

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

Bakalaureusetöö inimgeograafias (12 EAP)

Perioodil 2000 – 2017 ehitatud elamute paiknemine Tallinna linnas

Kaisa Laur

Juhendajad: PhD Tiit Tammaru

MSc Annika Väiko

Kaitsmisele lubatud:

Juhendajad:

Osakonna juhataja:

Tartu 2018

Annotatsioon

Perioodil 2000–2017 ehitatud elamute paiknemine Tallinna linnas

Bakalaureusetöö eesmärgiks on uurida Tallinnas aastatel 2000–2017 ehitatud uuselamute jaotust ajas ja ruumis ning pakkuda võimalikke selgitusi nende paiknemisele. Selle tarbeks analüüsitakse Eesti Statistikaametilt saadud Ehitisregistri väljavõtet ja viiakse läbi ekspertintervjuu. Tulemusi analüüsitakse aastate lõikes asumi täpsusega. Eristatakse üksik-, korter-, rida ja/või kaksikelamuid ning muid elamuid. Töö peamiseks väärtuseks on uue allika kasutuselevõtt, mis võimaldab analüüsida detailseid andmeid lähiaastate kohta, mida siiani tehtud ei ole.

Märksõnad: Tallinn, uuselamud, linnageograafia

CERCS kood: S230 Sotsiaalne geograafia

Annotation

Distribution of dwellings in the city of Tallinn built between 2000 and 2017

The goal of this study is to analyse the distribution of dwellings built between 2000 and 2017 in the city of Tallinn. The main data source is an extract of Estonian Register of Buildings that was provided by Statistics Estonia. In addition to quantitative data analysis, one expert interview is conducted. Dwellings are categorised based on their construction year and use as following: detached dwellings, apartment buildings, semi-detached and/or terraced buildings, and others. The main value of the research is the usage of a new dataset, which provides detailed information about recent years that has been hardly investigated.

Keywords: Tallinn, new housing construction, urban geography

CERCS code: S230 Social geography

Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1. Teoreetiline ülevaade	6
1.1. Tallinna ja Eesti eluasemeturu kujunemine	6
1.1.1. Elamuarendus nõukogude perioodil	6
1.1.2. Tallinna elamuturu arengud varajasel üleminekuperioodil.....	8
1.1.3. Tallinna elamuturu arengud hilisel üleminekuperioodil	10
1.2. Eluasememobiilsust mõjutavad tegurid	12
2. Uurimisküsimused	14
3. Andmed ja meetodika	16
3.1. Uurimisala kirjeldus	16
3.2. Andmed	17
3.3. Meetodika.....	18
4. Tulemused.....	20
4.1. Tallinna elamute paiknemine	20
4.1.1. Uuselamute paiknemine.....	21
4.1.1.1. Uute korter-, rida- ja kaksikelamute paiknemine	22
4.1.1.2. Uute üksikelamute paiknemine	25
4.1.1.3. Klasterdumine.....	26
4.1.1.4. Tallinna uuselamute paiknemine linnaosade kaupa	28
4.2. Ekspertintervjuu	39
5. Arutelu	40
Kokkuvõte.....	44
Summary	46
Tänuavaldused	48
Kasutatud kirjandus	49
Internetiallikad	51
Lisa 1. Haabersti linnaosa uuselamud.....	52
Lisa 2. Kesklinna linnaosa uuselamud.....	53
Lisa 3. Kristiine linnaosa uuselamud	54
Lisa 4. Lasnamäe linnaosa uuselamud	55
Lisa 5. Mustamäe linnaosa uuselamud	56
Lisa 6. Nõmme linnaosa uuselamud	57
Lisa 7. Pirita linnaosa uuselamud	58
Lisa 8. Põhja-Tallinna linnaosa uuselamud	59

Sissejuhatus

Tallinnas elab umbes kolmandik Eesti rahvastikust. Tegu on ühega vähestest riigi aladest, mille populatsioon pidevalt kasvab. Inimese jaoks on üks põhilistest vajadustest stabiilse eluaseme olemasolu. Rahvaarvu kasvades suureneb ka nõudlus elamispinna järele, mistõttu on oluline, et linnas oleks piisavalt erinevaid elukohavõimalusi, mis rahuldaksid erinevate inimgruppide soove ja vajadusi, olles neile rahaliselt kättesaadavad. Eestit iseloomustab halvemapoolse kvaliteediga nõukogudeaegse elamufondi suur osakaal (Palacin & Shelburne 2005), mis tihti ei vasta inimeste soovidele. Kuigi linna rahvaarv kasvab, on paneelamurajoonid endiselt olulisteks elukohtadeks – 2011. aastal elas sellistes hoonetes 58% Tallinna linnastu elanikest (Leetmaa et al. 2018).

Tallinn on oluline majanduskeskus, mille elanike sissetulekud ja elatustase on ülejäänud riigist märgatavalt kõrgemad. Suurem jõukus aga võimaldab rohkem valikuvabadust, seda ka eluasemeturul. Hoonete ehitamine ei ole ruumiliselt juhuslik nähtus, vaid järgib olemasolevat asustust, sõltudes erinevatest faktoritest, näiteks vaba maa paiknemisest, hindadest, sissetulekutest, piirkondade mainest ja muust. 2000. aastate alguses leidis aset kinnisvarabuuri, mille tagajärjel ehitati rohkelt uusi elamuid, pakkudes inimestele võimalusi parandada oma elukeskkonda ning positsiooni eluasemeturul.

Antud bakalaureusetöö käsitleb Tallinnasse aastatel 2000–2017 ehitatud elamuid Ehitisregistri andmete põhjal. Töö eesmärgiks on välja selgitada, kuhu, millal ja milliseid eluhooneid Tallinnas ehitati ning pakkuda võimalikke selgitusi nende paiknemisele. Tegu on peamiselt kvantitatiivse analüüsiga, mis põhineb Eesti Statistikaametilt saadud Ehitisregistri väljavõttel aastatel 2000–2017 ehitatud eluhoonete kohta. Tulemuste illustreerimiseks kvalitatiivsete hinnangutega viidi läbi ekspertintervjuu kinnisvaraspetsialist Tõnu Toomparkiga.

Varasemalt on Tallinna elamuturgu uuritud peamiselt rahvaloenduste andmete põhjal. Kuigi tegu on tänuväärsete allikatega, ei võimalda need saada detailset ülevaadet ehitistest ehitusaastate kaupa. Samuti toimuvad rahvaloendused teatud intervalli tagant, samas kui Ehitisregistrit täiendatakse pidevalt, mis võimaldab igas ajahetkes kasutada värskemat informatsiooni. Enamik seni tehtud uurimusi käsitlevad nõukogude perioodi, üheksakümnendaid ja vähemal määral ka 2000. aastate algust. Teemakohaseid analüüse, mille vaatlusalune periood oleks 2010 või hiljem, praktiliselt ei ole. Seega on antud töö peamiseks väärtuseks uue andmeallika kasutuselevõtt, mis võimaldab saada detailse ülevaate Tallinna uuselamutest aastate kaupa ja seda tänaseni välja.

Töö koosneb viiest sisupeatükist. Esimeses antakse teoreetiline ülevaade Tallinna ja Eesti eluasemeturu kujunemisest ning eluasememobiilsust mõjutavatest teguritest. Eraldi vaadeldakse nõukogude perioodi, varast ja hilist üleminekuaega, mis võimaldab mõista tänase asustusstruktuuri kujunemise põhjuseid. Teises peatükis püstitatakse teooriast lähtuvalt uurimisküsimused. Kolmandas peatükis antakse ülevaade kasutatud andmestikust, meetodikast ja uurimisalast. Neljandas peatükis, mis on kõige mahukam, esitatakse saadud tulemused. Kõigepealt kirjeldatakse kõikide Tallinna elamute paiknemist. Seejärel vaadeldakse konkreetselt uuselamuid, nende paiknemist ehitise tüübi alusel, ruumilist jaotust

ja klasterdumist ning viimaks antakse detailne ülevaade linnaosade kaupa. Samuti esitatakse kokkuvõtte ekspertintervjuust. Viiendas peatükis arutletakse saadud tulemuste üle varasemalt teadaoleva teooria kontekstis, tuuakse välja olulisemad järeldused ning potentsiaalsed uurimisteedad tulevikuks.

1. Teoreetiline ülevaade

1.1. Tallinna ja Eesti eluasemeturu kujunemine

Antud peatükk annab ülevaate Eesti, eriti aga Tallinna eluasemeturu kujunemisest. Üleminekuvaegset eluasemeturgu on tugevalt mõjutanud nõukogude aja trendid (Marksoo 2005, cit. Moor 2013). Lähiajaloo toimunud muutused linnades võib jaotada kolme etappi: hiline nõukogude aeg 1980. aastatel, varajane üleminekuperiood 1990ndatel ja hiline üleminekuperiood alates 2000. aastast, mida vahel nimetatakse ka üleminekuajale järgnevaks perioodiks (Leetmaa et al. 2009). Kuigi antud töö keskendub peamiselt hilisele üleminekuperioodile, on oluline mõista ka varem toimunut, kuna see mõjutab ka tänapäevast elamuehitust, näiteks seda, kus paiknevad ehituseks vabad krundid.

1.1.1. Elamuarendus nõukogude perioodil

Et mõista nõukogude ajal kujunenud ruumi, tuleb esiteks vaadelda seda mõjutanud riigi toimimist. Kommunistliku režiimi peamine eesmärk oli tagada ühiskonna heaolu, et puuduksid ebavõrdsused. Inimeste primaarsed vajadused pidid olema rahuldatud ja tööhõive täielik (Leetmaa 2008). Planeerimine pidi tagama riigi ühtlase arengu, kusjuures tuli vältida suurlinnade kasvu ning tagada võrdne majandus-, sotsiaal- ja kultuurivõimaluste jagumine (Hausladen 1983). Kuigi eesmärgiks oli võrdsete elamistingimuste ja tasakaalus asustussüsteemi tagamine samaaegselt kiire majanduskasvuga, domineerisid tihti majanduslikud eesmärgid teiste üle. Eesti asustusstruktuuri mõjutasid peamiselt kolm tegurit: tööstuse eelistamine, põllumajanduse tähtsustamine ja vajadus paigutada sõjavägi rannikule (Leetmaa et al. 2009). Taoline prioriseering kasvatas põllumajandusliku maa väärtust, limiteerides selle kasutuse teisteks otstarveteks, sh elamuehituseks (Marksoo 2005, cit. Leetmaa et al. 2009). Samamoodi sulges Nõukogude armee märkimisväärsed linnalähedased alad militaarotstarbeks. Umbes 65% kogu Eesti elamufondist kuulus riigile, sealhulgas praktiliselt kõik korterelamud (Kährlik 2000). Kuna sisuliselt puudus vaba elamuturg ning linnad planeeriti tsentraalselt, kujunesid need võrdlemisi kompakseteks (Leetmaa 2008).

Tööstuse areng tõi endaga kaasa urbaniseerumise (Tammaru 2001). Linnarahvastiku osakaal kogu Eesti rahvast kasvas terve nõukogude perioodi, olles 1989. aastal 71,5% ehk üle 1 118 000 inimese. Kusjuures 45% linnarahvastikust ja 32% kogu riigi rahvastikust moodustasid tallinlased. Oluline osa linnadesse kolijatest olid immigrandid. Aastal 1959 oli Tallinnas 281 000 elanikku, kellest 60% olid eestlased. Aastaks 1989 oli pealinnas 499 000 elanikku, kuid vaid 47% nendest olid eestlased. (Leetmaa 2008) Kiire urbaniseerumine tõi endaga kaasa suure nõudluse elamispindade järele, mida üritati leevendada erinevate administratiivsete meetmetega (Gentile & Sjöberg 2006). Näiteks oli suurematesse linnadesse elama asumiseks vaja tihti eriluba (Leetmaa 2008). Nõukogude perioodi lõpus toimus detsentraliseerimine ja tööstusinvesteeringute suunamine satelliitlinnadesse (Leetmaa et al. 2009).

Nõukogude aja alguses suurendasid elamispindade puudujääki ka ulatuslikud sõjakahjustused, seda eriti Tallinnas (Leetmaa 2008). Olemasolevat elamufondi eriti ei hooldatud, samuti välditi kesklinnas olevate niinimetatud kapitalistlike alade rekonstrueerimist (Szeleny 1996, cit. Leetmaa et al. 2009). Kasvavale nõudlusele vastamiseks algatati ulatuslikke elamuehitusprogramme. Kuna vajadus tööstustööjõu järele oli pidevalt

suur, keskendusid ehitusprojektid kvantiteedile, standardiseerimisele ja maksumuse minimeerimisele. See omakorda vähendas elamute kvaliteeti. Eelistati suureskaalalisi tüüplahendusi, kuna hõredama asustusega alasid oli kallim ehitada ja ülal pidada. (Tammaru 2001) Samuti sobisid taolised arendused nõukogude ideoloogiaga, luues näiliselt kõigile võrdsed elamistingimused. Enamik uusehitistest olid viie- ja enamakorruselised hooned, tänu millele kasvas eluruum inimese kohta 1990. aastaks 19,1 ruutmeetri (Leetmaa 2008). 1950ndatest alates kerkisid suured sotsialistlikud elamupiirkonnad peamiselt äärelinnadesse (Gentile & Sjöberg 2006). Esimesed nn hruštšovkad ehitati tellistest ning need paiknesid väiksemate gruppidega võrdlemisi linna keskel, täites olemasolevas hoonestuses tühje auke. Tallinnas võis selliseid elamuid kohata näiteks Pelgurannas. Kuuekümnendatel alustati suurte elamurajoonide ehitusega. Tallinnasse kerkis selliseid kolm: Mustamäe (30 500 korterit), Väike-Õismäe (14 500 korterit) ja Lasnamäe (47 000 korterit). Uute elamualade põhiühikuks sai mikrorajoon, mis oli eraldiseisev üksus kogu vajaliku infrastruktuuriga, näiteks koolide, lasteaedade, poodide, rohealade ja ühistranspordiga. (Leetmaa et al. 2018) Kuna korteritest oli pidevalt puudus, oli nende ehitus primaarne, mistõttu jäi toetav infrastruktuur, näiteks Lasnamäe kiirtramm, ehitamata, mis vähendab rajoonide elukvaliteeti tänaseni.

Kortereid jaotas riik ning reeglina said inimesed kodu töökohaga kaasa. Kuna elamispindadest oli pidevalt puudus, kujunes välja süsteem, mille alusel mõned inimgrupid, näiteks sõjaväelased, pered või ka teatud ametite pidajad, olid eeliseisus (Gentile & Sjöberg 2006). Kuigi ettevõtted ei saanud oma asukohta ise valida, võistlesid nad omavahel jagatavate ressursside pärast (Leetmaa et al. 2009). Seejuures oli kõrgema prioriteetsusega asutustel ja kollektiivmajanditel mitmeid eeliseid. Lisaks leebematele eelarvepiirangutele said nad ka pakkuda oma töötajatele paremaid elamistingimusi ja teenuseid, mis muidu olid defitsiitsed (Shabad 1986, cit. Leetmaa et al. 2009). Nii said paljudest kommunismiaja ettevõtetest suuremad „kinnisvaraarendajad“ (Shaw 1983, cit. Leetmaa et al. 2009). Samuti said prioriteetsemad asutused oma töötajatele pakkuda parema kvaliteediga krunte suvilapiirkondades, mis rajati linnade ümbrusesse toidupuuduse leevendamiseks (Leetmaa et al. 2009). Tüüpiliselt olid need alad madalhoonestusega, kruntide suurus varieerus Tallinna ümbruses 500 kuni 4000 ruutmeetri. Pealinna suburbias oli taolisi maatükke hinnanguliselt 26 000, lisaks 1600 linna enda piires (Leetmaa 2002). See tähendab, et aastaks 1989 oli igal kuuendal linnaperekonnal oma eeslinna suvila (Leetmaa 2008). Oluline on märkida, et nõukogude ajal suvilaid alalise elamiskohana kasutada ei tohtinud (Leetmaa et al. 2009).

Kuigi nõukogude perioodil toimus ulatuslik linnastumine, oli see oodatust väiksem. Levinud termin, mida nõukogude linnastumise kontekstis kasutatakse, on alalinnastumine (nt Szeleny 1996, cit. Leetmaa et al. 2009; Tammaru 2000), mis väljendus selles, et madalama staatusega tööjõul, kes ei töötanud prioriteetsetes sektorites, puudus ligipääs nappivatele linna elamutele. Seetõttu olid nad sunnitud kolima tagamaale eramajja ja pendeldama sealt linna. (Leetmaa 2008; Leetmaa et al. 2009; Tammaru 2000) Erinevalt riigile kuuluvatest hoonetest, olid eramud reeglina üksikelamud. Kuna riigi jaoks ei olnud prioriteetne investeerida taoliste piirkondade infrastruktuuri ja teenustesse, puudusid seal elementaarsed mugavused, seda eriti maapiirkondades ja perifeersetel aladel. Seetõttu elasid eramajades vastupidiselt lääne mudelile madalama sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed (Gentile & Sjöberg 2006; Leetmaa 2008).

Nõukogude aja tsentraalse planeerimise ja ehitamise tulemusena oli Tallinn võrdlemisi kompaktne linn. 80% kogu linnastu elanikest elasid Tallinnas, mille elanikest omakorda kaks kolmandikku elas paneel lamurajoonides. Samuti olid ka suvilaalad võrreldes traditsiooniliste küladega võrdlemisi kompaktsed. (Leetmaa 2008) Mitmed alad Tallinnas ja selle ümbruses olid elamuehituseks keelatud. Olemasolevat vanemat hoonestust ei hooldatud ega rekonstrueeritud. Riik investeeris peamiselt suurte paneel lamurajoonide ehitusse, seda toetava infrastruktuuri rajamine oli kõrvaline, seda eriti äärelinnas ja suvilapiirkondades.

1.1.2. Tallinna elamuturu arengud varajasel üleminekuperioodil

Nõukogude Liidu lagunemine põhjustas järske muutusi majanduses ja ühiskonnas. Kiirelt vähenes tööhõive põllumajanduses ja tööstuses, kuna paljude inimeste oskused ja haridus ei vastanud enam uue aja nõudmistele. Olukorda leevendas teenindussektori kasv, mis peamiselt koondus Tallinna ümbrusesse. (Tammaru 2000) 1990. algust iseloomustas hüperinflatsioon ja liberaliseerimine (Rahandusministeerium 2000, 5, cit. Leetmaa 2008). Paljud ettevõtted maksid väga madalat palka, et vältida inimeste massilist vallandamist (Kliimask 1997, 160, cit. Leetmaa 2008). Need tegurid viisid märkimisväärse ostujõu kahanemiseni ning ühtlasi kasvatasid sotsiaalseid ebavõrdsusi (Loogma 1997, 175, cit. Leetmaa 2008). Samuti polnud klassikalised faktorid, mis lubavad inimestel parandada enda elamusituatsiooni arenenud maades, kättesaadavad 90ndate lõpuni (Palacin & Shelburne 2005). Kümnendi keskelt hakkas majandus kasvama, mis viis ka inimeste ostujõu suurenemiseni, mõjutades muuhulgas nende võimalusi kulutada rohkem elamispinnale (Leetmaa 2008). Alles 90ndate lõpus tekkis reaalne pakkumine suurematele aladele elamute ehitamiseks (Leetmaa et al. 2009).

Nõukogude Liidu lagunemine lõpetas perioodi, kus linnadünaamikaid juhtisid avaliku sektori prioriteedid. Riigi ja omavalitsuste roll erinevates protsessides oli 90ndatel suhteliselt väike, domineeris tugevalt erahuvi (Leetmaa et al. 2009). Valitses planeerimisvaakum. Vanad süsteemid hüljati ning tihti ei saanud vähese finantsvõimekuse tõttu isegi soovi korral midagi plaanide järgi ehitada. (Leetmaa et al. 2018) Üleminekuperioodi alguses kaotasid nii tööstus- kui põllumajandusettevõtted oma rolli kinnisvaraarendajatena, lõppesid suuremahulised elamuehitusprojektid (Kõre et al. 1996, cit. Leetmaa 2008). Ei era- ega avalik sektor polnud võimelised elamuehitusse investeerima (Leetmaa et al. 2018). Uue avaliku võimu roll üleminekuperioodi alguses oli kehtestada üldised regulatsioon erastamiseks ja maade tagastamiseks (Kährrik 2000). Eestis erastati kogu elamufond ja maa, mille tulemuseks langes ühiskondlike elamute osakaal 61% aastal 1992 vaid 4%-ni aastal 2004 (Kährrik & Tammaru 2010). Linna elamispinnad erastati 90ndate esimesel poolel, sotsiaalmaju ei jäänud praktiliselt üldse alles. Eranditeks on munitsipaalalamud, mis on suunatud vaesematele inimestele, kes turupõhises jaotuses ei suuda endale elamispinda lubada. Vanemad hooned tagastati ennesõjaaegsetele omanikele või nende järeltulijatele. Nõukogude ajal ehitatud elamispinnad erastati odava hinnaga nende elanikele (Palacin & Shelburne 2005). Maareform võttis rohkem aega, mistõttu kollektiivfarmide või sõjaväe poolt hõivatud eeslinna alad sisenesid turule järk-järgult (Tammaru et al. 2009). Probleemseks osutus ka see, et endistel üürnikel ei olnud ei finantsilisi võimalusi ega ka oskusi, et olla edukad kinnisvaraomanikud.

Olukorda raskendas asjaolu, et riigipoolsed toetused avalike kohtade ja hoonete korrashoiuks lõpetati (Leetmaa et al. 2018).

Kui Nõukogude Liidu süsteemis said paremad elukohad teatud elukutsete pidajad, siis turumajanduslikus olukorras näitab elamu väärtust selle hind. Seetõttu on sissetulek peamiseks faktoriks, mis mõjutab inimeste ligipääsu erinevatele elamutüüpidele. (Kährlik 2000) Üleminekuperioodi kitsikuses pidid inimesed leidma viisi optimeerimaks vähenevat sissetulekut ja kasvavaid kulutusi, sest erastamine tegi nad vastutavaks korterite hoolduse eest. Paljud inimesed kolisid linna ümbruses asuvatesse suvilastesse, millele enam ei kehtinud keeld aastaringseks elamiseks. Umbes iga kuues Tallinna linnaperekond omas eeslinnas suvilat (Leetmaa et al. 2009). Aastaks 2002 kasutati juba 15% nendest suvilatest püsiva elukohana, olles kas renoveeritud või asendatud uue ühepereelamuga (Leetmaa 2002, cit. Leetmaa 2008). Vene vähemuse emigreerumine tagasi Venemaale jättis vabaks hulga linnakortereid, mis siiani olid paljudele olnud kättesaamatud. Hoolimata emigratsioonist, ei olnud Tallinna elamuturul püsivalt vabu kortereid. See oli peamiselt põhjustatud tugevast elamispinna puudujäägist nõukogude aja lõpus, kuid samuti siserändest teistest Eesti piirkondadest (Tammaru et al. 2004). Seega täitisid elamispinnad kiiresti ning emigratsioon leevendas vaid vähe kroonilist elamispindade puudujääki (Leetmaa et al. 2009).

90ndate keskpaigani oli elamuturul tehinguid vähe ning finantseeringuvõimalused väikesed. Isegi laenude võtmise võimalusel seda välditi, kuna intressid olid tugeva inflatsiooni tõttu kõrged. Saadav laen oli tihti limiteeritud väikse osani elamu väärtusest, vahel isegi vaid 10%. Pakkumise poolelt oli kõige tuntavam trend elamuehituse katkemine, mida põhjustasid nii puudujääk finantseeringutes kui ka avaliku hoonestuse väljatõrjumine. (Palacin & Shelburne 2005) Võrreldes hilise nõukogude ajaga, oli elamuehitus tagasihoidlik, standardiseeritud korterelamuid ei ehitatud praktiliselt üldse. 90ndate alguses kerkis vaid üksikuid maju, millest enamik olid uusrikastele kuuluvad lossitüüpi villad. (Tammaru et al. 2009) Kuigi kümnendi lõpus majanduslik ja sotsiaalne olukord stabiliseerus ning võimuorganid omandasid rohkem kogemust, domineeris elamuturul endiselt pakkumine. 90ndatel ehitati elamuid peamiselt ainult linnaga piirnevatesse piirkondadesse, kasvas ühepereelamute osakaal (Leetmaa et al. 2009). Kümnendi keskelt hakkas uuselamute ehitus kasvama, kuid seda pidurdas veidi Venemaa majanduskriis 1998. aastal (Tammaru et al. 2009). 90ndatel kaotas Tallinn umbes 5% oma elanikkonnast äärelinna arvelt (Leetmaa et al. 2009). Kuna majanduslik olukord oli keeruline ning laenuid paljudele kättesaamatud, said uutesse elamutesse kolimist lubada endale vaid jõukamad inimesed (Kährlik & Tammaru 2008). Enamik eeslinnastujatest kolisid nõukogude ajal ehitatud odavamatesse elamupiirkondadesse. Suhteliselt madalama sotsiaalse staatusega väiksemad ja nooremad leibkonnad lahkusid nõukogude ajal ehitatud satelliitlinnadesse ja põllumajanduskeskustesse. Vanemad tööturult lahkuvad inimesed pigem kolisid linnast vanematesse eeslinnadesse ja suvilapiirkondadesse, mis olid samuti odavamad variandid võrreldes kasvavate elamiskuludega linnas (Leetmaa et al. 2009).

Sotsialismi pärandiks oli võrdlemisi kompaktne Tallinn, kus oli puudu modernsetest elamispindadest, lisaks suburbiad koos rohkete rohealadega. Teoreetiliselt on need klassikalised faktorid, mis soodustavad eeslinnastumist. Tõukefaktoritena ei pakkunud linna

elukeskkond rahuldust, samuti oli puudus perekondadele sobilikest elamupindadest. Tõmbetegurina olid eeslinnad atraktiivsed, samuti vähenes põllumajanduslik tootmine ja ka Nõukogude armee vabastas alad. (Leetmaa 2008) Loogmaa (1997, 180, cit. Leetmaa 2008) andmetel oli 1990. aastate keskel Tallinna elanike eelistatuim elamutüüp eramaja, kuid vaid 10% elanikest elasid sellistes elamutes tol ajal. Seega võib öelda, et varasel üleminekuajal eeslinnastusid peamiselt kahte tüüpi inimgrupid. Esiteks otsisid madalama sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed elukohta, mida nad endale lubada said. Teiseks jõukamad inimesed, kes said endale lubada paremaid elutingimusi linna äärealadel. (Tammaru et al. 2009)

1.1.3. Tallinna elamuturu arengud hilisel üleminekuperioodil

Alates taasiseseisvumisest on elamuehitust mõjutanud peamiselt inimeste eelistused ja erasektori (eelkõige kinnisvara- ja finantssektori) kasumi maksimeerimise püüded, avaliku sektori roll on olnud tühine. Liberaalses planeerimissituatsioonis mõjutavad uute asulate ruumilist arengut kolme teguri koosmõju: kaugus töökohast (antud juhul enamjaolt Tallinnas), meeldiv elukeskkond ja soov elada modernses kodus. (Tammaru et al. 2009) Aja jooksul tekkisid Tallinna linnastus uued atraktiivsed võimalused elamiseks, näiteks gentrifitseeruvad kesklinna korterid, suburbia uued üksikelamud, eraarendajate korterid, endised suvilad jne. Hoolimata sellest, vähenes perioodil paneelelamurajoonides elavate inimeste osakaal Tallinnas vähe, olles 1989. aastal 60% ning 2011. aastal 58% (Leetmaa et al. 2018).

Üleminekuajal on avaliku sektori roll arendamisel olnud minimaalne. Kuna enamik maast ja kinnisvarast olid erakätes, domineerisid avalike hüvede asemel selgelt ärihuvid. Olulised tegurid uute eeslinnapiirkondade arendamisel 2000ndatel olid pangad ja kinnisvaraarendajad (Leetmaa 2008). Kui kinnisvarafirmad olid peamiselt Eesti päritolu, siis pangad opereerisid peamiselt välismaise valuutaga. 2000ndatel olid rahvusvaheliselt madalad intressimäärad, samuti langesid oluliselt Eesti kinnisvaralaenude intressid (Eesti Keskpank 2008, cit. Leetmaa 2008), mistõttu uued majad ehitati aina enam laenude abil (Égert & Mihaljek 2007). Nii Eestit kui ka teisi postkommunistlikke riike iseloomustas avaliku võimu passiivne suhtumine ning kogemuse ja teadmiste puudumine, kuidas tasakaalustada majapidamiste elamiseelistusi ja kasumit püüdlevaid äriosapooli (Ruoppila 2007). Neoliberaalne planeerimine, mis juhindus eraomanike ja arendajate huvidest, viis mitmetel juhtudel piirkondade koordineerimata arenguni, põhjustades tõsiseid probleeme. Paljudel omavalitsustel puudusid funktsioneerivad strateegilised maakasutuse plaanid (Leetmaa et al. 2009). Alles 2000. aastate algul kehtestati uued üldplaneeringud, mis määrasid üldised ruumilised printsiibid ja ehitusõiguse alad (Leetmaa et al. 2018). Arendust suunati sisuliselt vaid limiteerivate meetmetega, reserveerides näiteks maa-alasid teatud otstarvete jaoks. Taoline meetod ei võimaldanud ehitada terviklikke ja jätkusuutlikke elamualasid. Tihti otsustati maakasutus krundi haaval, pidades läbirääkimisi detailplaneeringute kaupa, mis raskendas ühtse terviku arendamist (Leetmaa 2008).

Uue elamupoliitika põhiseisukoht oli, et suur osa elanikkonnast peaks parandama oma elamistingimusi eramuturul (Ruoppila 2005). Inimeste vabadust liikuda toetas jõukuse kasv

ning „odava raha“ ehk eluasemelaenu kättesaadavus (Leetmaa 2008). Sellises keskkonnas kujunes vakantsusest juhinduvast (*vacancy-led*) äärelinnastumisest täielikult turu suunatud äärelinnastumine 2000ndateks peale üleminekuaga. Otsustav faktor selle muutuse taga oli kättesaadav kinnisvaralaenu turu. (Leetmaa et al. 2009) Kui 90ndate alguse eramaju, mis olid peamiselt lossitüüpi villad, rahastati ise, siis 2000ndatel sai kinnisvaralaenudest peamine finantsinstrument. Vaid vähesed inimesed saavad endale lubada maja ostmist enda säästude eest, seda isegi arenenud riikides. Efektiivne ja toimiv laenu turu on oluline, et elukohta oleks kättesaadav laiemale osale ühiskonnast (Palacin & Shelburne 2005).

2001. aastal tekitasid kahanevad intressid globaalse kinnisvarabuuri, mille tagajärjel toimus ka Eestis järsk ehitustegevuse tõus. Tagastatud maad kasutati arenduseks, muutes põllumajandusfunktsiooniga alad elamupiirkondadeks, mida sai tunduvalt kõrgema hinnaga edasi müüa. Et Tallinnas oli puudus modernsetest elamispindadest, sai linna lähedal asuvatest maadest atraktiivsed ehitusalad. Siiski oli inimeste jaoks oluline keskuse lähedus, mille arvelt oldi nõus tegema kompromisse elukeskkonna ja elamutüübi arvelt. (Tammaru et al. 2009) Kuna maa vabanes arendamiseks järk-järgult, viis see eraldi arendatud elamupiirkondade tekkeni (Leetmaa et al. 2009). Rohealadele ja endistele põllumajandusmaadele kerkisid laialivalguvad monofunktsionaalsed uuselamurajoonid, mis olid halvasti planeeritud ja kus tuli tihti taluda puudulikku infrastruktuuri ning väljaehitamata elukeskkonda. Mitmepereelamute piirkondades oli olukord parem, kuna need ehitati suure tõenäosusega juba olemasoleva asustusega aladele. Kuigi planeeriti vähe, ei olnud elamuehitus täiesti suvaline, kuna pidi olema arendajale kasumlik, mistõttu rajati hooneid võrdlemisi lähedale olemasolevatele asulatele. Taolise kiire ehitustegevuse tagajärjel tõusid Tallinna linnastu maahinnad järsult, seda eriti Harkus ja Viimsis. Kuna arendustegevus oli aega ja oskusi nõudev, kujunesid välja sellele spetsialiseerunud firmad. Aina haruldasemaks muutus see, et lõppkasutajad ise korraldasid kogu maja ehitusprotsessi. Domineerivaks osutusid „võtmed kätte“ lahendused. (Leetmaa 2008) Siiski tuleb nentida, et arendajate poolne ehitus kontsentreerus pigem turu ülaossa (Palacin & Shelburne 2005). Koos elatustaseme tõusuga kasvas ka avaliku sektori investeerimisvõimekus, mis väljendus tihti poolelioleva infrastruktuuri väljaehitamise. 2000. aastate teisest poolest on Tallinn hakanud arendama ka sotsiaal maju (Leetmaa et al. 2018).

Ühepereelamute osakaal kasvas 90ndatel, kuid erinevalt nende oodatud valgumisest linnast eemale toimus 2000ndatel uute elamute rajamine hoopis linnale lähemal, samuti kasvas mitmepereelamute osakaal. Seda võib tõlgendada nii, et inimesed soovisid kolida välja väikestest nõukogude ajal ehitatud korteritest, kuid puudus piisav pakkumine ruumikatele ning rahaliselt kättesaadavatele perele sobilikele elamutele linna keskel. See viis ulatusliku moodsete hea kvaliteediga linnaliste elamute rajamiseni suburbiatesse, kus maa hind oli madalam. (Leetmaa et al. 2009) Oluline oli Tallinna lähedus, samuti mõjus atraktiivselt rannik. Umbes pooled linnastu uuselamurajoonidest paikneva merest 5 km, kolm neljandikku aga 10 km raadiuses. Kusjuures 85% kogu rannikust 5 km raadiuses olevatest asustusest on Viimsis ja Harkus. (Tammaru et al. 2009). Lisaks uutele elamupiirkondadele koliti 2000ndatel olulisel määral ka vanadesse suvilapiirkondadesse. 2007. aastaks olid umbes kolmandik endistest suvilatest kasutusel püsivate elukohtadena (Anniste 2007), mis tähendab, et suvilapiirkondadest said olulised sihtkohad eeslinnadesse üksikelamutesse kolivatele

inimestele. Vahemikus 1991-2005 kolis uutesse äärelinna elamutesse umbes 5300 leibkonda, mis on umbes 4% Tallinna populatsioonist, kellest omakorda kaks kolmandikku tegi seda aastatel 2003-2005 (Leetmaa et al. 2009). 2000. aastate lõpus hakkas taas domineerima suurte kõrgete korterelamute ehitamine, samuti Tallinnas ja selle ümbruses asuvate tühjade alade täitmine (Tammaru et al. 2009).

Kinnisvaraarendus ja finantssektorid muutusid üleminekuperioodil mõjukateks teguriteks linnadünaamikate muutmisel. Kuna kättesaadavat maad oli palju, tekkis suburbiate arenduste ülepakkumine. 2004. aastaks moodustasid planeeritud elamupiirkonnad koos potentsiaalsete arendatavate suvilapiirkondadega neljandiku Tallinna elanike arvust (Leetmaa 2008). Metspalu (2005, cit. Leetmaa 2008) viitab sellele kui eeslinna maa broneerimisele potentsiaalseks kinnisvaraarendamiseks. Seega mängisid ärihuvid kasvavat rolli elamuturul, kuigi neid piirasid inimeste ostujõud ja maade kättesaadavus. Võrreldes eelneva sajandi massiivsete ehitustega, on kaasaegne planeerimine keskendunud pigem väiksematele ruumilistele skaaladele. Avalik sektor ei sekkunud märkimisväärselt uute elamute ja maa pakkumise ning nõudluse dünaamikasse. Omavalitsused müüsid endiseid alasid ja hooneid, vähendades nii oma kulusid, kuigi paljudel juhtudel oleks mõistlikum olnud nende säilitamine avalikus funktsioonis. (Leetmaa et al. 2018) Seetõttu võib 2000. aastate esimese kümnendi subururbaniseerumist nimetada ka pakkumisest juhinduvaks suburbaniseerumiseks (Leetmaa 2008).

1.2. Eluasememobiilsust mõjutavad tegurid

Eluasememobiilsust mõjutavad nii suuremad ühiskondlikud protsessid ja muutused kui ka inimeste endi individuaalsed põhjused. Üleminekul turumajandusele oli loomulik, et elamufond, mis oli enne riigi käsutuses, muutus eraomandiks. Kuna elamutel puuduvad avalikele hüvedele iseloomulikud jooned, ei vaja need ka riigi omandisse kuulumist, olemaks turul efektiivselt jaotatud. (Palacin & Shelburne 2005) Leidub mõningal määral ka munitsipaalelamuid, kuid peamiselt selleks, et tagada elamispind ka neile, kes seda turupõhises jaotuses muidu ei saaks.

Erastamise tulemusena on siinsel elamuturul suur koduomanike osakaal, mis aastaks 2013 oli tervelt 96% (Nuuter & Lill 2013). Kuna endistest rentnikest said omanikud, vähenes ka üüritavate pindade hulk. Hästiarenenud üürituru puudumine, eriti, mis puudutab madalama rendiga eluasemeid, vähendab omakorda mobiilsust. Võib arvata, et varajasel üleminekuperioodil lükkasid inimesed kolimist edasi, kuna majanduslik olukord oli piiratud. Samuti puudusid laenuvõimalused, mis oleks koduostmist lihtsustanud. Eluasemelaenu võimaluseta on inimeste arv, kes saavad endale kolimist lubada, väike. Intressid olid tugeva inflatsiooni tõttu kõrged ning laenude võtmine oli tihti limiteeritud väikse osani hoone väärtusest, vahel isegi vaid 10% (Palacin & Shelburne 2005). Sellises olukorras müüakse elamuid harva, pigem on levinud pärandamine, mis ei võimalda inimeste mobiilsuse suurenemist. Samuti vähendavad mobiilsust elamispindade defitsiit, tagatisest suurema eluasemelaenu olemasolu ja ka olukord, kus olemasolevat kinnisvara ei õnnestu vähemalt selle ostuhinnaga maha müüa (Van der Vlist et al. 2001).

Kesk- ja Ida-Euroopa elamuturgu iseloomustab väikeste madala kvaliteediga pindade suur hulk. Üldiselt on halvimas seisus nõukogude aja viimase kahe kümnendi jooksul ehitatud elamurajoonid. Uuselamud on üldiselt parema kvaliteediga ning nende variatiivsus on suurem, pakkudes inimestele rohkem võimalusi sobiva kodu leidmiseks (Palacin & Shelburne 2005). Siiski on oluline märkida, et buumi ajal ehk aastatel 2001–2006 ei pööratud eriti tähelepanu kinnisvara kvaliteedile, kuna nõudlus oli pakkumisest pidevalt suurem (Kallakmaa-Kapsta 2013). Turu stabiliseerudes paranes ka kvaliteet. Üldiselt on uusehitised kontsentreerunud elamuturu ülemisse otsa, kus ostjatel on ligipääs eluasemelaenule (Palacin & Shelburne 2005). Inimeste kolimine suurematesse ja parematesse elamutesse vabastab nende endised elukohad teistele, kellel tekib võimalus samuti oma seisukorda parandada (Van der Vlist et al. 2001).

Lisaks majanduslikele ja turust tingitud põhjustele mängivad eluasememobiilsuse puhul rolli muutused inimeste elukäigus, näiteks töökoha vahetus, lapse sünd või muu perega seotud asjaolud (sh lahutus) (Van der Vlist et al. 2001). Näiteks tõstab lapse sünd vajadust ruumi järele, samas vananedes kiputakse kolima just elupaiga liigse suuruse tõttu (Clarck et al. 1986). Vallalised inimesed seevastu kolivad harva üksikelamutesse ning eelistavad pigem linnakortereid (Feijten & Mulder 2002). Elukohta võidakse vahetada ka rahulolematusest praeguse koduga ning lootusest, et uus sobib (muutunud) elukorraldusega paremini. Samuti mõjutavad eluasememobiilsust sissetulek, amet, haridus, perekonnaseis, varade olemasolu (Van der Vlist et al. 2001). Kan (2007) on ka väitnud, et kolimist võivad ära hoida ka elukohaga seotud tugevad sotsiaalsed sidemed naabruskonna, sõprade, töökaaslaste ja sugulastega. Samuti on oluliseks faktoriks aeg. Mida kauem pere mingis kohas elanud, seda väiksem on tõenäosus elukohta vahetada (Coulter et al. 2011).

Olulisteks eluasememobiilsust mõjutavateks teguriteks on ka naabruskonna omadused, näiteks välimus, prestiiž, teenuste kättesaadavus, töökohtade ligidus ja ka uue asukoha kaugus pereliikmetest (Kährrik et al. 2011). Kuigi kolimise põhjused võivad olla erinevad, kipuvad sarnase taustaga inimesed valima samu piirkondi elamiseks, mis viib segregatsioonini (Atkinson 2006). Tallinna eeslinnad on selle tüüpiline näide. Kährrik (et al. 2011) on näidanud, et pealinna uuselamurajoonid on oma elanike osas homogeensed – sinna on koondunud peamiselt noored kõrgelt haritud valgekraelisi ameteid pidavad eesti päritolu perekonnad. Kuigi tüüpiliselt peetakse uuselamurajoonidesse kolimise peamisteks põhjusteks muutusi elus, hindasid antud uuringus (Kährrik et al. 2011) inimesed nende rolli väheoluliseks. Peamiseks faktoriks oli soov omada privaatsust pakkuvat elamut ja maad. Oodati, et kolimine tooks kaasa parema elukeskkonna. Suburbiat nähti kui turvalisemat, vähem saastatud ja perele sobilikumat kohta. Seega mängis eluasemevahetusel tugevat rolli ka keskkond, kuhu kolides loodeti parandada enda elukvaliteeti.

2. Uurimisküsimused

Nõukogude ajal kujundasid Tallinna ruumikasutust tööstuse eelisarendamine, põllumaa tähtsustamine ja vajadus paigutada sõjavägi rannikule. Ehitati suuri tiheasustusega elamurajoone, varasemat elamufondi hooldati vähem. Toidupuuduse leevendamiseks rajati linna äärde suvilapiirkondi. Riigikorra muutudes mindi üle turumajandusele, mis tähendas, et inimesed said elukohta valida vastavalt enda rahalistele võimalustele ja eelistustele. 2000. aastate alguses aset leidnud kinnisvarabuuri, kättesaadavad laenu- ning üldine elatustaseme tõus andsid inimestele võimaluse parandada oma olukorda eluasemeturul. Kuna nõukogudeaegsed korterid, kus elas suur osa Tallinna rahvastikust, ei olnud paljude jaoks rahuldavad suuruse ega kvaliteedi poolest, toimus uute elamute valgumine endistesse suvilapiirkondadesse ja ka linnast välja. Eriti atraktiivsed olid rannikualad, kus lisaks vabale maale olid ka paremad keskkonnatingimused.

Kodu on inimese üks põhivajadusest. Selle suurus, asukoht, seisund ja leibkonnale sobivus mõjutavad oluliselt elukvaliteeti. Samuti mõjutavad elamud lisaks ka laiemat ühiskondlikku heaolu. Korralikud elutingimused suurendavad inimeste turvatunnet ja sidusust. Halvad seevastu on seotud majanduslike raskuste ja vaesusriskiga, võides põhjustada ka terviseprobleeme. Sobimatud elutingimused ja eluaseme kättesaadavuse probleemid võivad põhjustada kodutust ja soodustada kuritegevust. (Eesti Statistikaamet 2000) Turumajanduses saavad inimesed elukohta valida vastavalt oma soovidele ja vajadustele. Eluasemete pakkumise tõus mingites piirkondades näitab ka vastava nõudluse olemasolu. Antud töö keskendub uuselamutele, mis on üldiselt kättesaadavad pigem jõukamale osale rahvastikust. Kuna sarnase sotsiaalmajandusliku taustaga inimesed kipuvad koonduma samadesse elukohtadesse, võib see põhjustada segregatsiooni. Varasemad uuringud (nt Kährik et al. 2011) on näidanud uuselamurajoonide sotsiaalmajanduslikku homogeensust. Seetõttu on oluline uurida uuselamute ruumilist paiknemist, mida saab võtta aluseks edasiste uuringute tegemisel.

Antud töö eesmärgiks on selgitada välja, millised on olnud aastatel 2000–2017 ehitatud uuselamute paiknemise mustrid ajas ja ruumis. Kuigi Tallinna elamuturgu on varem uuritud (nt Kährik et al. 2011; Kährik & Tammaru 2008; Leetmaa 2008; Leetmaa et al. 2006, Leetmaa et al. 2009; Tammaru 2000; Tammaru 2005; Tammaru et al. 2004, Tammaru et al. 2009; Ruoppila 2007 jt), on seda tehtud pigem nõukogude aja põhjal. Vähem on analüüsi, mis käsitlevad üleminekuajaga ning perioodi 2010+ kohta ei leidu teemakohast kirjandust peaaegu üldse. Üheks põhjuseks võib nimetada rahvaloenduse andmete kasutamist. Kuigi tegu on tänuväärse allikaga, toimuvad rahvaloendused harva ning samuti ei kajasta need hästi informatsiooni konkreetsete aastate kohta. Antud töö põhineb Ehitisregistri andmetel, mida varem analoogselt kasutatud ei ole. Ehitisregistri andmed võimaldavad saada ülevaate kõigist ehitatud elamutest ning seda iga aasta kaupa. Kuna registrit täiendatakse pidevalt, on võimalus analüüsida ka kõige värskemaid andmeid. Et tegu on uue andmestikuga, on antud töö eesmärgiks teha selle põhjal esmane analüüs, mida hiljem saab võtta aluseks teistele uurimustele.

Töö uurimisküsimusteks on:

1. Kuidas on uuselamuehitus Tallinnas perioodil 2000–2017 ajaliselt ja ruumiliselt jaotunud?
2. Kuidas on jaotunud antud perioodil ehitatud Tallinna elamud ehitise kasutusotstarbe järgi?

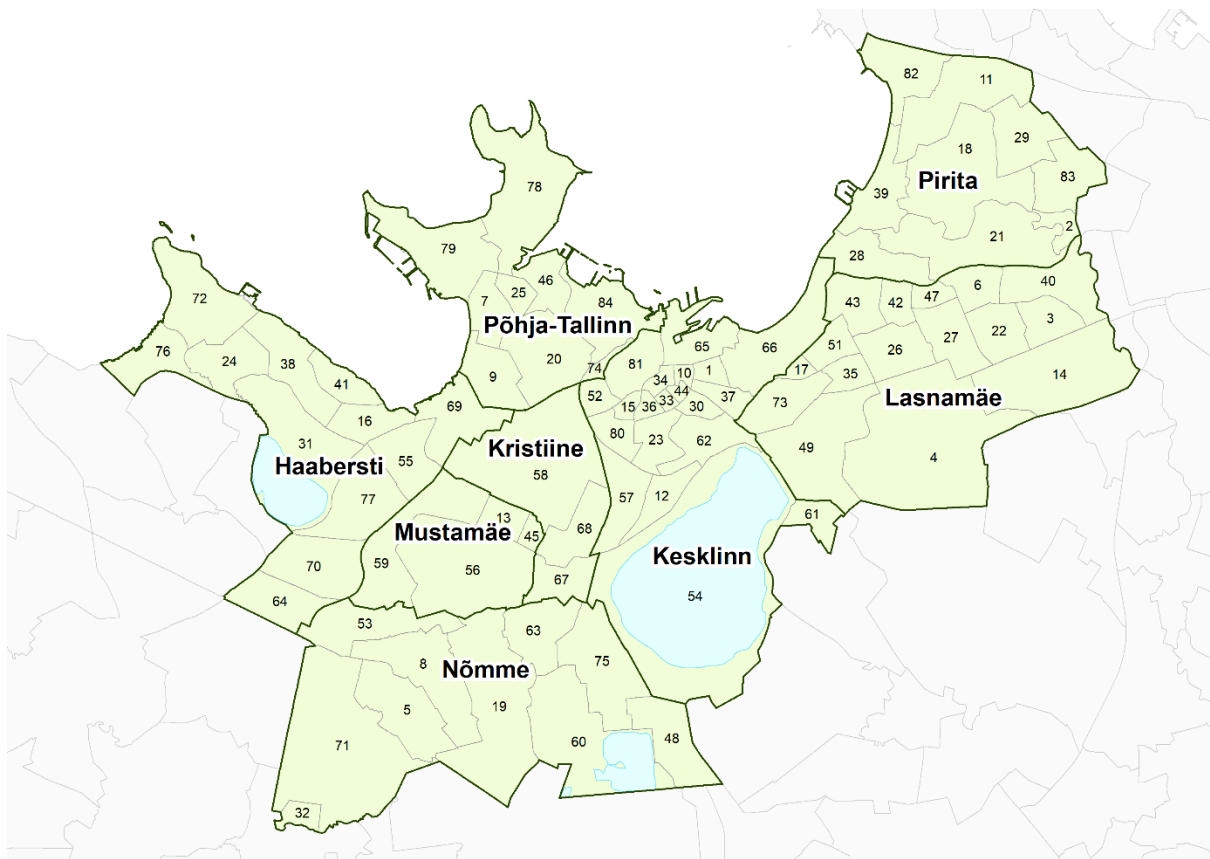
3. Andmed ja meetoodika

3.1. Uurimisala kirjeldus

Antud töö uurib uuselamuid Tallinna administratiivpiirides. Uuselamute all mõistetakse siin ja edaspidi aastatel 2000–2017 ehitatud elamuid (vt meetoodika). Tallinn koosneb kaheksast linnaosast ja 84 asumist (Tallinna linn 2016). Uurimisalast on ruumilise kompaktsuse huvides välja jäetud Aegna, kuna sinna uurimisalusel perioodil elamuid ei ehitatud. Vaatlusalune piirkond on toodud joonisel 1, asumite nimed linnaosade kaupa tabelis 1.

Tabel 1. Tallinna linnaosad ja asumid. Allikas: Tallinna linn 2016

Linnaosa	Asumid
Haabersti	Astangu (70), Haabersti (16), Kakumäe (72), Mäeküla (64), Mustjõe (69), Pikaliiva (31), Rocca al Mare (41), Tiskre (76), Veskimetsa (55), Vismeistri (24), Väike-Õismäe (77), Õismäe (38)
Kesklinn	Juhkentali (62), Kadriorg (66), Kassisaba (52), Keldrimäe (30), Kitseküla (57), Kompassi (10), Luite (12), Maakri (44), Mõigu (61), Raua (1), Sadama (65), Sibulaküla (33), Südalinn (34), Tatari (36), Torupilli (37), Tõnismäe (15), Uus Maailm (80), Vanalinn (81), Veerenni (23), Ülemistejärve (54)
Kristiine	Järve (67), Lilleküla (58), Tondi (68)
Lasnamäe	Katleri (47), Kurepõllu (51), Kuristiku (6), Laagna (26), Loopealse (42), Mustakivi (22), Pae (35), Paevälja (43), Priisle (40), Seli (3), Sikupilli (73), Sõjamäe (4), Tondiraba (27), Uuslinn (17), Vao (14), Ülemiste (49)
Mustamäe	Kadaka (59), Mustamäe (56), Siili (45), Säase (13)
Nõmme	Hiiu (8), Kivimäe (5), Laagri (32), Liiva (75), Männiku (60), Nõmme (19), Pääsküla (71), Rahumäe (63), Raudalu (48), Vana-Mustamäe (53)
Pirita	Iru (2), Kloostrimetsa (18), Kose (21), Laiaküla (83), Lepiku (29), Maarjamäe (28), Merivälja (82), Mähe (11), Pirita (39)
Põhja-Tallinn	Kalamaja (84), Karjamaa (46), Kelmiküla (74), Kopli (79), Merimetsa (9), Paljassaare (78), Pelgulinn (20), Pelguranna (7), Sitsi (25)



Joonis 1. Uurimisala. Allikas: Tallinna linn 2016, Maa-amet (seisuga 19.02.2018)

3.2. Andmed

Kvantitatiivse uurimismeetodina analüüsiti Eesti Statistikaametist pärinevaid andmeid Tallinnas eksisteerivate elamute kohta. Kvalitatiivse meetodina viidi Tõnu Toomparkiga telefoni teel läbi ekspertintervjuu, mis leidis aset 2. novembril 2017 kell 10:00-10:45. Toompark on kinnisvaraanalüütik, -konsultant ja koolitaja ettevõttes Adaur Grupp OÜ, mille juhatuse liige ta ka on. Samuti on ta olnud Riigi Kinnisvara AS nõukogu liige, lektor Tallinna Tehnikaülikoolis, Kinnisvarakool OÜ juhatuse liige, YIT Ehitus AS müügi- ja turundusjuht. Toomparkil on Tallinna Tehnikaülikooli magistrikraad ärijuhtimises. (LinkedIn 2018)

Andmeanalüüsiks kasutati Eesti Statistikaametist pärinevat andmestikku uute (ehitusaasta 2000–2017) praegu eksisteerivate eluhoonete kohta (siin ja edaspidi uuselamud). Andmed hoonete ja eluruumide kohta paiknevad kahes andmebaasis – Ehitisregistris (EHR) ja Aadressiandmete süsteemis (ADS), kusjuures prioriteetsed on ADSis olevad andmed. Statistikaametilt saadud uuselamute andmestik sisaldas järgnevaid atribuute: elamu aadress, ADS OID, EHR kood, korterite arv, ehitusaasta, kasutusotstarbe ID, kasutusotstarbe nimetus ja hoone ID. Kogu Tallinna elamuid puudutava andmestiku puhul loeti ehitusaastaks EHRI muutujat „esmane kasutus“.

Kaartidel kujutatud Tallinna ja selle asumite piirid ning neid puudutav info pärineb Tallinna linna kodulehelt (seisuga 23.05.2016). Aluskaardi andmestik pärineb Maa-ametist (19.02.2018).

3.3. Metoodika

Kvantitatiivseid andmeid töödeldi programmidega MS Excel, MS Access ja ArcMap 10.2, kus tulemused ka visualiseeriti. Ehitisregistriandmed geokodeeriti Maa-ameti geokodeerijaga, mis võimaldas need hiljem kaardile kanda. Ehitised kategoriseeriti kasutamise otstarbe alusel järgvalt:

- Üksikelamud (kasutusotstarve: üksikelamu (kood 11101))
- Korterelamud
 - Kahe korteriga elamud (kasutusotstarbed: kahe korteriga elamu (30051), muu kahe korteriga elamu (11212))
 - Kolme või enama korteriga elamud (kasutusotstarve: muu kolme või enama korteriga elamu (11222))
- Rida- ja/või kaksikelamud (siin ja edaspidi ridaelamud) (kasutusotstarbed: kaksikelamu (11211), ridaelamu (11221), ridaelamu või kaksikelamu sektsioon (11102))
- Muud (kasutusotstarbed: lastekodu (11314), noortekodu (11315), päevakeskus (11311), sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus (11318), suvila, aiamaja (11103), tugikodu (11312), ühiselamu teistele sotsiaalsetele gruppidele (11322), ühiselamu üliõpilastele või õpilastele (11321), üldhooldekodu (11316))

Mõningatel juhtudel vaadati rida- ja kaksikelamuid koos korterelamutega. Liitmise aluseks on nende olemuslik sarnasus ning ridaelamute väike arv, mis kohati, näiteks ruumiliste analüüside puhul, oleks olnud mitteinformatiivne. Kui rida- ja korterelamuid on vaadeldud koos, on see tekstis ka nii väljendatud. Samuti jäeti kohati analüüsist välja muud elamud nende vähese hulga ning antud hoonetegrupi sisemise heterogeensuse tõttu.

Programmides MS Access ja MS Excel tehti esmane andmetöötlus, kus summeeriti ja analüüsiti andmeid ehitusaasta, ehitise liigi ja muude tunnuste alusel. Programmis ArcMap kuvati ehitised koordinaatide alusel Tallinna kaardile, kust jäeti välja Aegna saar, kuna seal ei olnud ühtki uuselamut. Elamud jaotati ehitusaastate järgi järgnevasse klassidesse:

- 2000–2002
- 2003–2005
- 2006–2008
- 2009–2011
- 2012–2014
- 2015–2017

Antud kuueklassiline jaotus võimaldas andmeid analüüsida kompaktsete, kuid piisavalt detailsete gruppidega, mille sisuline loogika lähtus ka antud perioodi majanduse olukorrast.

Programmis ArcGIS kasutati järgnevaid andmeanalüüsi meetodeid:

- *Spatial Join* tööriist, millega liideti aadressitele asumiinfo.

- *Directional Distribution* tööriist, millega loodi korter- ja üksikelamute iga ehitusaasta klassi (vt ülevalt) kohta standardhälbe ellips, mis kirjeldab antud punktide dispersiooni, suunalisi trende ja keskmise tendentsi (Environmental Systems Research Institute, Inc 2016).
- *Mean Center* tööriist, millega leiti korter- ja üksikelamute iga ehitusaasta klassi, samuti summaarselt kõikide korter- ja üksikelamute kohta mediaankese (Environmental Systems Research Institute, Inc 2016).
- *Nearest Neighbor* tööriist, mis arvutab lähima naabri indeksi (*nearest neighbor index*). Indeks põhineb iga nähtuse keskmisel kaugusel sellele lähimal asuvas nähtusest. Antud tööriista kasutati uuselamute klasterdumise hindamiseks (Environmental Systems Research Institute, Inc 2016).
- *Optimized Hot Spot Analysis* tööriist, millega leiti korter-, üksik- ja ridaelamute kuum- ning külmkohad.
- *Buffer* tööriist, millega leiti rannikust 1 km, 2 km ja 5 km kaugusel olevate elamute arv.

4. Tulemused

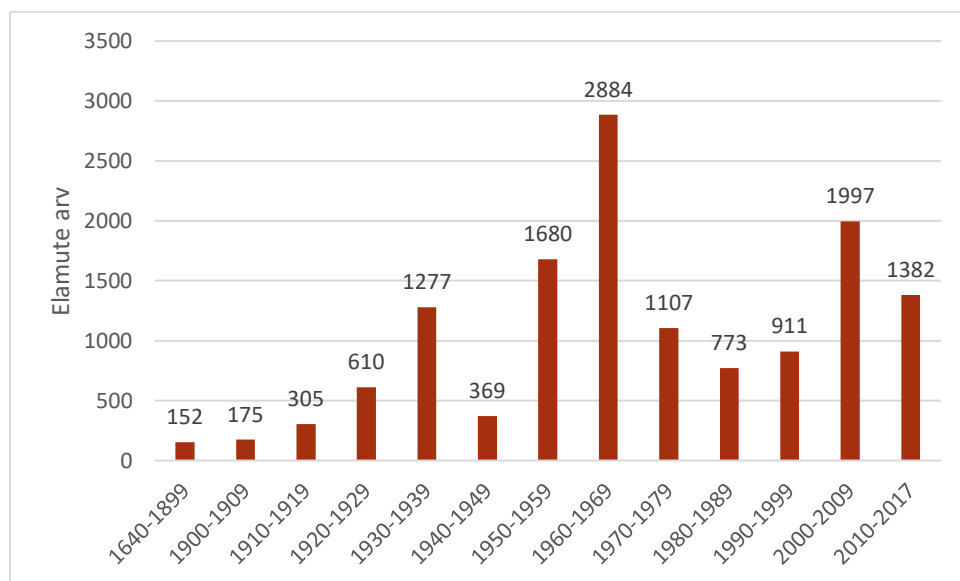
4.1. Tallinna elamute paiknemine

Kokku oli Tallinnas 2017. aasta lõpu seisuga 24 275 elamut. Ehitisregistris on antud hoonetegrupi puhul 2% alakaetust, mis tähendab 483 hoonet. Samuti ei ole 10 170 ehk 41,9% juhul teada hoone ehitusaasta. 42,2% ehk 10 243 eluhoonet pärineb aastatest 1640–1999, 13,0% ehk 3379 elamut aastatest 2000–2017 (tabel 2).

Tabel 2. Tallinnas kasutusel olevad elamud. Allikas: Eesti Statistikaamet

Ehitusaasta	Elamute arv	%
1640–1999	10 243	42,2
2000–2017	3 379	13,9
Ehitusaasta teadmata	10 170	41,9
EHRi alakaetus	483	2
KOKKU	24 275	100

Joonisel 2 on näha Tallinna olemasolevate elamute ehitusaastad (kokku 13 622 hoonet, lisaks on 10 170 juhul ehitusaasta teadmata) kümnendite kaupa. Kõige suurem osa pärineb kuuekümnendatest, kui valmis 2884 elamut, mis on 12% elamufondist. Seda võimendab asjaolu, et tüüpiliselt on tegemist kõrgete korterelamutega, mistõttu ühes hoones on leibkondade ja eluruumide arv suur. Leetmaa et al. 2018 andmetel elas 2018. aastal pool Tallinna linnastu elanikest nõukogudeaegsetes elamurajoonides. Selgelt on elamute statistikast näha ka 21. sajandi alguse majandusbuumi mõju, kui kümnendi jooksul ehitati kokku 1997 elamut. Kokku on peale taasiseseisvumist ehitatud 4290 elamut (18% elamufondist), nõukogude ajast on pärit 6813 (28%) ja varasemast 2519 (10%) elamut.



Joonis 2. Tallinna olemasolevate eluhoonete teadaolevad ehitusaastad. Allikas: Eesti Statistikaamet

4.1.1. Uuselamute paiknemine

Antud peatükis ning selle alapeatükkides käsitletakse ainult uuselamuid (s.o ehitusaasta 2000–2017). Seega, kui viidatakse näiteks hoonete osakaalule Tallinna elamufondist, mõeldakse üksnes Tallinna administratiivpiirides ehitatud elamuid, mille ehitusaasta on 2000–2017, mitte kõiki ka varasemalt ehitatud elamuid. Antud tegevuse eesmärk on teksti loetavuse ja keelelise sujuvuse parandamine.

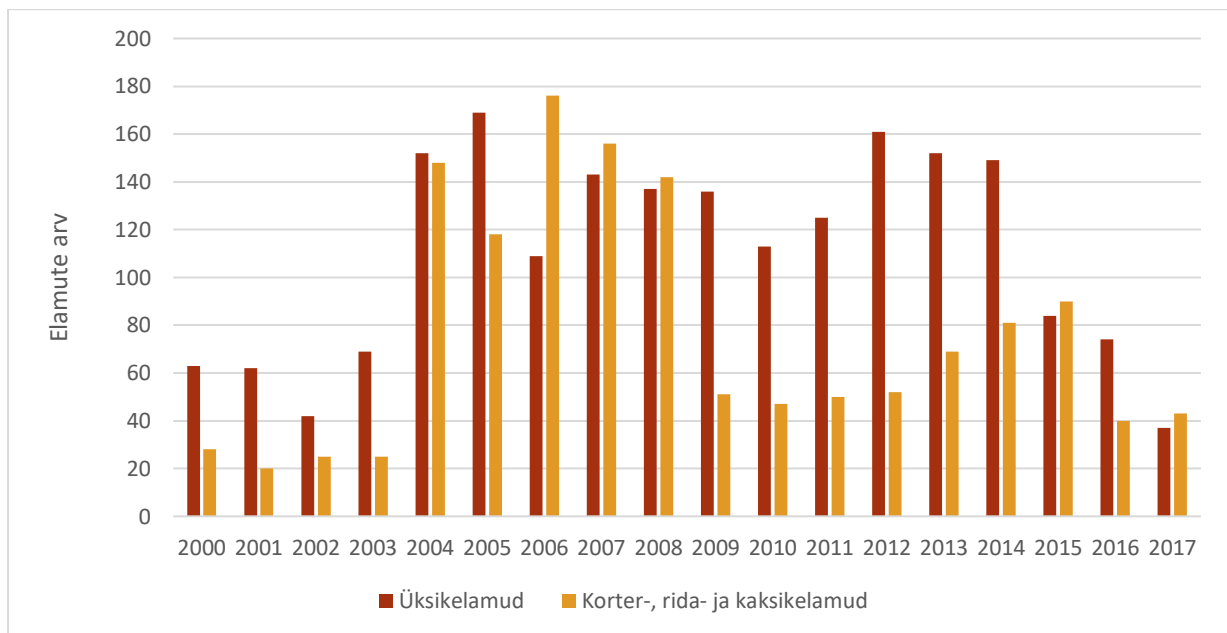
Aastatel 2000–2017 ehitati Tallinnasse 3379 eluhoonet, mis moodustab 13,9% kogu linna elamufondist (tabel 2). 59% ehk 1977 kõikidest sellel ajavahemikul ehitatud hoonetest olid üksikelamud, 7% ehk 244 hoonet rida- või kaksikelamud ning 33% ehk 1117 kahe või enama korteriga elamud. Kusjuures viimastest 862 ehk 26% kõigist elamuist moodustasid kolme või enama korteriga hooned. Muid hooneid, näiteks suvilaid, lastekodusid, hooldekodusid, ühiselamuid vms ehitati antud ajavahemikul kokku 41, moodustades vaid 1% praegu eksisteerivatest elamutest (tabel 3).

Aastatel 2000–2003 oli elamuehitus väheaktiivne, igal aastal lisandus alla 100 uue eluhoone, moodustades iga-aastaselt 2–3% praegu eksisteerivast elamufondist (tabel 3). Kõige rohkem ehitati Tallinnas aastatel 2004–2008, kus iga-aastane juurdeehitus oli 279–304 hoonet, mis moodustavad 8–9% elamufondist. Majanduskriis vähendas elamuehitust, aastatel 2009–2015 ehitati igal aastal 171–230 uut eluhoonet, mis praegusest elamufondist moodustavad 5–7%. Kusjuures vähenemine tuli suuresti korterelamute arvelt. Kui 2004–2008 ehitati igal aastal 103–158 korterelamut, siis 2009–2012 oli aastas ehitatavate korterelamute arv vaid 31–46. Samas 2013–2015 oli korterelamute ehitus veidi aktiivsem, kõikides 62 ja 78 vahel. Aastatel 2016 ja 2017 oli elamuehitus samuti vähemaktiivsem, ehitati vastavalt 114 (3%) ja 80 (2%) hoonet, millest vaid 35 või 40 olid korterelamud. Kusjuures lisanduvate üksikelamute arv oli 2004–2014 võrdlemisi kõrge, kui igal aastal lisandus 109–169 uut hoonet, samas 2015. aastast alates on uute hoonete arv jäänud alla saja (joonis 3).

Tabel 3. Tallinnas aastatel 2000–2017 ehitatud eluhoonete jagunemine. Allikas: Statistikaamet

Ehitus-aasta	Eluhooneid kokku	Üksikelamud	Rida- või kaksikelamud	Kahe või enama korteriga elamud	Muud
2000	97	63	11	17	6
2001	85	62	11	9	3
2002	71	42	6	19	4
2003	94	69	8	17	0
2004	304	152	47	101	4
2005	291	169	15	103	4
2006	288	109	18	158	3
2007	300	143	38	118	1
2008	279	137	18	124	0
2009	188	136	7	44	1

2010	171	113	16	31	11
2011	175	125	9	41	0
2012	215	161	6	46	2
2013	223	152	7	62	2
2014	230	149	7	74	0
2015	174	84	12	78	0
2016	114	74	5	35	0
2017	80	37	3	40	0
Kokku	3379	1977	244	1117	41
%	100%	59%	7%	33%	1%

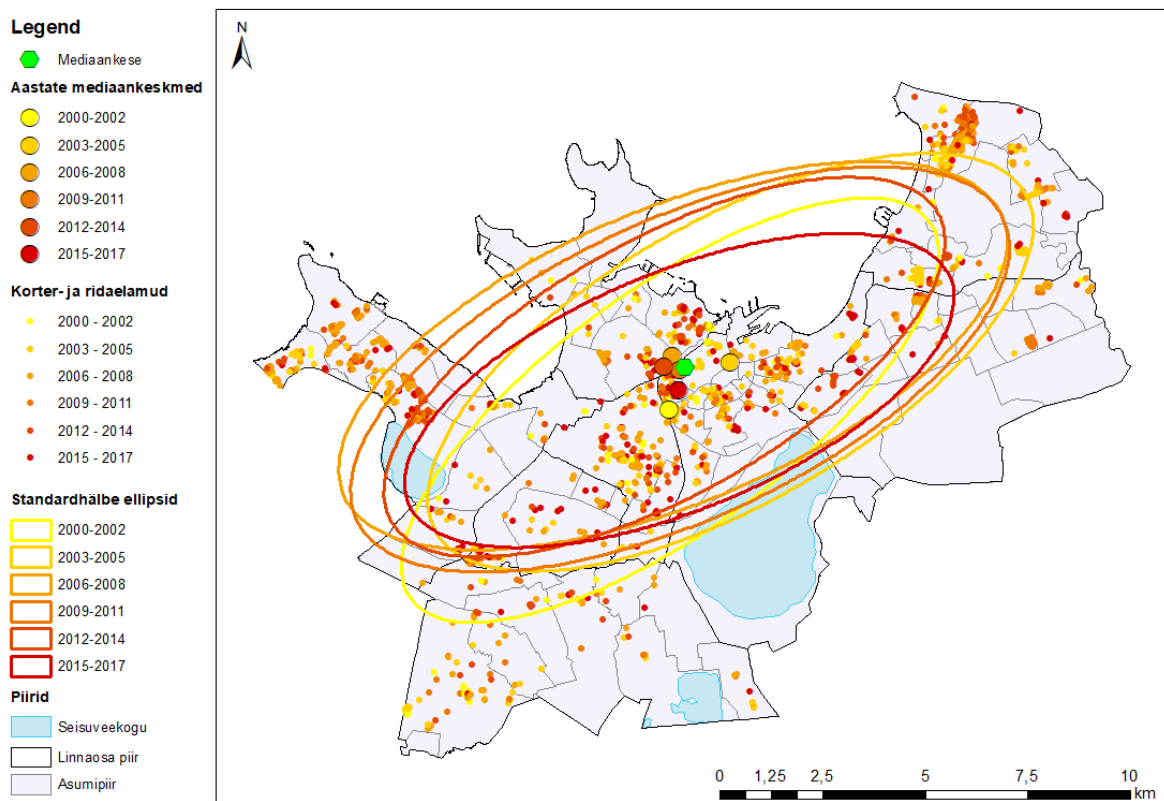


Joonis 3. Lisandunud üksik- ning korter-, rida- ja kaksikelamute arv Tallinnas 2000–2017. Allikas: Eesti Statistikaamet

4.1.1.1. Uute korter-, rida- ja kaksikelamute paiknemine

Korter- ja ridaelamuid ehitati perioodil 2000–2017 Tallinnasse 1361, millest 1117 olid kahe ja enama korteriga elamud ning 244 ridaelamud. Kõige rohkem korter- ja ridaelamuid ehitati Piritale, kokku 316, mis on kõikidest samaliigilistest 23%. Nendest 233 olid korterid. Samuti ehitati palju Haaberstisse, kuhu kerkis 286 hoonet ehk 21% linna korter-, rida- ja kaksikelamutest, millest omakorda 211 olid korterid. Keslinnas paikneb 17% ehk 238 taolistest elamutest, millest 230 on korterelamud. Kristiines paikneb 138 hoonet ehk 10%, sh 91 korterelamut. Ridaelamud paiknevad peamiselt Pirital (83 elamut) ja Haaberstis (75 elamut), väiksemas koguses ka Kristiines (47 elamut) ja Nõmmel (31 elamut). Korter-, rida- ja kaksikelamutest 1267 (93%) ehitati rannikust viie, 892 (66%) kahe ja 444 (33%) ühe kilomeetri kaugusele.

Korterelamute mediaankese paikneb Vanalinnas (joonis 4). Aastatel 2000–2002 ehitatud korter- ja ridaelamute mediaankese paikneb Uues Maailmas, 2003–2005 ehitatud hoonete kese aga Sadama asumis. Aastatel 2006–2008 ehitatud hoonete mediaankese ei paikne enam Kesklinnas, vaid Põhja-Tallinnas Kalamaja asumis. 2009–2011 aastatel ehitatud hoonete kese paikneb Vanalinnas, olles kõige lähemal ka summaarsele mediaankeskmele. Aastatel 2012–2014 ehitatud hoonete kese on Põhja-Tallinnas Pelgulinnas. 2015–2017 aastal ehitatud hoonete mediaankese on jällegi Kesklinnas Kassisaba asumis. Mediaankeskpunktide X-koordinaatide vahe on 1608 m, Y-koordinaatidel 1320 m. Standardhälbed on vastavalt 534 m ja 454 m. Mediaankeskmete ümber tõmmatud standardhälbe ellipsite informatiivsus ei ole kuigi suur, kuid võib märgata, et 2000–2002 aastate hooned paiknevad pigem Nõmme suunas. Ellipsite mediaanpikkus on 37 078 m, standardhälve 2747 m. Ellipsite pindalad olid vahemikus 6463–9900 ha standardhälbega 1320 ha. Siiski on näha, et ehitus on aastatega koondunud rohkem kesklinna ümber.



Joonis 4. Alates 2000. a ehitatud korter- ja ridaelamud. Allikas: Eesti Statistikaamet, aluskaart Tallinna linnavalitsus märts 2017 seisuga

Tabelis 4 on toodud uuselamud ehitusaasta, summaarse korterite arvu ja linnaosa järgi. Antud andmetesse tuleb suhtuda mõningase skeptitsismiga, sest märgitud korterite arv ja hoone kasutusotstarve olid mõningatel juhtudel vastuolus. Esines mitmeid kordi, kus näiteks kasutusotstarbeks oli märgitud „muu kolme või enama korteriga elamu“, kuid korterite arvuks oli jäetud 0. Andmestikust tuleb selgelt välja ehitusbuumi mõju aastatel 2004–2008, kui iga-aastane korterite arv oli üle kahe tuhande. Märkimisväärsed on samuti viimased aastad. Aastal 2015 oli ehitatud korterite arv võrdlemisi suur – 1752, aasta hiljem vaid 550,

mis on suurusjärgult sama sajandi algusega ning 2017. aastal ehitati 2179 korterit. Nendest üle kaheksasaja kerkis Mustamäele, mis tähendab, et ühes hoones oli keskmiselt 119 korterit. Võib väita, et kõige suuremad korterelamud on ehitatud Lasna- ja Mustamäele, väikseimad Piritale ja Nõmmele.

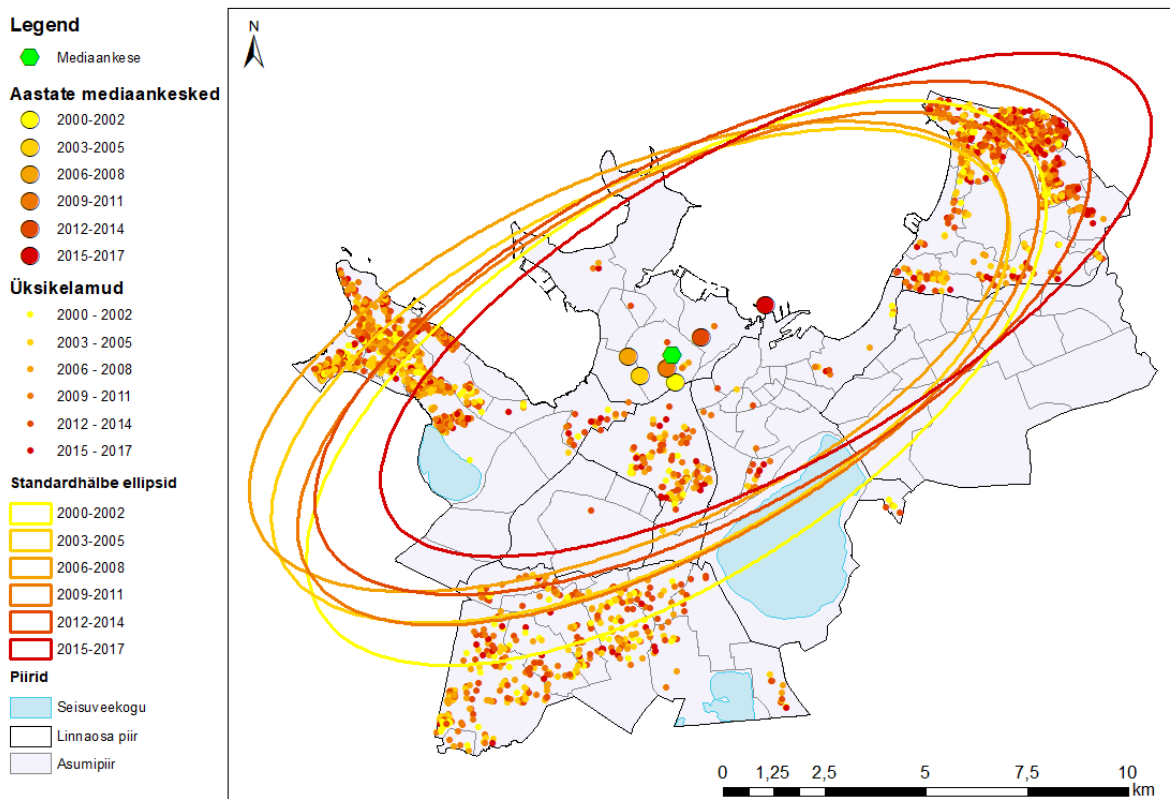
Tabel 4. Ehitatud korterite arv aasta ja linnaosa kaupa. Sulgudes on toodud korter-, rida- ja kaksikelamute keskmine korterite arv. Allikas: Eesti Statistikaamet

Ehitus-aasta	Summa	Haabersti	Kesklinn	Kristiine	Lasnamäe	Mustamäe	Nõmme	Pirita	Põhja-Tallinn
2000	495 (17,7)	6 (3)	15 (7,5)	4 (0,7)	0	44 (44)	18 (3,6)	22 (7,3)	386 (42,9)
2001	310 (15,5)	218 (43,6)	46 (23)	14 (3,5)	0	0	0	32 (4)	0
2002	395 (15,8)	0	177 (25,3)	0	98 (49)	0	90 (12,9)	30 (7,5)	0
2003	658 (26,3)	179 (35,8)	292 (41,7)	0	98 (98)	0	25 (5)	43 (7,2)	21 (21)
2004	2338 (15,9)	352 (13)	691 (19,2)	258 (32,3)	283 (56,6)	111 (37)	245 (13,6)	282 (6,3)	116 (19,3)
2005	2194 (18,6)	94 (15,7)	882 (35,3)	248 (20,7)	108 (18)	197 (65,7)	68 (7,6)	468 (9,8)	129 (14)
2006	3181 (18,1)	416 (11)	681 (20,6)	284 (14,2)	640 (45,7)	267 (133,5)	18 (3)	698 (12,5)	177 (25,3)
2007	2794 (17,9)	403 (9,9)	697 (25,8)	439 (18,3)	354 (59)	585 (73,1)	56 (5,1)	237 (6,4)	23 (11,5)
2008	3236 (22,8)	569 (11,9)	716 (32,5)	104 (34,67)	840 (70)	441 (55,1)	58 (3,2)	137 (7,2)	371 (30,9)
2009	1410 (27,6)	130 (9,3)	64 (21,3)	25 (6,3)	636 (106)	165 (55)	71 (10,1)	14 (2,3)	305 (38,1)
2010	1061 (22,6)	24 (2)	118 (19,7)	74 (14,8)	795 (132,5)	0	13 (2,6)	37 (2,9)	0
2011	733 (14,7)	34 (3,4)	279 (23,3)	25 (5)	238 (59,5)	40 (40)	6 (2)	20 (2)	91 (18,2)
2012	799 (15,4)	125 (12,5)	154 (25,7)	46 (11,5)	100 (20)	96 (48)	6 (3)	18 (2,3)	254 (16,9)
2013	704 (10,2)	111 (8,5)	84 (16,8)	80 (10)	146 (36,5)	103 (34,3)	34 (3,8)	67 (3,9)	79 (7,9)
2014	996 (12,3)	144 (8,5)	330 (22)	109 (13,6)	55 (27,5)	81 (27)	57 (8,1)	37 (2,8)	183 (11,4)
2015	1752 (19,7)	197 (10,4)	394 (30,3)	216 (16,6)	357 (23,8)	284 (35,5)	0	52 (5,2)	252 (21)
2016	550 (13,8)	95 (13,6)	52 (6,5)	95 (10,6)	153 (76,5)	41 (41)	25 (12,5)	69 (8,6)	20 (6,7)
2017	2179 (50,7)	498 (55,3)	226 (25,1)	323 (107,7)	228 (76)	834 (119,2)	17 (4,3)	11 (2,2)	42 (14)

4.1.1.2. Uute üksikelanute paiknemine

Üksikelanuid ehitati aastatel 2000–2017 Tallinnasse 1977. Kõige enam – 726 hoonet – mis moodustab 37% kõikidest linna üksikelanutest, ehitati Haaberstisse. 702 üksikelanut ehk 36% kerkis Piritale ja 374 ehk 19% Nõmmele. Kristiinesse ehitati 128 üksikelanut, mis on 6% omataolistest. Muudesse linnaosadesse ehitatud üksikelanute arv oli praktiliselt olematu. Üksikelanutest 1659 (84%) paiknes rannikust viie, 1172 (59%) kahe ja 667 (34%) ühe kilomeetri kaugusel. Üksikelanute mediaankeskpunkt paikneb Pelgulinnas, kus paiknevad ka 2000–2002 ja 2009–2011 ehitatud hoonete mediaankeskmed (joonis 5).

Aastatel 2003–2005 ja 2006–2008 ehitatud üksikelanute mediaankeskmed paiknevad Merimetsa asumis, Pelgulinna vahetus läheduses. 2012–2014 ehitatud hoonete mediaanekese on samuti Põhja-Tallinna linnaosas, Kalamaja asumis. 2015–2017 ehitatud hoonete mediaanekese asub aga Tallinna lahes Linnahalli lähedal. Punktide koordinaatide standardhälve on X-koordinaadi puhul 1116 m, Y-koordinaadil 654 m. Keskpunktide koordinaatide vahe on vastavalt 3393 m ja 1926 m. Mediaanekesmete ümber tõmmatud standardhälbe ellipsid ei ole Tallinna väljavenitatud kuju tõttu kuigi informatiivsed. Seda võimendab ka asjaolu, et üksikelanud paiknevad linnaäärsetes piirkondades. Ellipsite mediaanpikkus on 48 215 m, standardhälve kõigest 863 m. Ellipsite pindalad olid vahemikus 13 274–15 672 ha standardhälbega 722 ha. Ellipsite rotatsioonid olid samuti võrdlemisi sarnased, vaid vahemikus 2000–2002 ehitatud hoonete ellips oli veidi rohkem põhja suunas orienteeritud. Küll aga on näha, et ehitustegevus on liikunud Viimsi poole, seda eriti tugevalt 2015.–2017. aastatel. Võrreldes rida- ja korterelanutega on üksikelanute ellipsid rohkem välja venitatud. Seda põhjustab antud hoonete paiknemine peamiselt linna ääres, mis on üksikelanutele ka iseloomulik.

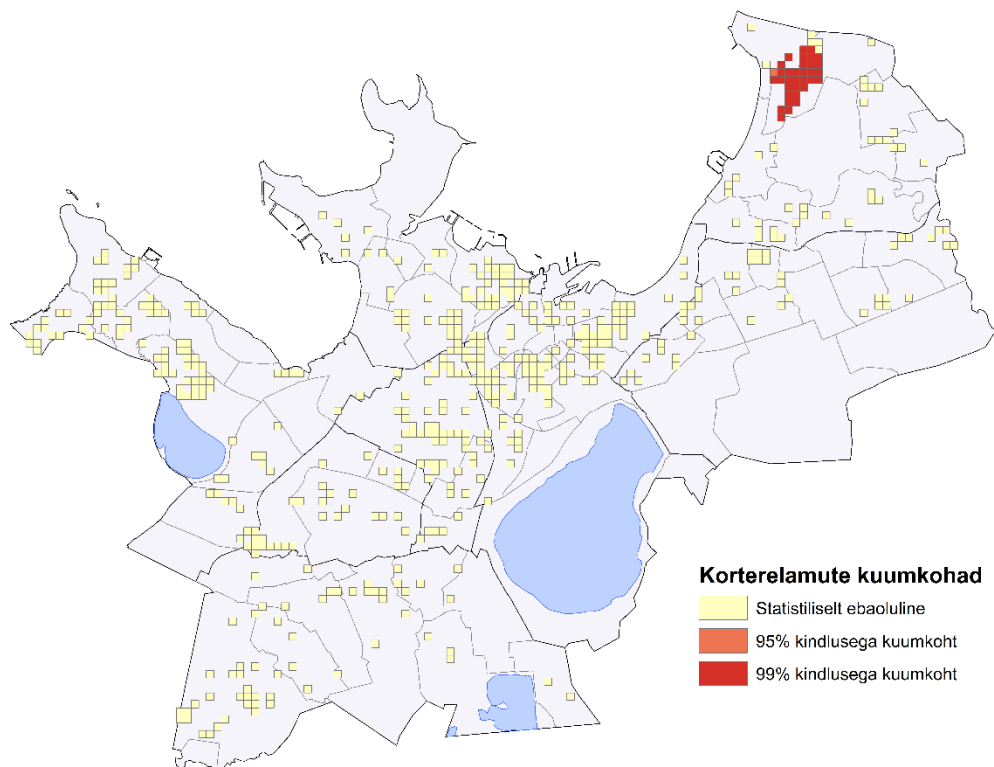


Joonis 5. Alates 2000. a ehitatud üksikelamud. Allikas: Eesti Statistikaamet, aluskaart Tallinna linnavalitsus märts 2017 seisuga

4.1.1.3. Klasterdumine

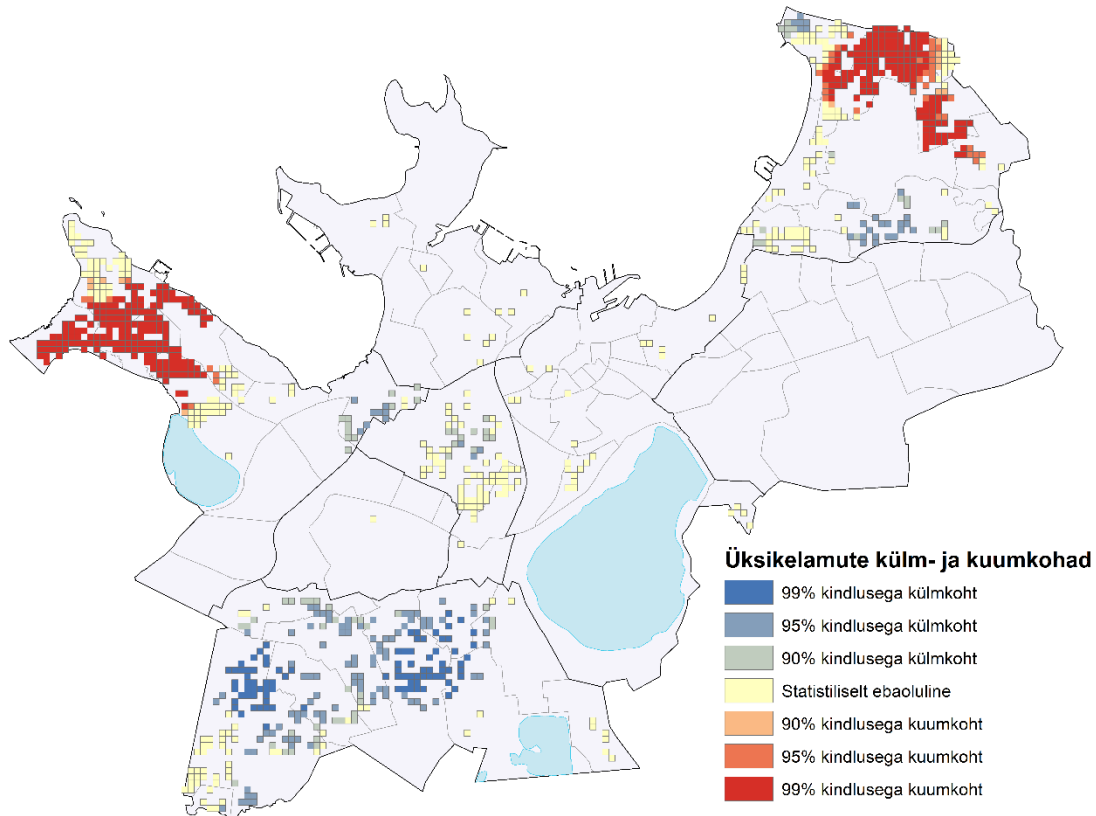
Tallinna uuslamud on selgelt klasterdunud. Üksikelamute mediaanikaugus on 63,3 m (eeldatud tulemus 140,6 m), korterelamutel 81,3 m (eeldatud 187 m) ja ridaelamutel 129,1 m (eeldatud 400,2 m). Muud elamute mediaanikauguseks on 622,6 m (eeldatud 976 m). Samuti on uuslamute puhul võimalik leida ka kuum- ja külmkohti.

Kõik uute korterelamute kuumkohad paiknevad Pirital peamiselt Mähe asumis, vähesel määral ka Meriväljal. Kokku on kuumkohti 34 (joonis 6). 501 juhul polnud tulemus statistiliselt oluline. Korterite puhul külmkohad puuduvad. Ridaelamute puhul on neli kuumkohta, mis paiknevad Pirita linnaosas Maarjamäe asumis. 84 juhul ei olnud tulemus statistiliselt oluline. Ridaelamute külmkohad puuduvad.



Joonis 6. Tallinna uute korterelamute kuumkohad. Allikas: Eesti Statistikaamet, aluskaart Tallinna linnavalitsus märts 2017 seisuga

Üksikelamute puhul ei omanud 320 juhtu statistilist väärtust. 327 juhtumit oli 99% tõenäosusega kuumkohad, 40 95% ja 12 90% tõenäosusega. Külmkohad olid 90% tõenäosusega 71 juhtumit, 95% 134 ja 99% tõenäosusega 89 juhtumit. Kusjuures kuumkohad on tugevamalt välja joonistunud kui külmkohad. Üksikelamute kuumkohad on koondunud selgelt rannikuäärsesse äärelinna ehk Haaberstisse ja Piritale. Kuumkohad paiknevad Vismeistris, Kakumäel, Õismäel, Pikaliival, Tiskres, Meriväljal, Mähel, Lepikul ja vähesel määral ka Laiakülas. Külmkohad paiknevad peamiselt Nõmmel, kus on ka kõik 99% kindlusega külmkohad. Kõige tugevamad külmkohad on Pääsküla, Nõmme, Rahumäe ja Männiku asumites. Veel leidub Nõmmel külmkohti Kivimäe, Hiiu, Vana-Mustamäe ja Liiva asumites. Samuti leidub külmkohti Pirit linnaosas Kosel ja Meriväljal, mõningal määral ka Kristiines Lillekülas ja Haaberstis Mustjõel (joonis 7).



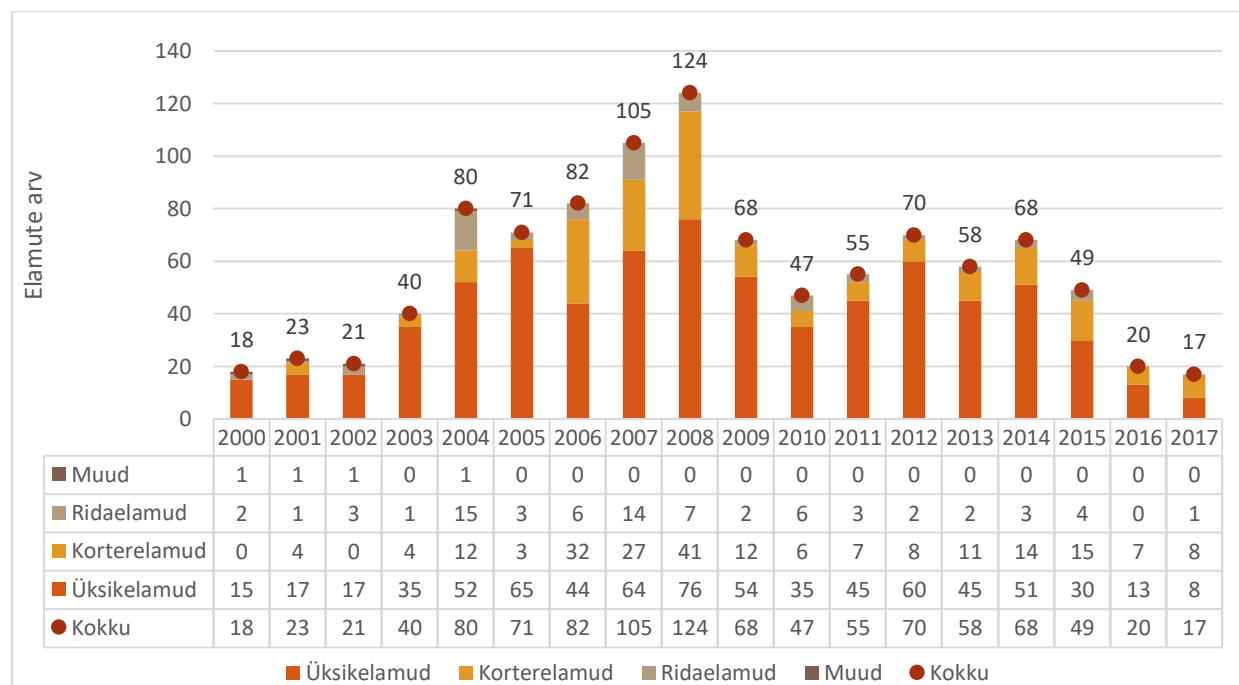
Joonis 7. Tallinna uute üksikelamute külm- ja kuumkohad. Allikas: Eesti Statistikaamet, aluskaart Tallinna linnavalitsus märts 2017 seisuga

4.1.1.4. Tallinna uuselamute paiknemine linnaosade kaupa

4.1.1.4.1. Haabersti

Uuselamuehitus Haaberstis on olnud aktiivne – kokku on sinna alates 2000. aastast ehitatud 1016 eluhoonet, mis moodustab tervelt 30% kõikidest Tallinna uuselamutest. Haaberstis on Ehitisregistri andmetel 726 üksikelamut, mis moodustab linnaosa elamutest tervelt 71%. Üheski teises linnaosas ei ole üksikelamute osakaal nii kõrge. Kusjuures Haabersti üksikelamud moodustavad kõikidest Tallinna eluhoonetest 21%, olles omakorda 37% kõikidest Tallinna üksikelamutest. Haaberstis on 211 korterelamut, mis moodustab linnaosa elamutest 21%, kogu linna omadest 6% ja kõikidest Tallinna korterelamutest 19%. Ridaelamuid on Haabersti elamutest 7% ehk 75 hoonet, mis moodustab kõikidest linna ridaelamutest tervelt 31%, kuid kogu uuselamufondist vaid 2%. Kokku oli linnaosas 3595 korterit, mis teeb ühe korter-, rida- või kaksikelamu kohta keskmiselt 12,6. Keskmisest suuremaid maju ehitati aastatel 2001, 2003 ja 2017, kui keskmine korterite arv oli vastavalt 43,6, 35,8 ja 55,3. Muid eluhooneid on Haaberstis vaid 4, mis on kõikidest taolistest hoonetest linnas 10%. Tüübilt on tegu suvilate ja/või aiamaajadega. Linnaosa ja Tallinna eluhoonete kogusummade juures antud suurus tähtsust ei oma ning selle võib lugeda protsentuaalselt nulliks.

Aktiivsem ehitusperiood oli Haaberstis 2004–2008, mille jooksul ehitati kokku 462 elamut. Kõige aktiivsemad ehitusaastad olid 2007 ja 2008, kui ehitati kokku vastavalt 105 ja 124 elamut. Kortere lamuid ehitati enim 2006–2008, kokku 100, mis moodustavad 47% Haabersti korterelamutest. Üksikelamute ehitus on olnud kõikumav. Erinevalt korterelamutest ehitati neid võrdlemisi arvukalt ka peale majanduskriisi. Kõige vähem ehitati perioodil 2000–2002 ja 2016–2017 (joonis 8). Kõige enam ehitati Pikaliiva asumisse, kuhu kerkis kokku 75 korterelamut, 158 üksikelamut ja 25 ridaelamut, kokku 258 hoonet. Vismeistrisse ehitati 221, Kakumäele 215 ja Tiskresse 158 elamut (tabel 5). Kaart Haabersti uuselamutest on toodud lisas 1.



Joonis 8. Haabersti uuselamud ehitusaasta kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

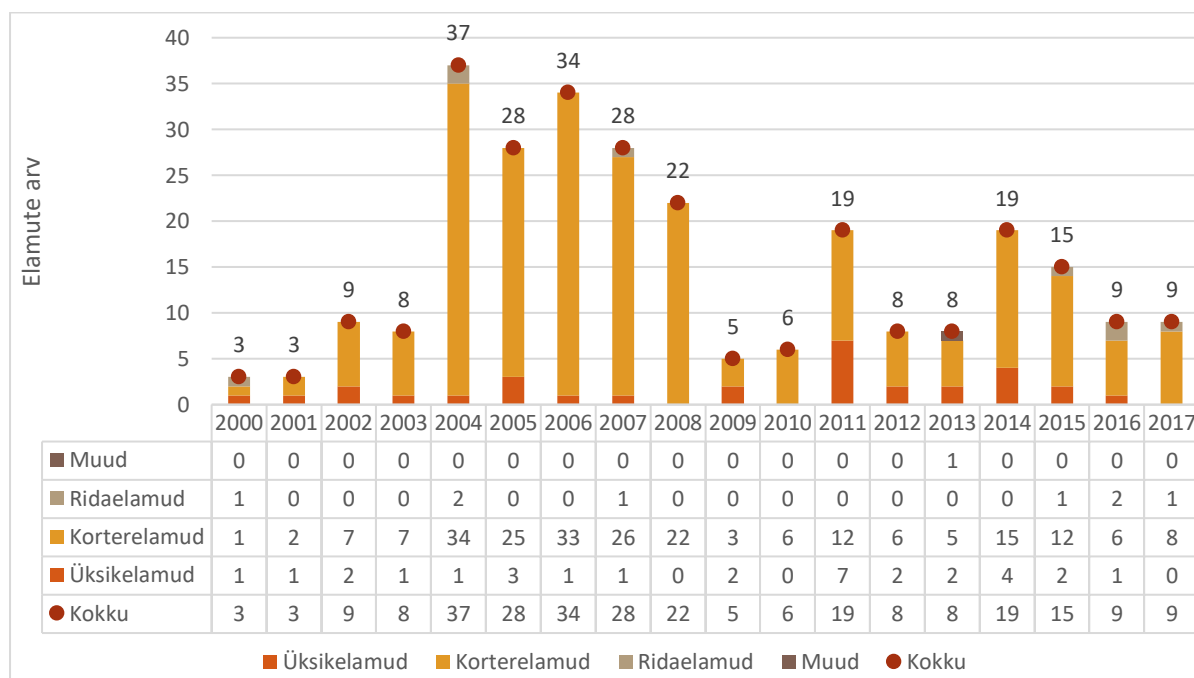
Tabel 5. Haabersti uuselamud tüübi ja asumi kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Asum	Kortereid	Üksikelamuid	Ridaelamuid	Muid	Kokku
Pikaliiva	75	158	25	0	258
Vismeistri	40	173	8	0	221
Kakumäe	25	181	9	4	219
Tiskre	29	104	25	0	158
Õismäe	6	84	0	0	90
Mustjõe	4	21	7	0	32
Haabersti	11	4	1	0	16
Astangu	13	0	0	0	13
Väike-Õismäe	8	0	0	0	8
Veskimetsa	0	1	0	0	1
Rocca al Mare	0	0	0	0	0
Mäeküla	0	0	0	0	0

4.1.1.4.2. Kesklinn

Kesklinna ehitati vaatlusalusel perioodil 270 uuselamut, mis on 8% linna uuselamutest. Nendest tervelt 230 ehk 85% olid korterelamud, mis on kesklinlikku tiheasustust arvestades loogiline. Kesklinna ehitatud korterelamud moodustavad 21% kõikidest Tallinna ehitatud korterelamutest. Vaid Piritale ehitati taolisi elamuid rohkem, kuid sedagi marginaalsetes kogustes. Kesklinna korterelamud moodustavad 7% kogu linna uuselamufondist. Üksikelamuid ehitati Kesklinna 31, mis on linnaosa uuselamufondist 11% ning kõikidest linna üksikelamutest 2%. Rida- ja kaksikelamuid ehitati Kesklinna 8, mis moodustavad 3% nii linnaosa enda hoonetest kui ka linna samaliigilistest hoonetest. Kesklinna ehitati 5898 korterit, mis on rohkem kui üheski teises piirkonnas. Keskmise korterite arv ühe korter-, rida- või kaksikelamu kohta oli 24,8.

Aktiivsem ehitusperiood oli Kesklinnas aastatel 2004–2008, millal ehitati kokku 149 hoonet, mis on 55% linnaosa uuselamutest. Üle kümne hoone ehitati ka aastatel 2011, 2014 ja 2015 (joonis 9). Kõige enam ehitati Kadriorgu, kuhu kerkis 55 korterelamut ja 9 üksikelamut. 28 korterelamut kerkis ka Kassisabasse (tabel 6). Kaart Kesklinna uuselamutest on toodud lisas 2.



Joonis 9. Kesklinna uuselamud ehitusaasta kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Tabel 6. Kesklinna uuselamud tüübi ja asumi kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

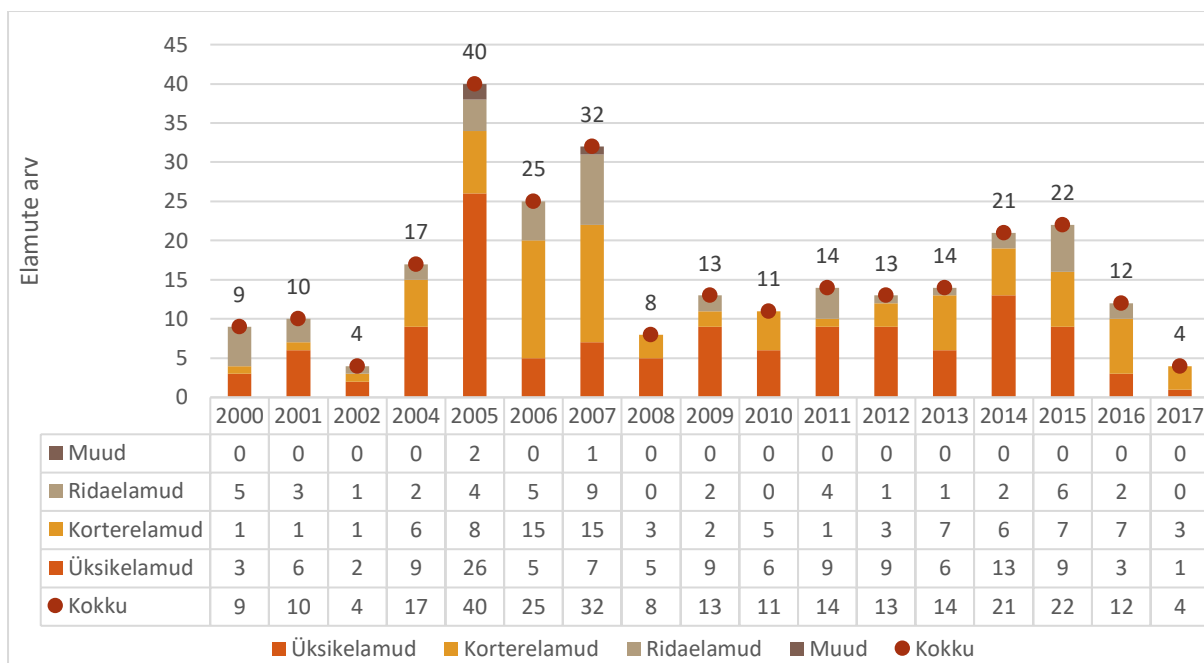
Asum	Kortereid	Üksikelamuid	Ridaelamuid	Muid	Kokku
Kadriorg	55	9	0	0	64
Kassisaba	28	0	0	0	28
Veerenni	20	1	4	1	26
Uus Maailm	18	2	1	0	21
Vanalinn	16	1	3	0	20

Raua	18	0	0	0	18
Tatari	16	1	0	0	17
Kitseküla	15	0	0	0	15
Sadama	13	0	0	0	13
Luite	0	11	0	0	11
Tõnismäe	9	1	0	0	10
Keldrimäe	6	0	0	0	6
Torupilli	6	0	0	0	6
Mõigu	0	5	0	0	5
Juhkentali	5	0	0	0	5
Sibulaküla	3	0	0	0	3
Kompassi	1	0	0	0	1
Maakri	1	0	0	0	1
Südalinn	0	0	0	0	0
Aegna	0	0	0	0	0
Ülemistejärve	0	0	0	0	0

4.1.1.4.3. Kristiine

Kristiinesse ehitati aastatel 2000–2017 kokku 270 elamut, mis on 8% kogu Tallinna uuselamufondist. Ehitatud hoonetest 128 ehk 48% on üksikelamud, mis moodustavad 6% linna samaliigilistest hoonetest ja 4% kõikidest Tallinna uuselamutest. Kortereelamuid on 91, mis on Kristiine elamufondist 34%, linna elamufondist 3% ja linna kortereelamutest 8%. Märkimisväärselt suur on Kristiines rida- ja kaksikelamute osakaal – kokku 47 hoonet ehk 17%. Üheski teises linnaosas ei ole ridaelamute osakaal niivõrd suur. Kristiine ridaelamud moodustavad kõikidest linna ridaelamutest 19% ning kõikidest linna elamutest 1%. Kristiinesse ehitati kokku 2344 korterit, mis tähendab, et ühe korter-, rida- või kaksikelamu kohta oli kortereid keskmiselt 17. Üllataval kombel on 2017. aasta mitmepereelamute keskmine korterite arv 107,7.

Kõige aktiivsemalt ehitati Kristiines aastatel 2005 ja 2007, kus kerkis vastavalt 40 ja 32 hoonet. Märkimisväärne on 2005. aastal ehitatud üksikelamute arv, milleks on 26. Aastad 2006 ja 2007 paistsid silma keskmisest suurema kortereelamute arvuga – mõlemal aastal kerkis neid 15. Ridaelamuid kerkis samuti enim 2007. aastal. Kõige vähem ehitati aastatel 2002 ja 2017 (joonis 10). Kõige aktiivsem oli ehitustegevus Lilleküla asumis, kuhu kerkis 84% linnaosa elamutest ehk 227 hoonet, millest 75 olid kortereelamud, 107 üksikelamud ja 45 rida- ja kaksikelamud (tabel 7). Kaart Kristiine uuselamutest on toodud lisas 3.



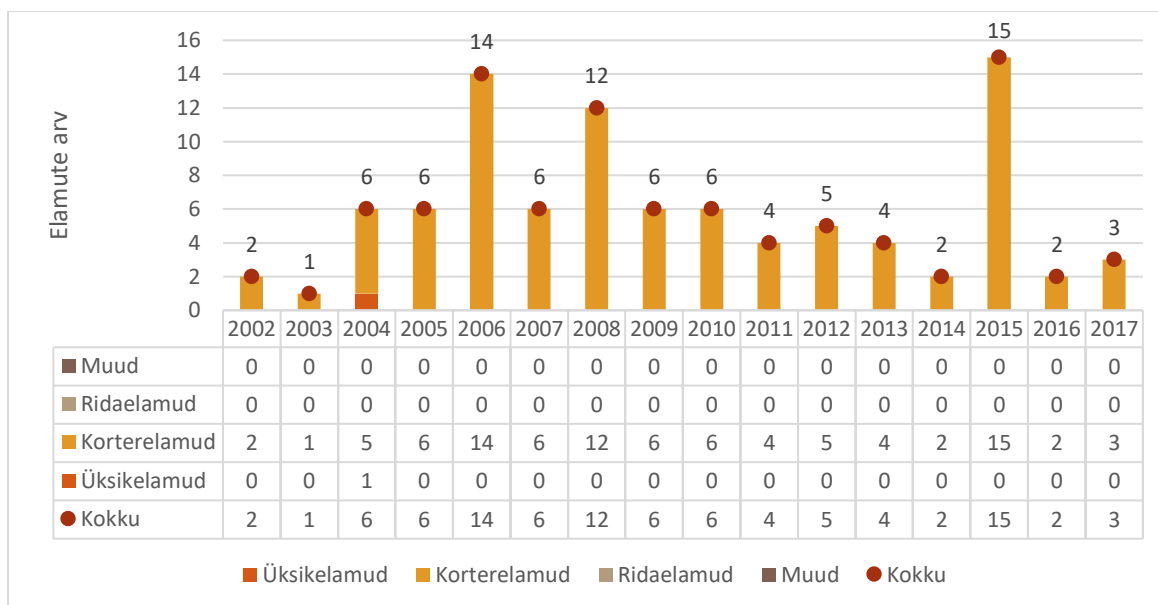
Joonis 10. Kristiine uuselamud ehitusaasta kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Tabel 7. Kristiine uuselamud tüübi ja asumi kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Asum	Kortereid	Üksikelamuid	Ridaelamuid	Muid	Kokku
Lilleküla	75	107	45	0	227
Tondi	11	20	2	3	36
Järve	5	1	0	0	6

4.1.1.4.4. Lasnamäe

Uuselamuehitus Lasnamäel on olnud võrdlemisi tagasihoidlik – kerkis vaid 94 elamut, mis on kõikidest linna uuselamutest 3%. Nendest omakorda 93 olid korterelamud ning vaid 1 üksikelamu. Siiski moodustavad Lasnamäe korterelamud 8% linna korterelamutest. Kõige aktiivsem oli ehitustegevus aastatel 2006, 2008 ja mõnevõrra üllatuslikult ka 2015, kus kerkis vastavalt 14, 12 ja 15 elamut (joonis 11). Lasnamäel on linna suurimad korterelamud – keskmiselt on ühes hoones 55,2 korterit, kokku on neid linnaosas 5129, mis jääb alla vaid Kesklinnale. Suurimad ehitused jäid aastasse 2003, 2009 ja 2010, kui kerkisid keskmiselt 98, 106 ja 132,5 korteriga elamud. Kuigi aastatel 2016 ja 2017 kerkis vähe maju, oli nende keskmine korterite arv 76,5 ja 76,0, mis on linna kontekstis väga suur arv. Ehitustegevus oli kõige aktiivsem Priisle, Kurepõllu ja Sikupilli asumites, kuhu ehitati 18 eluhoonet, Loopealsele 17 (tabel 8). Kaart Lasnamäe uuselamutest on toodud lisas 4.



Joonis 11. Lasnamäe uuselamud ehitusaasta kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

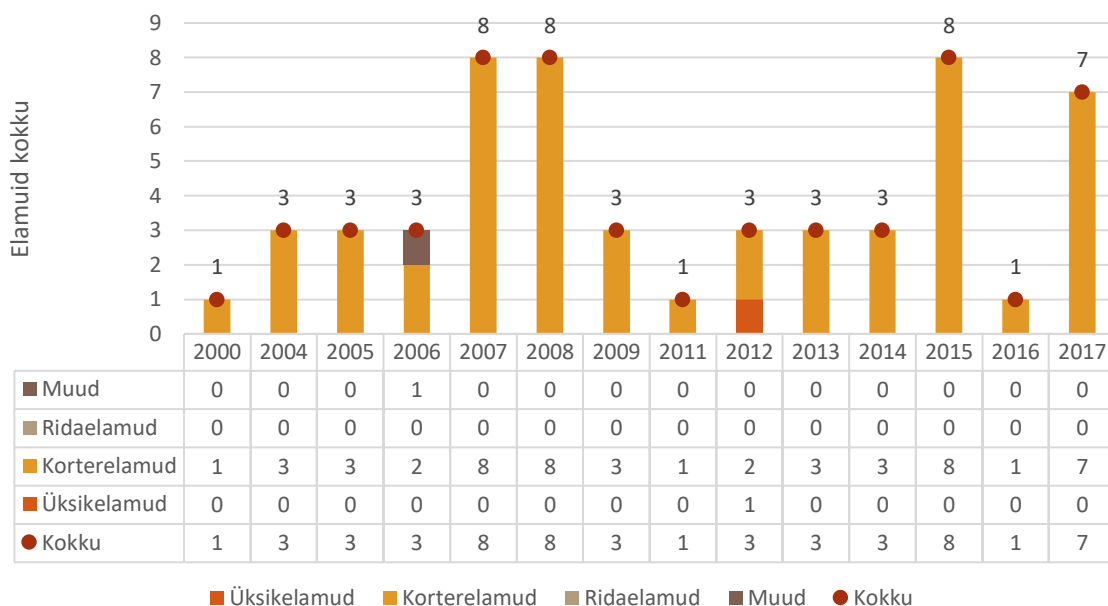
Tabel 8. Lasnamäe uuselamud tüübi ja asumi kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Asum	Kortereid	Üksikelamuid	Ridaelamuid	Muid	Kokku
Priisle	18	0	0	0	18
Kurepõllu	18	0	0	0	18
Sikupilli	18	0	0	0	18
Loopealse	17	0	0	0	17
Mustakivi	10	0	0	0	10
Paevälja	7	0	0	0	7
Laagna	3	0	0	0	3
Seli	1	0	0	0	1
Uuslinn	1	0	0	0	1
Sõjamäe	0	0	0	0	0
Kuristiku	0	0	0	0	0
Väo	0	0	0	0	0
Tondiraba	0	0	0	0	0
Pae	0	0	0	0	0
Katleri	0	0	0	0	0
Ülemiste	0	0	0	0	0

4.1.1.4.5. Mustamäe

Mustamäe oli perioodil 2000–2017 Tallinna linnaosadest kõige väiksema ehitusintensiivsusega, sinna kerkis vaid 55 elamut, mis on 2% kogu linna uuselamufondist. Ehitatud hoonetest 53 olid korterealamud, 1 üksikelamu ja 1 muu. Enim ehitati aastatel 2007, 2008 ja 2015, kui kerkis iga aasta 8 hoonet, aastal 2017 kerkis 7 elamut. Aastatel 2001–2003 ja 2010 ei valminud ühtegi eluhoonet (joonis 12). Kuigi Mustamäele ehitatud elamute arv on väike, on sealsete korterite arv siiski märkimisväärne – 3289. Seega paiknevad seal linna suurimad uuselamud, mille korterite keskmine arv on 62,1. Aastal 2006 ehitatud hoonete

korterite keskmine arv oli rekordilised 133,5. Märkimisväärne on aasta 2017, kus kerkis 7 hoonet kokku 834 korteriga, mis teeb elamu keskmiseks 119,1 korterit. Ehitatud elamutest 27 paiknevad Kadaka ja 18 Mustamäe asumis (tabel 9). Kaart Mustamäe uuselamutest on toodud lisas 5.



Joonis 12. Mustamäe uuselamud ehitusaasta kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Tabel 9. Mustamäe uuselamud tüübi ja asumi kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

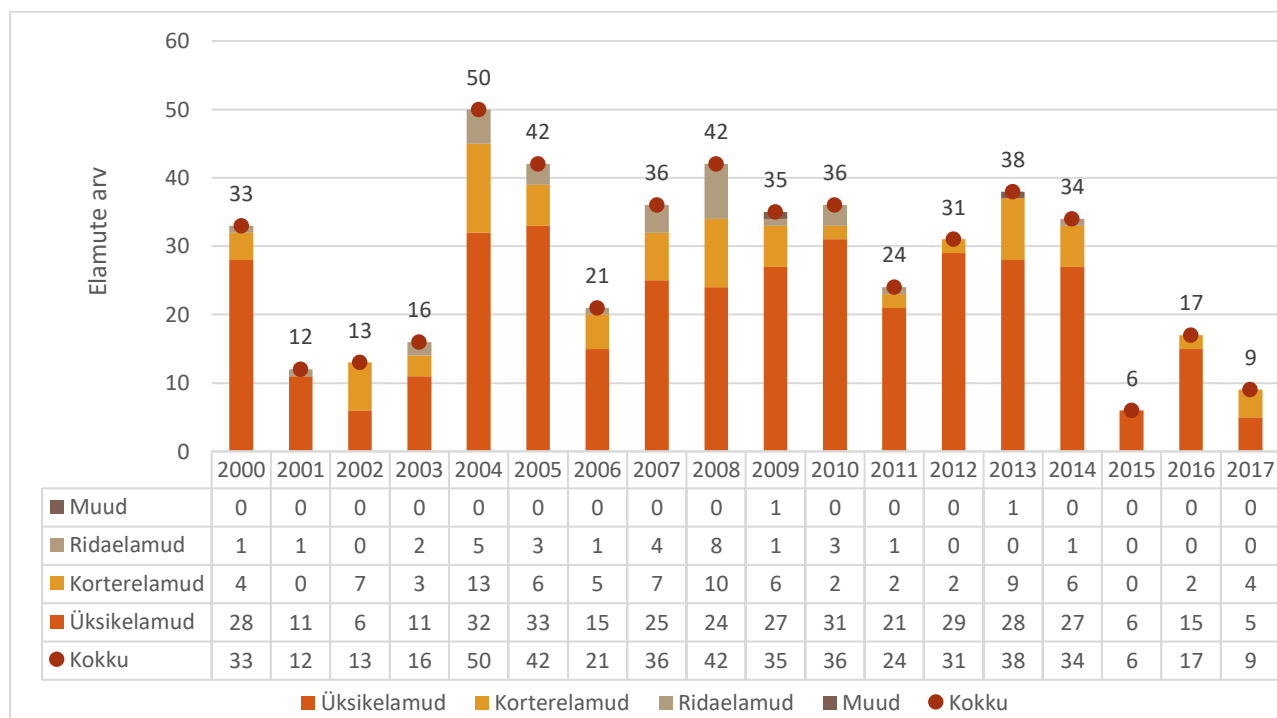
Asum	Kortereid	Üksikelamuid	Ridaelamuid	Muid	Kokku
Kadaka	27	0	0	0	27
Mustamäe	16	1	0	1	18
Sääse	9	0	0	0	9
Siili	1	0	0	0	1

4.1.1.4.6. Nõmme

Nõmmele ehitati aastatel 2000–2017 495 elamut, mis on 15% kõikidest linna uuselamutest. Nendest 374 ehk 76% olid üksikelamud, mis moodustab kõikidest linna uuselamutest 11% ja kõikidest üksikelamutest 19%. Üheski teises linnaosas ei ole üksikelamute osakaal nii kõrge. Kortere lamuid ehitati 88, mis on linnaosa uuselamutest 19%, Tallinna kortere lamutest 8% ja kõikidest uuselamutest 3%. Ridaelamuid ehitati 31, mis on 6% Nõmme uuselamutest, 13% linna ridaelamutest ja 1% kõikidest uuselamutest. Nõmmele ehitatud korter-, rida- ja kaksikelamud on väikesed. Kokku on seal 807 korterit, mis teeb ühe hoone keskmiseks vaid 6,8.

Kõige arvukamalt ehitati Nõmmel aastal 2004, kui valmis 50 elamut. Enam kui 30 elamut kerkis ka aastatel 2000, 2005, 2007–2010, 2012–2014. Nõmme elamute ehitusaastate jaotus erineb teistest linnaosadest just 2000. aasta ehitiste rohkuse ja 2006. aasta suhtelise

vähesusega. Samuti valmis aastatel 2007–2014 suhteliselt palju elamuid. Märkatavalt vähem ehitati perioodidel 2001–2003 ja 2015–2017 (joonis 13). Konkurentsituult kõige rohkem elamuid – tervelt 198 ehk 40% – kerkis Pääsküla asumisse. Nõmmele ehitati 88, Hiule 53 ja Kivimäele 47 elamut (tabel 10). Kaart Nõmme uuselamutest on toodud lisas 6.



Joonis 13. Nõmme uuselamud ehitusaasta kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Tabel 10. Nõmme uuselamud tüübi ja asumi kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

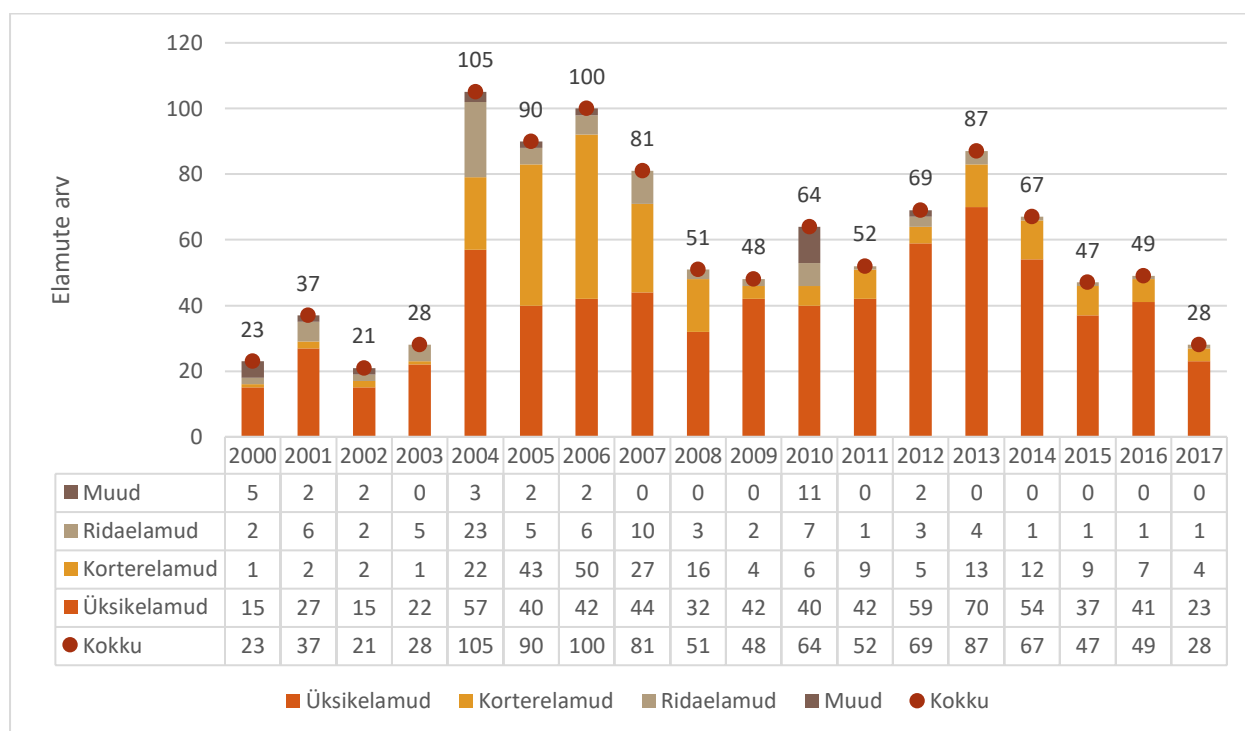
Asum	Kortereid	Üksikelamuid	Ridaelamuid	Muid	Kokku
Pääsküla	39	148	11	0	198
Nõmme	15	73	0	0	88
Hiuu	10	43	0	0	53
Kivimäe	10	34	2	1	47
Rahumäe	4	18	1	0	23
Raudalu	2	10	10	0	22
Männiku	5	13	2	1	21
Liiva	1	9	1	0	11
Laagri	0	6	0	0	6
Vana-Mustamäe	2	0	4	0	6

4.1.1.4.7. Pirita

Pirital oli perioodil 2000–2017 kõige suurem ehitustegevus, sinna kerkis kokku 1047 elamut, mis on 31% kogu linna uuselamufondist. Äärelinnale omaselt on seal suur üksikelamute osakaal, neid on kokku 702 ehk 67% linnaosa elamutest, 36% linna üksikelamutest ja 21% Tallinna kõikidest uuselamutest. Märkimisväärselt palju ehitati ka kortereid, kokku 233, mis moodustab Pirita elamutest 22%, Tallinna korterelamutest 21% ja kõikidest uuselamutest 7%.

Teistest linnaosadest kõrgem oli ka rida- ja kaksikelamute ning muude elamute arv. Ridaelamuid ehitati Piritale 83, mis on 8% linnaosa hoonetest, 34% linna ridaelamutest ja 2% kõikidest uuselamutest. Pirita korter-, rida- või kaksikelamud on väikesed. Kokku ehitati linnaossa kortereid 2274, mis teeb ühe hoone keskmiseks 7,2. Muid elamuid ehitati 29, mis on Pirita uuselamutest 3%, linna analoogsetest ehitistest 71% ja kõikidest uuselamutest 1%. Muudest hoonetest 10 olid lastekodud ja 15 suvilad ja/või aiamajad.

Kõige rohkem ehitati perioodil 2004–2007, kui valmis 376 hoonet ehk 36% Pirita elamutest. Antud perioodil ehitati ka märkimisväärselt palju korter- ja ridaelamuid, kokku vastavalt 142 ja 44. Üksikelamuid on Piritale ehitatud kogu aeg võrdlemisi palju, ehituse kõrgaeg oli 2012–2014, kui neid kerkis 183. Ehitustegevus oli madal aastatel 2000–2003 (joonis 14). Kõikidest Pirita elamutest 21% ehk 543 hoonet ehitati Mähele, 170 Lepikule, 110 Maarjamäele ja 95 Meriväljale (tabel 11). Kaart Pirita uuselamutest on toodud lisas 7.



Joonis 14. Pirita uuselamud ehitusaasta kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

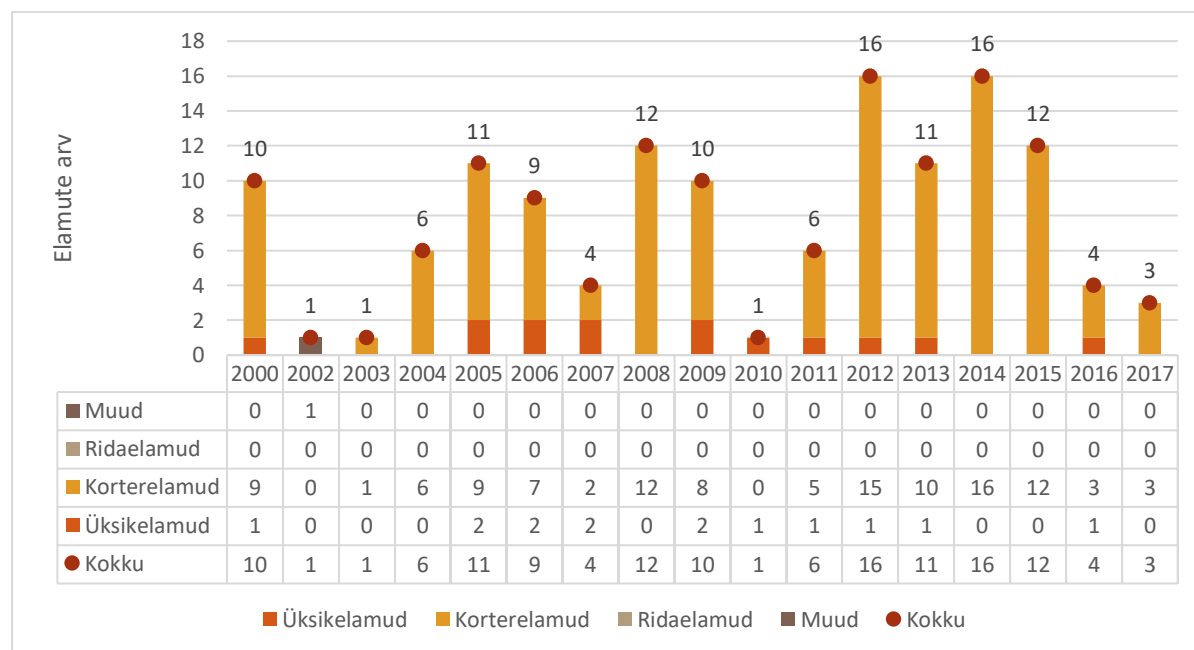
Tabel 11. Pirita uuselamud tüübi ja asumi kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Asum	Kortereid	Üksikelamuid	Ridaelamuid	Muid	Kokku
Mähe	141	364	23	15	543
Lepiku	21	130	18	1	170
Maarjamäe	23	41	35	11	110
Merivälja	7	83	5	0	95
Kose	27	37	2	1	67
Laiaküla	8	22	0	0	30
Pirita	6	16	0	1	23
Iru	0	5	0	0	5
Kloostrimetsa	0	4	0	0	4

4.1.1.4.8. Põhja-Tallinn

Põhja-Tallinna elamuehitus on olnud tagasihoidlik. Aastatel 2000–2017 kerkis sinna vaid 133 uut elamut, mis on 4% linna uuselamufondist. