

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
Majandusteaduskond
Majandusanalüüsi ja rahanduse instituut

Krista Tarkmees

**NOORTE PEREDE ELUASEMEVALIKUD TALLINNA
TAGAMAAL: KOHILA VALLA ERAMUOMANIKE NÄITEL**

Bakalaureusetöö

Õppekava TAAB02/15, peeriala Keskkonna ja säästva arengu ökonoomika

Juhendaja: Liis Ojamäe, PhD

Tallinn 2018

Deklareerin, et olen koostanud töö 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 9075 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Krista Tarkmees

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 155499TAAB

Üliõpilase e-posti aadress: krista_tarkmees@hotmail.com

Juhendaja: Liis Ojamäe, PhD:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	3
SISSEJUHATUS	4
1. ELUASEME-EELISTUSED JA NENDE KUJUNEMINE	6
1.1. Eluaseme-eelistuste kujunemise mõjutegurid	6
1.2. Noorte pere eluaseme-eelistused	7
2. RIIGISISENE PENDELRÄNNE	10
2.1. Pendelrände olemus	10
2.2. Eesti-sisene pendelränne	11
2.3. Pendelrändega kaasnevad probleemid	12
3. VALIM JA METOODIKA	14
3.1. Valimi kirjeldus	14
3.2. Metoodika	16
4. KOHILA VALD KUI TALLINNA TAGAMAA	17
4.1. Ülevaade Kohila vallast	17
4.2. Kohila valla eluasemefond	19
4.3. Eluasemete kättesaadavus Kohila vallas	22
5. KVALITATIIVSE UURINGU TULEMUSED JA JÄRELDUSED	25
5.1. Varasem eluasemekogemus	25
5.2. Eramu-eelistus – eelised ja puudused	27
5.3. Hinnang tulevikule seoses praeguse eluasemega	29
5.4. Hinnang Kohila alevikule kui elupaigale	30
5.5. Töö asukoht	32
5.6. Tallinna tähtsustamine	33
5.7. Järeldused	34
KOKKUVÕTE	36
SUMMARY	39
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	41
LISAD	44
Lisa 1. 20 kõige enam inimesi juurde saavat ja 20 kõige enam kaotavat omavalitsust lähtuvalt elukoha ja tööaja ankurpunktide vahelisest rändest 2010. a seisuga	44
Lisa 2. Eluasemete ja leibkondade jagunemine eluasemetüüpide vahel 2011. a rahvaloenduse andmetel	45
Lisa 3. Intervjuu plaan	46

LÜHIKOKKUVÕTE

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks on Kohila valla näitel välja selgitada, kuidas Tallinna tagamaal elavate noorte perede eluaseme-eelistused ühtivad tegeliku valikuga, kuidas hinnatakse eluasemete kättesaadavust ning kui rahul ollakse enda eluaseme ja elupaigaga, arvestades pideva riigisisese pendelrändega töö ja kodu vahel.

Eesmärki saavutamiseks püstitati järgnevad uurimisküsimused:

1. Millised on noorte perede eluaseme-eelistused Kohila valla näitel?
2. Mis toetab Tallinna tagamaal elavate eramuomanikest noorte perede rahulolu oma eluasemega?
3. Kuidas mõjutab noorte perede puhul eluasemega rahulolu igapäevane pendelränne?

Kvalitatiivse uurimistöö eesmärgi saavutamiseks viidi läbi 11 süvaintervjuud Kohila alevikus olevate noorte peredega.

Intervjueeritavate kirjeldatud eelistused sarnanevad varasemas kirjanduses toodule – levinud eelistuseks on aiaga ja piisavalt ruumikas eramaja, mis asub turvalises keskkonnas. Noored pered ei soovi oma lapsi kasvatada korteris ega Tallinnas, kuid samal ajal on pealinna lähedal elamine nende jaoks tähtis. Seal asuvad töökohad, mitmel juhul ka arstid, poed ja erinevad vaba aja veetmise võimalused. Intervjueeritud noorte perede rahulolu eluasemega ei mõjuta pidev pendelränne elu- ja töökoha vahel. Seda ei peeta probleemiks, kuivõrd nendevaheline kaugus ei ole noorte hinnangul liialt suur. Tööle sõidule kuluvast ajast tähtsam on see, et piirkond oleks lastesõbralik ja turvaline ning nende jaoks vajalikud asutused nagu lasteaiad ja kool ning huviringide asukohad oleksid eluasemele lähedal. See võimaldab noorte perede hinnangul oluliselt kokku hoida aega ja kulutusi, kuna lastel on võimalik iseseisvalt eluaset ümbritsevas piirkonnas liigelda.

Võtmesõnad: noorte perede eluaseme-eelistused, pendelränne, Tallinna tagamaa, rahulolu eluasemega

SISSEJUHATUS

Eluaseme soetamine on inimese elus üks suurimaid väljaminekuid, mistõttu tuleb valiku tegemisel olla põhjalik. Otsustamisel lähtutakse eelistustest, seega on oluline uurida, millised on inimeste eluaseme-eelistused ja kuidas need kujunevad, pakkumaks nõudlusele vastavaid eluasemeid. (Ilmonen 2016, 35) Eriti keeruline võib sobiva eluaseme leidmine noorte perede jaoks, arvestades, et nende finantsilised võimalused on suhteliselt piiratud. Tallinnast ehk keskusest eemal – tagamaal, on kinnisvarahinnad sageli madalamad. See on üks võimalikest põhjustest, miks noored vanemad keskusest eemale kolivad ning seejärel igapäevaselt Tallinnasse tööle sõidavad ehk pendelrändavad, kulutades transpordile palju aega ja raha.

Eelneva info põhjal tõstatub uurimisprobleemina noorte perede rahuolu oma eluasemega ja üldise elukorraldusega Tallinna tagamaal, arvestades pideva vajadusega pendelrännata keskuse ja elukoha vahel. Pendelränne on ressursimahukas liikumine, millega kaasnevad mitmed negatiivsed mõjud. Sellele kulutatakse palju aega ja raha üle maailma, lisaks koormab see oluliselt looduskeskkonda. Probleem keskendub noortele peredele, sest pere loomisega muutuvad nii eluasemega seotud eelistused kui ka reaalsed vajadused ja sageli ka pere majanduslik olukord.

Lõputöö käigus soovitakse Kohila valla näitel välja selgitada, kuidas Tallinna tagamaal elavate noorte perede eluaseme-eelistused ühtivad tegeliku valikuga, kuidas hinnatakse eluasemete kättesaadavust ning kui rahul ollakse enda eluaseme ja elupaigaga, arvestades pideva riigisisese pendelrändega töö ja kodu vahel.

Kohila vald on majandusliku seotuse mõttes osaks Tallinna tagamaast, mistõttu on uuringu tulemusi edaspidi võimalik laiendada teistele sarnaste piirkondade noortele peredele, kes sõltuvad pealinnast. Noorte perede hulka arvestatakse antud töös perekonnad, kus kuni 35-aastased vanemad kasvatavad vähemalt ühte alla 15-aastast last. Lisaks keskendutakse eramuomanikele, arvestades üldist noorte perede ühepereelamu-eelistust (Aner 2016, 670).

Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgnevad uurimisküsimused:

1. Millised on noorte perede eluaseme-eelistused Kohila valla näitel?
2. Mis toetab Tallinna tagamaal elavate eramuomanikest noorte perede rahulolu oma eluasemega?
3. Kuidas mõjutab noorte perede puhul eluasemega rahulolu igapäevane pendelränne?

Käesolevas töös antakse ülevaade varasematest uuringutest ning analüüsitakse Kohila valla eluasemekeskonda ja alevikus elavate noorte perede seas läbiviidud poolstruktureeritud süvaintervjuude tulemusi. Eesmärgistatud valimi alusel uuringusse kaasatud lapsevanematest enamus töötas Harjumaal (vt. tabel 1).

Töö on jagatud viieks sisupeatükiks. Esimeses antakse ülevaade eluaseme-eelistuste tekkimise võimalikest põhjustest. Sealhulgas tuuakse eraldi välja noorte perede eelistused ning varasematele uuringutele tuginedes andmed Eesti kohta. Teises sisupeatükis kirjeldatakse pendelränne olemust ning levikut Eestis. Kolmandas peatükis antakse ülevaade intervjuus osalevate perede valimist ning töös kasutatavatest analüüsimeetoditest. Neljas peatükk kirjeldab tagamaa mõistet ning Kohila valda kui osana Tallinna tagamaast. Lisaks antakse antud peatükis ülevaade Kohila valla eluasemefondist ja eluaseme ostu-müügitehingutest. Viimases sisupeatükis analüüsitakse intervjuude tulemusi ning sõnastatakse tehtud töö põhjal järeldused.

Autor tänab oma juhendajat Liis Ojamäed professionaalse juhendamise eest bakalaureusetöö kirjutamisel. Lisaks soovib autor tänada igat intervjuus osalenud perekonda nende äärmiselt suure panuse eest töö valmimiseks.

1. ELUASEME-EELISTUSED JA NENDE KUJUNEMINE

Käesolevas peatükis kirjeldatakse varasemale kirjandusele tuginedes eluaseme-eelistuste tekkimise võimalikke mõjutegureid ning antakse ülevaade noorte perede seas laialdaselt levinud eelistustest.

1.1. Eluaseme-eelistuste kujunemise mõjutegurid

Eluaseme-eelistuste temaatikale pööratakse kaasajal aina enam tähelepanu. See on oluline eelkõige seepärast, et mõista tehtavaid valikuid ja pakkuda inimeste nõudlusele vastavaid eluasemeid. (Ilmonen 2016, 35) Samas hinnaklassis eluasemed võivad olla väga erinevad oma suuruse, asukoha, disainielementide kui ka eluasemetüübi poolest, mistõttu eluaseme valiku näol on tegemist äärmiselt kompleksse otsusega. (Wang, Li 2004, 73) Kuigi eluaseme-eelistuste põhjuste uurimisel ei ole kujunenud kindlat strateegiat (Ham 2012, 47), on välja selgitatud erinevad faktorid, mis võivad eelistuste tekkimist mõjutada.

Ajalooliselt on kodu olnud eelkõige varjupaigaks ümbritseva maailma eest (Ilmonen 2016, 35), kuid tänapäeval esitatakse eluasemele aina kõrgemaid tingimusi. (Jansen 2014, 255) Koduga väljendatakse enda identiteeti, stiili ja maitset. (Ilmonen 2016, 35) Elustiil on teiste seas oluliseks eelistuste kujunemise mõjuteguriks ning eluaseme valik on järjest rohkem elustiilivalik. (Paadam, Ojamäe 2013, 78) Inimesed eelistavad elada endasarnase elustiiliga, väärtuste ja sotsiaalmajandusliku taustaga inimeste keskel, mistõttu kodu rajamiseks koha valikul arvestatakse naabruskonnaga. (Ham 2012, 51) Sellest tulenevalt tarbivad samas piirkonnas elavad inimesed sageli ühtelaadi kaupu ja teenuseid. (Jansen 2014, 256) Lisaks on välja toodud, et piirkondadest, kus inimesel on suur sotsiaalne võrgustik, sealhulgas pere ja tuttavad, ei soovita lahkuda. (Reinla 2016)

Sarnasele elustiilile lisaks mõjutab minevikus kogetu inimeste eelistusi ja tehtavaid valikuid. Varasemates uuringutes on selgunud, et kõige otsesemalt mõjutavad laste tulevast käitumist vanemate tehtud valikud. (Ham 2012, 53) On selgitatud, et eluasememe üldine kvaliteet ja omandi vorm (kas ollakse üürnik või eluaseme omanik) sõltub suuresti vanematekodust kogetust (Ojamäe 2009, 35), eelkõige positiivse mälestuse korral. (Paadam 2003) Seega võib eeldada, et meeldiva lapsepõlve korral perele kuuluvas eramajas, soovivad inimesed oma lastele pakkuda sarnast kogemust ning elada ka oma perega eramus.

Elufaasidel on samuti oluline roll eelistuste kujunemisel. Noored inimesed on sageli riskialtimate ja ei vaja ega soovi niivõrd suurt stabiilsust ja kindlustunnet kui vanemad või perekonnainimesed. (Beer, Faulkner 2011, 27) Pered vajavad suuremat ruumikust ning samal ajal vanematel inimestel, kel lapsed täiskasvanuks saanud, on ruumivajadus tõenäoliselt väiksem kui noorel perel. (Ham 2012, 51) Seega on sõltuvalt vanusest ja elufaasist inimeste eelistused märkimisväärselt erinevad, sest soovid ja vajadused on ajas muutuvad.

Eestlased on läbi ajaloo eelistanud ühepere-elamuid. (Paadam, Ojamäe 2013, 76) See pakub privaatsust ning ruumikust, mida eestlased kõrgelt hindavad. (*Ibid.*, 85) Lisaks on eramu-eelistus laialdaselt levinud noorte perede hulgas (Beer, Faulkner 2011, 75), millest antakse põhjalikum ülevaade järgnevas alapeatükis.

