

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Maila Teras

**ELUASEMEVALIKUD AJALOOOLISES LINNAPIIRKONNAS
KOPLI LIINIDE NÄITEL**

Magistritöö

Õppekava Juhtimine ja turundus, peeriala turundus

Juhendaja: Liis Ojamäe, PhD

Kaasjuhendaja: Katrin Paadam, PhD

Tallinn 2023

Deklareerin, et olen koostanud lõputöö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks.

Töö pikkuseks on 19 212 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Maila Teras

09.05.2023

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE.....	5
SISSEJUHATUS	6
1. TEOREETILISED LÄHTEKOHAD	9
1.1. Elamisruum ja avalik ruum.....	9
1.2. Linnauuendusprotsessid.....	10
1.3. Kinnisvara kuvandiloome	13
1.4. Tarbijakäitumist mõjutavad tegurid eluasemeturul	16
2. METODOLOOGILISED LÄHTEKOHAD.....	20
2.1. Sotsiaalkonstruktivism.....	20
2.2. Juhtumiuuring	22
2.3. Andmete kogumise ja analüüsimise meetodid.....	22
2.3.1. Vaatlus ja dokumendianalüüs	23
2.3.2. Poolstruktureeritud intervjuu.....	24
3. UURIMUS AJALOOSES KOPLI LIINIDE PIIRKONNAS	27
3.1. Kopli piirkonna kujunemislugu	27
3.2. Turuolukord arendusperioodi jooksul.....	28
3.3. Kopli liinide elanike eluasemevalikud.....	31
3.3.1. Eluasemevalikute kujunemine	32
3.3.2. Elanike teadmised piirkonnast ja hinnang kuvandile	35
3.3.3. Ostuprotsess, turundus- ja arendustegevus.....	42
3.4. Järeldused ja ettepanekud	56
KOKKUVÕTE	61
SUMMARY.....	64
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	68
LISAD	74
Lisa 1. Kopli liinide eluasemepiirkonna asukoht kaardil.....	74
Lisa 2. Kopli liinid eluasemepiirkonnana	75
Lisa 3. Kopli liinide uusarenduse kortermajade andmed.....	78
Lisa 4. Fotod Kopli liinide uusarendusest.....	79
Lisa 5. Turundusmaterjal Kopli liinide uusarenduse koduleheküljelt	81

Lisa 6. Intervjuude läbiviimiseks loodud struktuur	84
Lisa 7. Intervjuu kava elanikele	85
Lisa 8. Intervjuu kava arendajale	86
Lisa 9. Intervjuude transkriptsioonid	87
Lisa 10. Tallinna keskmine brutokuupalk ja töötuse määr 2014-2018	88
Lisa 11. Korteriomanditehingud Tallinna linnas ja Kopli asumis 2014-2022.....	89
Lisa 12. Residentidest kodumajapidamistele antud laenude käive 2014-2020.....	91
Lisa 13. Ehitusloa saanud ja kasutusse lubatud eluruumid Tallinnas 2014-2022.....	92
Lisa 14. Lihtlitsents.....	93

LÜHIKOKKUVÕTE

Populaarsust koguv trend on linna vanematesse eluasemepiirkondadesse uusarenduste rajamine. Üheks taoliseks piirkonnaks ka Kopli liinid. Antud töö uurimisprobleem on seotud asjaoluga, et Kopli liinide varasem tugevalt negatiivne kuvand on mõjutanud pikka aega Kopli poolsaare eluasemeturgu ning avaldas mõju terviklikule linnapiirkonnale.

Magistritöö eesmärk oli välja selgitada eluasemevalikute kujunemise aspektid stigmatiseeritud linnapiirkonnas linnauuendusprotsessi kontekstis. Selleks viidi läbi kvalitatiivne uuring juhtumiuuringu lähenemist rakendades, kus kasutati struktuurse konteksti loomiseks asjakohaseid statistilisi andmeid. Poolstruktureeritud intervjuud (10) viidi läbi Kopli liinide uusarenduses elavate isikutega. Sisendiks olid ka kahe arendaja esindaja kirjalikud vastused. Intervjuu kava tugines varasemalt koostatud teoreetilistele lähtekohtadele – sotsiaalkonstruktivismile, elamisruumi ja avaliku ruumi käsitlesele; linnauuendusprotsessidele; HBC tarbijakäitumise mudelile ja otsuse tegemise käsitlesele eluasemeturul.

Uuringu tulemustest selgus, et varasem kuvand ajendab teatud ettevaatlikkusele. Tänapäevane kuvand on lahus varasemast negatiivsest kuvandist; hetkelist kuvandit kirjeldatakse kui kogukondliku, perspektiivikat ja elitaarset. Eluaseme valiku tegemisel mängib rolli tänapäevane kuvand. Uusarenduse mõju varasema stigmatiseerituse muutmisel hinnatakse väga positiivseks. Uusarendus on käivitunud üldise piirkonna arengu hoogustumise. Piirkonna ja eluaseme kõnekaimate positiivsete aspektidena nimetatakse piirkonna tulevikuperspektiivi, kogukonna tunnet ja perekeskset kuvandit. Kõnekaimate negatiivsete aspektidena nimetatakse lähipiirkonna ebakvaliteetset infrastruktuuri. Positiivsed aspektid kompenseerivad ülekaalukalt negatiivseid.

Uurimisküsimustele vastuste leidmine on vajalik nii arendajatele, turundajatele kui ka eluaseme otsijatele.

Võtmesõnad: eluasemevalikud, taaselusamine, kuvandiloome, tarbijakäitumine, eluasemeturg.

SISSEJUHATUS

Üha enam populaarsust koguv trend on linna vanematesse eluasemepiirkondadesse uusarenduste rajamine. Elamuarhitektuurilisest aspektist eeldab miljööväärtuse säilitamine teatud hoonete/objektide rekonstrueerimist ning uusarenduste loomist ajaloolis-ruumilisest struktuurist tulenevatest eeltingimustest. Linnauuendus tähistab erinevaid ruumistrateegiaid, milleks võivad olla uute hoonete ehitamine, renoveerimine, rekonstrueerimine või hoopis lammutamine (Paadam *et al.*, 2014). Oluliseks on hoonete sobivus linnapildi ja juba varasemalt asumis olevate ehitistega.

Oluline osa linna arengus on vastavalt selle toetamine linnauuenduslikus kontekstis. Tänapäevaks on linnauuendus kui tervikliku sotsiaalse ja majandusliku taastumise kontseptsioon arenenud turumajandusega riikides muutunud laialdaselt aktsepteerituks (Lees *et al.*, 2008, 4). Eluasemeuuringud aga ei hõlma ainuüksi ehitisi ja seal elavate indiviidide suhteid, vaid on seotud ka üldiste sotsiaalsete protsessidega (Kemeny, 2002, lk 156). Sealjuures tuleks käsitleda sotsiaalmajanduslikke aspekte ühiskonna struktuuri kujunemise kontekstis (*Ibid.*, 156-157).

Uusarendustega on potentsiaalselt võimalik muuta varem stigmatiseeritud eluasemepiirkonna kuvandit, nii nagu tööliklassi asumina tuntud Kopli liinide puhul, mille allakäik kestis alates II maailmasõja järgselt nõukogude okupatsiooniga kehtestunud eluasemepoliitika tingimustest kuni uusarenduse käivitamiseni aastal 2015 (Paadam, 2005).

Käesolev magistritöö lähtub sotsiaalkonstruktivistlikust epistemoloogilisest lähenemisest, keskendudes Kopli liinide ajaloolisele juhtumi uurimisele eluasemevalikute kontekstis. Antud magistritöö teema valikut ajendas autori isiklik huvi kinnisvaraturu ja konkreetse piirkonna vastu. Uurimisprobleem on seotud asjaoluga, et Kopli liinide varasem tugevalt negatiivne kuvand on mõjutanud pikka aega Kopli poolsaare eluasemeturgu ning avaldas mõju terviklikule linnapiirkonnale. Lähiajalos toimunud elamuehituslike uusarenduste ja linnaarenduslike miljööväärtust säilitavaga seonduvalt on eeldatavad ka muutused eluasemepiirkonna kuvandis, mis kajastub tarbijate eluasemevaliku otsustusprotsessis. Seejuures aitavad elanike hinnangud

uusarendusele ajaloolises linnapiirkonnas mõista puudusi ning uusi arengusuundasid linnauuenduspraktikatele.

Magistritöö eesmärk on välja selgitada eluasemevalikute kujunemise aspektid stigmatiseeritud linnapiirkonnas linnauuendusprotsessi kontekstis. Eesmärgi saavutamiseks püstitatakse järgnevad uurimisküsimused:

- 1) Millisel viisil on mõjutanud piirkonna varasem negatiivne kuvand elanike eluasemevalikuid?
- 2) Kuidas hindavad elanikud uusarenduse mõju varasema stigmatiseerituse muutumises?
- 3) Kuidas hindavad elanikud valitud eluaseme ja linnapiirkonna kvaliteeti?

Uuring tugineb juhtumiuuringu strateegiale. Magistritöös kasutatakse kvalitatiivset uurimismeetodit, mida kombineeritakse kvantitatiivse andmeanalüüsiga taustandmete osas, kus analüüsitakse uuritava perioodi majandusnäitajate, turu- ja hinna- ning kinnisvaratehingute statistika arvandmeid.

Uuringu panus peegeldub konkreetse juhtumiuuringu läbi viimises, mille huvigruppideks võivad olla linnavalitsus, arendajad ja inividid, kes antud piirkonna vastu huvi tunnevad. Lisaks võimaldab juhtumiuuringu strateegia tulemusi üldistada, läbi mille on võimalik neid üle kanda analoogsete protsesside uurimiseks ka muudes kontekstides ning asjakohaseid tulemusi teiste sarnaste arendusprojektide mõtestamiseks.

Magistritöö koosneb kolmest peatükist. Esimene peatükk keskendub teoreetilistele lähtekohtadele, andes ülevaate linnauuendusprotsessidest, kinnisvara kuvandiloomest ja tarbijakäitumist mõjutavatest teguritest kinnisvaraturul. Teine peatükk sisaldab infot metodoloogilistest lähtealustest. Sisaldades sotsiaalkonstruktivistliku metodoloogia käsitlust ning avades juhtumiuuringu ning andmete kogumise ja analüüsimise meetodid nagu vaatlus, dokumentanalüüs ja poolstruktureeritud intervjuu. Kolmas peatükk käsitleb empiirilist uuringut Kopli liinide piirkonnas. Peatükk hõlmab esmalt Kopli piirkonna kujunemislugu ja majanduslikust kontekstist vaadatuna turuolukorda arendusperioodi jooksul ning kvalitatiivse uuringu tulemusi. Viimasena on toodud uuringu tulemustela ja varasemale teooriale põhinedes järeldused ja ettepanekud.

Autor tänab südamest juhendajaid Liis Ojamäed ja Katrin Paadami suure abi ja väärtuslike nõuannete eest magistr töö koostamisel. Lisaks soovib autor tänada kõiki intervjueritavaid ning lähedasi töö valmimise toetamisel.

1. TEOREETILISED LÄHTEKOHAD

Käesolev peatükk sisaldab töö teoreetilisi lähtekohti. Esimene alapeatükk hõlmab linnaruumi taaselusamisprotsessi. Teises alapeatükis keskendub autor kinnisvara kuvandiloome käsitlusele ja kinnisvaraarenduses loodavatele väärtustele. Kolmandas alapeatükis tuuakse välja tarbijakäitumist mõjutavad tegurid eluasemeturul, kasutades selleks Hawkins, Best ja Coney ning eluasemeturu otsuste tegemise meetodeid, mõistmaks klientide eelistuste ja valikute kujunemist. Teoreetilised käsitlused on aluseks empiirilise uuringu läbiviimisele.

1.1. Elamisruum ja avalik ruum

Mõtestamaks eluasemeväljal toimuvaid protsesse, esitab J. Kemeny (1992) eluasemesotsioloogilises sotsiaalsete ja materiaalsete dimensioonide käsitluses kolmetasandilise elamisruumi mudeli. Esimesel tasandil asub ruumi asustaja (leibkond); teisel tasandil naabruskond; kolmandal tasandil aga väline asukoht koos kõikide sealolevate teenustega. (Paadam *et al.*, 2014)

Elamisruumi peaks mõtestama erinevate ruumitasandite terviklikkuses ning neis toimivate sotsiofüüsiliste suhete kontekstis, kus antud dimensioonid toimivad vastasmõjusuhtes kõigil ruumilistel tasanditel (Paadam, 2003). Indiviid suhestub oma elamisruumiga igal tasandil: nähes korteri materiaalsel poolt (planeering, sisustus, kasutatud materjalid jms) ning mõtestades seda enda ja teiste korteris elavate inimeste vajadustest lähtuvalt; kortermaja tasandil (ka vahetus majaümbruses), kus toimub sarnane materiaalsusega suhestumine. Ehkki lisandub asjaolu, et individuaalne võimalus autonoomseks tegutsemiseks seal puudub, mistõttu tuleb arvestada majanaabritega. (Paadam *et al.*, 2014).

Avalikud ruumid on ruumid hoonete ja üldsusele avatud rajatistega, mis koosnevad peamiselt kolmest tüübist: linnaruumid - tänavad ja jalakäijate juurdepääsuga kohad; avatud ja rohealad, sh pargid, väljakud, veekogud ja veepiirid; avalikud rajatised nagu raamatukogud, kogukonna keskused, spordikeskused, turud jne (Kaw *et al.*, 2020).

Naabruskonna tasandi avaliku ruumi kvaliteetidid on seotud visuaalse naudinguga (kontrast tehiskeskonnaga), erinevate rekreatsioonivõimaluste, poliitiliste tegevuste või kogukonnaga üldisemas mõttes (Paadam *et al.*, 2014).

Kvaliteetsete avalike ruumide eeliseks ei ole ainult maa-ala ja vara väärtuste suurendamine. Avalikud ruumid parandavad linna elamiskvaliteeti ja konkurentsivõimet, luues samal ajal avalikku turvalisust, kodanikealgatusi, mõjutavad otseselt või kaudselt ruumikasutajate tervist ning aitavad meelitada ligi ettevõtjaid või töajõudu, kes hindavad hästi disainitud ja hallatud avalikke ruume. (Kaw *et al.*, 2020).

Igas linnas moodustavad avalikku ruumi kujundavad alad (tänavad, väljakud, raamatukogud jne) umbes kolmandiku linna kogupindalast. Sellele olulisusele vaatamata jäetakse nende avaliku ruumi varade, mida omavad ja halvavad kohalikud omavalitsused, potentsiaal muuta linnaelu ja linna toimimist sageli mitmel põhjusel tähelepanuta. Nendeks on kiirest linnastumisest tulenevad pakilised linna prioriteetidid, kehv linnaplaneerimine või finantsilised piirangud. (*Ibid.*, 2020)

Indiviidide linnaruumiga suhestumine põhineb ruumi tajumusel ja hinnangul, mis mõjutab käitumist ning seda, kuidas ruumiga suhestutakse, seeläbi ka ruumi kvaliteeti, sealhulgas kuvandit. (Paadam *et al.*, 2014).

1.2. Linnauuendusprotsessid

Antud uuringu kontekstist lähtuvalt vaadeldakse linnauuendusprotsesse, kui olulisi nähtusi ajaloolistes linnapiirkondades, mõjutades linnaruumi nii sotsiaalses kui füüsilises mõõtmes. Linnauuenduse mõistega saab viidata poliitikatele, mis on mõeldud linnaruumi ja elamisruumi kvaliteedi parendamiseks ja konkreetsetele teostusviisidele nende poliitikate elluviimisel (Paadam *et al.*, 2014).

Linnapiirkonnad ei ole kunagi staatilised, vaid muutuvad pidevalt - laienevad, tõmbuvad kokku või läbivad sisemisi ümberstruktureerimisi majandusliku ja sotsiaalse surve tagajärjel (Couch, 1990). Küll aga pole muutuste käsitlused selgepiirilisel eraldatud, pigemini kattuvad üksteisega (Kabisch & Sagan, 2011, lk 92). Linnauuendus avaldub piirkonna füüsilise struktuuri/ehitusliku

keskkonna meetmete muutuses (Couch 1990). Regeneereerimine, konverteerimine, taaselustamine ja reurbaniseerumine sisaldavad lisaks aga suuremat sotsiaalset dimensiooni ning on oluliselt seotud erinevate inimgruppide huvidega (Kabisch & Sagan, 2011, lk 91). Linnauuendus osutab mitmetele praktikatele ja protsessiruumilisele ulatusele elamustruktuuride lammutamisest uute ehitamiseni, vanade renoveerimiseni või rekonstrueerimiseni (Paadam *et al.*, 2014).

Taaselustamine on ajalooliselt olnud protsess, mille käigus linnade endised töölisklassi alad "uuendatakse" ja neist saavad kesklinna elupiirkonnad (Clapham *et al.*, 2012, 108). Kui taaselustamisprotsess piirkonnas algas, jätkus see kiiresti, kuni kõik või enamik algsetest töölisklassi elanikest olid ümberasustatud (Glass, 1964; Smith, 1982) ja kogu ringkonnas toimus muutus (Clapham *et al.*, 2012, 154-155). Tänapäevase taaselustamise dimensiooni (Clark, 2005) kohaselt on tegemist maakasutuse muutustega kaasneva elamisruumi muutmisega viisil, mis põhjustab olemasolevate kasutajate ja omanike kaudset, otsest või sümbolilist asendumist jõukamate rühmade poolt (Shing & Lopez-Morales, 2018, 16). Kopli oli üks taolisi piirkondi, kus erastamine ei olnud võimalik, seega toimus pikaajaline elanikkonna väljavool.

Eluasemetingimuste parandamiseks halvenenud linnapiirkondades käivitati 1930. aastatel USA-s, UK-s ja seejärel ka teistes lääneriikides linnade uuendamine, mida iseloomustavad slummide puhastamine ja ulatuslik ümberehitus (Carmon, 1999). Ajalooliselt on sotsiaalseid eesmärke linnade uuendamise ja kinnisvaraga seotud taastumisperioodidel ignoreeritud, tuues linnakogukondadele tohutut kahju.

Taaselustamine on Smith'i sõnul (1986, 15-34) dünaamiline protsess, mis ei allu ülemäära piiravatele määratlustele. Taaselustamise raskesti tabatav olemus ei ole sellele ainuomane, vaid iseloomulik paljudele sotsiaalsetele nähtustele. Hoolimata lugematutest püüdlustest taaselustamist defineerida, puudub üksmeel selles, mida mõiste all peaks detailideni silmas pidama (Lees *et al.*, 2010, lk 3–6). Sellegipoolest on debatt taaselustamise määratluse üle oluline, et mõista, kuidas mõju empiirilisel mõõdetakse ja kuidas seda moraalselt hinnatakse. Seda enam, et erinevad uuringud on jõudnud lahknevate järeldusteni taaselustamise ulatuse osas (Knieriem, 2023).

Strateegiliselt esinevad taaselustamise kaks määratlust, millest esimene on väga kitsas ja täpne, Van Criekingen ja Decroly (2003) väidavad, et gentrifikatsioonist saab rääkida ainult siis, kui protsess algab lagunenu ja vaesunud naabruskonnast; naabruskond läbib muutusi ehitatud

keskkonna parandamise, sotsiaalse staatuse kasvu ja elanikkonna muutumise kaudu; ja kui nende muutuste tulemuseks on jõukas naabruskond. (*Ibid.*, 2023)

Kopli liinide juhtumit kõrvutatakse aga pigem teise, laiema ja avatud definitsiooniga (Smith ja Williams, 2010;1986; Clark, 2010; 2005), mille kohaselt ei mõjuta taaselustamine ainult eluaset. Selle kohaselt saab taaselustamist täielikult mõista ainult siis, kui mõeldakse ka meelelahutuskohtade, hotellide ja siselinna kontorite arendamisele. Clark (2010; 2005) väidab, et protsessi erinevad elemendid tuleks lahutada ja hoida kinni olulisest. (Knieriem, 2023)

Kopli liinide juhtumit saab seostada nii slummi taaselustamise kui ka ümberarendamisega. Tegemist on mõnede hoonete osalise esialgse planeeringu säilitamisega, aga teisalt sisaldab arendus oma erinevates etappides kaasaegsete arhitektuuriliste lahendustega hooneid. Slummide taaselustamist (Lees, 2014) tõlgendatakse kui protsessi, kus kapital või materiaalsed investeeringud suunatakse vaestesse või mitteametlikult ehitatud piirkondadesse, mida saab seostada uue saabuva huviga taolise linnakultuuri vastu. Piirkonnas järgneb ehituskeskkonna muutus (ajakohastamis- ja uuendusprojektid) ning see lõppeb osalise või täieliku elanike muutusega (Ascensão, 2018, 225). Teoreetiliselt erinevad taaselustamine ja ümberarendamine üksteisest. Ümberarendamine ei hõlma vanade ehitiste saneerimist, vaid uute hoonete ehitamist varem arendatud maale (Smith, 1982).

Slummide taaselustamise mõiste ei ole veel täielikult stabiliseerunud kontseptsioon põhjusel, et see ühendab olemasolevad või alles kasvavaid teooriaid selle kohta, mis on viimase kahe aastakümne jooksul toimunud paljude mitteametlike asundustega üle maailma. Sedalaadi ümberasustamise mehhanismide süvenemist teoretiseeritakse aegamööda. (Ascensão, 2018, 236).

Siiski on mõistet kogu maailmas üha enam kasutatud. Ühe põhjusena, et slummi taaselustamise dünaamika on sarnane klassikalise taaselustamise dünaamikaga, milleks on olemasolevasse projekti investeerimise (või alainvesteeringute) tsükkel. (*Ibid.*, 2018, 237).

Paljud magalapiirkondade kuvandiga slummid üle maailma on omandanud justkui kultuse läbi uudiste või televisiooni (*Ibid.*, 2018, 226). Slummi taaselustamise käigus korraldatakse sellistes piirkondades ka ekskursioone, giidiga matku või muid sedalaadi üritusi. Sarnane olukord valitseb endiselt Kopli piirkonnas, kus toimuvad näiteks Koplikandi matkad (2023) ja Laternamatkad, viimase nimeks just „Kopli – Tallinna viimane slumm!“ (Laternamatkad, 2023).

Abstraktselt võib protsessi seostada tarbimisega seotud taaselustamise strateegiatega (Ley, 1996), mis rakenduvad mitteametlikele või illegaalsetele asutustele. Seda tüüpi slummi taaselustamise tüüpilised huvipooled on keskklassi isikud või leibkonnad, kes külastavad või kolivad „autentseteks”, „ohtlikeks” või „populaarseteks” peetud linnaosadesse, et „tarbida” linnakogemust, mida pole mujal linnapiirkondades. (Ascensão, 2018, lk 225-226).

Uuendusprotsessis taasväärtustatud ajaloolist linnaruumi või arhitektuuri, tõuseb alati eetilise küsimus autentsusest, selle säilitamise võimalikkusest ja reaalsest strateegiast (Zukin, 2009; 2010) (Paadam *et al.*, 2014).

Peamine probleem, mida nähakse, on taaselustajate nõrk kultuuriline kapital ning olematud teadmised kultuuripärandist ja halb maitse, mis kajastub hoonete ja ruumikujunduses ning võimetuses nõuda kvaliteetset restaureerimistööd arendajatelt. Arendajad toodavad end ajalukku 'taaselustajate maitsest' (Jager, 1986; Lees *et al.*, 2010; Bridge, 2006) lähtuvaid standardiseeritud projekte ja ignoreerivad, kahjustavad või hävitavad ruumi pärandiväärtust. Ajalooliste linnaelamute moderniseerimine teatud piirini on selgelt vajalik, kuid see peab toimuma heade restaureerimistavade kohaselt. (Paadam *et al.*, 2014)

Uuritavas ajalooliselt märgilise miljööga eluasemepiirkonnas (Kopli liinid) on toimunud ja toimumas linnauuendusprotsessid, mis mõjutavad piirkonna kuvandit ning ruumikasutajate kogemust linnaruumis laiemalt.

1.3. Kinnisvara kuvandiloome

Elamisruumi struktuuril ja arhitektuuril oma sümbolilisuses on kõikide ruumikasutajate jaoks oluline roll identiteedi konstrueerimisel, nii elamisruumis kui linna avalikus ruumis (Paadam *et al.*, 2014).

Linna või teatud linnapiirkondi võib mõjutada ühe sotsiaalse nähtusena ajalooliste arenguprotsesside käigus kujunenud stigma. Kinnisvaraalases käsitluses on stigma keskkonnamõju, mis vähendab kinnisvara või lähedalasuvate kinnistute väärtust (Greenberg & Hollander, 2006), turundatavust või huvi kinnisvara ning selle läheduses asuvate kinnistute vastu

(Hajnal, 2017). Üldjuhul on kinnisvara stigmatiseerituse taga kogukonna hirm ettearvamatute riskide ees (Gregory *et al.*, 1996). Stigmatiseeritud vara on seega välise negatiivse mõjuga koormatud kinnisvara.

Kohtade ja linnade kuvandiloome eesmärk on asupaiga stigma olemasolul seda järk-järgult minimaliseerida ning kaotada. Linna kuvandiloome koosneb kahest põhielemendist: kohaloomest või linnaehitusest - protsessid, mis muudavad koha soodsaks või atraktiivseks; koha- või linnaturundus – püüe reklaamida asukohta läbi selle paiga spetsiifilise eelise. Linna kuvandiloome ei piirdu ainult linna positiivse kuvandi edendamise, vaid ulatub kaugemale, muutes selle terviklikuks linnakogemuseks (Helmy, 2008).

Seeläbi on tegemist diferentseerumise ja mitmekesistamise protsessiga, mille käigus kohalikud organisatsioonid aitavad ligi meelitada tarbijaid ja investeringuid konkreetse piirkonda (Gotham, 2007). Ometi on linna kuvandi loomine rohkem kui strateegiline ja ratsionaalne kohtade edendamise ja turundamise vorm. See on linna kujutluse konstrueerimine ja kujundamine, mille all mõistetakse ajaloolist alust linna arhitektuurist ja tänavaplaanidest, linna elanike loodud kunstist kuni kajastusteni massimeedias (Landry & Bianchini, 2008).

Kuvandiloomes on mitmeid strateegiaid, mida saab välja töötada erinevate linnaarengu eesmärkide ja visioonide alusel (Helmy, 2008), näiteks suuremahulised linnaprojektid, signeeritud arhitektuur, üritused, meedia (Rehan, 2014). Need strateegiad ei piirdu vaid linna kuvandi edendamise, vaid laienevad, luues tervikliku linnakogemuse investorite, poliitikute, kinnisvara- ja ehitusprojektide, planeerijate, arhitektide ja teiste kasusaajate huvides (*Ibid.*, 2014), linna maine ja korporatiivse identiteedi tugevdamiseks, mis suurendab selle majanduslikku ja ühiskondlikku tähtsust (Helmy, 2008).

Kuvandiloome on vaid väike osa kogu kinnisvara turundamisest. Laialdaselt hõlmab kinnisvaraturundus endas nõudluse prognoosimist, selle haldamist ja rahuldamist kinnisvara ostja ja müüja vahelise vahetusprotsessi kaudu. Turundustegevused sisaldavad strateegilist analüüsi, sihtturundust, kinnisvara planeerimist, koha valikut, kinnisvara hinnakujundust, reklaamide planeerimist ja turunduse juhtimist (Sirgy, 2014, lk 5). Kaasates seeläbi kõiki kinnisvara ostja ja müüja vaheliste suhete tahke.

Tänapäeval on nii mõnedki tooted või teenused ilma kaubamärgita justkui tühised – neid ei saa tuvastada ega seostada sellega, mis ostuprotsessi tegelikult mõjutab, see hõlmab ka kinnisvara arendusega tegelevate ettevõtete kaubamärki. Edu või ebaõnnestumise määrab aga tegelikult brändi identiteedi üleüldine püüdlus kogu protsessi juures. Brändist ning lõpptulemusest ehk brändi kuvandist arusaam on seega oluline kogu ettevõttele. (Mindrut & Manolica, 2015)

Brändi identiteeti muudetakse soovitud brändi kuvandi saamiseks ühes või mitmes komponendis: logo; rõivad; kirjatarbed; turundusmaterjal; turundussõnumid ja -tegevused, tooted ja pakendid jne. Neid komponente võib pidada juhtivaks osaks, mis viib ettevõtte sihipärase kaubamärgi soovitud kuvandi juurde. Soovitud klienditaju saavutamiseks peavad ettevõtted oma tegevused suunama just seda eesmärki silmas pidades kaubamärgi kuvandi kujundamisele. (*Ibid.*, 2015)

Kinnisvaraturundus viitab loomingulistele kinnisvaraturundustegevustele, mis kohanduvad kinnisvaraarenduse ettevõtete või linnaruumis tegutsejate poolt tehtavate dünaamiliste muutustega (Bakri *et al.*, 2021)

Selle olemusena saab kirjeldada protsessi, mis vastab mitmesugusele nõudlusele nagu erinevad tarbijate materiaalsed ja sotsiaalsed nõudmised ning teenib seeläbi kinnisvara ettevõtetele kinnisvara tõhusa pakkumise kaudu kasumit. Ettevõtted saavutavad oma tegevuses edu siis, kui mõistavad tarbijate nõudlust kinnisvarakaupade ja -teenuste järele läbi turuolukorra ning järgivad nende vajadusi kinnisvaratooteid arendades ja juurutades (*Ibid.*, 2021).

Kinnisvaraturunduses tegutsejad ei peaks ainult aktiivselt vastama tarbijate kinnisvara vajadustele ja realiseerima kaubavahetust, vaid keskenduma ka tulevikule, otsima aktiivselt potentsiaalset nõudlust ja püüdma muuta klientide eelistusi realistlikuks. (Meng, 2019)

Turu arenedes on suurenenud tähelepanu ettevõtete kliendisuhtluses, eriti kasvava põlvkonna milleniumlaste ja z-põlvkonna eluaseme ostjate segmendis. Näib, et kinnisvarasektoris on nimetatud generatsioonidesse kuuluvad kliendid üsnagi keeruline sihtgrupp. Nende uute ja nooremate turul tegutsejate rahuldamine on oluline, sest klientide rahulolu on teenuse kvaliteedi ja teenuse lojaalsussuhte võtmeelement (Caruana, 2002). Varasemad uuringud on näidanud, et teenuse kvaliteedi tajumise parandamine on suurendanud ostukavatsust ja ostuaktiivsust (González *et al.*, 2007, Boulding *et al.*, 1993) ning et klientide rahulolu stimuleerib ostukavatsusi (Kuo *et al.* ., 2009). (Dash *et al.*, 2021)

1.4. Tarbijakäitumist mõjutavad tegurid eluasemeturul

Kinnisvara- ja eluasemeturu ettevõtted seisavad silmitsi üsna suure konkurentsiga. Eristumiseks püütakse luua jätkusuutlikke konkurentsieeliseid ja muuta need tõhusateks turundusstrateegiateks. Selleks aga peavad ettevõtted põhjalikult keskenduma tarbija ja tema vajaduste mõistmisele.

Kuigi eelistuse ja valiku mõisteid kasutatakse eluasemeuuringutes laialdaselt, aetakse neid termineid omavahel segamini. Kõige olulisem erinevus eluaseme eelistuse ja eluaseme valiku vahel on see, et eelistus on suhteliselt piiramatult atraktiivsuse hindamine (Jansen *et al.*, 2011, lk 2). Eluaseme valik peegeldab alati isiklike ja inimestevaheliste väärtuste, sümboolse korra, ressursside, turutingimuste, reeglite ja kättesaadavuse ühismõjusid (Ilmonen, 2017, lk 49-50). Eluaseme eelistus ei pruugi näidata tugevat seost tegelikult tehtud eluasemevalikuga (Jansen *et al.* 2011, lk 2), need ei ole üksteisest sõltuvad - inimesed ei pruugi valida, mida nad eelistavad (Ilmonen 2017, lk 50). Ehhki enamasti püüeldakse eelistustekohase eluaseme poole, on siiski vajalikud kompromissid, nii majanduslikel põhjustel kui ka pakkumisest tingitud asjaoludel.

Käitumisökonomika, mis tugineb psühholoogilistele arusaamadele, illustreerib, kuidas tarbijad oma otsingukäitumist lihtsustavad ja kalduvad tegema süstemaatilisi eelarvamusi kinnisvara väärtuse hindamisel (Clapham *et al.*, 2012)

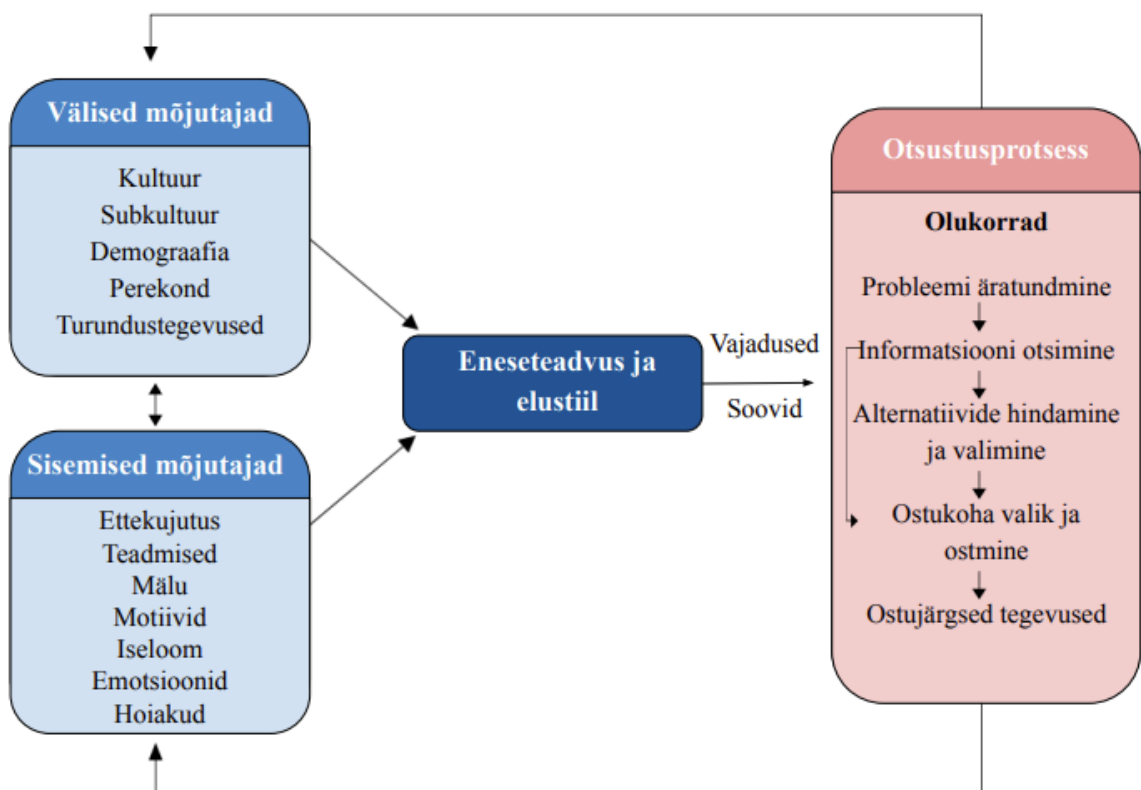
Tarbija otsustusprotsess seguneb ettevõtte turunduse strateegia ja lõpptulemuse vahel ehk ettevõtte turundusstrateegia lõpptulemused määrab selle koostoime tarbija otsustusprotsessiga. Turundusstrateegiat saadab edu, kui tarbijad näevad vajadust, mida toode suudab lahendada, teavad kõiki üksikasju, langetavad ostuotsuse ning on ostu tulemusega rahul (Hawkins & Mothersbaugh, 2010, lk 23).

Elukoha ost on oluline ning võib kujuneda keerukaks protsessiks, mistõttu peab autor oluliseks vaadelda tarbijakäitumist lähemalt, kõrvutades kinnisvaraturunduse ja kuvandiloomega.

Eluasemevalikute uurimisel on oluline tarbijate ostuotsustusprotsessi mõistmine. Selleks kasutatakse antud töös Hawkinsi, Besti ja Coney (HBC) välja töötatud mudelit. HBC mudel põhineb 1968. aastal Engeli, Kollati ja Blackwelli loodud mudelil, hõlmates otsuste tegemise protsesse, kaastates aga ka välised ja sisemised mõjutajad (SueLin, 2010).

Indiviidide eneseteadvus ja elustiil kujunevad välja paljude sisemiste ja välimiste tegurite koosmõjul, mis tekitavad vajadusi ja soove teatud tarbimisotsusteks. Sellistes olukordades aktiveerub otsustusprotsess, millest saadud kogemused mõjutavad omakorda eneseteadvust ja elustiili. (Hawkins *et al.*, (2001, lk 26)

Välisteks mõjuteguriteks käsitletakse sotsioloogilised ja demograafilised aspektid. Sisemisteks mõjutajateks aga üksikisikust sõltuvad psühholoogilised ja füüsilised aspektid (*Ibid.*, (2001, lk 26). Joonisel 1. on toodud HBC tarbijakäitumise mudel.



Joonis 1. HBC tarbijakäitumise mudel
Allikas: Hawkins *et al.* (2001, 26)

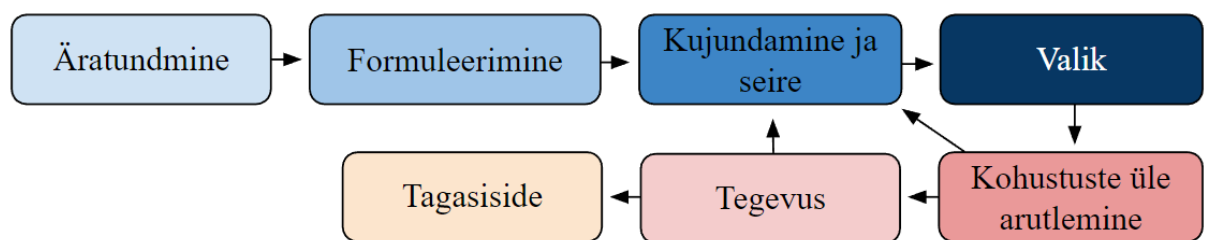
Elustiili dimensioonina käsitletav elamisviis osutab elamiskultuuri erinevate vormide dünaamikale, mis kujuneb inimeste igapäevaelu praktikas, kogetu kujundatud sotsio-füüsilistes suhetes erinevatel elamisruumi tasanditel, olles duaalses seoses individuaalse suutlikkuse ja struktuursete tingimustega (võimalused ja piirangud) (Paadam, 2004; 2007; Paadam & Ojamäe, 2013; Paadam *et al.*, 2015) (Paadam *et al.*, 2014).

Elamisviisi mõistega, mõtestades seda individuaalsete hoiakute, elukoha-eelistuste ning ruumikasutuspraktikate individuaalse kogemuse kaudu, püütakse avada elamisruumiga suhestumise subjektsust. nii kortermaja tasandil kui erinevates ruumiliselt diferentseeritud elamiskontekstides nagu konverteeritud residentside piirkond, võib täheldada eristuvaid elamisviise, millel on mõju elamisruumi sümbolilise väärtuse ehk kuvandi kujundamisele (*Ibid.*, 2014).

Galster (1996) väidab, et eluase on toode, mis muudab eluasemeturu erilaadseks turutüübiks. Eluasemeostu puhul tuleb mõista, et see on samaaegselt nii kestva kaup kui ka investeering (MacLennan, 1977), omades tugevat sümbolilist väärtust. Olles sealjuures väga kallis, ruumiliselt liikumatu, vastupidav, mitmedimensiooniliselt heterogeenne ja füüsiliselt muudetav (Jansen *et al.*, 2011).

Uue eluaseme otsingut võib vaadelda kui dünaamilist probleemide lahendamise protsessi, mille käigus tuleb lahendada suhteliselt võõras, keeruline ja halvasti struktureeritud probleem. Inimesed otsustavad, võttes arvesse erinevaid eesmärgi (Bettman *et al.*, 2006).

Reeglina eristatakse järgmisi probleemide lahendamise etappe: (1) äratundmine; (2) formuleerimine; (3) kujundamine ja seire; (4) valik; (5) kohustuste üle arutlemine; (6) tegevus; (7) tagasiside. (Jansen *et al.*, 2011) Joonisel 2 on toodud otsuste tegemise käsitlus kinnisvaraturul.



Joonis 2. Otsuste tegemise käsitlus kinnisvaraturul
Allikas: (Jansen *et al.*, 2011)

Probleemide lahendamise protsess algab arusaamisega, et hetkeseis on ebarahuldav või võib selleks lähitulevikus muutuda. Kui olukord tunnistatakse lahendust nõudvaks probleemiks, hõlmab järgmine etapp (formuleerimine) olukorra klassifitseerimist, sealhulgas asjakohaste

eesmärkide (eelistuste põhjal) ja väärtuste mõistmist. Selles etapis konstrueeritakse probleemi sisuline raamistik. (*Ibid.*, 2011)

Pärast probleemolukorra sõnastamist keskendutakse ühele või mitmele alternatiivsele lahendusele. Eluasemevaliku kontekstis tähendab see, et korduva kolimiskogemuse korral püütakse meenutada, kuidas varasemalt toimiti. Pööratakse suuremat tähelepanu väljaannetes ilmuvatele eluasemekuulutustele, küsitakse nõu sõpradelt-tuttavatelt ning võetakse ühendust maaklerite või arendajatega. (*Ibid.*, 2011).

Järgnevas etapis (valik) rakendatakse põhjalikumat otsingut ja hindamist, keskendudes ülejäänud alternatiivsete lahenduste positiivsetele ja negatiivsetele külgedele, et valida parim võimalik variant. Üldiselt eeldame, et probleemide lahendajad otsivad subjektiivselt rahuldavat lahendust (De Groot & Gobet, 1996). Sellist tegevussuunda valida püüdes kasutavad inimesed aga väga erinevaid otsustusreegleid (Svenson, 1979; Payne *et al.*, 1993).

Otsuse langetamisele järgneb selle elluviimise kaalumine ja kavatsuse teistele edastamine (kohustustuste üle arutlemine). Hakatakse muretsema teiste võimaliku kriitika pärast. Arvestades aga asjaolu, et soovitakse otsust siiski tugevdada ja kinnistada viisil, mis võimaldab seda ellu viia, tegutsetakse tuginedes sellele püüdlusele (tegevus). (Jansen *et al.*, 2011)

Pärast otsusele reageerimist ilmneb teave tegevuse tulemuste kohta (tagasiside), mis võib olla nii positiivne kui ka negatiivne. Tagasisidet saadakse otsuseid teistele põhjendades, seega võib antud faas venida pikaajaliseks. Kui tagasiside muutub nii negatiivseks, et olukord tunnistatakse probleemiks, võib see olla uue probleemilahendustsükli alguseks. Üldiselt läbib iga lahendus kõik eelkirjeldatud etapid. Paljud probleemid liiguvad lineaarselt 1. etapist 7. etappi, kuid need võivad hõlmata palju edasi-tagasi korduseid. 4. või 5. etapist 3. etappi naasmine on eriti tõenäoline, kui probleem on seotud oluliste personaalsete eesmärkidega. (*Ibid.*, 2011)

Tulenevalt eeltoodule keskendub autor uuringu läbiviimisel linnauuenduslikus kontekstis just elamisruumi ja avaliku ruumi käsitlusi, kinnisvara kuvandiloome, tarbijakäitumist mõjutavate tegurite (sisemised ja välised mõjutegurid) ning otsuste tegemise käsitlustele.

2. METODOLOOGILISED LÄHTEKOHAD

Käesolevas peatükis tutvustatakse empiirilise uuringu eelduseks olevaid filosoofilisi ja metodoloogilisi lähtekohti, mis on detailsemalt kirjeldatud alljärgnevates alapeatükkides.

Magistritöö eesmärk on välja selgitada eluasemevalikute kujunemine stigmatiseeritud linnapiirkonnas linnauuendusprotsessi kontekstis. Eesmärgi saavutamiseks püstitatakse järgnevad uurimisküsimused:

- 1) Millisel viisil on mõjutanud piirkonna varasem negatiivne kuvand elanike eluasemevalikuid?
- 2) Kuidas hindavad elanikud uusarenduse mõju varasema stigmatiseerituse muutumises?
- 3) Kuidas hindavad elanikud valitud eluaseme ja linnapiirkonna kvaliteeti?

Eesmärgini jõudmiseks ja uurimisküsimustele vastuse saamiseks lähtutakse sotsiaalkonstruktivistlikust epistemoloogiast (peatükk 2.1.). Töö empiirilise uuringu läbi viimiseks kasutatakse juhtumiuuringu strateegiat (peatükk 2.2.), peamiselt kasutusel olnud kvalitatiivset uurimismeetodit toetab kvantitatiivne arvandmete analüüs turu- ja hinnastatistika näol, mõistmaks sügavuti Kopli Liinide elanike hoiakute ja valikute kujunemise konteksti. Kvantitatiivsete andmetena kasutatakse kinnisvaratehingute statistikat Maa-ameti andmebaasist.

Andmekogumismeetoditena kasutatakse dokumendianalüüsi, vaatlust ja süvaintervjuud. Poolstruktureeritud intervjuud viidi läbi Kopli Liinide uusarendusse eluaseme ostnud alaliselt elavate inimeste (10) ning arenduse projektijuhtidega (2). Intervjuude analüüsimiseks on kasutatud temaatilist analüüsi.

2.1. Sotsiaalkonstruktivism

Peatükk seletab sotsiaalkonstruktivistliku epistemoloogia olemust ning struktuuri ja tegutseja duaalsuse ontoloogilisest perspektiivi, kui antud töö lähtekohti.

Sotsiaalkonstruktivistliku teooria rajajate, Bergeri ja Luckmanni (1967, lk 27-28), arvates on aluspõhimõte, et inimesed defineerivad iseennast ja maailma, milles nad elavad, interaktsiooni kaudu, läbi mille saab indiviidide olemus ilmseks nii neile endale kui teistele. Inimesed ratsionaliseerivad oma kogemusi, luues sotsiaalse maailma mudeli ja selle toimimise viisi (Leeds-Hurwitz, 2009, lk 892–895).

Sotsiaalkonstruktivistlik mõtteviis on huvitatud sellest, kuidas kujuneb tegutseja ja struktuuri, kahe näiliselt vastandliku nähtuse, koostoime (Paadam, 2003, lk 66). Sotsiaalset konstruktivismi võib kirjeldada kui arusaama, et inimeste mõtted, uskumused ja tõlgendused loovad sotsiaalse maailma tema ümber (Collin, 1997, lk 3), pannes fookusesse tähenduse konstruksiooni läbi sotsiaalse koosmõju (Clapham, *et al.*, 2012; Amineh & Asl, 2015), millele antud uuringu kontekstis, uurides indiviidide eluasemevalikuid ajaloolises linnapiirkonnas, tähelepanu pööratakse.

Uurimuses lähtutakse ontoloogilisest arusaamast, et elamisruumi väärtus kujuneb seal tegutsevate subjektide ja struktuuritingimuste duaalses vastasmõjus (Bourdieu, 1999/1972). Bourdieu (1999/1972) teooria praktikast seletab struktuurse keskkonna ja subjektse käitumise vastasmõju üksteise suhtes ning sotsiaalse maailma arenemist läbi selle duaalsuse. Rõhutades seisukohta, et tegutsejat ja struktuuri ei peaks nägema kui vastandeid, vaid eeldusi teineteisele (Ojamäe, 2009, lk 11). Käesoleva uuringu puhul lähtutakse asjaolust, et vaatluse all olevad eluasemeturu praktikaid on moodustunud läbi tegutsejate ja struktuuri vahelise seose. Arusaam võimaldab mõista elanike rolli oma elukvaliteedi kujundamisel, vastasmõjus turustrateegiatega ja linnaruumis loodud struktuursete tingimustega.

Sotsiaalses maailmas ja selle tegevustes osalejatena annavad inimesed tähendusi nii enda kui ka teiste tegudele; sotsiaalsete nähtuste, samuti looduslike või füüsiliste objektide kohta, mida nad oma elus kohtavad ja kogevad (Ojamäe, 2009, lk 9).

Sotsiaalkonstruktivistlik lähenemine eluasemeuuringutes on asjakohane, kui otsitakse arusaama üksikisikute viisidest elukoha kui kodu kontseptualiseerimiseks ja praktiseerimiseks muutuvates ühiskondlikes ja struktuursetes oludes. See lähenemine võimaldab avastada, kuidas varasematest tavadest juurdunud individuaalsed rutiinid teisenevad muutuva struktuurse konteksti vastastikkuses. (Paadam, 2003, lk 68) Uurimaks eluasemeturundust ning indiviidide elamiskogemusi on seega aktuaalne sotsiaalkonstruktivistliku lähenemise kasutamine.

2.2. Juhtumiuuring

Magistritöös kasutatakse metodoloogilise lähenemisena juhtumiuuringut, mille abil uuritakse eluasemevalikute kujunemist Kopli liinide arenduse näitel. Käesolevas töös uuritav Kopli liinide arendusprojekt on olulisel määral mõjutatud linnapiirkonna ajaloolisest kuvandist (Paadam, 2005; Mäeorg, 2017).

Yin'i (2018, lk 15) järgi on tegemist empiirilise uurimisstrateegiaga, kus piirid käsitletava nähtuse ja konteksti vahel ei ole ühteselt määratletud. Vajalike andmete kogumisel ja analüüsil toetutakse eelnevalt välja töötatud teoreetilistele eeldustele (Yin, 2003, lk 28), võimaldades läheneda süvitsi fookuses oleva juhtumi sotsiaalsetele ja ruumilistele aspektidele ja kombineerib mitmeid meetodeid.

Juhtumiuuringuga on võimalik analüüsida erinevate meetoditega kogutud mitmesugust informatsiooni (Creswell, 2014, lk 14) ning võidakse kasutada nii kvantitatiivseid kui ka kvalitatiivseid andmeid (Laherand, 2008, lk 74-75). Kvalitatiivne lähenemine on juhtumiuuringu puhul tüüpiline, ehkki välistatud pole meetodite kombineerimine (Yin, 2009). Antud empiirilise uuringu puhul toetutakse peamiselt kvalitatiivsele uurimismeetodile, sealjuures poolstruktureeritud intervjuudele, dokumendianalüüsile ja vaatlustele. Viimasel lasub toetav funktsioon uuringutulemuste tõlgendamisel. Lisaks kasutatakse kvalitatiivse uuringu kontekstualiseerimiseks kvantitatiivseid andmeid nagu majandusnäitajad ja kinnisvaraturu statistika.

2.3. Andmete kogumise ja analüüsimise meetodid

Lähtuvalt püstitatud uurimisküsimustest tugineb töö kvalitatiivsele uurimismeetodile, mille abil on võimalik määratleda uuritava juhtumit ja konteksti süvitsi. Konkreetse juhtumi analüüsimisel võimaldab kvalitatiivne uurimismeetod jõuda kompleksse arusaamani subjektide sotsiaalsest maailmast, seejuures iga subjekti eripära ning kattuvaid teemasid arvesse võttes (Ormston *et al.*, 2014, 4). Kvalitatiivsetes uuringutes tegeletakse inimeste isikliku ja sotsiaalse kogemuse uurimise, kirjeldamise ja tõlgendamisega, püüdes mõista pigem väikse arvu osalejate vaadet (Smith, 2006, lk 2).

Käesoleva uuringu puhul lähtutakse triangulatsiooni (Flick, 2002) põhimõttest, kombineerides erinevaid vaatenurki ja allikatest kogutud informatsiooni käesoleva teema sügavamaks mõistmiseks (Ojamäe, 2009, lk 43). Yin (2003, lk 85-97) kirjeldab andmete kogumise kolme olulist põhimõtet, mida on antud töö puhul arvesse võetud: kasutada tuleks mitmest allikast pärinevaid andmeid; mitmesuguste andmete puhul tuleks tähelepanu pöörata andmete talletamisele organiseeritud viisil, näiteks luues andmebaasi; järgida tuleks tõendite keti põhimõtet, mis aitab suurendada juhtumiuuringu usaldusväärsust.

2.3.1. Vaatlus ja dokumendianalüüs

Esmalt viis autor läbi vaatlused Kopli liinide piirkonnas. Vaatluse peamise eelisenähtud võimalust koguda esmast informatsiooni loomulikus keskkonnas (Laherand, 2008, lk 226). Lisaks saab vaadeldud olukorda tõlgendada ning mõista palju täpsemalt ja tabada sotsiaalse käitumise dünaamikat viisil, mis ei ole võimalik intervjuudega (Ghauri & Grønhaug, 2004, lk 101).

Vaatluse eesmärgiks oli andmete kogumine uuritava objekti paremaks mõistmiseks ning intervjuude läbiviimise ettevalmistamiseks. Esimese vaatlusena loeb autor esmast sügava huvi teket, kus viidi läbi giidiga ajalugu ja kogu Kopli piirkonda tutvustav Koplikandi matk (13.11.2021 kestvusega 2 tundi). Teise vaatluse (11.01.2023, kestvusega 1 tund) viis autor läbi keskendudes Kopli liinide piirkonnale ja arenduses valminud majadele. Tegemist oli mitteosaleva vaatlusega, kus hoiduti sekkumast uurimisvälja (Laherand, 2008, 227). Kolmandal vaatlusel (21.03.2023, kestvusega 2 tundi) tutvus autor täpsemalt Sepa 24 maja planeeringu, arhitektuuri ja selles asuva kahetoalise korteri planeeringuga. Neljas vaatlus (29.03.2023, kestvusega 1 tund) viidi läbi kliendipäeval Liinivahe 7 majas, tutvudes korteri planeeringu, kortermaja ümbruse ning maa-aluse parklaga. Viies vaatlus (07.04.2023, kestvusega 1,5 tundi) viidi läbi Liinivahe 3 maja kahetoalises korteris ning D2 kvartali sisehooviga. Peale intervjuude läbiviimist teostati kaks mitteosalevat järelvaatlust (25.03.2023, kestvusega 1 tund; 07.04.2023, kestvusega 40 minutit), eesmärkidega näha piirkonda intervjuueeritute pilgu läbi ning teha subjektsed tõlgendused ja täiendavad fotod. Kõik vaatlused andsid väärtuslikku infot uuritava teema kohta ning parema arusaama kogutud andmete interpreteerimiseks. Info talletati helisalvestustena, mis hiljem transkribeeriti (lisa 9) ning fotodena.

Lisaks vaatlusele kasutati andmekogumise meetodina kvalitatiivsetes uuringutes üsna sageli kasutatavat dokumendianalüüsi (Laherand, 2008, lk 258). Dokumentide uurimist võib pidada kasulikuks täienduseks intervjuudele ja vaatlusele (Flick, 2006, lk 251).

Dokumendid annavad taustateavet enne uurimisprojekti ja intervjuude kavandamist, võides vaatlus- ja intervjuuandmeid kinnitada või ümber lükata, viimasel juhul on uurija varustatud tõenditega, mida saab kasutada selgitamiseks või vaidlustamiseks seda, mida räägitakse (Yanow, 2007, lk 411). Põhjalikuma arusaama taustandmetest, teema struktuurset kontekstist, aga ka intervjuude ettevalmistamiseks, uuriti eluasemepiirkonna detail- ja üldplaneeringut, Põhja-Tallinna arengukava, arendusega seotud dokumente. Lisaks kasutati kinnisvaraturu analüüsimisel andmeid erinevatest statistilistest andmebaasidest ja allikatest pärinevatest turuülevaadetest.

2.3.2. Poolstruktureeritud intervjuu

Antud magistritöö empiirilise uuringu oluline osa moodustub poolstruktureeritud intervjuude läbiviimisest ja analüüsimisest. Poolstruktureeritud intervjuu eeliseks on paindlikkus ning võimalus andmekogumist vastavalt olukorrale ja vastajale reguleerida (Laherand, 2008, lk 177).

Autori eesmärk intervjuusid läbi viies oli luua intervjuueeritavale võimalikult mugav ja usaldusväärne olustik. Selleks püüdis autor intervjuueerimisel võimalikult hästi kuulata, mis ei ole kaugeltki vaid passiivne tegevus (Gillham, 2000; Hirsjärvi, Hurme 1991). Intervjuueeritavatele selgitati intervjuu ja kogu uurimisprojekti eesmärki, teavitati selle eeldatavast kestvusest ning salvestamisest (Gillham, 2000, lk 37-43), millele kõik intervjuueeritavad nõusoleku andsid.

Intervjuude eesmärgiks oli välja selgitada Kopli liinide elanike eluasemevalikute kujunemine, hinnag eluasemele, piirkonnale ja selle kuvandile. Ekspertintervjuude eesmärk Fund Ehituse projektijuhtidega oli saada parem arusaam arendusprojektist ja seeläbi indiviidide eluasemevalikutest. Eesmärgi saavutamiseks loodi intervjuu kavad (lisad 7 ja 8) vastavalt uuringu eesmärgile ja uurimisküsimustele. Kava koosnes neljast küsimuste kategooriast, milles lähtuti teoreetilistest alustest ning põhines lisas 6 toodud struktuurile.

Intervjuud viidi läbi autori poolt intervjuueeritute kodudes (3) ja Zoom veebiplatvormi kaudu (9). Intervjuude kestvus oli keskmiselt 1 tund. Kõik intervjuud salvestati digitaalselt. Autor tegi

märkmeid ka intervjuude ajal, märkides üles tähtsamad vastuste osad ning võimalikud teemaarendused. Esimesed intervjuueeritavad leidis autor tutvuste kaudu ning hiljem kasutas lumepallvalimi meetodit – kontaktide soovitustele põhinedes. Intervjuud viidi läbi arenduspiirkonna erinevates kohtades elavate isikutega. Ajalise piiratuse tõttu toimus Fund Ehituse esindajate intervjuu küsimustele vastuste saamine e-maili teel ilma konkreetse ajaraamita. Antud viis ei vasta poolstruktureeritud intervjuu kriteeriumitele, kuid oli oluline sisend töö juures.

Tabel 1. Intervjuueeritud isikud

Nr	Elaniku pseudonüümid	vanusegrupp	korteri ostuaeg
1	Madis	26-30	2020 kevad
2	Marili	26-30	2020 kevad
3	Jaani	26-30	2019 sügis
4	Liisa	31-35	2022 suvi
5	Martin	31-35	2022 suvi
6	Karel	26-30	2021 suvi
7	Sander	36-40	2020 suvi
8	Pille	26-30	2019 sügis
9	Ene	36-40	2021 suvi
10	Taavi	36-40	2020 suvi

Intervjuude esimeses, teema juurde sissejuhatavas osas, keskenduti elanike piirkonda elama asumise asjaoludele laiemalt, samuti hinnangule varasema eluaseme kohta. Teises osas uuriti indiviidide teadmisi Kopli ajaloolisest taustast ja hinnangut varasemast kuvandist. Kolmandas osas süveneti ostuprotsessile ja turundustegevuse mõjule. Neljandas osas selgitati välja elanike hinnangud praeguse eluaseme kohta. E-maili teel Fund Ehituse sisendi puhul esitati kokku 25 küsimust, kattes vastavalt neli küsimuste kategooriat – arendusprojekti käivitamise tegurid; turundustegevus; klientide ostukäitumine ja tulevikuvision; arendaja esindajate isiklik hinnang arendusprojektile ja kuvandile.

Andmete võimalikku analüüsimist ja tõlgendamist mõjutab oluliselt materjali talletamine ja organiseerimine (Flick, 2006, lk 293). Selleks transkribeeriti kõik salvestatud intervjuud, moodustades koondandmestiku, mis on kättesaadav lisas 9 koos intervjuude transkriptsioonidega.

Andmete analüüs toimus paralleelselt info kogumisega. Transkribeeritud intervjuude edasise sisuanalüüsi jaoks kasutati temaatilist analüüsi, mis on paindlik meetod kvalitatiivseks uurimisviisiks (Braun & Clarke, 2006). Lähtuvalt rakendati kodeerimist, peaesmärgiga teksti paremini mõista, arendada välja kategooriad ning luua korrastatud süsteem (*Ibid.*, 300). Teksti kodeerimisel rakendati esmalt avatud kodeerimist ning intervjuudest saadud sisendi suurenemisel jagati algsed koodid suurematesse kategooriatesse, mis võimaldas samuti näha tekkinud lahknevusi esialgse teoreetilise raamistiku juures. Kategooriate moodustamisel kasutati lisaks MS Excel tarkvara. Kasutades avatud kodeerimist, sildistati tarkvaras esmalt tekst ning genereeriti kirjeldavad koodid (Bazeley, 2013, 126). Seejärel grupeeriti koodid, moodustati kategooriad ja jaotati omakorda võtmeteemade alla (Flick, 2006, lk 299).

Andmeanalüüsi tulemus esitatakse peamiselt analüütilise teksti ning anonümiseeritud tsitaatidena, mille põhjal tehakse tähelepanekud ja järeldused uuringu empiirilise osa viimases peatükis.

3. UURIMUS AJALOOSES KOPLI LIINIDE PIIRKONNAS

Antud peatükk käsitleb autori poolt läbiviidud uuringut. Esimene alapeatükk annab ülevaate Kopli piirkonna kuvandi kujunemisest. Järgnev alapeatükk hõlmab ülevaadet majanduslikust ja korterituru kontekstist. Teises alapeatükis tutvustatakse Kopli liinide elanike individuaalsetest elamiskogemustest lähtuvaid uuringu tulemusi ning viimases alapeatükis toob autor välja järeldused ja ettepanekud.

3.1. Kopli piirkonna kujunemislugu

20. sajandi alguses Venemaa keisririigi algatatud sõjalaevade ehitamise programmi käigus Kopli poolsaarele rajatud tehaste tööliste elukohana kujunenud Kopli asumis moodustus neli allasumit. Elurajoonis eristati ametnike küla ja "tööliskoloniid" (Kopli liinid). 1920. aastatel Tallinnas valitsenud korterikriisi tõttu rekvireeriti osa Vene Balti asunduse majadest. 1924. aastaks kasvas asunduse elanikkond 4229-ni. (Nerman, 2002, lk 22-34)

Eesti Vabariigi aegse Kopli ülesehitamise üks probleeme oli uutele tingimustele mittevastav hoonestus. 1930. aastate keskel koostas insener A. Loman Kopli ümberplaneerimise projekti. Loman (1938, lk 4) rõhutas, et linnaplaneerimine peab juhtima linna arengut, arvestades kõiki mõjutegureid ning seades eesmärgiks kohalikele oludele ja võimalustele vastavalt luua linnaorganism, mis inimestele paremat kodu pakuks. Paadam (2005) märgib, et 1930. aastate lõpuks oli Kopli üks Tallinna hinnatumaid tööliste elupiirkondi, mida pakkus mereäärne asukoht ja välja arendatud infrastruktuur.

Senine areng lõppes Nõukogude okupatsiooniga, sõjajärgsel ajal toimus Kopli liinide allakäik. Kopli hääbumine algas eluasemeinvesteeringute suunamisega uute elamurajoonide rajamisse. Alainvesteeringud renoveerimistegevuse ja muutustega elanikkonnas kaasnes kultuuriline muutus. 1960. aastatel Kopli liinidel elanike korrastatud haljasalad kadusid järgnevatel kümnenditel koos naabrite ühtsustunde ja ühiste väärtustega. Kohaliku tööstusega seotud püsielanikkond asendus

juhuslike peavarju otsijatega. Kopli liinid oli linlaste kujutluses räpane varisemisohus majadega paik, kus „normaalne inimene“ elada ei saa. (Paadam, 2005)

Mäeorg (2017) tõdeb, et 1990. aastate alguses oli Kopli liinide negatiivne kuvand ohtlikust kriminaalide ja narkomaanide elu- ja kogunemispaiigast sedavõrd kinnistunud, et ekspertide arvamusi (muinsuskaitse, arhitektid) perspektiivist veel midagi muuta ei usaldatud. Omandireformi käigus ei võimaldatud liinide elanikel oma kortereid erastada. 2006. aastal elas liinidel 300 ametlikku elanikku ning teadmata hulk kodutuid illegaale.

2009. aastal kehtestati Kopli liinide ja lähiala detailplaneering, milles kavandati 23,13 ha suuruse maa-ala kujundamine teenindavate funktsioonidega korterelamualaks (Tallinna Linnavolikogu, 2009). Kopli asumis määrati tekkivate tänavate nimed (Tallinna Linnavalitsus, 2009). Linnavolikogu välja kuulutatud enampakkumise tulemusena müüdi 2015. aastal Kopli liinide ala kinnistud OÜ Fund Ehitusele.

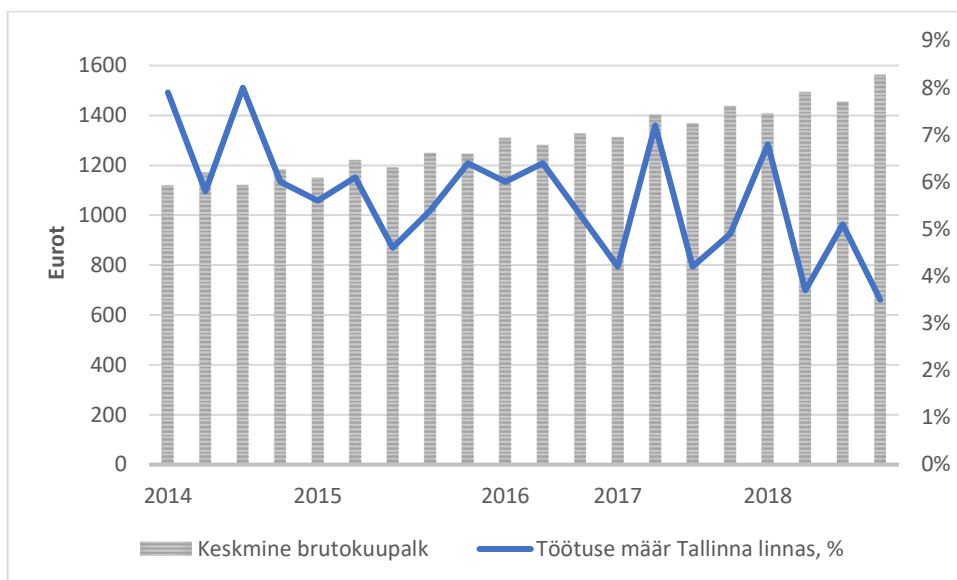
3.2. Turuolukord arendusperioodi jooksul

Vaadeldava piirkonna arendusprojekti käivitamise algusele vastavalt tuuakse välja perioodi 2014-2022 üldised majandusnäitajad.

Keskmise palga kasv mõjutab ostujõudu positiivselt ja on üks kinnisvara arendustegevuse sisendhindu. Seega tähendab palgakasv arendustegevuse kallinemist ehk kergitavat mõju müügihindadele. Eesti tööturu ja palga aastanäitajatest 2015-2022 ilmneb keskmise brutokuupalga järjepidev suhteliselt ühtlane tõus kuni 2019. aastani, sellele järgneval aastal on brutokuupalga tõus kõige väiksem, kuid 2021-2022 jätkub palgatõus varasemaga sarnases mahus (Eesti Pank, 2023).

Tallinna linnas toimub perioodil 2014-2018 keskmise brutokuupalga märgatav tõus alates 2015. aastast ning tõus jätkub aasta keskmise löikes suhteliselt ühtlaselt kuni perioodi lõpuni (lisa 10). Palgatöötaja kuu keskmine brutotulu 2020.aastal on Kopli asumis sarnaselt ülejäänud Põhja-Tallinna asumitele vahemikus 1101-1350 eurot. Võrdlusena Kesklinna linnaosa asumites on keskmine brutotulu 1751-2391 eurot. (Kuulpak, 2021)

Tööpuudus on oluline kindlustunnet mõjutav tegur, mis omakorda omab olulist mõju inimeste valmidusele kinnisvaraturul osaleda. Kinnisvaraturu seisukohast on töötute ja tööga hõivatute arv elamispiindade nõudlust mõjutav tegur. Joonisel 3 on toodud Tallinna keskmine brutokuupalk ja töötuse määr vaadeldava ajaperioodi jooksul.



Joonis 3. Tallinna keskmine brutokuupalk ja töötuse määr

Allikas: Autori koostatud lisas 10 toodud andmete alusel

Töötõõu-uuringu andmetel on Eestis perioodil 2015-2022 töötõõse määr kõige madalam 2019. aastal (4,5%) ning kõrgem aastatel 2016 ja 2020 (6,8%) (Eesti Pank, 2023). Tallinnas võib täheldada töötõõse määra keskmiselt püsivat langust perioodil 2014-2018. Ajavahemiku alguses ületas töötõõse määr 7%, lõpus veidi üle 3% (lisa 10).

Registreeritud töötõõuid on Eesti Töötõõkassa 2020. aasta andmetel Kesklinna linnaosas 1880 ning see moodustas 3,8% linnaosa 15-74 aastastest elanikest, Põhja-Tallinnas on arvud vastavalt 2499 ja 5,4% (*Ibid.* 2021, 115). Töötõõu-uuringu andmetel on Eestis perioodil 2015-2022 töötõõse määr kõige madalam 2019. aastal (4,5%) ning kõrgem aastatel 2016 ja 2020 (6,8%). (Eesti Pank, 2023)

Enamik potentsiaalseid ostjaid ei saa ainuõõksi sissetulekust eluaset osta. Finantseeringuks on vaja vahendeid ja kõige levinum laenu võtmise vorm on hõõpoteeklaen (Clapham, *et al.*, 2012). Leibkondade finantskõõitumise ja tarbimisharjumuste 2017. aasta andmetel on koduomanike leibkondade kinnisvaratagatisega laenude osakaal laenudes 88,7 % (Eesti Pank, 2019)

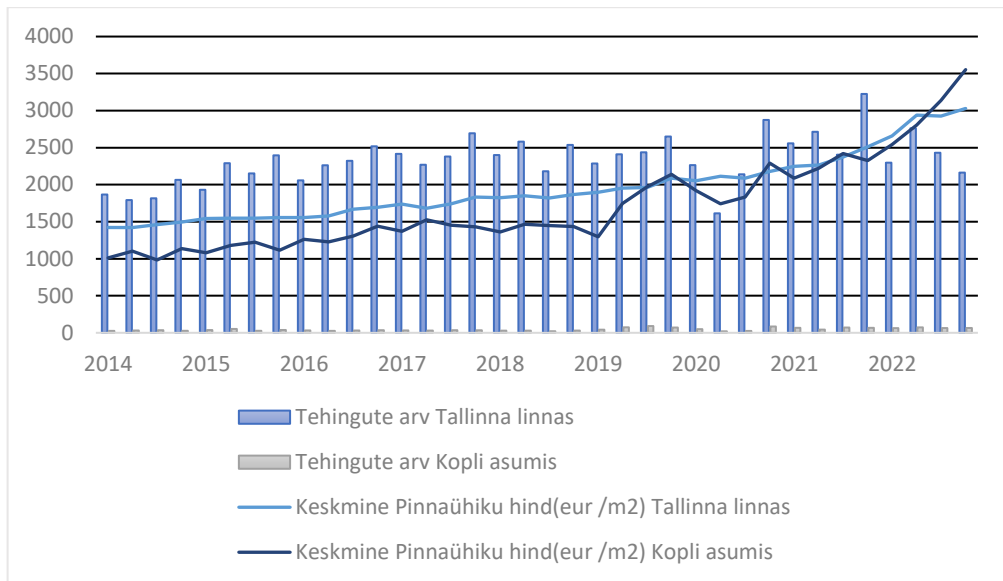
Laenuturg on alates 2014. aastast olnud püsivalt tõusutrendis kuni aastani 2019, mil laenukäive on vaadeldava perioodi kõrgeim (lisa 12). Leibkondade finantskäitumise ja tarbimisharjumuste 2017. aasta andmetel on koduomanike leibkondade kinnisvaratagatisega laenude osakaal laenudes 88,7 % (Eesti Pank, 2019).

Juulis 2020. a väljastatakse uusi eluasemelaene 86,9 miljoni euro väärtuses. Eelmise aastaga võrreldes vähenes eluasemelaenude käive 35%. Uute laenude väljastamise taga on eelkõige madalam finantseerimist vajavate elamispindade tehingute arv. Täiendavalt on laenukäibe vähenemise taga tarbijakindluse langusest tulenev vähenenud laenuõudlus. (Toompark, 2020)

Ehkki laenuturule mõjuvad 2021. ja 2022. aastatel keskmise palga kasv, koroonakriisi ajal kogunenud säästud ja II samba väljamaksed positiivselt (Oja, 2023), mõjutab tarbijakindluse langust euribori järsk tõus, mis võib muutuda sõltuvalt euroala keskpankade rahapoliitikast ja mitmetest teistest teguritest (Meidla, 2020).

Eesti majanduse aastanäitajate põhjal on valminud eluruumide kasulik pind aastatel 2015-2022 olnud varieeruv. Üldjoones avaldub 2015-2020 aastate lõikes kasvutrend. Vaadeldaval perioodil oli kõige suurem valminud eluruumide kasulik pind 2020. aastal, sellele järgnevatel aastatel on näha valminud eluruumide osas arvulist langustrendi. (Eesti Pank, 2023)

Korteriomanditehingute statistika andmetel on keskmise pinnaühiku hind Tallinna linnas 2014. aasta I kvartalis 1420.96 €/m² ja Kopli asumis 1011.58 €/m². Perioodi alguses kasvab keskmise pinnaühiku hind nii Tallinna linnas kui Kopli asumis suhteliselt vähe. 2017-2019 võrdluses toimub keskmise pinnaühiku hinna kiirem kasv, Tallinnas 2019. aasta IV kvartalis 2086.14 €/m² ning Koplis 2139.43 €/m². Järgnevatel aastatel tõuseb korteriomanditehingu keskmine pinnaühiku hind Tallinnas jätkuvalt stabiilselt, kuid Kopli asumis on hinnatõus ebäühtlane. Aastatel 2021-2022 tõuseb keskmise pinnaühiku hind nii Tallinna linnas kui Kopli asumis, kus hind ületab 2022. aasta III ja IV kvartalis märgatavalt Tallinna linnas tehtava korteriomanditehingu keskmise pinnaühiku hinda, mis on näha järgneval joonisel.



Joonis 4. Korteriomanditehingud Tallinna linnas ja Kopli asumis
Allikas: Autori koostatud lisas 11 toodud andmete alusel

Tallinnas on aastatel 2014 -2022 kasutusloa saanud eluruumide koguarv kasvanud, kuid üksikute aastate lõikes on kasv ebahühtlane. Hüppelist kasvu 2016. aastal märgib kasutusse lubatud elamuehitiste koguarv 399, millest 226 uusehitused ja 173 rekonstueerimised. 2019. aastal om kasutuslubade üldarv 485, sealhulgas uusehituse kasutuslubade arv 264, mis on kogu perioodi suurim. 2020-2022. aastal on kasutuslubade arv uusehituse osas vähenenud.

Vaadeldava perioodi turuolukord on erinevatel üldmajanduslikel põhjustel olnud kõikumine, mida on mõjutanud järjestikused ülemaailmsed kriisid nagu pandeemia ja tervet Euroopat mõjutav sõjaline olukord ning inflatsioonimäära tõus (Siemplenski Lefort, 2022), mis mõjuvad tarbijate kindlustundele.

3.3. Kopli liinide elanike eluasemevalikud

Järgnev peatükk kirjeldab kvalitatiivse uuringu tulemusi lähtuvalt eluasemevalikute kujunemise protsessi analüüsist. Peatükk on jaotatud vastavalt uuringu ülesehitusele kolmeks alapeatükiks, sisaldades Kopli liinide elanike eluasemevalikute kujunemist; elanike teadmisi piirkonnast ja hinnangut kuvandile; kolmandaks aga ostuprotsessi ning turundus- ja arendustegevuse mõju selles.

3.3.1. Eluasemevalikute kujunemine

Kõik töö raames intervjueeritavad on Kopli liinidele elama asunud ajavahemikus 2019-2022. Sealjuures ajavahemik korteri ostu ja reaalse sissekolimise vahel ulatub intervjueeritavate näitel ühest kuust kuni aastani. Põhjused on erinevad ning emotsionaalset laadi – mõni intervjueeritav eelistab kolida sisse täielikult valminud korterisse, et vältida kolimiskastide pikemaajalisemat hoidmist uues kodus; teisalt esineb intervjueeritavaid, kes oleksid soovinud saada võtmeid kätte varem, kuna ootus uude elukohta elama asumise osas oli niivõrd suur. See polnud võimalik aga korteri ebapiisava valmiduse tõttu.

Uue elukoha otsimise ajendid

Uue elukoha otsimise ajendid on intervjueeritavate kogemuste põhjal olnud erinevad. Mitmel juhul oli tegemist sooviga omada enda kinnisvara ja eluaset. Varasemalt elati vanemate juures ning sealseid elutingimusi hinnati väga heaks. Tegemist oli noorte lasteta peredega ja antud intervjueeritavaid iseloomustab enim süvenev soov olla omaette ning alustada iseseisva elu rajamisega. Nende hulgast üks vaadeldav korter soetati ka järelturult ehk mitte otse arendajalt. Korteri oli juba möbleeritud ning täielikult valmis koheseks sissekolimiseks. Pole teada, kas esimese omaniku eesmärk oli investeerimisvõimaluse kasutamine.

Esinesid juhtumid, kus uue eluaseme otsimist ajendas mõningane rahulolematuse toonase eluasemega. Soov oli leida suurem korter, mis oleks uuem, parema ehituskvaliteediga ja rahulikumas piirkonnas. Antud juhtumite puhul oli intervjueeritavatel selge visioon, millistele parameetritele uus elukoht peab vastama. Elukohad, kus intervjueeritavad eelnevalt elasid, asusid Tallinna kesklinna piirkonnas ja kinnisvara kuulus intervjueeritavate omandisse.

Ühe juhtumi puhul eristus selgelt soov leida sobiv korter lähivõlt piirkonnast. Teadlikult vaadeldi Kopli liinide rajooni, kuna piirkonda tutvustav turundus oli jäänud meelde.

„Esimesed majad olid kohe automaatselt ära müüdnud. Tekkis tunne, et see on siin midagi väga eksklusiivset ja siia üldse osta ei saa.“ (Ene)

Intervjueeritava eelmine elukoht asus Tallinna kesklinnas, pidades oluliseks 15-minuti linna kontseptsiooni (Abdelfattah *et al.* 2022). Intervjueeritav oli rahulolev oma eelmise eluasemega ning väidetavalt ei olnud olulist põhjust elukoha vahetuseks - korter oli piisava suurusega, soovitud

ehitus- ja elukvaliteediga ning kuulus intervjueeritava omandisse. Ainuke põhjus korteri vahetuse kaalumiseks oli lapse sünd, mis tähendas, et 1-2 aasta perspektiivis sooviti leida uus mugavam eluase. Uue elukoha valikul oli peamiseks valikukriteeriumiks piirkond ja 15-minuti linna kontseptsioonist lähtumine. Konkreetselt Kopli liinidele korteriosstuks ajendas selge soov omada eluaset arenevas ja miljööväärtuslikus piirkonnas. Kopli liinidel kinnisvara omamist nähti investeerimisvõimalusena ja tegemist oli muuhulgas kalkuleeritud valikuga.

Eluaseme valiku protsess

Eluaseme otsimise viis ja valiku tegemise periood on intervjueeritavatel elanikel olnud erinev (mõni kuu kuni kolm aastat). Konkreetsetel juhtudel on eelmiseks eluasemeks olnud nii vanemate kodud kui ka isiklik kinnisvara. Kõiki intervjueeritavaid ühendab asjaolu, et neil oli piisavalt aega ja võimalusi turul pakutavaga tutvumiseks ning neil puudus uue eluaseme otsimiseks mõni sunniviisilise iseloomuga aspekt (nt eelmise elukoha üürilepingu lõppemine vms). Seega antud juhtudel saab välistada kiirustades, impulsi ajal tehtud otsused, mis üldjuhul võivad mingil moel mõjutada ostuotsuste langetamist. Siinkohal eristub intervjueeritute kogemusel otsuste tegemise käsitluse seitse etappi. Mõnel juhul viibiti teatud etappides pikemat aega või toimusid kordused etappide vahel ja liiguti tagasi eelnevatesse etappidesse (kohustuste üle arutlemisest kujundamise ja seire etappi). Teistel juhtudel oli otsuste tsükkel väga kiireloomuline, ilma korduseta.

„Vaatasime ikka ringi ka enne, kaalusime oma variante nii majanduslikult kui muidu. Ja tegelikult broneerisime üldse kaks korterit ära, aga siis see üks tundus parem.“ (Martin)

„Ma teadsin kohe, et ma tulen siia elama. Ei teagi, mingi sisetunne oli. Kõik läks panga ja Fundiga ikka kiiresti, arvasin, et see on mingi märk.“ (Pille)

„Tahtsime ammu uut korterit. Käisime alguses siin (Kopli liinides) seda meie praegust korterit vaatamas. Ma olin ikka alguses skeptiline, kui praegu tagasi mõtlen. Paralleelselt kaalusime ka ühte teist arendust, aga see oli lihtsalt „põllu peal“. See oli ikka õige otsus.“ (Sander)

Reeglina on intervjueeritavad alustanud oma otsinguid tuntud kinnisvaraportalidest nagu kv.ee ja kv24.ee. Ühe juhtumi põhjal, kus korter soetati eelnevalt omanikult, nähti müügikuulutust kinnisvara portaalis ning sellele järgmisel päeval käidi korteriga tutvumas. Esimene, nõ emotsionaalne otsus konkreetse korteri valikuks tehti koheselt.

„Vaatasime, mis turul on ja sattusime selle konkreetse korteri otsa. Nägime, et see oli täiesti valmis korter, mille me saame ka kohe ära osta. Broneerisime selle peale vaatamas käimist järgmisel päeval.“ (Marili)

Juhtumi puhul, kus kindlaks kriteeriumiks oli uusarendus, jälgiti pikemaajaliselt portaali citify.eu. Leheküljel sisaldab Tallinnas asuvaid erinevas etapis (alates detailplaneeringu kavanditest) olevaid kinnisvara arenduse (sh uusarenduse) objekte. Antud juhtumi puhul mängis piirkonna leidmisel rolli asjaolu, et enamik käimasolevaid uusarendusi asusid Õismäel, Lasnamäel ja sarnastes tüüpilistes magalarajoonides. Intervjueeritavate eesmärk oli leida sobiv eluase Kesklinna, Veerenni, Uue Maailma või Tondi piirkondades (eelnev eluase asus Sikupillis). Antud juhtumit ilmestab ka asjaolu, et Kopli Liinidel asuv korter oli ainuke potentsiaalne eluase, mida vaatamas käidi. Tehingusse jõuti kolme kuuga.

„Me ei leidnudki mingeid muid arendusi, mis oleks asukoha ja hinna poolest sobinud.“ (Liisa)

Ühe juhtumi põhjal oli turusituatsiooniga tutvumine põhjalikum. See tähendab, et intervjueeritav käis mitmete meelepäraste Tallinna piirkondadega (Kadriori, Mustamäe, Kalamaja) visuaalselt tutvumas, sh ka Kopli liinidega. Intervjueeritava väitel tekkis tal piirkonnaga emotsionaalne side koheselt:

„Mäletan, et jõudsin siia mäe peale, vaatasin seda merd ja ütlesin: „Mina tulen siia elama.““ (Jaan)

Eluaseme ost on eelkõige emotsionaalne protsess. Antud juhtumite ühine tunnus on asjaolu, kus esimese tõuke valiku tegemiseks andsid esmamulje, sügavam emotsioon ja nõ soe, kodune sisetunne piirkonda sattudes. Ratsionaalsemad aspektid valiku tegemiseks tulid hiljem.

Kõikidest intervjueeritavatest eristus üks juhtum, kus Kopli liinide arendustegevusest oldi varasemalt teadlik ning potentsiaalne ostuvoov juba eksisteeris. Esimene tutvumistöö piirkonnaga teostati arendaja kodulehel. Enne piirkonnaga visuaalselt tutvumas käimist kohtuti arendajaga lisainformatsiooni saamiseks arendaja kontoris.

Eluase kui investering

Kõiki intervjueeritavaid iseloomustab ka asjaolu, et lisaks sobivale elukohale nähti kortereid antud piirkonnas hea investeeringuna. Leitakse, et piirkonnal (Kopli tervikuna, mitte vaid Kopli liinid eraldiseisvana) on selge ja tugev arengu potentsiaal. Sealjuures hinnatase oli ostu hetkel mõistlikum ja vastuvõetavam võrreldes teiste samaväärsete piirkondadega, nt Kalamaja ja Noblessner.

„Siin Kopli liinidel olid hinnad veel enam vähem aktsepteeritavad. Mujal olid ikkagi juba kallimad.“ (Pille)

„Ise oleks muidu Kalamaja tahtnud, aga kui ma neid hindasid vaatasin ja siis siin tundus isegi odav.“ (Madis)

„Investeeringu mõttes super ost.“ (Jaan)

Intervjueeritute kogemustele tuginedes on üheks oluliseks mõjuriks eluaseme ostu puhul ka ostetava korteri väärtus investeeringuna, mida mõjutab mh ka piirkond ja selle areng.

3.3.2. Elanike teadmised piirkonnast ja hinnang kuvandile

Elanike teadmised piirkonnast

Elanike teadmiste tasemed piirkonna ajaloo kohta on erinevad. Valdavalt teatakse üldistatud tasemel Kopli kohta, et tegemist on endise puidutööstus- ja kaluripiirkonnana. Konkreetsemalt teatakse, et Kopli liinide majad on ajalooliselt olnud kalurite elupaigaks. Kahe juhtumi puhul enne elukohta sissekolimist puudusid teadmised piirkonna ajaloo kohta täielikult. Teisalt on ette võetud professionaalide poolt korraldatud spetsiaalseid piirkonna matku, eesmärgiga oma kodukohta paremini tundma õppida. Kõige tavapärasemaks ja lihtsamaks viisiks piirkonna ajaloo tutvumiseks peetakse internetist info otsimist.

Rohkem teatakse, et Kopli liinid on olnud ajalooliselt teatava negatiivse varjundiga piirkond. Eelkõige kirjeldatakse endist Kopli liinide ala kui ebaturvalist, kõledat ja hirmuäratavat piirkonda.

„Nendes uberikes puumajades elasid kodutud ja narkarid.“ (Jaan)

Vanu, mahajäetud maju käidi uudistamas kui omaette vaatamisväärsusi. Näiteks tutvustati hooneid oma välismaistele sõpradele kui kohalikku getot.

„Ca 10 aastat tagasi käisime sõpradega autoga avastamas, kui siin olidki veel kõik need vanad liinide majad. Ja nägidki siin, kuidas kodutud lihtsalt magavad.“ (Martin)

Eristus asjaolu, et intervjueeritute teadmiste tase piirkonnast oli seotud isikute lapsepõlve kodukohaga. Ehk intervjueeritavad, kes kasvasid üles Tallinnas või selle lähiümbruses, olid Kopli ja Kopli liinide taustaga rohkem kursis. Intervjueeritavad, kellel eelnevad teadmised Kopli piirkonnast puudusid, olid mõlemad üles kasvanud väljaspool Harjumaad. Küll aga olid need intervjueeritavad teinud Kopli liinidele kolimise järgselt kodukoha piirkonnale rohkem taustauuringut. Nende teadmised on seega objektiivsemad ning vähem mõjutatud piirkonna kohta levivatest kuulujuttudest või otseselt nõukogudeaegse allakäigu kontekstis kujunenud stigmast.

Piirkonna kuvandi taj

Intervjuudest selgus, et teatav ebaturvalisuse varjund on Kopli piirkonnal tänini. Väidetakse, et välditakse teatud piirkondades (nt Kopli pargi ja Sõle Maxima ümbrus) pimedal ajal liikumist. Seda põhjustavad eelkõige teatud sotsiaalsete gruppide kogunemised konkreetsetes piirkondades. Samuti tekitab ettevaatlikkust piirkonnas sotsiaalmajade olemasolu. Kuigi konkreetseid negatiivseid või ohtlikke intsidente ükski intervjueeritav välja ei too, ei välista see teatavat elukogemuse põhjal baseeruvat ettevaatlikkust, nähes alkohoolses või narkootilises joobes olevaid inimesi. Seega võib järeldada, et erinevates rajoonides märgatav teatud kontingent tingib piirkonnast intervjueeritute kogemusel kuvandi kui kahtlasest ja ebaturvalisest alast. Sarnaseid ohtliku kuvandiga piirkondi on Tallinnas veel – tüüpiliselt magalarajoonid.

„Ma kasvasin Õismäel ja ma mäletan selgelt, et Õismäe oli veidi hirmus kant. Lasnamäe oli ikkagi juba õudne koht ja sinna ei julgenud absoluutselt minna. Koplisse minek aga oli täiesti keelatud - see oli kant, kust Politseikroonika ja Krimi said oma sisu. Oli tavapärane, et keegi oli seal jälle tapetud või kadunud.“ (Martin)

Üksmeelselt leitakse, et ümbruskonna järjepidev korrastamine suunab ebameeldivama kontingenti piirkonnast mujale ning turvalisem keskkonna taj

ning selle lähiümbrus. Teadaolevalt oli ajalooliselt Balti Jaam ja turu piirkond sarnaste kõnealuste sotsiaalsete gruppide kogunemispirkonnaks, nagu teisteski Kopli piirkondades, sh Kopli liinidel. Kuigi ala on tänaseks korrastatud ja moderniseeritud ning tundmuslikult Kopli ja Kalamaja inimeste poolt soojalt vastu võetud, leidub turu ümbruses mitmeid nõ „nurgataguseid“, kus need sotsiaalsed grupid jätkuvalt kogunevad.

„Noh, ma otseselt ei karda siin (Kopli piirkonnas) liikuda, aga ühel hommikul trammipeatuses oli ebameeldiv olukord, kus mingi purjus joodikute grupp jauras. Ikka ignoreerid selliseid inimesi, aga nad lähenesid mulle, kui trammi oodates istusin ja pakkusid oma õlut mulle tungivalt. Õnneks keegi polnud otseselt vaenulik.“ (Liisa)

„Õhtusel ajal ma pargis või kuskil kaugel liinidest ikkagi ei liigu.“ (Marili)

Kolme intervjuueeritava näol esines eelteadmine taaselustamise kontseptsioonist. Taaselustamist seostatakse linna äärealade korda tegemisega läbi kinnisvara ja avaliku ruumi muutuse ning varasemate inimgruppide vahetumisega piirkonnas.

„Kõik see toimuv „gentrification“ on nagu oluline osa, seda on selgelt Koplis näha. Ka inimesed on muutumas.“ (Jaan)

„Tegelikult niimoodi linna arenebki, et see toimuv on täitsa loogiline protsess.“ (Ene)

„Siin olles olen harjunud osade lagunened või vanade majadega. Aga teiselt poolt näen seda uute majade ehitamist ja korrastatud parke - justkui kogen ise taastamise ja gentrifikatsiooni osa selles.“ (Taavi)

Sotsiaalsete gruppide piirkondlik kadumine eeldab ühelt poolt nii generatsioonide kui ka ühiskondlike väärtuste muutumist. Probleemi pikemaajaliseks lahendamiseks on vajalik tegeleda selle baaspõhjustega. Tarvilik on kasutada laiemaid meetmeid avaliku ruumi ja seeläbi elamisruumi kvaliteedi tõstmiseks ja muuhulgas antud inimgruppide toimetuleku abistamisel ühiskonnas ning sellega peab tegelema linna tasemel vastava valdkonna poliitika.

Elanike hinnang kuvandile

Vaatamata olemasolevale teatavale kõhklusele, nähakse tänapäeval valdavalt kogu Kopli piirkonda eelkõige positiivsetest aspektidest. Arvatakse, et Kopli on suure potentsiaaliga kiirelt arenev piirkond. Sõltuvalt asumist toimub areng erineva tempoga. Igapäevases kõnekeeles nimetavad elanikud ise Kopli väiksemaid asumeid eelkõige seal asuvate teenuste- ja meelelahutusasutuste või ka haljastuse järgi, näiteks Põhjala (tehas) (sh iseloomustatakse nimedega „Karjala sai“ ja „Viljandi burger“), Stroomi, Kopli (kalmistu) park, (Kopli) kasepark, Kalamaja park, (Kopli) liinid, Bekkeri, Telliskivi, Arsenal (kaubanduskeskuse piirkond), (Sõle) Maxima piirkond. Üksmeelselt ollakse seisukohal, et aastaid tagasi Telliskivi piirkonda ja sealset Loomelinnakut tabanud populaarsus on orgaaniliselt liikumas just Põhjala tehase suunas. Usutakse, et Kopli põhja osast on saamas samasugune nooremate generatsioonide seas populaarne kohtumispaik nagu Telliskivi oma kõrghetkel. See on koht, kus toimuvad päevasel ajal perekondlikud laadad, näitused ja muud kogunemised ning õhtusel ajal kontserdid ja pidustused. Nähakse, et tähtis osa on siinkohal linnal, kelle pädevuses on ürituste ja sündmuste korraldamine, mis rahvavoolu suunavad. Kirjeldatu osutab asjaolule, et lisaks konkreetse kinnisvara väärtusele ja kvaliteedile, on inimestele elukoha valiku juures oluline laiem elamisruum ja selle arengupotentsiaal linnapiirkonnas, mida identifitseeritakse oma kodupiirkonnana.

Eluasemeturu otsuse käsitlemise viimases, tagasiside, etapis on inimeste reageeringud sõltuvalt indiviidile teadaolevast piirkonna kuvandist on inimeste reageeringud Kopli liinidel elamise osas erinevad. Pigem vanema generatsiooni inimesed, kes teavad Kopli liinide ajalugu rohkem ning tõenäoliselt on seda ise ka pealt näinud, leiavad üldistatult tänini, et tegemist on ohtliku ning negatiivse kuvandiga piirkonnaga.

„Mäletan, et emale ütlesin, et korteri ostan nüüd liinidele, siis ta ütles, et üle tema laiba“ (Jaan)

Konkreetse juhtumi puhul aga arendusprojektiga ja visuaalselt piirkonna ning majadega tutvumise järgselt ülaltoodud negatiivne ja jäik arvamus muutus toetavaks. Valdavalt on reageering on positiivne ja uudishimulik:

„Oo, kas elate Kopli Liinidel? See tundub nii lahe koht.“ (Marili)

„Oh, nii kihvt! Me oleme ka vaadanud ja kaalunud seda piirkonda.“ (Taavi)

„Kuidas te siia korteri saite?“ (Karel)

„(...) need kliendid, kes on ostnud korteri Kopli liinidele, ka nendelt olen pigem ainult positiivset tagasiside kuulnud ja nii mõnigi kord on öeldud kahetsedes, miks ma varem ei tulnud või miks ma juba esimeses etapis ei ostnud.“ (Arendaja esindaja)

Küll aga tõdetakse, et kuigivõrd sellised reaktsioonid on positiivsed, jääb kohati tundmus, et tegemist on siiski julge ja ootamatu otsusega. Intervjuude põhjal võib järeldada, et piirkonnal (nii Koplil kui ka Kopli liinidel) on jätkuvalt säilinud mingi teatav kuvand. Seda kuvandit aga ei saa enam nimetada tingimata negatiivseks või stigmaatiliseks. Pigem on kuvand Kopli liinidele elukoha valimisest julge ja ambitsioonikas.

„Väike üllatuse noot tavaliselt on. On öeldud, et „See on ju Kopli!““ (Sander)

Korteri soetanud intervjuueeritavad ise sellist negatiivset taju ei oma ega pea ümberkaudseid hinnanguid enda arvamuse kujundamisel kuidagi mõjutavateks faktoriteks. Pigem ollakse Kopli Liinidel elamise ja kinnisvara omamise üle uhked. Ühe intervjuu puhul oli korteri soetamiseks Kopli Liinidele oma kindel roll just selle ajaloolisel kuvandil ning piirkonnas toimival taaselustamisprotsessil.

„Mulle väga meeldib see mõte ja teadmine, et see (Kopli liinid) oli nõ kohutavaim koht Tallinnas, aga nüüd on see minu jaoks lihtsalt parim koht Tallinnas.“ (Jaan)

„Kuna väljavaadet sel kohal on, siis see endine maine kipub kiiresti ununema.“ (Martin)

„Minu meelest on ikkagi siin seda negatiivset hõngu küljes, aga see ei häiri mind kuidagi.“ (Madis)

Uuringu põhjal ei saa anda üldistavaid hinnanguid, ehkki selline uhkusega suhtumine eristub intervjuueeritute hulgas just meesterahvaste seas. Piirkonda suhtutakse kui endisesse metsikusse ja filmilikku asulasse, kus on põnev ja seikluslik. Inimesed rõhutavad koha ja kuvandi erisust, mis viitab identiteedi konstrueerimisele, kus kuvand mängib olulist rolli.

„See koht on näinud igasugust elu. Pole mingi igav magala.“ (Taavi)

Kuvandi kirjeldamisel on oluliseks aspektiks inimeste teadlikkus hetkeolukorrast Kopli liinidel. Intervjuudes hinnatakse üheselt, et selline teadlikkus on üleüldiselt tõusnud. Leitakse, et ajaloolise tausta põhjal võidakse kujutada hetkeolukorda ette negatiivsemalt, kui on tegelikkus. Ettekujutus on sõltuv asjaolust, kas ja millal konkreetne inimene on Kopli liine ise viimati külastanud.

„Käisin esimest korda (Kopli) liinidel, kuis juba olid need uued majad. Ma ei teadnud kohast rohkem midagi, kui kuulujutte. Aga ma ei ütleks, et see tervele linnaosale halva maine annab.“
(Marili)

„Olin kuulnud Kopli liinidest seda, et see selline asukoht on olemas pluss palju negatiivset just seal liikuva kahtlase kontingendi tõttu ja seetõttu pole ka kohapeale jõudnud, kõige lähem sellele osale oli Tuulemaa tn kui kunagi üürikat käisin vaatamas.“ (Arendaja esindaja)

Püüdes Kopli ja Kopli liinide piirkonna kuvandit kõrvutada mõne teise Tallinna linnaosaga, siis intervjuueeritud sarnast piirkonda ei oska esile tuua. Arvatakse, et Kopli kuvand on hetkel transformatsiooni protsessis ja nõ „vahepealne“. Tinglikult paigutatakse see Pirita, Noblessneri, Kalamaja ning Õismäe, Lasnamäe vahele.

„Maine ei ole veel välja kujunenud. Kindlasti ei ole see (Kopli Liinid) mingi noobel koht.“ (Pille)

„Siin on natuke teistmoodi kuvand, kui on nendel mägedel. Selline ajalooliselt kummaline natuke.“
(Martin)

„Ma arvan, et arvamuste kujundamine võtab ikkagi aega.“ (Karel)

„Tegelikult siin toimub selline kalamajastumine.“ (Jaan)

„Mõned aastad tagasi ostis üks tuttav sinna kanti korteri, kuna oli käinud kolamas seal ning rääkis kui kenaks see piirkond on arendatud, nagu Soome Porvoo linnake. Kui tulin tööle Fundi ja läksin kohapeale, siis sain väga positiivse kogemuse ja laengu, sest Kopli liinide asukoht on väga positiivselt üllatanud ning seda kuulen tänaseks ka läbi klientide, kes on olnud lapsepõlves selles kandis ülesse kasvanud. Isegi teistest piirkondadest tulnud inimestele on Kopli lahe äärne uusarendus muljet avaldanud ja ainult kiidusõnad on jagatud. Spetsiaalselt isegi olen sõitnud virmalisi vaatama öösel.“ (Arendaja esindaja)

Üks intervjuueeritav rõhutas, et tema jaoks omab Kopli liinidel elamine olulist sotsiaalset tähendust – see on trendikas ja eksklusiivne. See indikeerib, et Kopli liinid elukeskkonnana võib hakata üha enam omama elitaarse piirkonna kuvandit.

„Ma ikkagi ütleks, et see siin (Kopli Liinid) on midagi väga moodsat ja kättesaamatut mõnele seltskonnale.“ (Ene)

Arendaja esindajate kogemus piirkonna kuvandi tajumisel ühtib intervjuueeritavate kogemusega. Nenda väitel muudab ajalooline kuvand piirkonda pigem huvitavamaks ning inimestel tekib omavaheline kontakt ja ühine jututeema. Arendaja tajub, et varasem ajalooline kuvand on hääbumas ning praegune (loodav) keskkond on uus reaalsus, värske kuvandiga.

„Nõ tühermaale loodavas keskkonnas tekib sama ajalugu ja side inimestel heal juhul alles mitme põlvkonna pärast.“

Kuigi Kopli piirkonnal ja Kopli liinide asumil on lasunud ajalooliselt negatiivne kuvand ning piirkond on olnud tugevalt stigmatiseeritud, siis tänapäeva hoiakud piirkonda suhtumisel on selgelt muutumas. Kuvand on pöördumas vastupidises suunas – Koplit ja Kopli liinide asumit nähakse vaatamata arenemisjärgus olemisele kaasaegse, eristuva ja sotsiaalselt kõrget staatust omava piirkonnana.

