

# Baasuuring

## Sotsiaalne mõju ja protsessi tulemuslikkus

### Lühikirjeldus

Käesolev koonduuring on osa SOFTacademy naabruskondliku renoveerimise pilootprojektist. Projekti raames seiratakse renoveerimise sotsiaalset ja ruumilist mõju – võrreldes olukorda enne ja pärast planeeritavat ruumimuutust.

### Uuring koondab nelja osist:

1. Korterühistujuhatuste uuring, laiem naabruskond (Mustamäe I mikrorajoon);
2. Elatavus ja samastumine elamisruumiga, piloodiala (Akadeemia tee 4, 6, 14 ja 22);
3. Elamislood, kvalitatiivne uuring piloodialal
4. Kvantitatiivne analüüs, linnaosa tasandil

### Uuringu autorid on:

- Mattias Malk – MTÜ Elav Tänav
- Veronika Valk –Yoko OMA
- Katrin Paadam – Tallinna Tehnikaülikool
- Liis Ojamäe – Tallinna Tehnikaülikool
- Luisa Maria Männilaan – Tallinna Tehnikaülikool
- Vaido Vahter – Tallinna Tehnikaülikool
- Targo Kalamees – Tallinna Tehnikaülikool



# Sisukord

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Korteriühistujuhatuste uuring, laiem naabruskond .....            | 3  |
| Kokkuvõte .....                                                   | 3  |
| Metoodika .....                                                   | 4  |
| Ühistu juhtimis- ja otsustusprotsessid elamu renoveerimisel ..... | 5  |
| Majaümbrus ja majadevaheline ala: ühistute koostöö .....          | 8  |
| Millist tuge ühistud vajavad? .....                               | 9  |
| Viidatud allikad .....                                            | 12 |
| Elatavus ja samastumine elamisruumiga, piloodiala .....           | 13 |
| Kokkuvõte .....                                                   | 13 |
| Metoodika .....                                                   | 14 |
| Tulemused .....                                                   | 15 |
| Viidatud kirjandus .....                                          | 20 |
| Lisa 1. Ettepanekud naabruskonna arendamiseks: .....              | 21 |
| Elamislood – kvalitatiivne uuring .....                           | 22 |
| Kokkuvõte .....                                                   | 22 |
| Metodoloogia .....                                                | 22 |
| Intervjuude süntees .....                                         | 24 |
| Viidatud kirjandus .....                                          | 27 |
| Kvantitatiivne analüüs – linnaosa .....                           | 28 |
| Kokkuvõte .....                                                   | 28 |
| Metodoloogia .....                                                | 28 |
| Eluruumide asustustihedus .....                                   | 29 |
| Elanike sotsiaalmajanduslikud näitajad .....                      | 29 |
| Kinnisvaratehingute statistika .....                              | 32 |
| Liikumisharjumused .....                                          | 34 |



# Korteriühistujuhatuste uuring, laiem naabruskond

## Kokkuvõte

Uuringust selgub, et elanike huvi hoonete ja hoovide kaasajastamise vastu on suur, eriti parema energiatõhususe kuid ka innovaatiliste ja esteetilise lahenduste eesmärgil. Samas takistavad renoveerimist keerukad otsustusmehhanismid, korteriühistu liikmete ja juhatuste erinevad teadmistasemed ja ootused ning kohati ka varasemad negatiivsed kogemused erinevate linnaametitega. Siiski, tuuakse välja ka positiivseid kogemusi koostööst linna(osa)valitsusega, mis on siiski peamiselt piiratud toetuste taotlemisega. Peamise renoveerimisplaanide takistustena nähakse majanduslikke tegureid: nii korteriomanike madalat/erinevat majanduslikku suutlikkust kui raskuseid KredExi (nüüdne EIS) toetustele ligipääsemisel.

Renoveerimise otsustusprotsessis domineerivad üksikud aktiivsemad elanikud, ent suur osa korteriomanikest ei võta koosolekutest osa ega tunne piisavalt huvi. Siin nähakse võimalust kohalike omavalitsuste tugevamas kaasatuses. Esiteks saab linnaosa pakkuda renoveerimishuvilistele majadele süsteemset nõustamist ja vahendada usaldusväärseid eksperte, kes saaks osaleda korteriühistu koosolekutel. Teiseks võiksid kohalikud omavalitsused luua platvorme, kus naaberühistud saavad hoonete renoveerimise kogemusi jagada (kogemusnõustamine) ja ka ühiselt hoovialasid planeerida. Eriti soovitakse, et korteriühistute jaoks oleks kättesaadavad nõ terviklikud dokumentatsiooni või projekti-paketid.

## Väljavõtted vastustest:

*"Oleks hea, kui ametnikkond valmistaks ette tervikpaketi, kus on sobivad lahendused ja korteriühistu saab oma valikutega neist asjad tehtud ehk tervikpaketi valikutest tuleb kohe ka rahaline arvestus. Paketis on alati kõige paremad ja sobivamad lahendused korteriühistu jaoks. Ma ei leia, et korteriühistu peaks pidevalt asju selgeks tegema ja nõ jooksmas ühelt ukselt teisele. Hetkel on ametkond protsessipõhine, võiks olla tervikpaketil põhinevalt tulemuspõhine."*

*"Tervikpaketi" ootus ei tähenda siinkohal kõigile sobiva ühe lahenduse eeldust vaid ühistute ootust renoveerimis- ja koostööprotsesside senisest struktureerituma ning proaktiivsema toetamise järele.*



## Metoodika

Küsitlus viidi läbi veebiplatvormil ja koosnes nii valikvastustega hindelistest küsimustest kui ka avatud vastusega küsimustest. Küsitluse sihtgrupp olid Mustamäe I mikrorajooni korterühistud – laiendatud SOFTacademy projektiala, mis ei kattu samal perioodil kavandatud (sarnaste teemadega) BuildEst uurimisgrupi küsitlusega. Korteriühistu juhatuste kontaktid pärinevad Ehitusregistrist ja neile saadi ligipääs BuildEst uurimisgrupi kaudu.

Andmekogumine toimus perioodil 10.dets 2024 – 28.veebruar 2025. Küsitluskutse saadeti esmaselt meili teel välja 10.detsembril 2024. Mittevastanutele saadeti meeldetuletused 6. ja 13.jaanuaril 2025 ning veebruarikuus võeti eraldi kontakti projektiala ühistutega, kes polnud veel vastanud.

Ankeet hõlmas küsimusi järgmistel teemadel: elamu renoveerimiskogemus; ühistu otsustusprotsessid; majaümbruse ja majadevahelise hooviala korrastamine; naabruskonna ühistute koostöö; valmisolek uudsete lahenduste rakendamiseks; ootused ja vajadus erineva toe järele, mh Tallinna linnalt.

Kokku edastati küsitluskutse 37 ühistu meiliaadressile ning 11 ühistu poole pöörduti halduri vahendusel. Vastamise määraks kujunes 31%, mis veebiküsitluste puhul on pigem kõrge näitaja. Lõppandmestiku moodustavad vastused 15 ühistu esindajalt, sh on esindatud nii Akadeemia tee, Vilde tee kui Ehitajate teel asuvad ühistud. Enamik vastanutest on pikaajalised elanikud ning ühistu juhatuse liikmed või juhid. Vastanute hulgas on ka 3 projektiala ühistut.

Kuivõrd vastanute hulk on väike, siis alljärgnevalt ei tooda välja protsentjaotusi, sulgudes on osutatud vastanute arvule.



## Ühistu juhtimis- ja otsustusprotsessid elamu renoveerimisel

Küsitlusele vastanud ühistute puhul on tegemist majadega, kus on teostatud eelkõige jooksvalt vajalikke töid ja/või läbi viidud osaline renoveerimine; või on terviklik renoveerimine tehtud enam kui 10 a tagasi. Projektialalt vastanud kolme ühistu puhul on renoveerimine teostamisel SOFTacademy raames. Seetõttu võib öelda, et valimis on esindatud eelkõige ühistud, kus ei ole hiljutist tervikliku renoveerimise kogemust. Ligi kahe kolmandiku jaoks on (9) esmaseks valikuks olnud osaline renoveerimine, mida vastajad on põhjendanud asjaoluga, et selline tegevus ei nõua erinevaid tagatiseid ega koorma ühistut aruandlusega. Samuti on põhjendusena toodud, et majas palju korteriomanikke (nt pensionärid), kelle finantsvõimekus on piiratud.

Küsitluses osalenud ühistutes on sagedamini teostatud soojustamine (4). Lähiaastate (1-2 a) plaanides domineerivad energiasäästlikkuse parandamine (8), maja välisfassaadi uuendamine (8), keldrite korrastamine (7), soojustamine (6), ventilatsiooni uuendamine (6); aga ka isikupärase arhitektuurse lahenduse loomine hoonele (5) ja hoiustamisvõimaluste lisamine (lapsevankrid, jalgrattad jms, 5). Valdaval enamikul vastanutest (v.a projektiala ühistud) ei ole plaanis tegeleda täiendavate kvaliteetide loomisega elamus, nagu nt ühiskasutuses ruumi(de) väljaehitamine (nt koosolekute-/peoruum, saun vms), päikesepaneelide paigaldamine või muude innovatiivsete lahenduste rakendamine. Seega on vastanud ühistud pigem sellises järgus, kus peetakse vajalikuks keskenduda esmastele renoveerimisvajadustele.

Elamu renoveerimisplaanide peamiste takistustena nähakse majanduslikke tegureid, nii korteriomanike madalat majanduslikku suutlikkust kui raskuseid KredExi (nüüdne EIS) toetustele ligipääsemisel. Järgnevas Tabelis 1 on näha vastajate hinnangud erinevate takistuste kohta. Majanduslikele teguritele järgnevad korteriomanike ühise otsustusprotsessi ning renoveerimisprotsessi dokumentide ettevalmistamisega seotud raskused. Eelnevaga võrreldes vähem oluliseks on hinnatud juhatuse liikmete teadmiste ja valmisoleku rolli. Arvestades ka küsitluse teisi tulemusi, ei tuleks seda tõlgendada nii, et juhatuste liikmed ei vaja senisest enam tuge renoveerimisprotsesside käivitamisel ja eestvedamisel. Pigem annavad andmed alust tõlgenduseks, et vastajate hinnangul on juhatuse liikmete valmisoleku ja teadlikkusega seonduvad teemad korterelamu renoveerimisplaanide takistamisel võrreldes teiste mainitud asjaoludega vähem kesksed.



| Küsimus                                                                               | „see ennekõike“ või „see ka“<br>valinud |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Korteriomanike madal majanduslik suutlikkus                                           | 13                                      |
| Raskused KredExi (nüüdne EIS) toetustele ligipääsemisel, kuna toetusi ei jagu kõigile | 13                                      |
| Korteriomanike erinev arusaam renoveerimise vajalikkusest                             | 9                                       |
| Raskused toetusteks vajalike dokumentide vormistamisel                                | 8                                       |
| Korteriomanike suutmatuse ühisele otsusele jõuda                                      | 7                                       |
| Korteriomanike keelebarjäär                                                           | 5                                       |
| Juhatuse liikmete vähenemine valmisolek renoveerimise eestvedamiseks                  | 3                                       |
| Juhatuse vähenemine teadlikkus renoveerimisprotsessist                                | 3                                       |

Tabel 1. Vastanute hinnangud elamu renoveerimise takistuste olulisusele

Vastanud ühistutest enamikus (12) on juhatusel keskne roll haldus- ja hooldusteenuste üle otsustamisel, vähemal määral on tegemist olukorraga, kus haldusfirma roll on juhatusest enam esil. Nagu avatud vastused osutavad, võivad juhatuse liikmete leidmise keerukused viia olukorrani, kus juhatuses on ainult 1 liige või on juhatuse rolli võtnud suuresti üle haldur.

Haldusteenusega on enamik vastanuid (12) rahul, viimase 5 a jooksul on teenusepakkujat vahetanud 2 ühistut, kuna teenus ei vastanud ootustele.

Küsitlusele vastanud ühistu juhatuste liikmetest kahe kolmandiku (10) hinnangul on neil korteriomanike usaldus olemas, kolmandik ei ole selles kindel. Raskusi korteriomanike seast juhatuse liikmete leidmisel nimetavad pea kõik vastajad (14), ligi kahel kolmandikul vastanud ühistutest (9) ei ole lihtne saavutada üldkoosolekul kvalifitseeritud häälteenamust. Juhatuse enda tegevust on hinnatud sujuvaks ja pühendunuks (keskmine hinnang 4.3), hinnang juhatuse asjatundlikkusele on vaid veidi madalam (4.1). Avatud vastused viitavad, et olukord, kus juhatuses osalemine on korteriomaniku lisategevus mitte põhitöökoht, mõjutab ka võimaliku panuse taset – ootused korteriomanikest juhatusele peavad selles mõttes olema realistlikud. See osutab korterühistute jätkuval vajadusele nii välise toetussüsteemi kui ka sujuvalt ning professionaalselt toimiva haldusteenuse järele.