1.2. Noorte perede eluaseme-eelistused

Noored on varasemalt soovinud vanematekodust välja kolida üsna kiiresti. Tänapäeval aga vastupidi elatakse lapsepõlvekodus võimalikult kaua. Seda täheldatakse eriti arenenud ühiskondades, kus seoses pikema hariduse omandamise perioodiga elatakse koos vanematega märgatavalt kauem kui varem. (Beer, Faulkner 2011, 16) Iseseisva elu alustamist kirjeldatakse pigem protsessina – see ei tähenda noore jaoks ainult vanematekodust lahkumise hetke, vaid sellel on pikem mõju inimese edasisele elule. (Forrest 2012) Turvalisest vanematekodust lahkumine võib mõnel juhul olla suureks väljakutseks ning aina enam tuleb ette juhtumeid, kus noored pöörduvad tagasi vanemate juurde. (*Ibid.*)

Üldine tendents viitab, et noored suunduvad esialgu pigem suurematesse linnadesse. (Hansen, Aner 2017, 3) Inimesed on järjest mobiilsemad (Ilmonen 2016, 49), noored on sageli valmis hariduse omandamise või töökohtade pärast kolima. (Aner 2016, 662) Liikuv elustiil võib anda võimaluse teenida kõrgemat sissetulekut ning seeläbi parandada oma elukvaliteeti. (Haas, Fokkema 2010, 542)

Pere loomisega muutuvad aga ka noored paiksemaks ning nende eelistused, soovid ja vajadused muutuvad märgatavalt. Lapsed ja nende heaolu seatakse prioriteediks ning eelistatakse võimalikult turvalist elukeskkonda. (Rüütel 2013, 54) Laste sündi on nimetatud oluliseks mõjuteguriks üüritud eluaseme vahetamisel isikliku eluaseme vastu. See motiveerib noori stabiilsema elu nimel püüdlema, pakkumaks lastele parimat võimalikku elukeskkonda. (Beer, Faulkner 2011, 77) Varasemalt on selgitatud, et eluaseme omanikud on paremini kaitstud majandusraskuste eest. (Andersen 2011, 188) Üürileandja võib vastavalt soovile igakuist üürihinda tõsta, samal ajal kui omanikel sellist ootamatut igakuist kulude kasvu tekkida ei saa – isegi, kui eluase on soetatud laenuga, on laenutingimused lepingust tulenevalt võrdlemisi stabiilsed.

Suurlinna piirkonnas elamine ei vasta sageli noorte perede eelistustele. (Karsten 2007, 92) Laste saamine või planeerimine ning sellega kaasnev suurem ruumivajadus on eluasemevahetuse sagedaseks põhjuseks. (Ojamäe, Paadam 2009) Varasemad uuringud on välja toonud, et eeslinna kolivad kõige sagedamini noored lastega perekonnad (Ehrlich 2015, 26), mis viitab, et nad soovivad kodu rajada pigem linnast väljas.

Perede jaoks on oluline piisav ruumikus, mistõttu on levinud eelistuseks aiaga eramaja. (Aner 2016, 670) Ilmonen (2016, 42) toob mõjutegurina välja ka töökohtade, kaupluste, koolide ja lasteaedade kauguse elukohast. Nagu eelnevalt nimetati, on üldjuhul vanemate jaoks laste heaolu kõige tähtsam, mistõttu soovitakse, et haridusasutused oleksid eluasemele võimalikult lähedal. Seeläbi on neil võimalus iseseisvalt liigelda kodu ja kooli vahel ilma transpordi- ega suure ajakuluta.

Eestis läbiviidud uuringud näitavad, et nooremate elanike seas (kuni 34-aastased) on keskmisest enam korteriomanikke (60%), samal ajal keskealiste (35-54) aastaste seas on majaomanikke 44 protsendipunkti rohkem. (Ojamäe, Paadam 2009, 96) Lisaks selgus antud uuringus, et enda eluasemega on rahulolevaimad eramuomanikud. (*Ibid.*, 100) Eluaseme vahetuse põhjustena on välja toodud ruumi puudus, (*Ibid.*, 109) mis võib kaasneda laste sünniga. Enamus nendest sooviks kolida ühepereelamusse (61%). (*Ibid.*, 110) Toodud statistika viitab, et kuigi noorte seas on levinud eluasemeks korter, siis vanemaks saades eelistatakse võimalusel järjest enam eramajas elamist. See võib tuleneda pere loomisest, millega kaasneb suurem ruumivajadus ning eelistus rajada kodu ühepereelamus.

Viimase ülemaailmse majanduskriisi järel on kinnisvarahinnad pidevalt tõusnud, mistõttu on noortel eluasemeturule sisenemise võimalused piiratud. (Beer, Faulkner 2011, 72) Arvestades noorte perede eramu-eelistust, on neil linnapiirkonnas eriti kallis kodu rajada, mis võib olla üheks põhjuseks noorte perede suundumisel eeslinnadesse või maapiirkonda. (Aner 2016, 670) Üldjuhul on linnast eemal asuvate eluasemete hinnad märkimisväärselt väiksemad. (Ojamäe 2009, 68) Lisaks madalamale hinnatasemele on eeslinnaline elukeskkond peresõbralikum. (Aner 2016, 662) Need pakuvad sageli turvalisust ning puhast looduskeskkonda, mida noored lastega pered kõrgelt hindavad (Ojamäe 2009, 68) Linnast välja kolimisega kaasneb sageli pendelränne tööle, kooli või lasteaedadesse, mida kirjeldatakse järgnevas peatükis.

2. RIIGISISENE PENDELRÄNNE

Antud peatükis kirjeldatakse pendelrände olemust, levikut Eestis ja selle negatiivseid mõjusid.

2.1. Pendelrände olemus

Pendelrännet on defineeritud kui elanike pidevat liikumist elukoha ja teises piirkonnas asuva töö- või õppimiskoha vahel (Eesti keele ...), mis üldjuhul tekib rahvastiku väljarändel linnakeskusest. (Leetmaa 2004, 11) Majanduslikult analüüsid on pendelrännet kirjeldatud kui indiviidi kasumlikkuse maksimeerimist, lähtudes ratsionaalselt tehtud otsustest tulude ja kulude jaotamisel. (Haug 2008, 587) Töötajad analüüsivad pendeldamisega seotud tulusid ja tööle jõudmiseks tehtavaid kulutusi, arvestades muuhulgas palgaerinevusega ning võrdlevad neid olukorraga, kus rändest loobutakse. Kolimine saab teooriale tuginedes toimuda ratsionaalselt käituva inimese puhul ainult juhul, kui kaasnevad tulud ületavad kulusid. (Tassinopoulos, Werner 1999, 3)

Pendelrännet soodustab aina arenev transpordisektor. Sikut toob enda töös (2015, 14) Hudsonile viidates välja, et lisaks üldisele arengule, toob järjest paranev isikliku transpordivõimaluse kättesaadavus kaasa elukoha asukoha eelistuste muutumist. Hea transpordiühenduse olemasolul saavad inimesed kolida töökohast aina kaugemale, millega kaasneb oluline pendelrände vahemaa pikenemine, aga samal ajal võimalus elada sobivamas keskkonnas. Üldiselt on mobiilsematel inimestel võimalus töötada endale sobivamal ametikohal ning saada selle eest suuremat palka. (*Ibid.*) Lisaks arenevad järjest kommunikatsioonitehnoloogiad ja levib kaugtöövõimalus.

Arvestades tänapäeval järjest kasvava ruumilise mobiilsusega, on aina põhjalikumalt vajalik uurida inimeste igapäevaseid liikumisi. (Ahas *et al.* 2010, 9) Pere-ealiste leibkondade seas esineb töökohtade vahetust elukoha vahetusest sagedamini, mistõttu on üsna tõenäoline, et leibkonna täiskasvanud liikmed ei leia kodu ligidal sobivat töökohta. Veel on varasemates uuringutes välja toodud, et töö ja elukoha vahel liikumise kõrval on kasvava trendiga ka teenindus- ja kaubandusfunktsioonidega ning vaba aja veetmisega seotud pendelränne. (*Ibid.*, 22)

2.2. Eesti-sisene pendelränne

Varasemates uuringutes on välja selgitatud, et Eestis on omavalitsuste piire ületav elukoha ja töö vaheline pendelränne kasvav nähtus. See on otseselt seotud transpordiühenduse järjest paraneva kvaliteedi ja leviva eeslinnastumisega. Kõige enam on levinud maalt linna või vastupidi suunal ränne, vähem esineb maa-maa ja linn-linn suunal rändajaid. (Ahas *et al.* 2010, 2)

Pendelrände tõttu saavad linnalised omavalitsused tööperioodil inimesi juurde, samal ajal kui linnade tagamaad kaotavad töötajaid kõige rohkem. (Ahas *et al.* 2010, 109) Levinuimaks tööga seotud pendelrände sihtkohaks on pealinn Tallinn, sisse-väljarände saldo oli seal 2010. a andmetele tuginedes ligi 39 000 inimest. (*Ibid.*, 4) Enamus pendelrändajatest ei oma sihtkohas teist eluaset, mistõttu liigutakse igapäevaselt töö- ja elukoha vahel. (Tiit 2013, 35) Lähtuvalt elukoha ja tööaja ankurpunktide vahelisest rändest on välja selgitatud, et suurimateks inimeste juurdesaajateks on Tallinna linn, Tartu linn ja Jõhvi vald. Suurimateks kaotajateks on aga Harku vald, Viimsi vald ja Kohtla-Järve linn. (vt. lisa 1) Harku ja Viimsi valla inimesed liiguvad tõenäoliselt Tallinna linna, mis on levinuimaks riigisisese tööränne sihtkohaks.

Eestis on lisaks laialdasele tööga seotud pendelrändele levinud õppimisega seotud liikumine elukoha ja kooli vahel. Igapäevaselt läheb kodust mujale haldusüksusesse kooli ligi 50 000 last ja noort, seda erinevatel põhjustel. Ühelt poolt võib see olla seotud vanemate pendelrändega, kus mugavam on viia lapsed kooli enda töö ligidale, teiselt poolt aga võib valiku tegemist oluliselt mõjutada õppeasutuses pakutava hariduse kvaliteet. (Tiit 2013, 36)

Riigisisest tööga seotud pendelrändest suurema osa moodustavad meessoost töötajad. (Ahas *et al.* 2010, 114) Naised liiguvad Eesti-siselt meestega võrreldes pigem lühemaid vahemaid. Kooliõpilaste seas (kuni vanuseni 19) on pendelrännet oluliselt vähem, kõige rohkem esineb seda Kohila vallast Saku valda. Inimesed vanuses 20-29 ränne on suurim Tartust Tallinnasse liikujate puhul ning on üle riigi üsna laiahaardeline. Samal ajal tööealiste ehk 30-54 aastaste pendeldamine riigisiselt hõlmab märkimisväärselt lühemaid vahemaid, kusjuures üle 74% nendest liiguvad Mäetaguse vallast Jõhvi valda, kus tõenäoliselt asuvad nende töökohad. Kui tööealiste seas on selgelt näha, et liigutakse pigem tagamaalt keskuste poole, siis vanemas tööeas isikud (vanuses 55-64) ning pensioniealised (üle 65-aastased) liiguvad Tallinnast välja. (*Ibid.*, 114-122) Käesolevas peatükis toodud statistikale tuginedes võib väita, et Eestis toimub aktiivne riigisisene pendelränne.

2.3. Pendelrändega kaasnevad probleemid

Pendelrände puhul peab inimene pidevalt liikuma elu- ja töökoha vahel. Sellega kaasnevad kulutused muuhulgas transpordile, mis suurenevad koos vahemaa kasvuga (Tassinopoulos, Werner 1999, 5). Lisaks on välja toodud ka selliseid kulusid, millel rahalist väärtust ei ole, teiste seas on nimetatud perest ja sõpradest eemaolekut. (*Ibid.*, 4) Ka ajakulu on igapäevase pendelrände puhul märkimisväärne. Juhul, kui töökoht asuks eluaseme lähedal, oleks inimestel rohkem aega tegeleda perekondlike ühistegevustega.

Pendelrändajate seas on levinud olukord, kus sissekirjutus on kodukohas, samal ajal kui töökoht asub teises omavalitsuses. Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt laekub kohaliku omavalitsuse üksusele 11,4% residendist füüsilise isiku maksustatavast tulust (TMS, § 5 lg 1), kuid seda üksnes nende elanike puhul, kellel on sinna sissekirjutus sama kalendriaasta 1. jaanuari seisuga. (Füüsilise isiku ..., § 3) Arvestades, et pendelrändajate puhul on töö- ja elukoht erinevad, omab see otsest mõju kohaliku omavalitsuse maksutulule. Varasemalt on välja selgitatud, et 30-80% füüsilise isiku maksutulust kohaliku omavalitsuse eelarves moodustab see osa, mis on teenitud Tallinnas registreeritud organisatsioonides töötavate inimeste poolt. (Reiljan, Jaansoo 2015, 170) See tähendab, et pealinna tööle pendelrändavate isikute töötasult arvestatud maksud laekuvad nende elukohajärgsesse omavalitsusse (nt. Kohila vallavalitsuse eelarvesse), samal ajal kui suure osa päevast veedavad need inimesed Tallinnas, tarbides sageli seal pakutavaid ühishüvesid. Muuhulgas on laialdaselt kasutusel aastaringelt hooldatud sõiduteed, millele kulutatakse tallinnlastest maksumaksjate raha, samal ajal kui seda tarvivad igapäevaselt tööle pendelrändavad inimesed.

Looduskeskkonnale on pendelrändel samuti oluline mõju. Pidevalt suureneva rändajate arvuga koos kasvab transpordivahendite, sealhulgas isiklike sõiduautode, kasutamine. Õhku paisatakse aina enam heitgaase, mis on keskkonnale suureks koormaks. Suureneva autode arvuga kaasnevad suuremates linnades töö algus- ja lõppkellaaegadel ummikud, mis saaastavad oluliselt linnakeskkonda. (Vibo 2015, 4) Lisaks kaasneb igapäevase sõiduautoga liikumisega keskuse ja elukoha vahel selle kulumine, mistõttu tuleb lisaks transpordile kuluvale rahale tasuda ka sõiduki hooldus- ja remondikulude eest.

