

Tartu Ülikool
Loodus- ja täppisteaduste valdkond
Ökoloogia ja maateaduste instituut
Geograafia osakond

Magistritöö inimgeograafias ja regionaalplaneerimises (30 EAP)

**Üürnike ja koduomanike roll kortermajapiirkondade
planeerimisel**

Signe Kallion

Juhendaja: Kadri Leetmaa, PhD

Tartu 2023

Annotatsioon

Üürnike ja koduomanike roll kortermajapiirkondade planeerimisel

Eesti muutus peale 1990. aastate erastamise protsessi omanikukeskseks ühiskonnaks, kuid praeguseks on üsna oluliseks kujunenud ka eraüürisektori osakaal. On riike, näiteks Saksamaa, kus korteri üürimine on tavaline vorm endale kodu luua. Kuna ka Eestis üürnike osatähtsus üha kasvab, on oluline teada, kuidas kortermaju ja kortermajadega piirkondi linnades kujundada sobivateks mõlemale elanike rühmale. Magistritöö eesmärk on teada saada, kuidas erineb koduomanike ja üürnike osalemine oma elumaja, selle ümbruse ning linnaosa planeerimise ja haldamise tasanditel. Lisaks tahetakse teada saada, millised on korteri omanike ning üürnike vaated üksteise rollidele ja ideed, kuidas nii omanikke kui ka üürnikke kortermajapiirkondade planeerimisse kaasata. Töö käigus intervjueriti Tartus Annelinna ja Tallinnas Mustamäe paneelilamu piirkondades elavaid korteri omanikke ja üürnikke. Kokku viidi läbi 25 kvalitatiivset intervjuud. Tulemusena selgus, et kõige aktiivsemalt osalevad kortermaja, kortermaja ümbruse ja linnaosa planeerimises omanikud, kes tunnevad rohkem vastutust oma eluaseme eest. Pikaajalised üürnikud on aktiivsemad kortermaja ja selle vahetu ümbruse küsimustes. Lühiajalised üürnikud ei olnud aktiivsed ühelgi vaadeldud ruumilisel tasandil. Üürnike aktiivsuse tõstmiseks on välja toodud paremat omanikupoolset info jagamist ja kogukonnatunde loomist. Tänapäeva majanduses on eluase pigem kaup kui kodu, näiteks täheldati suuremat huvi planeerimises osalemises kui üürnikul või omanikul oli lähemal ajal soov korterit osta või müüa. Üürnike ühistegevus on Eestis lapsekingades, üürnike õiguste eest seisvad organisatsioonid on hetkel nõrgad, mistõttu üürnikud ei tunnetata, et neil oleks oluline roll oma elukeskkonna kujunemises. Eestis on vähe tegeletud üürnikke esindavate organisatsioonide ja kogukondade tugevdamisega. Riikides, kus üürimine on tavalisem koduloomise vorm, on ka tavalisem nähtus, et üürnikud seisavad enda õiguste eest ja osalevad kortermaja ja oma koduümbruse otsuste tegemises.

Märksõnad: Linnageograafia, linnaplaneerimine, eluasemepoliitika, sotsiaalgeograafia

CERCS: S230 Sotsiaalne geograafia

Annotation

The role of tenants and homeowners in the planning of apartment building areas

After the privatization, Estonia became an owner oriented society, but nowadays the share of private rental sector is increasing. In Germany, renting is the most common form of creating a home. If the share of tenants is increasing in Estonia, it is important to know how to design apartment building areas suitable for both groups. The purpose of the master's thesis is to find out how the participation of owners and tenants in the development of their house, neighborhood, district differs. In addition to find out what the relations between apartment owners and tenants are and how to involve them in the planning of apartment building areas. Apartment owners and tenants living in panel housing areas in Annelinna in Tartu and Mustamäe in Tallinn were interviewed. A total of 25 qualitative interviews were conducted, as a result it became clear that owners participate most actively in the planning of the apartment building, building's surroundings and the city district. Long-term tenants are more active in matters of the apartment building and its surroundings than short-term tenants, who were not active at any spacial planning level. Sharing more information by the owner and creating a sense of community have been pointed out to increase tenants activity. Today, housing is more of a commodity than a home, as greater interest was observed in planning when buying or selling an apartment. In Estonia, organizations that stand for tenants' rights are weak, that's why tenants do not feel their importance in the planning of their home surroundings. In Estonia, little has been done with strengthening tenant organizations and communities. In other countries where renting is a more common form of housing, it is common for tenants to stand up for their rights and participate actively in the planning of their home surroundings.

Keywords: Urban geography, urban planning, housing policy, rental sector, social geography

CERCS: S230 Social geography

Sisukord

Sissejuhatus	4
1.Kirjanduse ülevaade	7
1.1 Erastamine ja koduomanike ühiskonna teke Eestis	7
1.2 Eluasemepoliitika ja teiste riikide näited üürituru reguleerimisest ja toimimisest	12
1.3 Üürnikud ja omanikud eraüürisektoris.....	15
1.3.1 Üürnikud eraüürisektoris.....	15
1.3.2 Omanike ja üürnike suhtlus.....	17
1.3.3 Rahulolu eluasemega	18
2. Andmed ja metoodika	21
2.1 Uurimisala kirjeldus	22
2.1.1 Annelinn.....	22
2.1.2 Mustamäe	25
2.2 Andmed.....	26
2.2.1 Intervjueeritavate valik	27
2.3 Metoodika kirjeldus	28
2.3.1 Intervjuu tüüp ja intervjueerimise põhimõtted.....	28
2.3.2 Andmeanalüüsi põhimõtted	30
3.Tulemused	32
3.1 Üürniku ja omaniku tähendused	32
3.2 Osalemine kortermaja, kortermaja ümbruse ja linnaosa planeerimises.....	35
3.2.1 Osalemine kortermaja planeerimises	35
3.2.2 Osalemine kortermaja ümbruse planeerimises	37
3.2.3 Osalemine linnaosa planeerimises	38
3.3 Kogukonna tähtsus linnaosa arendamisel	39
3.4 Omanike ja üürnike kaasamine	41
3.4.1 Omanike ja üürnike omavaheline suhtlus	41
4. Arutelu ja järeldused	44
Kokkuvõte	50
Summary	52
Tänuavaldused	54
Kasutatud kirjandus	55
Lisad	65
Lisa 1. Intervjuu kava.....	65
Lisa 2. Koodipuu.....	71

Sissejuhatus

Eesti on olnud koduomanike ühiskond alates 1994. aastast, mil algas eluruumide erastamine, ning valdav osa (94%) elamufondist läks eraomandisse. Protsessi käigus tagastati endistele omanikele varem nõukogude võimude poolt ära võetud vara, et heastada okupatsiooniaja alguse sundvõõrandamist ning minna üle turumajandusele (Kährrik, 2000). Sotsialismi ajal olid enamik inimestest linnades nii-öelda riigiüürnikud, kes said korteri kasutusõiguse tasuta või väga madalate kommunaalkulude eest. Korteri ametlikuks omanikuks oli tollal riik, kes kandis eluaseme hoolduse ja remondi kulud (Andrusz, 1984). Seetõttu moodustasid kodukulud inimeste kogukulutustest väga väikese osa.

Lausalise erastamis protsessiga soodustati seda, et eluasemes elavad inimesed oleks ühtlasi ka kodu omanikud ning võtaks kodude haldamisel ka omanikuvastutuse. Tänapäeval on Eestis kodu omamine endiselt eelistatum omamisvorm. Eurostati 2021. aasta andmetel omab Euroopa Liidus eluaset ligikaudu 70% inimestest ja 30% moodustavad erineva tüübiga üürilised (Eurostat, 2023). Noorema põlvkonna puhul on omanike osakaal võrreldes vanema põlvkonnaga väiksem, kuid üürnike osakaal suurem (Gonzalo, 2022). Eestis on omanike protsent Euroopa keskmisest märgatavalt kõrgem, kus vastav näitaja on 82% ja üürnike osakaal 14%, 4% moodustavad sotsiaalkorterid. Näiteks Saksamaal on omanike protsent märgatavalt madalam (42%), kuid üürnike osakaal on 41% ehk võrreldes Eestiga on seal kolm korda rohkem üürnikke (Eurostat, 2023).

Viimastel kümnenditel on korterite hinnad oluliselt tõusnud, kuid inimeste sissetulekud pole elukalliduse kasvuga proportsioonis suurenenud. Kodu omamine pole kõigile enam kättesaadav ja üürimine on ainuke oma kodu loomise võimalus. Selle tulemusena on üürisektori osakaal tõusmas. Peamine põhjus, miks omanike osakaal tasapisi langeb, on seotud sissetuleku muutustega (Kährrik, 2019). Kui kõrgepalgaliste sissetulek on aja jooksul kasvanud ning neil on olnud võimalik elama asuda uutesse piirkondadesse, siis madalama sissetulekuga inimeste palgatõus ei ole neil võimaldanud eluasemeturul järgmist sammu teha (Mckee, 2012; Acolin *et al.*, 2016).

Madalate sissetulekute tõttu pole inimestel sageli rahalisi võimalusi oma eluasemevajadustele vastava üüripinna tasumiseks, rääkimata säästmisest uue kodu ostmise eesmärgil. Lisaks kallinevad üürihinnad ja kommunaalkulud, kus üürihinnad on avaliku sektori poolt Eesti oludes tüüpiliselt vähe kontrollitud (Kährrik, 2016). Samuti on kinnisvaraturul eluaseme kallinemine

ja puudus kinnisvarast, mis oleks odavam ning sellega seonduvalt hea kvaliteedi või suurusega, mida madalama sissetulekuga inimesed saaksid lubada (Kährrik, 2016; 2019).

Leetmaa ja Brent (2022) on kirjeldanud, et praegusel eluasemeturul on ebavõrdsus, eriti noorte ja vanemate inimeste vahel, sest noored ei saanud osa erastamisprotsessist 20-30 aastat tagasi. Noortel on võrreldes varasemaga üha raskem siseneda eluasemeturule, arvestades kallinevat kinnisvaraturgu, kus nad peavad tegema suuremaid väljaminekuid võrreldes nendega, kes said erastamisprotsessis elamispinnad praktiliselt tasuta.

Arvestades üha rohkem avatud maailma, on inimesed muutunud liikuvamaks, mistõttu kodu omamine polegi sageli enam esimene valik. Tänapäeval pole kodu üksnes koht, kus elada ja tulevikku luua, vaid ka investering sissetuleku suurendamiseks tulevaste kinnisvarahindade kasvu ootuses. Järjest rohkem on tekkimas investoreid kinnisvara turul, kes ostavad elamispindu kokku, olles ametlikult korteriomanikud, aga elavad igapäevaselt mujal (Parro, 2020).

Üldjuhul jaguneb eluasemefond kolmeks: omaniku, eraüüri- ja sotsiaalüürisektor. Sektoreid mõjutavad demograafilised protsessid, sissetulek ning kinnisvaraturul valitsev nõudlus ja pakkumine. Eraüürisektoril on eluasemeturul oluline roll, pakkudes eluaset inimestele, kes ei soovi või ei suuda siseneda omaniku turule või peavad kaua ootama sotsiaalkorterite ootejärjekorras (OECD, 2014). Väga suur osa elamispindadest Euroopa linnades on II maailmasõja järel ehitatud paneelramu piirkondades. Eluasemepoliitika on eri riikides olnud mõnevõrra erinev, kuid just suurtes kortermajadega piirkondades elavad sageli kõrvuti nii koduomanikud kui ka erinevas staatuses üürnikud. Sotsialismijärgsete linnade kortermajapiirkondades on eriti kõrge elamispindade osatähtsus võrreldes muu Euroopaga (Leetmaa & Brendt, 2022). Sellest tulenes huvi keskenduda käesolevas töös paneelramupiirkondadele ja Eesti suurematele linnadele.

Töö keskendub kahele suuremale paneelramupiirkonnale – Tartus Annelinn ja Tallinnas Mustamäe. Mõlemad piirkonnad on ehitatud nõukogude ajal. Annelinna korterifond moodustab olulise osa kogu linna elamufondist, Mustamäe on esimene suurem kompaktselt planeeritud paneelramurajoon Tallinnas. Lisaks on mõlemal piirkonnal suur roll üliõpilastele kodu pakkumisel – Tartu on ülikoolilinn ning Mustamäe asub kohe Tallinna Tehnikaülikooli kõrval. Kui paneelramupiirkondades rahvastiku koosseis mitmekesisustub, muutub ruumiline planeerimine samuti keerulisemaks. Leetmaa jt (2018) on välja toonud, et piirkonnad vajavad läbimõeldud visiooni ja strateegiat, et inimesed oleksid rahul ümbritseva linnaruumiga.

Sellest tulenes töö eesmärk teada saada ning võrrelda paneelelamupiirkondades elavate koduomanike ja üürnike vaateid toimuvatele muutustele nende elukohas ja selle ümbruses Mustamäe ja Annelinna näitel.

Töö eesmärgist tulenevalt on magistritöös sõnastatud kolm uurimisküsimust:

- Kuidas erineb koduomanike ja üürnike osalemine suurte kortermajadega piirkondade planeerimisel oma elumaja, elumaja ümbruse ja linnaosa tasandil?
- Millised on korteri omanike ning üürnike vaated üksteise rollidele?
- Kuidas tänapäeva turumajanduses võimestada ja paremini kaasata üürnikke kortermajapiirkondade planeerimisse?

Töö aitab mõista eraüürisektoris toimuvaid protsesse, et tulevikus arendada välja viise, kuidas kaasata omanikke ja üürnikke rohkem ruumiplaneerimise protsessi. Lisaks annab töö esmase ülevaate, milline on omanike ja üürnike aktiivsus ja motiveeritus osalemaks erinevate ruumiliste tasandite arendustegevustes ning mis on peamised mõjutajad omamisel ja üürimisel. Andmetena kasutatakse töö käigus läbiviidud poolstruktureeritud intervjuusid, kus koduomanikud ning üürnikud rääkisid oma vaadetest kortermaja, selle ümbruses ja linnaosa planeerimisel ning omavahelisest suhtlusest. Intervjuudes osalejad elasid Annelinna või Mustamäe paneelelamu piirkondades, osalejate puhul sooviti katta erineva demograafilise, etnilise ja sotsiaalmajandusliku profiiliga elanike rühmi.

Magistritöö on jagatud neljaks osaks. Teooriaosas antakse ülevaade, kuidas korteriomandi staatus on alates 90-ndate erastamisest muutunud rohkem üüriturupõhiseks. Lisaks tuuakse välja põhjuseid, mis mõjutavad otsust eluaset omada või üürida. Senise valdkonna kirjanduse põhjal kirjeldatakse erastamise protsessi ja tuuakse välja, kuidas see on mõjutanud Eesti eraüürisektorit. Võrdluseks Eestiga tuuakse näiteid üürituru toimimisest ja reguleerimisest teistes Euroopa riikides, näiteks Saksamaal ja Hollandis. Lisaks kirjeldatakse omanike ja üürnike olukorda eraüürisektoris, mis mõjutavad rahulolu eluasemega. Metoodika osas antakse ülevaade juhtumiuuringu valikust, uurimisaladest, andmetest ning intervjuude ülesehitusest ja analüüsist. Tulemuste osas tuuakse välja peamised intervjuudest selgunud seisukohad, millele järgneb järelduste osa, kus tõlgendatakse tulemusi taustakirjanduse ja autori tähelepanekute põhjal.

1. Kirjanduse ülevaade

1.1 Erastamine ja koduomanike ühiskonna teke Eestis

Sotsialismiaegset linnastumist Eestis soosis tööstustootmise kiire kasv ja sisseränne, mis omakorda tingisid terava eluasemepuuduse. Suureneva tööliste sisserände ja nende majutusprobleemi lahendamiseks tekkis linnaplaneerimises üle kogu Ida-Euroopa trend, kus planeeriti korruga suuri elamualasid (Tosics, 2005). Eesti puhul saab näidetena välja tuua Tartus Annelinna, Tallinnas Mustamäe, Väike-Õismäe ja Lasnamäe, Võrus Koreli-Olevi ning Viljandis Männimäe piirkonnad. Tallinnas koondus suurte kortermaja piirkondade ehitamine peamiselt kolme suuremasse kompaktselt planeeritud paneelelamurajooni: Mustamäele ehitati 30 500 korterit, Väike-Õismäele 14 500 ja Lasnamäele 47 000 korterit (Hess *et al.*, 2012).

Sotsialistlik linnaplaneerimise mudel kujutas riigi poolt juhitud plaanimajandusel põhinevat poliitikat, kus riigil oli tugev kontroll maakasutuse ja eluaseme jagamise üle (Buckley & Gurenko, 1997). Eluasemepoliitikat kujundati riigi poolt rahastatava elamuehituse ja eluasemete jagamise kaudu (Tosics, 2005). Kui tänasel päeval peetakse üürimise staatust omamisest madalamaks, siis sotsialismimaades peeti üürniku staatust normaalseks või isegi omaniku staatusest kõrgemaks (Marcuse, 1996), sest just tekkinud riigiüürnike klass sai kõige kaasaegsemad elamistingimused. Üürnikel oli nõukogude ajal omandiõigusi, kuid seaduslikuks omanikuks oli riik või asutus, kes kandis eluaseme hoolduse ja remondi kohustusi. Avalik üürimine oli riigi poolt toetatud rahaliselt, mistõttu üürnikud maksid riigile turuhinnast madalamat üüri (Tosics, 2005). Sotsialistlikus eluasemesüsteemis eraüürisektor põhimõtteliselt puudus või polnud see avalik. Erakinnisvara ei tohtinud jagada isikliku kasu saamiseks, korterid olid ainult oma tarbeks. Kasumi teenimist üürimiselt peeti ühiskonna sotsiaalse struktuuri kahjustamiseks, sest kõik pidid olema võrdsed (Marcuse, 1996; Hegedüs & Tosics, 1998).

Enamasti oli korterite tasuta jagamine vajaduspõhiselt järjekorra alusel, kuid suurperedele ja töötajatele, kelle ettevõtte oli sotsialismiaegsele majandusele prioriteetsem, said järjekorras ettepoole. Kuna paljud töölised tulid Eestisse teistest liiduvabariikidest, polnud neil kuskil elada, mistõttu nendele jagati tasuta kortereid eelisjärjekorras. Perede puhul arvestati laste arvu, mida rohkem lapsi, seda kiiremini ja suuremat korterit pakuti. Tasuta korterite vähesus ja suur nõudlus tõi kaasa pikad ootejärjekorrad (Bocharnikova, 2019). Riigiüürniku roll oli isegi päritav, korteris said edasi elada üürniku sinna registreeritud lapsed, seetõttu on mõnikord riigiüürniku rolli kirjeldatud ka kui omandile lähedast staatust (*quasi homeownership*)

(Hegedüs & Tosics, 1998; Rahandusministeerium, 2021). Heas korras korteri saamine oli tollal eksisteerivas eluasemepuuduses raske, mille nimel oldi valmis vahetama töökohti, saama madalamat palka või töötama sobiva asutuste jaoks, kelle kaudu korteri järjekorras ettepoole saada (Morton, 1984; Gentile & Sjöberg, 2013). Tasuta korterite nappuse lahendamiseks oli eraldi omandivorm nõukogude ajal ka kooperatiivomand ehk ühistu. Kooperatiivid loodi selleks, et tuua eluasemevaldkonda raha juurde. Inimesed panustasid oma raha kortermaja ehitusse, võttes riigilt laenu. Võrreldes tasuta jagatavate korteritega olid kooperatiiv-korterid sageli ka suurema pindalaga ja avaramad ning kortermajad parema ehituskvaliteediga (Dremaite, 2022; Mandič, 2000).

Eesti taasiseseisvumisel toimus eluruumide erastamine, mis algas 1994. aastal ja lõppes 2000. aastate alguses. 1992. aastal kuulus 26% eluruumidest riigile, 35% kohalikele omavalitsustele ning 35% eraomanikele. 2001. aastal oli avalikus sektoris umbes 6% ning eraomandis 94% elamufondist (Kährrik, 2016). Suurem erastamise protsess kestis umbes viis aastat, mida soodustas kollaste kaartide kasutamine, mille väljaandmine lõpetati 1996. aastal. Kollased kaardid ehk erastamisväärtpaberid jagati inimestele tööaastate eest näiteks sovhoosis ja tööstusettevõttes. Mida pikem oli tööstaaž, seda rohkem sai kaarte, mida kasutati korteri ostmisel. Eluruumi erastamishind sobitati selliselt, et suurem pere saaks oma tööaastate eest suurema korteri (Rahandusministeerium, 2021).

Erastamisest said rohkem kasu paremal ühiskondlikul positsioonil olevad inimesed või need, kes elasid juba väärtuslikumas kohas, kuid ülejäänud pidid leppima halvemate tingimustega (Daniell & Struyk 1994; Marcuse 1996; Kährrik, 1999). Paremas staatuses olid näiteks liinitöötajad ja muud lihttöölised, kes said uue korteri. Õpetajad, lasteaiaõpetajad ja muudel tähtsamatel ametikohtadel töötajad ei saanud korterit erastada, elades tagastataval pinnal, millele kompensatsiooni ei olnud. Erastamisel lootis riik vältida enda kulusid elamufondi renoveerimisele, sest raha selle jaoks puudus. Lisaks taheti tagada ühiskonnas stabiilsus, andes inimestele ja nende järglastele tagasi nende elamud, mis kunagi sundvõõrandati ning teha omanikuks inimesed, kes olid seni riigiüürnikud (Lux & Sunega, 2014; Kährrik, 1999). Sõjajärgses korteris olevad inimesed said edasi elada ja erastada oma korterit juhul, kui korteri tagastamist ei nõudnud endised omanikud või nende järglased.

Protsessiga tekkis sundüürnike probleem, sest endistele omanikele tagastamisele kuuluvates majades elavatel inimestel puudus võimalus eluruumide erastamiseks (Rahandusministeerium, 2021). Probleemi suurendas asjaolu, et kohalike omavalitsuste poolt pakutud alternatiivsed elamispiinnad olid kvaliteedilt kõlbmatud või puudusid need alternatiivid üldse. Kohalikud omavalitsused võisid jätta osa elamispiindu erastamata, et need jääksid sotsiaalkorteriteks, kuid seda üldiselt ei järgitud, sest eluruume polnud nii palju pakkuda, kui oli sundüürnikke, mistõttu jäi sotsiaalkorterid suhteliselt vähe alles (Tosics, 2012; Pirrus & Leetmaa, 2021).

Erastamine mõjutas kõige rohkem paneelelamu piirkondi, kuna need moodustasid postsotsialistlike linnade elamufondist märkimisväärse osa, mis kavandati eeldusega, et eluase on pigem linnaelanike õigus kui vara (Hess *et al.*, 2018). Samuti muutus nõukogude ajal ehitatud linnaosade maine. Inimesed jäid linnaossa, kus nad aastaid tagasi oma korterid said, kuid nüüdseks on linnaosadel madalam maine kui see oli nõukogude ajal. Selle tulemusena suurema sissetulekuga inimesed kolivad sealt pigem ära ja piirkondade uued elanikud on pigem vähemkindlustatud inimesed või need, kes alustavad siit oma eluasemekarjääri. Tihti seostatakse halva elukeskkonna mainet ka venekeelse elukeskkonnaga, kus etniline ja sotsiaalmajanduslik segregatsioon on hakanud linnades kattuma (Pirrus & Leetmaa, 2021).

Lisaks Eestile toimus erastamise protsess ka mujal Ida-Euroopas. Ühe näitena saab tuua Tšehhi, kus vara tagastamine algas 1991. aastal, ent stardipositsioon oli veidi teistsugune: Praha elamufondist moodustasid 38% koduomanikud, 19% kooperatiiv-omandid ja avalik üürisektor 39%. OECD (2014) aruanne annab ülevaate Tšehhi erastamispehmohtetest ja eluasemete erastamise käigust 1990-ndatel, kus tuuakse välja, et Tšehhis toimus omanike osakaalu suurenemine aeglasemalt võrreldes Eesti ja teiste endiste idabloki riikidega sellepärast, et kontrolliti üüriturgu tugevamalt, kus omanik ei võinud 10 aasta jooksul tühistada või ühepoolset muuta kehtivaid üürilepinguid. Korterites elavate üürnike õigused jäid tagastamisprotsessi ajal puutumatuks, säilitades tagastatud elamutel üüriregulatsiooni (Lux & Mikeszova, 2012). Sotsiaaleluruumide pakkumist piirati samuti üüriregulatsiooniga ja pooldati eluaseme leidmist eraüürisektoris, mis tähendas, et paljud pered pidid maksma üüri, mis oli kõrgem riigi poolt reguleeritud sektoris (Mikeszová *et al.*, 2009). Kesklinna naabruskondades elasid inimesed kontrollitud üüriga korterites, sest rent oli linna keskuse lähedastes piirkondades kauem reguleeritud. Lisaks said eakad kauem elada kesklinna piirkondades kontrollitud üüriga korterites. Üüri tõusu reguleeriti korterite osas, kus üürnikud sees elasid, üüri tõstmist lubati ainult tühjaks jäänud korteritele (OECD, 2014). Probleemid tekkisid, kui vabanenud korterid vabanesid lõpuks üüriregulatsiooni alt ja mõned üürileandjad püüdsid

kaitstud üürnikest vabaneda, et küsida uuel üürnikult kõrgemat üürihinda, mis muutis eraomanike kuvandit. (Temelova & Dvořáková, 2012).

Riigi poolt reguleeritud üür oli madalam kui korterite ülalpidamise ja uuendamise seotud kulud (Praxis, 2004), mistõttu Lux (2009) lisab, et sellist riigipoliitikat pidid omanikud ise kinni maksma, mille tulemusena kadus paljudel motivatsioon olla omanik. Eestis ei kontrollitud üüriturgu nii tugevalt, üürnikele ei pakutud õiguslikku kaitset ning otseselt ei seatud piire üüri reguleerimisele. Peamine eesmärk Eestis oli saada korterid erastatud võimalikult kiiresti, kuid ei pööratud tähelepanu sotsiaalkorteri poliitika reguleerimisele, sest enamus sotsiaalkortereid erastati, mistõttu nende osakaal elamufondis jäi madalaks (Praxis, 2004).

Ehkki erastamise soosimine näib olevat peamiselt endise sotsialismibloki riikide trend, oli suund omanikuasustuse suurendamisele ja sellega elanike vastutuse suurendamisele omane paljudele Euroopa riikide eluasemepoliitikatele. 1970-ndatel saadi aru, et lausaline sotsiaalelamute tagamine ei suuda ära hoida kasvavat ruumilist ebavõrdsust linnades ning avaliku sektori eluasemete omamisele hakati otsima alternatiive. Näide väljastpoolt Ida-Euroopat on Inglismaal, kus omanike osakaal hakkas tõusma märgatavalt 1980. aastatel ning sotsiaalüürnike osakaal hakkas vähenema, sest üürnikud sisenesid omaniku staatusesse. Varasemalt oli riigis sotsiaalkorterite üürnike osakaal suurem, mida mõjutati ostuõiguse (right to buy) poliitikaga, mille Margaret Thatcheri valitsus võttis kasutusele, müües sotsiaalkortereid üürnikele soodsatel tingimustel (Lowe & Tsenkova, 2003). Tingimuseks oli, et üürniku staatus pidi olema vähemalt kolm aastat, mis andis minimaalse allahindluse 33% turuväärtusest, tõustes iga üüriaasta kohta, kokku kuni 50%-ni. 1986. aastal leevendati tingimusi, kus peale kolme aastat oli minimaalne allahindlus 44%, tõustes kuni 70%-ni (Elsinga *et al.*, 2014; OECD, 2014).

Erastamise protsessi üks peamisi tagajärgi oligi see, et mõne aasta jooksul hakkasid Ida-Euroopas domineerima omanikud (Tsenkova & Turner, 2004). Üleminek nõukogude tugevalt kontrollitavalt käsumajanduselt turumajandusele, kus riigi sekkumine on oluliselt väiksem, on toonud kaasa põhjalikud muutused Eesti elamusektoris, millega on tekkinud ebavõrdsus sotsiaalsel kui ka majanduslikul tasandil (Rand, 2012). Ebavõrdsusega on seotud korterite kvaliteedid, kus erastatud korterid erinesid oma seisukorra poolest, mistõttu kulutused remondiks ja hoolduseks olid erinevad (Bodna, 1996; Kährrik, 2016). Teiseks on tänapäeval ebasoodsas olukorras noorem põlvkond, kes ei saanud osa erastamise protsessist, sest võrreldes

vanema põlvkonnaga peavad nad maksma kõrgemat turuhinda eluasemeturule sisenemiseks (Makszin & Bohle, 2020; Kährik, 2016). Pärast erastamist on omanikel rohkem õiguseid, näiteks eluruumi müügiõigus. Omamisega suurenevad aga ka kohustused, nagu kulutused seoses eluaseme remondi ja hooldusega. Samas on muutunud ka piirid omanike ja üürnike seisuste vahel kaugemaks (Lux & Sunega, 2010; Kährik, 1999).

Erastamise protsess on loonud aluse erasektori üüriturule, kus puudub kontroll üüritaseme üle. Lisaks on suurem koormus sotsiaaleluruumidele näol, sest sotsiaalkortereid on vähe ning nendele on suur nõudlus. Erasektor ei suuda tagada taskukohast majutust kõigile madala sissetulekuga inimrühmadele (Kährik, 1999; 2016).

Lääne-Euroopaga võrreldes on Eestis üürikulud sissetuleku kohta väga kõrged, mistõttu märkimisväärne summa sissetulekust läheb üüri peale (Tamula, 2022). Üürikorteri puhul vaadatakse lisaks üürihinnale kommunaalkulude summat, sest korteri hind võib tunduda odav, kuid kommunaalid on selle eest kõrged. Teistpidi võib üür olla kõrgem, aga kommunaalid madalad, sest tegemist on uuema majaga (Saluorg, 2022). Täpset eraüürisektori seisukorda on keeruline hinnata, sest paljud omanikud ei sõlmi üürnikega ametlikku üürilepingut (Tamula, 2022). Üürilepingut ei sõlmita ametlikult, sest omanikud ei taha saadava üüritulu pealt maksta tulumaksu. Lepingu mittesõlmimine jätab üürnikud ebamugavasse olukorda, kus nende õigusi on raskem tagada (Kährik, 2019).

Tänapäevaks on Eestis üürituru pakkumised ja hinnad eriti Tallinnas ning Tartus mitmekordistunud, mistõttu on tekkinud olukord, kus madalama sissetulekuga pered saavad endale lubada madalama kvaliteediga kortereid, ning need, kes erastamisest osa ei saanud, peavad üürima (Kährik, 2016). Enamasti asuvad odavamad korterid paneelilamute piirkondades, kus üürihinnad on üleüldiselt madalamad korteri või kortermaja seisukorra pärast, mistõttu ka noored, sealhulgas üliõpilased kolivad just nendesse piirkondadesse (Mckee, 2012; Tamula, 2022). Samuti eelistavad uussisserändajad endise Nõukogude Liidu aladelt suurema venekeelse elanikkonnaarvuga paneelilamupiirkondi. Mujalt Euroopast saabuvad eelistavad elukohana kesklinna või sellele lähedal olevaid piirkondi (Eesti inimarengu aruanne 2016/2017, 2023)

Välja on toodud erinevaid viise, mida teha üürnike olukorra parandamiseks. Kährik (2016) ning Leetmaa jt (2018) on välja toonud, et ebavõrdsuse vähendamiseks tuleks suurendada sotsiaalkortereid ehitamist ja jagamist, mida antakse erivajadustega inimestele või suurperedele, kuid Eestis on hetkel väga piiratud hulk, kes sotsiaalkortereid saavad. Näiteks Tallinnas ja

Tartus on üürihinnad nii kõrged, et normaalset palka saavad inimesed ei saa endale lubada eluaseme ostmist või üürimist praegustes turutingimustes. Keerulised tingimused väljenduvad pikkades sotsiaalkorterite järjekorras, näiteks Tallinna sotsiaalkorterite järjekorras on ligi 2000 inimest, mille arv pidevalt kasvab (Pitšugina, 2020). Inimeste majanduslike näitajate alusel on kirjeldatud kihistumist, kus Tallinna ja Tartu kesklinna on koondunud kõrgema sissetulekuga inimesed ja äärelinna, paneelilamupiirkonnadesse kolivad inimesed, kelle majanduslik järg ei ole nii hea, mistõttu on paneelilamupiirkonnad järjest enam segregeerunud (Kährrik *et al.*, 2019).

Ranna (2012) intervjuus Kährrikuga toodi välja, et riik peaks muutma seadusandlust üürituru reguleerimiseks, pakkudes üürnikele kindlust üüritingimuste suhtes ja andma rohkem sõnaõigust renoveerimise teemadel. Parro (2020) on lisanud, et üürnikke tuleks rohkem kaasata kortermaja arendamise tegevusse, mis näitaks, et omanikud jagaksid võimu ka üürnikega. Mitmetes Euroopa riikides toetatakse era- ja sotsiaalüürisektori arengut riiklikul tasandil, nagu näiteks Hollandis ja Saksamaal, luues võimalusi peredele, et lihtsamini eluasemeturul alustada (Tosics, 2005). Vältimaks inimeste ebamugavaid elamistingimusi, oleks Eesti eluasemepoliitikas mõistlik avaliku eluaseme funktsioone ümber mõelda (Musterd, 2014; Kährrik, 2019).

1.2 Eluasemepoliitika ja teiste riikide näited üürituru reguleerimisest ja toimimisest

Eluasemepoliitika on riigi ja omavalitsuste poolt arendatav poliitika, kus luuakse soodsad tingimused eluasemeturul, mis aitaksid elanikel soetada või üürida endale sobivat eluaset. Eesmärk on, et inimeste elamistingimused vastaksid nende vajadustele. Praeguse Eesti eluasemepoliitika siht on näiteks motiveerida omanikke eluhoonete energiatõhusust parandama ja aidata üürnikel leida sobiv elamispind (Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium, 2023). Antud poliitikaga soovitakse tagada eluaseme kättesaadavus, energiatõhusus, kvaliteet ning arendada elamupiirkondade mitmekesisust. Varasemalt on üritatud toetusprogrammidega toetada elamute renoveerimist või ehitamist töölistele ja nende peredele, majanduslikult vähekindlustatud peredele ja inimestele, kellel pole võimalust iseseisvalt eluruumi üürida (*ibid*). Eestis reguleerib üüriturgu võlaõigusseadus, mis on pannud paika üürniku ja omaniku õigused. Samuti on see üks osa eluasemepoliitika kujundamisel. Üldiselt on seadus rohkem kaldu omandi hoidmise suunas, kuid mitte üürnike elamistingimuste tagamise suunas. Kaitset pakub seadus üürnikele peamiselt omanike omavolilise lepingu lõpetamise eest.

Ida-Euroopas on omanike ülekaal eluasemefondis kõige suurem, nagu Eestis, kuid Lääne-Euroopas on omanike osakaal väiksem, sest seal on riigid oma eluasemepoliitikas rohkem tähelepanu pööranud eraüüri- ja sotsiaalüürisektorile, mille tõttu on üürnike osakaal seal suurem (Dekker & Van Kempen, 2005). Näiteks Hollandis Utrechtis New Hoograveni piirkonnas moodustavad omanike kasutuses olevad eluruumid 6% kogu elamufondist. Inglismaal, Hollandis ja Soomes peavad uutes elamurajoonides lisaks omanike korteritele olema ka erineva hinna ja ruumalaga üüri- ja sotsiaalkortereid, mis peaks muutma inimeste kooslust kortermajades mitmekesisemaks. Saksamaal ja Rootsis on suurinvestorid ühed suurimad üürileandjad elamurajoonides, mis on riigi poolt toetatud praktika, kuid endistes idabloki fragmenteeritud omandiga koduomanike ühiskonnas pole neil mingit rolli ega tähtsust (Watt, 2021; Kirchner, 2007).

Madalmaad paistavad silma kui Euroopa Liidu suurima sotsiaalkorterite osakaaluga riik. Sotsiaalkorterid moodustavad umbes 32% kogu elamufondist ja umbes 55% üürifondist. Kuigi Holland on üüriturul suhtes kaitsev olnud juba aastakümneid, on omanike osakaal viimastel aastatel tõusnud (Shabab *et al.*, 2021). Tavaliselt on üürilepingud tähtajatud, üürileandja saab lepingu lõpetada ainult seaduses ettenähtud tingimustel (Lawson, 2011). Tähtajalised lepingud ei ole üldiselt väga levinud, kuna need ei paku üürnikule nii suurt kaitset (Haffner & Boumeester, 2015; OECD, 2014).

Hollandi üüriturul reguleerimine põhineb punktisüsteemil, kus arvutatakse maksimaalsed üürid eluruumi suuruse, kvaliteedi ja muude omaduste põhjal. Üürhindade ja nende iga-aastaste tõusu ülem- ja alammäära määrab valitsus ning nende määradega peab arvestama ka eraüüriturul. Üüriga reguleeritud eluruumide puhul, mille hind jääb alla kindlaksmääratud punktide arvu, on üür alla maksimummäära ehk korteris elavad inimesed ei maksa seatud hinnast rohkem. 2018. aastal oli üüri maksimummääraks 711 eurot. Piisavalt punkte kogunud üürikorterites ei kehti üüritaseme ja sissetuleku kriteeriumite osas piiranguid. 2015. aastal muudeti punktisüsteemi, et võimaldada üüritaset muuta vastavalt kohaliku turu nõudlusele (Hochstenbach & Ronald, 2020). Amsterdamis linna eluasemeturu reguleerimine on olnud tugevam kui mujal riigis, kus on lubatud kõrgemad üürihinnad linna prestiižetes osades (Buzar *et al.*, 2005; Kemp, 2015). Linnas on vähenenud sotsiaalüüri osakaal, kuid eraüürisektor on suurenenud, mida mõjutavad demograafilised ja majanduslikud suundumused, näiteks üksi elavate täiskasvanute arv ja tõusev elukallidus, mis on tõstnud üürikorterite osakaalu 22%-lt 28%-ni (Aalbers *et al.*, 2018). Reguleerimise mõte on anda üürnikest elanikele kindlus, et neil on kodu ja kodukulud ei muutu liiga ruttu üle jõu käivaks. Eestis pole kindlat ülempiiri

määratud, millest ei tohi rohkem üüri küsida. Pigem küsitakse elamispinna eest ükskõik millist hinda, olenemata piirkonnast ja korteri seisukorrast, mistõttu üürnikel on keeruline leida endale sobivat korterit, mille seisukord ja üürihind oleks sobivuses.

Praeguses Hollandi eluasemevisioonis on valitsus sätestanud, et sotsiaaleluruumid tuleks reserveerida neile, kellel pole alternatiivi omamisele kui ka üürimisele. Näiteks inimestele, kes kuuluvad madalatesse sotsiaalmajanduslikesse klassidesse ja haavatavamatesse vanuserühmadesse. Selliseks grupiks peetakse näiteks ka ülikooli lõpetajad (Aalbers *et al.*, 2018). Riigis on aja jooksul tekkinud majanduslik ebavõrdsus nagu Eestis, kus madalama sissetulekuga inimestel on keeruline üürida hea kvaliteediga korterit. Probleemi lahendamiseks jagab riik üüritoetusi kui pere või indiviidi sissetulekud pole üüri maksmiseks piisavad (*ibid*). Üüriturul elavdamiseks kohaldas Amsterdami omavalitsus kuni 2013. aastani reeglit, kus igas uusarendusrajoonis pidi vähemalt 30% uusehitistest olema üürisektoris, mille tulemusena on kasvanud madalama sissetulekuga inimeste osakaal sotsiaalüürisektoris (OECD, 2014).

Erinevalt paljudest riikidest peetakse Saksamaal üürimist turvaliseks ja pikaajaliseks võimaluseks. Paljud üürnikud leiavadki omale just üüriturult tulevase kodu (Voigtländer, 2013). Saksamaa eluasemeturul on suhteliselt madal omanike osakaal võrreldes Ida-Euroopaga. Omanike osakaal Saksamaal on ligikaudu 42%, kui Eestis on see umbes 93% ning viimase 20 aastaga on sotsiaaleluruumide osakaal vähenenud Saksamaal 4%-ni (OECD, 2014). Riik toetab rahaliselt sotsiaalelamute ehitust, mis tähendab, et rahastatud arendused peavad pakkuma teatud perioodiks, tavaliselt 10-15 aastaks taskukohast eluaset, kuid pärast perioodi lõppu ei ole omanikul enam kohustust alandatud üüri pakkuda (Shabab *et al.*, 2021). Kuna riigipoolne toetus on vähenenud, liigub igal aastal eraüürisektorisse rohkem sotsiaaleluruumi, kui juurde ehitatakse. Ida-Saksamaal määrab elamise kestus ja maja vanus väiksema üüritoetuse, mida vanem hoone, seda odavam üür (Haffner & Boumeester, 2015). Selle mõju on paneelalamutes palju suurem kui väiksemates korteriühistustes, mistõttu on just paneelalamutes üürimine rohkem levinud. Seda saab pidada üheks meetmeks kui erasektori katset vähendada üürnike otsimis- ja kolimiskulusid (OECD, 2014).

Saksamaal on omanike ja üürnike õigused suhteliselt tugevalt reguleeritud. Omanik on kohustatud üürniku ümber majutama mujale või kuidagi seda kompenseerima, kui see polnud üürnikust tingitud lepingu lõpetamine. Eraldi on kehtestatud üürihinnad vastavalt korteri seisukorrale. Renoveeritud korterite puhul on üüri tõus lubatud 12–15 kuu tagant ning üürid ei tohi 3 aasta jooksul tõusta rohkem kui 20 protsenti algsest hinnast (Hulse *et al.*, 2011).

Saksamaal on levinud suured korteriühistute eraasutused, mis koosnevad tuhandetest korteritest, kus lisaks omanikele on ka suurinvestorid. Eraasutustena pakuvad nad taskukohaseid eluasemeid, kus kogu saadav kasum reinvesteeritakse eluasemesse või kortermajadesse (Shabab *et al.*, 2021; ÜRO, 2015).

Euroopa Liit on samuti pööranud tähelepanu kättesaadavale eluasemele. Alates 2015. aastast on sätestatud Genfi ÜRO jätkusuutliku elamumajanduse harta, mille eesmärk on toetada liikmesriike, tagamaks elanikele taskukohast eluaseme kättesaadavust. Elamumajanduse positiivset mõju saab suurendada läbi keskkonnakaitse ja sotsiaalse kaasatuse, kuid tuleviku väljakutsetena on välja toodud kliima- ja demograafilisi muutusi. Demograafilise poole pealt on välja toodud, et kortermajades, kus on rikkamad ja vaesemad inimesed, läheb ka vaesematel paremini. Näiteks renoveeritakse maja, mis ei lähe vähekindlustatud perele kalliks maksma ning halduskulud lähevad renoveerimise tagajärjel odavamaks. Kui kortermajas pole eestvedajaid või jõukama staatusega inimesi, jääb asi ettevõtlikkuse taha, sellepärast on oluline, et sotsiaalne mitmekesisus säiliks, vältimaks kihistumist, kus rikkad kolivad suurematest kortermajapiirkondadest mujale (ÜRO, 2015). Lisaks on Euroopa sotsiaalhartas välja toodud, et eluase on iga inimese sotsiaalne õigus, mis peab vastama kindlale tasemele ja olema taskukohase hinnaga (COE, 2023). Vaadates toimuvaid trende eraüürisektoris ja eluasemefondis üldiselt, siis Euroopa Liidu poolt kehtestatud jätkusuutlikku elumajanduse ja sotsiaalhartat ei täideta mitmete Euroopa Liidu riikide poolt, sealhulgas Eestis, mistõttu näib uus poliitika riiklike elamispindade toetamiseks üha vajalikum Eestis, sest erasektor ei paku piisavalt võimalusi enam neile, kes peavad üürima.

1.3 Üürnikud ja omanikud eraüürisektoris

1.3.1 Üürnikud eraüürisektoris

Üürisektoris defineeritakse üürnikena lühiajalisi ja pikaajalisi üürnikke. Lühiajaliste üürnike kasv on toimunud paljudes Euroopa linnades, sealhulgas ka Eestis, tekitades arutelusid nii meedias kui ka teadusuuringutes, kuidas nende jaoks linnaruumi planeerida. Põhiliselt jagatakse üürnikud pikaajalisteks ja lühiajalisteks ajaliselt. Lühiajaline üürnik elab korteris umbes aasta, pärast seda ollakse juba pikaajaline üürnik (Mallinson, 2019). Viimase kümnendi jooksul on lühiajaliste üürnike seas muutunud populaarseks Airbnb turg, mis vähendab veelgi omanike ja eraüürisektoris olevate eluasemete taskukohasust ja kättesaadavust. Airbnb sai alguse 2012. aastal San Franciscost, kui kaks sõpra tulid ideele üürida inimestele lühiajaliselt

tuba. Sihtrühmaks olid kliendid, kes ei saanud endale hotellituba broneerida turismirohketes piirkondades. Sealt edasi hakati üürile andma kortereid, kus inimene saab elada paarist päevast kuni paari kuuni või kauem (Mermet, 2017; Ioannides *et al.*, 2019). Kuna inimesed on muutumas üha mobiilsemaks, ei otsigi inimesed kohta, kuhu jääda paikseks, vaid pigem lühikeseks perioodiks.

Airbnb-ga saavad eluaseme pakkujad kiiresti teenida suuremat tulu, küsides erinevate üürimise perioodide eest erinevat hinda (Wachsmuth & Weisler, 2018). Hiljutised uuringud näitavad, et pikaajalised üürihinnad on paljudes piirkondades tõusnud, kuna üürileandjad on hoidnud kinnisvara pikaajaliselt üüriturult eemal. Üürileandjaid on süüdistatud üürnike ebaseaduslikus väljatõstmises, et muuta eluase kõrgema üürihinnaga Airbnb-ks (Adamiak, 2018). Massachusettsi ülikooli Bostoni majandusosakonna 2019. aastal läbiviidud uuring näitas, et Airbnb kuulutuste suurenemine uuritud piirkondades tõstis üldist üürihinda 0,4% (Smigiel *et al.*, 2019). Lisaks on lühiajaline üürimine suurendanud inimeste liikumist, kuid sellega seoses on ka üürihinnad muutunud liikuvaks, kus üüri aega või pakkumist muudetakse vastavalt turutingimustele. Mure Airbnb mõju pärast eluaseme taskukohasusele on toonud kaasa suurenenud majutuseeskirju ja-piiranguid Ameerikas (Wachsmuth & Weisler, 2018).

Noortel on tänapäeval palju raskem iseseisvalt eluasemeturule siseneda. Kodust lahkumine üürimise eesmärgil ei ole mõistlik riikides, kus domineerib omamine (Holdsworth & Solda, 2002; Byrne, 2020). Hoolimata kodu omamise eelistusest jäetakse noored sageli kõrvale, kuna eluasemelaenu saamine on keeruline. Mckee (2012) on nimetanud noori üüripõlvkonnaks, mille all peetakse silmas alla 30-aastaseid noori, kes on jäänud vanemate koju pikemaks ajaks. Isegi kui ollakse valmis kodust lahkuma, seistakse silmitsi mitmete majanduslike kui ka sotsiaalsete väljakutsetega. Tekkinud on põlvkondadevaheline konflikt üürikorteris elavate noorte ja eluasemeid omava vanema generatsiooni vahel, viimased on sisenedud eluasemeturule ajal, mil hinnad olid veel väiksemad. Pärast 2007. aasta ülemaailmset laenukriisi on pangalaenude andmise kriteeriumid muutunud karmimaks, mõjutades nooremaid, kellel on olnud vähem aega säästmiseks (Stephens, 2011).

Erasektor on kalleim sektor võrreldes teiste eluaseme üürimise sektoritega, kuid noortel üürnikel puudub tihti ka sotsiaalkorterite võimalus (ECOTEC, 2009). Noored on eluasemesüsteemis, mis eelistab rikkamaid noortele. Tulevikus on suur tõenäosus, et noorem põlvkond saab pensionile minna kõrgemas eas, kus pension ei pruugi olla piisavalt kõrge arvestades kallinevat elukvaliteeti (Heath, 2008). Seetõttu on 18–30-aastaste vanuserühmal oht

muutuda kadunud põlvkonnaks, kelle elatustase on madalam kui eelmisel põlvkonnal ja kelle elamistingimused on kehvemad, mistõttu põlvkonnaüür pole ainult eluasemeprobleem, vaid peegeldab ka põlvkondade vahelist ebavõrdsust (McKee, 2012).

Lõhe omanike ja üürnike staatuse vahel on erastamise tulemusena Eestis suurenenud, kes ei ole koduomanike sektorisse sisenenud, on sattunud olukorda, kus neil on raske toime tulla kõrge üüritasemega eluasemeturul. Piiratud taskukohaste sotsiaalkorterite arvu tõttu on madalama sissetulekuga inimesed sunnitud omama või üürima (Hoekstra, 2017, Kährrik 2016). Üldiselt on eraüüriturul olukord, kus üürnikel on odavam soetada kinnisvara, kui üüri maksta (Temelová *et al.*, 2011; Kährrik, 2019). Olukord on eriti raske noortele ja madala sissetulekuga peredele (Lersch & De Wilde, 2013; Coulson & Fisher, 2009). Soodsamad üürikorterid või avaliku sektori üüripinnad pole isegi tänapäeval tavalisele perele kättesaadavad (Temelova *et al.*, 2011). Korterite ostmiseks küsitava laenu tagatist ja sissemaksu tagatist ei hinnata pankade poolt tihti sissemaksu vääriliseks.

1.3.2 Omanike ja üürnike suhtlus

Omanike ja üürnike vahel tekitavad pingeid tänapäeval omanike poolne üürnike selekteerimine. Omanikud, välja arvatud need, kes tahavad Airbnb kaudu korterit üürile anda, eelistavad üürnikke, kes oleksid pikaajalise üüri sooviga, kindla sissetulekuga ning suhtestaatuselt paar või üksik. Tihti ei luba omanikud üürnikel oma korterisse võtta koduloomi, muretsedes, et loomad võivad korteri vara rikkuda, mistõttu peavad üürnikud loobuma korterist või kodulooma võtmise soovist. Probleemid tekivad siis, kui üürnikul on koduloom, kuid seda varjatakse omaniku eest (Power, 2017). Igakuiste maksete viivitamine on samuti tülide ja pingete tekitaja. Eestis pole tulevasel üürnikul ega üürileandjal õigust teostada eelkontrolli selle üle, kas teine pool suudab oma lepingulisi kohustusi täita. Näiteks Saksamaal ja Hollandis on lubatud üürileandjal küsida üürnikult pangaväljavõtet (OECD, 2014).

Viis, kuidas omanikud üürnikega suhtlevad, võib positiivselt või negatiivselt mõjutada üürnike kogemusi eraüürisektoris ning suutlikkust eraüürisektoris kodu luua. Mõnel üürnikul on lihtsam end koduselt tunda, kui neil lubatakse üürikorterit isikupärastada, kuid omanikud ei luba korteris ümberkorraldusi teha (Soaita & McKee, 2019). Üürikodu isikupärastamine pakub üürnikele suuremat turvalisust ja mugavust suurendades tõenäosust, et nad hakkavad kinnisvara eest hoolitsema (Hiscock *et al.*, 2001; Easthope, 2014). Suhtlemine omanike ja üürnike vahel ei ole sugugi võrdne, kuna omanikud peavad kinnisvara varaks, mitte üürnike kodudeks (Madden & Marcuse, 2016). Halva kaasamise näited hõlmavad üürnike teadmatusse

jätmist kinnisvara hooldamise küsimustes (Holdsworth, 2011). Kirjanduses on välja toodud häid suhteid osapoolte vahel, kus omanikud vastavad kiiresti üürnike küsimustele ja probleemidele. Kui üürileandjad üürnike poole pöörduvad, pakub see üürnikele suuremat otsustusõigust ja kaasamist, mistõttu võivad üürnikud korterisse kauemaks elama jääda. (Lister, 2004).

Pikaajalised üürisuhted toetavad usalduse teket ja julgustavad mõlemat osapoolt suhteid hoidma, kuid lühiajalised üürilepingud ja väljatõstmisega seotud riskid õhnestavad üürnike turvalisust, takistades kodutunde loomist. Üürnike sidemeid kohalike kogukondadega mõjutab ebakindlus ning korteris elamise aeg (Chisholm *et al.*, 2017). Omanikud on rohkem seotud oma kodu ja kogukonnaga kui üürnikud, keda nähakse mööduva nähtusena, hoolitsedes vähem vara eest ning arvestades vähem naabritega (Easthope, 2014; Soaita & Mckee, 2019). Üürniku ja üürileandja vastastikune vastutuse jagamine korteri, kortermaja ja selle ümbruse eest tooks kasu kõikidele osapooltele ning suurendaks ka üürnike teadlikkust, mis on vajalik kortermajade ja piirkonna arenguks (Calvaresi & Cossa, 2013; Garnham & Rolfe, 2019).

1.3.3 Rahulolu eluasemega

Elamispinnaga rahulolu peetakse eluasemeturu- ja poliitika toimimise seisukohalt oluliseks, kuna on leitud, et elanike kõrgem rahulolu loob naabruskonnas turvalise elukeskkonna (Speare, 1974). Samuti võib see mõjutada kortermajades elavate inimeste aktiivsust arendustegevustes osalemisel. Rahulolu mõjutavate tegurite mõistmine aitab kujundada edukat eluasemepoliitikat (Hess, *et al.*, 2018), kuid tuleb arvestada ka levivate trendidega, sest inimeste ootused ja soovid võivad muutuda kogemuste ja vanusega (Clark *et al.*, 2006). Eluasemega rahulolu tähendab seda, et ka üürnikul, mitte ainult koduomanikul on piisavalt mugavusi ning eluruum vastab eelistustele. Rahulolu eeldab samuti, et üürnik on rahulolev naabritega, piirkonna väljanägemisega ja asukohaga kesklinna suhtes (Dekker & Kempen, 2009). Üürnikud, kes pole rahul oma eluasemega kolivad mujale, eriti kui nad teavad, et eluaseme tingimused on mujal paremad ja taskukohasemad. Omanikud otsivad eluasemeid, mis vastaksid pere või isiklikele ruumi vajadustele, ilma suuri lisakulutusi tegemata. Kui ruum ei vasta vajadustele, tekib rahulolematuse tunne (Baker, 2008).

On leitud, et koduomanikud suhtuvad oma eluruumidesse ja linnaosa planeerimisse positiivsemalt kui üürnikud, tundes oma kodu eest rohkem vastutust. Kuna üürimine on tavaliselt ajutine valik, on üürnikel sageli vähem motivatsiooni uurimaks, mis nende korterist

väljaspool toimub (Pirrus & Leetmaa, 2021). Dekker ja Van Kampen (2009) on leidnud, et rahulolu eluruumiga on suurem eakatel, suurema sissetulekuga elanikel ning eluasemetes, mis on suurema pindalaga ja renoveeritud. Lühiajalised üürnikud on samuti rahulolevamad, kuna nad ei jää piirkonda elama, mistõttu ei vaadata kortermaja ja selle ümbrust negatiivselt, sest piirkonnaga ei tunta seost. On mitmeid seisukohti, kuidas laste olemasolu mõjutab rahulolu. Arvatakse, et see vähendab rahulolu, kuna lapsed võivad tekitada palju lärmi ja kahjustada kortermaja ümbrust. Positiivsena on välja toodud, et laste olemasolu loob sotsiaalseid sidemeid rajooni siseselt, mida rohkem sotsiaalseid sidemeid, seda suurem rahulolu ümbritseva ruumiga (Andersen, 2008). Flint ja Rowlands (2003) on välja toonud, et rahulolematuse on seotud rahvastikuga, leides, et üldjuhul on elanikud oma naabruskonnaga rohkem rahul, kui elanikkond on nendega sarnane ja vähem segregeerunud. Omanike sissetulek on tihti suurem kui üürnikel, mõjutades kinnisvara kvaliteeti, kus eraomandis olevad korterid on parema kvaliteediga. Üürnike madalam sissetulek võib tekitada neis negatiivset suhtumist korterisse ja selle ümbrusesse, olles sunnitud seal elama, sest sissetulek pole piisav paremate tingimustega korteri jaoks. Samas võib pikema ajalisem korteris elamine muuta suhtumist korterisse ja ümbruskonda positiivseks, mida soodustab ka madal üür (Deurloo *et al.*, 1994).

Eluruumi rahulolu puhul on lisaks eluruumi kvaliteedile tähtis ka kortermaja kvaliteet, mis sageli peegeldub eluruumi hinnas, mida madalam on kortermaja kvaliteet, seda madalam on korteri üür (Kintrea & Clapham, 1986). Paneelelamurajoonid, mis ehitatud nõukogude ajal, moodustavad märgatava osa linnade elamufondist, millele on aja jooksul omistatud negatiivne maine, mõjutades tänapäeval piirkonnas elavate inimeste rahulolu (Rüütel, 2014). Kortermajade seisukord ja maine on tõstatanud küsimuse elamurajoonide tuleviku üle, kuidas neid renoveerida või mida täpsemalt teha, sest kortermajad on tänapäevaks amortiseerunud (Tamula, 2022). Kuigi inimesed on rahulolematud maja ja linnaruumi madala kvaliteediga, ei kolita mujale, sest mujalt ei ole leida paremat korterit, mida sissetulek võimaldaks üürida (Clark *et al.*, 2006).

Tihti jääb rahapuudus kortermajade renoveerimisel otsustavaks probleemiks. Uuendus piirdub enamasti välise renoveerimisega, kuid lähenemine avalikule ruumile on puudulik. Paljud pensioniealised korteriomanikud ei ole võimelised ega huvitatud korterelamute renoveerimisest (Temelová *et al.*, 2011). Temelova ja Sležakova (2014) tõid oma uurimuses välja, et regionaalsel ja kohalikul omavalitsuse tasandil üle Euroopa on vähe huvi pensionäride ja noorte väljavoolu vastu, mille tulemuseks on elamurajooni kuvandi halvenemine. Võib

tekkida olukord, kus korterite müümine on paneelramu piirkondades keerulisem ning omanikud peavad hoidma hindu madalamal, et korterit müüa või välja üürida (Kägu, 2015).

Paneelramu piirkonna mainet saab parandada läbi kodanikuaktiivsuse suurendamise. Kui elanikud on aktiivsed linnaosa tegevustes, võib see tõsta piirkonna atraktiivsust ja piirkonda hakatakse tajuma turvalise kohana. Teine viis on renoveerimine, mis hõlmab elamufondi ja linnakeskkonna mitmekesistamist ühiskondlike hoonetega näiteks konverentsikeskused ja kultuurikeskused (Light & Young, 2010). Üürnike rolli suurendamisel on vaja pikaajalist plaani, mis peaks algama juba haridussüsteemis. Segarahvuste ja keskklassi staatusega perekondade kaasamine naabruskonda võib kaasa aidata naabruskonna üldisele ümberkujundamisele. Kogukonna tunnetust saab luua läbi kogukonnaaianduse, avaliku ruumi arendamise ja eluaseme renoveerimise toetuste (Leetmaa *et al.*, 2018).

Kodu omamise takistused ja piiratud juurdepääs sotsiaalkorteritele tähendavad, et paljude üürnike ja erastamisjärgsete põlvkondade jaoks ei ole üürniku staatus enam ajutine nagu varasematel aastakümnetel, vaid pikaajaline või isegi eluaegne väljavaade (Stone *et al.*, 2013; Hegedüs, 2012). Kuigi eraüürisektor suureneb, on see jäänud suures osas reguleerimata ja üürnikud jäetakse kõrvale, keda Shomina (2010) on oma uurimuses nimetanud kui "unustatud vähemuseks", kelle õigusi pole sageli tagatud. Probleem ilmneb paneelramu piirkondades, kus eraüürnikud moodustavad olulise osa elanikkonnast, kuid pole kaasatud otsustusprotsessi (*ibid*).

Rahul peab olema nii üürnik kui ka koduomanik, sest eluase kui ka üürieluase on kodu, mitte üksnes investeering. Kasvav üürnike hulk on üldiselt kaasamata, mistõttu pole infot, kuidas neile luua väärtuslikku linnaruumi. Vaja on leida sisendit tulevikuks, milline on üürnikke kui ka omanike motiveeritus osalemaks eritasandilisel planeerimisel ning kuidas üürnikke kaasata planeerimisprotsessidesse. Vaadates Euroopas tõusvat üürnike osakaalu jõuab see ka Eestisse, kuid, kuidas sellega Eestis tegeleda või milliseid meetmeid rakendada pole teada või levinud, sest üürnikke pole kaasatud eluaseme uuringutesse. Samas erineb palju riigiti, kuid üürnikke peetakse naabruskonna elanikeks ning seetõttu on kõik osaluse ja rahulolu küsimused olulised ka nendele.

2. Andmed ja metoodika

Eestis on peaaegu igas linnas paneelilamupiirkondi, kuid nende osakaal elamufondis on erinev. Töös keskendutakse kahele suuremale paneelilamupiirkonnale, milleks on Tartu Annelinn ja Tallinnas Mustamäe, sest need on suuremad kompaktselt planeeritud paneelilamualad: mõlemad on oma linnas esimesed. Mõlemad piirkonnad on ehitatud Nõukogude ajal. Lisaks pikaajalise elanikkonna vananemise trendile, iseloomustab mõlemat ka nii öelda tudengistumise trend. Tartus asub Tartu Ülikool ja Tallinnas Mustamäel Tallinna Tehnikaülikool, mistõttu pakuvad need piirkonnad kodu paljudele tudengitele. Uurimustöös rakendati võrdlevat uurimisstrateegiat, valiti paneelilamualad kahes linnas, et kontrollida, kas üürnike ja omanike vaated sõltuvad ka geograafilisest kontekstist.

Metoodikas kasutati juhtumiuuringu (*case study*) strateegiat. Peamiselt kasutatakse juhtumiuuringut sündmuste või nähtuste selgitamiseks ja kirjeldamiseks neile omases kontekstis. Selle kaudu saab mõista ja seletada põhjuslikke seoseid, mis võivad tuleneda ühiskonnas üldiselt levinud arvamustest. Olemas on seitse erinevat juhtumiuuringu viisi: tüüpiline, mitmekesine, ekstreemne, eristuv, mõjutuslik, kõige sarnasem ja kõige erinevam (Seawright & Gerring, 2008). Antud töös kasutati kõige sarnasema printsiipi, sest mõlemad uuringupiirkonnad on olemuselt sarnased elamupiirkonnad. Selliselt saab ka arvu intervjuude põhjal teha üldistusi samatüübilistele elukeskkondadele laiemalt. Samuti annab see uurimisstrateegia linnauuringutes võimaluse järeldada, et teatud nähtus on omane rohkem kui ühele spetsiifilisele linnale (*ibid*).

2023. aasta seisuga elab Tartus 97 400 inimest ja Tallinnas 460 100 inimest (Tartu linn veebileht b, 2023; Tallinna linna veebileht, 2023). Kuna käesolev töö puudutab omanikke ja üürnikke, esitati Statistikaametile päring omanike ja üürnike arvu kohta uuritavates linnades ja linnaosades.

Tabel 1. Ülevaade Annelinna ja Mustamäe omanike ja üürnike osakaalust 2021. aastal. andmed saadi Statistikaametile esitatud päringust.

	Tallinn	Mustamäe	Tartu	Annelinn
Rahvaarv	460 100	66 333	97 400	24 551
Omanikud	302 823 (66%)	32 236 (48,6%)	64 900 (66,6%)	18 300 (74,5%)
Üürnikud	88 640 (19,3%)	10 665 (16,1%)	19 500 (20%)	4400 (18%)

Tabelist 1 on näha, et 2021. aasta rahvaloenduse andmete põhjal on omanike ja üürnike vahel mitmekordne vahe. Tallinnas moodustavad üürnikud rahvastikust 19,3%, mida on kolm korda vähem kui omanikke (66%). Tartus on omanikke peaaegu 65 000, moodustades rahvastikust 66,6%, aga üürnike osakaal on 20%, mida on samuti kolm korda vähem kui omanikke. Võrreldes Tartuga on Tallinnas kokku peaaegu neli korda rohkem üürnikke – kui Tallinnas on 89 000 üürnikku siis Tartus on neid peaaegu 20 000

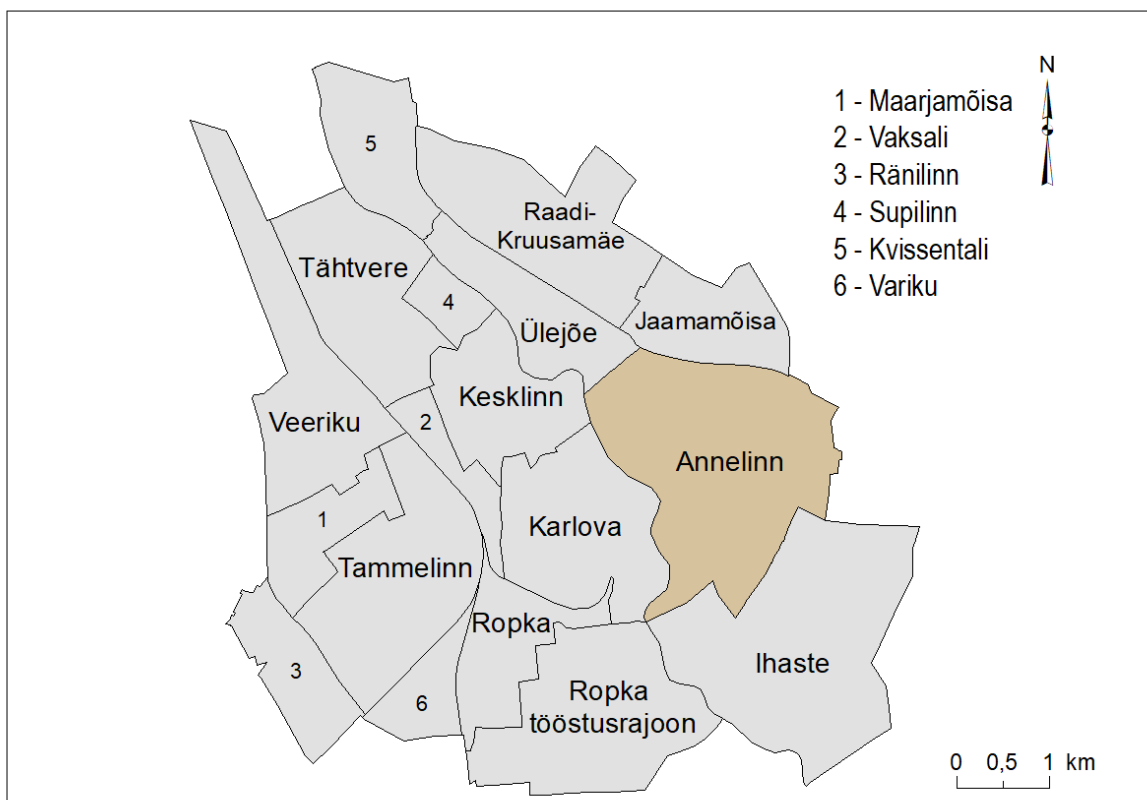
Võrreldes uuringualasid siis Annelinnas on omanikke umbes 18 000, kuid üürnikke 4400. Mustamäel on samuti omanike ja üürnike vahe mitmekordne, kus omanike arv on 32 000, moodustades peaaegu 50% elanikkonnast ja üürnikke osakaal 16%. Saadud andmeid ei pruugi näidata tegelikku pilti, kuid annavad esmase ülevaate proportsioonidest, sest paljud omanikud ei sõlmi ametlikke üürilepinguid, mistõttu võib üürnike arv olla suurem ning omanike arv väiksem. Lisaks võisid inimesed rahvaloendusel vastata, et omavad elukohana näiteks vanemate kodu, kuid tegelikult üürivad nad mujal korterit, näiteks üliõpilased. Arvestades hiljutisi sündmusi Ukrainas võib oletada, et seoses ukrainlaste saabumisega üürielanikkond kasvab Eestis märgatavalt.

2.1 Uurimisala kirjeldus

2.1.1 Annelinn

Tartu on ülikoolilinn, kus õpib palju tudengeid ning seetõttu võib Annelinnas leida noori tudengeid, kes näiteks üürivad kortereid, sest ei saanud üliõpilaselamu kohta. Annelinna võib Tartu mõistes kirjeldada kui nõukogude pärandit, mis ehitati 20. sajand teisel poolel (70 ja 80-ndatel), olles üks suurimaid ja ainus kompaktselt planeeritud linnaosa Tartus, koosnedes viie- ja üheksakordsetest paneelilamutest. Linnaosa ehitati eesmärgiga leevendada toleaeget elamute puudust ning majutada töölisi teistest Nõukogude Liidu osadest (Sild, 2014). Linnaosa pindala on 5,4² km, piirnedes Ihaste, Jaamamõisa, Kesklinna, Ülejõe ja Karlova linnaosadega (joonis 1). Lisaks on piirkond rahvaarvult, asustustiheduselt ja pindalalt kõige suurem linnaosa Tartus (Annelinna portaal, 2023).

Statistikaametist saadud päringu järgi elab 2021. aasta seisuga elab Annelinnas 16 889 eestlast ja 6898 venelast, moodustades kokku kolmandiku Tartu linna elanikkonnast (Statistikaameti andmebaasi päring). Kuna Annelinn on ehitatud intensiivse sisserände ajal, on venekeelsete osakaal siin mõnevõrra suurem, kui Tartus tervikuna on see 17% , siis Annelinnas on see arv ligikaudu 35 protsenti (Leetmaa, 2020).

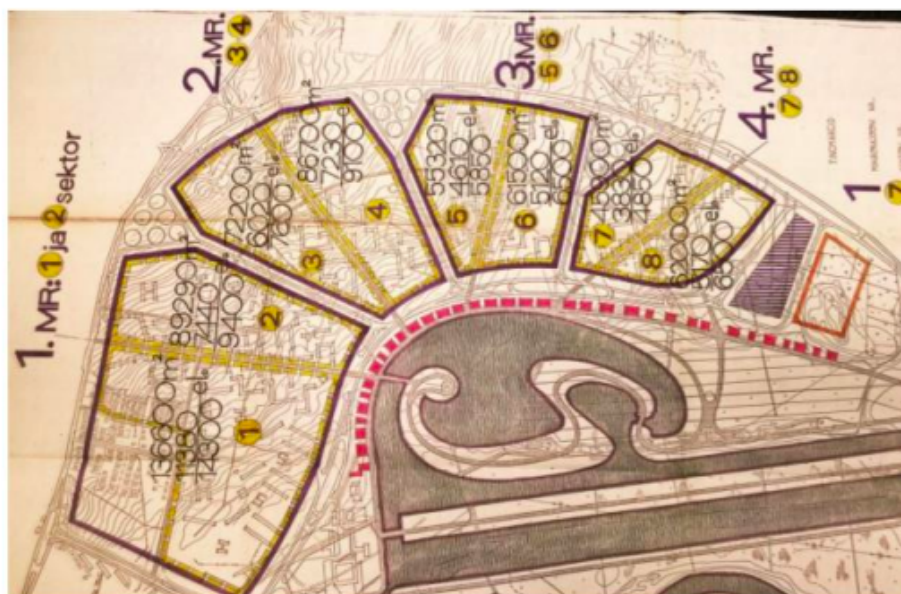


Joonis 1. Tartu linnaosad. Autori koostatud. Aluskaart: Tartu Linnavalitsuse andmebaas (2023).

Annelinn ehitati algselt arendusest puutumata kohale Emajõe looduslikule märgalale, mis esialgu planeeriti 50 000 elanikule. Projekti peamine idee oli jagada kogu ala sektoriteks, kus oleksid erineva ehitusstiiliga majad. Kokku oli planeeritud kaheksa sektorit (joonis 2), kaks sektorit iga mikrorajooni kohta, ehk kokku planeeriti neli mikrorajooni. Planeering pidas Annelinna puhul silmas inimhõõtmelist maastikku tollaste sotsialistliku planeerimise arusaamadest lähtuvalt (Pirrus & Leetmaa, 2021). Planeeringus pöörati palju tähelepanu jalakäijatele, autod said liikuda suurematel teedel sektorite ääres või keskel.

Korterimajade vahel olid kitsad tänavad, mis mikrorajooni läbisid ning jalakäijate teed ühinesid mikrorajoonide keskel. Mikrorajooni tihedas asustuses jäeti ruumi ka suurtele haljasaladele, kuhu planeeriti lasteaedu, koole ja meelelahutuskeskusi, mis jääksid korterimajade lähedale või rajoonide keskkoha ning oleks jalutatavad (Sild, 2014). 1990. aastate alguseks oli neljast mikrorajoonist valmis ehitatud esimene ja teine mikrorajoon ja üks hoonete rühm kolmandast mikrorajoonist. Üldiselt jaguneb praegune Annelinn kolmeks osaks: Ees-Annelinn, Taga-Annelinn ja Kesk-Annelinn. Annelinna eespoelses ehk esimeses mikrorajoonis on valdavalt viiekorruselised elamud, paljud neist on tänaseks renoveeritud. Kaugemas otsas Nõlvaku

piirkonnas on üheksakorruselistest vaid mõned renoveeritud, mistõttu linnaosa üldmulje selles osas näeb vanaaegne ja väsinud (Selart, 2022).



Joonis 2. Annelinna generaalplaan aastast 1971. Allikas: Tartu Linnavalitsuse planeerimis ja ehitise arhiivimaterjalid.

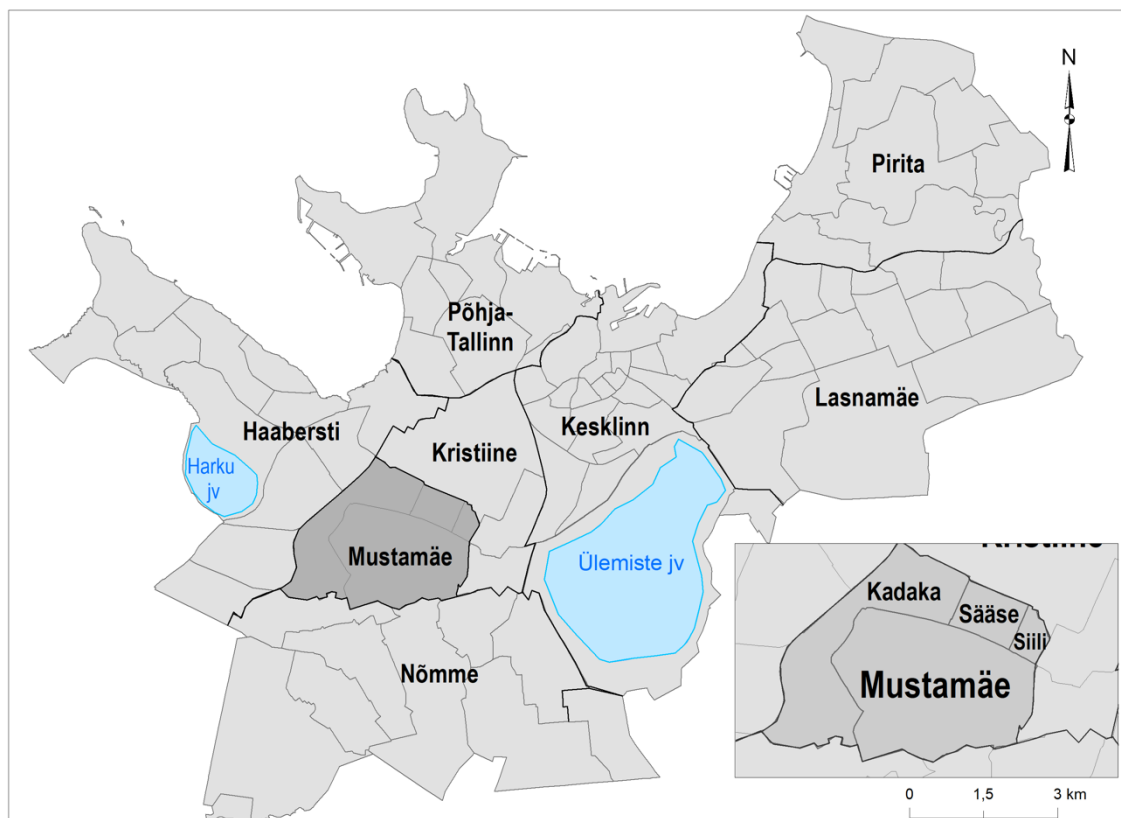
Järjest rohkem on linnaosas hakatud kortermaju renoveerima ning järgi on jõudnud ka infrastruktuur uute poodide ja hoonetega (Tartu linna veebileht a, 2023). Kui võrrelda Annelinna teiste suurte nõukogudeaegsete paneelilamude piirkondadega on Annelinn rohelisema ja õdusama väljanägemisega, kust leiab ka puhkealasid (Kalm, 2023). Praegu on toimumas piirkonnas Annelinn+ programm, mille eesmärk on renoveerida kolm 6-9-korruselist maja ligi nullenergia hooneks ning kujundada nende majade ümber atraktiivne ja moderne elukeskkond (Tartu linna veebileht a, 2023). Rohelust ja renoveerimiste suurenemist võib pidada põhjusteks, miks hiliste nõukogude aastatega võrreldes on linnaosa maine pöördunud paremuse poole (Leetmaa *et al.*, 2015).

Demograafiliselt täheldatakse piirkonnas vananemisprotsessi ja nooremate (üliõpilaste ja teiste üürnike) sissevoolu, millel on oluline mõju sotsiaalsele ja tehnilisele taristule. Nooremate all mõeldakse 20-29 aastaseid, kes seoses ülikooli või eluasemekarjääri alustamisega elavad piirkonnas, et mõnda aega üürida taskukohast üürikorterit (Kalm, 2023). Annelinnas eelistavad elada vanemaelised, kelle jaoks on see olnud kodu nõukogude ajast saadik. Eakate rühm ei pruugi katta eluasemekulusid, mistõttu renoveerimisfondi puudumine viib majade välimuse halvenemiseni (Smith & Timár, 2010). Tulevikus prognoositakse, et sisseränne Annelinna väheneb, sest noored, kes Tartusse kõrghariduse pärast saavad, lahkuvad pärast kooli

lõpetamist tööturu võimaluste puudumise tõttu (Tammaru *et al.*, 2015). Tänapäevaks on tõusnud ka tegutsemise aktiivsus Annelinnas, loodud on Annelinna selts, kus tehakse kogukondlikult erinevaid tegevusi. Sellega seoses on oma elukeskkonna eest seismine ja selle arendamises osalemine muutunud tavalisemaks.

2.1.2 Mustamäe

Mustamäe linnaosa paikneb Tallinna edelaosas, mille pindala on 8,1 km², piirnedes Haabersti, Nõmme ja Kristiine linnaosadega. Mustamäe linnaosa koosneb neljast asumist: Kadaka, Siili, Sääse ja Mustamäe (joonis 3). Mustamäe paneelilamude piirkonna pindala on 4,4 km² (Mustamäe linnaosa arengukava 2014-2020, 2014).



Joonis 3. Tallinna linnaosad. Autori koostatud. Aluskaart: Tallinna Linnavalitsuse geoportaal (2023).

2021. aasta seisuga elas Mustamäel 66 333 elanikku, kellest üle poole ehk 58% elanikest olid eestlased ning venelasi 20 237, moodustades 35% kogu Tallinna elanike arvust (Statistikaamet, 2023; Tallinna linna veebileht, 2023). Mustamäe on vene rahvuse ja kogu elanike arvult teine piirkond Tallinnas. Üldiselt on piirkonnas rohkem vanemaid inimesi, kuid Tallinna Tehnikaülikooli tõttu on seal piirkonnas ka palju noori tudengeid. Lisaks on Mustamäel väga

suur kortermajade osakaal, ligi 89% inimestest elab kortermajades, kus enamus majadest on 5-korruselised standardprojektidega elumajad. Hiljem ehitati Sõpruse puiestee ümbrusesse kuni 16 korruselisi kortermaju (Postimees, 2022).

Elurajooni kavandamine algas 1957. aastal ning ehitustööd algasid 60-ndate alguses. Ala osutus valituks, sest seal olid head ehitustingimused ning eelnev hoonestus puudus. Planeering järgis kompaktsust, kus läheduses olid olemas poed, elamispinnad, koolid ja lasteaiad. Kokku on piirkonnas valmis ehitatud 9 mikrorajooni, kus suurem ehitustegevus lõpetati 1973. aastal. 80-ndatel valmisid ühiskondlikud hooned nagu lasteaiad ja koolid. Paralleelselt ehitusega ehitati välja ülikooli- ja teaduslinnak, kus praegu asetseb TalTechi ülikoolilinnak (Mustamäe üldplaneering, 2006). Elamuhooned olid enamasti 5- või 9- korruselised, mis tänapäevaks on amortiseerunud ning energiakulu mõttes vähe säästlikud, mistõttu kommunaalkulud on üpris kallid. Kuna ruumi on vähe siis on probleeme parkimise, uusarendusega, renoveerimisega ning üldise elukeskkonna kvaliteedi langusega (Tuvikene, 2015; Heidmets *et al.*, 2012). Mustamäe vanem osa, mille alla kuulub esimene kuni kolmas mikrorajoon on üks esimesi ja vanimaid paneelmajade piirkondi Eestis. Hiljem ehitati Sääse ja Siili mikrorajoon (Mustamäe linnaosa arengukava 2014-2020, 2014).

Tallinnas üleüldiselt on märgata, et venekeelne elanikkond kolib rohkem paneelelamu piirkondadesse ja eestikeelne elanikkond sealt omakorda mujale (Pastak, 2021). Venekeelsed eelistavad paneelelamu piirkondi, sest seal on sarnane keelekeskkond ja kõrgem venekeelsete osakaal. Lisaks on nendes piirkondades ka rohkem elamispindasid, kus on lihtsam sobivat korterit leida (Mägi, 2018). Kuna eestlased liiguvad teistesse linnaosadesse, võib see põhjustada paremal järjel ja haridusega inimeste väljavoolu. Paremal järjel inimeste väljavoolu tasakaalustab kasvav rahvusvaheline ränne ja välistöötajate sissevool, mille põhjuseks on odavad üürihinnad (Mägi, 2018; Temelova *et al.*, 2011).

2.2 Andmed

Magistritöös kasutatavad andmed saadi läbiviidud intervjuude kaudu Mustamäe ja Annelinna paneelelamu piirkondades elavate korterite omanike ja üürnikega. Andmed koguti perioodil 01.11.2021-21.12.2021 ja 01.12.2022-25.01.2023. Esimese intervjuude perioodi ajal viidi läbi intervjuusid Annelinnas, testiti ja täiustati metoodikat. Teise perioodi ajal viidi intervjuud läbi Mustamäel. Intervjueeritavateks sooviti leida ligikaudu võrdselt koduomanikke ja üürnikke, kes elavad või on elanud alaliselt Mustamäel või Annelinnas, vanusevahemikus 18-85+ eluaastat ning rahvuselt on eestlased või venelased. Kokku intervjueeriti 25 inimest (tabel 2).

2.2.1 Intervjueeritavate valik

Eesmärk oli valim saada võimalikult mitmekesine, kaasates erinevate profiilidega inimesi, sealhulgas neid, keda on keerulisem valimisse saada, näiteks mehi ja vanemas eas üürnikke. Erinevad demograafilised ja sotsiaalmajanduslikud taustad võivad mõjutada inimeste eelistuste kujunemist. Intervjueeriti mehi ja naisi erinevatest vanusegruppidest, eri emakeelega inimesi (eesti-vene) ja korteri kasutamise tüüpidest (omanik-üürnik). Mustamäel intervjueeriti 13 ja Annelinnas 12 inimest. Venekeelsete inimeste puhul ei olnud täpsustatud, kas inimene on eestlane või venelane, kuna võimalikud on ka hübriididentiteedid.

Perekonnatüübiti jagunesid intervjueeritavad järgmiselt: üksik, abielus ja noorpaar ilma lasteta. Vabaabielus olid 12 intervjueeritavat, 9 olid üksikud-vallalised ja 3 abielus. Intervjuus osales 19 naist ja 6 meest, kogu hulgast 19 intervjueeritavat olid eestlased ja 6 vene rahvusest (tabel 2). Vene rahvusena käsitleti vene keelt kui kodus enam räägitava keelena. Intervjueeritavatest rääkisid 3 vene keeles ja 3 olid kakskeelsed. Noortena käsitletakse analüüsi osas vanusgruppe 19-28. 30-50 eluaastad liigitatakse keskealisteks ning vanusegrupp 50+ vanemaealised. Eluaseme hõivamise tüübilt olid 14 intervjueeritavat omanikud ja 11 üürnikud. Vene rahvusest oli valimis 3 üürnikku ja 3 omanikku, kellega intervjuud viidi läbi vene keeles.

Algselt jagati intervjueeritavate leidmiseks infolehti uuringu kohta Annelinna korteriühistute postkastidesse. Infolehel oli lisaks uurimistöö tutvustamisele ka lühike küsimustik, kus vastajal paluti anda üldine ülevaade kui aktiivselt ta osaleb kortermaja, kortermaja ümbruse ja linnaosa planeerimis tegevustes. Samasugune küsimustik oli koostatud ka Google Docsis, kus küsimustiku lõpus sai avaldada soovi intervjuus osalemiseks. Infolehtede jagamiseks võeti Annelinnas ühendust 14 kortermaja ühistu esindajaga meilitsi või telefoni teel. Mustamäel ei jagatud infokirju, sest taheti kõigepealt proovida Annelinnas, kas antud meetod toimib. Kirjeldatud meetod intervjueeritavate leidmisel ei toiminud, sest saadi väga vähe vastuseid ning internetis olevale küsimustikule oli madal vastamisaktiivsus. Antud andmeid edaspidi ei kasutatud, sest küsimustikule vastajad olid juba nõus osalema intervjuus, kus korrati samu asju, mida küsimustikus oli küsitud. Üks põhjus, miks meetod esimesel kasutusel ei toiminud, võis olla see, et inimesed ei tundnud end puudutatuna ning polnud aega oma arvamusi jagada. Lisaks oli sel perioodil COVID-i kartus veel märkimisväärne. Veidi enne intervjueerimise perioodi, kehtisid veel liikumispiirangud ning oldi harjutud kodus olemisega ja väiksemas ringkonnas suhtlemisega.

Intervjueeritavate leidmiseks kasutati järgmisena lumepalli meetodit. Alguspunktina kasutati kolme inimese kontakte, kellest hakkas intervjueeritavate leidmine hargnema. Alguspunktideks olid vene rahvusest Tartu Ülikooli tudeng ja käesoleva töö juhendaja. Kui eelnevalt oli eesmärgiks leida eestlasi ja venelasi, siis kokkuvõtteks jäi vene rahvusest intervjueeritavate arv tagasihoidlikuks, sest nendeni jõudmist võis takistada suhtlusvõrgustik, mis oli pigem eestikeelne. Kokkuvõtteks saavutati töö käigus siiski üsna mitmekesine valim, kuhu kuulus inimesi ka raskesti ligipääsetavatest gruppidest, sealhulgas venelasi, meessoost üürnikke ja omanikke erinevas vanuses.

Tabel 2. Valimit kirjeldav tabel.

Vanuserühm	19-28	30-50	50+	Omanik	Üürnik	Mees/Naine
Annelinn	7	1	4	5	7	9 naist 3 meest
Mustamäe	6	4	2	9	4	10 naist 3 meest

2.3 Metoodika kirjeldus

2.3.1 Intervjuu tüüp ja intervjueerimise põhimõtted

Käesoleva töö analüüsi osa põhineb kvalitatiivsel andmeanalüüsil. Üldiselt tegeletakse kvalitatiivsetes uuringutes inimeste kogemuste uurimise, kirjeldamise ja tõlgendamisega. Uurimisviisi plussideks on paindlikkus ja tähenduste leidmine nähtustele ruumis (Laherand, 2010). Antud meetod valiti tulenevalt töö eesmärgist mõistmaks ja selgitamaks üürnike ja koduomanike aktiivsust linna ja koduümbruse planeerimisele. Läbi inimeste mõtete ja arvamuste saab selgitada, kuidas mõistetakse üürimist ja omamist ning milline on osalustase eri ruumilistel tasanditel.

Võrreldes kvantitatiivse uurimismeetodiga, kus andmed on esindatud enamasti arvuliselt, siis kvalitatiivne uurimismeetod võimaldab tulemuste kaudu välja tuua inimeste emotsioone ja tundeid. Läbi inimeste emotsioonide ja ruumitunnetuse saab välja tuua omavahelisi keerukaid seoseid (Kalmus *et al.*, 2015). Näiteks küsitlusuuringuga ei pruugi inimesed saada võimalust meenutada oma varasema käitumise täpseid põhjuseid või ajendeid ning ka kirjalik ja suuline eneseväljendus ei pruugi olla samasugune. Lisaks on inimestel keeruline oma tundeid ja mõtteid ümber mõelda hinnatavale skaalale. Kvalitatiivse meetodi miinustena tuuakse välja subjektiivsust ja järelduste üldistamise võimalust, sest alati ei saa teha järeldusi üksikutelt

inimestest suuremale hulgale. Lisaks on ka uurija enda tõekspidamised, mis võivad mõjutada tulemuste tõlgendamist (Laherand, 2010).

Kuna uurimistöö eesmärgid olid seotud koduomanike ja üürnike osalemisega planeerimistegevustes, siis mõistmaks nende eelistusi või põhjusi viidi läbi süvaintervjuud. Intervjuusid kasutati andmete kogumiseks sellepärast, et saada detailsemat infot inimeste arvamuste kohta ja vajadusel küsida juurde infot, mida kvantitatiivsete meetoditega ei ole võimalik teada saada (Kalmus *et al.*, 2015; Ilves, 2009). Intervjuud olid poolstruktureeritud, kus vastavalt vestluse arengule sai muuta küsimuste järjekorda, kuid intervjuu üldine teemade järjestus oli enamasti sarnane (vt intervjuu kava lisa 1). Kuna intervjuueeritavate täpne sõnastus on oluline, transkribeeriti kõik tehtud intervjuud (Lagerspetz, 2017).

Inimestega, kes olid nõus intervjuus osalema, võeti ühendust ja lepiti kokku sobiv kuupäev. Intervjuud viidi läbi enamasti telefoni ja video vahenduse teel (Zoom, Messenger) ning kolmel korral näost näkku kohtumisena. Intervjuude kestvus oli varieeruv poolest tunnist kuni tunnini. Lähtuvalt intervjuueeritava keeleoskusest viidi intervjuud läbi eesti või vene keeles, intervjuueeritavaks oli töö autor ning lisaks oli võimalus kasutada venekeelse intervjuueerija abi intervjuude läbiviimiseks, tõlkimiseks ja transkribeerimiseks. Pooled intervjuud viidi läbi koroonajal, mil kehtisid liikumispiirangud, mille tõttu ei saanud intervjuusid teha näost näkku ja tuli kasutada telefoni või videokõnet. Telefoni teel toimusid intervjuud vanemate inimestega ja noorematega videokõne kaudu.

Erinevate intervjuuviiside kasutamisel saab välja tuua, et telefoni teel ei olnud näha inimeste emotsioone ja kehakeelt, mistõttu võis süvitsi minek mõnel juhul jääda pinnapealseks. Samas võib välja tuua, et COVID-i ajal muutusid paljud asjad veebipõhiseks, mistõttu inimesed olid juba harjunud veebintervjuudega. Arvestades erinevate intervjuuviiside kasutust COVID-i tõttu, suudeti autori arvates koguda intervjuueeritavate arvamusid omanike ja üürnike vaadetest, ehk olulist infot kaotsi ei läinud. Telefoni ja veebintervjuud ei olnud vähem sisutihedad ega lühemad kui näost näkku intervjuud ja seetõttu meetodite kombineerimine võimaldas saada kvalitatiivset infot sügavamalt, et mõista, mida inimesed arvavad ning viia kvalitatiivsed välitööd edukalt läbi keerulisest COVID-ajast hoolimata.

Intervjuud toimusid kõigi intervjuueeritavatega personaalselt varem koostatud intervjuu alusel (lisa 1). Kava oli jagatud viieks osaks. Esimeses osas paluti intervjuueeritaval rääkida oma eelnevatest eluasemekogemustest ja kirjeldada üürniku ja omaniku rolle. Teises osas räägiti intervjuueeritavaga tema kortermajast ja suhtlusest maja inimestega. Kolmandas osas laiendati

arutelu vahetule kortermaja ümbrusele, kus uuriti, kui palju ollakse kursis planeerimistegevustega kortermaja lähiümbruses. Neljandas osas laiendati arutelu linnaosa tasandile, kus sarnaselt eelmise osaga uuriti aktiivsust planeerimistegevustes, millisena oma elukeskkonda linnaosas nähakse ja mida seal muuta. Viimases osas arutleti, milline roll võiks omanikul ja üürnikul olla kortermaja, selle ümbruse ja linnaosa arendamisel ehk, mida võiks teha, et üürnikud räägiksid rohkem kaasa oma elukeskkonna teemadel. Lisaks arutleti üürniku ja omaniku vahelise suhtluse, õiguste ning praeguse eluasemeturu olukorra üle.

Intervjueeritavatel lasti vabalt rääkida ning vestlusesse sekkuti juhul, kui teemast kalduti kõrvale. Kindlatele teemadele keskendumine aitas hiljem intervjuusid paremini kodeerida. Intervjuud lindistati diktofoniga, küsides eelnevalt intervjueeritaval lindistamiseks luba ja räägiti, et infot kasutatakse antud magistritöös ja sellega seotud teistes publikatsioonides. Hiljem transkribeeriti eestikeelsed intervjuud töö autori poolt. Kolme venekeelse intervjuu transkribeerimisel eesti keelde kasutati teise Tartu Ülikooli üliõpilase abi. Eestikeelsed intervjuud transkribeeriti automaatselt, kasutades veebipõhist Tallinna Tehnikaülikooli Küberneetika Instituudi programmi. Hiljem viis töö autor sisse parandused, mitmed intervjuud pidi käsitsi ümber kirjutama, sest programm oli jätnud osa intervjuust transkribeerimata või lausete ülesehitus oli vale. Programmi transkribeerimise edukust mõjutasid taustahelid ja intervjueeritava diktsioon, mida parem diktsioon ja vähem müra, seda paremini programm intervjuud transkribeeris.

2.3.2 Andmeanalüüsi põhimõtted

Intervjuude analüüsimeetodina on kasutatud kvalitatiivset sisuanalüüsi, kus otsitakse intervjuudest välja olulised märksõnad, kogudes kokku konkreetse teema kohta käivad tekstiosad. Hiljem võimaldab see teemasid ja alateemasid süstematiseerida, et aru saada intervjueeritavate vaadetest (Kalmus *et al.*, 2015).

Transkribeeritud intervjuud laeti ülesse kvalitatiivse analüüsi programmi Dedoose, mis seoti intervjueeritavaid kirjeldava infoga (vanus, sugu, linn, omamise tüüp, perekonnastaatus) ning hiljem kodeeriti intervjuud tekstilõikude kaupa. Tekstilõigule või reale oli võimalik anda erinevaid koode, mis võisid kattuda. Koodisüsteem tekkis intervjuude peamiste teemade (katuskoodide) järgi, põhikoodideks olid osalus ja huvi kortermaja, kortermaja lähiümbruse ja linnaosa planeerimistegevustes, üldine planeerimise ja kaasamise ettepanekud (lisa 2). Iga teema all oli omanik ja üürnik alamkoodid, et hiljem oleks lihtsam välja tuua omanike ja üürnike vaadete erinevusi. Alakoode kasutati peamiselt Mustamäe ja Annelinna kirjeldamisel

ning üürnike ja omanike erinevuste ja sarnasuste väljatoomiseks. Analüüsides koondati tekstilõike koodide kaupa, mõistmaks üürnikke ja omanike erinevaid seisukohti ja arvamusi teatud teemadel. Valik Dedoose programmi kasutamiseks intervjuude analüüsimisel lähtus asjaolust, et see programm oli veebipõhine ja kasutamise tasu oli suhteliselt väike. Lisaks on programmi plussidena toodud välja seda, et sellega saab analüüsida kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid andmeid ning luua faktilisest taustainfost ja kvalitatiivsest ühise tervikliku andmebaasi (Salmona *et al.*, 2019). Tulemusena kodeeriti 833 tekstilõiku. Sealhulgas loodi 72 koodi, millest 50 olid alamkoodid, mida kasutati kõikide intervjuude analüüsimiseks kokku 892 korda (lisa 2).

3. Tulemused

Tulemuste osa esitatakse suures plaanis samasuguse struktuuriga nagu olid esialgsed uurimisküsimused ja intervjuu kava. Lisaks kerkisid kvalitatiivsele analüüsile omaselt esile kõrvalteemad, mis lisasid analüüsi olulisi aspekte, milleks olid kogukonna olemasolu ja linnaosa identiteet. Neid teemasid käsitletakse tulemuste osas eraldi. Järgnev analüüs algab teemast, millised on üürniku ja koduomaniku tähendused. Seejärel jätkatakse omanike ja üürnike osalemise teemaga kortermaja, kortermaja ümbruse ja linnaosa planeerimises. Sellele järgneb nagu alguses sai mainitud kogukonna ja linnaosa identiteedi teema. Lõpetuseks tuuakse välja tegurid, mis mõjutavad omanike ja üürnike vahelist suhtlust, ning mida tuleks teha selleks, et planeerimistegevustes räägiks rohkem kaasa omanikud ja üürnikud. Algselt oli plaanis välja tuua erinevusi Annelinnas ja Mustamäel elavate inimeste vahel arvates, et piirkond mõjutab osalemise aktiivsust, kuid tulemuste analüüsimisel selgus, et piirkonniti suurt erinevust ei tekkinud välja arvatud linnaosa kirjeldusel, kus Mustamäe intervjuueeritavad olid positiivsemalt meelestatud oma linnaosa suhtes kui Annelinna elanikud.

3.1 Üürniku ja omaniku tähendused

Intervjuueeritavad Annelinnast ja Mustamäelt defineerisid omanikuks ja üürnikuks olemist sarnaselt, mistõttu suuri erinevusi asukohaga seotult ei ilmnenud. Kodu omamisega seostati inimesi, kes on tööturul paremini kohanenud ja praeguseks juba kindlamal sotsiaalmajanduslikul positsioonil. Kindel sissetulek annab võimaluse soetada kodu ning see annab ka kindluse pere loomiseks. Elamine pikaajaliselt ühes kohas seostus stabiilsuse või kindlustundega, mida korteri omamine annab võrreldes kodu loomisega tavaliselt ajutisemal üüri-elamispiiril. Võrreldes üürnikega peetakse omanikke ka üldjuhul vanemateks võrreldes nendega, kes on veel oma elus hariduse omandamise etapis.

Omamine võib-olla sobibki neile, kes on leidnud selle kindla töökoha ja kes on rahul oma eluga ning tahavadki paikseks jääda
(*Intervjuueeritav: naine, 23, eestlane, Mustamäe, üürnik*)

Intervjuueeritavad üldjuhul arvasid, et üürimine on kõige eeldatavam omamisviis nooremale põlvkonnale, eriti üliõpilastele, kes üürivad korterit õpingute ajal ning peale kooli lõpetamist lähevad mujale. Lisaks toodi välja, et üürnikel pole kujunenud kindlaid tulevikuplaane, töökohta ja sissetulekut. Kuna kindlaid plaane ei ole välja kujunenud, ollakse mobiilsed, reisides mööda maailma või vahetades tihedamini töökohta ja elupaiku, kuni leitakse sobiv töö- ja elukoht. Intervjuueeritavate jaoks on üürniku ja omaniku staatus oluline. Öeldi näiteks,

et üürnikul on kortermajas kindel maine ja juba seetõttu jäetakse ta sageli planeerimistegevustest ja infost eemale. Üürnikku kirjeldamisel paluti intervjuueeritavatel iseloomustada lühiajalist ja pikaajalist üürnikku, kus kirjelduste põhjal selgus, et lühiajaline üürnik pole huvitatud korteri omamise vastutusest, tal pole plaanis piirkonda elama jääda, ning pigem otsib ta pidevalt uuemaid ja paremaid elamistingimusi. Ajaliselt pakuti, et lühiajaline üürnik elab korteris keskmiselt umbes aasta, peale aastat ollakse pikaajaline üürnik. Samasuguse määratluse on välja pakkunud ka Mallinson (2019).

Võrreldes lühiajalise üürnikuga on pikaajalisem üürnik intervjuueeritavate arvates vanem, olles sarnaselt omanikuga tööturul rohkem kogunud ja kindlamal positsioonil. Seoses tulevikuplaanide selgusega on neil plaan jääda piirkonda pikemaajaliselt elama. Peamise erinevusena omanike ja pikaajaliste üürnike vahel öeldi, et pikaajalisel üürnikul on väiksem sissetulek, mille tõttu ei saada pangast laenu, et korterit osta. Erinevus omanikuga tuli intervjuudes välja ka paiksuse mõistes, kuigi pikaajalise üürniku vaade on pikemalt piirkonnas elada, ei pruugi ta jääda sinna terveks eluks, ehk ollakse üürnik seni, kuni saadakse rohkem palka või kogutakse piisavalt sääste, isegi kui see võtab aega aastaid.

Noortele paremini sobib üürimine, kuna ei saa endale osta korterit. Kuid ma praegu olen ristiteel ja mõtlen, miks on vaja osta korteri, kui saab terve elu üürida? Tundub, et noortel on vaja üürida ja pluss need, kes ei saa krediiti võtta.
(Intervjuueeritav: naine, venelane, 60, Annelinn, üürnik)

Pikaajalist üürnikku kirjeldasid intervjuueeritavad ka justkui koduomanikuna, sest ta on korteris elanud pikemaajaliselt, olles kursis kortermajas ja selle ümbruses toimuvaga. Nii pikaajalised üürnikud kui ka lühiajalised üürnikud arvasid, et pikaajaline üürimine on pigem tahtmatu valik, sest pole piisavalt sissetulekut, et korterit osta, kuid teadvustati, et pikas perspektiivis pole rahaliselt mõistlik üürnikuks jääda. Pigem eelistatakse maksta oma kodu eest pangale, kui korteri omanikule. Näiteks öeldi, et kodu ostmine jääb pangalaenu taha, sest laenutingimused on aastatega üha rangemaks muutunud ja hindade tõus on teinud säästude kogumise keerulisemaks.

Intervjuueeritavatel paluti välja tuua üürimise ja omamise plussid ning miinuseid, kus plussidena öeldi, et jäädes üürnikuks ei seota end mitmekümneks aastaks pangalaenu tagasimaksmisega, andes vabaduse kolida mujale vastavalt vajadusele. Lisaks toodi välja, et võrreldes üürimisega annab eluaseme omamine vabaduse teha korteris ükskõik mida soovitakse, näiteks renoveerida ja võtta lemmikloom. Kuigi üürnike tegutsemine on piiratud ütlesid üürnikud, et nad tunnevad

end siiski koduselt oma korteris, ehk üürniku staatus ei mõjuta kodutunnet. Kodutunde peamiseks mõjutajaks on aeg, mida kauem üüritakse korterit, seda kodusemaks see muutub, eriti kui seal viibitakse igapäevaselt.

*No eks ta kindlasti, kui oleks ise omanik korteril, siis võib-olla oleks rohkem soojem tunne.
Praegu on rohkem ikkagi selline, et tead, et tulevikus, kus sa pead kuskile mujale ära minema, et siis see on nagu siuke kodu, aga ajutine.
(Intervjueeritav: naine, 24, eestlane, Annelinn, üürnik)*

50+ vanuserühmas koduomanikud arvasid, et eraüürisektor on veel arenemise faasis. Öeldi näiteks, et üldiselt on piirid seaduses ja tegelikkuses omanike ning üürnike vahel ebaselged. Ebaselged piirid on seotud varasema erastamise protsessiga, mis on jätnud tänaseni tugeva omamise traditsiooni, mistõttu üürnike olulisusele ja tähtsusele tähelepanu ei pöörata. Intervjueeritavad arvasid, et eraüürisektori tähtsus suureneb paarikümne aasta pärast kui erastamise põlvkond on vanemas eas. Kinnisvaraturuga seoses täheldati intervjueeritavate poolt pidevat kolimist, eriti omanike seas, kellel on raha, et kinnisvara osta. Otsitakse atraktiivsemat piirkonda, kus on näiteks rohkem samast rahvusest inimesi, ehk toimub segregatsioon.

*Eestis võibolla ongi kujunemise protsessis, kes üürnik, kes on omanik. Pole pikaajalist traditsiooni, mistõttu pole selget ühiskondlikku kokkulepet, kuidas need asjad on. Mõlemale poolele võib tunduda, et need piirid lähevad üle või kuidagi see norm on seadusesse kirja pandud, mis on seaduslik arusaam, aga tegelikkuses see ei ole nii hästi välja kujunenud.
(Intervjueeritav: naine, 41, eestlane, Mustamäe, omanik)*

Kokkuvõtvalt saab välja tuua, et omanike ja üürnike vaated üksteise rollidele on sarnased, omanikud on majanduslikult kindlustatud ja kindlate tulevikuplaanidega. Üürnikud, eriti lühiajalised on pigem liikuvad, otsides paremaid võimalusi töö ja eluasemeturul. Pikaajalised üürnikud on sarnaselt omanikega majanduslikult kindlamal positsioonil, ning arvatakse juba omaniku rolli. Üürnikud olid pigem omamise meelt, kuid hindade tõusmisega muutub see järjest keerulisemaks, mida on täheldanud ka Kährrik (2016) Eesti eluasemepoliitika analüüsimisel. Analüüsist selgub, et üürikulud on sissetuleku kohta kõrged, mistõttu suur osa sissetulekust läheb üüri peale ning puudub võimalus raha kogumiseks.

3.2 Osalemine kortermaja, kortermaja ümbruse ja linnaosa planeerimises

3.2.1 Osalemine kortermaja planeerimises

Eesti korteriomandiseaduses on välja toodud, et ainult korteriomanik saab osaleda korteriühistu koosolekutel, üürnik saab osaleda omaniku volitusel. Üürnikud, enamasti pikaajalised töid intervjuudes välja, et ollakse huvitatud kortermaja arendustegevustes osalemast, kuid peamine põhjus, miks ei osaleta on seotud sellega, et puudub omaniku poolne volitus ühistukoosolekul osalemiseks. Pikaajalised üürnikud olid arendustegevustes osalemisest huvitatud, kui neile meeldib korteris elada ning plaanitakse korterit pikemaajaliselt üürida. Mõned pikaajalised üürnikud ütlesid, et on käinud korteriühistu koosolekutel ning suheldakse aktiivselt teiste majaanikega. Lühiajaliste üürnike huvi oli madal, tuues välja, et ei jääda piirkonda kauaks elama, kuid kortermaja arendustes ei toodud välja midagi negatiivset. Ka Andersen (2008) on järeldanud, et lühiajalised üürnikud on tavaliselt rahul eluaseme ja selle lähiümbrusega, olenemata lühikesest üüri ajast. Intervjueeritavad olid arvamusel, et omanikud on kõige aktiivsemad, kuid osalemise aktiivsus ja infoga kurssi viimine oleneb inimese enda soovidest ja tulevikuvaatest, mistõttu öeldi, et omanike huvi võib olla samuti madal

Ega üürnik üldjuhul ei ole ühistu koosolekutest või nendest huvitatud. On ka erandeid loomulikult, kus ongi, et ühistukoosolekule tuleb üürnik, omaniku volitusega, aga need on tõenäoliselt sellised pikemad üürisuhted või on ta selle omaniku sugulane. Aga ütleme, et tudeng ei tule. Ta üürib, kasutab teenust ja sellega piirdub.
(Intervjueeritav: mees, 60, eestlane, Annelinn, omanik)

Intervjueeritavatel paluti välja tuua, kuidas nemad on kursis arendustegevustega, mis kortermajas toimuvad, millest selgus, et üürnikud tunnevad end infosulus omaniku vähese aktiivsuse tõttu. Näidetena toodi, et nendeni ei jõua koosolekute kokkuvõtted või üldine info renoveerimis või ehitustööde kohta. Nii üürnikud kui ka omanikud arvasid, et info liikumine oleneb ka korteriühistu enda aktiivsusest, sest passiivsete korteriühistute, nende juhtide või majaanike otsustamatus jõuda ühisele kokkuleppele mõjutavad info liikumist. Üks omanik tõi välja Mustamäel, et nende korteriühistu on väga aktiivne, kus enamasti info jagamine käib veebis, kus ühes grupis on kortermaja elanikud, jagades pidevalt infot ning vajadusel võtta ühendust maja haldajaga. Info jagamise viisidena toodi lisaks välja koosoleku kokkuvõtte kirju postkastis, trepikoja stendil või omanikud saadavad kokkuvõtte e-kirja teel edasi. Mustamäel intervjueeritud omanikud ja üürnikud tõid probleemina välja kakskeelsuse, öeldes, et enamik inimesi korteriühistus on venelased, mistõttu toimuvad koosolekud valdavalt vene keeles, kuid

eesti keelt kõnelevad üürnikud ja eriti omanikud pole sellepärast huvitatud sinna minemast, sest nad ei valda vene keelt.

Intervjueeritavate jaoks näib, et tänapäeval on kinnisvara muutunud äriks, tuues välja, et omanikul võib olla mitu korterit, ise elades kuskil mujal, mistõttu ta ei tunne, et kortermajas toimuv on tähtis. Sellisel juhul omanik ei tunne, et ta peaks panustama kortermaja arengusse, sealhulgas teavitama üürnikku. Kõige tähtsam on omanikule saadav tulu igakuisest üüriraha laekumisest.

Korterid on pigem investeerimiseks. Ta ei ole sulle enam selleks, et sa seal sees elaksid. Ma ei näe, et alati omanikul on mingi side selle kohaga. Kui ma olen ostnud selle investeerimise eesmärgiga, siis mul ei ole seost sellega.

(Intervjueeritav: naine, 44, eestlane, Mustamäe, omanik)

Nii üürnikud kui ka omanikud ütlesid intervjuudes, et neid huvitavad renoveerimis- ja ehitustöö teemad ja nad tahaksid olla nendes kaasatud. Probleemina toodi välja kokkuleppele jõudmist vanema generatsiooni vastupanu tõttu, sest pensionärid ei näe renoveerimisel mõtet. Hiljem tunnistati, et pensionäride vastuseis toob alla motivatsiooni renoveerimist läbi viia nii üürnike kui ka omanike poolt. Mustamäel elavad omanikud tõid välja, et TalTech'i ümbruses, on üürnikeks palju välismaalasi, kellel on ükskõik, mis majas toimub, mistõttu nende informeerimisel ei nähta mõtet.

Intervjuudest selgus, et üldiselt on omanike huvi osaleda kortermaja arendustegevustes kõige suurem, pikaajaliste üürnike huvi on mõnevõrra madalam või samaväärne. Omanikupoolne volituse puudumine ja passiivne korteriühistu olid peamised põhjused, miks üürnikud ei osale arendustegevustes ning tuntakse end infosulus. Samad põhjused on oma uurimuses välja toonud ka Soaita ja Mckee (2019), kui Inglismaal uuriti, mis mõjutab üürnikel sealses eraüürisektoris kodu loomist. Intervjuude kaudu leiti, et üürnikke nähakse mööduva nähtusena, mistõttu ei nähta vaeva nende kaasamisel.

Kortermaja arendustegevustes jäi Mustamäel silma kakskeelsus, mis mõjutas omanikke ja üürnikke koosolekutel osalemast ja üdise infoga kursis olemist. Arvestades Annelinnas olevat suuremat venelaste osakaalu kui mujal Tartus, võib olla tõenäoline, et ka seal toimub korteriühistu koosolekuid vene keeles. Tihti pidurdab kortermaja arengut ühistu üksmeelsuse puudumine arengut puudutavates otsustes, eriti vanurite ja lühiajaliste üürnike osakaalu suurenemise tõttu.

3.2.2 Osalemine kortermaja ümbruse planeerimises

Kortermaja ümbruses ei olnud lühi ega– pikaajalised üürnikud enamasti kursis planeerimistegevustega, nähti ainult ruumis toimuvaid muutusi näiteks maja renoveerimist või mänguväljakute ehitamist. Intervjueeritavad arvasid, et lühiajalised üürnikud ei ole motiveeritud uurima ega osalema kortermaja ümbruse arendustegevustes, sest nad ei jää kauaks piirkonda elama. Lühiajalised üürnikud ütlesid, et neile piisab kui vajalikud teenused, näiteks toidupood, töökoht, kool oleks lähedal ja ümbritsev linnaruum meeldiv.

Ma võib-olla räägiks kaasa, aga ma tean, et ma jää siia, siis ma leian, et võib olla oleks minust vale soovitada siin midagi, et pigem nendel oleks nii öelda võimalus. Kui mina hakkak siia mingeid asju tahtma ja lähen ära, et siis neil ei ole sellest palju kasu.
(Intervjueeritav: naine, 24, eestlane, Annelinn, üürnik)

Ka omanike puhul toodi välja, et alati pole nemadki kursis kortermaja ümbruses toimuvate planeerimistegevustega, kuigi mõned omanikud, ütlesid, et nad on neist teemadest huvitatud ja viivad end kurssi, kui on kuulda uutest arendustest lähiümbruses. Arvati, et omanike peamine huvi uurida ja panustada kortermaja ümbruses toimuvatesse arendustegevustesse oli korteri müügi või ostu soov puhul, sest ümbruses toimuv võib korteri väärtust mõjutada. Intervjueeritavatel paluti välja tuua teemasid, mis võiks huvi pakkuda mõlemale osapoolle, kus selgus, et põhjus kaasaráäkimiseks arendustegevustes oleks siis, kui mingi tegevus mõjutaks neid otseselt, näiteks pargi muutmine parklaks või lähiümbrusesse suure hoone ehitamine.

Uurides rahulolu kortermaja ümbruses toimuvaga, olid omanikud ja üürnikud Annelinnas ja Mustamäel rahulolevad. Ainukese probleemina toodi välja parkimiskohtade nappust, kuid rõhutati, et selle arvelt ei tohiks rohelust vähendada, ehk kõik intervjueeritavad hindasid kõrgelt loodusliku keskkonna olemasolu oma kodukoha ümbruses. Lisaks olid omanikud ja üürnikud positiivselt meelestatud kortermaja ümbruse suhtes, öeldes, et need muutuvad modernsemaks, sest ümberringi renoveeritakse ja luuakse atraktiivset linnaruumi parkide renoveerimise ja vaba ajaveetmise võimaluste parandamisega.

Kortermaja ümbruse arendustegevustes saab kokkuvõtvalt välja tuua, et omanikud on võrreldes üürnikega aktiivsemad. Võrreldes kortermajas toimuvate arendustegevustes kaasaráäkimisega oli kortermaja ümbruses üürnike ja omanike huvi madalam. Suure mõjuga muutused kortermaja lähiümbruses tõstaks nii üürnikes kui ka omanikes huvi kaasaráäkimise vastu. Näiteks Deurloo (1994) tõi välja, et üürnike madalam sissetulek võib tekitada nendes

negatiivset suhtumist korterisse ja selle ümbrusesse, siis intervjuudes ei tulnud seda esile. Pigem kirjeldasid üürnikud kortermaja ümbrust positiivselt. Omanikud, kes on piirkonnas kauem elanud kirjeldasid samuti kortermaja ümbruses toimuvat positiivselt, kuid soovisid luua majadevahelistele muruplatsidele midagi, mis oleks neile ja linnaruumile praktiline.

3.2.3 Osalemine linnaosa planeerimises

Intervjueeritavatel paluti kirjeldada kui kursis nad on linnaosa planeerimistegevustega. Selgus, et enamik omanikke ja üürnikke pole lugenud linnaosaga seonduvaid planeerimisdokumente, näiteks linnaosa planeeringut. Kaasarääkimise ja planeerimise dokumentidega tutvumise huvi oli kõigil intervjueeritavatel madal. Öeldi näiteks, et linnaosa on pindalalt suur ning seal toimuvad muudatused ei mõjuta nende arvates korterit ega selle väärtust. Planeerimisdokumentide lugemise vähene huvi seisnes selles, et dokumendid on mahukad ja keerulised ning infot planeerimise teemadel jagatakse vähe.

Kuna see on nii suur ala ja teises otsas toimuv väga oluline mulle ei ole. Üldiselt huvitaks, et autoga oleks hea liikuda ja mugav olla, selles osas ikka natuke huvitab, et korras oleks.
(*Intervjueeritav: naine, 25, eestlane, Annelinn, üürnik*)

Omanikud tõid välja, et vaadatakse dokumente korteri müümisel või ostmisel, mis selgus ka kortermaja ümbruse tasandil. Pikaajaliste üürnike huvi on suurem, kui tahetakse näiteks korterit osta. Lühiajalised üürnikud ütlesid, et nad ei vaata dokumente, sest nad ei tunne end neist puudutatuna. Üldiselt oldi ühisel arvamusel, et omanike motiveeritus on üürnikest suurem, sest nad tunnevad rohkem vastutust seoses oma kortermajaga. Nooremapoolsed omanikud tõid välja, et nad oleksid huvitatud linnaosas toimuvast tulevikus, kui nad saavad vanemaks. Põhjus kaasarääkimisel või arendustegevusse panustamisel tekiks sarnaselt kortermaja ümbruse osas välja tooduga, kui oleks mingi tegevus, mis muudaks maja ümbrust drastiliselt.

Üürnikuna vaadatakse sellest vaatepunktist, kui sa näiteks tahad osta korterit Mustamäele, siis üürnikul oleks mõistlik vaadata planeeringuid, et näha, kuidas mis planeeritud on, et sa teaks, mis toimub. Näiteks ma ei osta sinna majja korterit, sest sinna ehitatakse midagi kõrvale.

(*Intervjueeritav: naine, 26, eestlane, Annelinn, üürnik*)

Paludes intervjueeritavatel tuua välja lahendusi, kuidas planeeringutega tutvumise huvi suurendada, toodi lahendusena välja võimalus muuta need keeleliselt arusaadavamaks ja lühemaks ning lisada illustreerivaid jooniseid. Lisaks toodi välja, et planeeringu koostamise teemasid võiks avalikkuses rohkem tõstatada või leida viise, kuidas see jõuaks rohkemate

inimesteni ja ärataks tähelepanu. Mitmed intervjueeritavad tõid välja, et nad pole kokku puutunud planeerimisalaste teemade ja infoga. Infoallikad, kust intervjueeritavad olid seni planeerimisega seonduvat infot näinud, olid Mustamäe linnaosa ja Annelinna elanike Facebooki lehed ning Mustamäe linnaleht.

Mustamäel elavad intervjueeritavad kirjeldasid linnaosa positiivsemalt kui Lasnamäed või Õismäed, öeldes, et Mustamäe on eestikeelsem ja parema väljanägemise ja asukohaga ning lähemal Kesklinnale. Lisaks on piirkonnas lasteaedu, koole, kaubanduskeskusi, kohvikuid ja restorane, mis on lähedal, pakkudes ajaveetmiseks erinevaid võimalusi. Võrreldes Mustamäega kirjeldasid Annelinnas elavad intervjueeritavad linnaosa negatiivsemalt, tuues näitena Nõlvaku piirkonnas olevaid 9-kordseid maju, mis on amortiseerunud. Mustamäe ja Annelinna kohta öeldi, et piirkonnas on piisavalt rohelisust ja ajaga on paranenud kergliikluse võimalused ja saagenenud kortermajade renoveerimine.

Väga vingeks on need asjad tehtud. Minu arust kahju, et Annelinnaga justkui käib kaasas “Annelinnas elada, see on päris halb koht”, aga tegelikult ei ole. Tehakse järjest mingeid uusi asju ja siis tore, kena on tegelikult.
(Intervjueeritav: naine, 30, eestlane, Annelinn, omanik)

Intervjuudest järeldus, et võrreldes kortermaja ja kortermaja ümbruse tasandiga oli linnaosa tasandil kaasaráäkimise huvi palju madalam. Omanike puhul täheldati suurimat huvi, kuid enda ja ümbrusega võrreldes oli huvi ka nende seas märgatavalt madalam. Linnaosa tasand tundub paljudele elanikele liiga kaugel ja ei nähta, et see mõjutaks omanike ja üürnike elukvaliteeti või korteri väärtust. Lisaks on planeeringu dokumendid inimestele raskesti mõistetavad. Sarnaselt kortermaja ümbrusele oleks kaasaráäkimise aktiivsus suurem, kui see mõjutaks korterit või tegevus puudutaks linnaosa tasandil mõnda väga tähtsat ja tähenduslikku objekti.

3.3 Kogukonna tähtsus linnaosa arendamisel

Intervjuudes tuli esile kogukonna kokkuhoidmine või identiteedi olemasolu, mis mõjutab ka arendustegevustes kaasaráäkimise aktiivsust linnaosas, kortermaja ümbruses ja ka kortermajas. Intervjueeritavad olid ühel meelel, et kui kohal on selge ühine identiteet, siis suurema tõenäosusega ollakse ka koha arendamisega seotud teemades aktiivsemad. Kogukonda seostasid omanikud ja üürnikud mõnikord ka kortermajaga, kuid siiski mõnevõrra vähem võrreldes linnaosa tasandi kogukonnatundega. Kortermajaga seoses toodi välja aktiivse ühistu mõju – kui käiakse koosolekutel käiakse ja korraldatakse erineva eesmärgiga koosviibimisi, siis

suurema tõenäosusega avaldatakse rohkem ka arvamust ja ollakse kursis planeerimist puudutavate teemadega.

Seoses kogukonnaga mõjutab kortermaja enda suurus ja korterite arv inimeste üksteise tundmist. Öeldi näiteks, et mida väiksem kortermaja seda suurem tõenäosus, et inimesed teavad rohkem teisi elanike ja suhtlus majaelanike vahel on tihedam. Lisaks öeldi, et nii Annelinna kui ka Mustamäe piirkonnad on pigem passiivsed keskkonnad. Aktiivse kogukonna näidetena toodi välja Nõmmet ja Supilinna, kus inimesed on aktiivsemad ürituste ja piirkonna elu korraldamisel. Kogukonnatunde arendamise ideedena toodi omanike ja üürnike poolt välja linnaruumi arendamist kortermajade vahelistel muruplatsidel. Muruplatside uuendamine näiteks mänguväljakute või muu ajaveetmise võimalustega tooks inimesi kokku.

Ütleme suurehitised on ikkagi kogukonna mõttes kahanev, kui on suur kortermaja, kus on ühine suurem probleem, kas kütte või mingisugused asjad, siis kogukondlikkust rohkem. /../ On Tallinnas mujal piirkondi, kus elanikud on oluliselt aktiivsemad kaasa rääkima, /../siin on ikkagi pigem passiivsemad. See aktiivsus on suurem seal, kus on tegemist väiksemate kortermajadega. Et tegelikult, mida suuremaks kortermaja läheb, seda passiivsemad nende elanikud.

(Intervjueritav: mees, 51, eestlane, Mustamäe, omanik)

Kogukonna aktiivsusega seondus ka linnaosa atraktiivsus ja maine. Intervjuudes toodi välja kui linnaosal on positiivne maine, siis on sealsed elanikud samuti aktiivsemad ja kokkuhoidvamad. Omanikud ja üürnikud, sealhulgas vanemad ja nooremad, kes elasid pikemat aega Annelinnas või Mustamäel, olid positiivselt meelestatud linnaosa suhtes ning kirjeldasid neid linnaosi, kui head elukeskkonda. Lisaks ei arvatud, et linnaosade negatiivne maine mõjutab inimesi sinna kolimisel. Öeldi, et see on pigem mööduv nähtus kui paarikümne aasta pärast ei mäletata nõukogude aega nii eredalt, eriti noorem põlvkond, kes ei olnud veel sündinud. Rüütel (2013) on oma magistritöös leidnud, et negatiivne arvamus põhineb erinevatel legendidel ja kuulujuttudel, mis ringleb inimeste seas, kes pole piirkondadega seotud, mis tuli välja ka intervjuude põhjal. Samuti toimub põlvkonna muutus ja uus põlvkond ei pruugi seostada kohti enam varasema poliitilise režiimiga.

Kogukondlik ja ruumiline ühine tunnetus võivad aktiviseerida nii üürnikke kui ka omanikke kaasa rääkima planeerimise eri ruumitasanditel. Leetmaa jt (2018) leidsid oma läbiviidud uurimuses, et suured paneelalamurajoonid erinevad teistest linnaosadest oma nõukogudeaegse arhitektuuri ja suuruse poolest, mille tõttu võidakse sellele omistada negatiivne maine.

Intervjuude põhjal võib järeldada, et negatiivne maine on pigem linnaosast väljapoolne, linnaosa siseselt on maine positiivsem. Suurte paneelilamude piirkondade puhul võib seal elavatel inimestel puududa kogukonna tunnetus. Selle jaoks tuleb pidevalt ja pikaajaliselt teha erinevaid tegevusi, et tekiks sotsiaalne võrgustik majaelanike vahel, kuid see eeldab ka aktiivsete inimeste olemasolu kortermajades, kes soovivad panustada linnaruumi vabaaja veetmisvõimaluste parandamisele.

3.4 Omanike ja üürnike kaasamine

3.4.1 Omanike ja üürnike omavaheline suhtlus

Varasemalt teooria osas toodi välja, et omanike ja üürnike vaheline suhtlemine mõjutab üürnike aktiivsust ja kodu loomise tunnetust (Soaita & McKee, 2019). Seega on oluline mõista, mis omavahelist suhtlust mõjutab. Läbiviidud intervjuudes ütlesid nii omanikud kui ka üürnikud, et nende omavaheline suhtlus on minimaalne, eriti lühiajaliste üürisuhete puhul, sest lühiajalised üürnikud ei jää korterisse kauaks elama. Inimeste üksteise tundmine kortermajas on samuti minimaalne, teatakse enamasti samal korrusel elavaid inimesi või naabreid, sedagi juhul, kui ollakse omanikud või pikaajalised üürnikud. Vanemas eas omanikud tõid välja, et nõukogude ajal oli suhtlus kortermajades palju aktiivsem, kuid nüüd vahetuvad inimesed kiiremini kui suudetakse luua uusi kontakte majasiseselt.

Üürnikud vahetuvad küllaliki sageli. Võib olla, tuleb üheks aastaks, kuid kauemaks ei jää sinna elama.

(Intervjueeritav: mees, 56, eestlane, Annelinn)

Üürnikud ütlesid, et on olnud omanikke, keda on nähtud ainult korra lepingu sõlmimisel. Suhtlus omavahel toimubki enamasti meilitsi või telefoni teel, kus põhiliste vestluse teemadena toodi välja katkist tehnikat, üüri raha üleandmist või remonti. Kaks pikaajalist üürnikku tõid välja, kes osalenud ka ühistu koosolekutel, on omanikule edasi andnud infot kui ühistu koosolekul otsustati midagi tähtsat ning suhtlus omanikuga on olnud tihedam.

Oli ka neid omanikke, kes ei võtnud üürnikega kordagi ühendust, sest ei nähtud vajadust ühendust võtta seni, kuni üür ja kommunaalid on õigeaegselt makstud. Oldi arvamusel, et seoses elamupindade väljaüürimisega pole omanikel kohaga emotsionaalset sidet. Üks omanik tõi näite New Yorkist, kus mitmel hoonel võib olla ühine omanik, kuna omanik ise ei ela seal, vaadates hooneid kui investeeringuid, siis teda ei huvita seal toimuv, mille tõttu maja eest ei hoolitseta. Lisaks toodi välja, et kortermajades on uusi aktiivseid omanikke, kes tahavad korrastada kortermaja ja selle ümbrust, kuid see tekitab senistes majaelanikes vastupanu, sest

aktiivsed muutused monotoonses keskkonnas (passiivne korteriühistu) on sealsetele inimestele harjumatu, sest ollakse harjunud kindla olukorraga.

Kui me räägime konkreetsetest koosolekutest või otsuste tegemisest üks üürnik ei saagi seal midagi öelda, võib-olla kui omanik volitanud, siis saad ainult öelda seda, mida omanik on öelnud. Selles suhtes mingit sõnaõigust seal üürnikul väga ei ole. Võib-olla on erinevus naabrite omavahelistes suhetes, kuigi seal tegelikult ei tea, kes su naaber on, kas naaber üürib või on omanik. Ma arvan, et seal on ka vahe kui keegi teab, et sa oled üürnik, siis ilmselt sulle võimalust mingeid asju muuta või kaasa rääkida väga ei anta
(Intervjueeritav: naine, 33, eestlane, Mustamäe, omanik)

Küsid intervjueeritavatelt, mida teha selleks, et nii omanikud kui ka üürnikud osaleksid rohkem planeerimisprotsessis toodi välja, et omanike ja üürnike vahelised suhted peaksid olema aktiivsemad. Üürnike arvates peaksid omanikud andma volituse ühistu koosolekutel osalemiseks või jagama rohkem infot. Üürnikud eeldavad, et omanikud võiksid neid rohkem kaasata, sest nad maksavad korteri üürimise kui teenuse eest. Teise märksõnana toodi suhtlusvõrgustiku laiendamist või kogukonnatunde tekitamist. Näiteks võiks anda vabaaja veetmise funktsiooni kortermajade vahelistele muruplatsidele, see soodustaks sotsiaalvõrgustiku teket.

Kolmandana olid intervjueeritavad ühel meelel, et suhtluse paremal korraldamisel peaks olema toetust väljastpoolt. Näiteks öeldi, et riik, linn või linnaosa võiksid planeerimise teemadel levitada infot aktiivsemalt, sest hetkel info ei jõua inimesteni. Lisaks arvati, et planeerimise teemasid peaks sisse tooma haridussüsteemis, sest laste harimise kaudu võib planeerimise huvi ja harjumus jõuda ka vanemateni. Korteriühistuid mainiti samuti, kus ühistud võiksid olla aktiivsemad, luues Facebooki gruppe. Seoses korteriühistutega võiks intervjueeritavate arvates linnavalitsus toetada või leida viise, kuidas arendada korteriühistute vahelisi projekte või soodustada mitme ühistu vahelist koostööd, mille kaudu saaks kaasata rohkem kõiki inimesi linnaplaneerimise protsessi ja arendada nii kortermajapiirkondi meeldivaks keskkonnaks.

Võib-olla üürnikuteni saaks jõuda läbi haridussüsteemi, kuidagi teha lihtsamaks ja läbipaistvamaks see süsteem, et see on üpriski varjatud. /.../. Rääkida koolides planeerimisest ja tuua ka häid näiteid üle Eesti erinevatest linnaosadest, sest õpilased saavad ka tegelikult juba selle aimduse, kuidas kaasa rääkida. Tuleviku perspektiivis kui ühistu saab jala vahele planeerimise kohapealt linnaosas, siis on ka seal võimalik neid muudatusi teha. Et ma mõtlengi, et see kõik on hetkel salastatud, et inimesed ei oska tegelikult kaasa rääkida.
(Intervjueeritav: naine, 24, venelane, Mustamäe, üürnik)

Omanike ja üürnike arvamus kinnisvaraturu olukorraga seoses oli pigem selline, et hinnad eraüürisektoris on väga erinevad, ning seepärast võiks olla riiklikul tasemel rohkem reguleeritavust seoses korteri üürihinna ja seisukorra vahel, pannes paika hinnavaheemikud. Lisaks sooviti tulevikus rohkem reguleeritavust seaduses seoses puuküürnikega, et omanik saaks korteri lihtsamini tagasi saada.

Kui oleks linnaosa, kes paneb mingid piirid ja tekib kuidagi positiivne kuvand, et selles linnaosas on korrelatsioon paigas, kus keegi ei küsi su käest hullu hinda halvas seisus korteri eest, et sa pead selle vägisi võtma, sest muud ei ole. Kui üürnikul oleks tunda, et tal on linnaosa tugi sellel üürituru reguleerimisel oleks juba hea. Tekib selline tunne, et “ issand, ma siin tahangi elada, kas üürniku või omanikuna. Tahaks tagasi anda ja panustada”.
(Intervjueeritav: naine, 44, venelane, Mustamäe, omanik)

Intervjuudest järeldus, et omanike ja üürnike ning kortermajas olevate elanike suhtlus on minimaalne. Omavahelist suhtlust võib mõjutada omanike halvad kogemused üürnikega, kuid ka üürnike halvad kogemused omanikega, näiteks äkiline lepingu lõpetamine. Calvaresi ja Cossa (2013) ning Garnham ja Rolfe (2019) tähtsustavad Itaalia ja Suurbritannia näitel üürniku ja üürileandja vastastikust vastutuse jagamist, mis toob kasu kõikidele osapooltele ning suurendaks ka üürnike teadlikkust, mis on vajalik piirkonna ja eraüürisectori arenguks. Kuna eraüüriturug on suhteliselt reguleerimata arvati, et nii riik kui ka linnavalitsus peaksid rohkem sekkuma sellesse, kehtestades piirnormid, et üürimine muutuks taskukohaseks võimalikult paljudele.

4. Arutelu ja järeldused

Koduomanike ühiskond on Eestis ja Ida-Euroopas tavaline nähtus (OECD, 2014). Samas on üürnike osakaal eluasemefondis järjest suurenenud, mille peamiseks mõjutajaks Eestis on kinnisvarahindade tõus, millega inimeste sissetulekud ei jõua järgi tulla. Eluasemeturul toimuv hinnaralli on tekitanud diskussiooni selle üle, kuidas eluaseme kaubastumine, kus eluase on kaup, mitte kodu, muudab üürimist keerulisemaks, sest üürihinnad pole eraüürisektoris riigi poolt reguleeritud (Kährrik, 2016). Paljude üürnike jaoks ei ole üürniku staatus enam ajutine olukord nagu varasematel aastakümnetel, vaid pikaajaline või isegi eluaegne väljavaade (Stone *et al.*, 2013; Kährrik, 2019). Kui üürnike osakaal suureneb, tuleb arvestada ka nende õigust osaleda ruumiplaneerimise otsustes. On oluline, et kortermaju, kortermajade ümbrused ja linnaosad planeeritakse kõikide elanike vajadusi arvestavalt ning kaasaks kõiki eluasemeturu osapooli. Eriti oluline ongi kaasata üürnikke planeerimise tegevustesse ning välja selgitada peamised takistused, mis mõjutavad kaasarääkimist linnaruumi eritasanditel.

Käesolevast tööst tuli välja, et kõige rohkem olid kortermajas, selle ümbruses ja linnaosas toimuvast huvitatud koduomanikud. Pikaajalised üürnikud tahavad tulevikus saada omanikuks, kuid peamiseks takistuseks on kõrged kinnisvara hinnad ja pangast laenu saamise piirangud. Lisaks olid pikaajalised üürnikud huvitatud sama palju korteri ja kortermaja tasandil toimuvaga kui omanikud, kuid tihti jäetakse nad huvist hoolimata infosulgu. Mida kaugem vaadeldud ruumiline tasand on korterist, seda väiksem on nii omanike kui ka üürnike huvi kaasa rääkida arendustegevustes. Osalust arendustegevustes võib märgatavalt suurendada kogukonnatunde olemasolu ja aktiivsed korteriühistud. Üürnike ühistegevus Eestis on seni väga vähene, sest puuduvad üürnike õiguste eest seisvad võimekad organisatsioonid või on need hetkel nõrgad. Asjaolu, et üürnikud ei näe oma tähtsust planeerimisteemades, võibki olla tingitud sellest, et üürnike jaoks oluliste teemadega ei tegelda huvikaitseorganisatsioonide tasemel ning seega ei toimu ka üürnike võimendamist. Ka laiemat kortermajapiirkondade ühistegevust ja kogukondade tugevdamist pole riiklikul tasandil süsteemselt toetatud. Senised algatused on pigem kohalikul tasandil või aktiivsete erialainimeste korraldatud ning seetõttu killustunud. Teistes riikides näiteks Saksamaal, kus üürnike osakaal on peaaegu sama suur kui omanike osakaal, on olemas aktiivselt tegutsevad üürnike organisatsioonid, millega seoses üürnikud osalevad aktiivselt planeerimisküsimustes.

Selle uuringu tulemused näitasid, et kortermaja tasandil olid koduomanikud kortermajaga seonduvast rohkem huvitatud. Omanike puhul oli kursis olek lisaks heale elukvaliteedi tagamisele seotud ka korteri kinnisvara väärtusega, sest väljendati soovi tulevikus osta uus eluase ning jätta praegune korter üüritulu teenimiseks. Baker (2008) uuris üürnike kodu valiku tingimusi Sydneys leides, et omanikud tunnevad rohkem vastutust oma eluaseme eest. Suuremat vastutust tuntakse sellepärast, et tahetakse vältida negatiivset mõju, mis võib planeerimistegevuste kaudu korteri väärtust mõjutada. Suurem huvi planeerimisprotsessis osalemisega võib ilmnedas seoses eluaseme ostmise või müümisega. See kinnitabki, et eluase pole enam üksnes kodu, vaid isegi kodu käsitletakse kui kohta, millel on rahaline väärtus. Lisaks selgus intervjuude põhjal, et planeerimise huvi võib olla seotud kortermaja tasandil keelelise ja kultuurilise mitmekesisusega. Näiteks, meie oludes, kui ühistukoosolekud toimuvad ainult vene keeles, siis eestlased ei lähe koosolekule. Kui suhtlus ja info jagamine on ainult ühes keeles, võib oluline info planeerimisküsimustes kaotsi minna. ÜRO jätkusuutliku elamumajanduse hartas (ÜRO, 2015) on välja toodud, et kaasärääkimine ja üldine aktiivsus võibki jääda ettevõtlikkuse taha, näiteks võib kortermajas ollagi puudus eestvedajatest või jõukamatest inimestest, kes tunnevad oma kinnisvara vastu huvi. Ka Annelinna ja Mustamäe intervjuudes seostus aktiivsus inimkapitaliga – kui ühistus pole aktiivseid eestvedajaid, pole ka ülejäänud maja elanikud aktiivsed kortermaja ja selle ümbruse arendustegevustes osalemisel.

Kortermaja ümbrusega seonduvalt selgus, et nii üürnike kui ka omanike huvi kortermaja ümbruses toimuva vastu oli madalam võrreldes süvenemisega nendesse küsimustesse, mis toimusid otseselt kortermaja tasandil. Lühiajalised üürnikud pole motiveeritud kaasa rääkimast, seetõttu, et nad ei jää siia piirkonda elama. Pikaajalised üürnikud olid ka majast kaugemal toimuvast rohkem huvitatud, kuid ei soovinud ümbruse teemadel nii palju omanike poolset teavitamist nagu kortermaja kui hoone küsimustes. Koduomanikel oli suurim huvi ümbruse vastu, kuid see oli seotud pigem müümise sooviga, sest majaümbruses toimuv võib korteri väärtust mõjutada. Ühine põhjus, mil omanikud ja üürnikud kaasa räägiksid, oleks siis kui ümbritsev arendustegevus mõjutaks korterit. Garnham ja Rolfe (2019) uurisid Suurbritannias üürnike aktiivsust eraüürisektoris, ning mis seda mõjutab. Tulemusena leiti, et oleks vaja jagada üürileandja vastutust üürnikuga, et suurendada üürnike teadlikkust kortermaja ja piirkonna arengust. Intervjuudest leiti ka, et vajalik on ka korteriühistute aktiivsus kõigi maja ja piirkonna elanikega info jagamisel. Lisaks leiti, et linnavalitsus saaks paremini informeerida korteriühistuid kui suurem arendus on planeeritud kortermajade lähedusse.

Ka linnaosa tasandi otsustega olid koduomanikud rohkem kursis ja valmis rohkem arvamust avaldama, kuid mõnevõrra vähem kui kortermaja ja selle ümbruse küsimustes. Oluliseks peeti, et linnaosa tasandil toimuks tegevus inimeste huvi tõstmiseks ja tegeldaks elanike kaasamisega linna arendus tegevustesse ja identiteedi kujundamisega. Tallinnas on selline valitsustasand linnaosavalitsuse näol olemas. Tartus, aga selline valitsemise tasand puudub. Piirkonnas elavad koduomanikud ja üürnikud olid nii Annelinna kui ka Mustamäel positiivselt meelestatud linnaosa tasandil toimuva suhtes, kiites viimaste aastate arendustegevusi. Deurloo (1994) uuris oma töös eraüürisektorit Lääne-Euroopa näitel, et teada saada, mis mõjutab üürnikel omanike staatusesse jõudmast. Töö tulemustes tõi ta välja, et pikem viibimine piirkonnas võib muuta suhtumist korterisse ja selle ümbrusesse positiivseks. Ka sellest uuringust tuli välja, et negatiivne maine paneelamupiirkondadest on pigem levinud neist piirkondadest väljaspool inimeste seas. Peamiselt arvavad elanikud piirkonnasiseselt, et aja jooksul praegune halvustav maine taandub, sest nõukogude aega mäletav põlvkond asendub nooremate inimestega. Pirrus ja Leetmaa (2021) avaliku ruumi arendamisel ning Rüütel (2014) linnakeskkonna ja elukoha eelistuste kujunemisel tõid Annelinna paneelamupiirkonna näitel välja, et paneelamupiirkondadele on omistatud aja jooksul nõukogudeaegne negatiivne maine, millele on Mckee (2012) arvates kaasa aidanud madalama kvaliteediga korterid ja kortermajad. Järelikult võiks praegu alanud kortermajade renoveerimise laine kaasa aidata ka piirkondade maine paranemisele.

Üürnike ja omanike vahelist suhtlemist kirjeldati üldiselt passiivsena. Omavaheline suhtlemine piirdus ainult erakorralise remondiga, näiteks tehnilised probleemid korteris või kui on tekkinud korteri kahjustus naaberkorteri kaudu. Madden ja Marcuse (2016) toovad välja, et omanikud peavad kinnisvara varaks, mitte üürnike koduks ning see on üks suhtlemise passiivsuse põhjustaja. Üürnikele teeb korteri leidmise raskemaks omanike poolt seatud nõuded sobivale üürnikule. Tihti ei luba omanikud üürikorterisse võtta koduloomi, teha korteris muudatusi ning eelistatakse kindla sissetulekuga üürnikke. Kirjanduses on samuti toodud välja üürnike nii öelda filtreerimist omanike poolt. Power (2017) on oma uuringus välja toonud koduloomise probleemina, et liigne tingimuste seadmine omanike poolt vähendab üürnike kodu- ja turvalisuse tunnet, mistõttu ei tunne üürnikud, et nad tahaks panustada arendustegevustesse. See võib samuti suurendada üürnike otsust kolida mujale, suurendades lühiajalist üürimist, kus üürnikud vahetavad elukohta väga tihti. (Lister, 2004). Käesolevast uuringust selgus, et lühiajalised üürnikud on kõige madalama osalemise huviga planeerimistegevustes. Juhul kui üürimine oleks normaliseeritud kodu omamise vorm oleks

pikaajaline üürimine omamise asemel tavalisem ja lühiajaline üürimine harvem ning üldine huvi ümbruskonnas toimuva suhtes suurem.

Suurema aktiivsuse puhul oleks vaja suurendada suhtlust omanike ja üürnike vahel, kaasates neid kortermaja, selle ümbruse ja linnaosa planeerimisse. Üürnikele ühistukoosolekutel osalemise volituse andmine oleks esimene samm, mis mitmetes omanike ja üürnike vahelise suhtluse uuringutes Inglismaal ja Eestis (Lister, 2004; Parro, 2020) on näidanud üürnike suuremat osalemist planeerimisteemades. Kui üürnike õigused eluaseme asjades oleks paremini reguleeritud, saaks ka korteriühistud seista paremini kõigi reaalsete majaanike huvide eest, ning ka planeeritud tegevused oleks paremini seotud tegelike elanike kogemuste ja vajadustega.

Üks väärtuslik uuringu tulemus oli teadmine, et kogukonnatunne ja aktiivsus kogukonna tasandil on mõjutav faktor omanike ja üürnike osalemisel kortermajapiirkondade arendustegevustes. Kui kohal on oma tugev identiteet, mida inimesed väärtustavad, siis suurema tõenäosusega ollakse ka koha arendamisega seotud teemades aktiivsemad. Kogukonna olemasolu tähtsust toodi välja linnaosa kui ka kortermaja tasandil, kuid kõige rohkem mainiti kogukonnatunnet linnaosa tasandil. Kortermaja tasandil toodi välja ühistu aktiivsust – kui majas on aktiivne ühistu, kus koosolekutel käib palju elanikke, korraldatakse erineva eesmärgiga koosviibimisi, siis suurema tõenäosusega avaldatakse rohkem arvamust kortermaja arengut puudutavates teemades. Kortermaja aktiivsuses mängib rolli ka kortermaja enda suurus – mida suurem on maja, seda keerulisem on luua tihedalt suhtlevat võrgustikku maja elanike seas.

Paneelilamu piirkondades ei tunnetatud sealsete elanike poolt kogukonnatunnet. Varasemates paneelilamu piirkondadega seotud uuringutes Tšehhis Prague ja Rumaanias Bucharesti linnades (Light & Young, 2010; Temelova & Sležakova, 2014) on välja toodud samuti väikest kogukonna aktiivsust, mida saaks parandada suurendades üürnike osalust ja kaasata erinevast rahvusest ja sotsiaalsetest klassidest perekondi linnaosa tegevustesse. Leetmaa (2018) on Tallinna suurelamu rajoonide rahvastiku muutuste ja sealse eluasemepoliitika uurimuses samuti välja toonud, et paneelilamupiirkondades muutuste eestvedajateks on vaja erineva taustaga inimesi ühte piirkonda meelitada, et tekiks uusi ja mitmekülgseid mõtteid luues uusi eriilmelisi ruumilisi lahendusi paneelilamu piirkondades. Üheks lahenduseks käesoleva uurimuse põhjal oleks vajalik luua kortermajade vahelistele aladele ajaveetmise võimalusi, et inimesed erinevas vanuses saaksid seal viibida ja teistega kohtuda. Mõned tegevused

kogukonna aktiivsuse arendamiseks oleks ühised talgud ja väiksemate ürituste korraldamine. Sellise ruumi loomine koos sealsete elanike kaasamisega oleks esimene samm kogukonnatunde loomisel. Kui omanikud ja eriti üürnikud tunnevad, et nad panustavad linnaruumi arengusse ja nendega arvestatakse, siis on nad suurema tõenäosusega ka tulevikus aktiivsemad.

Omanike ja üürnike rahulolu on eluasemepoliitika kujundamisel tähtis, mistõttu tuleks valdkonna poliitika kujundamises seda arvesse võtta. Huvi suurendamiseks linna tasandil oleks vaja mõelda, kuidas avalikult infot jagada ja teha info kättesaadavaks nii eesti kui ka vene keeles. Lisaks tuleks mõelda planeerimisteemade tutvustamise peale juba koolieas, et tulevikus räägiksid noored rohkem kaasa arendustegevustes kaasates ka oma perekonda. Ka Leetmaa (2018) on välja toonud planeerimise teemade tutvustamist koolisüsteemis. Planeerimisteemade integreerimine haridussüsteemi tõstab tõenäosust, et tulevikus tuleks peale uus põlvkond noori, kes oskavad ja tahavad kaasa rääkida linnaplaneerimisel.

Seoses eraüüriturul toimuva hindade tõusuga ja kontrollimata üürisektoriga selgus uurimuse käigus, et oleks vaja leida viis eraüüritoru kontrollimiseks, sest praegu ei reguleerita kinnisvara turul olevaid hindu ja tingimusi, mille tõttu isegi kehvast seisundis korterite üürihinnad on väga kõrged, ehkki need ei pruugi vastata minimaalsetele eluaseme nõuetele. Kährrik (2016;2019) on samuti juhtinud tähelepanu üürisektoris tekkinud ebavõrdsusele üüri hindade suhtes. Samuti on ta öelnud, et riiklikul tasandil peab sellega rohkem tegelema. Lisaks on välja kujunenud ja laienemas Airbnb turg, mis vähendab üldist eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust (Ioannides *et al.*, 2019). Selles valdkonnas peaks riik samuti vaatama üle regulatsioonid ja mõtlema, kuidas Airbnb-de kasutus võib laieneda ja milline mõju sellega eluasemeturule kaasneb.

Mitmetes Euroopa riikides, nagu näiteks Hollandis ja Saksamaal reguleeritakse era- ja sotsiaalüüri sektorit riiklikul tasandil (Tosics, 2005), Eestis aga aktiivne sekkumine puudub. Näiteks Hollandis reguleeritakse üüri punktisüsteemi alusel, arvutatakse maksimaalsed üürid eluruumi suuruse, kvaliteedi ja muude omaduste põhjal. Saksamaal mõjutab üürhinda üürimise kestus ja eluaseme vanus, mida vanem hoone, seda madalam on ka üür võrreldes uusarendusega. Kährriku (2019) hinnangul on Eestis sotsiaalelamufondi arendamine jäänud seni tahaplaanile, kuid selle järele on vajadus kasvamas. Eraüüritoru reguleerimine aitaks liikuda eraüürisektori jätkusuutlikkuse suunas ja anda üürnikele rohkem kindlustunnet oma kodu loomisel üürikoduna. Üürnike kindlustunnet suurendaks ka omanike taustakontrollimise võimalus, omanike kindlustunnet suurendaks samuti üürnike tausta kontrollimine. Calvaresi ja

Cossa (2013) on samuti välja toonud vajadust tekitada üürnikes usaldustunnet, kuna usaldus arendab omanikutunnet, mis tõstab neis huvi arendustegevustes kaasa rääkida.

Geograafilisest kontekstist on palju sõltuv, kas üürikodu loomine annab inimesele nii-öelda õiguse oma ruumi ja koduümbrust koduks pidada. Geograafias laiemalt nimetatakse seda (*whose place*) debattiks, kus arutluse teemaks on, kas ainult omamine annab õiguse ruumile. Samas on ka palju üürnikke, kes on panustanud palju linnaruumi arengusse ja tahavad olla osa sellest protsessist olenemata, kas nad on pika- või lühiajalised üürnikud.

Kokkuvõttes võib öelda, et magistritöö andis vastused töös püstitatud uurimisküsimusele ning tulemused üldjuhul toetasid teooria osas välja toodud teiste riikide samateemaliste uuringute seisukohti. Selles valdkonnas oleksid väärtuslikud võrdlevad uuringud teiste linnade ja teise elukeskkondade tüüpidega linnades. Antud töö viidi läbi suurte kortermajade piirkondade kontekstis, sest sellised kortermajad moodustavad suure osa meie elamufondist ning üürisektor kasvab just seal kiiresti. See on ka keskkond, kuhu Eestis uusimmigrandid üsna sageli elama asuvad. Uuriti kahte sarnast keskkonda, kuid tulevikus võiks uurida ka teist tüüpi linnaosades sarnast probleemistikku, näiteks gentrifitseerunud piirkondades, kus on samuti palju erinevaid koduloomise vorme. Seoses hiljutise sõjategevusega Ukrainas on ukrainlaste suurem sisseränne kasvatanud eraüürisektorit, mis annab juurde rahvusliku mõõtme omamise-üürimise ebavõrdsuse dimensioonile ning tingib vajaduse uurida täpsemalt üürituru ja eluasemebavõrdsuse seoseid Eesti linnades.

Peamise selle magistritöö panusena võib välja tuua üürnike ja koduomanike rolli selgitamist ning paremat mõistmist, kuidas kortermajapiirkondi saaks tulevikus planeerida kõigi elanike huve arvestavalt. Arendustegevuses osalemine on oluline olenemata kodu vormist. Töös kasutatud meetodikat võiks rakendada ka teiste elukeskkondade tüüpides üürnike ja omanike rollide kirjeldamisel. Laiem arusaam üürnike ja koduomanike koduloomise teekonnast, aitab planeerida kvaliteetset elukeskkonda ja linnaruumi kõigile.

Kokkuvõte

Iga riigi režiim eelistab ja toetab teatud tüüpi hõivamise vorme. Nõukogude liit toetas avalikku rentimist, kus eraomanikud jäeti suhteliselt ebasoodsasse olukorda. Tänapäeva ühiskonnas on seevastu koduomaniku omandiõigus eelistatum, mida on väga tugevalt soodustanud 90-ndatel toimunud eluruumide erastamine. Koduomanike kõrval on suurenemas eraüürisektor, sest muutuvad trendid ja majanduslikud võimalused on tugevalt mõjutanud omaniku staatusesse jõudmist, mistõttu üürimine on muutunud ainukeseks alternatiiviks.

Kuigi välismaal on rohkem uuritud eraüürisektoris toimuvaid protsesse, siis Eestis pole seda nii põhjalikult tehtud, millest kujuneski käesoleva magistritöö eesmärk uurida, kuidas erineb omanike ja üürnike osalemine oma kortermaja, kortermaja ümbruse, ja linnaosa arendamisel ning millised on omanike ja üürnike vaated üksteise rollidele. Tulemuste põhjal toodi välja viise, kuidas üürnikke rohkem kaasata kortermajapiirkondade planeerimisse. Täpsemalt uuriti Tallinnas Mustamäe ja Tartus Annelinna paneelelamu piirkondi. Andmetena kasutati töö käigus läbiviidud intervjuusid Annelinna ja Mustamäe paneelelamupiirkondade kortermajas elavate korteriomanike ja üürnikega.

Töö tulemustest selgus, et pikaajaline üürimine on Eestis tahtmatu, sest üürnikel pole piisavalt sissetulekut, kuid pikas perspektiivis teadvustatakse, et pole mõistlik üürnikuks jääda. Peamiseks piirajaks omaniku staatusesse pääsemisel on pankade kõrged laenuitingimused ja kinnisvarahindade tõus. Üürnike osalust mitmetasandilisel ruumiplaneerimisel suurtes kortermajapiirkondades võib suurendada kogukonnatunde olemasolu ja aktiivsed korteriühistud. Eestis puuduvad üürikogukonna eest seismine või on see hetkel veel nõrk, mistõttu üürnikud ei seisa oma õiguste eest ega avalda oma arvamusi oma kodu ümbruse planeerimisel.

Kõige rohkem olid kortermajas, selle ümbruses ja linnaosas toimuvast huvitatud omanikud. Pikaajalised üürnikud olid omanikega peaaegu võrdselt huvitatud kaasa rääkima kortermaja ja kortermaja ümbruse tasandil. Kõige vähem oldi huvitatud linnaosa tasandil planeerimisteedest. Lühiajalised üürnikud olid erinevalt omanikest ja pikaajalistest üürnikest kõige vähem huvitatud planeerimisel kaasa rääkima, sest nad ei tunne end puudutatuna, kuna nad ei jää siia piirkonda elama. Mida kaugem vaadeldud ruumiline tasand on korterist, seda väiksem on nii omanike kui ka üürnike huvi kaasa rääkida arendustegevustes.

Koduomanike ja pikaajaliste üürnike huvi oli enamasti seotud eluaseme väärtusega, mis näitab, et eluase on tänapäeval muutunud pigem kaubaks kui oma koduks.

Seoses erastamise protsessiga domineerib Eestis omamisühiskond ja avalik planeerimise traditsioon on suhteliselt noor, mistõttu inimestel puudub harjumus planeerimisprotsessides kaasa rääkida. Harjumuse soodustamiseks tuleb infot jagada erinevate infokanalite kaudu. Lisaks võiks planeerimist tutvustada koolis, kus õpilased saavad teadmisi linnaruumist ja planeerimisest. Õpilaste teadmised võivad jõuda ka nende vanemateni ning noortest endist võib tulevikus sirguda aktiivselt planeerimises osalev põlvkond.

Kokkuvõttes saab öelda, et töö autor täitis magistritöös seatud eesmärgid andes esmased hinnangud ja ülevaate, mis mõjutab omanike ja üürnike aktiivsust ruumiplaneerimises ja omavahelist suhtlust, andes tulevikus suuniseid eluasemepoliitika kavandamisel, kaasamisprotsessi parandamiseks ning alusandmeid sarnasteks töödeks.

The role of tenants and homeowners in planning apartment building areas

Signe Kallion

Summary

Each state regime prefers certain type of housing. The Soviet Union supported public renting, where private owners were left at a disadvantage in comparison to state tenants. In today's society ownership is mostly preferred, which has been encouraged by the privatization of housing in the 90s. Next to homeownership, the private rental sector is nowadays increasing, because trends and economic opportunities have affected people becoming home owners and renting has become only solution.

There has been done numerous researches related to the private rental sector abroad, but in Estonia this process has not been studied, that's why the purpose of the master's thesis is to find out how owners and tenants participation differs in the development of their apartment building, buildings surrounding area, and the city district. Also views of the owners and tenants to each others roles were investigated. Based on the results, solutions were offered how to involve more people in the planning process. Data is collected from interviews that were done with the homeowners and tenants who are living in large housing panels in Mustamäe in Tallinn and in Annelinna in Tartu.

The results of the work revealed that long-term renting in Estonia is involuntary, because tenants do not have enough income. The main limitation getting to the status of ownership is the lending conditions from the banks and the rise of real estate prices. The participation of tenants in large apartment building areas can be increased by the sense of community and the activity of apartment associations. In Estonia, there is no rental community existing or it's weak at the moment, therefore tenants don't stand up for their rights and express their opinion when planning their home surroundings.

The owners were most interested in the planning of apartment building, it's surroundings and in the city district. Long-term tenants were also interested in the planning of apartment building and its surroundings. Short-term tenants, unlike owners and long-term tenants, were the least interested in having a say in the planning, because they do not feel affected and they won't stay in the area for a long period of time. The further observed spatial level is from the apartment, the less interested owners and the tenants were in development activities. The long-term tenants

and homeowners were interested more in the value of the home, which indicates that home has become a value than a home.

As a result of privatization, home ownership is the most preferred housing form in Estonia therefore public planning has a very young tradition at the moment, so it is not very usual to have a say in the planning processes. To encourage the participation habit in planning, information must be shared through various information channels and community collectiveness in city districts should be supported more by the city or government . In addition, planning could be introduced in schoolsystem, where children can learn about urban space and overall planning. The students' knowledge can also reach to their parents, and the young people themselves can become active participants in planning.

In summary, it can be said that the author of the work fulfilled the goals set in the master's thesis by providing primary assessments and reviews, how actively owners and tenants take part in the spacial planning of large housing estates. Also thesis offers ideas for housing policy related to private rental sector and improving people participation in planning process overall.

Tänuavaldused

Sooviksin südamest tänada enda perekonda ning juhendajat Kadri Leetmaad, kes oli mulle alati toeks ja andis nõu. Samuti tänan enda kursusekaaslaseid ning sõpru, kellega koos arutamine andis mõtteid ja motivatsiooni edasi töötada.

Kasutatud kirjandus

Aalbers, M., Bosma, J., Fernandez, R. ja Hochstenbach, C. (2018). Buy-to-let gewikt en gewogen. Amsterdam: KU Leuven and Universiteit van Amsterdam. DOI:10.13140/RG.2.2.29377.66402

Acolin, A., Bricker, J., Calem, P. S., & Wachter, S. M. (2016). Borrowing Constraints and Homeownership. *The American Economic Review*, 106(5), 625–629. <https://doi.org/10.1257/aer.p20161084>

Adamiak, C. (2018). Mapping Airbnb supply in European cities. *Annals of Tourism Research*, 71, 67-71. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2018.02.008>

Andersen, H. S. (2008). Why do residents want to leave deprived neighbourhoods? The importance of residents' subjective evaluations of their neighbourhood and its reputation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(2), 79–101. <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9109-x>

Andrusz, G. (1984). *Housing and urban development in the USSR*. SUNY Press, New York
Annelinna portaal. (2023). <https://annelinnaportaal.wordpress.com/annelinnast-lahemalt/annelinna-kavandamisest>. Viimati vaadatud 10.04.2023

Baker, E. (2008). Improving outcomes of forced residential relocation: the development of an Australian tenants' spatial decision support system. *Urban Studies*, 45(8), 1712–1728. DOI:10.1177/0042098008091498

Bocharnikova, D. & Kurg, A. (2019). Introduction: urban planning and architecture of late socialism. *The Journal of Architecture*, 24(5), 593–603. <https://doi.org/10.1080/13602365.2019.1671658>

Bodnár, J. (1996). 'Housing privatization in Budapest after State Socialism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 20(4), 616–636.

Buckley, R.M. & Gurenko, E.N. (1997). Housing and income distribution in Russia: Zhivago's legacy. *World Bank Research Observer*, 12, 19-32.

Buzar, S. & Ogden, P.E.(2005). Households matter: the quiet demography of urban transformation. *Progress in Human Geography*, 29(4), 413–436.

Byrne, M.(2020). Generation rent and the financialization of housing: A comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies*, 35(4), 743–765. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>

C0E.(2023). Euroopa sotsiaalharta tutvustus. <https://www.coe.int/et/web/compass/european-social-charter>. Viimati vaadatud 25.05.2023

Calvaresi, C. & Cossa, L. (2013). A neighbourhood laboratory for the regeneration of a marginalised suburb in Milan: Towards the creation of a trading zone. Balducci, A., Mäntysalo, R. (toim), *Urban planning as a trading zone* (lk 95-109). https://doi.org/10.1007/978-94-007-5854-4_6

Chisholm, E., Howden-Chapman, P. & Fougere, G. (2017). Renting in New Zealand: perspectives from tenant advocates. *Kotuitui: New Zealand Journal of Social Sciences Online*, 12(1), 95–110. <https://doi.org/10.1080/1177083x.2016.1272471>

Clark, W. A. V., Deurloo, M. C. & Dieleman, F. M. (2006). Residential Mobility and Neighborhood Outcomes, *Housing Studies*, 21 (3), 323–342.

Coulson, E. & Fisher, L. (2009). Housing tenure and labor market impacts: The search goes on. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 252–264.

Daniell, J. & Struyk, R.(1994). Housing privatization in Moscow: who privatizes and why. *International Journal of Urban and Regional Research* 18(3), 510–525.

Dekker, K. & Van Kempen, R. (2005). Large housing estates in Europe: a contemporary overview. Van Kempen, R., Dekker, K., Hall, S. ja Tosics, I. Bristol (toim), *Restructuring Large Housing Estates in European Cities* (lk 1-10). Policy Press.

Dekker, K. & Van Kempen, R. (2009). Resident Satisfaction in Post-WWII Housing Estates. Palgrave Macmillan UK eBooks (lk 53–76). https://doi.org/10.1057/9780230274723_3

Deurloo, M. C., Clark, W. A. V. & Dieleman, F. M. (1994). The move to housing ownership in temporal and regional contexts. *Environment and Planning A*, 26(11), 1659–1670.

Drémaitė, M. (2022). Co-operative Housing in Lithuania as a Field of Architectural Experimentation (1960s–1980s). *ABE Journal. Architecture Beyond Europe*, (20). <https://doi.org/10.4000/abe.13188>

Easthope, H. (2014). Making a Rental Property Home. *Housing Studies*, 29(5), 579–596. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873115>

ECOTEC.(2009). *Young People's Housing Transitions*. Joseph Rowntree Foundation. ISBN: 978-1-85935-694-4

Eesti inimarengu aruanne 2016/2017. (2023). Elukoht kui lõimumise mõõdupuu: muutused keelekogukondade elukohtade eraldatuses. Leetmaa, K(toim). <https://www.2017.inimareng.ee/sisseranne-ja-loimumine/elukoht-kui-loimumise-moodupuu/> Viimati vaadatud 25.05.2023

Elsinga, M., Stephens, M. B. & Knorr-Siedow, T. (2014). The Privatisation of Social Housing: Three Different Pathways. *Social Housing in Europe*, 389-413.

Eurostat.(2023).House or flat – owning or renting. <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>. Viimati vaadatud 04.04.2023

Flint, J. & Rowlands, R. (2003). Commodification, normalisation and intervention: Cultural, social and symbolic capital in housing consumption and governance. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18, 213-232.

Garnham, L. & Rolfe, S. (2019). Tenant participation in the private rented sector: A review of existing evidence. DOI:10.13140/RG.2.2.26073.06246

Gentile, M. & Sjöberg, Ö. (2013). Housing allocation under socialism: the Soviet case revisited. *Post-soviet Affairs*, 29(2), 173–195. <https://doi.org/10.1080/1060586x.2013.782685>

Gonzalo, P. (2022). Younger generations and the lost dream of home ownership. *European Central Bank. Research bulletin (91)* .<https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-research/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.en.html>. Viimati vaadatud 25.04.2023

Haffner, M. & Boumeester, H. (2015). Housing affordability in the Netherlands: the impact of rent and energy costs. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(2), 293–312. <https://doi.org/10.1007/s10901-014-9409-2>

Heath, S. (2008). *Housing Choices and Issues for Young People in the UK*. Joseph Rowntree Foundation. ISBN: 987-1-85935-691-3

Hegedüs, J. & Tosics, I.(1998). Rent reform-issues for the countries of Eastern Europe and the newly independent states.*Housing Studies* 13(5), 6657-678.

Hegedüs, J.(2012). The transformation of the social housing sector in Eastern Europe: A conceptual framework. J. Hegedüs, M. Lux, & N. Teller (toim), *Social housing in transition countries*. Routledge, New York. DOI: <https://doi.org/10.4324/9780203095904>

Heidmets, M., Liik, K., Ivanov, S., Siska, T.K. & Niit, A.Ö .(2012). Mustamäe arenduspiirkonna (I, II ja III mikrorajoon) elanike hoiakud ja valmisolek osalemiseks piirkonna ümberhoonestamisel.Uurimustöö. Tallinna Ülikool. <https://www.tallinn.ee/et/media/302246>

Hess, D., Tammaru, T. & van Ham, M. (2018). Lessons learned from a pan-european study of large housing estates: Origin, trajectories of change and future prospects. D. Hess, T. Tammaru, M. van Ham (toim), *Housing Estates in Europe (lk 3-31)*, Springer https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5_1

Hess, D.B., Tammaru, T. & Leetmaa, K. (2012). Ethnic differences in housing in post-Soviet Tartu, Estonia. *Cities*, 29(5), 327–333.

Hiscock, R., Kearns, A., Macintyre, S. & Ellaway, A. (2001). Ontological Security and Psycho-Social Benefits from the Home: Qualitative Evidence on Issues of Tenure. *Housing Theory and Society*, 18(1), 50–66. <https://doi.org/10.1080/140360901750424761>

Hochstenbach, C. & Ronald, R. (2020). The unlikely revival of private renting in Amsterdam: Re-regulating a regulated housing market. *Environment and Planning A*, 52(8), 1622–1642. <https://doi.org/10.1177/0308518x20913015>

Hoekstra, J. (2017). Reregulation and Residualization in Dutch Social Housing: A Critical Evaluation of New Policies. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 31–39. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.322>

Holdsworth, C. & Solda, M.I. (2002). First housing moves in Spain: An analysis of leaving home and first housing acquisition. *European Journal of Population*, 18, 1–19.

Holdsworth, L. (2011). Sole voices: Experiences of non-home-owning sole mother renters. *Journal of Family Studies*, 17(1), 59–70. <https://doi.org/10.5172/jfs.2011.17.1.59>

Hulse, K., Milligan, V. & Easthope, H. (2011). Secure Occupancy in Rental Housing: Conceptual Foundations and Comparative Perspectives, Australian Housing and Urban Research Institute Final Report, 1-240.

Ioannides, D., Röslmaier, M. & Van Der Zee, E. (2019). Airbnb as an instigator of ‘tourism bubble’ expansion in Utrecht’s Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5), 822–840. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454505>

Kalm, K.(2023). Annelinna elanikkond muutumises. Tartu Ülikooli geograafia osakond.https://sisu.ut.ee/sites/default/files/ranne/files/gg_100_annelinna_elanikkond_muutumises_kalm.pdf

Kalmus, V., Masso, A. & Linno, M. (2015). Kvalitatiivne sisuanalüüs. <https://samm.ut.ee/kvalitatiivne-sisuanalyys>. Viimati vaadatud 09.04.2023

Kemp, P. D. (2015). Private Renting After the Global Financial Crisis. *Housing Studies*, 30(4), 601–620. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1027671>

Kintrea, K. & Clapham, D. (1986). Housing choice and search strategies within an administered housing system. *Environment and Planning A*, 18(10), 1281–1296. DOI: 10.1068/a181281

Kirchner, J. (2007) .The declining social rental sector in Germany, *International Journal of Housing Policy*, 7(1), 85–101.DOI:10.1080/14616710601132567

Kuus fakti. Kus asub Eesti kõrgeim ehitis ja suurim kortermaja? (2022).Postimees: Postimehe majanduse rubriik, 19.juuni. Kasutatud 17.02.2023, <https://majandus.postimees.ee/7548239/kuus-fakti-kus-asub-eesi-korgeim-ehitis-ja-suurim-kortermaja>

Kägu, A.(2015).Kuidas kaasajastada paneellinnaku väliruumi?. Eesti kultuurileht Sirp, 25.november. Kasutatud 17.04.2023, <https://www.sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/kuidas-kaasajastada-paneellinnaku-valiruumi/>

- Kährrik, A. (1999). Transformation of the Estonian housing sector 1991–1998. Masters thesis. Institute of Sociology and Human Geography, University of Oslo.
- Kährrik, A. (2000). Housing privatisation in the transformation of the housing system. The case of Tartu, Estonia, *Norwegian Journal of Geography*, 54, 2–11. ISSN 0029-1951
- Kährrik, A. (2016). Eesti eluasemepoliitika võimalused. <https://rito.riigikogu.ee/wordpress/wp-content/uploads/2016/03/Eesti-eluasemepoliitika-v%C3%B5imalused.pdf>. Viimati vaadatud 27.03.2023
- Kährrik, A. (2019). Kuidas ohjata kasvavat ebavõrdsust eluasemeturul?. *Müürileht*, 14. aprill. Kasutatud 23.04.2023, <https://www.err.ee/932320/anneli-kahrik-kuidas-ohjata-kasvavat-ebavordsust-eluasemeturul>
- Kährrik, A., Kangur, K., & Leetmaa, K. (2019). Socio-economic and Ethnic Trajectories of Housing Estates in Tallinn, Estonia. In *The urban book series* (lk 203–223). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1_10
- Lagerspetz, M. (2017). Ühiskonna uurimise meetodid: sissejuhatus ja väljajuhatus.
- Laherand, M.-L. (2010). *Kvalitatiivne Uurimisviis*. Tallinn: OÜ Sulesepp.
- Lawson, J. (2011). *Secure occupancy in rental housing: A comparative analysis—Country case study*. Delft: OTB Research Institute for the Built Environment.
- Leetmaa, K., Tammaru, T., & Hess, D. (2015). Preferences Toward Neighbor Ethnicity and Affluence: Evidence from an Inherited Dual Ethnic Context in Post-Soviet Tartu, Estonia. *Annals of the Association of American Geographers*, 105(1), 162–182. <https://doi.org/10.1080/00045608.2014.962973>
- Leetmaa, K., Holvandus, J., Mägi, K., & Kährrik, A. (2018). Population Shifts and Urban Policies in Housing Estates of Tallinn, Estonia. *The urban book series* (lk 389–412). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5_17
- Leetmaa, K. (2020). Lasnamäe ja Annelinna statistiline ülevaade. Estates after transition tööpaketi nr. 3 raport. Tartu Ülikooli rände- ja linnauuringute keskus.
- Leetmaa, K. ja Bernt, M. (2022). Housing estates in the era of marketization – governance practices and urban planning. <https://link.springer.com/collections/cdhfdfbidb>. *Journal of Housing and the Built Environment*.
- Lersch, P.M., & Dewilde, C. (2013). Young people's employment and home ownership. Working Paper Series (1). Tilburg: Tilburg University.
- Light, D. & Young, Y. (2010). Reconfiguring Socialist Urban Landscapes: The 'Left-Over' Spaces of State-Socialism in Bucharest. *Journal of Studies and Research in Human Geography*, 41, 5-16.

- Lister, D. (2004). Controlling letting arrangements? Landlords and surveillance in the private rented sector. *Surveillance & Society*, 2(4), 513–528. <https://doi.org/10.24908/ss.v2i4.3361>
- Lowe, S. & Tsenkova, S.(2003). Housing Change in East and Central Europe. Integration or Fragmentation?
- Lux, M. (2009). *Housing Policy and Housing Finance in the Czech Republic During Transition: An Example of the Schism Between the Still-living Past and the Need of Reform*. IOS Press.ISBN: 978-1-60750-058-2
- Lux, M. & Sunega, P. (2010). The private rental housing in the Czech Republic: growth and ...?. *Czech Sociological Review*, 46(3), 349–373. DOI:10.2307/41132863
- Lux, M. & Mikeszova, M.(2012). Property Restitution and Private Rental Housing in Transition: The Case of the Czech Republic. *Housing Studies*, 27(1), 77-96. DOI: 10.1080/02673037.2012.629643
- Lux,M. & Sunega, P.(2014).Public Housing in the Post-Socialist States of Central and Eastern Europe: Decline and an Open Future. *Housing Studies*, 29(4), 501-519. DOI: 10.1080/02673037.2013.875986
- Madden, D. & Marcuse, P. (2016). *In defence of housing*. Verso Books.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium. (2023). Eluasemepoliitika. <https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/elamud-ja-hooned/eluasemepoliitika>. Viimati vaadatud 15.04.2023.
- Makszin, K. & Bohle, D. (2020). Housing as a Fertility Trap: The Inability of States, Markets, or Families to Provide Adequate Housing in East Central Europe. *East European Politics and Societies*, 34(4), 937–961. <https://doi.org/10.1177/0888325419897748>
- Mallinson, G. (2019). Australian housing crisis and caravan parks: The social cost of housing marginality. *The International Journal of Sustainability in Economic, Social, and Cultural Context*, 15(1), 1–10. <https://doi.org/10.18848/2325-1115/CGP/v15i01/1-10>
- Mandič, S. (2000). Trends in Central East European rented sectors. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15, 217–231. <https://doi.org/10.1023/A:1010109920039>
- Marcuse, P. (1996).Privatization and its discontents: Property rights in land and housing in the transition in eastern Europe. G.Andrusz, M.Harloe & I.Szelenyi (toim), *Cities After Socialism* (lk 119–191), Cambridge: Blackwell.
- McKee, K. (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853–862. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>
- Mermet, A. (2017). Airbnb and tourism gentrification. In *Routledge eBooks* (lk 52–74). <https://doi.org/10.4324/9781315629759-3>

Mikeszová, M., Lux, M. & Morisseau, A. (2009). The potential unaffordability of rental housing after rent deregulation in a regional perspective. *Czech Sociological Review*, 45(2), 315–343.

Morton, H. W. (1984). Housing in the Soviet Union. *Proceedings of the Academy of Political Science*, 35(3), 69–80. <https://doi.org/10.2307/1174118>

Mustamäe linnaosa arengukava 2014-2020.(2014). http://denec.org/oigusloome/doc/KOKS/Mustamae_arengukava_2014-2020_projekt.pdf
Viimati vaadatud 08.04.2023

Mustamäe üldplaneering. (2006). https://live.s3.teliahybridcloud.com/s3fs-public/inline-files/myp_sel_2006_final%20%283%29.pdf Viimati vaadatud 10.04.2023

Musterd, S. (2014). Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-Liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467–484. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873393>

Mägi, K. (2018). Ethnic residential segregation and integration of the Russian-speaking population in Estonia. Doktoritöö. Tartu Ülikool.

OECD. (2014). A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands. Economics Department working papers. https://www.oecd-ilibrary.org/economics/a-revival-of-the-private-rental-sector-of-the-housing-market_5jxv9f32j0zp-en

Parro, M.M. (2020). Kortermajad ja eramud peaksid asuma kõrvuti, üürnikud ja omanikud läbisegi. Novaator, 8. juuli. Kasutatud 27.02.2023, <https://novaator.err.ee/1110545/kortermajad-ja-eramud-peaksid-asuma-korvuti-uurnikud-ja-omanikud-labisegi>

Pastak, I. (2021). Põhja-Tallinn keskklassistub: Kopli on üha kirjum, Kalamaja ühetaolisem. Novaator, 16. juuni. Kasutatud 19.05.2023, <https://novaator.err.ee/1608247854/pohja-tallinn-keskklassistub-kopli-on-uha-kirjum-kalamaja-uhetaolisem>

Pirrus, J. & Leetmaa, K. (2021). Public space as a medium for emerging governance networks in post-privatised large housing estates in Tartu and Vilnius. *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09864-7>

Pitšugina, R. (2020). Tallinna munitsipaalkorterite järjekorras on 2500 inimest. Eesti rahvusringhääling, 16. juuni. Kasutatud 03.03.2023, <https://www.err.ee/1102525/tallinna-munitsipaalkorterite-jarjekorras-on-2500-inimest>

Power, E. R. (2017). Renting with pets: A pathway to housing insecurity?. *Housing Studies*, 32(3), 336–360. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1210095>

Praxis.(2004).Eluasemepoliitika üleminekuriikides.Hendrikson, M., Allsaar., L., Kõre, J., Lux, M., Kährik, A. (toim). Tallinn 2004. https://www.praxis.ee/fileadmin/tarmo/Publikatsioonid/Eluasemepoliitika_uleminekuriikides.pdf. ISBN 9985-9535-2-5.

Rahandusministeerium. (2021). Omandireform Eestis 1991-2021.

Rand, E.(2012). Anneli Kährik: üürimine pole täna kellelegi majanduslikult mõttekas. Eesti Päevaleht, 4.juuli. Kasutatud 25.04.2023, <https://epl.delfi.ee/artikkel/64634192/anneli-kahrik-uurimine-pole-tana-kellelegi-majanduslikult-mottekas>

Rüütel, E. (2014). Linnakeskkonna ja elukoha eelistuste kujunemise põhimõtted Tartu linna näitel. Magistritöö. Tartu Ülikool.

Salmona, M., Lieber, E. & Kaczynski, D. (2019). Qualitative and mixed methods data analysis using Dedoose: A practical approach for research across the social sciences. Sage Publications.

Saluorg, J.(2022). Tartu kinnisvaraturg on jahtuma hakanud. Eesti Rahvus Ringhääling, 21.november.Kasutatud 09.01.2023, <https://www.err.ee/1608795208/tartu-kinnisvara-turg-on-jahtuma-hakanud>

Seawright, J. & Gerring, J. (2008). Case Selection Techniques in Case Study Research. Political Research Quarterly, 61(2), 294–308. <https://doi.org/10.1177/1065912907313077>

Selart, L. (2022). MINA ELASIN SIIN } Annelinn. Anne hubane betoondžungel.Postimees, 23.august. Kasutatud 17.02.2023, <https://ypsilon.postimees.ee/7585449/mina-elasin-siin-annelinn-anne-hubane-betoondzungel>

Shabab, S., Hartmann, T. & Jonkman, A. (2021). Strategies of municipal land policies: housing development in Germany, Belgium, and Netherlands. European Planning Studies, 29(6), 1132–1150. <https://doi.org/10.1080/09654313.2020.1817867>

Shomina, E. (2010). Tenants – our “housing minority”: Russian and foreign experiences in the development of rental housing.

Sild, M. (2014). Modernistlikud linnaplaanid ja nende tähendus täna - paneelelamurajoonide planeerimine Nõukogude perioodil Lasnamäe ja Annelinna näitel. Magistritöö. Tartu Ülikool.

Smigiel, C., Hof, A., Kautzschmann, K. & Seidl, R. (2019). No sharing! A mixed methods study of short- term rentals and its socio-spatial implications in the city of Salzburg. Spatial Research and Planning, 78. DOI:10.2478/rara-2019-0054

Smith, A. & Timár, J. (2010). Uneven transformations: Space, economy and society 20 years after the collapse of state socialism. European Urban and Regional Studies, 17(2), 115-125.<https://doi.org/10.1177/0969776409358245>

Soaita, A. M. & McKee, K. (2019). Assembling a 'kind of' home in the UK private renting sector. *Geoforum*, 103, 148–157. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.04.018>

Speare, A. 1974. Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. *Demography*, 11, 173–188.

Statistikaamet.(2023). Päring Mustamäel elavate eestlaste ja venelaste osakaalu kohta. https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus__rel2021__rahvastiku-demograafilised-ja-etno-kultuurilised-naitajad__rahvus-emakeel/RL21429/table/tableViewLayout2 Viimati vaadatud 08.04.2023

Stephens, M. (2011). *Tackling Housing Market Volatility in the UK*, York: Joseph Rowntree Foundation. ISBN: 978 1 85935 838 2

Stone, W., Burke, T., Hulse, K. & Ralston, L. (2013). Long-term Renting and Its Outcomes in a Changing Australian Private Rental Sector. Final Report No. 209. Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne, <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/209>

Tallinna linna veebileht. (2023). <https://www.tallinn.ee/et/tallinna-elanike-arv>. Viimati vaadatud 10.05. 2023

Tallinna Linnavalitsuse geoportaal. (2023). <https://www.tallinn.ee/et/geoportaal>

Tammaru, T., Noorkõiv, R., Leetmaa, K., Kamenik, K. & Väiko, A. (2015). Tartu linna rahvastikuprognos 2015–2035. Tartu Ülikooli geograafia osakond, Tartu linnavalitsus. Geomedia

Tamula, T.(2022). Linnageograafia professor: Peaminister alahindab eluasemete üürihindade tõusu. Pealinn, 18.mai. Kasutatud 24.03.2023, <https://pealinn.ee/2022/05/18/linnageograafia-professor-peaminister-alahindab-eluasemete-uurihindade-tousu>

Tartu linna veebileht a. (2023). <https://tartu.ee/et/annelinn>. Viimati vaadatud 08.04.2023

Tartu linna veebileht b.(2023). <https://www.tartu.ee/et/statistika>. Viimati vaadatud 08.04.2023

Tartu Linnavalitsuse andmebaas. (2023). https://geohub.tartulv.ee/datasets/8f78af8deaeb40f5b5fd81b4afd9f8f5_0/explore?location=58.366516%2C26.694800%2C11.35

Temelová, J. & Dvořáková, N. (2012). Residential satisfaction of elderly in the city centre: The case of revitalizing neighbourhoods in Prague. *Cities*, 29(5), 310–317. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.11.015>

Temelová, J. & Slezáková, A. (2014). The changing environment and neighbourhood satisfaction in socialist high-rise panel housing estates: The time-comparative perceptions of elderly residents in Prague. *Cities*, 37, 82–91. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.12.002>

Temelova, J., Novak, J., Ouředníček, M. & Špačková, P. (2011). Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation. *Urban studies* 48(9), 1811–1834. DOI:10.1177/0042098010379279

Tosics, I.(2005). City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impacts of internal forces. <https://core.ac.uk/download/pdf/11872092.pdf>

Tosics,I.(2012). Housing and the State in the Soviet Union and Eastern Europe, *International Encyclopedia of Housing and Home*, Elsevier, 355-362, <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00063-1>

Tsenkova, S. & Turner, B. (2004).The future of social housing in eastern Europe: Reforms in Latvia and Ukraine. *European Journal of Housing Policy*, 4(2), 133–149. <https://doi.org/10.1080/1461671042000269001>

Tuvikene, T. (2015, august).Governing of housing estates: material governmentality and urban mobility in Mustamäe, Tallinn. Presentatsioon, 21 International Conference on “The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life”.Itaalia https://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/D1_Tuvikene.pdf

ÜRO.(2015).Genfi ÜRO jätkusuutliku elamumajanduse harta.

Voigtländer, M. (2014). The stability of the German housing market. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(4), 583–594. <http://www.jstor.org/stable/43907295>

Wachsmuth, D. & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518x18778038>

Watt, P. (2021). Estate Regeneration and its discontents. Public housing, place and inequality in London. Bristol: Bristol University Press. DOI: 10.46692/9781447329213

Lisad

Lisa 1. Intervjuu kava

Kas te siin, kus praegu elate, olete eluaseme omanik või üürnik? Võibolla on veel neist kahest erinevaid variante. Selgitage esmalt seda lühidalt, mis laadi omandi või kasutamise suhe Teil on selle eluasemega.

Kes veel Teiega koos elab? Kas elate üksi?
(märkida peretüüp, eelnev kategooriate list enda jaoks)

Kuidas see – omanikuks või üürnikuks olemine – ajas muutunud on? Võite minna tagasi nii kaugele ajas, kui on meeles. Mis kohtades Eestis või mis linnaosades elanud olete? Milline see üürniku-omaniku suhe Teil või Teie perel selle aja jooksul olnud on?

Aitäh. See on mulle väga huvitav taustamaterjal. See, kuidas inimene on välja jõudnud sinna, kus ta praegu on, aitab ka tänasest olukorrast paremini aru saada. Väga põnev on kuulata, et olete olnud nii erinevates rollides eluasemeturul. **Ma keskendun nüüd järgmistes alateemades Teie praegusele elukohale.**

OMANIK	ÜÜRNIK
<p>(oma eluasemega seotus, täpsustus kasutusala kohta; arvamus üürimise/omamise kui nähtuse kohta – nii üldised seisukohad, kes on üürnik kui ka selle tõlgendamine läbi enda, oleneb, mille kaudu inimene rääkida tahab) OMANIK</p> <p>Kui kaua Te kokku praegusel eluasemel (või mainida muu mitteoamniku vorm, nt tasuta kasutamine vms) juba elanud olete? (märkida aastat)</p>	<p>(oma eluasemega seotus, täpsustus kasutusala kohta; arvamus üürimise/omamise kui nähtuse kohta – nii üldised seisukohad, kes on üürnik kui ka selle tõlgendamine läbi enda, oleneb, mille kaudu inimene rääkida tahab)</p> <p>Kui kaua Te siis kokku praegusel eluasemel üürnikuna (või mainida muu mitteoamniku vorm, nt tasuta kasutamine vms) juba elanud olete? (märkida aastat)</p>
<p>Kui me juba omamisest ja üürimisest rääkisime, siis ... kuidas Teile tundub, kellele sobib kodu omamine ja kellele üürimine? Mida annab juurde kodu omamine? Millistes olukordades on üürimine parim valik? Kui oluline on Teie enda jaoks see, et korterit omate? Kui Teid üldse majanduslikud asjaolud ei piiraks, kus Te Tartus elakiste? Mis teeb just selle (nimetatud) koha Teie jaoks atraktiivseks?</p>	<p>Kuidas Teile tundub, kellele sobib kodu omamine ja kellele üürimine? Kuidas Teile tundub, on üürnikuks olemine inimestele pigem teadlik ja eelistatud valik, paratamatus, või hoopis midagi muud? Ja kuidas on lugu praegu Teie endaga? Mis valiku Te praegu kohe teeks, kui Teid majanduslikud asjaolud ei piiraks? Millised kohad Tartus on parimad Teie eas ja Teie peremudeliga inimestele ja võibolla ka teistele üürnikele? Mis määrab selle, kuhu lõpuks elama asutakse?</p>
<p>Mida Te praegu teate oma tuleviku elukohaplaanide kohta? Milliseid plaane</p>	<p>Mida Te praegu teate oma tuleviku elukohaplaanide kohta? Milliseid plaane</p>

üüri- või omanikuturul Tartus või ka mujal olete teinud? Mille peale olete mõtelnud?

seotus oma kortermaja elanike kogukonnaga; omanikuks olemise rolli mõju sellele; seotus kortermaja arendamisega; tähelepanekud, kuidas erineb omanike ja üürnike seotus kortermaja kogukonnaga)

Räägime kõigepealt Teie oma kortermajast ja suhtlusest oma maja inimestega.

Kui tihe suhtlus Teil on teiste Teie praeguse kortermaja elanikega? Tunnete Te teisi elanike oma majas? Millised need tutvumise ja kohtumise kohad ja olukorrad oma maja elanikega on? **Kuidas olemine üürnik või omanik mõjutab seotust oma maja kogukonnaga?** Oskate Te tuua mõned näited?

Kirjeldage, kuidas Teie olete osalenud oma kortermaja arendamisega seotud otsustes? Kuidas Teieni jõuab see, mida korteriühistu plaanib teha? Kes Teie perest ühistu koosolekul käib ja ühistuga suhtleb? Kui avatud üldse ühistu juhtkond on korteriomanike ja elanikega suhtlemisel? Kui rahul Te selle suhtlusega olete?

Kui rahul Te olete nende otsustega, mis Teie kortermajas tehakse? Milles tahaksite muutust näha? Mis Teile meeldib?

Millised on Teie tähelepanekud korterites elavate omanike ja üürnike haakumisest majakogukonnaga? Kui Teie arvates on muutusi vaja, siis milliseid? Võibolla oskate tuua ka mõned näited?

Ja selle teema lõpetuseks, kas saate seda kortermaja nimetada oma "koduks"? Mis takistab seda koduks nimetamast? Kuidas omamine või üürimine Teie arvates aitab kodutunnet luua?

üüri- või omanikuturul Tartus või ka mujal olete teinud? Mille peale olete mõtelnud?

seotus oma kortermaja elanike kogukonnaga; omanikuks olemise rolli mõju sellele; seotus kortermaja arendamisega; tähelepanekud, kuidas erineb omanike ja üürnike seotus kortermaja kogukonnaga)

Kui tihe suhtlus Teil on teiste Teie praeguse kortermaja elanikega? Tunnete Te teisi elanike oma majas? Millised need tutvumise ja kohtumise kohad ja olukorrad oma maja elanikega on? **Kuidas olemine üürnik või omanik mõjutab seotust oma maja kogukonnaga?** Oskate Te tuua mõned näited?

Kuivõrd ja kuidas olete osalenud oma kortermaja arendamisega seotud otsustes? Kuidas Teieni jõuab see, mida korteriühistu plaanib teha? Mismoodi Teie korteri omanik Teid kortermaja haldamise teemadesse kaasab? Kes teist ühistu koosolekul käib ja ühistuga suhtleb, on selles Teie osa ka?

Kui rahul Te olete nende otsustega, mis Teie kortermajas tehakse? Milles tahaksite muutust näha? Mis Teile meeldib?

Kui tihe suhtlus on Teil korteri omanikuga? Mis asjus te peale üüri maksmise veel suhtlete? Kui rahul olete sellega, kuidas omanik korterit hooldab ja Teiega suhtleb?

Ja selle teema lõpetuseks, kas saate seda kortermaja nimetada oma "koduks"? Mis takistab seda koduks nimetamast? Kuidas omamine või üürimine Teie arvates

(vaade sellele, kes kortermaja ümbrusega tegeleb; ümbruse geograafiline määratlus võibki jääda intervjueeritava määratleda; üldine huvi ja aktiivsus vahetu majaümbruse arendamises kaasa rääkimiseks; omanikuks või üürnikuks olemise rolli mõju huvile kaasa rääkida sellele, mis korterist väljaspool)

Kui rahul Te olete nende arendustegevustega, mis Teie vahetus majaümbruses on tehtud? Võite rääkida just neist teemadest, mis Teile olulisemad on, näiteks rohealade haljastuse hooldamine, laste mängualad, spordiplatsid, lemmikloomadega seonduv, parkimine, ratta hoidmise võimalused või hoopis muud teemad. Millist muutust viimastel aastatel olete märganud? Millist muutust ootate?

Kuidas ja kas üldse olete Teie saanud kaasa rääkida kortermaja ümbruse arendamises ja otsustes? Milline üldse on Teie huvi? Kuivõrd seda huvi määrab see, kas inimene omab siin korterit või elab üürnikuna? **Kes üldse on olnud aktiivsemad kaasaraäkijad ja maja ümbruse muutuste algatajad?**

Kes peaks kortermaja ümbruse eest vastutama? Milliste asjade eest vastutavad inimesed ise, korteriühistud, linnavalitsus, linnaosa selts või keegi teine? Milliste asjade eest korteriühistu? Milliste asjade eest linnavalitsus? Milline vastutus peaks olema linnaosa seltsil, kui see on/oleks aktiivne?

(mida üldse peetakse oma kodulinnaosaks; rahulolu linnaosa arendamisega; enda kui omaniku kaasaraäkimise kogemused ja motivatsioon; vaade institutsionaalsele võrgustikule, kes praegu kaasa räägib ja kuidas üldine linnaosa governance võiks ümber kujuneda)

(vaade sellele, kes kortermaja ümbrusega tegeleb; ümbruse geograafiline määratlus võibki jääda intervjueeritava määratleda; üldine huvi ja aktiivsus vahetu majaümbruse arendamises kaasa rääkimiseks; omanikuks või üürnikuks olemise rolli mõju huvile kaasa rääkida sellele, mis korterist väljaspool)

Kui rahul Te olete nende arendustegevustega, mis Teie vahetus majaümbruses on tehtud? Võite rääkida just neist teemadest, mis Teile olulisemad on, näiteks rohealade haljastuse hooldamine, laste mängualad, spordiplatsid, lemmikloomadega seonduv, parkimine, ratta hoidmise võimalused või hoopis muud teemad. Millist muutust viimastel aastatel olete märganud? Millist muutust ootate?

Kuidas ja kas üldse olete Teie saanud kaasa rääkida kortermaja ümbruse arendamises ja otsustes? Milline üldse on Teie huvi? Kuivõrd Teie üürniku roll seda huvi määrab, kas üldse see mõjutab? Kui oleksite korteri omanik, kuidas see Teie huvi mõjutaks? **Kes üldse on olnud aktiivsemad kaasaraäkijad ja maja ümbruse muutuste algatajad?**

Kes peaks kortermaja ümbruse eest vastutama? Milliste asjade eest vastutavad inimesed ise, korteriühistud, linnavalitsus, linnaosa selts või keegi teine? Milliste asjade eest korteriühistu? Milliste asjade eest linnavalitsus? Milline vastutus peaks olema linnaosa seltsil, kui see on/oleks aktiivne?

(mida üldse peetakse oma kodulinnaosaks; rahulolu linnaosa arendamisega; enda kui omaniku kaasaraäkimise kogemused ja motivatsioon; vaade institutsionaalsele võrgustikule, kes praegu kaasa räägib ja kuidas üldine linnaosa governance võiks ümber kujuneda)

Kuidas Te ise tunnete, mis on Teie linnaosa? Kust see algab ja kus see lõpeb? Paljud inimesed näiteks ei arvagi, et nad on

Kuidas Te ise tunnete, mis on Teie linnaosa? Kust see algab ja kus see lõpeb? Paljud inimesed näiteks ei arvagi, et nad on annelinlased, kesklinlased, lasnamäelased või muud. Mõni koht linnaosas võibki jääda võõramaks. Mis on see osa Teie elukoha ümbrusest, mida peate oma linnaosaks?

Kui rahul Te olete nende arendus- ja planeerimistegevustega, mida oma linnaosas näete? Võite taas rääkida kõigist neist teemadest, mis Teile ja Teie perele olulised on? Rääkige sellest, mis Teile jaoks hea elukeskkonna Teile ja Teie perele loob. Millist muutust viimastel aastatel olete märganud? **Millist muutust ootate?**

Kuidas Teie olete saanud linnaosa arendamises kaasa rääkida? Milline on Teie huvi? Kui võrdleksite end üürnikega siinsamas piirkonnas, kuidas see, et omate oma kodu, mõjutab kaasaraäkimise huvi?

Kes üldse on olnud aktiivsemad kaasaraäkijad ja uute ettevõtmiste algatajad Teie linnaosas? Kui Teil on meeles, siis millised on huvitavamad ja vajalikumad arendustegevused linnaosas olnud? Kes on olnud eestvedajad? **Milline on Teie vaade väljaspoolsetele algatajatele, nt Euroopa rahaga tehtavatele arendusprojektidele, arhitektide ja teadlaste aruteludele, linnaruumiga seotud kunstiprojektidele jms.**

Millised on Teie mõtted, kuidas kogu linnaosa saaks olla parem elukeskkond ja atraktiivsem? Mõnda asja olete juba maininud ka, mida tahaksite veel välja tuua või üle rõhutada? Suurtel kortermajadel on ka veidi küljes nõukogudeaegse elukeskkonna silt. Kuidas sellest vabaneda? Kas peaks püüdma vabaneda?

Milline oleks ideaaljuhul erinevate osapoolte roll? Näiteks milliste ajade eest

annelinlased, kesklinlased, lasnamäelased või muud. Mõni koht linnaosas võibki jääda võõramaks. Mis on see osa Teie elukoha ümbrusest, mida peate oma linnaosaks?

Kui rahul Te olete nende arendus- ja planeerimistegevustega, mida oma linnaosas näete? Võite taas rääkida kõigist neist teemadest, mis Teile ja Teie perele olulised on? Rääkige sellest, mis Teile jaoks hea elukeskkonna Teile ja Teie perele loob. Millist muutust viimastel aastatel olete märganud? **Millist muutust ootate?**

Kuidas Teie olete saanud linnaosa arendamises kaasa rääkida? Milline on Teie huvi? Kuidas Teie kui üürniku roll seda mõjutab? Kui oleksite korteri omanik, kuidas see Teie huvi mõjutaks?

Kes üldse on olnud aktiivsemad kaasaraäkijad ja uute ettevõtmiste algatajad Teie linnaosas? Kui Teil on meeles, siis millised on huvitavamad ja vajalikumad arendustegevused linnaosas olnud? Kes on olnud eestvedajad? **Milline on Teie vaade väljaspoolsetele algatajatele, nt Euroopa rahaga tehtavatele arendusprojektidele, arhitektide ja teadlaste aruteludele, linnaruumiga seotud kunstiprojektidele jms.**

Millised on Teie mõtted, kuidas kogu linnaosa saaks olla parem elukeskkond ja atraktiivsem? Mõnda asja olete juba maininud ka, mida tahaksite veel välja tuua või üle rõhutada? Suurtel kortermajadel on ka veidi küljes nõukogudeaegse elukeskkonna silt. Kuidas sellest vabaneda? Kas peaks püüdma vabaneda?

Milline oleks ideaaljuhul erinevate osapoolte roll? Näiteks milliste ajade eest vastutab linnavalitsus, linnaosa selts, korteriühistud, erinevad MTÜd ja seltsid, inimesed ise või veel keegi. Mis asjades saaksid need osapooled koos linnaosa

vastutab linnavalitsus, linnaosa selts, korteriühistud, erinevad MTÜd ja seltsid, inimesed ise või veel keegi. Mis asjades saaksid need osapooled koos linnaosa arendada?

Selle teema lõpetuseks, kelle tegevust tahaksite esile tõsta või kelle üle nuriseda, kui mõtlete sellele, mis viimastel aastatel on paremuse või halvemuse poole muutunud Teie linnaosas?

Tagavaraks, kui inimene hakkab rääkima linna üldplaneeringust ja teistest arengu- ja planeeringudokumentidest (ise seda välja ei pakukski): Kui palju üldse Te ise ja inimesed süvenevad linna üldplaneeringusse ja teistesse linna arengudokumentidesse? Kuidas neis dokumentides võiks Teie linnaosa paremini arendada?

(vaade üürniku ja omaniku rollidele omaniku pilgu läbi; valmisolek aktiivsemaks üürnike kogukonnaks)

Kuidas Te üldiselt kommenteeriksite üürnike õiguseid ja üürniku staatust Eesti ja Tartu eluasemeturul? Milline oleks vajalik suund – liikumine selles suunas, et rohkem olekski omanikke? liikumine selles suunas, et üürimine oleks normaalsus ja üürnike õigused kaitsud? Kes vajab rohkem õigusi, omanik või üürnik? Milline erienamus on lühiajalistel ja pikaajalistel üürnikel?

On Teil endal eluaseme väljaüürimise kogemust? Näiteks mujal Tartus või Eestis. Kuidas Te sellest vaatenurgast kommenteeriksite omaniku ja üürniku rolli oma kodumaja ja koduümbruse kujundamisel?

Tagavaraks: Kuidas on üürimiskultuur ajas muutunud? Näiteks nõukogude ajal, viimaste aastakümnete jooksul?

Kuidas saavutada õige tasakaal, et

arendada?

Selle teema lõpetuseks, kelle tegevust tahaksite esile tõsta või kelle üle nuriseda, kui mõtlete sellele, mis viimastel aastatel on paremuse või halvemuse poole muutunud Teie linnaosas?

Tagavaraks, kui inimene hakkab rääkima linna üldplaneeringust ja teistest arengu- ja planeeringudokumentidest (ise seda välja ei pakukski): Kui palju üldse Te ise ja inimesed süvenevad linna üldplaneeringusse ja teistesse linna arengudokumentidesse? Kuidas neis dokumentides võiks Teie linnaosa paremini arendada?

(vaade üürniku ja omaniku rollidele üürniku pilgu läbi; valmisolek aktiivsemaks üürnike kogukonnaks)

Kuidas Te üldiselt kommenteeriksite üürnike õiguseid ja üürniku staatust Eesti ja Tartu eluasemeturul? Kuidas üürnike õiguseid paremini kaitsa? Milline oleks vajalik suund – liikumine selles suunas, et rohkem olekski omanikke? liikumine selles suunas, et üürimine oleks normaalsus ja üürnike õigused kaitsud? Kes vajab rohkem õigusi, omanik või üürnik? Milline erienamus on lühiajalistel ja pikaajalistel üürnikel?

On Teil endal eluaseme väljaüürimise kogemust? Näiteks mujal Tartus või Eestis. Kuidas Te sellest vaatenurgast kommenteeriksite omaniku ja üürniku rolli oma kodumaja ja koduümbruse kujundamisel?

Tagavaraks: Kuidas on üürimiskultuur ajas muutunud? Näiteks nõukogude ajal, viimaste aastakümnete jooksul?

Kuidas saavutada õige tasakaal, et kortermaja, selle ümbruse ja linnaosa teemades räägiksid piisavalt kaasa nii omanikud kui üürnikud? Kuidas hindate praegust olukorda? Kuidas omanike ja üürnike huvid kokku sobitada? Milles

kortermaja, selle ümbruse ja linnaosa teemades räägiksid piisavalt kaasa nii omanikud kui üürnikud? Kuidas hindate praegust olukorda? Kuidas omanike ja üürnike huvid kokku sobitada?	peaksid üürnikud rohkem kaasa rääkima?
--	--

Lisa 2. Koodipuu (näide koodipuu ülesehitusest)

▼	kogukonna tunde puudumine	▼	Kaasa rääkimine üldiselt
▼	Üldandmed		oanik
	varasemalt piirkonnas elanud		ei huvita
	varasemalt üürinud		ei kaasata
▼	Üürituru reguleerimine		kui äratab tähelepanu/huvitab
	mustalt üürimine		on erinevus
▼	Üürnikku tunnused		Üürnik
	lühiajaline üürnik	▼	Kortermaja arendustegevused
	pikaajaline üürnik		Aktiivsemad üürnikud
	tulevikus omanik		▶ Kortermaja arendus
	õigused		Tihedam suhtlus (O)
			▶ korteriühistud
			rollide erinevus
			▶ vähene suhtlus (Ü vaade)
			vähene suhtlus (O vaade)
		▼	Kortermaja ümbruse arendustegevused
			▶ Huvi planeerimisdokumentidesse
			oaniku huvi
			▶ üürniku huvi
		▼	Linnaosa arendustegevus
			▶ Annelinn
			▶ Kaasarääkimine linnaosa arendustegevused
			▶ Mustamäe
		▼	Omanike ja üürnike kaasamine üldiselt
			oanikke huvitavad teemad
			üürnike huvitavad teemad
		▼	Omaniku tunnused
			oaniku ja üürniku vaheline suhtlus
			õigused

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Signe Kallion,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose “Üürnike ja koduomanike roll kortermajapiirkondade planeerimisel“, mille juhendaja on Kadri Leetmaa, reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.

2. Annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu Creative Commonsi litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.

3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Signe Kallion

29.05.2023