nagu rohelisem vastupidiselt sellele, et seal on hästi palju siukseid suuri maju kõrvuti. (...)“ (Rait)*

*„Ja, loodus, ja mulle meeldib siin on nii armsad eramajad ja turg ja siin on kuidagi. Siin on just säilinud nagu need eramud, mis on nagu vanaaegsed, need on nagu renoveeritud, et ei ole nagu selliseid uuselamukarpe, vaid on sellised nagu stiilsed majad.“ (Anni)*

**Konkreetses perspektiiviga** intervjueritutel on kujunenud kindel plaan elukohta vahetada – järgmine eluase on juba soetatud või tegeletakse aktiivselt selle otsimisega. Soovi elukohta vahetada on tinginud perekonna suurenemisega kaasnenud ruumivajadus, väsimus linnakeskkonnast või tahe parandada elukvaliteeti ning realiseerida ideaalse eluasemega seotud eelistused, milles eristub kaks suunda: linnaväline eramaja ning korter Tallinna mereäärsetel aladel. Uues eluasemes soovitakse elukvaliteeti ja rahulolu tõsta eelkõige suurema privaatse ruumi näol nii vahetus elamisruumis kui aias.

*„No jah, see korter on nagu ikkagi juba palju suuremate mugavustega, et seal on meil väga suur terrass, seal on saun, seal on palju ruumi, seal on- ütleme, et maja enda aed (...)“ (Jüri)*

Loodetakse ka taastoota lapsepõlves kogetud positiivset eluasemekogemust maakohas, soovides eemalduda linnakeskkonna melust ja kiirest elutempost. Samas tunnetatakse, et Tallinnas elamise jooksul on linnaga seotus kasvanud väga tugevaks tulenevalt sotsiaalsetest ning tööalastest sidemetest, mis on kaugemal asuva linnavälise eluaseme soetamise plaani mõnevõrra aeglustanud.

*„(...) miks ma täna kolin linnast välja ongi see, et saaks nagu rohkem privaatsust (...) mulle ei valmistaks raskust hommikul 15 kilomeetrit sõita autoga tööle (...) mingi aja peale lihtsalt väsitab ära see müra, see linnakeskkond, et sellepärast ma kolin täna välja.“ (Ergo)*

*„(...) nii Tallinnaga ära harjunud, et raske välja kolida, kogu elu on nagu seotud Tallinnaga (...) viimane kümme aktiivset aastat on nagu Tallinnas, et on keeruline välja kolida.“ (Maario)*

Laiendatud ala eluasemepiirkonna konkreetses perspektiiviga intervjueritute nägemuses on üheks ideaalseks elamisruumiks Tallinna mereäärsed alad. Mereäärse elukeskkonna kõrgelt hindamine tuleneb intervjueritute varasematest eluasemekogemustest mereäärsetes piirkondades, kuid ka konkreetses uusarenduspiirkonna arhitektuuri ja lahenduste vastavusest intervjueritute maitsele. Mainitud arenduspiirkonna puhul nähakse elukvaliteeti tõstva omadusena teenuste ja kaupade kättesaadavust lähipiirkonnas, millest praeguses eluasemepiirkonnas puudust tuntakse.

*„No seal oli ka mere lähedus, ma olen täielik merefänn, et (...) ma igatsengi merd kõige rohkem, et minu jaoks nagu ujumine tähendab suve.“ (Laura)*

*„(...) mis me vaatame või kaalume ongi siuke asi nagu Admiraliteedi basseini (...) sinna äärde hakatakse ehitama ühte uut korterelamukompleksi või kuidas nimetada. Ja see tundub nagu lahe. (...)“*

*arhitektuur on hästi vinge sellel majal iseendal ja planeeringud on toredad (...) suur elutuba-köök eksle (...) Sa oled nagu selles mõttes täiesti põhimõtteliselt südalinnas, et sul on jalutuskäigu kaugusel kõik asjad (...)*“ (Madis)

Eelolevast analüüsist järeldub, et paigastunud perspektiiviga intervjueeritud esindavad eelistuspõhist valikutüüpi, kelle elufaasist ja pereliikmete vajadustest lähtuvad eelistused on uuritavates eluasemepiirkondades rahuldatud, mis on tinginud ka praeguse elukohta nägemist pikaajalise etapina oma eluasemekarjääris. Eelarvepõhise valiku teinud intervjueeritud ei näe end pikemas perspektiivis paigastumas, mis on põhjustatud nii elufaasist tulenevast ruumivajaduse suurenemisest kui soovist liikuda eluasemekarjääris edasi. Vajaduspõhise valikuga intervjueeritute tulevikuperspektiivide põhjal eristub kaks suundumust: ühe suundumuse kohaselt on tekkinud soov paigastuda, sest elufaasist tulenevad vajadused on praeguses elamisruumis rahuldatud. Teist suundumust iseloomustab kindel plaan elukohta vahetada, kuna praegune elukoht ei vasta kõikides aspektides intervjueeritute eluaseme eelistustele.

### **3.3.4. Soovituslikud ettepanekud linnauuenduspraktika arendamiseks**

Vaadeldavates linnauuenduslikes piirkondades intervjueeritute hinnangute analüüs näitab, et kuigi elanikud oma elamisruumi selle erinevatel tasanditel mitmes aspektis väärtustavad, on nad uues elukohas kogenud ka elukvaliteeti kahandavaid elamisruumis esinevaid probleeme. Viimaste esiletõomise eesmärgiks antud uurimuses on juhtida tähelepanu linnauuenduspraktika arendamise võimalustele.

Linnauuenduslikes elamispiirkondades intervjueeritud elanikud hindavad uute korterite avarat ja valgusküllast planeeringut, hoonete arhitektuuri ning sotsiaalset kooslust, kellega meelsasti suhestutakse. Uued kortermajad võimaldavad intervjueeritute nägemuses eristuda monotoonsena tajutud vanemast eluasemefondist, mis annab uues kortermajas elamisele ka teistsuguse sümbolilise väärtuse, viidates muuhulgas ka staatusekesksele kõrgemale enesehinnangule. Intervjueeritute eluasemevalik oli ratsionaalne ja kaalutletud otsus, kus uue kortermaja eelisenähti ka eluaseme investeringu paremat tasuvust võrreldes vanemate kortermajadega. Samal ajal aga näitab intervjueeritute elamiskogemuste analüüs, et läbivaks probleemiks on uute kortermajade kehv ehituskvaliteet. Tihendatud suurelamupiirkonnas kaasneb lisaks ka parkimisprobleem – parkimiskohtade vähesus õuealal ning kõrged hinnad elamisse kavandatud parkimiskohtadele.

Naabruskonna tasandil mõjutab intervjueeritute hinnanguid eluasemepiirkondade ruumispetsiifiline kontekst. Laiendatud ala eluasemepiirkonnas väärtustatakse eeskätt looduslähedase keskkonna mitmekesiseid kasutusvõimalusi (sportimine, lastega jalutamine). Puudust tuntakse aga suurematest mänguväljakutest. Suureks probleemiks on teenuste puudumine piirkonnas ning ebapiisav ühistranspordiühendus teiste linnaosadega. Tihendatud suurelamupiirkonnas hinnatakse kiiret ühendust kesklinnaga ja hästiarenenud infrastruktuuri. Mõnevõrra häiriv on majade tihedus, mis intervjueeritute hinnangul ei võimalda piisavat privaatsust isegi vahetu elamisruumi tasandil.

Linna jätkusuutlikkuse ja arengu seisukohalt on oluline, et linnakeskkonna kvaliteet vastaks elanike vajadustele, mis soodustaks hinnatud koosluse paigastumist ja kogukonnatunde tekkimist ning seeläbi ka linnaelanike soovi osaleda elukeskkonna kujundamises. Intervjuude analüüs ja autori vaatlustulemused uuritavates linnauuenduslikes eluasemepiirkondades lubavad välja tuua järgnevad soovituslikud ettepanekud:

- hoiduda naabruskondade liigtihendamisest, mis võimaldaks säilitada roheala esteetilist väärtust ja kasutusvõimalusi - nii elanike privaatsusvajadust kui eelistatud vaba aja tegevusi silmas pidades, kujundaks selline planeerimine oodatud elamisruumi kvaliteedi;
- toimiva infrastruktuuri loomine peaks kuuluma uute eluasemepiirkondade arendamise algetapi tegevuste hulka: ühistranspordiühenduse tagamine teiste linnaosadega, kergliiklusteede rajamine ning olemasolevate linnateedega ühendamise, esmatarbekaupade ja –teenuste kättesaadavuse kindlustamine piirkonnas;
- liiklusskeemide täpsem läbitöötamine ja vajadusel kiire ümberkorraldamine piirkonna liiklusohutuse tagamiseks, mis elanike lisandumisega arvestaks suureneva liikluskoormusega;
- sobiliku planeeringuga suurema ala kavandamine, mis võimaldab naabruskonna avalikus ruumis erinevate harrastustega tegelemist kõikidele vanusegruppidele; sh laste mänguväljakud erinevas vanuses lastele;
- laste mänguväljakute kindlustamine piiretega tagamaks laste turvalisuse;
- uute kortermajade probleemne ehituskvaliteet vajab senisest enam tähelepanu ning linna, arendajate ja ehitusettevõtjate omavahelist koostööd probleemi lahendamiseks;

- uute elamiskomplekside planeerimisel tähelepanu pööramine haljasalade ja maastiku säilitamisele või sobilikule kujundamisele ning selle edaspidise regulaarse hooldamise tagamisele;
- parkimisprobleemide lahendamisel oleks vajalik linna ja korteriühistute omavaheline koostöö parkimise ümberkorraldamiseks;
- naabruskonna elamisruumi rikastamine kvaliteetsete söögikohtade näol.

Eelmainitud soovitused, mis viitavad naabruskonna kujundamise vajadustele, parandaksid oluliselt uute eluasemepiirkondade elanike elukvaliteeti, soosiks seeläbi piirkonnaga samastumist ning positiivse visuaalselt ja funktsionaalselt toimiva kuvandi tekkimist. Positiivselt tajutud elamisruumi kvaliteedid võivad soodustada ka nende elanike paigastumist, kes näevad praegust eluaset ajutise vaheetapina oma eluasemekarjääris. Hiljutine uuring, mille raames teostati ka käesolev analüüs, osutab, et selgelt identifitseeritavate karakteristikutega linnauuenduslikes piirkondades, mida vaadeldavad Mustamäe piirkonnad samuti esindavad, on kvaliteetse elamisruumi olemasolu selle kõigil tasandeil oluline elanike kuuluvustunde tekkimiseks ja seega elujõulise linnapiirkonna kujundamiseks.

## KOKKUVÕTE

Linnauuenduse üheks avaldumisvormiks on uuselamupiirkondade rajamine, mida kujundas magistritöös vaadeldavatele aastatele (2007-2014) eelneval perioodil soodne majanduskeskkond. Sellest tulenevalt toimus kinnisvaraturul elamispindade nõudluse kiire kasv, innustades arendajaid aktiivselt käivitama korterelamute projekte. Valitses olukord, kus praktiliselt puudus võimalus osta koheselt äsjavalminud korter, sest enamik neist olid enne elamute lõplikku valmimist juba ette realiseeritud (Tallinna ja ..., 14). Seoses ülemaailmse finantskriisi mõjudega kahanes nõudlus eluasemeturul märgatavalt 2008. aastal. Turu jahenemise põhjuseks olid eelkõige kõrgemad intressid, pankade konservatiivsem hoiak laenude andmisel ning suurem ebakindlus tuleviku suhtes (Kinnisvaraturu ..., 6). Suur hulk arendajaid lõpetasid tegevuse või lükkasid projektide ehitust edasi (Eesti kinnisvaraturu ... 2009, 33). Müügihindade langus pöördus tõusuks alates 2009. aastast ning kiirenes oluliselt 2013. aastal. Arendajad hakkasid jälle julgemalt tegutsema (Uus Maa ... 2012 II p.a). Nõudlus oli pakkumisest suurem, mida põhjustas muu hulgas taastunud kindlustunne majanduskeskkonna suhtes ja sissetulekute stabiilsus (Gross 2013). Magistritöö raames läbiviidud uuring keskendub Tallinnas Mustamäel uuselamutega tihendatud Sipelga ja linnaosa laiendatud ala Karsti, Mäepealse piirkondade uurimisele, sealne ehitustegevus sai alguse aastatel 2007-2008, uuritavad piirkonnad ei ole täielikult välja arendatud, ehitamisjärgus on veel viimased korterelamud.

Magistritöö eesmärgiks oli mõista individuaalsete eluasemevalikute kujunemisprotsessi eluasemekogemuslikus perspektiivis, keskendudes hinnangutele elamisruumi kvaliteedile linnauuendusega hõlmatud suurelamupiirkonnas ning analüüsida antud subjektiivsete hinnangute tähendust jätkuvate individuaalsete eluasemestrategiate kontekstis. Magistritöö eesmärgi saavutamiseks püstitati kolm uurimisküsimust, millele püüti vastuseid leida sotsiaalkonstruktivistlikule lähenemisele tugineva kvalitatiivse uuringu käigus intervjueeritud elanike elamiskogemuslike representatsioonide analüüsimise kaudu.

Esimene uurimisküsimus keskendus sellele, kuidas mõtestavad elanikud oma eluasemevalikuid linnauuenduslikesse piirkondadesse varasemas eluaseme ja sotsiaalses

kogemuses kujunenud eelistuste, praeguses elufaasis tajutud vajaduste ning subjektiivse tegutsemissuutlikkuse koosmõjus. Analüüs osutab, et intervjueeritute elukohavalikul on määravaks indiviidi käsutuses olevad sotsiaalse praktika käigus omandatud eri liiki kapitalid, mis kujundavad individuaalse suutlikkuse (operatsionaliseerituna Bourdieu *habitus*e mõistest, 1990) eluasemeväljal või konkreetsemalt eluasemeturul. Kvalitatiivse uuringu tulemusena eristus kolm eluasemevalikutüüpi: eelistuspõhine, vajaduspõhine ja eelarvepõhine valik. Eelistuspõhist valikutüüpi esindavate intervjueeritute puhul kerkis valikut tehes selgelt esile sotsiaalse kapitali olulisus – otsuse tegemine juhendus piirkonnas olevatest sotsiaalsetest sidemetest, mis osutusid väärtuslikuks informatsiooniallikaks. Oluline roll valiku tegemisel oli intervjueeritute kultuurilisel kapitalil – sotsiaalses praktikas kujunenud eelistustel ning trendi-, kvaliteedi- ja staatusteadlikkusel, millele vastas vahetu elamisruumi kujundus ja planeering ning uuslamute eristuv arhitektuur. Vajaduspõhise tüübi esindajate puhul kujunes eluaseme valiku tegemisel oluliseks elufaas, kus määrav roll on pereliikmete vajadustel, mistõttu valiku tegemisel arvestati korteri suuruse ja asukohaga seonduvate aspektidega (lasteaedade, koolide lähedus, looduskeskkonna tingimused vaba aja tegevusteks). See kinnitab ka varasemates uuringutes käsitletud asukoha kvaliteetide olulisust lastega leibkondade eluasemevalikutes, mille puhul väärtustatakse naabruskondi, mis võimaldavad kulutada vähem aega rutiinsetesse koduvälistes ruumidesse (kool, töö) liikumiseks (Kim *et al* 2005). Piiratud majanduslik kapital ei võimaldanud eelarvepõhise valikutüübi esindajatel eluaseme soetamist eelistatud elamisruumi. Elukohavalik linnauuenduslikku piirkonda oli ratsionaalne otsus, mille puhul peeti oluliseks tehtud investeeringu tasuvust. Selle valikutüübi esindajad on valdavalt eluasemekarjääri alustavad intervjueeritud, kelle majanduslik suutlikkus on piiratud. Uues kortermajas, mille eelistamine kerkis selgelt esile kõigi valikutüüpide puhul, nähti võimalust vältida vanematele kortermajadele omaseid probleeme.

Teine uurimusküsimus keskendus intervjueeritute elamiskogemuslike hinnangute analüüsimisele valitud linnauuendusliku elamisruumi erinevatel tasanditel (korter, kortermaja, naabruskonna avalik ruum) ning laiema linnaruumi kasutuse seletamisele. Analüüsist selgus, et algselt erinevaid valikutüüpe esindavad intervjueeritud on oma kogemuspõhistes hinnangutes uuele elukohale säilitanud suhteliselt positiivse hoiaku – eluase vaadeldavates linnauuenduslikes piirkondades on toonud kaasa elukvaliteedi muutuse. Väärtustatakse valikuprotsessis oluliseks osunud vahetu eluruumi avarat planeeringut ja naturaalse valguse küllust. Hinnangutes kerkis esile uute majade arhitektuuriga seotav sümbolilise kapitali



aktuaalsus – intervjueritud elanikud samastuvad uute elamutega, mis eristuvad selgelt eluasemefondist valdava osa moodustavatest ühetaolistest nõukogudeaegsetest paneel-elamutest. Elamist uues omanäolises majas tajutakse sotsiaalse staatuse muutusena. Samuti samastutakse ka uues kortermajas formeerunud sotsiaalse kooslusega, mis erineb elanikkonnast, kellega seostuvad varasemad negatiivsed kogemused vanemates majades. Tihendatud ala puhul väärtustatakse eeskätt hästiarenenud infrastruktuuri, mis osutus ka valikuprotsessis piirkonna oluliseks tõmbefaktoriks. Kõrgelt hinnatakse Mustamäele omast majadevahelist kõrghaljastust. Laiendatud ala eluasemepiirkonnas on valiku tegemisel oluliseks peetud looduslähedane keskkond jätkuvalt hinnatud kvaliteediks, pakkudes mitmekesiseid kasutusvõimalusi nii sportliku elustiiliga kui lastega intervjueritutele.

Subjektiiivset heaolu on vähendanud uute kortermajade kehv ehituskvaliteet, mis läbi leiavad varasema Eesti uuselamute uuringu (Kalamees *et al* 2012) tulemused ka käesolevas uurimuses kinnitust. Tihendatud ala elupiirkonnas tajutakse negatiivsena naabruskonna tihendamist majadega viisil, mis ei vasta individuaalsele privaatsusvajadusele ja millega on ühtlasi kaasnenud parkimisprobleem. Laiendatud ala elamisruumis on probleemseks aspektiks väljaarendamata infrastruktuur, piirkonnas puuduvad ka esmatarbekaubad ja – teenused ning toimiv ühistransport teiste linnaosadega, samuti ei ole sealsed kergliiklusteed ühendatud olemasolevasse teedevõrgustikku. Analüüsist järeldus, et mitte kõik intervjueritud ei tunne vajadust avaliku linnaruumi aktiivse kasutuse järgi, mis tuleneb eeskätt erinevatest elustiilidest, elufaasist ning hoiakutest. Vaatamata sellele hoolitakse linna arengust ja esinduslikkusest, mis viitab asjaolule, et ka mitte-linliku eluviisiga intervjueritute kohaidentiteedis on tähtsal kohal linna kui terviku väärtus.

Kolmandas uurimisküsimuses keskenduti edaspidistele individuaalsetele eluaseme-strategiatele. Intervjueritute tulevikuväljavaadete põhjal eristub kolm perspektiivi: paigastunud, ajutine ja konkreetne. Vaadeldavates linnauuenduslikes piirkondades näevad end pikemas perspektiivis elamas paigastunud tüübi esindajad, kelle elufaasist ja pereliikmete vajadustest lähtuvad eelistused on praeguses elamisruumis rahuldatud. Ajutise perspektiiviga intervjueritud näevad praegust elukohta ajutise etapina eluasemekarjääris; ruumivajaduse suurenemisel või piisava majandusliku kapitali kogunemisel plaanitakse liikuda elukohta, mis vastab enam eelistustele. Konkreetse perspektiiviga intervjueritutel on juba kujunenud kindel plaan eluaset lähitulevikus vahetada, mille on tinginud suurenenud ruumivajadus ja/või linnakeskkonnast ja eelkõige korterelamutes elamisest erinev eelistus. Selle perspektiivi puhul

on seos varasemate eluasemekogemustega kõige tuntavam – lapsepõlvkogemust maal või väikelinna rahulikus keskkonnas püütakse individuaalses eluasemekarjääris taasluua kui hinnatud elukvaliteeti. Ühe ideaalse eluasemetüübina nähakse eramaja, mis viitab jätkuvale traditsioonilisele 'oma maja' ideaalile, mida on välja toonud ka varasemad Eestis läbiviidud eluasemeuuringud (Ojamäe 2009; Paadam, Ojamäe 2013).

Linnauuenduslikes piirkondades elanikega läbiviidud süvaintervjude analüüs võimaldas hinnata ka vajadust linnauuenduspraktikate arendamiseks; seda elamisruumi kujundamise kõigil tasanditel alates ehituskvaliteedist korteris ja kortermaja tasandil ning naabruskonna avaliku ruumi tasandil. Suurimaks probleemiks, erinevalt uute majadega tihendatud piirkonnast, on uuel laiendatud alal välja arendamata ruumikasutusvõimalused erinevas vanuses ja vajadustega elanike (sh eriti laste) jaoks ning infrastruktuurid – teenuste ja kaupade kättesaadavus lähipiirkonnas ning ühistranspordiühendus linnaosas ja linnas liikumiseks. Need puudused alandavad oluliselt elukvaliteeti, kahandavad võimalusi elanike paigastumiseks ning soodustavad piirkonnast lahkumist.

Uuringust järeldub, et elanike kogemuse süvaanalüüs linnauuendusprotsessis ümberkujundatud (tihendatud) või loodud (laiendatud) elupiirkondades seostatuna kogu individuaalse eluasemekogemusega ja sotsiaalse kogemusega laiemalt, võimaldab mõista eluasemevalikute olemust kui dünaamilist protsessi, mida kujundavad nii individuaalselt muutuv suutlikkus eluasemeturul tegutseda kui struktuursed tingimused, sh ruumikvaliteedid. Oluline valikute kujunemisel on viis, kuidas ruumikvaliteetidega suhestutakse. Need on erinevad ja tulenevad individuaalse suutlikkuse eripärast – kultuurilisest kapitalist (kuidas elamisruumi väärtustatakse), sotsiaalsest kapitalist (varasemate ja praeguste hinnangute kujundajana suhtluses) ja kahtlemata eelistuste realiseerimist võimaldavast majanduslikust kapitalist.

Autor leiab, et kvalitatiivne lähenemine on sobiv viis eluasemevalikute kujunemisprotsessi süvitsi analüüsimiseks. Uuringu tulemused on informatiivsed ka linnauuenduspraktika kontekstis. Tulevikus tasuks paralleelselt uurida elamiskogemust ka vanemates kortermajades, mis asuvad linnauuenduslike elamiskomplekside läheduses, selgitamaks elanike hoiakuid seoses toimunud muutustega nende elamisruumis või lähialal. Kvalitatiivsete ja kvantitatiivsete meetodite kombineerimine annaks ühtlasi ettekujutuse ka elamiskogemuslike hinnangute erisuste ja individuaalselt tajutud vajaduste ulatusest, võimaldades määratleda optimaalseid lahendusi linna elamisruumi uuendamise strateegiateks.

## VIIDATUD ALLIKAD

- Ærø, T. (2006). Residential Choice from a Lifestyle Perspective. – *Housing, Theory and Society*, Vol. 23 (2), pp. 109-130.
- Amin, A. (2008). Collective culture and urban public space. – *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, Vol. 12 (1), pp. 5-24.
- Andersen, H. S. (2011). Explaining preferences for home surroundings and locations. – *Urbani Izziv*, Vol. 22 (1), pp. 100-114.
- Barbour, R. S. (2014). *Introducing Qualitative Research. A Student's Guide*. 2nd ed. London: SAGE.
- Bazeley, P. (2013). *Qualitative Data Analysis: Practical Strategies*. Los Angeles: SAGE.
- Berger, A. A. (1997). *Narratives in Popular Culture, Media, and Everyday Life*. Thousand Oaks: SAGE.
- Berger, P. L., Luckmann, T. (1966). *The Social Construction of Reality: A Treatise in the Sociology of Knowledge*. Harmondsworth: Penguin Books.
- Bourdieu, P. (1999/1972). *Outline of the Theory of Action*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Bourdieu, P. (1990). *In other words: Essays towards a reflexive sociology*. Stanford: Stanford University Press.
- Bourdieu, P. (2002). Habitus. - *Habitus: A Sense of Place*. (Eds.) J. Hillier, E. Rooksby. Aldershot: Ashgate, pp. 27-51.
- Bourdieu, P. (2005). *The Social Structures of the Economy*. Cambridge: Polity Press.
- Bourdieu, P., Wacquant, L. J. D. (1992). *An Invitation to Reflexive Sociology*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Brown, P. (2008). Immigration, settlement and cultural diversity: Towards narrative research methods. - *Qualitative Urban Analysis: An International Perspective. Studies in Qualitative Methodology*. Vol 9. (Eds.) P. J. Maginn, S. M. Thompson, M. Tonts. Oxford: JAI/Elsevier, pp. 135-153
- Carmona, M. (2014). Re-theorising contemporary public space: a new narrative and a new normative. – *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, Vol. 7 (3), pp. 1-33.
- Chan, E. H. W., Lee, G. K. L. (2008). Contribution of Urban Design to Economic Sustainability of Urban Renewal Projects in Hong Kong. – *Sustainable Development*, Vol. 16 (6), pp. 353-364.
- Chaney, D. (1996). *Lifestyles*. London: Routledge.

- Clark, W. A. V., Deurloo, M. C., Dieleman, F. M. (1984). Housing consumption and residential mobility. – *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 74 (1), pp. 29-43.
- Clark, W. A. V., Deurloo, M. C., Dieleman, F. M. (2004). Choosing Neighborhoods: Residential Mobility and Neighborhood Careers. <http://www.bristol.ac.uk/media-library/sites/comp/migrated/documents/clark.pdf> (06.04.2015)
- Collin, F. (1997). *Social Reality*. London: Routledge.
- Colwell, P. F., Dehring, C. A., Turnbull, G. K. (2002). Recreation Demand and Residential Location. – *Journal of Urban Economics*, Vol. 51, pp. 418-428.
- Cooper Marcus, C. (1995). *House as a Mirror of Self*. Berkley: Conari Press.
- Das, D. (2008). Urban quality of life: A case study of Guwahati. – *Social Indicators Research*, Vol. 88, pp. 297–310.
- Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. – *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 16, pp. 249-265.
- Dissart, J.-C., Deller, S. C. (2000). Quality of Life in the Planning Literature. - *Journal of Planning Literature*, Vol. 15 (1), pp. 135-161.
- Domus Kinnisvara kinnisvaraturu ülevaade 2014 II poolaasta. Domus Kinnisvara. <http://www.domuskinnisvara.ee/kinnisvaraturu-ulevaade-2014-ii-poolaasta> (22.04.2015)
- Eesti kinnisvaraturu trendid. 2007. a IV kvartal. Uus Maa Kinnisvarabüroo. [http://www.uusmaa.ee/files/IVQ\\_2007.pdf](http://www.uusmaa.ee/files/IVQ_2007.pdf) (03.04.2015)
- Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2007. Pindi Kinnisvara. [www.pindi.ee/link.php?id=19103&filename=Pindi...2007-1.pdf](http://www.pindi.ee/link.php?id=19103&filename=Pindi...2007-1.pdf) (04.03.2014)
- Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2009. Arco Vara. [http://www.kinnisvaraturg.ee/uploading/tylevaated/94\\_Eesti\\_kinnisvaraturu\\_levaade\\_2009\\_Arco\\_Vara.pdf](http://www.kinnisvaraturg.ee/uploading/tylevaated/94_Eesti_kinnisvaraturu_levaade_2009_Arco_Vara.pdf) (13.03.2014)
- Eesti Pank. Kodumajapidamistele antud laenude käive laenuüliigi, valuuta ja tagatise lõikes. <http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/1054/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/650> (22.04.2015)
- Ehitisregister. Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium. <https://www.ehr.ee/> (24.05.2015)
- Ehitusseadus. Vastu võetud Riigikogus 15.05.2002. - RT I, 2002, 47, 297.
- Elliott, P., Wadley, D. (2013). Residents Speak Out: Re-Appraising Home Ownership, Property Rights and Place Attachment in a Risk Society. – *Housing, Theory and Society*, Vol. 30 (2), pp. 131-155.
- Evans, A., Unsworth, R. (2012). Housing Densities and Consumer Choice. – *Urban Studies*, Vol. 49 (6), pp. 1163-1177.
- Felce, D., Perry, J. (1995). Quality of life: its definition and measurement. – *Research in Developmental Disabilities*, Vol. 16 (1), pp. 51-74.
- Flick, U. (2009). *An Introduction to Qualitative Research*. 4th ed. London: SAGE.

- Forrest, R., Kearns, A. (2001). Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. – *Urban Studies*, Vol. 38 (12), pp. 2125-2143.
- Frick, D. (2007). Spatial Synergy and Supportiveness of Public Space. – *Journal of Urban Design*, Vol. 12 (2), pp. 261-274.
- Ghanbaran, A. H., Mousavi, S. M. (2014). Planning urban open spaces for improving livability within city. – *International Journal of Academic Research*, Vol. 6 (5), pp. 148-152.
- Gomes, M. C. S., Pinto, M. L. R., Gomes dos Santos, G. (2010). Quality of life: a reappraisal. – *International Journal of Sociology and Social Policy*, Vol. 30 (9/10), pp. 559-580.
- Gross, K. (2013). Tagasivaade 2012 aasta Tallinna korteriturule. <http://www.domuskinnisvara.ee/blogi/2013/02/tagasivaade-2012-aasta-tallinna-korteriturule/> (21.03.2014)
- Harris, S. R. (2010). What Is Constructionism? Navigating Its Use in Sociology. Boulder: Lynne Rienner Publishers.
- Hollway, W., Jefferson, T. (2000). Doing Qualitative Research Differently: Free Association, Narrative and the Interview Method. London: SAGE.
- Holstein, J. A., Gubrium, J. F. (1995). The Active Interview. Thousand Oaks: SAGE.
- Howley, P., Scott, M., Redmond, D. (2009). An examination of residential preferences for less sustainable housing: Exploring future mobility among Dublin central city residents. – *Cities*, Vol. 26 (1), pp. 1-8.
- Hörnsten, L., Fredman, P. (2000). On the distance to recreational forests in Sweden. – *Landscape and Urban Planning*, Vol. 51, pp. 1-10.
- Jacobs, K., Kemeny, J., Manzi, T. (2004) Introduction. - *Social Constructionism in Housing Research*. (Eds.) K. Jacobs, J. Kemeny, T. Manzi. Aldershot: Ashgate Publishing Limited, pp. 1-13.
- Jansen, S. J. T. (2013). Why is Housing Always Satisfactory? A Study into the Impact of Preference and Experience on Housing Appreciation. – *Social Indicators Research*, Vol. 113 (3), pp. 785–805.
- Jansen, S. J. T. (2014). Different Values, Different Housing? Can Underlying Value Orientations Predict Residential Preference and Choice? – *Housing, Theory and Society*, Vol. 31 (3), pp. 254-276.
- Johnson, A. J., Glover, T. D. (2013). Understanding Urban Public Space in a Leisure Context. – *Leisure Sciences: An Interdisciplinary Journal*, Vol. 35 (2), pp. 190-197.
- Kabisch, S., Sagan, I. (2011). The Inner City in Focus. – *Residential Change and Demographic Challenge: The Inner City of East Central Europe in the 21st century*. (Eds.) A. Haase, A. Steinführer, S. Kabisch, K. Grossmann, R. Hall. Farnham: Ashgate, pp. 85-99.
- Kadaka pst 165 krundi detailplaneering: Seletuskiri. Tallinna Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamiseks 1961-k 27.09.2006.
- Kalamees, T., Ilomets, S., Liias, R., Raado, L.-M., Kuusk, K., Maivel, M., Ründva, M., Klõšeiko, P., Liho, E., Paap, L., Mikola, A., Seinre, E., Lill, I., Soekov, E., Paadam, K., Ojamäe, L., Kallavus, U., Mikli, L., Kõiv, T.-A. (2012). Eesti eluasemefondi

- ehitustehniline seisukord – ajavahemikul 1990–2010 kasutusele võetud korterelamud. Uuringu lõpparuanne. Tallinna Tehnikaülikool.  
[http://kredex.ee/public/Uuringud/Uute\\_korterelamute\\_uuring\\_2012.pdf](http://kredex.ee/public/Uuringud/Uute_korterelamute_uuring_2012.pdf) (06.04.2015)
- Karsten, L. (2007). Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location. – *Housing Studies*, Vol. 22 (1), pp. 83-98.
- Kauko, T. (2006). Expressions of Housing Consumer Preferences: Proposition for a Research Agenda. – *Housing, Theory and Society*, Vol. 23 (2), pp. 92-108.
- Kemeny, J. (2002/1992). Housing and social theory. Reprinted (First published 1992). London: Routledge.
- Kersloot, J., Kauko, T. (2004). Measurement of Housing Preferences – a Comparison of Research Activity in the Netherlands and Finland. – *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, Vol. 1, pp. 144-163.
- Kim, H. J., Pagliara, F., Preston, J. (2005). The Intention to Move and Residential Location Choice Behaviour. – *Urban Studies*, Vol. 42 (9), pp. 1621-1636.
- Kim, T.-K., Horner, M. W., Marans, R. W. (2005). Life Cycle and Environmental Factors in Selecting Residential and Job Locations. – *Housing Studies*, Vol. 20 (3), pp. 457-473.
- King, N., Horrocks, C. (2010). Interviews in qualitative research. Los Angeles: SAGE.
- Kinnisvaraturu ülevaade. Kevad 2008. BPE Kinnisvaraekspert.  
[http://www.dtz.ee/dtz/failid/File/ylevaated/BPE\\_08\\_kevad.pdf](http://www.dtz.ee/dtz/failid/File/ylevaated/BPE_08_kevad.pdf) (05.03.2014)
- KredEx 2013 aastaaruanne. SA Kredex.  
<http://www.kredex.ee/public/aastaraamat2013/et/index.html> (22.04.2015)
- KredExi käendusega väljastatud eluasemelaenude maht kasvas 25,7%. SA KredEx.  
<http://www.kredex.ee/kredexist/uudised/kredexi-kaendusega-valjastatud-eluasemelaenude-maht-kasvas-257/> (22.04.2015)
- Kriese, U., Scholz, R. W. (2012). Lifestyle Ideas of House Builders and Housing Investors. – *Housing, Theory and Society*, Vol. 29 (3), pp. 288-320.
- Laherand, M.-L. (2008). Kvalitatiivne uurimisviis. Tallinn: Infotrükk.
- Lambiri, D., Biagi, B., Royuela, V. (2007). Quality of Life in the Economic and Urban Economic Literature. – *Social Indicators Research*, Vol. 84 (1), pp. 1-25.
- Lawton, P., Murphy, E., Redmond, D. (2013). Residential preferences of the 'creative class'? – *Cities*, Vol. 31, pp. 47-56.
- Leppik, K. (2012). Kinnisvara. – *Eesti Statistika Kvartalikirjeldus*, 4/2012. (Toim) E. Narusk. Tallinn: Statistikaamet, lk 72-84.
- Liao, F. H., Farber, S., Ewing, R. (2015). Compact development and preference heterogeneity in residential location choice behaviour: A latent class analysis. – *Urban Studies*, Vol. 52 (2), pp. 314-337.
- Lincoln, Y. S., Guba, E.G. (1985). Naturalistic Inquiry. Beverly Hills: SAGE.
- Maa-ameti tehingute andmebaas. Kinnisvara hinnastatistika päringud.  
<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx> (22.04.2015)

- Madanipour, A. (2003) Why are the design and development of public spaces significant for cities? - *Designing Cities. Critical Readings in Urban Design*. (Ed.) A. R. Cuthbert. Malden: Blackwell.
- Marans, R. W. (2015). Quality of urban life & environmental sustainability studies: Future linkage opportunities. – *Habitat International*, Vol. 45, pp. 47-52.
- Mason, J. (2002). *Qualitative Researching*. 2nd ed. Great Britain: SAGE.
- Mazanti, B. (2007). Choosing residence, community and neighbours: theorizing families' motives for moving. – *Geografiska Annaler, Series B*, Vol. 89 (1), pp. 53-68.
- Molin, E. (1999). *Conjoint Modelling Approaches for Residential Group Preferences*. Technische Universiteit Eindhoven, Faculteit Bouwkunde, Eindhoven. (Doctoral thesis)
- Mulder, C. H. (1996). Housing choice: Assumptions and approaches. – *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 11 (3), pp. 209-232.
- Mulder, C. H., Dieleman, F. M. (2002). Living arrangements and housing arrangements: Introduction to the special issue. – *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 17 (3), pp. 209-213.
- Mulder, C. H., Lauster, N. T. (2010). Housing and Family: An Introduction. – *Housing Studies*, Vol. 25 (4), pp. 433-440.
- Mulligan, G., Carruthers, J., Cahill, M. (2004). Urban quality of life and public policy: A survey. - *Urban Dynamics and Growth: Advances in Urban Economics*. (Eds.) R. Capello, P. Nijkamp. Amsterdam: Elsevier Science B, pp. 729–802.
- Mustamäe linnaosa arengukava 2014-2020. Mustamäe Linnaosa Valitsus. [http://denec.org/oigusloome/doc/KOKS/Mustamae\\_arengukava\\_2014-2020\\_projekt.pdf](http://denec.org/oigusloome/doc/KOKS/Mustamae_arengukava_2014-2020_projekt.pdf) (15.03.2015)
- Mustamäe üldplaneeringu seletuskiri. Tallinna Linnaplaneerimise Amet. <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/g4843s37615> (30.04.2015)
- Mäepealse tn 10, 11 ja 13 kinnistute detailplaneering: Seletuskiri. Tallinna Linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamiseks 182 01.06.2006.
- Mäepealse tn 4 kinnistu detailplaneering: Seletuskiri. Tallinna Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamiseks 988-k 28.06.2012.
- Müürsepp, L. (2013). *Industriaalpiirkondade taaselustamisprotsess: elamisruum Tallinna konverteeritud tehasehoonetes*. Tallinna Ülikooli Rahvusvaheliste ja Sotsiaaluuringute Instituut. 89 lk. (Magistritöö).
- OECD StatExtracts (a). Short-Term Labour Market Statistics: Unemployment Rates by age and gender. <http://stats.oecd.org/index.aspx?queryid=36499> (22.04.2015)
- OECD StatExtracts (b). Quarterly National Accounts: Quarterly Growth Rates of real GDP, change over previous quarter. <http://stats.oecd.org/index.aspx?queryid=350> (22.04.2015)
- Ojamäe, L. (2009). *Making Choices in the Housing Market: Social Construction of Housing Value. The Case of New Suburban Housing*. Tallinn: TLU RASI.

- Ojamäe, L., Paadam, K. (2009). Eluase. – *Töö, kodu ja vaba aeg: Argielu Eestis aastatel 1985-2008*. (Koost.) L. Hansson. Tallinn: Tallinna Ülikooli Rahvusvaheliste ja Sotsiaaluuringute Instituut, lk. 93-113.
- Ojamäe, L., Paadam, K., Liias, R. (2009). Regeneration of Mustamäe. – *Urban Sustainability and Governance: New Challenges in Nordic-Baltic Housing Policies*. (Eds.) A. Holt-Jensen, E. Pollock. New York: Nova Science Publishers, pp. 188-195.
- Oper, J. (2013). Eluasemevalikud kultuurideülestes Tallinna lastega peredes: biograafilised narratiivid. Tallinna Ülikooli Rahvusvaheliste ja Sotsiaaluuringute Instituut. 77 lk. (Magistritöö)
- Ormston, R., Spencer, L., Barnard, M., Snape, D. (2014). The Foundations of Qualitative Research. - *Qualitative Research Practice: A Guide for Social Science Students and Researchers*. 2nd ed. (Eds.) J. Ritchie, J. Lewis, C. McNaughton Nicholls, R. Ormston. 2nd ed. London: SAGE, pp. 1-25.
- Paadam, K. (2003). Constructing Residence as Home: Homeowners and Their Housing Histories. Tallinn: TPÜ Kirjastus.
- Paadam, K. (2008). Building Human Capacity and Ways of Residing: Dual Conceptualisation of the Field of Housing. – *Globalization and Institutional Development*. (Eds.) J. Sepp, D. Frear. Wilkes-Barre: Congress of Political Economists International, pp. 395-407.
- Paadam, K., Ojamäe, L. (2013). Continuities of Residential Cultures. Re-inventing Identities in Single Family Houses. – *'Back in the West': Changing Lifestyles in Transforming Societies*. (Ed.) A.-A. Allaste. Frankfurt am Main: Peter Lang GmbH, pp. 75-96.
- Paadam, K., Siilak, K., Ojamäe, L. (2013) Social Construction of Identities in a Cross-Cultural Experience of Creating and Designing Homes. - *'Back in the West'. Changes and Continuities of Lifestyles in Transforming Societies*. (Ed.) A.-A. Allaste. Hamburg: Peter Lang, pp.125-150
- Paadam, K., Siilak, K., Ojamäe, L. (2014). Väärtustatud elamisruumid Tallinnas: elukvaliteedi mõtestamine privaatses ja avalikus ruumis vastasmõjusuhetes. Taaselustamise, uuendamise, mitmekesistamise ja ühendamise protsessid ruumikasutaja perspektiivis. TTÜ majandusteaduskonna rahvusvaheliste suhete instituut, linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupp. Uuringuraport.
- Paadam, K., Støa, E., Gromark, S., Ilmonen, M. (2015). Ways of Residing in Transformation. Interdisciplinary Perspectives. (Eds.) S. Gromark, M. Ilmonen, K. Paadam, E. Støa. Ashgate Publications Ltd. [ilmumas, kasutatud autori loal]
- Planeerimise põhimõtted ja olemus. Siseministeerium.  
[https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/planeerimise\\_pohimotted\\_ja\\_olemus.pdf](https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/planeerimise_pohimotted_ja_olemus.pdf) (30.04.2015)
- Planeerimisseadus. Vastu võetud Riigikogus 13.11.2002. - RT I, 2002, 99, 579.
- Priemus, H. (1984). Nederlandse woontheorieën. Volkshuisvesting in theorie en praktijk. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Rezvani, M. R., Mansourian, H., Sattari, M. H. (2013). Evaluating Quality of Life in Urban Areas (Case Study: Noorabad City, Iran). – *Social Indicators Research*, Vol. 112 (1), pp. 203-220.



- Rogerson, R. (1997). Quality of Life in Britain. Quality of Life Research Group, Department of Geography, University of Strathclyde Glasgow.
- Rohlfing, I. (2012). Case Studies and Causal Inference: An Integrative Framework. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Rosenthal, G. (2007). Biographical Research. – *Qualitative Research Practice*. Concise paperback ed. (Eds.) C. Seale, G. Gobo, J. F. Gubrium, D. Silverman. Los Angeles: SAGE, pp. 48-64.
- Ruoppila, S. (2007). Kaks linna – kaks mudelit: Linnaplaneerimine Tallinnas ja Helsingis. <http://kiinkonet.virtualserver11.nebula.fi/sving/uploads/sving/Linnaarendus.pdf> (30.04.2015)
- Salleh, A. G., Badarulzaman, N. (2012). Quality of Life of Residents in Urban Neighbourhoods of Pulau Pinang, Malaysia. – *Journal of Construction in Developing Countries*, Vol. 17 (2), pp. 117-123.
- Schensul, J. J. (2008). Documents. - *The Sage Encyclopedia of Qualitative Research Methods*. Vol 1. (Ed.) L. M. Given. Thousand Oaks: SAGE, pp. 232.
- Sepe, M. (2013). Urban History and Cultural Resources in Urban Regeneration: A Case of Creative Waterfront Renewal. - *Planning Perspectives*, Vol. 28 (4), pp. 595-613.
- Shafer, C. S., Koo Lee, B., Turner, S. (2000). A tale of three greenway trails: User perceptions related to quality of life. – *Landscape and Urban Planning*, Vol. 49, pp. 163–178.
- Sibeon, R. (1999). Agency, Structure, and Social Change as Cross-Disciplinary Concepts. – *Politics*, Vol. 19(3). Oxford: Blackwell Publishers Ltd, pp. 139-144.
- Sivam, A., Karuppanan, S., Mobbs, M. (2012). How “open” are open spaces: evaluating transformation of open space at residential level in Adelaide – a case study. – *Local Environment: The International Journal of Justice and Sustainability*, Vol. 17 (8), pp. 815-836.
- Stake, R. E. (2000) Case studies. - *Handbook of Qualitative Research*. (Eds.) N. K. Denzin, Y. S. Lincoln. Thousand Oaks: SAGE, pp. 435-453
- Stake, R. E. (1995) The art of case study research. Thousand Oaks: SAGE
- Stark, S., Torrance, H. (2006). Case Study. – *Research Methods in the Social Sciences*. Reprinted. (Eds.) B. Somekh, C. Lewin. London: SAGE.
- Statistikaameti andmebaas (a). PA010: Keskmise brutokuupalk ja brutotunnipalk põhitegevusala (EMTAK 2008) järgi (kvartalid). <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=PA010&lang=2> (22.04.2015)
- Statistikaameti andmebaas (b). EH04: Ehitusloa saanud ja kasutusse lubatud eluruumid. <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=EH04&lang=2> (22.04.2015)
- Statistikaameti andmebaas (c). EH081: Kasutusse lubatud eluruumide arv ja pind maakonna järgi (uusehitus). [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=EH081&ti=KASUTUSSE+LUBATUD+ELURUUMIDE+ARV+JA+PIND+MAAKONNA+J%C4RGI+%28UUSEHITUS%29&path=../Database/Majandus/01Ehitus/01Ehitus-\\_ja\\_kasutusload/&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=EH081&ti=KASUTUSSE+LUBATUD+ELURUUMIDE+ARV+JA+PIND+MAAKONNA+J%C4RGI+%28UUSEHITUS%29&path=../Database/Majandus/01Ehitus/01Ehitus-_ja_kasutusload/&lang=2) (22.04.2015)

- Sõpruse pst 200, Sipelga tn 4, 6, 7 kruntide ja lähiala detailplaneering: Seletuskiri. Tallinna Linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamiseks 45 03.03.2005.
- Tallinna elanike arv. Tallinna Linnavalitsus. <http://www.tallinn.ee/est/Tallinna-elanike-arv> (01.05.2015)
- Tallinna haljastuse arengukava kinnitamine. Vastu võetud Tallinna Linnavolikogu poolt 03.03.2005 otsusega nr 17. <https://www.riigiteataja.ee/akt/869823> (15.03.2015)
- Tallinna ja Harjumaa kinnisvaraturu trendid. Talv/kevad 2006. Uus Maa Kinnisvaragrupp. [http://www.uusmaa.ee/files/Turuylevaade\\_est.pdf](http://www.uusmaa.ee/files/Turuylevaade_est.pdf) (02.03.2014)
- Tallinna linna ehitusmäärus. Kehtestatud 06.09.2012 Tallinna Linnavolikogu määrusega number 21. - RT IV, 09.03.2013, 42.
- Tavaeluruumide üldandmed, 31. detsember 2011. Eesti Statistikaamet. [http://www.stat.ee/sab-uuendus?db\\_update\\_id=13961](http://www.stat.ee/sab-uuendus?db_update_id=13961) (15.03.2015)
- Thompson, C. W. (2002). Urban open space in the 21st century. – *Landscape and Urban Planning*, Vol. 60, pp. 59-72.
- Trehver, U. (2014). Uute korterite müügihind on järelturu omadest 45 protsenti kallim. <http://majandus24.postimees.ee/2890169/uute-korterite-muugihind-on-jarelturu-omadest-45-protsenti-kallim> (22.04.2015)
- Türksever, A.N.E., Atalik, G. (2001). Possibilities and limitations for the measurement of the quality of life in urban areas. – *Social Indicators Research*, Vol. 53 (2), pp. 163-87.
- Uus Maa Kinnisvarabüroo 2012 II poolaasta kinnisvaraturu ülevaade. Uus Maa Kinnisvarabüroo. [http://www.uusmaa.ee/turuylevaade/newsletter.php?newsletter\\_id=14](http://www.uusmaa.ee/turuylevaade/newsletter.php?newsletter_id=14) (13.03.2014)
- Uus Maa Kinnisvarabüroo 2012. aasta I poolaasta kinnisvaraturu ülevaade. Uus Maa Kinnisvarabüroo. [http://uusmaa.ee/files/2012\\_turuylevaade\\_I\\_poolaasta.pdf](http://uusmaa.ee/files/2012_turuylevaade_I_poolaasta.pdf) (13.03.2014)
- Uus Maa Kinnisvarabüroo 2014. aasta I kvartali kinnisvaraturu ülevaade. Uus Maa Kinnisvarabüroo. [http://www.uusmaa.ee/turuylevaade/newsletter.php?newsletter\\_id=124](http://www.uusmaa.ee/turuylevaade/newsletter.php?newsletter_id=124) (22.04.2015)
- Watson, C., Turkington, R. (2015). Introduction. - *Renewing Europe's housing*. (Eds.) R. Turkington, C. Watson. Bristol: Policy Press, pp. 1-20.
- Vera-Toscano, E., Ateca-Amestoy, V. (2008). The relevance of social interactions on housing satisfaction. – *Social Indicators Research*, Vol. 86 (2), pp. 257-274.
- Wiest, K. (2011). Large-Scale Housing Estates in Central and East European Cities: Between Residential Preferences and Local Housing Market Differences. – *Housing, Theory and Society*, Vol. 28 (4), pp. 410-431.
- Williams, J. P. (2008). Nonparticipant Observation. - *The Sage Encyclopedia of Qualitative Research Methods*. Vol 2. (Ed.) L. M. Given. Thousand Oaks: SAGE, pp. 561-562.
- Wingo, L. Jr. (1966). Urban Renewal: A Strategy for Information and Analysis. – *Journal of the American Institute of Planners*, Vol. 32 (3), pp. 143-154.
- Üldosa. Tallinna Linnaplaneerimise Amet. <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/g6597s45257> (30.04.2015)
- Yin, R. K. (2009). Case Study Research: Design and Methods. 4th ed. Thousand Oaks: SAGE

## **SUMMARY**

### **HOUSING CHOICES AND RESIDENTIAL EXPERIENCE IN AREAS OF URBAN RENEWAL. THE CASE OF MUSTAMÄE DISTRICT**

Kadri Laur

In view of resilient development of cities and their competitive advantage this is of utmost importance that the quality of urban residential environments favours citizens' settling down strategies by meeting their needs and expectations. One of the approaches cities apply to design and improve the quality of residential space is urban renewal which by affecting especially the formation of physical structures denotes different spatial strategies such as, for example, demolishing, new construction, renovation, reconstruction or restoration (Paadam *et al* 2014). However, urban renewal is accompanied by social change, let alone the replacement of socio-economic status groups or inflow of citizen groups with various lifestyles (*Ibid.*).

Renewal of residential districts has diversified citizens' scale of choice in also the Estonian residential markets, which for an extended period offered only a few choices of more individualised character. However, in order to understand the resourcefulness of urban renewal the study of residents' subjective experiences in renewed districts is considered relevant as well as in terms of pointing at the shortcomings as well as opportunities for improvement of the existing practice.

The thesis which draws on social constructivist epistemology lays its focus on the study of residents' experiences in two renewal cases in the city of Tallinn. Located in Mustamäe district, the cases under observation are identified as a densified space within the older large-scale residential context (Sipelga) and a residential space extended in the form of new construction from the existing context known as Karsti and Mäepealse areas.

The aim of the thesis is to understand the ways individual residential choices are shaped in an experiential perspective, involving the entire housing experience and related, in particular, to urban renewal processes in the older large-scale residential areas. This is to

analyse the meaning of representations of previous and current residential experiences in relation to residents' future strategies that can be providing relevant information for also the development and improvement of urban renewal practices. Three research questions were designed to meet the set goal:

1) how the residents conceive of their choices made to renewed areas in regard to their preferences, perceived needs in the current phase of life and subjective capacities having formed in their earlier and present residential and social practices;

2) how residents assess the quality of residence on all scales of residential space (in a flat, in a block and in the public space of the neighbourhood) as well as in view of their location and thus the opportunities to use urban public space on a wider scale of a city;

3) in what way the earlier residential experiences and current evaluations of the quality of residence in renewed areas informs future residential strategies, both concerning settling down or making further residential choices and moving out.

The analysis shows that the combination of different species of capital at the disposal of individuals appropriated in the entire social experience shape capacity (operationalised from Bourdieu's notion of *habitus* 1999/1972) and as such determines the actual choices in the field and specifically the residential markets, identified as preference-based, needs-based and budget-based choices. Despite initial differences in the formation of residential choices to the renewed areas residents have maintained or respectively gained positive attitudes towards the residential space they currently occupy. This has meant the change of quality of life on all scales of residence. Subjective sense of well-being has though been disturbed by the construction quality of new buildings having appeared during the course of residing. In terms of a sense of privacy, the density of buildings, accompanied by shortage of parking lots have been perceived as negative daily issues. The main problem of the new extended area is the underdeveloped infrastructure in many a respects: public transport, access to services, design of shared public space in the neighbourhood.

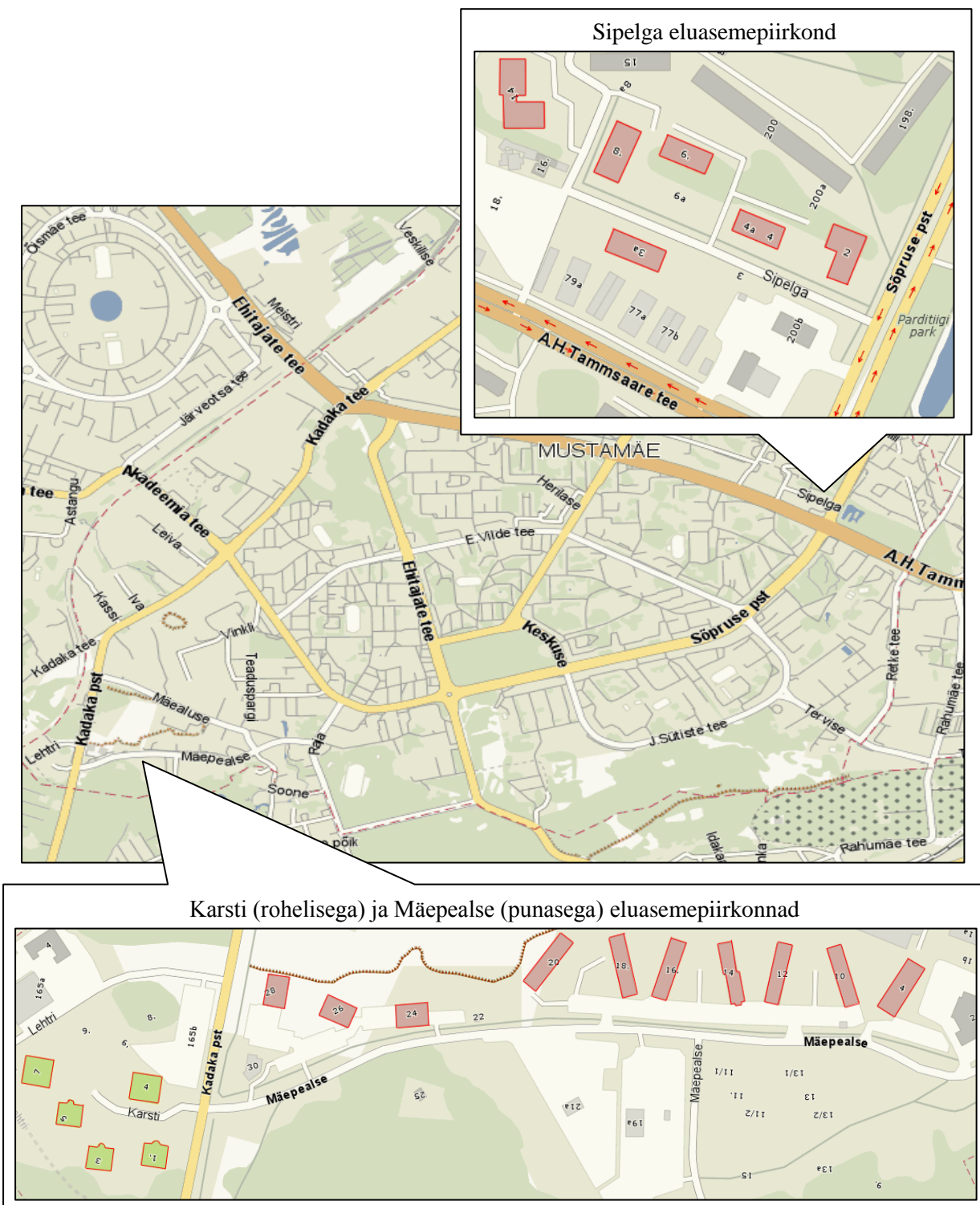
Future strategies of the interviewees in the observed urban renewal contexts involve three possible prospects: a) settling down in the area for an extended period concerns residents and families whose preferences and/or needs are met at their current phase of life; b) temporary stay is a prospect for residents inclined to moving on the occasion of the change of a family situation (e.g. children) or at the increase of economic capital to pursue preferable residence; c) defined decision to move out is characteristic of interviewees who already face

the need for larger space and/or prefer residing outside the city, primarily in detached or other types of smaller residential buildings.

This is consider that the results of the research conducted for this thesis are enlightening for understanding the residential choices as a dynamic process, shaped by the duality of changing capacities of individuals and structural conditions in residential markets. The ways residents relate to residential spatial (and social) qualities derives from the specificity of their capacity combined by cultural capital (how residence is valued), social capital (previous and current social encounters and relations) and economic capital enabling actual residential choices. The analysis of interviewees' critical assessments are considered informative to further development of urban renewal practices.

# LISAD

## Lisa 1. Karsti, Mäepealse ja Sipelga eluasemepiirkondade asukoht kaardil



Allikas: Autori koostatud kaart.delfi.ee Eesti kaardi põhjal

## Lisa 2. Karsti, Mäepealse ja Sipelga eluasemepiirkondade kortermajade andmed

Kortrelamu	Esmane kasutamise aasta	Korruste arv	Korterite arv	Projekteerija	Ehitusloa taotleja
Karsti tn 1	2009	9	35	Künnapu ja Padrik OÜ	Karsti Kodu OÜ
Karsti tn 3	2009	9	35	Künnapu ja Padrik OÜ	Karsti Kodu OÜ
Karsti tn 4	2014	7	26	Künnapu ja Padrik OÜ	Karsti Majad OÜ
Karsti tn 5	2008	9	35	Künnapu ja Padrik OÜ	Karsti Kodu OÜ
Karsti tn 7	2014	9	35	Künnapu ja Padrik OÜ	Karsti Majad OÜ
Karsti tn 8	Ehitamisel	7	31	Künnapu ja Padrik OÜ	Karsti Majad OÜ
Karsti tn 9	Ehitamisel	7	31	Künnapu ja Padrik OÜ	Karsti Majad OÜ
Mäepealse tn 4	2013	6	40	QP Arhitektid OÜ	Fund Ehitus OÜ
Mäepealse tn 10	2007	6	40	QP Arhitektid OÜ	YIT Ehitus AS
Mäepealse tn 12	2007	6	40	QP Arhitektid OÜ	YIT Ehitus AS
Mäepealse tn 14	2008	6	40	QP Arhitektid OÜ	YIT Ehitus AS
Mäepealse tn 16	2008	6	40	QP Arhitektid OÜ	YIT Ehitus AS
Mäepealse tn 18	2014	6	40	QP Arhitektid OÜ	YIT Ehitus AS
Mäepealse tn 20	Ehitamisel	6	40	QP Arhitektid OÜ	YIT Ehitus AS
Mäepealse tn 24	2011	6	40	YIT Ehitus AS	YIT Ehitus AS
Mäepealse tn 26	2012	6	40	YIT Ehitus AS	YIT Ehitus AS
Mäepealse tn 28	2013	6	40	YIT Ehitus AS	YIT Ehitus AS
Sipelga tn 2	Ehitamisel	8	56	Siim & Kreis OÜ	SPOT International OÜ
Sipelga tn 3	Ehitamisel	8	41	KRTL OÜ	Hepsor Sipelga OÜ
Sipelga tn 3a	2008	8	70	Siim & Kreis OÜ	Eesti Ehitus AS
Sipelga tn 4/4a	2012	8	56	Koger Projektijuhtimise AS	Koger Kodu OÜ
Sipelga tn 6	2008	8	56	Siim & Kreis OÜ	Koger & Partnerid AS
Sipelga tn 8	2008	8	70	Siim & Kreis OÜ	Koger & Partnerid AS
Kuklase tn 14	2007	8	97	Siim & Kreis OÜ	Koger & Partnerid AS

Märkused: Autori koostatud tabel Ehitisregistri andmete põhjal. Andmed on seisuga 24.05.2015.

### Lisa 3. Fotod Karsti eluasemepiirkonnast



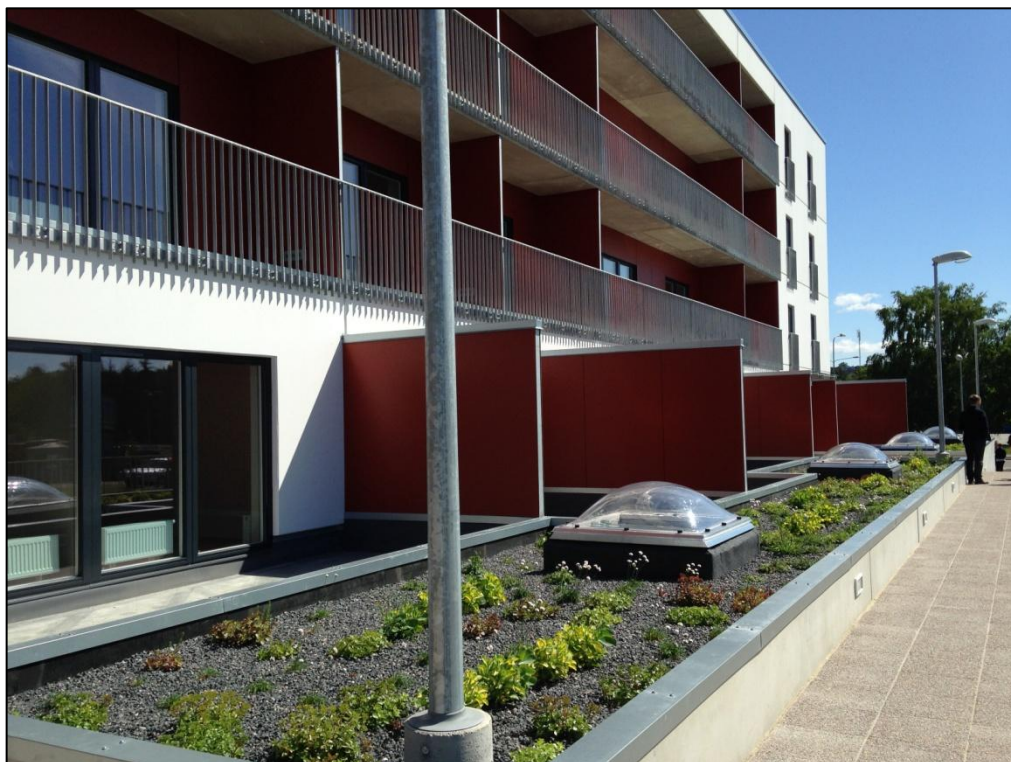
Allikas: Autori erakogu



Allikas: Autori erakogu



#### Lisa 4. Fotod Mäepealse eluasemepiirkonnast



Allikas: Autori erakogu



Allikas: Autori erakogu

## Lisa 5. Fotod Sipelga eluaseme piirkonnast



Allikas: Autori erakogu



Allikas: Autori erakogu

**Lisa 6. Eesti keskmine brutokuupalk, SKP reaalkasv võrreldes eelneva aasta sama kvartaliga, töötuse määr, 2007-2014**

Kvartal	Keskmine brutokuupalk (eur)	Töötuse määr	SKP reaalkasv
2007 I kv	659,67	5,1%	11,57%
2007 II kv	738,08	4,9%	9,19%
2007 III kv	696,56	4,2%	6,90%
2007 IV kv	784,18	4,0%	4,24%
2008 I kv	788,47	4,1%	-2,77%
2008 II kv	850,40	4,3%	-1,68%
2008 III kv	799,65	6,0%	-3,32%
2008 IV kv	838,30	7,8%	-13,53%
2009 I kv	776,35	10,7%	-13,90%
2009 II kv	812,73	12,9%	-17,50%
2009 III kv	752,23	14,5%	-18,41%
2009 IV kv	783,50	15,7%	-8,43%
2010 I kv	758,31	18,4%	-3,84%
2010 II kv	822,48	18,1%	1,31%
2010 III kv	758,89	15,8%	5,13%
2010 IV kv	813,91	13,9%	7,66%
2011 I kv	792,34	13,9%	8,98%
2011 II kv	857,07	12,8%	8,38%
2011 III kv	808,85	11,3%	8,85%
2011 IV kv	865,15	11,2%	6,91%
2012 I kv	846,76	11,1%	5,56%
2012 II kv	899,85	10,0%	5,28%
2012 III kv	855,27	9,7%	4,29%
2012 IV kv	916,35	9,3%	3,53%
2013 I kv	900,39	9,2%	3,60%
2013 II kv	976,04	8,6%	1,03%
2013 III kv	930,26	8,0%	0,57%
2013 IV kv	986,29	8,7%	1,37%
2014 I kv	966,2	8,3%	0,45%
2014 II kv	1 022,66	7,2%	2,56%
2014 III kv	976,74	7,2%	2,44%
2014 IV kv	1 038,63	6,6%	2,90%

Märkus: SKP reaalkasv on sesoonselt korrigeeritud

Allikas: (Statistikaameti andmebaas a; OECD StatExtracts, a-b)

**Lisa 7. Kodumajapidamistele antud eluasemelaenude käive ja KredExi väljastatud käenduste maht, 2007 – 2014**

Aasta	Eluasemelaenude käive (mln eur)	KredExi käenduste maht (mln eur)
2007	2 136,1	10,7
2008	1 433,4	14,1
2009	446,2	8,2
2010	418,6	6,3
2011	490,2	5,9
2012	566,2	7,6
2013	685,7	12,7
2014	819,1	16,2

Märkus: Eluasemelaenude hulgas kajastuvad ka korteriühistutele hoonete renoveerimiseks antud laenud

Allikas: (Eesti pank; KredEx 2013 ...; KredExi käendusega ...)

## Lisa 8. Korteriomanditehingud Tallinna linnas, 2007 – 2014

Kvartal	Tehingute arv	Keskmine pinnauhiku hind (eur/m <sup>2</sup> )
2007 I kv	2 993	1 630,23
2007 II kv	2 960	1 657,36
2007 III kv	1 999	1 635,52
2007 IV kv	2 014	1 535,49
2008 I kv	1 785	1 497,89
2008 II kv	1 920	1 439,77
2008 III kv	1 648	1 338,65
2008 IV kv	1 302	1 251,21
2009 I kv	884	1 011,63
2009 II kv	1 051	913,21
2009 III kv	1 328	781,19
2009 IV kv	1 506	837,49
2010 I kv	1 293	872,59
2010 II kv	1 427	935,48
2010 III kv	1 423	906,14
2010 IV kv	1 684	948,74
2011 I kv	1 186	942,55
2011 II kv	1 348	1 032,61
2011 III kv	1 477	1 069,17
2011 IV kv	1 701	1 068,81
2012 I kv	1 541	1 075,02
2012 II kv	1 766	1 104,18
2012 III kv	1 888	1 101,92
2012 IV kv	1 847	1 128,27
2013 I kv	1 678	1 176,30
2013 II kv	2 016	1 228,10
2013 III kv	2 005	1 274,70
2013 IV kv	2 082	1 334,11
2014 I kv	1 867	1 420,96
2014 II kv	1 792	1 420,93
2014 III kv	1 816	1 460,40
2014 IV kv	2 065	1 495,85

Allikas: (Maa-ameti tehingute andmebaas)

**Lisa 9. Ehitusloa saanud ja kasutusse lubatud eluruumid Eestis ning kasutusse lubatud eluruumid Tallinnas, 2007-2014**

Aasta	Ehitusloa saanud eluruumid Eestis	Kasutusse lubatud eluruumid Eestis	Kasutusse lubatud eluruumid Tallinnas
2007	8 925	7 073	3 121
2008	5 468	5 300	3 026
2009	2 081	3 026	1 591
2010	2 581	2 324	1 266
2011	2 830	1 918	1 021
2012	3 035	1 990	908
2013	3 049	2 079	713
2014	3 941	2 756	1 132

Allikas: (Statistikaameti andmebaas, b-c)