Käesolevas peatükis nimetati mõningad pendelrändega seonduvad probleemid, mis osaliselt mõjutavad nii rändajat kui ka tema eluaseme ja töö asukohta. Inimese poolt kõige otsesemalt tajutavaks negatiivseks aspektiks on tõenäoliselt kulutus transpordile, seda nii rahaliselt kui ka ajaliselt. Lisaks tunnetatakse sõiduauto hoolduse ja remondiga kaasnevat kulutusi. Kaudseim on ilmselt tuntav mõju keskkonnale, kuivõrd transpordivahendist tekkiva saaste tagajärgi koheselt ei tajuta. Riigi seisukohalt on aga mõju maksude laekumisest märkimisväärne, arvestades, et kohalikud omavalitsused peavad eelarve koostamisel arvesse võtma pendelrändajate osakaalu kohalikest elanikest. Antud töös on keskendutud Tallinnale kui tõmbekeskusele ning selle tagamaale. Pealinnal jääb saamata märkimisväärne osa maksutulust, kuivõrd suur osa sinna tööle pendelrändavatest inimestest on sisse kirjutatud mujale.

3. VALIM JA METOODIKA

Käesolevas töös analüüsitakse, kuidas noorte perede eluaseme-eelistused ühtivad tegeliku valikuga, arvestades eluasemete kättesaadavusega ning kui rahul ollakse enda tehtud valikuga. Selleks viidi Kohila alevikus elavate noorte perede seas läbi poolstruktureeritud süvaintervjuu, mille läbiviimiseks koostati lisas 3 toodud plaan. Töö käigus analüüsitakse ka valitud piirkonna, Kohila valla, eluasemefondi ja -turgu ning kohapeal pakutavate teenuste piisavust noore pere seisukohast. Antud peatükis antakse ülevaade intervjuude analüüsi aluseks olevast valimist ja kasutatavast metoodikast.

3.1. Valimi kirjeldus

Käesolevas töös on Tallinna tagamaa analüüsimisel uurimisobjektiks valitud Kohila vald. Sealsete elanike seas läbiviidud intervjuudes osalenud perede valimi koostamisel lähtuti järgnevatest kriteeriumitest:

- eluase asub Kohila alevikus;
- eluasemetüübiks on ühepere-eramu;
- mõlemad vanemad on kuni 35-aastased (k.a);
- peres kasvab vähemalt üks kuni 15-aastane laps (k.a);
- vähemalt üks vanem töötab või on varem töötanud Harjumaal.

Töö käigus viidi autori poolt läbi 11 süvaintervjuud, milles osalejatest antakse ülevaade tabelis 1. Igasse valimisse kaasatud leibkonda kuulus 2 täiskasvanut ning vähemalt 1 laps. Lapsevanemate vanused jäid vahemikku 23-35 ning lapsed olid vanuses 0–18. Enamus noortest peredest pendelrändab pidevalt oma elupaiga, Kohila, ja Tallinna vahel, millele viitab muuhulgas vanemate töö asukoht (vt. tabel 1). Valimisse kaasatud perede vanematest vaid ühel juhul töötasid mõlemad Kohilas, ülejäänute puhul asus vähemalt ühe vanema töökoht Harjumaal (sealhulgas on arvestatud lapsehoolduspuhkusel olevate emadega ja nende meestega, kelle töö asukoht sõltub objektist, kuid tööd tehakse sageli ka Harjumaal), enamus neist Tallinnas.

Tabel 1. Intervjuu valimi kirjeldus

Perekond	Lapsed (arv)	Eramusse elama asumise aeg	Omandamine	Vanemate lapsepõlvekodu asukoht (vald)	Vanemate töö asukoht
1	eelkooliealine (2)	2014	Ise ehitatud (laenuga)	Haapsalu, Rapla	Saue, Kohila
2	algklass (1)	2003	Pärandus	Tallinn, Rapla	Tallinn
3	vanem (2)	2001 (renoveeritud 2007)	Ise ehitatud (laenuga)	Aruküla, Saku	Tallinn, Jüri
4	eelkooliealine (1), vanem (2)	2005	Ise ehitatud (laenuga)	Kohila, Kose	Kohila
5	eelkooliealine (1), algklass (1)	2010	Laenuga ostetud	Kohila, Raplamaa	Jüri, Kohila
6	eelkooliealine (1), vanem (1)	2016	Ostetud	Viljandimaa	Tallinn, erinevad objektid
7	eelkooliealine (1), algklass (1)	2014	Laenuga ostetud	Tallinn, Kohila	Kohila, erinevad objektid
8	algklass (1)	2008	Laenuga ostetud	Tallinn, Kohila	Tallinn, Jüri
9	eelkooliealine (1)	2006	Pärandus	Viljandimaa	Tallinn
10	eelkooliealine (4), algklass (1), vanem (1)	2009	Vanemate maja	Tallinn, Viljandimaa	Kodune, erinevad objektid
11	algklass (1)	2004	Pärandus	Juuru, Tallinn	Tallinn, Kohila

Allikas: Autori koostatud intervjuude käigus kogutud andmete põhjal

Kõik intervjuus osalenud noored pered on kolunud enda praegusele eluasemele käesoleval sajandil. Perekond nr 1, 3 ja 4 ehtasid enda eluasemed ilma välise ehitusabita (st. ehitusfirmat ei palgatud), kusjuures nr 3 ehtas 2007. a maja krundile, kus nad varem juba elasid. Seega oli ehitamise lõpuks kinnistul 2 eramaja, esimene oli saadud päranduseks. Teised perekonnad on vastavalt vajadusele ja võimalustele oma kodu renoveerinud ning remonditöid teinud.

Valdav enamus nendest, kes on maja kas soetanud või ise ehitanud, on kasutanud pangalaenu. Perekond nr 6 soetas eluaseme ilma pangalaenuta, kasutades varasema eluaseme müügist saadud tulu, kusjuures müüdnud vara asus Viljandimaal. 3 perekonda elavad päranduseks saadud majas, kui siia hulka arvata ka perekond nr 3, kes ehitas päranduseks saadud krundile ise maja, on neid kokku 4. Lisaks elab 1 perekond ühe lapsevanema ema juures. Huvitav on fakt, et perekond nr 4 soetas krundi 2005. aastal erastamisväärtpaberite (EVP) abil. Seeläbi oli võimalik maad omandada noortel peredel, kus vanemad olid kuni 30-aastased, abielus ja peres kasvas vähemalt 2 last. Sarnane võimalus anti ka teistele kohalikele noortele peredele, keda oli kokku üle kümne.

Intervjuus osalenud perekondade lapsevanematest enamus on pärit Harju- või Raplamaalt, kus asub ka Kohila vald. Lisaks oli perekonnast nr 1 üks vanem pärit Haapsalust ning perekonnad nr 6 ja 9 oli pärit Viljandimaalt. Seal oli pärit ka perekonna nr 10 üks täiskasvanu. Seega on suur osa lapsevanematest, kes tänapäeval Kohila vallas enda pere on loonud, ka ise selle lähedalt pärit.

3.2. Metoodika

Antud töös teostatakse esmane andmeanalüüs Kohila valla eluasemefondi, eluakeskkonna ja seal pakutavate teenuste kohta (peatükk 4.2). Seal võrreldakse muuhulgas Eesti Statistikaameti andmetele tuginedes korterite ja ühepereelamute arvukust Eesti, Tallinna ja Harjumaaga (ilma Tallinnata). Lisaks antakse Maa-ameti andmete põhjal ülevaade kinnisvaraturu aktiivsusest antud piirkonnas (samuti võrrelduna eelpool nimetatud piirkondadega), mille aluseks võetakse tehtud tehingute arv nii korterite kui ka eramutega. Arvestades, et käesolev töö keskendub noortele peredele, teostatakse testarvutus eramu kättesaadavuse kohta Kohila vallas, kusjuures seal võetakse arvesse eluaseme keskmine ruutmeetrite arv ja hind, inimese sissetulek ning eluaseme laenu tingimused. Panga finantseering on sisse arvestatud seepärast, et suur osa noortest peredest vajab isikliku eluaseme soetamiseks laenu.

Kvalitatiivse uuringu raames on autori poolt läbi viidud 11 süvaintervjuud, mille valimit eelpool kirjeldati. Iga intervjuu tulemusi analüüsiti eraldi, lindistades esialgu vestluse diktofoni abil ja tehes täiendavaid märkmeid ning hiljem need ise transkribeerides. Vastused kategoriseeriti ning nummerdati süstemaatiliselt edasiseks analüüsiks. Intervjuude arv on piisav selleks, et teha järeldusi valitud piirkonna kohta ning samuti laiendada neid teistele sarnases elufaasis ja piirkonnas elavatele inimestele Tallinna tagamaal.

4. KOHILA VALD KUI TALLINNA TAGAMAA

Käesolevas peatükis kirjeldatakse Tallinna tagamaad ning seda, kuidas kvalifitseerub selleks Kohila vald. Lisaks antakse ülevaade Kohila valla eluasemefondist ja teostatakse esmane analüüs eluasemete kättesaadavuse kohta noorte perede seisukohalt, tuginedes muuhulgas kinnisvaratehingute statistikale.

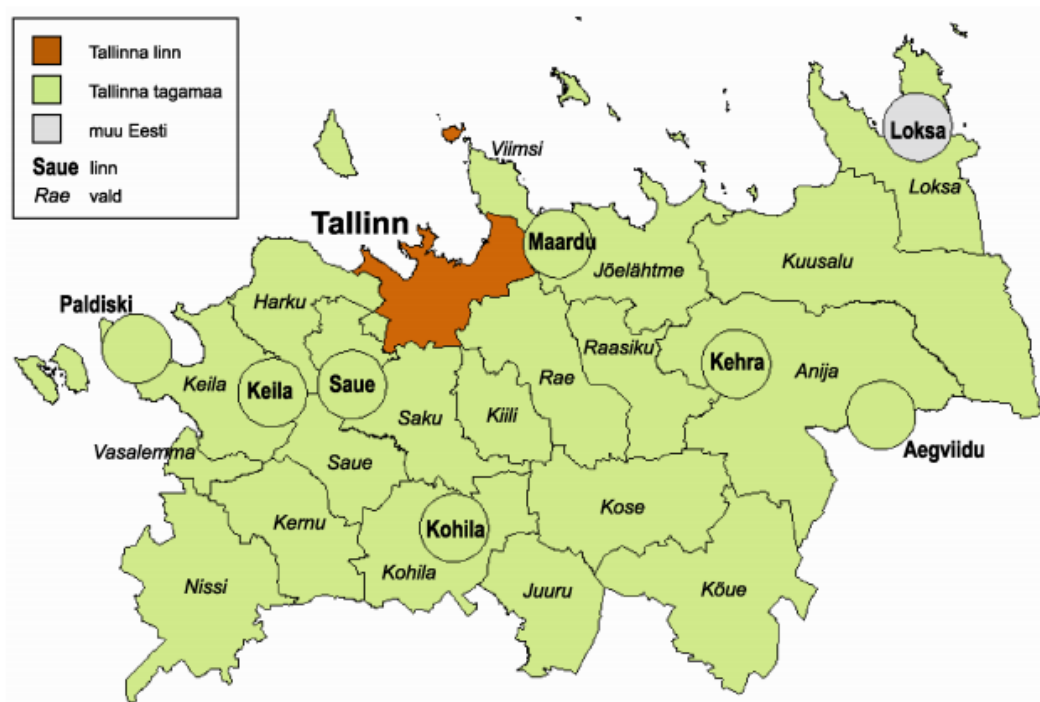
4.1. Ülevaade Kohila vallast

Keskuse ja tagamaa mõiste pärineb Saksa majandusteadlaselt von Thünen'ilt 19. sajandist. (Ahas *et al.* 2010, 15) Tagamaaks peetakse ala, mis piirneb linnaga või asub linnast kaugemal, aga sellest hoolimata on linnaga majanduslikult tihedalt seotud. Tagamaal elavad inimesed on igapäevaselt sõltuvuses tömbekeskuses ehk linnas pakutavatest teenustest, kaasa arvatud seal asuvatest asutustest nagu töö, kool ja lasteaiad. (Uppin 2015, 8) Tagamaa ja keskuse vahel toimub pidev pendelränne.

Tagamaa suurus sõltub uurija poolt määratud kriteeriumitest. Käesolevas töös on Tallinna tagamaana arvestatud lisaks otseselt linnaga piirnevatele aladele ka neid piirkondi, kust suur osa inimesi on Tallinnaga majanduslikult seotud. Ahas *et al.* (2010, 166) on välja toonud, et Eestis on moodustunud järgnevad linnaregioonid (lähtudes sellest, et mingi omavalitsus on linnaregiooni liige juhul, kui selle omavalitsuse elanike tööaja ankurpunktidest üle 30% asub regiooni keskuses):

- 1) Tallinn (Harku vald, Keila vald, Saue vald, Saue linn, Saku vald, Kohila vald, Kiili vald, Rae vald, Raasiku vald, Jõelähtme vald, Maardu linn ja Viimsi vald);
- 2) Tartu (Tartu vald, Luunja vald, Haaslava vald, Ülenurme vald ja Tähtvere vald);
- 3) Pärnu (Audru vald, Sauga vald, Sindi linn, Paikuse vald ja Tahkuranna vald);
- 4) Kuressaare (Salme vald, Kaarma vald ja Pihtla vald);
- 5) Rakvere (Rakvere vald ja Sõmeru vald);
- 6) Viljandi (Pärsti vald ja Viiratsi vald);
- 7) Võru (Võru vald);
- 8) Haapsalu (Ridala vald);
- 9) Paide (Väätsa vald).