Kuvandi edasine kujunemine ja elanike ootused

Teadvustatakse, et Kopli Liinide piirkond on ehitusjärgus. See tähendab, et elanikud on alati muutuste vastuvõtmiseks, kuid samaaegselt kõrgete ootustega piirkonna arenguks (nt haljastus, heaolu, teenused jms). Samuti nähakse piirkonna kinnisvara kui väga head investeringut pikaajalises perspektiivis. See oli mitme juhtumi puhul ka üheks ajendiks piirkonna valikul.

„Me ei loo paari kortermaja 100 korteriga, vaid meil on planeerimiseks ca 20 ha mereäärset maad. Loome kaasaegset elukeskkonda suuremas mahus ja juba see muudab piirkonna atraktiivseks.“ (Arendaja esindaja)

„Sii üritatakse ikka võimalikult varakult kortereid saada, enne kui see selliseks muutub nagu praegu on Kalamaja, kuhu pole võimalik üldse kinnisvara saada.“ (Madis)

Elanikud märkavad, et kortereid soetavad ka investorid. See annab julgustust, et tegemist on väärtusliku ja areneva piirkonnaga. Kopli liine nähakse ühe osana Kopli piirkonnast, kuid liinide elanikud ise tajuvad seda piirkonda eraldatud ja erilise osana – privaatne, perekondlik ja vaikne kommuun. See soodustab teatavat omandi- ja ühtekuuluvustunnet.

„Kohati tundub, et on nagu oma mull siin ja kõik inimesed on hästi toredad ja armsad. Selle koha (Kopli Liinid) kohta on mul küll hea tunne.“ (Marili)

„Nagu väike eraldi linnake.“ (Liisa)

Veel eraldi väiksema kommuunina tunnetatakse F-kvartalit. Seda nii F-kvartali enda kui ka teiste kvartalite elanike hulgas. Sellist tundmust põhjustab asjaolu, et tegemist on ühtede esimeste rekonstrueeritud majadega piirkonnas, kuhu peamiselt asusid elama lastega perekonnad. Kvartali maju ühendab kinnine sisehoov, mis jätab privaatse, erilise ja kohati salapärase mulje.

„Majarahvas siin nimetab Bullerby'ks seda.“ (Ene)

Sellise ühtekuuluvustunde tekkimisel on omakorda positiivne vastastikune mõju piirkonna arengule naabruskonna elamisruumi ja avaliku ruumi kontekstis. Areneva piirkonna atraktiivsuse kasv on samuti arendaja esindaja nägemusel seotud kogu linnapiirkonnaga:

3.3.3. Ostuprotsess, turundus- ja arendustegevus

Ostuotsuse kujunemine

Intervjueeritute esmased kokkupuuted Kopli liinide arendusega olid erinevad. Mitmed intervjueeritavad väitsid, et kuulsid Kopli liinide rajooni taaselustamise kavandist uudiste kaudu, kuid sel hetkel valdavalt ei pööratud vajaduse puudumise tõttu rohkem tähelepanu. Vastavalt individuaalsele ostusoovi tekkimise ajale hakati tutvuma kinnisvaraportalides pakutava ja erinevate piirkondadega. Ühine tunnus intervjueeritavate (välja arvatud üks intervjueeritav) juures oli, et piirkonna valik tekkis siiski kohapeal olles ning sinna mõneti kogemata sattudes.

„Sõitsime mööda erinevad rajoonid ringi. Siis sõitsime siia Kopli Liinide rajooni sisse ja kohe vaatasime: „Vau millised majad on siin püsti!““ (Madis)

Spetsiaalset eeltööd enne kohapeale minekut Kopli liinide piirkonna osas valdav osa intervjueeritavatest ei teinud. Erandiks olid esiteks intervjueeritavad, kelle kriteeriumiks tulevase eluaseme valikul oli uusarendus ja teiseks intervjueeritav, kes lähtus valiku tegemisel piirkonnast. Enne iseseisvalt visuaalselt piirkonnaga tutvuma asumist tutvuti nende juhtumite puhul põhjalikult arendaja kodulehel olemasoleva infoga. Enam pöörati tähelepanu korruste ja ruumide planeeringule ning tuleviku visiooni kavanditele.

Vaid üks intervjueeritavatest väitis, et hakkas Kopli liinide arenduse vastu huvi tundma justnimelt uudistest ja teistest kanalitest turunduslikul eesmärgil kuuldu või nähtu põhjal. Teiste intervjueeritute puhul alustati eeltöoga arendaja Kopli liinide kodulehel peale piirkonnaga visuaalselt tutvumist. Küll aga kõik intervjueeritavad väitsid, et käisid ostuprotsessi käigus Kopli liinidel tutvumas erinevate majade või korteritega. Samuti broneeriti mitme juhtumi puhul kaks korterit, mille osas ostuotsus langetati hiljem. Ostuotsuse juures mängis rolli:

- korteri planeering;
- arenev piirkond;
- mugav asukoht (sh ühistranspordi kättesaadavus);
- rekonstrueeritud hooned ja ajatu disain;
- maja ja korteri asukoht päikese suhtes;
- maja ja korteri asukoht mere suhtes;
- lodža või rõdu olemasolu;
- valgusküllasus (suured aknad) ja avarus;
- investeeringu perspektiiv;
- taskukohane hind ehk kättesaadavus;
- vaikne, perekeskne keskkond;
- kahe intervjueeritava kogemusel asjaolu, et korter oli möbleeritud ja kohe sissekolimiseks valmis.

Arendaja turundustegevuse roll ostuotsuse kujundamisel

Enamus intervjueeritavad väitsid (välja arvatud üks intervjueeritav), et ei mäleta konkreetseid Kopli liinide kohta tehtud reklaame või lööklauseid. Nende jaoks saavutas arendaja ostjate

tähelepanu ilma lisapingutusega või jäid need lisapingutused ostjate jaoks märkamata. Intervjueeritav, kelle jaoks Kopli liinide piirkond oli selgeks valikuks, kuulis esmast kajastust Kopli liinide arendusest läbi päevakajaliste uudiste, seejärel hoides end läbi arendaja kodulehe piirkonna arengutega pidevalt kursis. Samas rõhutas antud intervjueeritav, et ta ei saa väita nagu oleks just Fund Ehituse turundussõnumid teda kõnetanud. Pigem hindab antud intervjueeritav turunduskampaaniat nõrgaks.

„Reklaam on jäänud kuulutusportaalide tasemele, paaril korral oleme olnud esindatud mõnes paberväljaandes. Pigem on kulunud palju aega ja tööd inimestele piirkonna ja korterite tutvustamisele ja see on toonud ka suurimat edu.“ (Arendaja esindaja)

„Nägin mingisuguseid renderdusi, kus räägiti uuest elamiskeskonnast mere ääres, Põhja-Tallinnas. Tundus lihtsalt põnev arendus. Mind enam nende turundussõnumeid ei kõigutanud.“ (Martin)

„Nad ei suutnud minu jaoks seda lugu siia juurde jutustada. Samas olin selle juba enda jaoks ise loonud.“ (Ene)

On tõenäoline, et Kopli liinidel on nii oma eripärase ajaloo ja kuvandi kui ka piirkonna taaselustamisprotsessi tõttu olemas tugev turunduslik mõju. Kinnisvaraturul selliselt eristuv nõu 'lugu' on olnud oluliseks atraktiivsuse loojaks Kopli liinidele elama asunud inimeste jaoks.

Sealjuures arendaja peamine strateegiline plaan oli kasutada ära mere läheduse potentsiaal, et luua vaikne ja mõnus perekeskne piirkond. Piirkonna eelnevale minevikule turundus- ja müügistrateegia teadlikult tähelepanu ei juhi, kuid turundustegevusena on ära kasutatud asjaolu, et Kopli liinidel toimuvad erinevad ekskursioonid ning liikvel on legende, mis Kopli liinide tuntust tõstavad ja seeläbi hoiavad piirkonda aktuaalsena.

„Kontrastid on huvitavad nii inimeste kui ka meedia jaoks.“

Arendaja hindab Kopli liinide arenduseks teostatud reklaami mahtu võrreldes teiste arendusprojektidega pigem madalaks. Reklaami teostati kinnisvara kuulutusportaalides ning mõnes paberkandjal meediaväljaandes. Pigem pühendati aega inimestele piirkonna ja korterite tutvustamisele, mis on arendaja hinnangul toonud suurimat edu.

„Kui inimesed näevad, et luuakse väga head elukeskkonda ja seda mõistlikul hinnatasemel, siis sellest räägitakse ja see hakkab levima.“

Pikema arendusprojekti puhul on arendaja kulud kodulehekülje lahendusele suuremad võrreldes üksikprojektide lahendustega. Samal koduleheküljel tehakse järjepidevalt täiendavat arendustööd. Kopli liinide kodulehe puhul on Fund Ehitus koostanud brändingu ise, kaasates graafilise osa jaoks erinevaid professionaalseid ettevõtteid. Kodulehe ja turundusmaterjalide loomisel peeti oluliseks ausust, kvaliteeti ja esteetilisust.

Sealjuures intervjueeritavate hinnangul üksmeelselt ei peeta ostuotsuse kujunemisel kodulehe välimust või silmapaistvust mõjutavaks faktoriks. Turundustegevuse juures on intervjueeritavatele enim meelde jäänud:

- Fund Ehituse erksavärviline logo;
- funktsionaalne ja lihtne koduleht koos projektiplaanidega;
- kodulehel *renderid* ja interaktiivsed nõ korteris ringi vaatamise sketšid;
- arendaja soov rõhuda teadaolevale positiivsele kuvandile (piirkonnast sooviti jätta äärelinna muljet ja eraldatud tunnetust, nt nagu Nõmme);
- piirkonna tutvustuse keskmes oli mereäärne asukoht.

Seega antud juhtumite varal ei saa järeldada, et ostuprotsessis oleks ostjate jaoks käivitavat rolli mänginud mõni ainulaadselt eristuv turundusstrateegiline aspekt. Need aspektid, mis ostjates üldiselt enim huvi tekitasid (tulevikuperspektiiv, mereäärsus), olid arendaja turundustegevuses küll rõhutatud, kuid ostjate tähelepanu keskmes juba tulenevalt piirkonna loomulikust eripärast. Seega on keeruline mõista, kas arendaja turundustegevus omas ostuotsuse tegemisel olulist mõju või oli tegemist olukorraga, kus piirkonna kuvandi taju omas ostuotsuse kujundamisel suuremat mõju sõltumata arendaja turundustegevustest. Pigem olid ostjad piirkonna enda jaoks ise avastanud ning arendaja poole pöördunud selge huviga.

Üldiselt on hinnatud kogu ostuprotsessi kõikide intervjueeritute silme läbi kiireks, positiivseks ja edukaks. Enim võttis aega pangaprotseduuride läbimine. Kuigi arendajal on mõne pangaga eluaseme ostu finantseerimise hõlbustamiseks koostöölepingud, siis intervjueeritavate väitel see nende jaoks mõjutav faktor ei olnud. Ehituskvaliteedi üleüldist rahulolu saab samuti lugeda sisendiks heale tagasisidele.

„Üldjoontes olen kõigega väga rahul. Vaim oli valmis, et ei saa ju ideaalset korterit. Ja meil on aega 2 aastat arendajat tülitada.“ (Marili)

„Lepingutasu soodustus ei ole võrreldav sellega, millist intressimäära pakub sulle võib-olla mõni teine pank.“ (Madis)

Ostuprotsessi tagasiside positiivsele kujunemisele tõi üks intervjueeritav välja arendajapoolse kingituse korteri ostutehingule järgnedes, olles väline mõjutegur tarbijakäitumise kujunemise juures. Selleks oli sümbolne kinkekott koos korterit puudutava dokumentatsiooniga (seadmete juhendid jms), mis oli mugavalt USB-le lisatud ning dressipluus kirjega „KOPLI LIINID“. Viimane jättis ostjatele progressiivse ja julge mulje, kuna rõhutas veelgi piirkonnas elamise uhkuse tunnet.

„See pusa, mis kinkekotis oli, „Mu Hoov-i“ oma, oli väga lahe lisakingitus.“ (Jaan)

Käesolevaks hetkeks on müügitempo aeglustunud, kuid see on tingitud järjestikest kriisidest ja üldisest ebakindlamast majandusolukorrast. Negatiivne aspekt on olnud detailplaneeringute muutmise protsess, mis on olnud oodatust aeganõudvam ning põhjustab uute kvartalite rajamise viibimise.

„Koroona, sõda, kõrge inflatsioonikeskkond ja ehitushindade kallinemine, euribori tõus on mõjutanud kõiki kinnisvaraarendajaid, aga me tuleme sellega hästi toime.“ (Arendaja esindaja)

Arendaja hindab inimeste ostuhuvi ja müügi protsessi edukaks – ostjad võtsid arenduse vastu positiivselt, nähes peamiselt piirkonna perspektiivi ja arengupotentsiaali. Arendaja väitel olid enamused kortereid nende valmimise hetkeks müüdnud.

Infrastruktuuri ja logistika roll

Nii kuvandi kujunemisel kui ka eluaseme piirkonna valikul on intervjueeritute kogemusel oluline aspekt infrastruktuur. Selle all mõistetakse ühistranspordi kättesaadavust ja mugavust ning auto, -jalgratta ja jalgsi liikumise võimalusi. See on aspekt, mille osas on intervjuude põhjal elanikud hetkel enim rahulolematud. Kriitilisi vajakajäämisi nähakse üksmeelselt ümberkaudsete autoteede kvaliteedis. Väidetakse, et tänavad on kitsad, auklikud ja ristmikud ei ole suure läbilaskvusvõimega.

„Kõige suuremaks miinuseks siin elamisel on see tee Maleva tänaval. See on nii auguline, et oma eelmise autoga sõitsin sinna löökauku.“ (Ene)

Leitakse, et tänase Kopli elanikkonna hulga jaoks on olemasolevad teed veel rahuldavad. Lähiaastatel oodatakse suuremahulist teedevõrgu korrastamist, mis vastaks Kopli poolsaarele planeeritavatesse elamutesse koliva inimhulga vajadustele.

„Mõlemad sissepääsu teed on lihtsalt kohutavad. Sa pead ikka väga tahtma siia tulla.“ (Sander)

Märkimisväärne on, et autoga läbitavate teede kvaliteet ja teedevõrgu lahendus on niivõrd halb, et sõltuvalt sihtkohast on ühistranspordiga liikumisele kuluv aeg võrreldav autoga liikumisega ajaga.

„Ajalises mõttes vahet ei ole, millega ma siit liigun. Ühistranspordi pigem saab kiiremini.“ (Pille)

Samuti tuntakse puudust mugava ja loogilise ühendusega jalgrattateedest. Mugavalt kasutatav jalgratta tee algab Noblessneri piirkonnast ning elanike ootus on Kopli liinidelt kulgev jalgratta tee Noblessnerini.

Jalgteede puhul soovitakse näha rohkem valgustatud alasid, et tõsta piirkonna turvalisust. See julgustaks inimesi rohkem ka pimedal ajal liikuma ning eeldatavasti võiks vähendada ülalmainitud hirmu teatud piirkondade ees. Hädavajalik on tänapäeval arenduste, sh teedevõrgu planeerimisel arvestada piiratud liikumisvõimega inimeste võimaluste tagamisega.

„Siin elab üks ratastoolis naine, kes lihtsalt peab mööda auklikku autoteed sõitma, sest see jalakäijate tee on ülikitsas.“ (Pille)

Positiivne on, et nii Koplis üldiselt kui ka Kopli liinidel on hea ühistranspordi ühendus (trammi- ja bussiliiklus). Näiteks loodi arenduse käigus spetsiaalne bussiliin Kopli liinidelt kesklinna. Toimiva ühistranspordi ühenduse olemasolu oli üheks julgustavaks ajendiks ka arendajale piirkonda üldse arendama hakata. Mitmed intervjuueeritavad tõid välja, et nende jaoks oli piirkonna valiku jaoks määrava tähtsusega trammiühenduse olemasolu. Ühe juhtumi puhul rõhutati, et logistilised võimalused olid kriitiliselt olulisemad, kui mistahes piirkonna kuvand.

„Mul oli ärevus, et ma olen nii kaugel kõigest.“ (Martin)

Antud intervjuueeritava eelmine elukoht oli kesklinnas, mille tõttu tema rahuolu jaoks Kopli liinide asukoht oli kaugel. Teised intervjuueeritavad, kes on Kopli liinidele elama asunud kaugematest linna- ja linnavälistest piirkondadest omavad vastupidist nägemust. Nemad tunnevad, et Kopli liinide asukoht on kesklinnale lähedal ning see oli ostuotsuse langetamisel positiivseks kriteeriumiks. See ilmestab, et ostuotsuse tegemisel mängib olulist rolli isiku eelnevad kogemused ja harjumused.

„Uuest infrastruktuurist ja rannapromenaadist võidavad kõik linna elanikud - jälle on olemas üks koht kus käia rahulikult jalutamas ja päikeseloojangut nautimas.“ (Arendaja esindaja)

Infrastruktuuri tulevikuperspektiivi osas on arendaja välja toonud sihi, et piirkonna arendajad loovad rannapromenaadi pikenduse viisil, kus tulevikus oleks võimalik liikuda mööda promenaadi kesklinnast Kopli liinidele ning sealt mööda Stroomi randa Haabersti linnaosasse. Tänu Kopli liinide arendusele on tõstatunud ka linnarongi (Kopli liinidelt Ülemistesse) kavandamise temaatika.

Arhitektuuri ja esteetika roll

Intervjuude põhjal ollakse üheselt kriitilised ehitusprotsessis erinevates etappides rekonstrueeritud majade visuaalse erinevuse osas. Hinnatakse, et enim on õnnestunud F-kvartali hoonete rekonstrueerimine. Põhjusena tuuakse välja asjaolu, et maksimaalselt on säilitatud hoonete autentsust ja ajaloolist väärtust.

„Restaureeritud majad, mis on hästi elegantse stiiliga.“ (Sander)

„Mulle väga meeldib, et need vanad Kopli Liinide majad restaureeriti ja see originaalsus alles jäeti. Kõik on väga perfektselt tehtud.“ (Jaan)

Võrdlemisi rahul ollakse ka E-kvartali majade disainiga. Kuigi ühel intervjuul toodi välja, et hoone esi- ja tagafassaad on märksa erineva väärtusega. Selle tõttu on tekitanud arutelu, kas arhitekti jaoks on oluline olnud vaid pealiskaudne esmamulje ja ideaalse visuaalse kuvandi loomine.

„Need esimesed pronksised majad on ilusad. Ainult nende tagumine külg on üsna õudne. Kui lähed mere äärde, siis näed nende tagumist külge - see on nii must ja kole.“ (Liisa)

Selgelt tekitab äärmiselt segaseid emotsioone Liinivahe tänava majade disain. Kõik intervjueeritavad väljendavad arusaamatust arhitekti visiooni üle eeskätt rõdude disaini osas võrreldes neid kinnipidamisasutusega. Pahameelt tekitab asjaolu, et kontrast majade välimuses on niivõrd märgatav ja silmariivav.

„See oli vist arhitekti visioon, aga alguses kui need (Liinivahe majad) tulid, oli ikka kuidagi väga harjumatu.“ (Karel)

„See on väga huvitav lahendus. Lihtsalt ma ei mõista, mida nad üritasid teha sellega. Mina ütleks, et need on nagu vangla trellid.“ (Martin)

„Ülemised mäepealsed majad meenutavad vanglat.“ (Jaan)

Samas soovitakse siiski hoida toetavat hoiakut proovides leida positiivseid aspekte maja ümbritsevates detailides. Selgelt ja humoorikalt eristus ühe intervjueeritava resoluutne ebasümpaatia Liinivahe maja disaini vastu, kuhu ise küll eluaseme soetas, kuid pidas maja välimust vähem oluliseks.

„Visuaalist, mis paistab tänavale ja mis on seal hoovis, on hoopis nagu öö ja päev. Hoovis sees on päris suured rõdud ja suur mänguplats.“ (Taavi)

„Siia maani arvan, et need majad on super koledad. Alguses ehmatasid ära need trellid. No ei ole absoluutselt arhitektuuriliselt ilusat majad. Aga siin toas olles ma ju õue ei näe ja vastasmaja naabritel on vaade hullem.“ (Martin)

Antud juhtumi puhul oli selge, et ostja on ostuotsuse tegemise juures leidnud kompromissi – hoone välimuse meenutas tema jaoks klassikalist igavat paneelmaja, kuid piirkond pakkus talle merevaadet, reljeefset looduslähedast maastikku ja vaikset keskkonda.

Selle põhjal võib teha järelduse, et antud juhtumite varal on ostjaid rohkem mõjutanud ostuotsust tegema piirkond - selle mugavusväärtus ja pikemaajalisem perspektiiv. Vähem hoolitakse maja ja korteri arhitektuurse lahenduse esteetikast.

Täiendavalt võib intervjuude põhjal järeldada, et kuigi tegemist on miljööväärtusliku piirkonnaga, siis rolli ei omanud ostjate jaoks majade arhitektid või sisekujunduse loojad. Väideti, et (sise) arhitektide töö ja taseme hindamiseks on vaja endal rohkem teadmisi, võrdlusmomenti ja kogemust. Võib eeldada, et inimesed, kelle profession ei ole seotud laiemas mõistes kunsti- või arhitektuuri valdkonnaga, ei pööra eluaseme ostu puhul tähelepanu piirkonda, ehitisi ja kortereid kujundanud isikutele. Mis on aga vastuolus arendaja hinnangule kaasaegse eluasemearenduse juures.

„Selleks, et mingit hinnangut anda, peaksin aru saama arhitekti väärtusest. Aga selleks ma peaksin hakkama erinevad töid vaatama ja tegelikult mul ei ole silma sellele. Arvan, et oleksin niikuinii rahul olnud.“ (Jaan)

„Arhitekti valik on elamuarenduse projekti üks kõige olulisemaid otsuseid. Väga oluline on loodava toote (kortermaja, korter, elukeskkond) disain, lahendused, kasutajamugavus, efektiivsus ja kvaliteet.“ (Arendaja esindaja)

Üks intervjuueeritav seostas Kopli liinide majade visuaalset erinevust Fund Ehituse teadliku turundus- ja müügistrateegiaga. Suurem rõhk ehituskvaliteedi ja visuaalse kauniduse osas on pandud esimese ja teise etapi majadele, so vastavalt E- ja F kvartali majad. Antud majades asuvate korterite hinnad olid märgatavalt soodsamad võrreldes nii teiste Tallinna piirkondade korteritega tol ajal kui ka järgmiste etappide kvartalite korteritega Kopli liinidel. Olukord meelitas piirkonda suure hulga huvilisi. See omakorda tekitas taju, et tegemist on piiratud kättesaadavuse ja äärmiselt potentsiaalika piirkonnaga. Intervjuueeritute poolt hinnatakse, et hilisemate etappide majad on väljanägemiselt ja ehituskvaliteedilt märksa nõrgemad, kuid müügihinnad ühikuna kõrgemad. Samaaegselt huvi Kopli liinide vastu on säilinud. Piirkonnas toimib ka järelturg, kuid pakkumine on selgelt madalam kui nõudlus, mis märkimisväärselt kergitab piirkonna kinnisvara hindasid.

„Kõik need esimesed (majad) on tehtud siia peibutuseks, et siis seda suurt massi, mis siia praegu on kerkinud, ära müüa. Sealsed (järgmiste etappide kvartalite) hinnad on tegelikult absurdseid.“

()

Sealjuures peab miljööväärtuslike alade juures arendaja arvestama, et kuigi miljööväärtuslik piirkond annab võimaluse luua midagi tavapärasemast huvitavamast, seab see piirangud arhitektuurile ja kujundusele.

Arendustegevuse mõju

Intervjueeritute hinnangul on Fund Ehituse arendustegevuse peamine tulem Koplast liinide piirkonna üldine atraktiivsuse kasv. Kui varasemalt ei olnud Koplast tunnetuslikult koht, kus inimesed elamispindu soetasid, siis nüüd on tegemist perspektiivika piirkonnaga. Siinkohal on kindlasti mõjuriks ka teiste Koplast rajoonide uuendamisprotsess ning tihedamalt toimuvad meelelahutus- ja vabaajajärgitused.

Arendajal on selge arusaam, et luuakse suures mahus kaasaegset elukeskkonda, mis iseeneslikult muudab nii piirkonda atraktiivseks kui ka loob kvaliteetsemat keskkonda kogu linna elanikele. Arendaja tunnetab, et Koplast liinide piirkond on eeskujuks teistele arendajatele ja arhitektidele, kes loovad vanasse keskkonda uut:

„Selline keskkond ja tingimused tõstavad kogu piirkonna ja ühiskonna norme ja nõudmisi.“

Ka Koplast liinide elanikud intervjueeritute kogemuse põhjal tajuvad piirkonna nn uut hingamist. Leitakse, et tegemist on kahesuunalise protsessiga - eksisteerib ootus, et ka teistes Koplast piirkondades areng hoogustub tänu Koplast liinide ja Põhjala asumitele; samaaegselt piirkonnale lisab atraktiivsust ja värskust üha enam Koplast liinidel eluaset leidvad noored, aktiivsed ja perekesksed inimesed.

„Ma tunnen, et mida rohkem siin kõike seda ehitatakse, seda rohkem sama tunnetus liigub ka väljapoole.“ (Sander)

„Siia on tekkinud selline inimgrupp, kellega tunned, et koos elamine võib olla isegi meeldiv kogemus.“ (Ene)

„Kui sa tuled siia Koplast liinidele, keerad sellest väiksest künkast alla otse nagu teise asumi poole, justkui vanemast Koplast uuemasse Koplastisse. See on ka visuaalselt hästi lahe.“ (Liisa)

Arendaja tegevuste suhtes ollakse ka konstruktiivselt kriitilised. Osad intervjuueeritavad on toonud väljas asjaolud, mis nende hinnangul modernse ja tulevikku vaatava elukeskkonna loomisel on vajaka jäänud. Selleks on eelkõige erinevad äripinnad – hetkel kujutab Kopli liinide piirkond endast magalarajooni. Puudust tuntakse kohvikutest, juuksurisalongist, toidukauplustest, spordiklubist jms. Kuigi ollakse teadlikud, et pikemas perspektiivis on arendajal planeeritud piirkonda rajada ärikeskus, tunnevad elanikud sellistest võimalustest puudust juba täna.

„Arvestades, kui suur hulk elanikke siia on planeeritud, oleks võinud siia koheselt planeerida igasuguseid teenindusettevõtteid.“ (Liisa)

Mitme intervjuueeritava poolt tuuakse välja eeskätt lastehoiu asutuste puudumine. Seda tajuvad nii lastega kui ka ilma lasteta perekonnad. Tuntakse, et juba täna ei ole piirkonnas elavate perekondade laste jaoks piisavalt lasteaedasi ja -hoidusi.

Maastikulahendus

Üheselt hinnatakse intervjuude põhjal oluliseks elukeskkonna komponendiks rohelist ja maastikulahendusi. Peetakse loogiliseks, et hoonete rekonstrueerimise kõrval kaasajastatakse ka hoonete ümbrust ning pannakse rõhku looduslikule keskkonnale. Osaliselt tulenes intervjuudest, et rohelist võiks asumis rohkemgi olla, kuid asukoht mere ja parkide ääres kompenseerib seda. Maastikulahendustes nähakse ka praktilist asjaolu – nimelt säilitatud põlispuud piiravad meretuulte külma mõju. Lisaks peetakse oluliseks väärtuseks hetkel ehitusjärgus olevat rannapromenaadi, mis pakub võimalusi tervislikeks jalutuskäikudeks ja muudeks sportlikeks tegevuseks.

„Õhtused jalutuskäigud on ka märksa sagedasemad.“ (Martin)

Elanikel on kõrgendatud ootused promenaadi valmimise osas mh nii, et loodud oleks ka ujumisvõimalused. Liinidel on arendatud kvartalite hoovidesse ka mänguväljakud ja vabaaja veetmise kohad. Kõik intervjuueeritavad on märganud, et mänguväljakud on pidevalt täis ning noorperede osakaal Kopli Liinide asumis on valdav.

„Väga ootan, et korrastataks ka rannapiirkond. Tahaks ujumas käia, aga see veepiir on praegu selline, et ei saa üldse hästi.“ (Madis)

„Siin saab vabalt lapse välja saata ja ei pea muretsema, et mingi auto talle otsa sõidab.“ (Ene)

Arvestades, et tegemist on perekeskse elukeskkonnaga, on mitmed intervjueeritavad kiitnud maa-aluste parklate lahendust. Elanikele pakub turvatunnet, et puudub tsentraalne parkimisala ning fookus on jalakäijate heaolul.

Hinnang elamiskogemusele

Kopli liinide majades on toimivad ühistud. Nende tajutav kasutegur on sõltuv inimese enda ühiskondlikust aktiivsusest. Samaaegselt leitakse erinevate intervjueeritute poolt, et ühistu jagab väärtuslikku infot, millega arvestada; teisalt kaob konkreetse indiviidi jaoks oluline informatsioon liigse müra sisse ära.

Rajoonis elavate inimeste ühises infoväljas hoidmiseks on loodud Kopli liinide Facebooki grupp, mis on vähem formaalsem ja tunnetuslikult rohkematele inimestele vastuvõetavam. Gruppi on ligipääs lubatud vaid Kopli liinide elanikele. Ka siin on grupis osalemise aktiivsus inimese enda soovist kogukonna toimingutesse panustada. Valdav osa leiab grupist informatsiooni lähiümbruses aset leidvate sündmuste osas. Leidub ka infot piirkonna üldisemate arengusuundade osas. Sarnaseid väiksemaid Facebooki grupe on veel mitmeid – nn F-kvartali hoovi grupp, grupp „Kopli emad“.

Silmapaistvalt positiivne on, et antud grupp aitab kaasa omavahelise suhtluse julgustamisele ja kogukonna tunde loomisele ning läbi selle sõprussuhete, huvitegevuste ja ettevõtluse arendamisele. Soovitakse korraldada kodukohvikute päevi, rajada kogukonna aed ja loodud on rataste parandamise töökoda. Korraldatud on erinevaid ühistegevusi matkade, Iglupargi saunapäevade ja filmivaatamiste kaudu.

„Üks on meil siin küpsetaja. Otsin temalt vastlakukleid.“ (Martin)

„Loodan kindlasti, et ma siit mõne 'rohkem kui teretuttav' sõbra leiaks.“ (Karel)

„Kõrvalt naabrid on sellised, kellega me vabalt üksteisel külas saame käia.“ (Sander)

„See on veidi nagu Kalamaja sarnane ala. Seal näiteks kõik teavad Kass Augustit. Võib-olla meil kujuneb ka midagi sellist.“ ()

Ka arendajale jõudnud tagasiside on olnud positiivne ning inimesed on mereäärse elukeskkonnaga väga rahul:

„Enamik elanikke naudivad Kopli liinidel elamist väga ning soovivad piirkonda ka oma sõpradele.“

Kõik intervjueritavad Kopli liinide elanikud väitsid kahtlusteta, et näevad end pikemas perspektiivis (10 aasta kontekstis) elamas jätkuvalt siin asumis. Arvati, et tõenäoliselt võib tekkida vajadus suurema korteri järgi. Valdavalt peetakse Kopli liinide suurimaks väärtuseks piirkonna looduslähedust ja kiiresti tekkinud kogukonna tunnet.

„Kopli ja Kopli Liinide kandi vastu mul ei ole küll midagi.“ (Taavi)

„Pigem on positiivne üllatus kogu see rajoon ja siin elamine.“ (Marili)

„Tegelikult see on nagu mingis mõttes täiesti unistuste koht ja ideaalne meie jaoks“ (Pille)

„Siin on ikka väga palju sarnaseid inimesi, kellel on sarnases vanuses lapsed.“ (Ene)

Üks intervjueritav tõi välja asjaolu, et võib-olla tulevikus on vaja kaaluda elukoha ja piirkonna vahetust seoses lapse kooliminekuks.

Ootamatu oli mitme intervjueritava enese üllatus, kui võrd rahul on ta antud piirkonna ja tehtud valikuga. See indikeerib, et intervjueritud elanike ootused enne Kopli liinidele elama asumist ning nende tegelik elamiskogemus on kattuvad ning pigem on ootused ületatud.

„Ma ei arvanud, et see on meri minu jaoks mingi suur argument on. Tore küll, aga mõtlesin, et palju sa ikka seda merd vaatad. Nüüd iga kord töölt tulen ja oma tänavasse pööran, siis naudin seda merevaadet. Iga hommik tulen kohvitassiga siia akna alla istuma ja vaatan, mis värvi meri täna on.“ (Liisa)

Huvi Kopli liinidel elamise kogemuse vastu tuntakse ühiskonnas laiemalt. Üks intervjueritav väitis, et on juba (lisaks käesolevale uurimusele) andnud kaks intervjuud oma kogemuse

kirjeldamiseks. See annab täiendavat aimdust, et tegemist on perspektiivika piirkonnaga, mis pakub huvi ja tekitab uudishimu ka laiemas ringkonnas.

3.4. Järeldused ja ettepanekud

Alljärgnev peatükk koondab magistritöö eesmärgist lähtuvalt läbiviidud uuringu peamised järeldused üldistatud moel. Soovitused arendajatele on esitatud peatüki lõpus.

Uue elukoha otsimise ajendiks on peamiselt olnud soov omada enda kinnisvara ja eluaset, mõningane rahulolematuse varasema eluasemega või soov elada enesele seatud kriteeriumitega piirkonnas. Eluaseme valiku protsess võib individuaalselt olla erinev. Rolli võivad mängida valikutega tutvumise aeg ja põhjalikkus, kinnisvaraga tutvumise kanalid, seatud kriteeriumid, millele korter ja piirkond peavad vastama (uusarendus, piirkond, planeering, infrastruktuur). Uuringust selgus, et **eluaseme ost on eeskätt emotsionaalne protsess, mida kujundavad sisemised ja välised mõjutajad**. Sotsi-füüsilistes suhetes kujundatud otsused eluasemevalikutes on kujunenud eneseteadvuse ja elustiili koosmõjul. Esimese tõuke eluaseme valiku tegemiseks andsid esmamulje, sügavam emotsioon ja nõ soe, kodune sisetunne. Ratsionaalsemad aspektid valiku tegemiseks ei ole vähemtähtsad, kuid võivad tulla kaalumisele peale esmase emotsiooni vaibumist. Ehkki otsustusprotsessis esines etappide vahel korduseid saab järeldada, et sisemised mõjutajad nagu emotsioonid ja teadmised on kaalukamad, kui välised mõjutajad nagu turundustegevused.

Elanike teadmised Koplast ja Kopli liinide ajaloo kohta on märkimisväärselt erinevad, ulatudes teadmiste täielikust puudumisest kuni ajalugu tutvustavatel matkadel osalemiseni. Valdavalt on teada, et Kopli Liinidel lasub negatiivne varjund, kuid alati ei teata selle põhjust. Märkimisväärne on uuringu tulem, et väljaspool Tallinnat või selle lähiümbrust üles kasvanud isikud omavad Koplast ja Kopli Liinidest vähem teadmisi. Samaaegselt teostavad nad piirkonna kohta taustauuringut rohkem, kui nõ kohalikud. Seega võib sõnastada hoiakute-vahelise seose, kus Tallinna-välise inimeste teadmised on vähem mõjutatud piirkonna kohta levivatest kuulujuttudest või otseselt nõukogudeaegse allakäigu kontekstis tajutud stigmast.

Teatav ebaturvalisuse varjund on Kopli piirkonnal tänini, peamiselt põhjustatud teatud sotsiaalsete gruppide kogunemistest konkreetsetes piirkondades. Vaatamata sellele nähakse tänapäeval valdavalt kogu Kopli piirkonda eelkõige positiivsetest aspektidest. Koplast nähakse suure potentsiaaliga kiirelt areneva piirkonnana, kus on hoogustumas nii kinnisvara alane tegevus kui ka elukeskkonda arendavad aspektid (meelelahutus, teenuste kättesaadavus). Uuringust selgus, et **lisaks konkreetse kinnisvara väärtusele ja kvaliteedile, on inimestele elukoha valiku juures**

oluline laiem elamisruum ka naabruskonna tasemel ja selle arengupotentsiaal linna piirkonnas, mida identifitseeritakse oma kodupiirkonnana. Seeläbi on linnapiirkonna kvaliteetne avalik ruum üheks oluliseks osaks inimeste elamiskogemuse kujundamisel.

Ajalooliselt Koplit ja Kopli liinide piirkonda saatev **negatiivne ja stigmaatilise kuvandi taju on üha kiiremini muutumas**. Piirkonna lugu on muutunud negatiivsest positiivset tähendust loovaks ja võimaldab elanikul eristuda ning selle kaudu eluasemega sümbolilisel tasandil samastuda. Sellise loo tähenduse muutuse juures on Kopli liinide elanike individuaalse elukoha-eelistuse kontekstis olulisteks teguriteks piirkonna tajutud perspektiivikus, perekesksus, kaasaegsus ja elitaarsus elukeskkonnas, mis aitavad elamisruumiga suhestuda ning loovad väärtustatud keskkonna. Kõik intervjueritavad näevad ennast elamas Kopli liinidel pikemas perspektiivis, mis viitab paigastuvale eluasemeperspektiivile. Analüüsi tulemusel ilmnis ka nüanss, et Koplit nähakse sarnanemas populaarse Kalamaja piirkonnaga.

Linnauuendusprotsessi käsitluses saab välja tuua, et toimuv taaselustamise protsess toob kaasa teadlikult positiivse elamiskogemuse. Kuigi indiviidide elamiskogemuse igapäevaelu praktika näol on otsene kriitiline hinnang infrastruktuurile, hinnatakse piirkonda väärtusliku ja arenevana, mille tõttu nähakse Kopli liinidel eluaseme omamist pikas perspektiivis tulusa investeeringuna. Mitmel juhul oli investeeringu perspektiiv ka ostuotsuse valiku juures mõjuteguriks.

Turuolukorra võtmes saab järeldada, et sissetulekute kasv toob kaasa laenuvõime suurenemise, mis mõjub positiivselt nii kinnisvaratehingute aktiivsusele kui ka kinnisvarahindade potentsiaalsele kasvule. Ebakindlates üldmajanduslikes oludes vähenevad aga kindlustunne ja tegutsemissoov kõikide turuosaliste poolt.

Uuringu tulemusel on inimeste ostuotsuste peamisteks mõjutajateks järgmised aspektid:

- korteri planeering;
- arenev piirkond;
- mugav asukoht (sh ühistranspordi kättesaadavus);
- rekonstrueeritud hooned ja ajatu disain;
- maja ja korteri asukoht päikese ja/või mere suhtes;
- lodža või rõdu olemasolu;
- valgusküllasus (suured aknad) ja avarus;
- investeeringu perspektiiv;

- taskukohane hind ehk kättesaadavus;
- vaikne, perekeskne keskkond;
- isiku eelnevad kogemused ja harjumused.

Üheselt hinnatakse oluliseks elukeskkonna komponendiks muuhulgas rohelist ja maastikulahendusi, kuid tegemist ei ole ostuotsust mõjutava faktoriga.

Uuringu käigus ei tuvastatud eristuvaid või meeldejäävaid turundusstrateegilisi aspekte. Samuti ei saa järeldada, et ostuprotsessis oleks ostjate jaoks olulist käivitavat rolli mänginud mõni konkreetne turundustegevus. Pigem olid ostjad piirkonna enda jaoks ise avastanud ning arendaja poole pöördunud selge huviga. Intervjueeritavad toovad välja nüansi, et arendaja koduleht oli piisava infoga, jättis esteetilise mulje, seeläbi tajuti ettevõtte kaubamärgi kvaliteeti. Saab järeldada, et **Kopli liinidel on oma eripärase ajaloo ja piirkonna taaselustamisprotsessi tõttu olemas tugev turunduslik mõju**, mis on olnud oluliseks atraktiivsuse loojaks Kopli liinidele elama asunud inimeste jaoks. Selline tulevikuperspektiivi taju on taganud Kopli liinide arenduse edukuse viisil, kus arendaja saavutas ostjate tähelepanu ilma lisanduvate turundustegevusteta (või jäid need lisapingutused ostjate jaoks märkamata) nagu tasulised lisareklaamid.

Peamise kriitika osaks arendustegevuse juures on saanud ehitusprotsessis erinevates etappides rekonstrueeritud majade visuaalne erinevus. Samas hoitakse toetavat hoiakut proovides leida positiivseid aspekte maju ümbritsevas detailides. Uuring tõi välja, et **ostjaid on rohkem mõjutanud ostuotsust tegema piirkond - selle mugavusväärus ja pikemaajalisem perspektiiv**. Vähem hoolitakse maja ja korteri arhitektuurse lahenduse esteetika loojast. Samuti võib üldistada, et kuigi tegemist on miljööväärtsliku piirkonnaga, siis **rolli ei omanud ostjate jaoks majade arhitektid või sisekujunduse loojad** või puudus otsene huvi ja vajadus süvitsi antud aspekti uurida.

Teine arendajat puudutav kriitiline elamisruumi puudutav aspekt on seotud erinevate äripindade vähesusega. See tähendab, et kasvava piirkonna ja areneva elukeskkonna kontekstis **tuntakse puudust erinevatest toetavatest teenindusasutustest** – eelkõige lasteaedadest, toidukauplustest, spordisaalidest, toitlustusasutustest jms. Lasteaia puhul selgus ootus lähipiirkonnas asumisest. Elanikel on ootus mugavatele kodulähedastele teenustele, mis mõjuvad oluliste

müügiargumendina avaliku ruumi tasemel. Siinkohal ei sõltu mainitud aspektid aga ainult arendajast, vaid detailplaneeringu ning üldiste arengutegevuste kaudu ka linnast.

Uuringu põhjal saab järeldada, et Kopli Liinide uued elanikud oma elukohaga ja -keskkonnaga väga rahul, mh soovitsid seda elukohana teistelegi, eeskätt noortele peredele. Tekkinud on selge kogukonna tunne ning arenemas on sõprussuhted ja huvitegevus. Pikemas perspektiivis, so viie kuni kümne aasta vaates nähakse end jätkuvalt Kopli liinidel elamas. Valdavalt peetakse Kopli liinide kõige suuremaks väärtuseks piirkonna looduslähedust ja kiiresti tekkinud kogukonna tunnet. Järeldus on, et **Kopli liinide uute elanike ootused enne piirkonda elama asumist ning nende tegelik elamiskogemus on kattuvad** ning pigem on ootused ületatud.

Vastavalt uuringu tulemustele teeb autor järgnevad ettepanekud sarnaste arendusprojektide planeerijatele:

- Elukoha ost on inimeste jaoks investeering. Tasub pöörata tähelepanu aspektidele, mis võiksid potentsiaalselt investeeringu väärtust tulevikus tõsta.
- Esmamulje ja esimene emotsioon võivad kujuneda ostuotsuse juures otsustavaks.
- Ostja ootab arendajalt eluaseme ostu juures personaalset lähenemist või selleks valmisolekut.
- Ostja võib olla aldis tegema kompromisse – kui ostja jaoks esineb teatud mitte soositud aspekt, tuleks tasakaaluks leida midagi sellist, mille nimel on ta valmis oma esialgest tingimusest loobuma.
- Oluline on koostöö kohaliku omavalitsusega (ürituste korraldamine, infrastruktuuri rajamine, teenindusasutuste loomine). Ostja tuleb uude elukeskkonda tõenäolisemalt, kui seal on ees (arenev) kogukond, meelelahutussündmused jms.
- Infrastruktuuri kvaliteet on elukeskkonna valiku juures kriitilise tähtsusega. Tiheda ja loogilise ühistranspordi osatähtsus kasvab, kuid oluline on ka autoteede kvaliteet. Kopli Liinide puhul on positiivne näide spetsiaalse kesklinna ühendusega bussiliini avamine.
- Erinevate teenindusasutuste olemasolu tõstab oluliselt ostu sooritamise tõenäosust, kuna annab ostjale kindlust (lasteaiad, kauplused, treeningsaalid jpm).
- Kliendile lähenemine viisil, mis rõhub tema vajadustele. Negatiivse kuvandiga piirkonnas soovitakse näha rohkem turvalisust.
- Oluline on ehituskvaliteedi ja arhitektuuri ühtlase taseme hoidmine, sh kujunduslikest ja esteetilisest aspektidest.

- Arendaja koduleht peab olema funktsionaalne, st lihtne, kuid informatiivne. Esmatähtis on korruste ja korterite plaanide ning piirkonna tulevikuvisioni kavandite olemasolu;
- Suuline reklaam ja teiste inimeste kogemustele tuginemine on väga tõhus turundustegevus.
- Inimesed ootavad, et uus elukoht neid kõnetaks ning atraktiivsust loob ettekujutatav ja suhestumist võimaldav 'lugu'.
- Maastikulahendused on elukoha valikul olulised, kuid ei pruugi omada rolli otsustusprotsessis.

KOKKUVÕTE

Uusarendustega on potentsiaalselt võimalik muuta varem stigmatiseeritud eluasemepiirkonna kuvandit, nii nagu tööliklassi asumina tuntud Kopli liinide puhul, mille allakäik kestis pikka aega (Paadam, 2005; Mäeorg, 2017). Oluline osa linna arengus on aga selle toetamine linnauuenduslikust kontekstist lähtuvalt, arvestades tarbija vajadustega. Linnauuendussprotsesid on olulised nähtused ajaloolistes linnapiirkondades, mõjutades linnaruumi nii sotsiaalses kui füüsilises mõõtmes, mõjutades elamisruumi ja seeläbi ruumikasutajaid (Paadam *et al.*, 2014).

Magistritöö probleemiks oli asjaolu, et Kopli liinide varasem tugevalt negatiivne kuvand on mõjutanud pikka aega Kopli poolsaare eluasemeturgu ning avaldanud mõju terviklikule linnapiirkonnale. Tulenevalt probleemist ilmnes olulisus uurida eluasemevalikuid ajaloolise Kopli liinides.

Magistritöö eesmärk oli välja selgitada eluasemevalikute kujunemise aspektid stigmatiseeritud linnapiirkonnas linnauuendusprotsessi kontekstis. Uuringu kavandamisel lähtus autor teoreetilistest käsitlustest elamisruumi ja avaliku ruumi kontekstis, linnauuendusprotsessidest, HBC tarbijakäitumise mudelist ning otsuste tegemise käsitlusest kinnisvaraturul. Metodoloogiliseks valikuks osutus sotsiaalkonstruktivistlikus epistemoloogilises perspektiivis läbi viidud kvalitatiivne juhtumiuuring, mille raames rakendati meetoditena poolstruktureeritud intervjuusid, vaatlust ja dokumendianalüüsi. Lisaks kasutati töös statistilisi andmeid. Analüüsitava andmestik koguti 10 Kopli liinide elaniku poolstruktureeritud intervjuude ja 2 arendaja esindaja sisendil. Vaatlus ja dokumendianalüüs osutusid väärtuslikuks toetavaks materjaliks uuritava linnapiirkonna olemuse mõistmisel ja intervjuuandmete mõtestamisel.

1. Millisel viisil on mõjutanud piirkonna varasem negatiivne kuvand elanike eluasemevalikuid?

Varasem kuvand ajendab indiviidide elukogemusele baseeruvale ettevaatlikkusele Kopli piirkonnas, mida kohati tajutakse naabruskonna tasandil. See aga teisest küljest tekitab põnevust ja uudishimu piirkonna vastu. Tänapäevane kuvand on lahus varasemast negatiivsest kuvandist.

Elanikud suhestuvad hetkelise kuvandiga, mida kirjeldatakse kui kogukondlikku, perspektiivikat ja elitaarset. Varasem negatiivne kuvand eluaseme valikus rolli mänginud ei ole - pigem positiivset huvi piirkonna vastu. Eluaseme eelistuspõhise valiku tegemisel mängib ostuotsustusprotsessis rolli tänane kuvand. Indiviidide eneseteadvuse ja elustiili juures on tugevaks ostuotsuse mõjuteguriks suhestumine Kopli liinide hetkelise kuvandiga.

2. Kuidas hindavad elanikud uusarenduse mõju varasema stigmatiseerituse muutumises?

Uusarenduse mõju hinnatakse väga positiivseks. Seda iseloomustab justkui „uus hingamine“ piirkonnas. Piirkonna kuvandi taju on oluliselt muutunud. Mahajäetud, asotsiaalne kuvand on muutunud perekeskseks, kalamajalikuks. Toimumas on kahesuunaline protsess, kus lisaks uusarendusele on piirkonnale mõju avaldanud KOV arendus ja suunamine (meelelahutus, sündmused); piirkonda nähakse populaarsena. Uusarendus on meelitanud piirkonda uutlaadi inimesi, mis on käivitanud üldise piirkonna arengu hoogustumise ka avaliku ruumi tasandil.

3. Kuidas hindavad elanikud valitud eluaseme ja linnapiirkonna kvaliteeti?

Elanikke valitsevad tunded on rahulolevad, kuid ootusärevad toimuva taaselustamise võtmes. Piirkonna ja eluaseme kõnekaimate positiivsete aspektidena nimetatakse piirkonna tulevikuperspektiivi (eluse kui investeering); kogukonna tunnet; perekesket kuvandit ning rahulikku, mereäärset looduskeskkonda. Piirkonna ja eluaseme kõnekaimate negatiivsete aspektidena nimetatakse ebakvaliteetset infrastruktuuri; teenindusasutuste puudumist (lasteaiad, kohvikud, spordikeskused); ebahühtlast ehituskvaliteet ja arhitektuurset visuaale ehitustappide lõikes. Positiivsed aspektid kompenseerivad ülekaalukalt negatiivseid aspekte (neg. aspekte nähakse olevat ehitusjärgust tulenevate aspektidena). Kõik intervjueritavad on paigastuva tulevikuperspektiiviga.

Uurimisküsimustele vastuste leidmine on vajalik arendajatele, eluaseme otsijatele kui ka turundajatele. Lähtudes uuringu tulemuste analüüsile esitas autor järgnevad omapoolsed ettepanekud:

- Elukoha ost on inimeste jaoks investeering. Tasub pöörata tähelepanu aspektidele, mis võiksid potentsiaalselt investeeringu väärtust tulevikus tõsta.
- Esmamulje ja esimene emotsioon võivad kujuneda ostuotsuse juures otsustavaks.
- Ostja ootab arendajalt eluaseme ostu juures personaalset lähenemist või selleks valmisolekut.

- Ostja võib olla aldis tegema kompromisse – kui ostja jaoks esineb teatud mitte soositud aspekt, tuleks tasakaaluks leida midagi sellist, mille nimel on ta valmis oma esialgest tingimusest loobuma.
- Oluline on koostöö kohaliku omavalitsusega (ürituste korraldamine, infrastruktuuri rajamine, teenindusasutuste loomine). Ostja tuleb uude elukeskkonda tõenäolisemalt, kui seal on ees (arenev) kogukond, meelelahutussündmused jms.
- Infrastruktuuri kvaliteet on elukeskkonna valiku juures kriitilise tähtsusega. Tiheda ja loogilise ühistranspordi osatähtsus kasvab, kuid oluline on ka autoteede kvaliteet.
- Erinevate teenindusasutuste olemasolu tõstab oluliselt ostu sooritamise tõenäosust, kuna annab ostjale kindlust (lasteaiad, kauplused, treeningsaalid jpm).
- Kliendile lähenemine viisil, mis rõhub tema vajadustele. Negatiivse kuvandiga piirkonnas soovitakse näha rohkem turvalisust.
- Oluline on ehituskvaliteedi ja arhitektuuri ühtlase taseme hoidmine, sh kujunduslikest ja esteetilisest aspektidest.
- Arendaja koduleht peab olema funktsionaalne, st lihtne, kuid informatiivne.
- Suuline reklaam ja teiste inimeste kogemustele tuginemine on väga tõhus turundustegevus.
- Inimesed ootavad, et uus elukoht neid kõnetaks ning atraktiivsust loob ettekujutatav ja suhestumist võimaldav 'lugu'.
- Maastikulahendused on elukoha valikul olulised, kuid ei pruugi omada rolli otsustusprotsessis.

Magistritöö tulemus aitab kinnisvaraarendajatel ja turundajatel paremini mõista indiviidide suhestumist elamisruumiga ning olulisi aspekte eluasemevalikute tegemisel.

Eelmainitule tuginedes pakub autor edasisteks uurimise võimalusteks välja järgmised teemaarendused: elamiskogemuse uurimine (Kopli piirkonna) vanemates kortermajades, selgitades välja nende hinnangud kuvandile, uusarendusele ja selle mõjule kuvandi võimalikus muutmises; tuleviku perspektiivne uuring Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu rakendamise meetmete mõjule stigma kaotamises linnauuenduslikus perspektiivis; kvantitatiivne uuring ajaloolises piirkonnas, uurimaks inimeste rahulolu elamisruumis.

SUMMARY

HOUSING CHOICES IN THE HISTORICAL URBAN AREA OF KOPLI LINES

Maila Teras

New developments have the potential to change the image of a previously stigmatized housing area, as in the case of Kopli lines, known as a working-class settlement, whose decline lasted for a long time (Paadam, 2005). However, an important part of the city's development is its support based on the urban renewal context, taking into account the needs of the consumer. Urban renewal processes are important phenomena in historical urban areas, influencing the urban space in both social and physical dimensions, influencing the living space and thereby the actors in these fields (Paadam *et al.*, 2014).

The main problem of the master's thesis was the fact that earlier strongly negative image of the Kopli lines has long influenced the housing market of the Kopli peninsula and has had an impact on the entire urban area. As a result of the problem, the importance of exploring housing options along the lines of the historic Kopli became apparent.

The aim of the master's thesis was to find out the aspects of the development of housing choices in a stigmatized urban area in the context of urban renewal process. When designing the study, the author based her research on theoretical approaches in the context of living space and public space, urban renewal processes, the HBC consumer behavior model, and the approach to decision-making in the real estate market. The chosen methodological choice was qualitative case study conducted in a social constructivist epistemological perspective, within methods of semi-structured interviews, observation and document analysis were applied. In addition, statistical data was used in the work. The data set to be analyzed was collected through semi-structured interviews of 10 residents of Kopli lines and the input from 2 developer representatives. Observation and document analysis proved to be valuable supporting material for understanding the nature of the urban area under study and making sense of the interview data.

1. In what way has the previous negative image of the region influenced the housing choices of the residents?

The former image prompts caution based on the life experience of individuals in the Kopli area, which is perceived at the neighborhood level. On the other hand, it creates excitement and curiosity about the area. Today's image is different from the previous negative image. Residents relate to the current image, which is described as communal, perspective and elitist. The previous negative image has not played a role in the choice of housing - rather, a positive interest in the area. Today's image plays a role in the purchase decision process when making a preference-based choice of housing. Regarding the self-awareness and lifestyle of individuals, a strong influencing factor in the purchase decision is the relationship with the current image of Kopli lines.

2. How do residents evaluate the impact of new development in changing previous stigmatization?

The impact of the new development is assessed as very positive. It is characterized as a "new breath of air" in the region. The perception of the region's image has changed significantly. The abandoned, antisocial image has changed to a family-oriented and popular. A two-way process is taking place where, in addition to new development, the local government's development and direction (entertainment, events) have had an impact on the region; the area is seen as well-known. The new development has attracted a new type of people to the area, which has triggered the acceleration of the general development of the area also at the level of public space.

3. How do residents evaluate the quality of the selected housing and urban area?

The residents are satisfied, but anxious about the revitalization that is taking place. The most eloquent positive aspects of the region and housing are the future perspective of the region (real estate as an investment); a sense of community; a family-oriented image and a peaceful, natural environment by the sea. The most eloquent negative aspects of the area and housing are the substandard infrastructure; lack of service facilities (kindergartens, cafes, sports centers); uneven construction quality and architectural visuals across construction stages. Positive aspects compensate the negative aspects by far (neg. aspects are seen as aspects arising from the construction stage). All the interviewees have a stable future perspective.

Finding answers to research questions is necessary for developers, residence seekers, and marketers. Based on the analysis of the results of the study, the author presented the following suggestions:

- Buying a residence is an investment for people. It is worth paying attention to aspects that could potentially increase the value of the investment in the future.
- The first impression and the first emotion can determine the purchase decision.
- The buyer expects a personal approach or willingness to do so when purchasing housing from the developer.
- The buyer may be inclined to make compromises - if there is a certain unfavorable aspect for the buyer, there should be a way to find a balance.
- Cooperation with the local government is important (organizing events, building infrastructure, creating service institutions). A buyer is more likely to come to a new living environment if there is a (developing) community, entertainment events, etc. in front of it.
- The quality of the infrastructure is of critical importance when choosing a living environment. The importance of dense and logical public transport is increasing, but the quality of motorways is also important.
- The presence of various service institutions significantly increases the probability of making a purchase, as it gives the buyer certainty (kindergartens, shops, gyms, etc.).
- Approaching the client in a way that emphasizes their needs. They want to see more security in an area with a negative image.
- It is important to maintain a consistent level of construction quality and architecture, including design and aesthetic aspects.
- The developer's homepage must be functional, i.e. simple but informative.
- Word of mouth advertising and relying on other people's experiences is a very effective marketing strategy.
- People expect a new place of residence to speak to them, and attractiveness is created by an relatable 'story'.
- Landscape solutions are important when choosing a place to live, but may not play a role in the decision-making process.

The result of the master's thesis helps real estate developers and marketers to better understand the relationship of individuals with living space and detailed aspects in making housing choices.

Regarding the above-mentioned topics, the author offers the following opportunities for further research: researching the living experience in (Kopli area) apartment buildings, finding out their perceptions of the current image, new development and its influence in changing the image; a

future perspective study on the impact of the implementation measures of the general plan of Tallinn in the elimination of stigma in the perspective of urban renewal; a quantitative study in a historic area to investigate people's satisfaction with living space.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- Abdelfattah, L., Deponte, D., & Fossa, G. (9. september 2022. a.). The 15-minute city: interpreting the model to bring out urban resiliencies. *Transportation Research Procedia*, 60, 330-337. <https://doi.org/10.1016/j.trpro.2021.12.043>
- Amineh, R. J., & Asl, H. D. (2015). Review of Constructivism and Social Constructivism. *Journal of Social Sciences, Literature and Languages*. 1(1), 9-16, 13.
- Ascensão, E. (2018). Slum gentrification. rmt: L. Lees, & M. Phillips, *Handbook of Gentrification Studies*, 225-242. Gheltenham: Edward Elgar Publishing Limited.
- Bakri, A. A., Hasniza Rosman, S., & Ismail, S. (2021). Success Factors of Marketing Strategy in Real Estate Business. *ASEAN Entrepreneurship Journal*. 7 (1), 20-26. <https://ir.uitm.edu.my/id/eprint/46905/1/46905.pdf>
- Bazeley, P. (2013). *Qualitative Data Analysis: Practical Strategies*. Los Angeles: SAGE.
- Bourdieu, P. (1999/1972). *Outline of the Theory of Action*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*. 3 (2), 77-101.
- Carmon, N. (1999). Three Generations of Urban Renewal Policies: Analysis and Policy Implication. *Geoforum* 30, 145-158.
- Citify. (28. veebruar 2022. a.). *Kopli liinide läänepoolne osa*. Citify: <https://citify.eu/en/kopli-liinide-laanepoolne-osa/>
- Clapham, D. F., Clark, W. A., & Gibb, K. (2012). *The SAGE Handbook of Housing Studies*. London: SAGE Publications Ltd.
- Clapham, D. F., Clark, W. A., & Gibb, K. (2012). *The SAGE Handbook of Housing Studies*. London: SAGE Publications Ltd.
- Collin, F. (1997). *Social Reality*. London: Routledge.
- Couch, C. (1990). *Urban Renewal: Theory and Practice* . London: Macmillan Education .

- Dash, G., Kiefer, K., & Paul, J. (2021). Marketing-to-Millennials: Marketing 4.0, customer satisfaction and purchase intention. *Journal of Business Research*, 122, 608-620. [:https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0148296320306688?via%3Dihub](https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0148296320306688?via%3Dihub)
- Eesti Pank. (14. oktoober 2019). *Statistika: 2.6 Leibkondade kinnisvaratagatisega laenud*. Eesti Pank. Kasutatud 8 jaanuar 2023 https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/LEIBKONDADE_VARAD_JA/r/3114/2883
- Eesti Pank. (20. aprill 2023). *Statistika: 3. Eesti majanduse aastanäitajad*. Eesti Pank. Kasutatud 8 märts 2023 <https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/MAJANDUSKOOND/r/2053/1902>
- Flick, U. (2006). *An introduction to qualitative research*. London: Sage.
- Fokdal, J., Bina, O., Chiles, P., Ojamäe, L., & Paadam, K. (2021). *Enabling the city : interdisciplinary and transdisciplinary encounters in research and practice*. New York: Routledge.
- Ghuri, P., & Grønhaug, K. (2004). *Äriuuringute meetodid*. Tallinn: Külim.
- Gillham, B. (2000). *Case Study Research Methods*. London: Continuum.
- Gotham, K. (2007). (Re) branding the big easy: tourism rebuilding in post-Katrina. *Urban Affairs*, 42, 823.
- Gromark, S., Ilmonen, M., Paadam, K., & Støa, E. (2017). *Ways of Residing in Transformation : Interdisciplinary Perspectives*. London: Routledge.
- Hajnal, I. (29. detsember 2017). Evaluation of stigmatized properties. *Organization, Technology and Management in Construction: an International Journal*, 9 (1), 1615 - 1626.
- Hawkins, D. I., Best, R. J., Coney, K. A. (2001). *Consumer Behavior: Building Marketing Strategy*
- Hawkins, D. I., Mothersbaugh, D. L. (2010). *Consumer Behavior: Building Marketing Strategy* (11th ed.). New York: McGraw-Hill/Irwin, 23.
- Helmy, M. (2008). *Urban Branding Strategy and the Emerging Arab Cityscape: The Image of the Gulf city*. Stuttgart: Stuttgart University.
- Hirsjärvi, S., & Hurme, H. (1991). *Teemahaastattelu*. Helsinki: Yliopistopaino.
- Ilmonen, M. (2017). On Housing Preferences and Residential Choices. Eds: S. Gromark, M. Ilmonen, K. Paadam, & E. Støa, *Ways of Residing in Transformation : Interdisciplinary Perspectives* (29-50). London: Routledge.
- Jansen, S. J., Coolen, H. C., & Goetgeluk, R. W. (2011). *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. London: Springer.

- Jansen, S. J., Coolen, H., & Goetgeluk, R. (2011). *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Springer.
- Järgmised matkad.* (21. aprill 2023). Koplíkandi matkad. Kasutatud 20. märts 2023
<https://www.koplikandimatkad.ee/ajad>
- 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, 85-99.
- Kaw, J. K., Lee, H., & Wahba, S. (2020). *The Hidden Wealth of Cities: Creating, Financing, and Managing Public Spaces*. Washington, DC: World Bank: The World Bank.
<http://hdl.handle.net/10986/33186>
- Knieriem, M. (10. veebruar 2023). Why can't we grasp gentrification? Or: Gentrification as a moving target. *Progress in Human Geography*, 47(1), 3-23.
<https://doi.org/10.1177/03091325221135564>
- Koolid Tallinnas.* (15. jaanuar 2023. a.). Tallinna Haridusamet:
<https://info.haridus.ee/asutused/koolid%20tallinnas>
- Kopli liinid.* (01. veebruar 2023). Fund Ehitus. Kasutatud 20 detsember 2022
<https://fundehitus.ee/kopliliinid/>
- Kopli spordihoone.* (27. november 2022. a.). Allikas: Tallinn:
<https://www.tallinn.ee/et/teenused/kopli-spordihoone>
- Kuulpak, P. (2021). *Statistika aastaraamat Tallinn arvudes 2021*. Tallinn: Tallinna Strateegiakeskus. Kasutatud 10. aprill 2023
<https://www.tallinn.ee/et/statistika/tallinna-statistika-aastaraamat-Tallinn-arvudes>
- Laherand, M.-L. (2008). *Kvalitatiivne uurimisviis*. Tallinn: OÜ Infotrükk.
- Landry, C., & Bianchini, F. (2008). The Creative City. *Demos 12*, 7-25.
- Leeds-Hurwitz, W. (2009). Social Construction of Reality. Eds: S. W. Littlejohn, & K. A. Foss, *Encyclopedia of Communication Theory* (lk 892-895). Los Angeles: SAGE.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.
- Loman, A. (1938). Uus Kopli. New Kopli : Townplanning of the peninsula of Kopli. *Varamu nr 6*.
- Maa-amet. (2023). *Maainfo kaardirakendus (X-GIS 2)*. Geoportaal. Kasutatud: 27. märts 2023
<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>

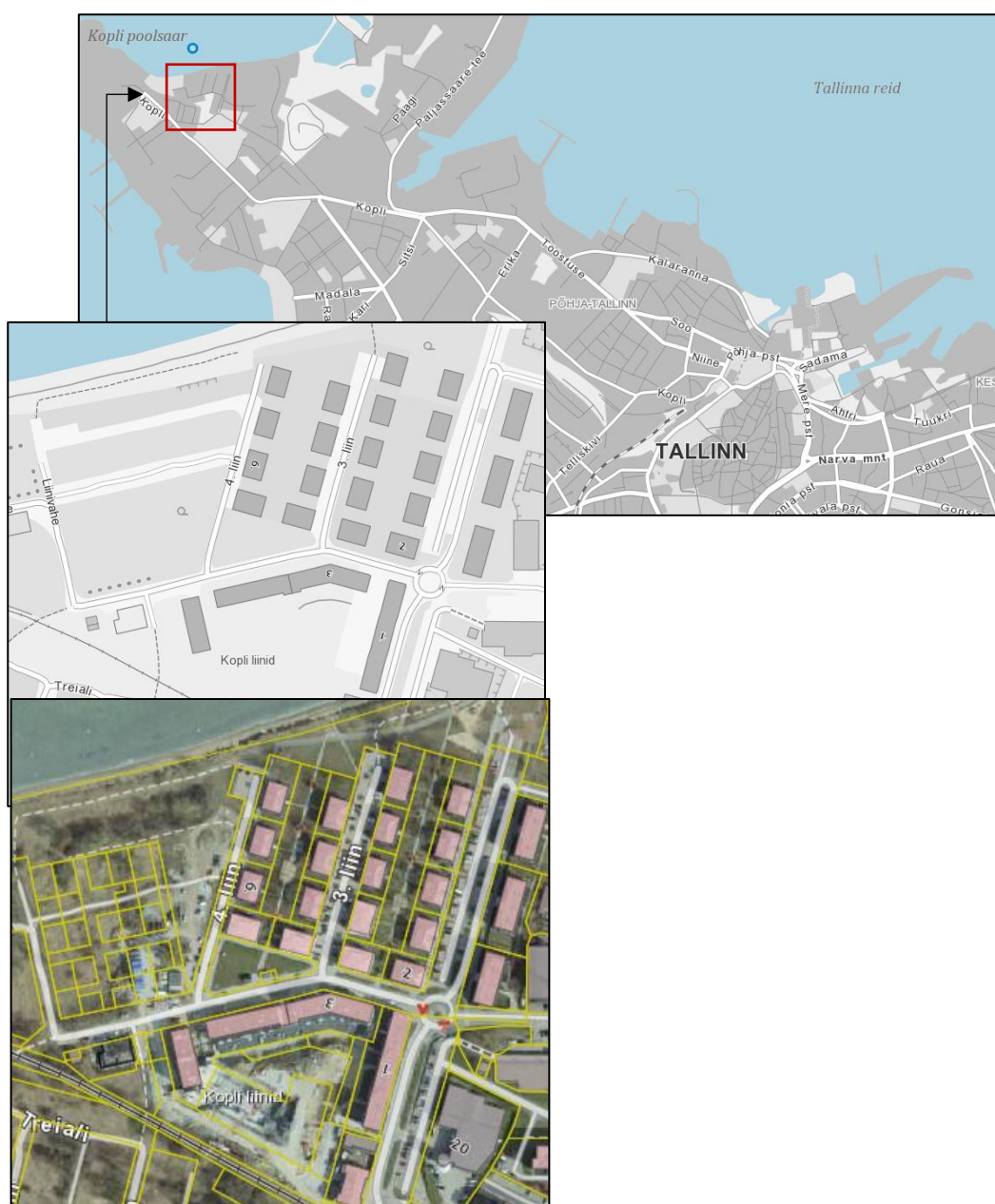
- Mäeorg, K. (27. aprill 2017). *Kopli liinid*. Tallinna Linnaarhiiv:
<https://linnaarhiiv.wordpress.com/2017/04/27/kopli-liinid/>
 rannapromenaadi-ehivad-manguvaljakud-ja-tegevustaskud/
- Meidla, T. (26. mai 2020. a.). *Eesti Panga blogi*. Allikas: Eesti Pank. Kasutatud 05 märts 2023
<https://www.eestipank.ee/blogi/kas-ees-ootab-euribori-jarsk-tous-ja-mida-see-tahendab-tavalise-laenuvotja-jaoks>
- Meng, Y. (2019). *A Study on Real Estate Marketing Strategy in the Background of the New Era*. Bangkok: Siam University. Allikas: <https://shorturl.at/CFNV6>
- Mindrut, S., & Manolica, A. (2015). Building Brands Identity. *Procedia Economics and Finance*, 20, 393-403.
- Nerman, R. (2002). *Kopli. Miljö, olustik, kultuurilugu 1918-1940*. Tallinn: Kopli. Miljö, olustik, kultuurilugu 1918-1940.
- Oja, K. (08. veebruar 2023. a.). *Eesti Panga blogi*. Allikas: Eesti Pank:
<https://www.eestipank.ee/blogi/kaspar-oja-kolm-tegurit-mis-mojutavad-kinnisvara-hinda>
- Ojamäe, L. (2009). *Making Choices in the Housing Market: Social Construction of Housing Value. The Case of New Suburban Housing*. Tallinn: Tallinna Ülikooli Kirjastus.
- Ostrower, F. (jaanuar 1998). Nonparticipant Observation as an Introduction to Qualitative Research. *Teaching Sociology*, 26, 1, 57-61.
- Paadam, K. (2000). *Home-creation strategies of women in old urban residential districts : applying qualitative method*. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli Kirjastus.
- Paadam, K. (2003). *Constructing residence as home: homeowners and their housing histories*. Tallinn: Tallinna Pedagoogikaülikooli kirjastus.
- Paadam, K. (1. aprill 2005. a.). Katrin Paadam. Kopli liinid – kas oma või võõras allakäigutee? *Ehituskunst*, 39-58.
- Paadam, K., Siilak, K., & Ojamäe, L. (2014). *Väärtustatud elamisruumid Tallinnas: elukvaliteedi mõtestamine privaatse ja avaliku ruumi vastasmõjusuhtes. Taaselustamise, uuendamise, mitmekesistamise ja ühendamise protsessid ruumikasutaja perspektiivis*. Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna rahvusvaheliste suhete instituut, linna-ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupp. Tallinn: Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Allikas: <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/juhendmaterjalid-infomaterjalid-ja-ettekanded>

- Piletimatkad. Kopli - Tallinna viimane slumm!* (21. aprill 2023. a.). Allikas: Laternamatkad: <https://laternamatkad.ee/piletimatkad>
- RAAM Arhitektid OÜ. (2003). *Kopli liinide ja lähiala detailplaneering*. Tallinn.
- Rahvastikuregister. (08. märts 2023. a.). *Tallinna elanike arv*. Allikas: Tallinn.ee: <https://www.tallinn.ee/et/statistika/tallinna-elanike-arv>
- Rehan, R. M. (mai 2014). Urban branding as an effective sustainability tool in urban development. *Housing and Building National Research Journal, Volume 10, Issue 2*, lk 222-230.
- Siemplenski Lefort, J. (14. juuni 2022 . a.). *Ukraine economic shock*. Allikas: European Investment Bank: <https://www.eib.org/en/stories/ukraine-trade-inflation>
- Sirgy, M. J. (2014). *Real Estate Marketing*. New York : Routledge.
- Smith, J. A. (2006). Introduction. . rmt: J. A. Smith, *Qualitative psychology: a practical guide to research methods*. (lk 2). London: SAGE.
- Smith, N. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58(2), 139-155.
- Smith, N. (1986). Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space, in Neil Smith and Peter Williams (eds) *Gentrification of the City* (1986) . rmt: N. Fyfe, & J. Kenny, *The Urban Geography Reader* (15-34). London: Allen and Unwin.
- Tallinn. (30. august 2022. a.). *Vana-Kalamaja tänava ehitustöödega alustati Kalaranna ehk merepoolsest otsast*. Allikas: Tallinn: <https://www.tallinn.ee/et/uudis/vana-kalamaja-tanava-ehitustoodega-alustati-kalaranna-ehk-merepoolsest-otsast>
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet. (21. märts 2023. a.). *Tallinna miljööalad*. Allikas: Tallinn.ee: <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/tallinna-miljooalad>
- Tallinna Linnavalitsus. (30. märts 2009. a.). *Tänavanime määramine Põhja-Tallinnas*. Kasutatud: 15.11 2021. a., allikas Riigi Teataja: <https://www.riigiteataja.ee/akt/407062013017>
- Tallinna Linnavalitsus. (2021). *Statistika aastaraamat Tallinn arvudes 2021*. Tallinn: Tallinna Strateegiakeskus.
- Tallinna Linnavolikogu. (5. veebruar 2009. a.). *Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas*. Kasutatud: 15. november 2021. Tallinna õigusaktide register: https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=113421&fd=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp

- Toomark, T. (8. september 2020. a.). *Statistika: eluasemelaenude käive kukub, kuid laenujääd jätkab kasvu*. Adaur.ee: kinnisvaraturg peopesal: <https://www.adaur.ee/statistika-eluasemelaenude-kaive-kukub-kuid-laenujaak-jatkab-kasvu/>
- Yin, R. K.-Z. (2003). *Case study research: Design and methods*. Thousand Oaks: SAGE.
- Yin, R. K. (2009). *Case Study Research: Design and Methods. 4th ed.* Thousand Oaks: SAGE.
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications: Design and Methods. 6th ed.* Los Angeles: SAGE.

LISAD

Lisa 1. Kopli lüinide eluasemeplirakonna asukoht kaardil



Allikas: Autori koostatud Maa-ameti (2023) ja Ehtisregisteri (2023) andmete alusel

Lisa 2. Kopli liinid eluasemepiirkonnana

Kopli liinide ala asub Põhja-Tallinnas, Sepa ja Kopli tänava ning mere vahelisel alal, piirnedes idas Neeme tööstusrajooni ja Kase pargiga, lõunas Kopli tänavaga ja läänes Vene-Balti sadamaga. Maa-ala põhjapiiriks on Paljassaare lahe akvatoorium.

Administratiivüksusena kuulub Kopli liinide piirkond Põhja-Tallinna linnaosa koosseisu. Rahvastikuregistri andmetel oli 01.03.2023 seisuga Põhja-Tallinnas 62241 elanikku (Rahvastikuregister 2023). Seisuga 01.01.2021 oli Põhja-Tallinna linnaosas 59857 elanikku, neist ligikaudu 51% eesti ja 37% vene rahvusest, Kopli asumis oli kokku 6685 elanikku, kellest eestlasi ligikaudu 40% ja venelasi ligikaudu 50% (Tallinna Linnavalitsus 2021, 11).

01.01.2021. aasta soo- ja vanuskoosseisu andmetel on Põhja-Tallinna linnaosas naiste arvukus suurem kõigis ealistes vanusegruppides, eriti vanuses 0-24 aastat (naisi 32923, mehi 26933). Vähim arvuline erinevus esineb vanusegrupis 40-44 aastat (naisi 2278, mehi 2260) (*Ibid.* 2021, 8).

Kopli liinide arendusprojekt hõlmab endas ligikaudu 20 hektari suurust maa-ala, mille lõpptulemusena peaks valmima terviklik elukeskkond. Ehitus käib kvartalite kaupa etapiviisiliselt (Kopli liinid 2023). Vastavalt Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringule (Tallinna Linnavolikogu 2009). kujuneb Põhja-Tallinnas asuv 23,13 ha suurune maa-ala vajalike teenindavate funktsioonidega korterelamualaks kus paikneb 37 1- kuni 5-korruselist korterelamut, 37 kuni 3-korruselist väikeelamut ning 14 abihoonet, 22 äripindadega kuni 5-korruselist korterelamut, 5 kuni 3-korruselist ärihoonet, 5 kuni 3-korruselist ühiskondlikku hoonet ja 4 1-korruselist tootmishoonet. OÜ Fund Ehitus esitatud lõplikus pakkumises on visiooniks arendada miljööväertuslikus Kopli piirkonnas turvaline ja peresõbralik terviklik elukeskkond, mis on eriti sobiv noorperedele.

20. sajandi algkümnendil Koplis laevatehaste tööliste rajatud hoonestusest on suur osa täielikult hävinud – seetõttu on algne struktuur vaid osaliselt aimatav. Töölisbarakid ning kahekorruselised kivist trepikojaga puumajad meistrite elamuteks ehitati nn liinidele ja Sepa ning Kaevuri tänavale paralleelselt reastatud kompaksete gruppides. (RAAM Arhitektid OÜ 2003)

Kuna tegemist on miljööväertusliku alaga (Tallinna Linnaplaneerimise Amet 2023) ei tohi elamud oma suuruselt ületada seal varasemalt asunud hooneid, kuid linna poolt ei ole arendajale seatud nõuet rajada uued majad, mis oleksid omaaegsete koopiad. Arendaja pakkumises on aluseks

võetud olemasoleva teedevõrgu ning munakivikattega teede säilitamine. Parkimine on lahendatud kruntidel, hoonestuse maa-alustel korrustel ning osaliselt ka avalikel tänavatel. Rannale on ette nähtud promenaad, spordi- ja mänguväljakud ning koerte jalutusalad (Tallinna Linnavolikogu 2009).

Kopli liinide elukeskkonna üles ehitamist alustati mereäärsete, E ja F, kvartalitega, kus on täielikult valminud 21 elamut, milles kokku 201 korterit. Rannapromenaadi I etapp puhke- ja mängualadega valmis 2020. aastal. 1. märtsi 2023 aasta seisuga on valminud viis D2 kvartali elumaja. Tulekul on Sepa 15 maja, milles kokku on 40 korterit. Linnale esitatud visiooni kohaselt ehitab OÜ Fund Ehitus ala välja kuue etapi kaupa. Esimese kvartali ehitustööd pidanuks kestma 2016–2018, teise kvartali tööd 2018–2022, kolmanda kvartali omad 2021–2023, neljanda ja viienda kvartali omad 2023–2024 ning viimane ehk kuues kvartal peaks valmima 2024–2026 (Kopli liinid 2023).

F kvartali miljööväärtseliku hoonestusala moodustavad 18 kolmekorruselist korterelamut, igas elamus 7 korterit. Kvartalis on esindatud kolm erinevat majatüüpi - uus, rekonstrueeritav ja makettmaja. Rekonstrueeritud hoonete värviskeem on ajastu ja miljööalade üldpõhimõtetest lähtuv. Maketthooned vastanduvad ajaloolistele rekonstrueeritud hoonetele värviskeemi poolest, kasutatud on heledat värvilahendust. Hoovialad on piiritletud puitlippaiaga ning hoovide keskseks teljeks on siht mere suunas, millel paikneb kvartali elanikele ühine tegevusruum: mänguplatsid, istumisalad, rattaparklad, haljasalad (*Ibid.* 2023).

E kvartalis on valminud kolm sarnase välisilmega viiekorruselist elamut, igas elamus 25 korterit. Eenduvatelt rõdudelt avanevad merevaated. Värvilahendus tuleneb liinide ajaloolisel alal paiknenud hoonete viimistlusest. Parkimine on lahendatud hoonete all ühise maa-aluse parkimiskorrusega. Sisehoovis paiknevad kaks laste mänguväljakut (*Ibid.* 2023).

Alustatud on D2 kvartali hoonete rajamisega. Kvartali moodustavad omavahel kuus maa-aluse parklaga ühendatud kolme- kuni viiekorruselist maja. Hoonete põhilised välisviimistlusmaterjalid on värvitud puitlaudise faktuuriga raudbetoonpaneel, metall ja klaas. Maapealsetel korrustel on elu- ja bürooruumid. Parkimine, panipaigad, rattahoidlad ja tehnilised ruumid paiknevad maa-alustel korrustel. Kvartali õueala on liigendatud privaatseks ja poolavalikuks tsooniks ning tsoonide vahele moodustunud eesaiad. D2 kvartali sisehoovis asuvad piknikuala ja mänguväljak, haljastuses esineb nii looduslikke kooslusi kui ka viljapuid ja põõsaid. D2 kvartalisse

kavandatutest on lõplikult valminud neli kahe-, kolme- ja neljatoaliste korteritega elamut, kokku 124 korterit, millest kümme korterit on eraldatud äripindadeks (*Ibid.* 2023).

Piirkonna läheduses asuvad Tallinna Kopli Lasteaed, Lasteaed Maasikas, Kalamaja Põhikool, Tallinna Kunstigümnaasium ja Tallinna Kopli Ametikool (Koolid Tallinnas 2023) ning Põhja-Tallinna Noortekeskus ja Tallinna Kopli Huvikool. Sportimiseks on piirkonnas Kopli Spordihoone, Kopli ekstreempark ja erinevad välitreeningualad (Kopli spordihoone 2022).

Kopli liinide elamupiirkonda ümbritsevad põhitänavad (Kopli tn ja Maleva tn) tagavad juurdepääsu nii autoga liiklejatele kui ka jalakäijatele. Asukoht kesklinna lähipiirkonnas võimaldab üsna vähese ajakuluga jõuda ühest sihtpunktist teise alternatiivse transpordiga (jalgratas) või ühistransporti kasutades. Bussi- ja trammipeatused asuvad Kopli tänaval (Tallinna Linnavalitsus 2021, 89-90) ning on elurajooni osadest maksimaalselt mõnesaja meetri kaugusel. Autoga Koplisse sõites võib siiski autori kogemusel tekkida pudelikael Paljassaare ristmikul ning tiptunnil mööda Kalamaja ümbersuunatud tänavaid liigeldes (Tallinn 2022), seda eriti piirkonna elanike arvu suurenedes.

Lisa 3. Kopli liinide uusarenduse kortermajade andmed

Kortermaja	Korterite arv	Korruste arv	Kvartal	Esmane kasutuselevõtu aeg
Sepa 18	25	5	E	2019
Sepa 20	25	5	E	2019
Sepa 24	25	5	E	2019
Sepa 27	7	3	F	1937 (oletuslik)
Sepa 29	7	3	F	2019
Sepa 31	7	3	F	2019
Sepa 33	7	3	F	2019
3. liin 1	7	3	F	2021
3. liin 3	7	3	F	2021
3. liin 4	7	3	F	2020
3. liin 5	7	3	F	1937
3. liin 6	7	3	F	2021
3. liin 7	5	3	F	1937
3. liin 8	7	3	F	2021
3. liin 10	7	3	F	1937
4. liin 4	7	3	F	2021
4. liin 6	7	3	F	2021
4. liin 8	7	3	F	2021
4. liin 10	7	3	F	2021
Liinivahe 2	7	3	F	2020
Liinivahe 4	7	3	F	2020
Liinivahe 1	57	5	D	2022
Liinivahe 3	35	4	D	2022
Liinivahe 5	26	4	D	2022
Liinivahe 7	26	5	D	2022
Liinivahe 9	37	5	D	2022
Sepa 15	40	5	D	2023 (valmimisel)

Allikas: Autori koostatud Ehitisregistri (2023) ja Kopli liinid (2023) andmete alusel

Lisa 4. Fotod Kopli liinide uusarendusest



Allikas: Autori erakogu



Allikas: Autori erakogu



Allikas: Autori erakogu



Allikas: Autori erakogu

Lisa 5. Turundusmaterjal Kopli liinide uusarenduse koduleheküljelt

Kopli liinide arendusprojekt hõlmab endas ca 20ha suurust maa-ala, mille lõpptulemusena valmib terviklik elukeskkond koos kaubanduskeskuse, büroopindade, lasteaia, rannapromenaadi, puhke-, mängu- ja sportimisaladega.



Joonis 5. Kopli liinide elamute paiknemine

Allikas: Autori koostatud Kopli liinide kodulehekülje (2023) visuaalide alusel

D2 kvartal

Kopli liinide taastulek saab järje D2 kvartaliga. Kvartali moodustavad omavahel kuus maa-aluse parklaga ühendatud kolme- kuni viiekoruselised majad. Hoonete põhilised välisviimistlusmaterjalid on värvitud puit-laudise faktuuriga raudbetoon-paneel, metall ja klaas. Rõdude „kastilik – kubistlik” struktuur annab hoonetele visuaalset kergust ja mängulisust. Avade paigutusega saavutatud majade individuaalsus ja vaheldusrikkus loob kordumatu välis- ja siseruumi ning ühtlasi tugevdab rajatava Kopli liinide piirkonna identiteeti. Maapealsetel korrustel on elu- ja bürooruumid. Parkimine, panipaigad, rattahoidlad ja tehnilised ruumid on maa-alustel korrustel. Kvartali omanäolisust rõhutab paiknemine tugeval reljeefil ja sellest tulenevalt huvitava maastikulahendusega õueala. Vahelduv ja põnev ruum on liigendatud privaatseks ja poolavalikuks tsooniks, mille vahele on moodustunud eesaiad. D2 kvartali sisehoovis on võimalik pidada mõnusalt pikniku, mängida mänguväljakul või nautida linnast lahkumata looduslähedast keskkonda. Sisehoovis leidub nii looduslikke aasakooslusi kui ka viljuvaid puid ja

põõsaid. Hoonete autoriks on Peeter Pere Arhitektid. Sisehoovi on lahendanud Kino Maastikuarhitektid. D2 kvartali esimene etapp valmib aastal 2021.

F kvartal

F kvartali miljööväärtsliku hoonestusala moodustavad 18 kolmekorruselist korterelamut, igas elamus 7 korterit. Kvartalis on esindatud kolm erinevat majatüüpi- uus, rekonstrueeritav ja makettmaja. Hoonete arhitektid Apex Arhitektuuribüroost on lähtunud printsiipest, et oleks selgelt aru saada, millise hoonetüübiga on tegu: Rekonstrueeritavate hoonete värviskeem on ajastu ja miljööalade üldpõhimõtetest lähtuv. Maketthooned vastanduvad ajaloolistele rekonstrueeritavatele hoonetele värviskeemi poolest, kasutatud on monokroomset heledat värvilahendust. Uus hoonestus vastandub lisaks kaasaegsele värvilahendusele ka kaasaegse arhitektuurikeelega.

Hoovialad on piiritletud puitlippaiaaga, hooviprojekti põhikontseptsioon tugineb ideel “mereni” ning seega on hoovide keskseks teljeks siht mere suunas. Sellele sihile on kavandatud kvartali elanikele ühine tegevusruum: mänguplatsid, istumisalad, rattaparklad, haljasalad. Miljööala sõiduteedel taastatakse munakivikatend ning ka tänavalt sisehoovi suunduvad jalakäiguteed on kavandatud samuti munakivimaterjalist. Sellega vihjatakse kvartali ajaloolisele pärandile ning nii saab hoovisissepääs piduliku sissejuhatuse.

E kvartal

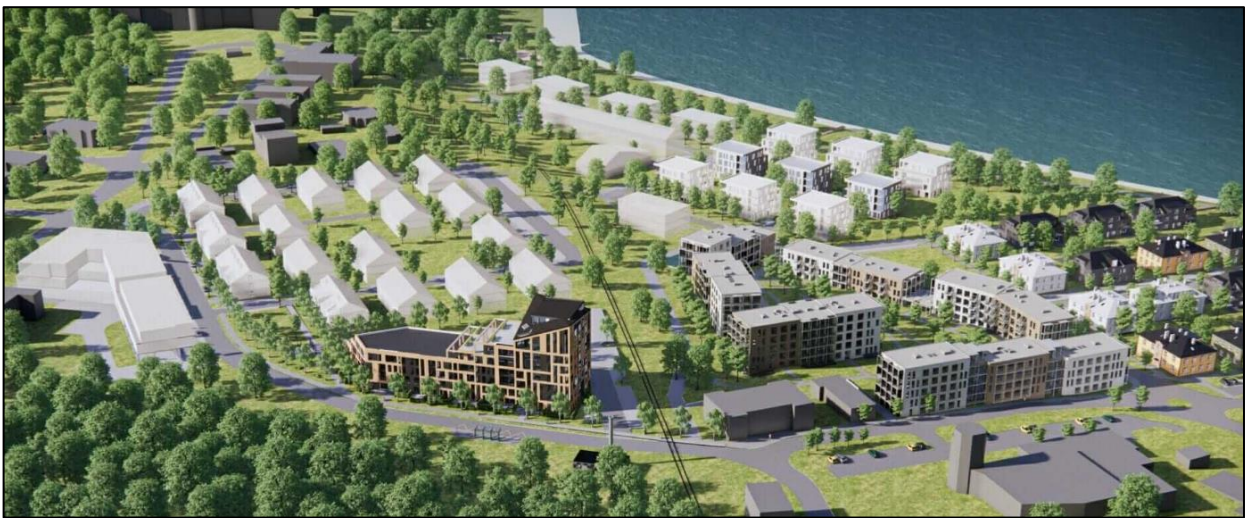
E kvartalis on valminud Peeter Pere Arhitektide poolt projekteeritud kolm sarnase välisilmega viiekordset elamut, igas elamus 25 korterit. Põhimahust eenduvatelt rõdudelt avanevad merevaated. Rõdude paigutus ja kuju annab fassaadidele iseloomuliku rütmi. Värvilahendus tuleneb Kopli liinide ajaloolisel alal olnud hoonete viimistlusest. Parkimine on lahendatud hoonete all ühise maa-aluse parkimiskorrusega. Sisehoovis paiknevad kaks laste mänguväljakut.

Ranna-ala

Kopli liinide rannapromenaadi I etapp on valminud koos mitmete puhke-, mängualadega. Perspektiivis pikeneb ranna-promenaad veelgi ning Sepa tn lõpetuseks rajatakse vaateplatvorm koos hooajalise rannakohvikuga. (Kopli... 2022).



Joonis 5. Kopli liinide piirkonna tulevikuvision
Allikas: (Kopli liinid 2023)



Joonis 6. Kopli liinide läänepoolne osa
Allikas: (Citify 2022)

Lisa 6. Intervjuude läbiviimiseks loodud struktuur

TEOREETILISED LÄHTEKOHAD	KUVAND	ARENDUS- JA TURUNDUSTEGEVUSED	ELUASEMEVALIKUD	UUSARENDUSE MÕJU (stigmatiseerituse muutumises)	LINNAPIIRKONNA KVALITEET
Sisemised mõjutegurid; eelistused ja valikud; otsustusprotsessi ostueelne aeg/valikute tegemine.	1. Piirkonna varasem kuvand (kujunemislugu, teadmised, nende päritolu). 2. Negatiivse kuvandi (stigma) tajumine.	Kuidas strateegiad on kujundatud teisiti tänu kuvandile.	1. Varasem eluase (ajend uue leidmiseks) 2. Eelplaneerimine (piirkonna valik, arenduse taust, muud olulised aspektid). 3. Kuvandi ja arendustegevuse mõju eluaseme valikul.	-	1. Elaniku <u>teadlikkus</u> elukeskkonnast (arhitekt, sisekujundus), tähtsus. 2. Elaniku osalemine elukeskkonna kujundamises 3. Maastikulahenduse tähtsus.
Ruumiprotsessid, elamisruum ja avalik ruum; linnauuendusprotsessid: piirkond (Kopli liinid ja Kopli piirkond).	Ruunitaju; piirkonna personaalne taju, selle muutumine ajas.	1. Piirkonna atraktiivsuse kasv elaniku hinnangul. 2. Piirkonna atraktiivsuse kasv arendaja silme läbi (strateegiad väärtuse kasvatamiseks).	-	Kattuvus tegeliku elamiskogemusega.	-
Välised mõjutegurid: arendustegevus, sh turundussõnumid ja -kampaania.	Kuvandi mõju personaalselt (mh teiste inimeste reageering).	Arendaja edasised plaanid piirkonnas. Kõige olulisem väärtus sellise piirkonna arendusprotsessis.	1. Arendaja reklaam- ja turundustegevuse eristumine (mida mäletatakse) 2. Arendaja taust (roll otsuses) 3. Hinnang arendaja turundustegevusele (sõnumid, kanalid).	Kattuvus tegeliku elamiskogemusega.	-
Otsuste tegemine kinnisvaraturul - valikute/ostuotsuse tegemine.	Kuvandi roll ostuotsuses.	Arendaja reklaami- ja turundustegevuse mõju.	1. Elaniku eluaseme valikute põhjendused (eelarve, asukoht, tehnilised näitajad, naabruskond, elukeskkond, teenuste kättesaadavus). 2. Hinnang ostuprotsessile.	Uusarenduse mõju piirkonnale tervikuna.	1. Rahulolu. 2. Ettenägematud probleemid/väljakutsed.

Lisa 7. Intervjuu kava elanikele

Hinnang varasemale eluasemele

1. Elama asumise asjaolud.
2. Rahulolu varasema eluasemega ja ajend praeguse eluaseme ostmiseks.

Hinnang kuvandile

1. Teadlikkus Kopli liinide ajaloolisest taustast, kujunemisloost.
2. Teadlikkus Kopli ja/või Kopli liinide (negatiivsele ajaloolisele, stigma) kuvandist.
3. Hinnang varasema kuvandi mõjule intervjueeritava praeguse eluasemevaliku juures.
4. Ajaloolise linnapiirkonna (atraktiivsus) mõju eluasemevalikule.

Hinnang ostuprotsessile ja turundustegevuse mõjule

1. Infoallikad Kopli liinide arenduse kohta.
2. Ostukäitumine (broneeringud, eelplaneerimine jm).
3. Hinnang ostuprotsessile (sh võimalikud tõrked kommunikatsioonis, suhtluses, finantseerimine jms).
4. Hinnang arendaja reklaamtegevusele (turundussõnumid, kampaaniad, turunduskanalid) ja selle mõjule piirkonnas.

Hinnang praegusele eluasemele

1. Praeguse eluaseme kirjeldus (planeering, ruumide karakteristikud, siseviimistlus jne).
2. Teadlikkus hoone arhitektuurilisest ja ehituslikust taustast.
3. Ajend korteri valimisel.
4. Hinnang praegusele eluasemele, maastikulahendustele ning piirkonnale laiemalt.
5. Hinnang üldisele elamiskogemusele.

Lisa 8. Intervjuu kava arendajale

Arendusprojekti käivitamise tegurid

1. Arendusprojekti käivitamine, eelplaneerimine ja sellega seonduv.
2. Arendustegevusi käsitlevad algsed strateegilised plaanid, nende muutus.
3. Koostööpartnerite (arhitektid, allhankijad) valik.
4. Võimalikud kitsaskohad projekti käivitamisel ja hetkeline hinnang olukorrale.

Turundustegevus

1. Turundusmaterjalide (mh Kopli liinide kodulehe) koostamine ja ajendid.
2. Reklaam ja müügikampaaniad, Kopli piirkonna kuvandi mõju ja eripära arvestades.
3. Kuvandi roll turundus- ja müügistrateegias.

Klientide ostukäitumine ja tulevikuvisioon

1. Arenduse atraktiivsus, esmane ning praegune ostuhuvi ja sihtgrupp.
2. Kliendikäitumine laiemalt, võrdlus teiste arendusprojektidega, ostjate tagasiside.
3. Tulevikuvisioon, selle realiseerumise potentsiaal.

Isiklik hinnang arendusprojektile

1. Teadlikkus Kopli liinide ajaloolisest taustast, kujunemisloost.
2. Hinnang Kopli kuvandile.
3. Hinnang ajaloolise linnapiirkonna (atraktiivsus) mõjule arendusprojektis.
4. Hinnang Kopli liinide arendusprojekti mõjule kogu piirkonnas laiemalt.

Lisa 9. Intervjuude transkriptsioonid

Intervjuude transkriptsioonid on leitavad alloleva lingi kaudu:

https://drive.google.com/drive/folders/1B3AZW5HpQhiNFoPg_fR6QGbT7SfBnSWC?usp=sharing

Lisa 10. Tallinna keskmine brutokuupalk ja töötuse määr 2014-2018

Kvartal	Töötuse määr Tallinna linnas, %	Keskmine palk
2014 I kvartal	7.9	1118
2014 II kvartal	5.8	1170
2014 III kvartal	8	1120
2014 IV kvartal	6	1183
2015 I kvartal	5.6	1149
2015 II kvartal	6.1	1220
2015 III kvartal	4.6	1190
2015 IV kvartal	5.4	1248
2016 I kvartal	6.4	1244
2016 II kvartal	6	1308
2016 III kvartal	6.4	1280
2016 IV kvartal	5.3	1327
2017 I kvartal	4.2	1311
2017 II kvartal	7.2	1401
2017 III kvartal	4.2	1366
2017 IV kvartal	4.9	1436
2018 I kvartal	6.8	1406
2018 II kvartal	3.7	1492
2018 III kvartal	5.1	1453
2018 IV kvartal	3.5	1562

Allikas: (Statistikaamet, 2023)

Lisa 11. Korteriomanditehingud Tallinna linnas ja Kopli asumis 2014-2022

Kvartal	Tehingute arv		Keskmise pinnaühiku hind(eur /m ²)	
	Tallinna linnas	Kopli asumis	Tallinna linnas	Kopli asumis
2014 I	1867	26	1420.96	1011.58
2014 II	1792	31	1420.93	1101.58
2014 III	1816	35	1460.4	983.3
2014 IV	2065	27	1495.85	1135.91
2015 I	1931	37	1543.33	1078.54
2015 II	2290	52	1548.27	1181.54
2015 III	2152	27	1545.89	1222.77
2015 IV	2396	38	1556.26	1116.93
2016 I	2058	32	1555.27	1262
2016 II	2262	26	1579.14	1228.08
2016 III	2322	31	1668.33	1304.1
2016 IV	2518	35	1692.93	1438.45
2017 I	2416	32	1737.26	1369.07
2017 II	2269	30	1682.76	1527.27
2017 III	2380	35	1740.52	1454.34
2017 IV	2694	34	1832.21	1430.96
2018 I	2400	29	1825.03	1363.38
2018 II	2581	29	1850.09	1463.65
2018 III	2181	21	1818.16	1449.61
2018 IV	2537	30	1868.55	1433.18
2019 I	2286	42	1896	1298.45
2019 II	2410	74	1951.78	1745.5
2019 III	2437	91	1963.36	1971.28
2019 IV	2650	71	2086.14	2139.43
2020 I	2264	49	2053.59	1918.72
2020 II	1613	20	2113.58	1742.75
2020 III	2140	25	2087.42	1831.27
2020 IV	2874	85	2177.11	2289.51
2021 I	2558	67	2247.2	2086.9

2021 II	2714	43	2263.92	2223.67
2021 III	2405	71	2373.03	2419.1
2021 IV	3225	67	2512.33	2326.87
2022 I	2297	63	2658.62	2542.95
2022 II	2761	73	2939.74	2803.17
2022 III	2431	64	2925.9	3136.92
2022 IV	2163	65	3028.89	3553

Allikas: (Statistikaamet, 2023)

Lisa 12. Residentidest kodumajapidamistele antud laenude käive 2014-2020

Aasta	Eluasemelaenude käive (mln eur)
2014	815.9
2015	938.9
2016	1033.7
2017	1199.8
2018	1305.7
2019	1394.9
2020	1209.6

Allikas: (Statistikaamet, 2023)

Lisa 13. Ehitusloa saanud ja kasutusse lubatud eluruumid Tallinnas 2014-2022

Aasta	Uusehitus		Ümberehitamine (rekonstrueerimine)	
	ehitusluba	kasutusluba	ehitusluba	kasutusluba
2014	158	183	265	150
2015	210	161	260	154
2016	189	226	401	173
2017	295	199	471	166
2018	193	211	419	194
2019	197	264	370	221
2020	207	244	428	238
2021	188	228	538	342
2022	158	136	770	391

Allikas: (Statistikaamet, 2023)

Lisa 14. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks¹

Mina, Maila Teras

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Eluasemevalikud ajaloolises linnapiirkonnas Kopli liinide näitel“,

mille juhendajad on Liis Ojamäe ja Katrin Paadam,

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

09.05.2023

¹ Lihtlitsents ei kehti juurdepääsupiirangu kehtivuse ajal vastavalt üliõpilase taotlusele lõputööle juurdepääsupiirangu kehtestamiseks, mis on allkirjastatud teaduskonna dekaani poolt, välja arvatud ülikooli õigus lõputööd reprodutseerida üksnes säilitamise eesmärgil. Kui lõputöö on loonud kaks või enam isikut oma ühise loomingulise tegevusega ning lõputöö kaas- või ühisautor(id) ei ole andnud lõputööd kaitsvale üliõpilasele kindlaksmääratud tähtajaks nõusolekut lõputöö reprodutseerimiseks ja avalikustamiseks vastavalt lihtlitsentsi punktidele 1.1. ja 1.2, siis lihtlitsents nimetatud tähtaja jooksul ei kehti.