## Majaümbrus ja majadevaheline ala: ühistute koostöö

Oma vahetu majaümbruse (krundi) korrastamisega viimase 5 a jooksul tegelemise osas jagunevad vastajad pooleks: 7 ühistut on seda teinud või plaanib edaspidi; ülejäänud ei ole seda pidanud vajalikuks (6) või on puudu rahalistest ressursidest (2). Töödest on nimetatud parkimisala korrastamist, puude, põõsaste ja muru hooldustöid.

Majadevahelise ruumi korrastamise kogemusi on ühistutel veelgi vähem: kaks kolmandikku vastanutest ei ole sellega tegelenud (10), kaks ühistut plaanib tegeleda lähiajal ja kolmel on kogemus varasemast (parkla, puude-põõsaste hooldus). Ühe põhjusena, miks ei ole majadevahelise ruumiga seni tegeletud, tuleb avatud vastustes esile hoiak, et maa kuulub linnale ning ei ole seetõttu ühistu kohustuseks hooldada, esmajärjekorras eelistatakse tegeleda maja renoveerimisega. Samuti on erinevalt hinnatud majadevahelise ruumi kvaliteeti ja sellest tulenevat korrastamisvajadust: vastajate poolt on mainitud, et ümbrus on korras, maa-ala on liiga suur või et seda ei ole piisavalt. Erinevate elamute asukohast tulenevalt ruumilised võimalused ja vajadused on erinevad, nagu ka ootused selle ruumi võimalikele kvaliteetidele. Avatud vastuste põhjal on majadevahelises ruumis oodatud parkimise ja liikluskorraldusega seotud probleemide lahendamine; puhkealade loomine koos pinkide ja laudadega; haljastuse kujundamine ja/või lisamine ja hooldus; mänguväljakute lisamine; turvalisuse tagamine („joodikud taarapunkti lähistel“). Oli ka vastajaid, kelle hinnangul ei ole majadevahelises ruumis midagi vaja teha: majadevahelist ruumi ei pruugi elanik mõtestada kasutamata ruumiressursina kui vastav kogemus ja ootus puudub.

Ühistute koostöö teiste naabruskonna ühistutega on seni piirdunud eelkõige kogemuste vahetamisega teiste juhatastega (7 aeg-ajalt, 1 pidevalt). Koostöö elamute renoveerimisel ja majaümbruse ja laiema majadevahelise korrastamisel on olnud erandlik. Lahtised vastused lubavad aimata, et küsitluses osalenud ühistute seas (v.a projektiala ühistud) on nii neid, kel enda huvi selleks on olnud madal või pole naabruskonnas ühistu initsiatiiviga kaasa tulnud (nt. linnupesade üheaegne eemaldamine vms konkreetset tegevused).

Hoolimata senise koostöökogemuse piiratusest või puudumisest on koostööd naabruskonna teiste ühistutega hinnatud vajalikuks. Kõige olulisemaks on ka siinkohal peetud kogemuste vahetamist, kuid hinnangute erinevused on väikesed ning koostöö vajalikkust nähakse ka majade renoveerimisel ning majadevahelise ruumi ümberkujundamisel ja hooldamisel. Seega, vajadust tuntakse, kuid koostööd



siiski veel kuigivõrd ei tehta. Seetõttu on oluline küsimus, kuidas sellist põhimõttelist tunnetatud vajadust toetada, et ühistute koostöö muutuks tavapraktika osaks. Vastajad toetasid nii väidet, et ühistud peavad ise aktiivsemad olema (14) kui ka linnaosa- või linnavalitsuse algatuste tähtsust (nt töötoad, infoüritused vms, 13), samuti Korterühistute Liidu tegevuste olulisust (12) ja vastavat toetusprogrammide disaini, kus majadevaheliste ühisalade rekonstrueerimistoetusi saaks taotleda vaid ühistute koostöös (12). Olukorras, kus ühistutel on keeruline leida aktiivseid juhatuse liikmeid ning nende võimalused põhitöö kõrvalt ühistu tegevusse panustada on erinevad, tuleb ilmselt enam kaaluda institutsionaalseid tugistruktuure ühistute võrgustumiseks. Pooled vastanud ühistutest on juba praegu osa võtnud Mustamäe korteriühistute ümarlauast või Korterühistute Liidu üritustest, sedalaadi juba tuttavate institutsioonide kaudu naabruskonna ühistute koostöö toetamine võiks olla üks lisavõimalustest planeeritud kiirendi kõrval.

### Millist tuge ühistud vajavad?

Vastajate hinnangul vajaksid ühistud renoveerimisotsuste tegemisel senisest rohkem tuge pea kõikides küsitud aspektides: renoveerimisega seotud dokumentide ja projektide vormistamine; inseneride ekspertnõuanded; arhitektide ekspertnõuanded; nõuanded korteriomanike kaasamiseks; juriidiline nõustamine; finantsnõustamine; üldkoosolekul arutelu juhtimine. Kuigi kõige eelpoolnimetatud osas on vajadust hinnatud kõrgeks, on kõige tugevam toetus renoveerimisega seotud dokumentide ja projektide vormistamisele. Vajadust, et korteriühistute jaoks oleks kättesaadavad nõ terviklikud dokumentatsioonid või projekti-paketid, on vastajad rõhutanud ka avatud küsimustele antud vastustes.

Juhul, kui senise renoveerimise käigus on ühistul olnud kokkupuuteid erinevate asutuste-ekspertidega, siis on vastavale kontaktile antud positiivne hinnang. Kõige rohkem kokkupuuteid on ühistutel olnud pankade (12), KredExi (EISI, 10) ja linnaosavalitsusega (10), kõigile neile on antud sarnane ja üsna kõrge hinnang (5-punkti skaalal keskmine hinnang 4). Korterühistute Liidu ja ehitusvaldkonna ekspertidega on kogemusi veidi üle pooltel vastajatest; kõige napimad on kokkupuuted olnud arhitektuuribüroodega. Avatud vastustena on rõhutatud projektijuhi ja/või KredExi konsultandi võtmerolli renoveerimisprotsessi suunamisel ja otsuste tegemisel. Samuti toodi esile, et suhtlemiskogemus võib olla positiivne, kuid see ei pruugi olla abiks ühistu renoveerimisprotsessis, kui vajalikku tegevust ei toetata või ei ole vastavad ressursid piisavad (nt linna/-osa tasandil). See viitab muuhulgas, et linna-/linnaosa valitsust nähakse praegu võimaliku partnerina eeskätt



erinevate toetuste taotlemiseks, eriti kuna muulaadse koostöö kogemus sageli puudub.

Pooled küsitluses osalenud ühistud (8) on renoveerimistöde planeerimisel kaasanud eksperte või konsultante, 5 ei ole pidanud seda vajalikuks, 2 ei ole saanud seda teha rahapuudusel ning 1 muudel põhjustel. Sobiva eksperdi puudumist ei märkinud takistusena keegi. Ekspertidena on mainitud KredExi jm tehnilisi konsultante, arhitekte, lifti-eksperte, TalTech teadlasi, projektijuhte, energia-auditi läbiviijaid.

5 vastajat mainis, et on kutsunud eksperte/konsultante ühistu üldkoosolekule ja sellest on olnud abi otsustele jõudmisel (sh avatud vastusega antud selgitus "Projekteerija seletas lahendusi. Koosolek rohkem usaldas asjatundjat"); 9 ühistut ei ole seni üldkoosolekule eksperte kaasanud, kuid peab seda võimalikuks tulevikus. Väliste ekspertide olulist rolli renoveerimisprotsessile majaelanike toetuse saamisel on näidanud ka varasemate uuringute tulemused (nt Ojamäe ja Paadam 2015; Paadam ja Ojamäe 2015; Paadam, Rikmann ja Siilak 2011; Paadam ja Ojamäe 2007). Korterühistu üldkoosolekule välise eksperdi kaasamine võib oluliselt tõsta majaelanike usaldust renoveerimislahenduste ja vastavate otsuste vastu, eeldusel, et eksperti tajutakse protsessis neutraalsena ning et tal on suutlikkus kommunikeerida üldkoosoleku kontekstis majaelanikele erinevaid lahendusi. Nii antud küsitlus kui varasemad uuringud annavad alust eeldada, et sedalaadi „neutraalse eksperdi teenuse“ jaoks on vajadus olemas.

Renoveerimisinfo saamisel on eelistatud lühemad tekstid (12) ja lühemad videod (9), samuti on vastajate poolt oodatud kogemuslood (11). Rõhutati vajadust selgitava info jagamiseks erinevates keeltes, sh nii eesti, vene kui ka inglise keeles.

Korterühistute koostöö toetamiseks majadevahelise ruumi (hoovialade) korrastamisel on Tallinna linnale seatud üsna kõrged ootused (mitte ühegi variandi puhul ei valitud 5-punkti skaalal hinnanguid „vähe“ või „mitte oluline“). Vähene vastanute hulk ei võimalda koostöö vajadusi hinnangute alusel reastada. Seda tulemust võib samas tõlgendada ka nii, et igakülgne tugi on hinnatud vajalikuks, sest praegu sedalaadi toetus suuresti puudub:

- **Kooskõlastusprotsesside lihtsustamine linna ametkondades;**
- **Ühistute-vahelise koostöö algatamine, läbirääkimiste vahendamine;**
- **Linna ja ühistute koostöö mudeli (osapoolte vastutused ja kohustused) kujundamine;**
- **Kättesaadava konsulteerimisvõimaluse loomine erinevate valdkondade ekspertidega;**
- **Uudsete ideede ja lahenduste tutvustamine ala korrastamiseks;**



- **Hoovialade korrastamise rahastusvõimaluste kohta info koondamine ja kättesaadavaks tegemine;**
- **Hooviala moodullahenduste pakkumine, mida saab erinevalt kombineerida**

Avatud vastustes on lisaks rõhutatud ootusi, et dokumentatsioon ja asjaajamise protsess lihtsustuks ning ametkondadega suhtlus muutuks operatiivsemaks. Samuti on avaldatud soovi linnavalitsuse esindaja osalemiseks ühistu koosolekul, et vahetult infot jagada ning jagada infot edukate ja juba toimivate lahenduste kohta.

Linnapoolsete toetusskeemide puhul on kogetud raskusi nii oma- kui järelfinantseerimise põhimõtetega, mis eeldab ühistul vajalike vahendite kohest olemasolu.

Linnapoolse toetuse ootused tulevad esile ka nt uudsete lahenduste kaalumisel elamu renoveerimisel või majadevahelise ruumi arendamisel. Seoses elamu renoveerimisega (majadevahelise ruumi arendamisel ei ole niikaugele jõutud) on uudseid ideid arutatud eelkõige ühistu juhatuses või üldkoosolekul, aga mitte veel linna ametite või ekspertidega. On mõeldud nt uudsetele rõdulahendustele või nende puudumisel rõdude rajamisele, jäätmekäitlusala ümberkorraldamisele, jalgrataste parkimisvõimaluste loomisele, ka lihtsamatele lahendustele nagu nt valgustuspostidele lillede paigutamisele. Inspiratsiooni ideede osas on saadud nii majaelanikega aruteludelt kui vastavalt sellele, millele on ühistu hinnangul võimalik saada rahalist toetust linnalt. Lisaks rahaliste vahendite nappusele ja elanike seas toetuse saavutamise vajadusele on võimaliku takistustena uudsete ideede realiseerimisele mainitud ka vastava asjaajamise keerukust ametkondadega. Vastanute seas oli varasema sedalaadse negatiivse kogemusega ühistuid, kelle valmisolekut uudseid lahendusi ette võtta mõjutab sellest tulenev skeptilisus ka praegu.



## Viidatud allikad

Ojamäe, L.; Paadam, K. (2015). The Phenomenon of Trust in Flat-Owners' Collective Renovation Strategies in Estonia. *Studies of Transition States and Societies*, 7 (2), 31–45.

Paadam, K.; Ojamäe, L. (2015). Estonia: Learning through 'societal experiment'. In: Turkington, R.; Watson, C. (Ed.). *Renewing Europe's Housing*. (123–142). Bristol: Policy Press.

Paadam, K.; Rikmann, E.; Siilak, K. (2011). Elanike hoiakud ja käitumismustrid Rakvere elamisruumis Seminari tänava piirkonnas. Juhtumiuuring. Projekti: EnergyEfficiency and IntegratedUrbanDevelopmentAction WP 3 ja WP 4 elanikeuuringu raport. 34–87.

Paadam, K.; Ojamäe, L. (2007). Elanike hinnangud elukeskkonna muutustele – juhtumiuuring. BEEN (Baltic Energy Efficiency Network for Building Stock) näidiselamu renoveerimisprojekt Paldiski mnt 171. SA KredEx.



# Elatavus ja samastumine elamisruumiga, piloodiala

## Kokkuvõte

Analüüsis uuriti elatavust ja eluruumiga samastumist SOFTacademy piloodiala majade (eraldi ka korteri ja hoone), hooviala ja laiema naabruskonna tasandil. Kõige positiivsemalt samastuti oma korteri ja laiema naabruskonna tasandiga. Oma korterit peeti suuresti koduseks, turvaliseks ja kenaks. Eluruumidele heideti aga ette ruumipuudust ja tänavamüra kandumist tuppa. Naabruskonnas hinnatakse kõrgelt looduskeskkonda, teenuseid ja transpordivõimalusi. Probleemkohtadena nähakse aga hooneid ja majadevahelist ruumi. Hoonete puhul tuuakse välja amortiseeritus, probleemid ligipääsuga, liigne müra (tänavale lisaks ka koridoridest) ja esteetilisi puudusi. Majadevahelises ruumi probleemistik tundub aga eriti kompleksne – jagatud ruumi kasutatakse vähe ja seda ei peeta kohaks, kus on mõnus vaba aega veeta. Parkmisprobleeme tuuakse eriti rõhutatul välja.

Kui majade ja korterite seisukorra paranemist võib tervikrenoveerimise raames selgelt oodata, siis võib majadevahelise ruumi korrastamine olla isegi keerulisem ettevõtmine. Uuringust on selge, et majadevahelises ruumis on mitmeid kasutajakonflikte (ebasotsiaalne käitumine, parkimisprobleemid, probleemid ligipääsetavusega), mis vajavad nii ruumilist kui ka programmilist sekkumist ja seiret. Elanike vastustest paistab, et just jagatud ruum on üksjagu probleemne, kuid lahendusi neile on ka raske ette kujutada (v.a. esmavajalikud parandused).

## Väljavõtted vastustest:

*„Mulle meeldib naabrus väga, kõik on lähedal, kauplused, kliinik, spaa, ülikool, Männi park. Transport käib normaalselt. Meie maja on maantee ääres, seega on mürarikas ja tolmune, seda saab vaevalt muuta.“*

*„Minu meelest suuri probleeme ei olegi nagu; mis muidugi väga häirib on see, et meie maja esist kasutavad väga paljud võõrad oma autode parkimiseks. Jutt on eelkõige TT-s käivatest ja ka neist, kes elavad üle tee ühiselamutes. [...] pargitakse tihti väga hoolimatult ja nagu juhtub.“*

*„Keskkond on liiga mürarikas, parkimiskohti on vähe, maja ees puudub kõnnitee, majast väljutakse otse sõiduteele ja on oht, et autod jäävad peale. Mänguväljaku juures olev haljastus on peaaegu täielikult kadunud. Ja aiandusest pole midagi öelda.....“*



## Metoodika

Uurimus viidi läbi anonüümse küsitluse vormis, mis oli vastatav Eesti, Vene ja Inglise keeles. Küsitlusele oli võimalik vastata Google Forms platvormil ja paberkandjal. Küsiti ka vastajate vanusegruppi, kodukeelt, eluhoonet (,kuid mitte korterit) ja hoones elatud aastaid. Koondvastused võtavad arvesse kõiki vastuseid, kuid on andmeanalüüsis eraldatavad. Küsitlus leidis aset märtsis, 2024 ja vastuseid koguti 2 nädalat.

Küsitlus oli jaotatud kolmele tasandile – hoone (oma korter ja hoone terviklikult), hooviala ja laiem naabruskond (polnud kaardikihina defineeritud, pigem tunnetuslik). Küsimustiku eesmärk oli luua baastase sotsiaalsest ja ruumilisest olukorrast, kuid anda ka sisend SOFTacademy järgnevasse koosdisaini protsessidesse. Baastaseme analüüsiks sisaldas küsitlus ka mitmeid kattuvaid küsimusi, mida on omavahel võimalik ristviidata parema koondhinnangu saamiseks. Lisaks küsiti kohati sama teema puhul nii elanike hoiakute kui ka reaalse käitumise kohta.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Akadeemia tee 4  | 32         |
| Akadeemia tee 6  | 43         |
| Akadeemia tee 14 | 37         |
| Akadeemia tee 22 | 22         |
| <b>Kokku</b>     | <b>154</b> |

Tabel 1. Vastanute arv majade kaupa

Vastanute keskmine vanus on pigem kõrge (ca 50a), peegeldades Mustamäele omast elanike vanuselist jaotust. Ligi kaks kolmandikku vastanutest (62%) on oma korteris elanud üle 10 aasta, 30% on elanud kohapeal alla 5 aasta. 26% vastanutest täitis venekeelse ning 74% eestikeelse ankeedi.

Erinevatel tasanditel elamisruumi kvaliteeti käsitletud 2024.aasta märtsis kogutud andmestik toob detailselt esile elanike hinnangud korterite, majade ja majadevahelise ruumi ehk hoovialade kvaliteedile ja vastavalt renoveerimisvajadustele ning seega lahendamist väärivatele probleemidele elukeskkonnas. Ühtlasi sisaldab uuring ka hinnanguid naabruskonnale, mis teatavasti on erinevalt tõlgendatav mõiste ning oleneb inimeste isiklikest elamiskogemustest ja sotsiaalsetest kogemustest laiemalt.

Uuringus osalenud elanike hinnanguid esindav mitmemõõtmeline andmestik võimaldab sekundaaranalüüsi, mille eesmärgiks on püüda mõista siinsete elanike



elamisruumiga samastumisprotsessi olemust ehk residentaalse identiteedi kujunemist koosmõjus hinnangutega antud ruumi elatavusele/elamiskõlblikkusele (ingl. k. *liveability*).

Individuaalne samastumisprotsess ehk identiteedi kujunemine on tunnustatud klassikalise tõlgenduse kohaselt vaadeldav dünaamilise 'saamisloona' (Firth 1996; Bauman 1996, 2009; Jenkins 1996/2008), mida võib käsitleda nii teatud enesehinnangu kui ka välise tunnustuse poole pürgimist või sellest taandumist vastavate käitumuslike otsustena erinevatel tegutsemisväljadel (cf. Bourdieu 1993, 2005), näiteks kõrgelt hinnatud või stigmatiseeritud elupiirkonna puhul.

Elamisruumile antavate hinnangute analüüsi kontekstis, mis sageli seotud kodu mõistega, on selline käsitlus jätkuvalt asjakohane, sest hinnanguid mõjutab nii muutuv ehituslik keskkond, ruumilahendused kui sotsiaalsete suhete olemus. Arvestades viimati nimetatud dimensioonide koosmõju, mõtestatakse neid sotsiofüüsiliste suhestumistena ja seda erinevatel vastasmõjulistel ruumitasanditel (nagu korter, kortermaja, majadevaheline jagatud ruum, lähinaabruskond, linnaosa) (Paadam et al 2017; Paadam ja Ojamäe 2023).

## Tulemused

Küsitlusandmete analüüs osutab, et elanikud samastuvad elamisruumiga eelkõige oma korteri tasandil, millega nad on üldiselt suhteliselt rahul (3.47; elanike vajadustele vastavalt – 3.56) ning kus nad tunnevad end koduselt (4.11). Viimast keskmist näitajat, mis ei küündi küll maksimumini, kahandab ilmselt nt korteris tajutav ruumpuudus (3.15), mida ei toeta ka väheste panipaikade olemasolu majas väljaspool korterit (3,59) ning korteri kvaliteeti mõjutav hoone üldine seisund ('ohtlikud rõdud'; vananenud hoone – 4.47).

| Maja     | Olen oma korteriga rahul | Tunnen end oma korteris koduselt | Korter täidab minu vajadusi elu-ruumile | Koridor jt ühisalad on heas korras | Mul on piisavalt võimalusi asjade hoiustamiseks | Korteri on ruumpuudus |
|----------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| 4        | 3.75                     | 4.28                             | 3.75                                    | 2.34                               | 2.66                                            | 3.38                  |
| 6        | 3.35                     | 4.02                             | 3.40                                    | 2.37                               | 2.70                                            | 3.21                  |
| 14       | 3.35                     | 3.89                             | 3.43                                    | 2.46                               | 2.73                                            | 3.30                  |
| 22       | 3.50                     | 4.26                             | 3.69                                    | 2.76                               | 2.88                                            | 2.79                  |
| Keskmine | 3.47                     | 4.11                             | 3.56                                    | 2.49                               | 2.75                                            | 3.15                  |

Tabel 2. Keskmised hinnangud korterile, skaalal 5-nõustun täielikult ... 1-ei nõustu



Ruumitasandite vastasmõjusuhete kui oluliste hinnanguid mõjutavate ja elamisruumiga samastumist soodustavate või pärssivate tingimuste mõistmise vajadust tõendavad uuringus osalenud elanike osutused hoone/kortermaja ja hoonete-/kortermajade-vahelise alaga seotud probleemidele. Ühtlasi kinnitavad probleemide olemasolu suhteliselt madalad keskmised hinnangud positiivses võtmes esitatud väidetele. Nt ei hinnata kõrgelt hoones ühiskasutuses olevaid ruume/alasid nagu koridor jms (2.49), liftideta majas peetakse keeruliseks korterisse jõudmist (2.32) ning probleemsetena tajutakse ka kehva heliisolatsiooni (müra - 3.40, ilmselt nii majas kui tänavalt kostvat 'liiklusemüra'). Soovida jätab elanike hinnangul ka hoone esteetika (1,97), mida kohati seostatakse 'nõukogudeaegse välimusega', aga ka üldise 'amortiseerumisega', mis vihjab soovimatusele sellel tasandil elamisruumiga samastuda.

| Maja     | Koridor jt ühisalad on heas korras | Maja, kus elan, on ilus | Olen kursis maja tuleviku-plaanidega | Hoone on vananenud | Ligipääs korterisse on keeruline | Liigne müra |
|----------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------|
| 4        | 2.34                               | 2.44                    | 3.72                                 | 4.28               | 2.25                             | 3.72        |
| 6        | 2.37                               | 1.95                    | 3.60                                 | 4.37               | 2.42                             | 3.14        |
| 14       | 2.46                               | 1.51                    | 3.86                                 | 4.57               | 2.32                             | 3.41        |
| 22       | 2.76                               | 2.05                    | 4.19                                 | 4.62               | 2.26                             | 3.40        |
| Keskmine | 2.49                               | 1.97                    | 3.85                                 | 4.47               | 2.32                             | 3.40        |

Tabel 3. Keskmised hinnangud elamule, skaalal 5-nõustun täielikult ... 1-ei nõustu

Nagu saab tuletada uuringu andmetest, ei peeta kõikide muude lahendamist ootavate praktilisemat laadi probleemide kõrval liigselt oluliseks isikupärase arhitektuuri loomist, rääkimata majade otsaseinte dekoratiivelementide säilitamisest kui võimalikust muinsusväärtusest. Viimases võibki teatud osa elanikest näha pigem okupatsiooniga meenutavat stigmatiseerivat ja hoone (kinnisvara) väärtust kahandavat märki ja süvendada soovimatust samastuda/olla samastatud selle elamisruumiga. Selline hoiak tuleb üsna tüüpiliselt esile ka erinevates kultuurikontekstides teostatud elamisruumi uuringutes, mis osutavad elanikele projitseeruvale ehitusliku keskkonna (nt konkreetsed objektid nagu elumajad ja elupiirkonna üldilme) negatiivsele sümbolilisele väärtusele (Bourdieu 2000) ja seega elanikele väljastpoolt omistatud identiteedile (Jenkins 1996/2008). Käesoleva uuringu kontekstis ilmneb elanike enese-identifikatsioonides siiski teatud erinevusi. Nimelt näib harjumus ja eeldatavasti kohakiindumus mängivat teatud rolli hinnangutes elamute esteetikale. Mida pikem on siin elatud periood, seda enam peetakse oma maja 'ilusaks'. Samuti nähtub kvalitatiivse uuringu andmestikust, et



elanike seas on ka neid, kes hindavad kuuekümnendate elamudisaini, eelkõige just originaalseid dekoratiivelemente majade otsaseintel.

| Maja     | Hubane | Kena | Turvaline | Ärritav | Väsitav |
|----------|--------|------|-----------|---------|---------|
| 4        | 2.34   | 2.34 | 2.91      | 3.38    | 3.22    |
| 6        | 2.74   | 2.53 | 3.33      | 2.63    | 2.51    |
| 14       | 1.92   | 1.89 | 2.62      | 2.95    | 2.86    |
| 22       | 1.79   | 1.81 | 2.55      | 3.05    | 2.95    |
| Keskmine | 2.20   | 2.14 | 2.86      | 2.97    | 2.86    |

Tabel 4. Keskmised hinnangud maja ümbrusele, skaalal 5-nõustun täielikult ... 1-ei nõustu

Suhteliselt madalad hinnangud 'oma kortermajast' väljapoole jäävale ruumile ehk hoovialale viitavad samuti vaadeldava jagatud ruumi vähesele kasutatavusele ehk elatavusele ning suutlikkusele toetada seeläbi positiivse identiteedi kujunemist või teisisõnu, residentaalse identiteedi tugevnemist ruumipraktikates. Küsitletud elanikud pigem ei näe majadevahelist hooviala kohana, mis võimaldaks vaba aja tegevusi harrastada (sportimine, aiandus jms – 1.73), istuda hästi paigutatud pinkidel (1.77), mida ongi ebapiisavalt (3.75) või kohandada anonüümse ja organiseerimata tajutud ruum (3.42) endale sobivaks (1.64).

| Maja     | Tervislikke (nii vaimset kui füüsilist) eluviise toetav | Koht mõnusaks vaba aja veetmiseks | Koht, kus tegelen huvi-tegevusega | Koht, kus on piisavalt hästi paigutatud istumiskohti | Koht, mida saan oma vajadustele ise kohandada | Anonüümne - ruum ei kuulu kellelegi, organiseerimata |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 4        | 2.25                                                    | 2.19                              | 2.00                              | 2.09                                                 | 1.88                                          | 3.41                                                 |
| 6        | 2.70                                                    | 2.23                              | 2.07                              | 2.02                                                 | 1.88                                          | 3.12                                                 |
| 14       | 2.00                                                    | 1.59                              | 1.49                              | 1.57                                                 | 1.49                                          | 3.81                                                 |
| 22       | 1.83                                                    | 1.52                              | 1.40                              | 1.45                                                 | 1.36                                          | 3.38                                                 |
| Keskmine | 2.20                                                    | 1.88                              | 1.73                              | 1.77                                                 | 1.64                                          | 3.42                                                 |

Tabel 5. Keskmised hinnangud maja ümbrusele, skaalal 5-nõustun täielikult ... 1-ei nõustu



Pigem ei peeta seda ala hubaseks (2.20), ega esteetiliseks (2.14), pole ka kutsuvat roheala (3.90), kus võiks ka sõpradega kohtuda (1.60).

| Maja     | Koht, kus veedan aega omaette | Koht, kus kohtun sõpradega, perega | Elurikas | Hea keskkond jalutamiseks | Piisavate parkimisvõimalustega |
|----------|-------------------------------|------------------------------------|----------|---------------------------|--------------------------------|
| 4        | 1.94                          | 1.81                               | 2.19     | 2.50                      | 1.97                           |
| 6        | 2.00                          | 1.86                               | 2.53     | 2.91                      | 1.84                           |
| 14       | 1.65                          | 1.49                               | 2.27     | 2.30                      | 1.59                           |
| 22       | 1.26                          | 1.29                               | 1.86     | 2.02                      | 2.12                           |
| Keskmine | 1.70                          | 1.60                               | 2.21     | 2.44                      | 1.88                           |

Tabel 6. Keskmised hinnangud maja ümbrusele, skaalal 5-nõustun täielikult ... 1-ei nõustu

Eriti probleemseks nähakse parkimiskorraldust, sh võõraste mitteelanike autode parkimist majade lähedusse (4.31, sh nt üle tee asuva 'TTÜ üliõpilased') ja hoiukohtade puudumist jalgratastele ja lapsekäruks (3.92). Neist suhtelistelt tagasihoidlikest hinnangutest hoonete-vahelise ala funktsionaalsusele, esteetiliselt kvaliteedile ja ruumikujundusele tervikuna võib järeldada, et tegemist on pigem taunitud kui kasutatava omaksvõetud ruumiga. Majade ümbrust, mis sisuliselt hõlmab majadevahelist ala, ei tajuta ka ülemäära turvalisena (2.86) ning seal viibimine on kantud ebamugavustundest (agressiivsed võõrad, alkoholihoobes inimesed – 3.05; libe/kitsas jalgtee, kihutavad autod – 3.56; puudulik valgustus – 2.77 jms).

| Maja     | Parkimisprobleemid | Vähe hoiukohti jalgratastele, lastekäruks | Ebaturvaline teiste inimeste tõttu | Ebaturvaline puuduliku valgustuse tõttu | Ebaturvaline tee kvaliteedi tõttu | Ohtlik jalakäijale |
|----------|--------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 4        | 4.47               | 4.06                                      | 3.31                               | 2.84                                    | 3.94                              | 3.56               |
| 6        | 4.26               | 3.51                                      | 2.79                               | 2.58                                    | 2.95                              | 2.70               |
| 14       | 4.49               | 3.92                                      | 3.03                               | 2.59                                    | 3.35                              | 3.24               |
| 22       | 4.10               | 4.24                                      | 3.14                               | 3.07                                    | 4.07                              | 3.52               |
| Keskmine | 4.31               | 3.92                                      | 3.05                               | 2.77                                    | 3.56                              | 3.23               |

Tabel 7. Keskmised hinnangud majadevahelisele ruumile, skaalal 5-nõustun täielikult ... 1-ei nõustu



Turvatunde vähesust soodustab ka vaadeldava ala sotsiaalses koosluses valitsev vähene tutvavikkus, mis on ühelt poolt tingitud jagatud ruumis valitsevast olukorrast, teisalt aga saab ilmselt alguse juba korterelamu tasandil, kus naabreid eriti hästi ei tunta (2.36) või suheldakse vähe (2.25). Mõnevõrra enam suhtlevad elanikud, kes on majas pikemat aega elanud. Seda suundumust soodustab ka küsitletute poolt mainitud tihe üürnike vaheldumine. Eeldatavasti suheldakse enamasti pragmaatilistel kaalutlustel nagu enamuses kortermajades, kus on vaja igapäevaprobleemide lahendamiseks ühiste otsusteni jõuda või osaleda pikema perspektiiviga suuremamahulisi renoveerimistöid puudutavates otsustusprotsessides. Võimalik, et just igapäevatasandil saadakse ka suhteliselt hästi läbi (3.30). Arvestatav osa elanikke on teadlik maja puudutavatest tulevikuplaanidest (3.85), seda tõenäoliselt ka SOFTacademy sekkumiste tulemusena.

| Maja     | Tunnen oma naabreid | Saan oma naabritega hästi läbi | Suhtlen oma naabritega |
|----------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| 4        | 2.78                | 3.66                           | 2.53                   |
| 6        | 2.23                | 3.07                           | 2.23                   |
| 14       | 2.30                | 3.22                           | 2.14                   |
| 22       | 2.24                | 3.33                           | 2.14                   |
| Keskmine | 2.36                | 3.30                           | 2.25                   |

Tabel 8. Keskmised hinnangud suhtlusele naabritega, skaalal 5-nõustun täielikult ... 1-ei nõustu

Naabrisuhete tagasihoidlikkusele viitavad küsitlusandmed ei luba järeldada teadvustatud kollektiivse identiteedi olemasolu, veel vähem kogukonnatunnetust laiemal elamisruumi alal. Nii näiteks väljendavad hinnangud majadevahelise jagatud ruumi parendamisel osalemisele keskpärast innukust (2.89). Aktiivsuse vähesus ei sõltu siin elatud aastatest.

Korteri, maja ja hooviala puudutavate andmete analüüs lubab väita, et sotsiofüüsiline suhestumine leiab aset kõikidel elamisruumi tasanditel, kuid positiivse märgiga samastumine on tugevam pigem vaid korteri tasandil ja laiemalt linnaosas. Puuduvaid hooviala kasutusvõimalusi kompenseeritaksegi naabruskonnas/linnaosas hinnatud ja üldiselt teadaolevate hüvedega (looduskeskkond, pargialad, haridus-, kultuuri-, teenindus-, kaubandus-, transpordivaldkonna infrastruktuurid), mis lisavad elatavuse väärtust antud elukeskkonnas ja millega elanikena positiivselt



samastutakse. Elanike kriitilised, ootuspäraselt vastuolulised, subjektsed hoiakud kajastuvad ettepanekutes Mustamäe linnaruumi kvaliteedi parandamiseks, vt Lisa 1.

### Viidatud kirjandus

Bauman, Z. (1996). From Pilgrim to Tourist - or a Short History of Identity. In: Hall, S., & du Gay, P. (Eds.). Questions of Cultural Identity. London: SAGE, 18-36.

Bauman, Z. (2009). Identity in a Globalizing World. In: Elliott, A., & du Gay, P. (Eds.). Identity in Question. Los Angeles: SAGE, 9-27.

Bourdieu, P. (1994) In Other Words. Essays Towards a Reflexive Sociology, Polity Press, Cambridge.

Bourdieu, P. (1997/2000). Pascalian Meditations. Stanford: Stanford University Press.

Bourdieu, P. (2005). The Social Structures of the Economy. Cambridge: Polity Press.

Firth, S. (1996). Music and Identity. In: Hall, S., & du Gay, P. (Eds.). Questions of Cultural Identity. London: SAGE Publications, 108-127.

Jenkins, R. (1996/2008). Social Identity. 3rd Ed. London. New York: Routledge.

Paadam, K., Støa, E., Gromark, S., Ilmonen, M. (2017). From Housing to Residing. Conceptual Considerations. Gromark, S., Ilmonen M., Paadam, K., Støa E. (Eds.). Ways of Residing in Transformation. Interdisciplinary Perspectives. London: Routledge, 3-19

Paadam, K., Ojamäe, L. (2023) Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus. Pärand, elukeskkond ja turism. T. Talk, R. Kalvo, K. Paadam, L. Ojamäe. Vanalinn: pärand, elukeskkond, turism. Uuringu "Tallinna vanalinna jätkusuutlik areng ja eksponeerimine" lõpparuanne. Tallinn: EKA, 130-180



## Lisa 1. Ettepanekud naabruskonna arendamiseks:

1. Looduskeskkond ja haljastus
  - Säilitada loomulik kõrghaljastus, vältida eksootiliste taimede lisamist.
  - Soodustada loodussõbralikku ja säästlikku elukeskkonda.
  - Rohkem parke, rohealasid ja istekohti elanikele.
  - Igihaljad hekid ja haljastus müra vähendamiseks.
  - Müra vähendamine teede ääres haljasalade, helipeegeldavate aedade või muude lahendustega
2. Liiklemine ja parkimine
  - Parkimiskohtade parem korraldamine, parkimismajad eelistatavad uutele asfaltparklatele.
  - Maa-alused ja nutikad parkimislahendused.
  - Teede laiendamine ja kõnniteede parandamine jalakäijate turvalisuse huvides.
  - Ohtlikud ülekäigurajad (nt TTÜ ringi ja Akadeemia tee juures) vajavad foori või märgistusi.
  - Vähem vajadust autokasutuseks – rohkem võimalusi jalgsi ja rattaga liiklemiseks.
3. Ühistransport ja ühendused
  - Paremad ja otsemad ühistranspordiühendused kõikide Tallinna linnaosadega.
4. Turvalisus
  - Rohkem valgustust turvalisuse parandamiseks.
  - Vähem joodikute kogunemisi, sotsiaalmajad mujale viia.
  - Suitsetamise ja joodikute probleemidega tuleb tegeleda, kui lisatakse rohkem pinke.
5. Vaba aja veetmine
  - Skatepark endise ABC4 lähedusse.
  - Seikluspark suusahüppemäe lähedusse.
6. Ühistegevus
  - Ühisürituste (nt koristustalgute) korraldamine naabruskonnas.
7. TTÜ ja piirkonna areng
  - Naabruskonda tuleks arendada koos TTÜ arenguga.
  - Elamispiinnad peaksid sobima ülikooli üliõpilastele ja töötajatele.
  - Vältida Tehnikaülikooli ala ja selle ümbruse liialt suletud või piiratud arengut.
8. Innovatsioon, säästlikkus, esteetika
  - Rohkem keskkonnasõbralikke lahendusi, sealhulgas energia taaskasutust.
  - Prügimajandus võiks olla viisakamalt korraldatud ja võtta vähem ruumi
  - Praktilised, tõhusad ja kaunid linnakeskkonna arendused.
9. Elamisruum, elamutüpoloogia
  - Panustada majade ja teede renoveerimisse, kasutada ruumi praktilisemalt.
  - 1963. aasta majad ei ole elamiskõlblikud – renoveerimise asemel võiks need asendada uute hoonetega.



# Elamislood – kvalitatiivne uuring

## Kokkuvõte

Elamislugude esmane analüüs kinnitab tõdemust, et elamisruumi kvaliteet, sisuliselt kõikidel elamisruumi tasanditel, kujuneb elanike individuaalse suutlikkuse ja struktuurse keskkonna (sotsiaalse, materiaalse, institutsionaalse jm) ajas muutuvate tingimuste koosmõjus. Intervjueeritavate vastustest peegeldub, et Mustamäed tajutakse üldpildis hea elukeskkonnana – eriti teenuste ja roheluse tõttu. Paranemisvõimalust nähakse aga osaluskultuuris – erinevate elanike võimes ühiselt oma elukeskkonda panustada. SOFTacademy algatust nähakse suuresti positiivse algusena nii kohaliku kogukonna tekkimise vaatest kui ka tulevaste renoveerimisprotsesside koostöömodelina.

## Metodoloogia

Käesolev kvalitatiivne uuring on metodoloogiliselt määratletav linna juhtumiuuringuna (Yin 1994, 2009, 2018), mis lähtub uuritava nähtuse eripärast (elamisruumi tähenduse kujunemise dünaamika inimese elamiskogemuses), kontekstist (eluaseme ja erinevatel ruumilistel tasanditel jagatud ruumi hinnanguline olemus ja seosed uuenduspraktikatega) ja määratletud kohast linnaruumis (valitud piirkond Mustamäe linnaosas). Kvalitatiivne uurimus on olemuslikult interpretatiivne (Mason 2007), mis tähendab, et uuringu andmestik võimaldab tõlgendada uuringus osalejate tõlgendusi oma isiklikest kogemustest (antud juhul elamiskogemustest), mistõttu piir juhtumiga hõlmatud nähtuse ja konteksti vahel on pigem hajus kui selgepiiriline (Yin, ibid.). Keskendudes spetsiifilistele kontekstidele ja protsessidele, nii mentaalsetele, sotsiaalsetele kui füüsilistele, annab kvalitatiivne uurimus tõhusa instrumendi mõistmaks seoseid, mis tekivad reaalses interaktsioonides (tegelikkuses asetleidvates vastasmõjulistes suhtlustes), põhjustades ja luues erinevaid olukordi (Maxwell 2018).

Juhtumiuuringus kasutatud kvalitatiivse uurimuse väärtus seisneb võimaluses sügavuti mõista, kuidas elamiskogemuse erinevatel etappidel kujunevad tähendused mõjutavad inimeste edasisi hoiakuid ja käitumisstrateegiaid, sh ka osaluskultuuri elamisruumi kvaliteedi loomisel: nt arvestades erinevate varasemate kogemustega, kuidas suhestutakse kortermajade ja majadevahelise ruumi renoveerimiskavadega, kuidas suhtutakse institutsionaalsetesse sekkumistesse elamisruumi, milline on elanike valmisolek kaasatuseks/omaalgatuseks, kuidas nende erinevate tegevustega seoses mõtestatakse 'kodu' elamisruumis.



Antud kvalitatiivse uuringu strateegia kujundati vastavalt uuringu eesmärgile koguda geneesis – minevik, olevik, tulevik – toimivaid elamislugusid. Andmekogumise meetodina kasutati poolstruktureeritud süvaintervjuud ja andmete tõlgenduseks temaatilist analüüsi. Elamisruumi ja selle muutumist kogemuspõhises tõlgenduses käsitletakse sotsio-füüsiliste suhestumistena erinevatel omavahel vastasmõjusuhtes toimivatel ruumitasanditel: korter, elamu, vahetu õue-/hooviala/korterelamute vaheline ruum, naabruskond ja linnaosa.

Perioodil 01. märts - 04. aprill 2025 on SOFTacademy demoalal läbi viidud süvaintervjuud 6 elanikuga (keskmine intervjuu pikkus 90 min), lisaks kuuluvad andmestikku 2024 sügisel 5 elanikuga läbi viidud intervjuud. Intervjueeritute vanus varieerub vahemikus ca 35...60 aastat, korteris elamise aeg ulatub ca 35 aastast kuni alla 1 aasta. Intervjueeritute vähese arvu ning anonüümsusnõuete tõttu siinses vahekokkuvõttes intervjueeritute täiendavaid karakteristikuid ei avaldata. Vastavalt vajadusele viiakse intervjuusid läbi ka jäljendusosal: vastava sihtgrupi kaasamine võimaldab demoala elanike hoiakuid ja praktikaid võrdlevalt analüüsida.

Oodatust oluliselt keerulisemaks on osutunud demoalal intervjueeritavate värbamine. Demoalal võeti märtsikuu jooksul ühendust kokku 19 elanikuga (telefoni ja/või e-maili teel), kellest 13 kas loobus või ei vastanud. Lisaks võeti ühendust 25 ühistuga I mikrorajoonist, kelle seast ühe ühistu esindajaga toimus telefonivestlus SOFTacademy projekti teemadel, pikemast kvalitatiivsest intervjuust elanik siiski loobus. Nii loobujate meilivastused, lühivestlused mõne intervjuust loobunud elanikuga kui ka intervjueeritute kogemused võimaldavad oletada põhjuseid elanike vähese osalusvalmiduse taga. Tulenevalt SOFTacademy projekti protsesside dünaamikast on ilmselt osade elanike jaoks tegemist teatud kaasamisväsimumusega. Kui projekti algperioodil väiksem grupp elanikke mobiliseerus, siis praegusel ajaperioodil, mil kaalukamad otsused on tehtud, on ka valmisolek projekti tegevustesse panustada madalam. Erinevad analüüsid osutavad ka suhteliselt vähesele kogukonnatundele ja üldisele valmisolekule osaleda aktiivselt elukeskkonna kujundamises (sh uuringuintervjuudes): suurem osa elanikest on pigem nõ teenuse ootuses ja kaasamisprotsesside suhtes skeptilised.

Võimalike intervjueeritavate hulka vähendab ka üürikorterite arvestatav osakaal, kuna uuringusse kaasati kohapealse elamise kogemusega korteriomaniikud. Seetõttu on algset demoalale keskendunud värbamisstrateegiat laiendatud ka jäljendusosalale.



## Intervjuude süntees

Elamislugude esmane analüüs kinnitab tõdemust, et elamisruumi kvaliteet, sisuliselt kõikidel elamisruumi tasanditel, kujuneb elanike individuaalse suutlikkuse ja struktuurse keskkonna (sotsiaalse, materiaalse, institutsionaalse jm) ajas muutuvate tingimuste koosmõjus. Ühena olulisematest muutustest tuleb vaadeldava Mustamäe elupiirkonna elamislugudes esile elanikkonna sotsiaalse koosluse olemuslik teisenemine erinevateks kultuurikihistusteks, mis mõjutavad nii elamisruumile antavaid hinnanguid, kui selle mõtestamist koduna ning valmisolekut ja soovi selle kvaliteedi kujundamises osaleda. Nimetamist väärivad traditsioonilised emakeelepõhised, põliselanike ja sisserännanute vahelised erisused, pikaajaliste elanike ja uustulnukate vahelised erisused, mujal elamise ja (Mustamäele) tagasipöördujate kogemuste erisused; omandisuhte-põhised erisused (omanikud ja üürnikud), isiksuse-põhised (nt positiivne, aktiivne hoiak vs passiivne, inertne hoiak), majandusliku suutlikkuse ja teadmiste-põhised erisused ning linna ja haldusteenust pakkuvate institutsioonidega kokkupuute-põhised erisused. Neil kihistustel on suurem või väiksem roll kujundada eeldusi elamisruumiga samastumiseks ja kodutunde tekkimiseks ka väljaspool oma korteri privaatsust.

Intervjueeritud elanikud annavad sellele kultuuride segule oma isiklike varasemate ja praeguste kogemuste võrdlevast tõlgendamisest tulenevalt nii vastuolulisi hinnanguid kui toovad esile asjaolusid, mis nende nägemuse kohaselt soodustavad või takistavad elamisruumi kvaliteedi parandamist.

## Rahvuste konfliktist kosmopoliitsusele vs üürikorterite rohkus

Leitakse, et varasemad rahvuspõhised konfliktisituatsioonid on mõnevõrra taandumas ning elanikkonna nn rahvusvahelistumine pigem rikastab, muudab sotsiaalse koosluse huvitavamaks; samas aga ei soosi kohati kestev keelebarjäär ja vahelduv üürnike kontingent ei suhtlust, hoolivust ega koostegemisi. Küsimus taandub siin pigem üürikorterite omanikele ja nende osalusele elamisruumi korrastamisel.

## Tuttavlikkus vs käitumise individualiseeritus ja 'võõrad'

Tuttavlikkus on turvalisuse ja kodutunde tekkimise üks eeldusi. Kaasaegset käitumiskultuuri iseloomustab pigem individualiseeritus ning see avaldub selgelt inimeste suhestumises oma elamisruumiga kortermajas ja selle vahetus läheduses. Kahtlemata on erandeid, aga pikaajaline suundumus on pigem selline, et majanaabreid ei tunta ja nendega ei suhelda. Soovimatute võõraste, taunitavate



eluviisidega inimeste viibimine hoovialal kahandab samuti elanike soovi seal aega veeta.

### Muutuv laste agentsus

Digiajastule iseloomulikult kehtib ka vaadeldavas piirkonnas tendents, et laste roll täiskasvanud elanikkonna tutvustamisagentidena on muutunud peaaegu olematuks. Lapsed ei mängi ega veeda aega oma õues, nad ei ole omavahel tuttavad, nende suhtlusring on mujal, vanematel lastel ka sotsiaalmeedias. Laste vanematel pole nõ põhjust omavahel suhelda. Teisalt ei soosi majadevahelise jagatud ruumi seisund – funktsionaalsus, kujundus, korrashoid, taunitud kontingent jm – selle kasutamist.

### SOFTacademy sekkumine: kestlikkus, funktsionaalsus, esteetika.

Hoovialade (ümber)kujundamist ja kortermajade renoveerimise algatust SOFTacademy projekti raames peetakse oluliseks tõukeks elanike tutvavlikkuse suurendamisel ja mobiliseerimisel osalemaks oma elamisruumi kujundamises. Eriti hinnatud on võimalus arvamussuhtluseks tulevikukujutlust käsitlevates sessioonides osalemisel. Ootused on kõrged; seda enam, kui varasemad kogemused linna/linnaosa ametkondadega või haldusettevõttega pole soodustanud usalduslike suhete tekkimist. Samas on hoiakud vastuolulised, sõltuvalt ka isikliku elufaasi eripärast.

**Jagatud ruum hoovialal** – üldiselt on oodatud nii kasutuse mitmekesistamine (lauatennisest, laste mänguplatsideni ja istumiskohtadest jalgratade hoiustamiskohtadeni jm) kui esteetiliselt nauditav maastikukujundus, milles tuntavalt haljastust. Vastakad arvamused puudutavad autode parkimiskohtade planeerimist, vastavalt vähendamist või samas suurusjärgus säilitamist. Regulatsioonide vajadust kinnitatakse seoses võõraste autode parkimisega. Hoovialade kujundamisel on potentsiaali ümberkaudsete majade elanike tutvavlikkuse suurendamisel ja seega ka turvatunde enamal kindlustamisel. Vt ka allpool 'Koduga samastumisest elamisruumis'.

**Jagatud ruum kortermajas** – hoone kestlikkuse kindlustamise vajaduses ei kahelda. Probleemina nähakse elanike majanduslikku suutlikkust osaleda renoveerimistöodes ja sellega seoses võimalike uuenduslike lahenduste teostamist (nt liftid). Väga oluliseks peetakse esteetilisi lahendusi, mis näivad igati soodustavat kohaliku identiteedi tugevnemist. Esteetikat mõistetakse teatavasti erinevalt, mistõttu ilmnevad hinnangutes ka erinevad ootused: samal ajal kui majade otsaseinte dekoratiivelementide säilitamist väärtustatakse isikupärase elamisruumi



tunnusena, ei ole teise nägemuse kohaselt probleemi nende kadumises hoonete soojustamise tulemusena. Oma vahetu naabruskonna väärtuseks peetakse ka madalamaid korrusmaju, mis loovad kergemini hoomatava elamisruumi atmosfääri ja millega on seotud lootused renoveerimise käigus võimalikele muutuvatele (erksamatele) värvilahendustele.

### Koduga samastumisest elamisruumis

Intervjueeritute elamislugudes ilmneb kaks eristuvat mõistet, mis väljendavad samastumispotentsiaali elamisruumi erinevatel tasanditel: 'kodutunne' ja 'end koduselt tundma'. Elanikud tunnevad end koduselt nii naabruskonnas kui Mustamäe linnaosas laiemalt ja seda eriti võrdluses teiste suurpaneelalamute piirkondadega Lasnamäel või Õismäel. Seda eriti loodusliku keskkonna – metsaalade ja parkide olemasolu – ja hoonete tüpoloogia tõttu, aga ka vahetu Nõmme linnaosa läheduse tõttu. Väärtust ja väärikust lisavad nii igakülgne infrastruktuur, kesklinna lähedus kui Tehnikaülikool ja teadusasutuste paiknemine linnaosas ('Mustamäe – kohalik Räniorg').

Kodutunne aga piirneb oma korteri ja perekonnaga, laienedes mõnevõrra ka avalikule ruumile väljaspool majade vahetut ümbrust. Selleks, et kodutunne laieneks oma majale ja hoovialale, on vajalik süvenev turvatunne, mida soodustaks nii elanike vaheline tuttavlikkus kui koostegutsemise võime suurenemine. Seda eesmärki toetaks 'osaluskultuuri' edendamine, mis erineb 'kaasamisest' eelkõige nii elanike käitumistavasid kui linna institutsioonide praktikaid kujundava mõtteviisi poolest. Juba SOFTacademy projekti raames algatatu peaks saama iseenesestmõistetavaks praktikaks teel osaluskultuuri poole. See tähendab, et elamisruumi renoveerimiskavad ei hõlmaks mitte üksnes informeerivat võimaluste tutvustamist või elanike 'ära kuulamist', vaid oleks elanike vaateid austav, tõsiseltvõetav arutelu, koos kohalviibivate erinevate valdkondade ekspertide (nt arhitektid ja insenerid jt) arusaadavate selgitustega ja kindlasti visuaalse materjaliga (sh nt ka hästi loetavad/mõistetavad 3D renderdused elamute renoveerimise ja hoovialade kujundamise erinevatest variantidest). Lahenduste valimine, võimalusel mitmes etapis, peaks toimuma koos elanikega, kes tunneksid end partneritena läbirääkimistes. Varasematest uuringutest on teada, et ühistute juhatuste, haldusfirmade või linnaametite tasandil elanike osalussoovi tekitamine ei pruugi õnnestuda, sest puudub usaldus, mis kaotatud varasemates kogemuslikes kokkupuudetes. Samuti pole elanikel harjumust ise süveneda ning omavahel asju arutada. Ekspertide kohalolek tõstab võimalusi elanikeni jõudmiseks ning elanike



jõudmiseks üksteiseni ehk kogukonnatunnetuseks. Siin toimib nii sõnaline kui visuaalne keel.

Kogukonnakultuuri kujunemine on pikaajaline protsess nagu ka usalduse taastamine või tekitamine institutsionaalse partneri vastu ja selle kehtmine. Vaatamata elanike tagasihoidlikule osalusele SOFTacademy esmasel algatusel, võivad pilgule avanevad kavandatavate renoveerimisprojektide usaldustäratavad teostused olla olulise tähendusega elanike ühishuvide tekkimisel ja suundumisel elamisruumi kujundamisele ka laiemal hoovialade tasandil.

### Viidatud kirjandus

Mason, J. (2007) Qualitative Research, Sage Publications

Maxwell, J. A. (2018) Collecting Qualitative Data: A Realist Approach, U. Flick (ed.) Sage Handbook of Qualitative Data Collection, Sage Publications

Yin, R. K. (1994) Case study research: Design and Methods (Applied Social Research Series, 5), Thousand Oaks SA: Sage

Yin, R. K. (2009) Case Study Research. Design and Methods, Sage

Yin, R.K. (2018) Case Study Research and Applications. Design and Methods, SAGE Publications



# Kvantitatiivne analüüs – linnaosa

## Kokkuvõte

Kvantitatiivses analüüsis koondatakse linnaosa kirjeldav andmestik: eluruumide asustustihedus, elanike sotsiaalmajanduslikud näitajad, kinnisvaratehingute statistika ja liikumisharjumused.

Baasanalüüs keskendub laiema linnaosa statistikale, kuid projekti lõppfaasis vaadeldakse ka muutusi piloodiala hoonete kinnisvaratehingute statistikas. Liikumisharjumustest piloodialal annavad täpsemad ülevaated planeeritud parkimis- ja liiklusuuringud (enne ja pärast projekti raames tehtud muudatusi).

## Metodoloogia

Sotsiaalmajanduslikud andmed pilootala kohta pärinevad peamiselt Statistikaameti kodulehelt ja kajastavad 2021. Aasta rahvaloenduse tulemusi. Uuemaid andmeid leidis Tallinn arvudes kodulehelt, kus oli kasutatud lisaks ka Rahvastikuregistri andmeid.



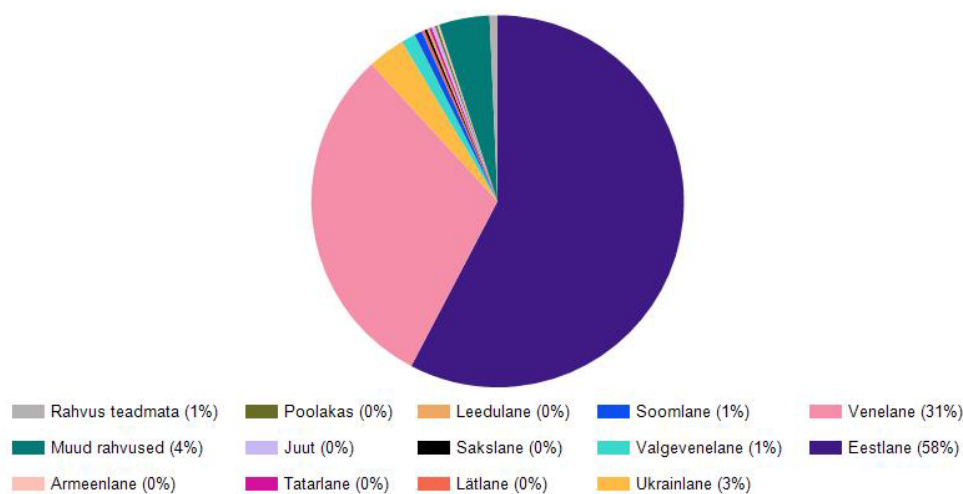
## Eluruumide asustustihedus

Tallinna pindalast moodustab Mustamäe vaid 5% (8,1 km<sup>2</sup>) ja seal elas 2021. aasta andmetel 66 333 inimest<sup>1</sup> ning asustustihedus elaniku kohta oli 122 km<sup>2</sup>.

Rahvastikuregistri andmetel oli elanike arv tõusnud 2024. aasta 1. märtsiks 68 846 elanikuni, ja tihedus oli 117,5 inimest km<sup>2</sup>. Ligi 97% elanikest elas 2021. aasta Statistikaameti andmete kohaselt kortermajades. Mustamäel asus 2021. aasta rahvaloenduse seisuga<sup>2</sup> (31.12.2021) 542 hoonet, millest 72 on eramud, 2 on paarismajad, 460 on kortermajad ja 8 on mitte-eluhooned. Kortereid on kokku 28 884, lisaks 195 korterit asub mitte-elamuks mõeldud hoonetes.

Sama rahvaloenduse tulemusel<sup>3</sup> selgus ka, et 65 075 elanikest elas tavaeluruumides. Nendest inimestest 200 elas eramutes, 64 381 elas korteris või paarismajas (siin erisust paarismaja ja korteri vahel ei ole) ning 494 elas mitte-elamu eluruumis.

## Elanike sotsiaalmajanduslikud näitajad



Allikas: Statistikaamet

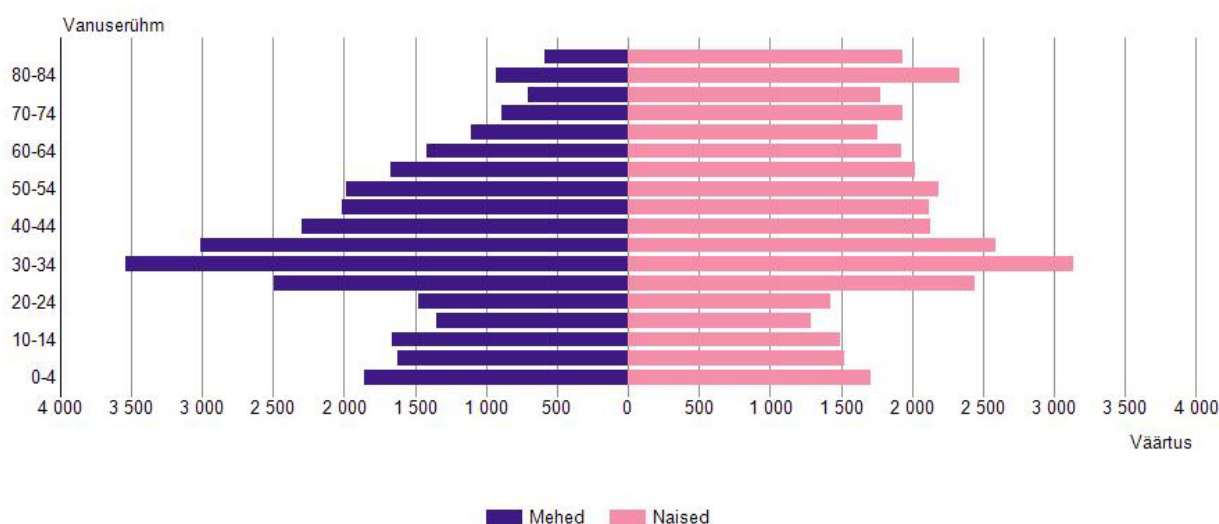
<sup>1</sup> RL21803: RAHVASTIK SOO, VANUSERÜHMA, ELURUUMI TÜÜBI JA KASUTAMISE ALUSE NING ELUKOHA (HALDUSÜKSUS) JÄRGI, 31. DETSEMBER 2021

<sup>2</sup> [https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus\\_rel2021\\_eluruumid/RL21202](https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus_rel2021_eluruumid/RL21202)

<sup>3</sup> [https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus\\_rel2021\\_elamistingimused/RL21803](https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus_rel2021_elamistingimused/RL21803)



Mustamäe 66 333 elanikust 38 256 on eestlased, 20 237 venelased, 2 142 ukrainlased ja ülejäänud teistest rahvustest (Statistikaameti rahvaloenduse andmetel<sup>4</sup>). Eesti Ekspress, Levila ja Tartu Ülikooli teadlaste<sup>5</sup> Tallinna elanike sotsiaalmajandusliku seisu ja selle arengu kohta tehtud andmeanalüüsist selgus, et Mustamäe on üks Tallinna piirkondadest, kus elanike hulgas on eestlasi ja venelasi ligikaudu võrdselt.



Allikas: Statistikaamet

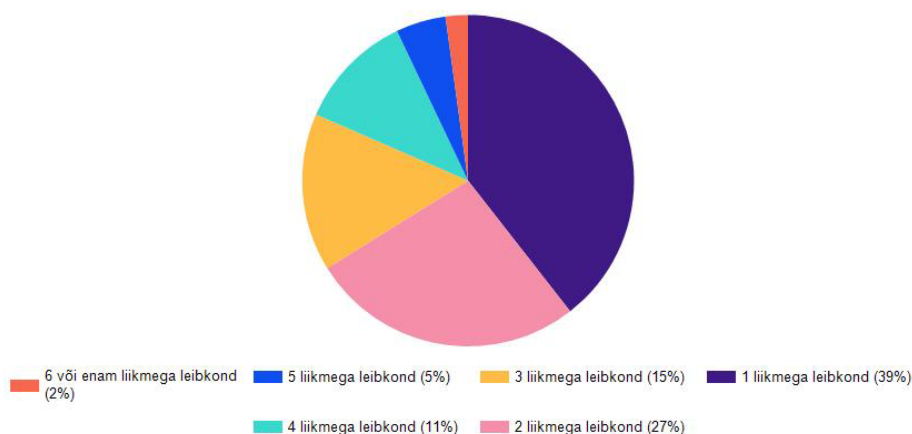
Sugude läbilõikes elab Mustamäel mehi ja naisi on peaaegu võrdselt, naisi veidi enam<sup>6</sup> (naiste arv 2022 andmetel 36 662 ja mehi 29 316). Kõige suurem vanuseline grupp naiste hulgas oli 30-34 aastased (3 144), meeste hulgas 35-39 (2 508). Samas liites kokku 75+ elanike arvu, oli see naiste puhul (6 213) ligi kaks korda suurem kui 30-34 aastaste naiste osakaal. Meeste puhul oli 75+ elanike arv kokku 2 176, jäädes alla meeste arvule vanusegrupis 35-39. Kogu Tallinna vaates on Mustamäe elanikkond pigem eakam kui teised piirkonnad.

<sup>4</sup> [https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus\\_rel2021\\_rahvastiku-demograafilised-ja-etno-kultuurilised-naitajad\\_rahvus-emadeel/RL21429](https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus_rel2021_rahvastiku-demograafilised-ja-etno-kultuurilised-naitajad_rahvus-emadeel/RL21429)

<sup>5</sup> <https://ekspress.delfi.ee/artikkel/96315029/ekspressi-hitid-2022-sisesta-oma-aadress-ja-vaata-kuidas-sinu-kodukoht-tallinnas-muutunud-on>

<sup>6</sup> <https://www.tallinn.ee/et/tallinn-arvudes>





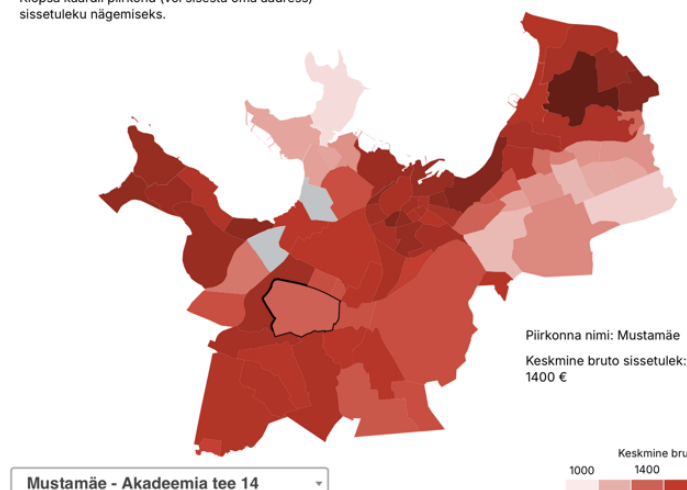
Allikas: Statistikaamet

Statistikaameti andmetel (seisuga 31.12.2021) on Mustamäel 29 586 leibkonda, mille keskmine suurus on 2,24 liiget (leibkondades on kokku 66 169 liiget). Alla 18-aastaste lastega leibkondade arv oli 2021. aastal 7 583.

Mustamäe elanike sissetulekust andis hea ülevaate eelpool mainitud Tartu Ülikooli teadlaste, Levila ja Eesti Ekspressi uurimustöö, mis analüüsis Tallinna linnaosade andmeid kvartal haaval ja selle põhjal oli võimalik vaadelda pilootala sotsiaalmajanduslikku statistikat täpsemalt. Andmed andsid ülevaate olukorrast aastal 2020. Pilootala elanike keskmine sissetulek oli 2020 aasta seisuga ca 1400 eurot kuus. Mustamäe kuulub Tallinna linnaosadest pigem väiksema sissetulekuga linnaosade hulka.

#### Keskmine brutosissetulek, 2020

Klõpsa kaardil piirkond (või sisesta oma aadress) sissetuleku nägemiseks.



Allikas: <https://ekspress.delfi.ee/artikkel/96315029/ekspressi-hitid-2022-sisesta-oma-aadress-ja-vaata-kuidas-sinu-kodukoht-tallinnas-muutunud-on>

## Kinnisvaratehingute statistika

2024.aastal elas Mustamäe 29309 eluruumist 65% pindadel omanik ise ning 18% on välja üüritud. 7% elab elupinnal omaniku lähedane ning 6% juhtudest on andmed teadmata.<sup>7</sup>

### 2022

|              |              | Pindala(m2) | Tehingu summa (eur) |              |                | Pinnaühiku hind(eur /m2) |                 |                 |                 |               |
|--------------|--------------|-------------|---------------------|--------------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Pindala(m2)  | Arv          | Keskmine    | Kokku               | Minimaalne   | Maksimaalne    | Minimaalne               | Maksimaalne     | Mediaan         | Keskmine        | Standardhälve |
| 10-29,99     | 131          | 22,2        | 8 544 698           | 5 243        | 140 000        | 364,10                   | 4 999,64        | 2 909,09        | 2 971,21        | 947,31        |
| 30-40,99     | 144          | 34,9        | 14 384 807          | 25 000       | 182 000        | 823,72                   | 4 504,95        | 2 700,51        | 2 844,34        | 701,88        |
| 41-54,99     | 780          | 44,9        | 85 276 698          | 10 000       | 219 000        | 212,77                   | 4 671,77        | 2 372,30        | 2 430,13        | 577,58        |
| 55-69,99     | 461          | 61,6        | 63 181 261          | 18 300       | 260 000        | 300,00                   | 4 342,11        | 2 186,87        | 2 224,80        | 505,43        |
| 70-249,99    | 65           | 82,7        | 13 274 558          | 59 000       | 333 000        | 807,11                   | 3 951,15        | 2 510,29        | 2 495,86        | 576,77        |
| <b>KOKKU</b> | <b>1 581</b> | <b>48,6</b> | <b>184 662 022</b>  | <b>5 243</b> | <b>333 000</b> | <b>212,77</b>            | <b>4 999,64</b> | <b>2 373,74</b> | <b>2 455,52</b> | <b>649,99</b> |

### 2023

|              |              | Pindala(m2) | Tehingu summa (eur) |               |                | Pinnaühiku hind(eur /m2) |                 |                 |                 |               |
|--------------|--------------|-------------|---------------------|---------------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Pindala(m2)  | Arv          | Keskmine    | Kokku               | Minimaalne    | Maksimaalne    | Minimaalne               | Maksimaalne     | Mediaan         | Keskmine        | Standardhälve |
| 10-29,99     | 111          | 20,8        | 6 569 719           | 17 000        | 139 990        | 938,63                   | 5 111,11        | 2 901,79        | 2 904,76        | 870,44        |
| 30-40,99     | 154          | 36,5        | 17 351 293          | 13 720        | 202 200        | 409,55                   | 5 539,73        | 2 983,99        | 3 045,69        | 855,87        |
| 41-54,99     | 677          | 45,0        | 77 736 377          | 25 000        | 299 000        | 508,13                   | 6 500,00        | 2 419,35        | 2 548,14        | 651,58        |
| 55-69,99     | 370          | 61,5        | 55 730 081          | 36 430        | 274 280        | 597,21                   | 4 374,48        | 2 316,26        | 2 446,70        | 673,15        |
| 70-249,99    | 87           | 80,2        | 20 211 350          | 70 000        | 324 560        | 824,50                   | 4 060,36        | 2 947,26        | 2 901,20        | 669,01        |
| <b>KOKKU</b> | <b>1 399</b> | <b>48,7</b> | <b>177 598 820</b>  | <b>13 720</b> | <b>324 560</b> | <b>409,55</b>            | <b>6 500,00</b> | <b>2 494,23</b> | <b>2 626,33</b> | <b>730,72</b> |

### 2024

|              |              | Pindala(m2) | Tehingu summa (eur) |              |                | Pinnaühiku hind(eur /m2) |                 |                 |                 |               |
|--------------|--------------|-------------|---------------------|--------------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Pindala(m2)  | Arv          | Keskmine    | Kokku               | Minimaalne   | Maksimaalne    | Minimaalne               | Maksimaalne     | Mediaan         | Keskmine        | Standardhälve |
| 10-29,99     | 140          | 22,8        | 8 803 220           | 6 124        | 137 280        | 336,70                   | 4 833,80        | 2 785,23        | 2 825,88        | 835,14        |
| 30-40,99     | 109          | 35,0        | 11 291 798          | 24 000       | 186 990        | 672,27                   | 4 571,88        | 2 715,23        | 2 924,25        | 802,30        |
| 41-54,99     | 695          | 45,1        | 78 069 386          | 5 000        | 299 000        | 116,28                   | 6 500,00        | 2 351,06        | 2 488,75        | 654,87        |
| 55-69,99     | 384          | 61,3        | 55 450 690          | 25 000       | 277 000        | 375,94                   | 4 460,55        | 2 266,84        | 2 355,01        | 650,12        |
| 70-249,99    | 72           | 79,3        | 16 373 615          | 101 000      | 397 505        | 1 334,21                 | 4 233,28        | 2 806,50        | 2 873,16        | 687,58        |
| <b>KOKKU</b> | <b>1 400</b> | <b>48,3</b> | <b>169 988 709</b>  | <b>5 000</b> | <b>397 505</b> | <b>116,28</b>            | <b>6 500,00</b> | <b>2 426,80</b> | <b>2 539,46</b> | <b>712,41</b> |

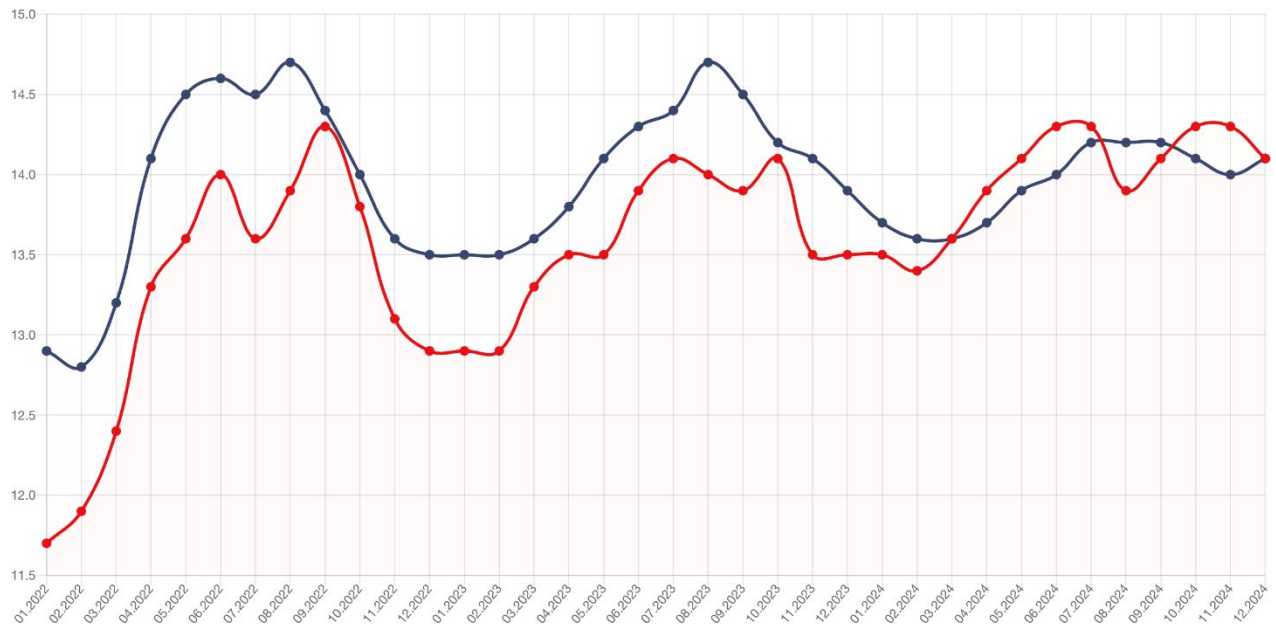
Mustamäe korterite ostu-müügi tehingute andmed 2022-2024<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Tallinna taskukohase eluaseme poliitika arendamise võimaluste analüüs (Tartu Ülikool ja Eesti Kunstiakadeemia) (lk 54)

<sup>8</sup> [Maaameti kinnisvara hinnastatistika](#)



Viimaste aastate lõikes on ostu-müügi tehingute arv langenud ca 200 tehingu võrra, mille juures keskmine m<sup>2</sup> hind on jäänud üldjoontes samaks. Suurte korterite müügi hinnas tekkis 2023 aastal kerge tõus, samal ajal kui ülejäänud suuruses korterite hind on pigem ühtlasemas langustrendis olnud. Linnaosade lõikes on Mustamäel ja Lasnamäel müüdud korterite ruutmeetri hind kõige taskukohasem<sup>9</sup>, kusjuures hinnatõus on Mustamäel üks madalamatest, edendades sealhulgas ka Lasnamäed.<sup>10</sup>



Korterite üürihinna statistika (€/m<sup>2</sup>) Mustamäe (punane) võrdluses terve Tallinnaga (sinine)<sup>11</sup>

Üürihindades on näha kogu Tallinna üürihindadega võrreldes kiirenenud kasvu, kus 2024 aastal on järgi jõutud Tallinna keskmisele m<sup>2</sup> hinnale. Näha on ka Tallinna üürihindadega ühte rütmi kulgev Mustamäe üürihindade hooajalisus. Mustamäe elanike üüri-sissetuleku suhtest lähtuvalt on kohalike taskukohase üüri korterite osakaal linna parim, küündides 50%-ni

Uute elupindade osakaal on linnaosa lõikes madal (10%)<sup>12</sup> ning juurde ehitatavad elupinnad, sarnaselt teiste paneel lamute rajoonidele, on pigem vähematoalised<sup>13</sup>. 2023. aasta seisuga on Mustamäe elupindade olukord pigem heas seisukorras, kus suuri puuduseid omavaid hooneid on vähe, kuid samuti on vähe ka uusi või värskest renoveeritud elupindu. Teisalt on Mustamäe hoonete renoveerimine teiste

<sup>9</sup> Tallinna taskukohase eluaseme analüüs (lk 74)

<sup>10</sup> Tallinna taskukohase eluaseme analüüs (lk 77)

<sup>11</sup> [KV.ee hinnastatistika](https://kv.ee/hinnastatistika)

<sup>12</sup> Tallinna taskukohase eluaseme analüüs (lk 49)

<sup>13</sup> Tallinna taskukohase eluaseme analüüs (lk 52)



linnaosadega võrreldes kõige laialdasem(52% hoonefondist)<sup>14</sup>, milleläbi on saavutatud ca 18% hoonete ja 31% eluruumide puhul A, B või C energiatõhususe klass.<sup>15</sup>

Kuigi Mustamäe keskküttekulud on linnaosade lõikes suurimate seas, tunnevad suuremate kortermajadega rajoonide elanikud üldiselt kommunaalkulude koormatust vähem.<sup>16</sup>

## Liikumisharjumused

Liikumisharjumuste osas annab ajaloolisest planeeringust hea ülevaate arhitektuuriajaloolane Karin Paulus oma artiklis "Mustamäe 60"<sup>17</sup> - kus ta toob välja, et Mustamäe algne planeering toetab tänapäevast "15-minuti linna" põhimõtet. Ja selle, et kuna tegemist on väiksema sissetulekuga elanikega piirkonnaga, siis Mustamäe elanikud palju oma linnaosast välja ei liigu. Samas on tänu algsele kontseptsioonile Mustamäel olemas nii koolid, lasteaiad kui töökohad ja et mustamäelane ei pea linnaosast väljuma liikudes peamisel trajektooriga kodu-kool/töökoht. Seda toetab ka 2023. Aasta Tallinna elanike rahulolu küsitlus<sup>18</sup>. Paulus toob ka välja, et jalakäijate jaoks on Mustamäe nõ "ametlikud trajektoolid" ebamugavad ja tähendavad ringiga liikumist. Selle tõttu on levinud erinevad rajad üle rohealade, kust on võimalik "lõigata" ja "otse liikuda". Paulus toob välja ka rohealade jätkuva autostumise ning hoonete vahelise ala kehva ruumilise kvaliteedi.

Samas on 2023. Aasta Tallinna elanike rahuloluküsitluse<sup>19</sup> järgi perioodil 2016-2023 rahulolu linnaosa elukeskkonnaga olnud kasvutrendis Mustamäel. Sama uuringu järgi<sup>20</sup> hinnati parkimisega seonduvaid tegureid (kodulähedane autode parkimise kord ning jalgrataste parkimis- ja hoiuvõimalused, autoparklate piisavus) keskmiselt kõige madalamalt Lasnamäel ja Mustamäel. Uuringust selgus ka, et Mustamäel oli kõige vähem jalgratta omanikke terves Tallinnas<sup>21</sup>. Üle pooltel (54%) mustamäelastel kulub peamisesse sihtkohta jõudmisel aega vähem kui 20 min, sh 14% alla 10 min.<sup>22</sup> Liikumisviise kombineerivad omavahel meestega võrreldes sagedamini naised, eestlased sagedamini kui mitte-eestlased ja linnaosadest kõige sagedamini Mustamäe (34%) ja Põhja-Tallinna(35%) elanikud<sup>23</sup>.

<sup>14</sup> Tallinna taskukohase eluaseme analüüs (lk 58)

<sup>15</sup> Tallinna taskukohase eluaseme analüüs (lk 62)

<sup>16</sup> Tallinna taskukohase eluaseme analüüs (lk 91, 94)

<sup>17</sup> <https://www.sirp.ee/mustamae-60/>

<sup>18</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023 (lk 40)

<sup>19</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023

<sup>20</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023 (lk 31)

<sup>21</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023 (lk 37)

<sup>22</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023 (lk 45)

<sup>23</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023 (lk 46)

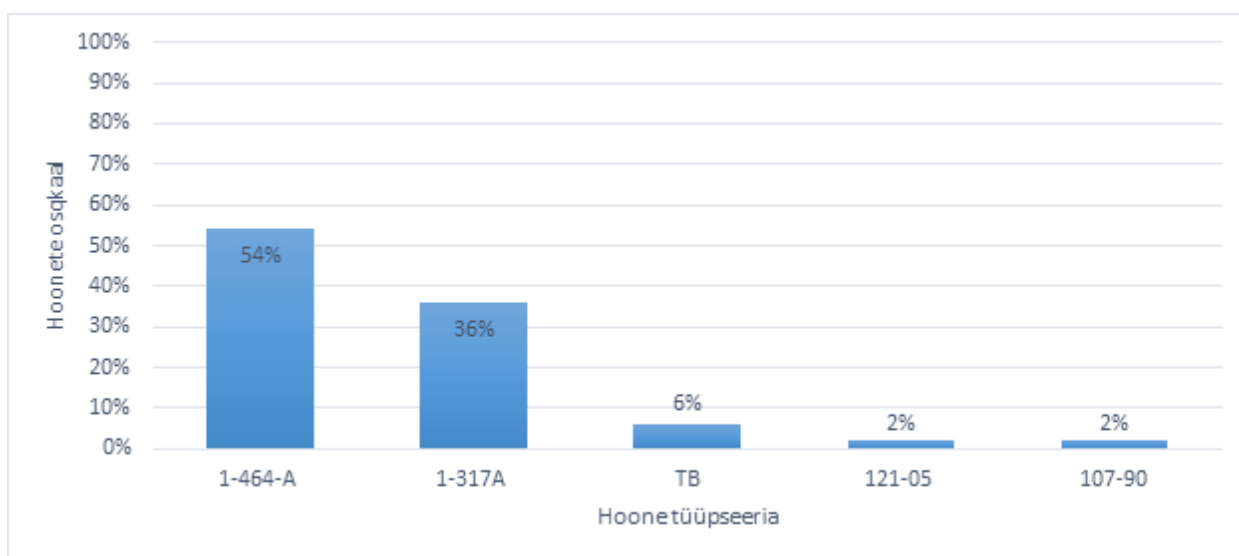


Linnaosade võrdluses on Mustamäel ühistranspordi kasutajate osakaal (84%) peale Põhja-Tallinnat teisel kohal<sup>24</sup>, mis talvisel ajal langeb 50%-ni, olles linnaosade lõikes sellega esikohal<sup>25</sup>. Mustamäe linnaossa jääb Lepistiku peatus, üks väiksemaid ümberistumiste sõlmpunkte, kus sooritati 2023 aastal 2% ümberistumistest, mis on eelmiste aastatega võrreldes kahanenud. 18% mustamäelaste arvates on ühistranspordisüsteemi viimase 12 kuu jooksul muutunud paremaks, 78% arvates jäänud samaks, 5% arvates muutunud halvemaks. Üldine tendents on mugavamalt elavate inimeste suurem kriitika ühistranspordi kvaliteedi suhtes, samal ajal kui madalama sissetulekuga inimesed hindavad muutusi kõrgemalt<sup>26</sup>

### Mustamäe I mikrorajooni hoonestatus ja hoonete olukord

50 kortermaja, mis on hoone algupäraste tüüpseeriade järgi jaotunud järgnevalt:

- 27 hoonet on 1-464-A seeria kortermajad, mis moodustab 54% vaadeldud kortermajadest;
- 18 hoonet on 1-317A seeria kortermajad, mis moodustab 36% vaadeldud kortermajadest;
- 3 hoonet on TB seeria kortermajad, mis moodustab 6% vaadeldud kortermajadest;
- 1 hoone on 121-05 seeria kortermajad, mis moodustab 2% vaadeldud kortermajadest;
- 1 hoone on 107-90 seeria kortermaja, mis moodustab 2% vaadeldud kortermajadest.



Joonis 1. Hoonete jaotus tüüpseeriade järgi

<sup>24</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023 (lk 65)

<sup>25</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023 (lk 42)

<sup>26</sup> Liikuvus ja elukeskkond: Tallinlaste rahuloluküsitlus 2023 (lk 74)



Hetkeseisuga on vaadeldaval alal 18% (9) korterelamutest soojustamata, 26% (13) osalise soojustusega ning 56% (28) täielikult soojustatud. Osalise soojustusega hoonete soojustuste kihi paksused jäävad vahemiku 100-200mm. Keskmine otsaseina soojustuse kihipaksus on 145mm. Piki seinte soojustustega hoonete soojustuse kihi paksused jäävad vahemiku 100-200mm. Keskmine piki seina soojustuse kihipaksus on 154mm.

Ventilatsioonisüsteemi järgi liigitatuna on 50-st kortermajast 32 (64%) algupärase loomuliku ventilatsioonisüsteemiga. 16-le (32%) hoonele on lisaks algupärasele loomulikule ventilatsioonile tehtud välisseintesse ka värskeõhuklapid. Ühel (2%) hoonel on täielikult mehaaniline ventilatsioonisüsteem. Ühel (2%) hoonel 50% osas mehaaniline ning teises 50% osas algupärane loomulik ventilatsioonisüsteem.

Küttesüsteemi järgi liigitatuna on 50-st kortermajast 25-l (50%) ühetorusüsteem. Nendest 6-l (25%) on soojasõlm välja vahetatud ning ülejäänutel (75%) hoonetest on algupärane soojasõlm, mida on rikete korral uuendatud näiteks pandud uus pump ja paisupaak. Ühetorusüsteemiga köetavatel hoonetel ühel (4%) on vahetatud radiaatorid plekkradiaatorite vastu, 5-l (20%) on algupärased radiaatorid vahetatud osaliselt plekkradiaatorite vastu siis kui toimus lekkimine ning 19-l (76%) hoonel on algupärased radiaatorid.

Veetorude püstakute järgi liigitatuna on 50-st korterelamust 49-l (98%) veetorud välja vahetatud, millest 48-l (98%) PPR torude ning 1-l (2%) hoonel terastorude vastu. Mõningate hoonete puhul märgiti, et varasemalt välja vahetatud PPR tüüpi veetorud on muutunud rabedaks ning vajavad uuesti välja vahetamist.

Elektrisüsteemi uuendamise järgi liigitatuna on 50-st korterelamust 36-l (72%) elektrisüsteem välja vahetatud, 12-l (24%) osaliselt uuendatud (käidutööde korras hädapärased tööd) ning 2-l (4%) algupärane elektrisüsteem.

### **Hoonete energia tarbimine**

Mustamäe I mikrorajooni jäävate 48-1 korterelamu 2019 aasta keskmine elektrienergia tarve oli 29 kWh/(m<sup>2</sup>×a) ning mediaan elektrienergia tarve 26 kWh/(m<sup>2</sup>×a). Soojustamata hoonete keskmine kütteenergia kulu oli 215 MWh/(m<sup>2</sup>×a) ning mediaan kulu 216 MWh/(m<sup>2</sup>×a). Osalise soojustusega hoonete keskmine kütteenergia kulu oli 161 MWh/(m<sup>2</sup>×a) ning mediaan kulu 163MWh/(m<sup>2</sup>×a). Täielikult soojustustatud hoonete keskmine kütteenergia kulu oli 146 MWh/(m<sup>2</sup>×a) ning mediaan kulu 143MWh/(m<sup>2</sup>×a).