Nimekirjas on toodud ka antud töös uurimise all olev piirkond – Kohila vald. Lisaks on joonisel 1 näha, kuidas on varasemalt kaardistatud Tallinna tagamaa ning teiste seas on kaardile märgitud Kohila vald ja eraldi välja toodud Kohila alev (vt. joonisel 1 ringistatud).



Joonis 1. Kohaliku omavalitsuse üksused Tallinna linnaregioonis
Allikas: Leetma, K (2004, 10)

Varasemates uuringutes on välja toodud 20 suurima elukoha ja tööaja ankurpunkti vaheliste liikujate arvuga omavalitsuste nimekirjas ka Kohila vald, kust liigub igapäevaselt Tallinnasse tööle 2553 inimest (moodustades kogu elanike arvust ligikaudu 36%). (Ahas *et al.* 2010, 108) Ka suurimate töötajate kaotajate seas on Kohila nimetatud (vt. lisa 1), mis viitab asjaolule, et sealt pendelrändab märkimisväärne osa elanikest pealinna tööle.

Kohila vald asub Rapla maakonnas, ligikaudu 35 km kaugusel Tallinnast. Sealne rahvaarv on viimastel aastatel püsinud 7000 inimese piirimail ning elanike sisse-väljarände saldo on viimastele andmetele tuginedes olnud positiivne. (Eesti Statistikaamet, Kohila valla info)

Kohila vallas on teiste seas järgnevad asutused (autori vaatlus ja arvutused):

- 2 kooli – riigikool Kohila Gümnaasium ja erakool Kohila Mõisakool;
- 4 lasteaeda;
- hästi varustatud spordikompleks;
- 3 noortekeskust;
- 3 raamatukogu (sh. Kohila Gümnaasiumi raamatukogu);
- 2 suuremat toidupoodi ning mitmeid väiksemaid kaupluseid;
- 5 söögikohta.

Lisaks on Kohila vallas perearstikeskus, mitmeid ürituste korraldamiseks sobivaid asutusi ning koolituskeskus, muusikakool ja keskkonnahariduse keskus.

Kohila vald asub Rapla maakonnakeskuse ja Tallinna vahel ning transpordiühendus mõlemal suunal on hea: töönaldal 16 rongiväljumist päevas (nii linnadesse kui tagasi). (Elron, väljumiste info) Lisaks on Tallinnasse ja tagasi võimalik sõita bussiga 5 korda päevas. (Peatus, väljumiste info) Ühistranspordiga on kaetud põhilised tööga seotud liikumisajad ning sõidu pikkus on üldjuhul 30-45 minutit. Autoga liiklemisel on ajakulu sõltuvalt sihtkohast samuti alates poolest tunnist. (Autori vaatlus) Seega on liiklemine pealinna võrdlemisi kiire ja mugav ning auto ega juhilubade olemasolu ei ole selles osas määrava tähtsusega.

4.2. Kohila valla eluasemefond

Eluasemete tüüpide, paiknemise ja jagunemise kohta avaldab andmeid Eesti Statistikaamet. Sealsetele andmetele tuginedes on koostatud tabel 2 (koostatud lisa 2 toodud andmete põhjal), kus on näha elamute jaotus tüübi järgi Kohila vallas ning võrdluseks Harju maakonnas (ilma Tallinnata), Tallinnas ja terves Eestis keskmisena. Lähtudes riigi keskmisest, on 70% eluasemetest korterid ja 26% ühepereelamud. Tallinnas on korterite osakaal keskmisest 20 protsendipunkti võrra kõrgem ning ühepereelamuid on seal vaid 7%.

Samal ajal Harjumaal, vaadatuna ilma Tallinnata, on kortereid 52% ja ühepereelamuid 41% kõikidest eluasemetest. Kohila on aga eelpool toodud võrdlusandmetest märgatavalt erinev. Kui Harjumaal, Tallinnas ja riigis keskmiselt on arvukaimaks eluasemetüübiks korter, siis Kohila vallas on ühepereelamute osakaal üle poole – 58% kõikidest piirkonna eluasemetest ning kortereid on seal 39% kogu valla eluasemefondist.

Tabel 2. Eluasemete jaotus tüüpide järgi 2011. a rahvaloenduse andmetel

Piirkond	Korter	Ühepereelamu	Muu
Eesti	70%	26%	4%
Harju maakond (Tallinnata)	52%	41%	7%
Tallinn	91%	7%	3%
Kohila vald	39%	58%	3%

Allikas: Autori arvutused Eesti Statistikaameti andmete põhjal (Eesti Statistikaamet, tabel RL0206)

Leibkondade jaotus erinevate eluasemetüüpide vahel on toodud tabelis 3 (koostatud lisas 2 toodud andmete põhjal). Sealt ilmneb, et sarnaselt korterite kõrgemale arvukusele Eestis keskmiselt, elab ka suurem osa leibkondadest korterites ning vähem ühepereelamutes. Harju maakonnas (ilma Tallinnata) elab samuti suurem osa korterites, kuid jagunemine korterite ja ühepereelamute vahel ei ole nii märkimisväärselt erinev kui Tallinnas, kus koguni 82% leibkondadest elab korteris. Kohila vald on taaskord võrdluspiirkondadest erinev selle poolest, et ühepereelamus elab üle poole piirkonna leibkondadest, samal ajal kui korteris elab neist 35%.

Tabel 3. Leibkondade jaotus eluasemetüüpide vahel 2011. a rahvaloenduse andmetel

Piirkond	Korter	Ühepereelamu	Muu
Eesti	64%	23%	13%
Harju maakond (Tallinnata)	47%	38%	15%
Tallinn	82%	6%	12%
Kohila vald	35%	52%	13%

Allikas: Autori arvutused Eesti Statistikaameti andmete põhjal (Eesti Statistikaamet, tabelid RL0206 ja RL0701)

Kinnisvaraga seotud tehingute ja ostu-müügi hindade kohta avaldab andmeid Maa-amet. Käesolevas töös on sealt võetud andmed ühepereelamutega (tabel 4) ja korteritega (tabel 5) seotud tehingute kohta Kohila vallas. Sarnaselt eelnevatele andmetele, on võrdluseks toodud andmed Eestis tervikuna, Harju maakonnas (ilma Tallinnata) ja Tallinnas tehtud ostu-müügi tehingute arv kokku, tehingu aluseks olevate hoonete/ruumide pindalad, tehingute kogusumma ja ühe ruutmeetri keskmine hind. Valimisse on kaasatud 2017. a andmed, et vaadelda ühe aasta jooksul tehtud tehinguid, kusjuures töö kirjutamise hetkel on tegemist värskimate andmetega terve aasta kohta.

Tabel 4. Ühepereelamutega seotud ostu-müügi tehingud 2017. aastal

Piirkond	Tehingute arv	Pindala kokku (m ²)	Tehingute summa kokku (€)	Keskmine m ² hind (€)
Eesti	2 661	401 932	258 630 791	643,47
Harju maakond (Tallinnata)	510	84 216	79 849 605	948,15
Tallinn	248	46 402	61 900 033	1 333,99
Kohila vald	30	4 086	1 606 999	393,31

Allikas: Autori arvutused Maa-ameti andmete põhjal (Maa-amet, Tehingute andmebaas)

Tabelist 4 selgub, et ühepereelamutega tehti Eestis 2017. a jooksul 2 661 tehingut, millest enamuse Harjumaal (ligikaudu 20%). See on ka loogiline, arvestades, et tegemist on rahvaarvult suurima maakonnaga Eestis. Samal ajal oli suurim ruutmeetri hind Tallinnas, mis on samuti oodatav, kuivõrd pealinnas on kinnisvara hinnatase teiste piirkondadega võrreldes kõrgem. Kohila vallas tehti elamutega 2017. a 30 tehingut, keskmise ruutmeetri hinnaga 393€. See viitab asjaolule, et Kohila vallas on eramute hinnad märkimisväärselt madalamad ja tehingute arv äärmiselt väike.

Korteritega seotud tehingute statistika on aga mõnevõrra erinev (tabel 5) – erinevalt eramutest, tehti 2017. a jooksul korteritega kõige rohkem tehinguid Tallinnas (9 760, mis on ligikaudu 45% koguarvust). Arvestades, et Tallinnas on korterite osakaal kõikidest eluasemetest 91% (tabel 2), on see loogiline. Ka korterite puhul on kõrgeim hinnatase Tallinnas ning vaatluse all olevatest piirkondadest madalaim oli 2017. a keskmine ruutmeetri hind Kohila vallas (654€). Ka see viitab eluasemete madalamale hinnatasemele Kohila vallas, Tallinna tagamaal.

Tabel 5. Korteritega seotud ostu-müügi tehingud 2017. aastal

Piirkond	Tehingute arv	Pindala kokku (m ²)	Tehingute summa kokku (€)	Keskmine m ² hind (€)
Eesti	22 337	1 241 302	1 501 174 483	1 209,35
Harju maakond (Tallinnata)	2 550	172 267	208 193 923	1 208,55
Tallinn	9 760	543 998	965 429 143	1 774,69
Kohila vald	64	3 189	2 087 250	654,43

Allikas: Autori arvutused Maa-ameti andmete põhjal (Maa-amet, Tehingute andmebaas)

Eelnev analüüs näitab, et Kohila vallas, Tallinna tagamaal on pigem levinud ühepereelamud. Arvukalt on ka kortereid, kuid enamus leibkondi elab eramus. Lisaks on valitud piirkonnas nii eramute kui korterite hinnatase märkimisväärselt madalam üldisest riigi keskmisest ja Tallinnast. Noorte perede seisukohalt on Kohila vald üheks võimalikuks kodu rajamise paigaks, kuivõrd sealne hinnatase on Tallinnaga võrreldes madalam, kuid Kohila on siiski Tallinnale üsna ligidal ning üle poolte sealsetest eluasemetest on eramajad, mis on noorte perede seas levinud eluaseme-eelistuseks (Aner 2016, 670). Lisaks on kohapeal olemas noorele perele vajalikud teenused.

4.3. Eluasemete kättesaadavus Kohila vallas

Varasemates uuringutes on välja toodud, et noorte perede levinuimaks eluaseme-eelistuseks on ühepereelamud. (Aner 2016, 670) Sellest tulenevalt analüüsitakse antud peatükis, kas Tallinna tagamaal, antud töö näitena Kohila vallas, on eluasemed noorte perede jaoks majanduslikult kättesaadavad.

Tabelis 6 on toodud esmaseks analüüsiks vajalikud keskmised andmed. Eesti Statistikaameti andmetele tuginedes on Kohila vallas keskmine ühepereelamu suurus 133m². Maa-ameti statistikas on toodud, et ruutmeetri hind on Kohila vallas keskmiselt 393,31€. Nendest tulenevalt võib keskmine ühepereelamu hind olla 52 323,28€.

Tabel 6. Ühepereelamu keskmine maksumus, elanike keskmine sissetulek inimese kohta ja eluasemelaenu võimalik kuutasu Kohila vallas 2017. aastal

Keskmine suurus, m ²	Keskmine m ² hind (€)	Keskmine eramu hind (€)	Keskmine netosissetulek (€)	Kodulaenu sissemaks (€)	Laenu tagasimakse, kuu (€)
133,03	393,31	52 323,28	841	7 848,49	190,89

Allikas: Autori arvutused Eesti Statistikaameti, Maa-ameti ja Swedbanki andmete põhjal (Eesti Statistikaameti tabelid RL0202, RL0206 ja PA5321, Maa-ameti Tehingute andmebaas, Swedbanki kodulaenu kalkulaator)

Eelnevas tabelis on ka toodud Raplamaal ühe inimese keskmine sissetulek kuus – 841€ (aastal 2017). Arvestades, et noores peres on üldjuhul 2 tööalist, on leibkonna keskmine kuine netosissetulek 1 682€. Lisaks on Swedbanki kodulaenu kalkulaatori abil leitud 30-aastase inimese jaoks pangalaenu igakuine makse 190,89€, kui laenu pikkuseks on valitud maksimaalne võimalik periood (30 aastat).

Pangad soovivad laenuvõtjalt ka omafinantseeringut. Noortel peredel on võimalus taodelda eluaseme sissemaksiks riiklikku toetust KredExi käenduse näol. Kui sooviavaldus rahuldatakse, on võimalus vähendada omafinantseeringu osakaalu kuni 10%-ni omandatava vara väärtusest (aga mitte üle 20 000€), mis antud näites tähendaks, et sissemaks väheneks ligikaudu 5 200€-ni. (KredEx.ee) Arvestades, et erinevatest tingimustest tulenevalt kõiki KredEx'ile esitatud taotlus ei rahuldata, on aluseks võetud keskmine sissemaks määr (15% omandatava vara väärtusest). Noore pere jaoks tähendab antud näite puhul, et sissemaksuks kulub ligikaudu 4,5 kuupalga suurune summa. Säästlikult elades ja kuludelt kokku hoides oleks leibkonnal võimalik summa koguda vähemalt 1 aasta jooksul, mis tähendaks, et säästmisest järelejäänud igakuiseks sissetulekuks oleks ligi 1000€.

Tuginedes tabelis 6 toodud andmetele ning selle põhjal teostatud analüüsile, oleks noore pere jaoks Kohila vallas eramaja kättesaadav, kui soovitakse selle nimel pingutada. Küll aga ei pruugi näites aluseks olnud hinnaga soetatav eramu olla piisavalt kõrge kvaliteediga, mistõttu tuleks arvestada kaasnevate remondi- või ehituskuludega. Lisaks mõjutab hinnastatistikat asjaolu, et piirkonnas on arvukalt suvilatüüpi hooned, mis aastaringseks eluks esialgu ei sobi – hooned on sageli soojustamata ning renoveerimata.

Töö kirjutamise hetkel (02.05.18) oli kinnisvaraportaalis www.kv.ee Kohila vallas müügil 8 maja, millest 1 oli suvila. Odavaima renoveerimata maja hind on 77 000€ ning renoveeritud hoonete nõutavad hinnad algavad 180 000€-st (odavaim ruutmeetri hind 965€, mis on Tallinnaga võrreldes endiselt madalam), mis on märkimisväärselt kõrgem hinnatase võrreldes Maa-ametis registreeritud reaalse tehingute keskmine hinnatase 2017. a. Kui kättesaadavuse arvutamise aluseks võtta kinnisvaraportaalis kajastuv renoveeritud eramu hind, oleks kuine kodulaenumakse (teiste tingimuste samaks jäämisel) 640€ (lisaks oleks sissemaksuks kuluv summa märgatavalt kõrgem). See aga oleks noore pere jaoks üsna suur igakuine väljaminek. Lisaks kulub igakuiselt raha nii kommunaalteenustele kui ka ülejäänud püsikuludele, mistõttu tõenäoliselt niivõrd kallis eramaja ei oleks noore pere jaoks kättesaadav. Läbiviidud analüüsi tulemusel võib järeldada, et piirkonna keskmise sissetulekuga noore pere jaoks võib olla kättesaadav remonti vajav eluase, kuid renoveeritud eramud on leibkonna jaoks tõenäoliselt liiga kallid. Üheks kinnisvaraportaalis esitatud müügipakkumiste kõrge hinnataseme põhjuseks võib olla Kohila valla asukoht – see asub vaid 35 kilomeetri kaugusel pealinnast ja kuulub selle tagamaa alla. Lisaks on vaadeldavas piirkonnas kinnisvaraturg üsna passiivne ning müüjatel ei pruugi seetõttu olla piisavalt head ülevaadet soovijate ostujõust ja nende reaalsest maksevalmidusest.

Hinnates Kohila valda tervikuna, võiks see olla noore pere jaoks sobiv koht kodu rajamiseks. See on osaks Tallinna tagamaast ning sõiduaeg linna jääb üldjuhul vahemikku 30–45 minutit, seda nii ühistranspordi kui isikliku sõiduautoga. Arvestades, et Kohila valla elanikest koguni 36% töötab Tallinnas, ei pea suur osa inimestest tõenäoliselt vahemaad Tallinnaga liialt pikaks. Kohilas on olemas pere jaoks esmavajalikud asutused, sealhulgas 2 kooli (üks riigikool ja teine erakool), 4 lasteada, perearstikeskus, hästi varustatud spordikompleks ja mitu toidupoodi. Seega on lastel võimalik kohalikes asutustes haridust omandada alates lasteaiast kuni gümnaasiumi lõpuni. Lisaks on piirkonnas hulgaliselt vaba aja veetmise võimalusi, alustades laste mänguväljakust ja huviringidest kuni täiskasvanutele mõeldud keraamika- ja õmblusringini.

Kohila valla eluasemeturg on aga üsna passiivne (nagu eelnevalt nimetati, tehti eramutega 2017. a jooksul 30 tehingut) ning tuginedes müüjate soovitud hinnatasemele on piirkonnas müüdavad renoveeritud eramud keskmise noore pere jaoks tõenäoliselt liialt kallid. Sellest tulenevalt võib noorel perel olla keeruline leida võimalus oma kodu rajamiseks Kohila vallas, Tallinna tagamaal.

5. KVALITATIIVSE UURINGU TULEMUSED JA JÄRELDUSED

Eluaseme valik on igas elufaasis tähtis otsus, enamike jaoks on tegemist elu suurima kulutusega. Noorte perede jaoks on oluline leida piisavalt ruumikas eluase, kusjuures varasematele uuringutele tuginedes pigem eramaja. (Aner 2016, 670) Käesolevas lõputöös uuriti ning antud peatüki analüüsitakse Tallinna tagamaal elavate noorte perede eluaseme-eelistusi ja rahulolu tehtud valikuga, arvestades sealjuures perede suhtumisega elukoha valikuga kaasnevasse riigisisesse pendelrändesse.

5.1. Varasem eluasemekogemus

Noori peresid intervjuerides selgus, et enamus lapsevanemaid elas lapsepõlves Harju- või Rapla maakonnas (tabel 1). Kõige kaugemalt tulijad on pärit Viljandimaalt, kusjuures seal elanud inimeste lapsepõlvekoduks oli kõigil eramaja. Kogu valimist elas lapsepõlves eramus üle poolte vanematest (ligi 60%) ning ülejäänud elasid korterites. Viimastest enamuse kodu asus suuremas piirkonnas nagu Tallinn, Rapla linn ja ülejäänud Harjumaa. Arvestades, et linnalistel aladel on korterite arvukus suurem kui väiksemates asulates, on see trend loogiline.

Uurides korteris kasvanud lapsevanematelt seal kogetu kohta, meenutati lapsepõlve üldiselt positiivselt. Kuigi välja toodi ruumipuudust, kompenseeris selle asjaolu, et suur osa ajast veedeti õues sõpradega, mistõttu see enamikke oluliselt ei häirinud. Lisaks tõid mitmed korteris elanud inimesed välja asjaolu, et suved veedeti vanavanemate või sugulaste juures maal, seega korteris elati vaid kooliperioodil.

Nr. 10: „*Olime täpselt viimases majas ranna piiril, mängumaa oli meeletu. Peaaegu nagu elaks talus. /.../ Magasid küll ühes toas ja kodu ei olnud nii suur, aga enamus aega veetsime ikka õues.*“

Nr. 7: „Meil ei olnud ju isegi telekat, ainult õues olime, ainult head sõnad on. Ei ole ühtegi negatiivset mälestust /.../ kui siis ainult see, et tahtsin oma tuba saada. Lapsepõlves jagasin tuba enda õega.“

Korteri elust ei olnud aga kõigil niivõrd positiivsed mälestused. Kuigi enamus ei tajunud ruumipuudust probleemina, on mõnele see siiski sügava jälje jätnud. Teiste seas toodi ka näiteid, kus 6-liikmeline perekond elas väikeses 1-toalises korteris, mistõttu ise pere loomisel ei olnud inimese jaoks sarnases ruumipuuduses elamine mõeldav.

Nr. 7: „Sealt on ka tulnud see, miks meil nii suur maja on. Ta (st. abikaasa) tahab, et tal oleks ruumi /.../, õhku nagu ta ise ütleb. Kuuekesi ühetoalises korteris elada ja veel puuküttega /.../, see võis õudne olla. Talle jättis ikka trauma“

Hoolimata sellest, et enamus vanemaid kasvas eramus üles, on suurem osa nendest mingi perioodi enda elust elanud korteris. Üldjuhul oli tegemist vanemate kodust välja kolimise ja oma pere loomise vahelise ajaga, mõnel juhul sündis ka esimene laps korteris. Olles varasemalt oma majas elanud, on arvamused korterielu suhtes märgatavalt negatiivsemad. Sageli tuuakse korterite puhul välja vabaduse piiratus, sest seinad kostuvad läbi ning oma tegevusega võidakse häirida naabreid.

Nr. 2: „Seinad kostuvad väga läbi korteris. /.../ Korteri oli häda, kui naabrid lärmasid, siin (st. eramajas) seda probleemi ei ole. /.../ Teed, mis tahad, mis kell iganes“

Nr. 10: „Võiksin järjest lugeda neid negatiivseid asju. Kasvõi see, et kui lastel on aktiivsem faas ja kilkamist on rohkem, siis keegi naabritest ei tule koputama. Korteri peadki arvestama, terve elu ongi üks arvestamine. Mitte see, et sa arvestad oma perega, vaid võõraste inimestega. Eriti raske, kui oled oma maja maitse kätte saanud.“

Eelnenud arvamustes on selgelt näha, kuidas eriti noorte perede jaoks on oluline vabadus oma kodus tegutseda ilma naabreid mõjutamata. Korteri ei ole see võimalik, sest naabrid on ümberringi ning nagu pered ka välja tõid, siis on sageli korterite seinad niivõrd õhukesed, et kui lapsed veidi häälekamalt mängivad, häirib see kõiki naabreid. Perede jaoks on oluline valikuvabadus tegeleda enda soovitud asjadega hetkel, mil nende enda jaoks parim aeg on.

Nr. 5: „*Kui soovid kell üks öösel pesu pesema hakata, siis ei tule naabrinaine seinale koputama, et oleksin vaiksemalt.*“

Seega hindavad noored pered privaatsust äärmiselt kõrgelt. Paludes neil kirjeldada enda eluaseme-eelistusi, ei puudunud privaatsus ühestki vastusest. Täpsemalt on eelistusi, sealhulgas eramu-eelistust kirjeldatud järgnevas alapeatükis.

5.2. Eramu-eelistus – eelised ja puudused

Noorte pered tähtsustavad privaatsust ning samal ajal oli kõigi jaoks tähtis piirkonna turvalisus. Oluline oli ka ruumikus, sealhulgas tubade arv. Enamik vanemaid pidasid oluliseks seda, et lastel oleksid enda toad. Ka eluaseme üldine kvaliteet ja selle asukoht on oluline, kuivõrd lastele soovitakse pakkuda head kasvukeskkonda ning võimalust mugavalt kooli või lasteaeda minna.

Nr. 3: „*Pinna suurus, tubade arv. /.../ Kuna endal oli oma tuba, siis peab olema ka lastel oma tuba. /.../ Keskkond – pikalt peab uurima enne, kuidas keskkond on, kui turvaline on.*“

Nr. 11: „*Kõige olulisem on see, et sul on vesi ja kanalisatsioon. /.../ Alguses ei olnud vett. /.../ Ruumikus on ka oluline.*“

Eelnevalt nimetatud eelistustele, mis on noorte perede seas levinud, vastab hästi eramaja. See pakub üldjuhul piisavalt privaatsust ning on korteritega võrreldes ruumikamad. Eramajas elamise eeliste nimetamiselgi olid eelnevad punktid toodud, lisaks veel ka oma privaatse aia olemasolu (mis ei olnud küll kõigi intervjuueeritud perekondade jaoks prioriteetide seas).

Nr. 6: „*Sa teed seda, mida sa ise tahad. /.../ Privaatne on, ma ei pea kuulma seda, kuidas seinaga taga keegi tülitseb. /.../ Maja on ikka parem. Mulle meeldib see, et suur hoov on ja ei pea seda jagama.*“

Noored pered hindavad ka eramaja pakutavaid tegevusi. Nende hinnangul on seal erinevaid võimalusi vaba aja veetmiseks, kusjuures ühel perel oli muuhulgas kodus isiklik ahi keraamikaga tegelemiseks. Mitmekülgsete võimaluste olemasolu pakub ühiseid tegevusi kodust lahkumata.

Nr. 5: „Kodus on erinevad vaba aja veetmise võimalused. Kui tahan, tegutsen garaazis ja käin saunas. /.../ Kui lapsed tahavad, saavad muretult õues joosta.“

Nr. 11: „Seal on palju plusse, mida näiteks korteris ei ole. Kasvõi grillimisvõimalus või õues pesu kuivatamine.“

Intervjueeritavad tõid välja mitmeid eramaja eeliseid, kuid ka seda tüüpi eluasemega kaasnevad noorte perede jaoks mitmed probleemid. Kuigi privaatsust hinnatakse kõrgelt, tõid enamus peredest välja asjaolu, et eramajas vastutatakse oma perega kõige eest üksi. Samal ajal korterelamutes tegutsevad sageli ühistud ning suuremate, maja puudutavate, probleemidega tegeletakse üheskoos.

Nr. 5: „Igasugused pinnad on suuremad. /.../ Kui katus on vaja ära vahetada, siis ei saa kulu naabriga pooleks jagada. /.../ Pikaks ajaks ei saa ära minna. Kõige suurem miinus ongi see, et üksi vastutad kõige eest.“

Nr. 1: „Keegi ei roogi lund ära ja ei niida muru ära. /.../ Rutiinsed toimingud ja kunagi ei saa tegevus otsa. Vahest tahaks lihtsalt jalad seinale visata ja mitte midagi teha.“

Veel tõid noored pered eramaja juures negatiivsena välja asjaolu, et remondikulud on suuremad ning seda tuleb teha segedamini. Enamus perekondi tõid välja, et majas ei lõppe töö kunagi, samamoodi on järjest vaja teha renoveerimistöid. Samal ajal igakuiste kulutuste osas olid noored pered ühel meelel, et kuigi enamusel on eluase soetatud laenuga, siis kuine tasu pangale on nende hinnangul väiksem üüriturul nõutavatest summadest. Küttekulude osas samuti toodi välja, et kuigi summaarselt on kuluvad summad suuremad, siis arvestades ka pinna suurust, on rahakulu ühe ühiku kohta tegelikkuses korteriga võrreldes väiksem.

Nr. 7: „Kogu raha läheb sinna alla. /.../ Ühest otsast saad valmis, teisest otsast vaja edasi tegema hakata. /.../ Töö ei lõppe iialgi.“

Nr. 5: „Kulutused on suured, aga samas tegelikult ei ole. Sama palju läheb raha pangale nagu korteri eest ja küttehind ruutmeetri kohta majas on kindlasti odavam.“

Lisaks toodi välja, et kulutused on veelgi suuremad juhul, kui perekond ise remontimises heal tasemel ei ole. Sarnaselt sellele, et remonditav pind on eramajas suurem, on ka koristamist, kütmist ja üldiseid ülalpidamiskulusid perede hinnangul rohkem. Küsides aga, kas pideva raha ja aja kulutamise asemel ei soovitaks kolida korterisse, kus jääb vaba aega märgatavalt rohkem, vastavad kõik valimisse kaasatud noored pered, et eramaja positiivsed küljed on mõjuvamad, mistõttu koos lastega ei soovita korterisse kolida.

5.3. Hinnang tulevikule seoses praeguse eluasemega

Intervjueeritud noorte perede seas oli levinud seisukoht, et vabatahtlikult enda hetkelisest eluasemest lahkuda ei soovita. Perekonnad on kodudesse niivõrd palju aega ja raha panustanud, et sellelt eluasemelt lahkumist lähiaastatel peetakse ebatõenäoliseks. Võimalike kolimise põhjustena toodi välja äärmuslikult suured hüpoteetilised elumuutused, sh. lahusus, majanduslikud raskused ja nimetati ka tööpakkumise saamine praegusest kodust liiga kaugel. Samal ajal osad perekonnad olid seisukohal, et töökoha asukoht ei ole määrava tähtsusega, arvestades selle muutusega ajas.

Nr. 1: „Töökoha teema on ju see, et täna töötan seal, aga võib-olla mingi hetk ei tööta enam. Et selle järgi ei saa ju valida.“

Pikemas perspektiivis toodi aga tõenäolise eluaseme vahetuse põhjusena välja haigus ja vanadus. Noorte perede vanemad on seisukohal, et kui iseseisvalt maja ülalpidamisega enam hakkama ei saa, siis tuleb kolida väiksemasse korterisse.

Nr. 7: „Ma ei ütleks, et ma elu lõpuni siia jään. /.../ Kui jään nii vanaks ja haigeks, et ei jaks üleval pidada, siis müün maha ja kolin korterisse. /.../ Ei tahaks seda, et jään ja ootan, kuni lapsed kõik ette-taha ära teevad, tahan ikka ise hakkama saada.“

Kolimissoovi puudumine on otseselt seotud lastega ning praeguse kodu asukohaga. Noorte perede jaoks on oluline, et lapsed saaksid mugavalt käia lasteaias ja koolis ning lisaks on oluline, et neil oleks piisavalt muid vaba aja veetmise võimalusi. Elades vajalikele asutustele piisavalt ligidal, on võimalik märkimisväärselt kokku hoida transpordikuludelt ning sellele kuluvalt ajalt. Lisaks tõid perekonnad olulise märksõnana välja kodutunde, mis hoiab neid enda praeguses eluasemes.

Nr. 8: „*Ei tahaks muuta, ei näe vajadust. /.../ Ma näeksin siis mingit mõtet, kui ei pea laste pärast muretsema.*“

Intervjueeritavad tõid välja, et kolimine oleks mõeldavam juhul, kui laste pärast muretsema ei pea. Seega soovitakse laste täiskasvanuks saamiseni elada lapse jaoks vajalike asutuste ligidal (sh. lasteaiad, koolid, huvialaringid).

5.4. Hinnang Kohila alevikule kui elupaigale

Noorte perede jaoks on Kohila vald igati sobilik elupaik. Seal on intervjueeritavate hinnangul piisavalt lasteaedasiid, koole ja poode (vt. ka loetelu peatükis 3). Valimisse kaasatud perekondade elu on Kohila vallaga seotud olnud äärmiselt erinevate ajaperioodide jooksul: osad on seal kasvanud, teised seevastu vähem kui 2 aastat Kohilas elanud. Ühtemoodi positiivne oli aga kõikide perede suhtumine Kohilasse kui elukeskkonda.

Nr. 3: „*Mulle meeldib Kohila keskkond – just see, et siin on vett ja metsa. Siin on hästi palju kõnniteid ja selliseid kohti, kus vabal ajal olla. Laste suhtes on kõikvõimalikud trennid /.../, kogu see kultuur ja üritused mis siin on.*“

Nr. 1: „*Olen tööinimene, minu jaoks hea asukoht, sest autoga ükskõik kuhu saab suhteliselt lihtsa vaevaga. /.../ Kohapeal kõik vajalik olemas. /.../ Kõik on käe-jala juures. Ei pea lastele taksot mängima.*“

Kohilat peetakse vaikseks, turvaliseks ja lastesõbralikuks paigaks. Lisaks toodi välja, et kohapeal on laste jaoks laialdane valik erinevaid vaba aja veetmise võimalusi. Noored pered pidasid tähtsaks ka asjaolu, et lastel on piirkonnas turvaline ka üksi liigelda.

Nr. 7: „*Laste suhtes on turvaline, pigem maakoht. /.../ Lapsed saavad vabalt mänguväljakul käia. Tallinnas ei ole sellist kohta, kuhu saaks lapsed üksi saata.*“

Nr. 11: „*Kõige rohkem hindan ma seda, et see on üpriski väike koht. Lapse seisukohalt on see turvaline. /.../ Tallinn on ju suhteliselt lähedal, et see pool tundi autosõitu ei ole liiga palju.*“

Noored pered hindavad ka seda, et Kohila on Tallinnale üpriski ligidal, ligikaudu 35 km kaugusel. Mitmed intervjueeritavad tõid välja, et pealinn on piisavalt lähedal ja sõit sinna ei võta liialt palju aega.

Nr. 10: „*Kohila on Tallinnale lähedal.*“

Kohila juures on perekondade jaoks tähtis ka see, et nende tugivõrgustik asub seal. Seda nii sõprade kui suguvõsa näol ning see oli oluline peaaegu kõikide jaoks. Sõpruskond on aastate jooksul tekkinud ning nende puhul, kellel lapsepõlv Kohilas või selle lähiümbruses möödus, on ka enamus suguvõsast seal piirkonnas. Ka Viljandimaalt pärit perekonnal nr 6 asuvad Kohila ligidal lähedased perekonnaliikmed ning sõbrad.

Nr. 3: „*Pool elu on siin elatud /.../, mõlemal vanemal on siin lähiümbruses. /.../ Kõik on siin, see kogukond, sõbrad, tuttavad. /.../ Siin on väga äge.*“

Paludes peredel tuua välja Kohilas elamisega seotud negatiivseid külgi, jäädi pikemalt mõtlema. Mitmed ei suutnudki neid nimetada, kuid osade jaoks on probleemkohaks täiskasvanute vaba aja veetmise võimalused. Kohilas on küll erinevaid huvialaringe ka neile (nt. õmblusring ja keraamika kursused), kõige enam tuntakse puudust ujulast. Intervjuude käigus selgus aga, et Kohila valla kohaliku omavalitsuse poolt on ujula rajamine tõsisemalt arutlusele võetud, arvestades elanike aastatepikkuse sooviavaldusega.

Kohila valla negatiivsema külje pealt toodi veel välja, et seal on eluasemeturg äärmiselt passiivne ning hinnatase liialt kõrge. Mitmete noorte perede tutvusringkonda kuulus neid, kes on, mõnel juhul isegi aastaid, proovinud Kohilasse sobivat eluaset leida, kuid turul ei ole pakkujaid.

Nr. 11: „*Eluasmeturg on väga kesine, /.../ hinnad on väga-väga kõrged. /.../ Üürikorterid on defitsiit Kohilas.*“

Nr. 9: „*Tundub, et on piisavalt lai, kuigi tuttavad ja sõbrad väidavad teisiti vahest. Kes siinamaani on otsinud ehukohta Kohilas, see on selle ka leidnud lõpuks.*“

Küll aga, nagu perekond 9 välja tõi, on enamus soovijaid endale eluaseme Kohilas siiski leidnud. Tõenäoliselt tuleb selleks olla piisavalt kannatlik ning lisaks kinnisvaraportaalis pakutavale uurida ka kohalikelt inimestelt otse, kas lähitulevikus on kellelgi plaanis eluaset müüa.

Lisaks tundsid osad perekonnad, et Kohilas ei ole piisavalt töökohti, samal ajal teised tõi enda tööandjate näitel välja, et esineb vastupidi tööjõupuudus. Tõenäoliselt, nagu ka intervjueeritavad välja tõi, on põhjuseks erinevate ametikohtade ja valikuvõimaluste vähesus.

5.5. Töö asukoht

Intervjueeritavatest enamus töötasid Harjumaal (mis oli ka üheks valimi moodustamise kriteeriumiks), sh. suur osa Tallinnas. Lisaks on 4 ema lapsega kodused, ka nende seast 2 plaanivad Tallinnase tööle naasemist. Teisel kohal tööasukoha populaarsuselt on Kohila vald ning 3 mehe töökoht sõltub objektide asukohast. Huvitav on asjaolu, et intervjueeritavatest ükski ei tööta Rapla vallas, mis on maakonnakeskus, kuid selle põhjuseks võib olla valimi eripära.

Harjumaal, sealhulgas Tallinnas töötavatest noorte perede liikmetest ükski ei nimetanud teekonda tööle liiga pikaks ega kurnavaks. Vastupidi, oldi seisukohal, et Kohila on pealinnale piisavalt ligidal.

Nr. 1: „*Kohilasse tuled sipsti, kuulad raadiost päevauudised ära ja oledki juba kodus.*“

Tallinnat peeti ka paremaks karjääri alustamise kohaks. Arvestades, et Kohila on pealinnaga võrreldes märkimisväärselt väiksem, on mõistetav, et sõltudes klientide arvukusest on töökarjääri alustamiseks parem variant Tallinn.

Nr. 9: „*Enda ülestöötamise nimel oli mõistlikum Tallinnas alustada /.../. Kolleeg hakkas oma stuudiot looma ja pakkus mulle seal soodsat võimalust kohta rentida. Kuna studio asukoht oli meeldiv, erialaspetsiifiliste tarvete poed lähedal ning oma kliendibaasi oli võimalik kiirelt kasvatada, haarasin võimalusest. /.../ Pealegi meeldib mulle mõte, et kui ma olen Kohilas siis ma olen puhke seisundis ja mind ei kummita töö. Rongisõit on see vaba aeg mil ma saan töötsooni sisse elada ja välja tulla.*“

Tallinnas töötamise eelisenä toodi välja ka see, et tööle sõidu ajal on võimalus end tööpäeva suhtes ette valmistada. See on oluline, sest nii on võimalik hoida eraldi töö- ja eraelu ning kodus olles maksimaalselt enda perekonnale keskenduda.

Peatükis 5.3. on lisaks toodud üks äärmiselt oluline põhjendus selle kohta, miks noored pered ei pea esmatähtsaks töökoha lähedust kodule. Tänapäeva noored on väga liikuva elustiiliga ning töökohti vahetatakse tihti. Sellest tulenevalt on noored seisukohal, et töökoha järgi eluaseme valik ei ole põhjendatud, sest tänane töökoht ei pruugi olemas olla aastate pärast, samal ajal kui eluaseme soetamine on noore inimese elus äärmiselt tähtis ja enamikel juhtudel pikaajaline otsus.

5.6. Tallinna tähtsustamine

Seoses töökohtade asukohaga, aga ka poodide, arstide ja vaba aja veetmisega sõidavad intervjuueeritud noored pered Kohilas Tallinnasse äärmiselt sageli. Vaid üksikud noorte perede liikmed käivad pealinnas paaril korral kuus, suur osa aga külastab seda igapäevaselt nii töösajus kui ka sageli poodlemise eesmärgil. Harvem käiakse Tallinnas teatris, kinos või muul viisil vaba aega veetmas. Tihti ühendatakse tööväliselt pealinnas käimisel mitu eesmärki, kasutades seeläbi aega võimalikult efektiivselt.

Nr. 9: *„Mitu asja saab kokku panna, käid poes ära ja arsti juures ja ongi terve päev planeeritud.“*

Paludes noortel peredel selgitada, kas säärane pidev sõitmine elukoha ja Tallinna vahel ei ole kurnav, toodi välja Kohila kaugus pealinnast ja sinna sõidu pikkus. Enamus ei kasuta ühistransporti, kuid nagu peatükis 5 välja toodi, on ajaliselt teekonna pikkus sarnane.

Küll aga hindavad noored pered auto poolt pakutavat mugavust valida enda vajadustest lähtuvalt sõiduaeg ja sihtkond. Lisaks peetakse ühistransporti kalliks või vähemalt sama kulukaks kui autoga sõitmist juhul, kui ei olda tallinlane – sel juhul tuleb lisaks rongi- või bussipileti soetamisele osta linnaliinibussi sõiduõigus.

Intervjuu viimase punktina küsiti noortelt peredelt, kas nad oleksid valmis kolima Tallinnasse juhul, kui nende eelistustele vastav ideaalne eluase oleks neile seal kättesaadav. Üheselt vastati eitavalt, tuues muuhulgas põhjusteks perekonnale sobiva keskkonna ja tutvusringkonna puudumise.

Nr. 7: „*Kohe kindlasti mitte ei läheks Tallinnasse. /.../ Ei, Tallinnas võib olla siis, kui oled noor ja vallaline ja lapsi veel ei ole. Kui ikka on lapsed, siis tahad sealt pigem ära.*“

Nr. 1: „*Ei, /.../ saigi ju Tallinnast ära kolitud ka laste pärast. Oma lapsi ma Tallinnas ei kasvata.*“

Intervjuude käigus selgus ka, et noored ei pea probleemiks asjaolu, et pideva pendeldamisega elukoha ja Tallinna vahel mõjutatakse oluliselt looduskeskkonda, arvestades autode poolt tekitatud saastet ning noorte perede vähest ühistranspordikasutust. Lisaks ei tähtsustanud nad liialt asjaolu, et hoolimata sellest, et töökoht asub pealinnas, tasutakse riiklikud maksud Kohila valda, samal ajal kui mõned pered ei tarbi kohaliku omavalitsuse poolt pakutavaid hüvesi.

5.7. Järeldused

Varasemalt on noorte perede puhul selgitatud, et levinuimaks eluaseme-eelistuseks on eramaja. (Aner 2016, 670) Seda kinnitas ka käesolev uuring, kus intervjuueeritavad väljendasid selgelt enda eramueelistust. Nende puhul hinnatakse kõrgelt selle poolt pakutavat privaatsust, ruumikust ja oma aia olemasolu. Seda eelistavad nii need vanemad, kes on ise lapsepõlve eramajas veetnud kui ka korteris kasvanud inimesed. Kuigi enamikel juhtudel korteriga tugevaid negatiivseid mälestusi ei kaasne, soovitakse siiski enda lastele võimaldada oma tuba eramajas ning piisavalt ruumi mängimiseks. Lisaks on eramajas võimalus tegeleda endale sobival ajal erinevate asjadega, segamata naabrite rahu.

Elupaiga juures hindavad intervjuueeritud noored pered turvalisust. Oluline on see, et lastel oleks võimalik iseseisvalt liikuda, mis vähendab vanemate jaoks nii transpordile kuluvat raha kui ka aega. Tallinnas ei näeks vanemad võimalust lasta lapsel üksi õues mängida, samal ajal Kohila alevikus on see võimalus olemas ning seda kasutatakse julgelt.

Tagamaal pakutakse sageli lastele mitmeid tegevusi, sealhulgas laialdane valik erinevaid huviringe. Arvestades, et piirkond on Tallinnast väiksem ja noorte perede hinnangul turvalisem, on piisavalt vanadel lastel võimalik seal iseseisvalt liigelda. Veel hinnatakse äärmiselt kõrgelt piirkonnas olemasolevat sotsiaalset tugivõrgustikku sõprade ja perekonna näol.

Intervjueeritud noorte perede jaoks ei ole määrava tähtsusega töö asukoht. Sarnaselt varasemas kirjanduses toodule (nt. Ahas *et al.* 2010) selgus, et noored on järjest mobiilsemad, mistõttu ei mõjuta töö asukoht oluliselt nende valikuid. Seda soodustab transpordisektori pidev areng ning samal ajal järjest paranev ühistranspordiühendus tagamaa ja keskuse vahel. Lisaks on noortel sageli võimalus isikliku sõiduauto kasutamiseks, mistõttu on liikumine töö- ja elukoha vahel võrdlemisi mugav. Samas laste transportimisele soovitakse kulutada võimalikult vähe aega.

Suur osa tagamaa elanikest töötab Harjumaal, sh Tallinnas, samas pere loomise järel sageli seal elada ei soovita. Seega ollakse valmis igapäevaselt pendeldama kodu ja töö vahel, kuigi sellele kulub äärmiselt palju aega ja raha. Antud töös selgus, et intervjueeritud noorte perede jaoks on oluline elukeskkonna rahulikkus ja turvalisus, kuid samal ajal on tähtis Tallinna lähedus. Nad ei ole valmis sinna kolima, et mitte loobuda harjumuspärasest ja üldiselt eelistustele vastavast elukeskkonnast, kuid igapäevaselt on pered pealinnast niivõrd sõltuvuses, et Tallinna tagamaalt kaugemale asumiseks samuti valmis ei olda. Pendelrändega seonduvaid negatiivseid välismõjusid noored pered kõrgelt ei tähtsusta, kuivõrd nende jaoks on olulisem laste jaoks sobiv kasvukeskkond ning enda töökohta sõitmisele kuluvat ressursi liiga mahukaks ei peeta.

Sarnaselt varasemas kirjanduses toodule, on kinnisvarahinna statistika kohaselt Tallinna tagamaal eluasemete hinnad keskusega võrreldes soodsamad. Küll aga selgus antud töös üllatuslikult, et keskmise hinnaga võrreldes on müügil olevate eramute eest küsitav hind märkimisväärselt kõrgem võrreldes teostatud tehingute statistikaga. Selle põhjuste väljaselgitamiseks oleks vajalik läbi viia põhjalikum analüüs. Lisaks selgus ka intervjuude käigus, et noored tajuvad eluasemete hinnataset pigem kõrgena ning ei tunneta olulist erinevust võrreldes Tallinna ja Harjumaaga.

KOKKUVÕTE

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks oli Kohila valla näitel välja selgitada, kuidas Tallinna tagamaal elavate noorte perede eluaseme-eelistused ühtivad tegeliku valikuga, kuidas hinnatakse eluasemete kättesaadavust ning kui rahul ollakse enda eluaseme ja elupaigaga, arvestades pideva riigisisese pendelrändega töö ja kodu vahel.

Eesmärgi saavutamiseks püstitati järgnevad uurimisküsimused:

1. Millised on noorte perede eluaseme-eelistused Kohila valla näitel?
2. Mis toetab Tallinna tagamaal elavate eramuomanikest noorte perede rahulolu oma eluasemega?
3. Kuidas mõjutab eluasemega rahulolu igapäevane pendelränne?

Eluaseme-eelistuste kujunemine on keerukas protsess, mida mõjutavad erinevad aspektid. Ühelt poolt sõltub see elustiilist ning sageli soovitakse elada endasarnaste inimeste keskel. Teisalt on oluline roll lapsepõlves kogetul ning seeläbi mõjutavad vanemate tehtud valikud ka laste tulevast käitumist. Ka elufaasil on määrav roll eluaseme-eelistuste kujunemisel, kuivõrd inimese soovid ja vajadused muutuvad ajas märkimisväärselt. Eestlaste seas on levinud eluaseme-eelistuseks ühepereelamud.

Ajalooliselt on noored inimesed soovinud vanematekodust võimalikult kiiresti välja kolida, kuid tänasel päeval, seoses pikema hariduse omandamise perioodiga, on kolimine edasi lükkunud. Noored elavad vanematega kauem ning väljakolimine on nende jaoks pikem protsess. Kui noored esialgu on äärmiselt mobiilsed, siis pere loomisel soovivad ka nemad jääda paiksemaks. Üldiselt on noorte perede poolt eelistatuimaks eluasemeks eramaja, mis pakub piisavat ruumikust ning turvalisust. Lisaks soovitakse sageli elada linnakeskkonnast väljaspool, kus ümbritsev keskkond on lastesõbralikum ja puhtam. See ning kinnisvara hinnataseme erinevus (tagamaal on varasematele uuringutele tuginedes sageli hinnad märkimisväärselt odavamad) suunavad noori peresid kolima linnast välja.

Tallinna tagamaa osaks on 35 kilomeetri kaugusel asuv Kohila vald. Sealt liigub Tallinnasse igapäevaselt tööle ligikaudu 36% elanikest ning Kohila on Eestis üks suurimaid inimeste kaotajaid tööajal. Kohila valla eluasemefondist suurema osa moodustavad eramud ning erinevalt Eestist, Tallinnast ja Harjumaast elab seal enamus elanikke eramajas (58% leibkondadest).

Kohila valla eluasemeturg on üsna passiivne. Eramutega tehti 2017. a jooksul vaid 30 ostu-müügi tehingut, mille keskmine hind oli märgatavalt madalam võrreldes Tallinnaga. See viitab, et sarnaselt varasemas kirjanduses toodule, on tagamaal hinnad keskusega võrreldes madaldamad. Töös läbi viidud testarvutus keskmise eramu hinna kohta näitas, et eramud on piirkonnas noortele peredele kättesaadavad. Intervjuu analüüsi tulemused ja kinnisvaraportaalis määratud hinnad näitavad aga vastupidist – noored pered ei taju keskusega võrreldes olulist hinnavahet ning eluasemete eest küsitavad hinnad on keskmisest reaalsest ostu-müügi tehingu hinnast märgatavalt kõrgemad.

Sarnaselt varasemale kirjandusele näitasid antud töö raames läbi viidud intervjuude tulemused, et noorte vajadused ja seeläbi ka eelistused muutuvad pere loomisega. Eramut linnast väljaspool peetakse Kohila valla noorte perede näitel parimaks võimalikuks eluasemevormiks lastega pere jaoks, samal ajal korterite puhul toodi välja, et seal võib elada siis, kui lapsi ei ole. Intervjueeritud noorte perede seas levinuimaks eelistuseks olid turvatunne ja piisav ruumikus. Ka vabadust tegeleda asjadega endale sobival ajal peeti oluliseks, kuivõrd oma tegevusega ei segata naabreid sedavõrd nagu korteris. Lisaks mõjutab noorte perede rahulolu eluasemega seda ümbritseva keskkonna lastesõbralikkus, kus kõik vajalikud teenused ja asutused on eluasemele piisavalt ligidal, mistõttu ei ole vajadust kulutada aega ega raha laste transportimisele, samal ajal ise pidevalt Tallinnasse tööle sõites ehk pendelrännates.

Pendelränne on ressursimahukas liikumine töö- ja elukoha vahel. See on nii raha- kui ka ajakulukas protsess, kuid sellest hoolimata paljud noored pered pendelrändavad iga päev kodust tööle. Antud töös läbi viidud intervjuude tulemusel selgus, et nende perede jaoks on olulisem stabiilne elukoht ning selle nimel ollakse suuremal määral valmis ka töökoha asukoha muutmiseks ja sellega kaasnevaks võimalikuks suuremaks igapäevaseks transpordivajaduseks. Seega ei pea need noored pered tagamaalt keskusesse pendelrändamisele kuluvat raha- ega ajaressurssi liialt suureks, loobumaks selle vältimiseks enda eluasemest ja kolimaks töökohale lähemale, seda enam, et kaasaegse muutlikul tööturul võib töökoht kiiresti uuesti muutuda.

Pendelrändega kaasnevat negatiivset välismõju ei tähtsustata liialt. Intervjueeritud noorte perede jaoks on laste heaolu prioriteediks ning seda on võimalik suurendada keskkonnas, kus neil on mugav ja turvaline iseseisvalt liigelda. Need noored pered ei soovi elada Tallinnas, aga samal ajal on nende jaoks äärmiselt tähtis Tallinna lähedalolu, kuivõrd nende igapäevane elu on sellega tihedalt seotud. Neile meeldib elada keskusele ligidal, kuid tagamaalt ära kolimine ei oleks mõeldav, arvestades, et seal on nende jaoks turvaline ja muus osas eelistustele vastav keskkond ning kohalik tugivõrgustik.

Kokkuvõttes saab öelda, et käesoleva töö eesmärk sai täidetud ning uurimisküsimused vastatud. Kohila valla noorte perede näitel eelistatakse eramaja, mis pakub turvatunnet ning piisavat ruumikust. Oma elukohta hinnatakse lastele sobiva kasvukeskkonnana ning töökohtade kaugus ja sellega kaasnev pendelränne ei mõjuta oluliselt perede üldist rahuolu enda elupaigaga. Uuringu tulemusi on võimalik laiendada teistele samas elufaasis olevatele inimestele, kes elavad Kohila alevikule sarnastes piirkondades Tallinna tagamaal.

Käesolevat tööd oleks võimalik edasi arendada, viies läbi ankeet-küsitluse suurema valimi seas, saamaks statistilistele andmetele tuginedes selgema ülevaate Tallinna tagamaal elavate noorte perede eluaseme-eelistustest. Oluline oleks uurida ka noorte perede suhtumist igapäevasesse pendelrändesse ja sellega kaasnevatesse välismõjudesse. Lisaks võiks täpsemalt analüüsida ja selgitada kinnisvara eest küsitava hinna ja tegeliku ostu-müügihinna vahelist erinevust Kohila vallas, Tallinna tagamaal.

SUMMARY

HOUSING PREFERENCES AMONG YOUNG FAMILIES IN TALLINN SUBURBAN AREA: THE CASE OF OWNERS OF THE DETACHED HOUSES IN KOHILA BOROUGH

Krista Tarkmees

The aim of this paper is to understand how satisfied are young families with their dwellings in the Tallinn suburbs, considering the need to migrate to work every day, which is usually located in Tallinn. It focuses on the young families mainly because when creating a family, the needs and preferences of young people change significantly.

The purpose of this paper is to identify how the preferences of housing coincide the real choice, how they evaluate the affordability of dwellings, also how satisfied they are with their dwelling and the place of residence, considering the need to the pendulum migrate between home and work every day.

There were three research questions, which were following:

1. Which are, by the example of Kohila borough, the main housing preferences among young families?
2. What are the factors which support young families being satisfied with their dwellings in Tallinn suburbs?
3. How the pendulum migration affects young family's satisfaction with the dwelling?

The author of this paper interviewed eleven young families from Kohila borough. The sample had following criterias: the age of both parent is below 35, there is at least one child in the family, whose age is below 15 and they live in the detached house.

The process of creation the housing preferences is a really complex one. It depends on various aspects, for example person's lifestyle. It is argued, that people tend to live in neighbourhoods with people having similar interests and habits as themselves. Also the childhood experience has strong effect in future choice making. The phase of life is one factor, too. In different phase of life, the needs and prefers are really different. For example, young families need more space than single old man/woman. Among Estonians, there is strongly common one-family house preference.

According to previous researches, and as the results of this paper, the main preference of housing type among young families is detached house. It is because this type of house gives enough space, freedom and safety, what the young family needs. Young families also value the child-friendly environment, where they can send children to school on their own, without worrying about that.

In the result of interviews, the auhtor found out that the pendulum migration is not a significant problem for young families. They value their children's well-being more than the time and money they expend on the transportation from home to work. It is interesting, that it is important for young parents, that they do not need to spend time on transporting their children from home to trainings, for example, but at the same time they spend a lot of time traveling from home to work themselves.

Also it appears, that young families do not think about the negative side of pendulum migration too much. For example, in Estonia the local governments's budget is connected with personal income tax, but it is accounted by the registered address of recidence. So the person, whose work space is in the different place, earns money in one local government, but the tax renevue is collected by the other. Also they do not consider the pollution generated by the transportation they need to get to work.

In conclusion, the paper found out that in the Tallinn suburbs the young family's preference of housing is similar to the previous researches. What is different and interesting is that young families do not perceive the price difference between Tallinn and its suburbs, as argued earlier by other authors. Also it is interesting that the young families enjoy living near to Tallinn, but they categorically refuse moving to the city with children.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- Ahas, R., Silm, S., Leetma, K. (2010). *Regionaalne pendelrändeuring: lühikokkuvõte*. Tartu: Tartu ülikooli inimgeograafia ja regionaalplaneerimise õppetool.
- Ahas, R., Silm, S., Leetmaa, K., Tammaru, T., Saluveer, E., Järv, O., ..., Tähepõld, A., (2010). *Regionaalne pendelrändeuring. Lõpparuanne*, Tartu: Tartu ülikooli inimgeograafia ja regionaalplaneerimise õppetool.
- Andersen, H.S., (2011). Motives for tenure choice during the life cycle: the importance of non-economic factors and other housing preferences. -*Housing, Theory and Society*, 28(2), 183-207.
- Aner, L. G., (2016). Dwelling habitus and urban out-migration in Denmark. -*European Urban and Regional Studies*, 23(4), 662-676.
- Beer, A., Faulkner, D. (2011). *Housing Transitions Trough the Life Course: Aspirations, needs and policy*. 1st edition. Great Britain: The Policy Press.
- Eesti keele seletav sõnastik. *Pendelränne*. Kättesaadav: <https://www.eki.ee> , 25. märts 2018.
- Eesti Statistikaamet. *Kohila valla info*. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/ppe-49975> , 23. märts 2018.
- Eesti Statistikaamet, RL0202: *Tavaleuruumidega hooned, eluruumid ja eluruumide pind hoonde liigi, ehitusaja ja asukoha järgi, 31. detsember 2011*. Kättesaadav: <http://www.pub.stat.ee> , 23. märts 2018.
- Eesti Statistikaamet, RL0206: *Asustatud tavaeluruumidhoone liigi, omaniku ja asukoha järgi*. Kättesaadav: <http://www.pub.stat.ee> , 23. märts 2018.
- Eesti Statistikaamet, RL0701: *Tavaleibkonnad elukoha järgi, 31. detsember 2011*. Kättesaadav: <http://www.pub.stat.ee> , 23. märts 2018.
- Eesti Statistikaamet, PA5321: *Keskmine bruto- ja netokuupalk maakonna järgi*. Kättesaadav: <http://www.pub.stat.ee> , 23. märts 2018.
- Ehrlich, H. (2015). Muutused üleminekuaja linnades ja naabruskonnatüüpide väljakujunemine Tartu linnaregiooni näitel. (Bakalaureusetöö). Tartu Ülikooli Ökoloogia ja Maateaduste instituut. Tartu.

- Elron. *Väljumiste otsing*. Kättesaadav: <https://elron.ee/> , 23. märts 2018.
- Forrest, R. (2012). Making sense of the housing trajectories of young people. -*Young People and Housing*, 19-34.
- Füüsilise isiku tulumaksu kohaliku omavalitsuse üksustele eraldamise kord. RTL 2008, 105, 1503.
- Haas, H., Fokkema, T., (2010). Intra-Household Conflicts in Migration Decisionmaking: Return and Pendulum Migration in Morocco.- *Population and Development Review*. Vol 36 (3), 541-561.
- Ham, M., (2012). Housing behaviour. -*The SAGE Handbook of Housing Studies*. London: SAGE, 47-65.
- Hansen, H. K., & Aner, L. G., (2017). On the location dynamics of highly educated people migrating to peripheral regions of Denmark. -*Population, Space and Place*, 23(8).
- Haug, S. (2008). Migration networks and migration decision-making. -*Journal of Ethnic and Migration Studies*, 34(4), 585-605.
- Ilmonen, M. (2016). On Housing Preferences and Residential Choices. –*Ways of Residing in Transformation*, (Toim.) Gromark, S., Ilmonen, M., Paadam, K., Stoa, E. United Kingdom: Asghate Publishing Limited., 34-55.
- Jansen, S.J.T (2014). Different Values, Different Housing? Can Underlying Value Orientations Predict Residential Preference and Choice? –*Housing, Theory and Society*, Vol. 31, No. 3, 254-276.
- Karsten, L., (2007). Housing as a way of life: Towards an understanding of middle-class families' preference for an urban residential location. -*Housing Studies*, 22(1), 83-98.
- Kv.ee, eramajade müügikuulutuste otsing. Kättesaadav: www.kv.ee, 02. mai 2018.
- KredEx.ee, eluasemelaenu käendus. Kättesaadav: www.kredex.ee, 14. mai 2018.
- Leetmaa, K. (2004). Eeslinnastumine Tallinna linnaregioonis sotsialismijärgsel perioodil. (Magistritöö) Tartu Ülikooli Geograafia instituut. Tartu.
- Maa-amet. Maaameti tehingute andmebaas. Kättesaadav: <https://www.maaamet.ee> , 23. märts 2018.
- Ojamäe, L. (2009). *Making Choices in the Housing Market: A Social Construction of Housing Values. The case of suburban housing*. Tallinn: Research in Economics and Business: Central and Eastern Europe.

- Ojamäe, L., Paadam, K., (2009). Eluase. -Töö, kodu ja vaba aeg. Argielu Eestis aastatel 1985-2009. (Toim.) Hansson, L. Tallinn, 93-113.
- Paadam, K. (2003). *Constructing residence as home: homeowners and their housing histories*. Tallinn: Tallinna Pedagoogikaülikooli kirjastus.
- Paadam, K., Ojamäe, L. (2013). Continuities of residential cultures. Re-inventing identities in single-family houses. -*Back in the West*, (Ed.) Allaste, A.A. Frankfurt: Peter Lang GmbH, 75-96.
- Peatus.ee. Väljumiste otsing. Kättesaadav: <http://www.peaus.ee> , 23. märts 2018.
- Reiljan, J., & Jaansoo, A. (2015). *Commuting as a factor in local public finance in Estonia. Pendelränne kui Eesti kohaliku omavalitsuse finantside mõjutaja. Estonian Discussions on Economic Policy*, 23(1).
- Reinla, S., (2016). Elukeskkonna mõju rändekäitumisele. (Magistritöö). Tartu Ülikooli Ökoloogia ja Maateaduste instituut. Tartu.
- Rüütel, E. (2013). Linnakeskkonna ja elukohta eelistuste kujunemise põhimõtted Tartu linna näitel. (Magistritöö). Tartu Ülikooli Ökoloogia ja Maateaduste instituut. Tartu.
- Sikut, M. (2015). Töölane ränne ja selle seosed töötajate tasustamise ja tegevusvaldkonnaga Ida-Harju Leader tegevusgrupi valdades. (Magistritöö). Eesti Maaülikooli Majandus- ja sotsiaalinstituut. Tartu.
- Tassinopoulos, A., & Werner, H. (1999). *To move or not to move: migration of labour in the European Union* (Vol. 35). Institut für Arbeitsmarkt-und Berufsforschung der Bundesanstalt für Arbeit.
- Tiit, E. M. (2013). Eesti-sisene töötamise ja õppimisega seotud pendelränne rahvaloenduste andmetel. - *Eesti Statistikaamet*. Tartu: Tartu Ülikool.
- Tulumaksuseadus. RT I, 19.11.2010, 7.
- Uppin, P. (2015). Keskus-tagamaa suhted hoonestamata elamumaa turunalüüsi alusel. (Bakalaureusetöö). Eesti Maaülikooli Metsandus- ja maaehitusinstituut. Tartu.
- Vibo, B. (2015) Muutused Kagu-Eesti elanikkonna tööalase pendelränne mahtudes ja sihtkohtades perioodil 2000-2011. (Bakalaureusetöö). Tartu Ülikooli Loodus- ja tehnoloogiainstituut. Tartu.
- Wang, D., Li, S. M., (2004). Housing preferences in a transitional housing system: the case of Beijing, China. -*Environment and Planning A*, 36(1), 69-87.

LISAD

Lisa 1. 20 kõige enam inimesi juurde saavat ja 20 kõige enam kaotavat omavalitsust lähtuvalt elukoha ja tööaja ankurpunktide vahelisest rändest 2010. a seisuga

20 suurimat inimeste juurde saajat		20 suurimat inimeste kaotajat	
omavalitsus	arv	omavalitsus	arv
Tallinna linn	38 966	Harku vald	-6532
Tartu linn	9944	Viimsi vald	-6056
Jõhvi vald	5585	Kohtla-Järve linn	-2745
Pärnu linn	4920	Saku vald	-2426
Rakvere linn	3433	Kiili vald	-2276
Viljandi linn	2974	Keila vald	-2230
Kuressaare linn	2714	Jõelähtme vald	-2030
Võru linn	1738	Saue vald	-1810
Paide linn	1083	Kuusalu vald	-1748
Maardu linn	874	Loksa linn	-1748
Rapla vald	831	Kohila vald	-1697
Jõgeva linn	776	Raasiku vald	-1494
Põlva linn	773	Vinni vald	-1353
Haapsalu linn	733	Paikuse vald	-1287
Valga linn	461	Ülenurme vald	.1281
Keila linn	424	Kehtna vald	-1214
Põltsamaa linn	362	Toila vald	-1203
Mäetaguse vald	347	Tartu vald	-1193
Kärdla linn	339	Anija vald	-1115
Sillamäe linn	324	Saue linn	-1105

Allikas: Ahas *et al.* 2010, 110

Lisa 2. Eluasemete ja leibkondade jagunemine eluasemetüüpide vahel 2011. a rahvaloenduse andmetel

Piirkond	Kõik hoone liigid	Korterelamu	Ühepereelamu	Leibkondade arv
Eesti kokku	544 967	383 806	140 164	599 832
Harju maakond (Tallinnata)	59 548	30 704	24 641	65 323
Tallinn	173 403	157 031	11 439	191 731
Kohila vald	2 708	1 062	1 558	3 006

Allikas: Autori arvutused Eesti Statistikaameti andmete põhjal (Eesti Statistikaamet, tabelid RL0206 ja RL0701)

Lisa 3. Intervjuu plaan

Intervjuu plaan

Sissejuhatavad ja üldised küsimused

- Kirjeldage enda perekonna struktuuri – laste arv, vanus.
- Kirjeldage enda elukorraldust – kas olete kodused/käite tööl? Kas lapsed käivad lasteaias/koolis? Kus asuvad lasteaiad/koolid/töökohad ning kui kaua võtab aega sinna minek? Kui kaua olete oma töökohal töötanud? Kui töökoht asub elukohast kaugel, siis mis põhjusel olete otsustanud siiski Kohilast sinna liikuda, mitte nt vahetada töökohta/kolida töökohale ligemale.
- Kus asuvad teie pere arstid?

Elukohaga seotud küsimused

- Kus möödus teie (lapsevanemad) lapsepõlv?
- Kui pikalt olete elanud Kohila vallas?
- Mida hindate Kohila valla kui elukoha juures kõige kõrgemalt? (Hea transpordiühendus Tallinna ja Raplaga; koolide, lasteaedade ja poodide olemasolu; piisavalt vaba aja veetmise võimalusi; lapsepõlv)
- Kas teie jaoks on Kohila vallas elamise juures suuri puudusi? (nt sobivate töökohtade puudus)
- Kas teie arvates on Kohila vallas piisavalt lai eluasemeturg, võimaldamaks valida enda eelistustele vastavat eluaset?

Eluasemega seotud küsimused

- Kirjeldage enda lapsepõlvekodu.
- Kuidas jõudsite enda praeguse eluasemeni? Kas maja on saadud päranduseks/ise soetatud ning kui vana eramu on?
- Kui olete maja ostnud, siis millest lähtuvalt tegite enda valiku? Kui päranduseks, siis millest tulenevalt otsustasite jääda antud hoonesse elama?
- Kui kaua olete enda majas elanud?
- Kuidas olete enda eluasemega rahul? Kas eluase vastab teie eelistustele (sh. kirjeldage enda eelistusi)?
- Mida tähendab teie jaoks kodutunne? Kas praeguses kodus on see tekkinud?

- Miks olete valinud eluasemeks eramaja? Mida hindate selle juures kõige rohkem?
- Kas eramajas elamisega kaasnevad ka negatiivsed küljed?
- Milliseks hindate enda tulevikku seoses praeguse koduga – kas plaanite sinna pikemaks ajaks elama jääda või kavatsete lähiajal kolida? Miks?
- Millistel tingimustel võiks tekkida vajadus eluaset vahetada? Sel juhul, millist tüüpi ja kuhu sooviksite kolida?
- Kui eelistustele vastav eluase oleks kättesaadav Tallinnas, kas koliksite?
- Kas sõltute mingis mõttes Tallinnast (nt käite seal toidupoes/riidepoes, töötate, arstid asuvad seal, meelelahutus)?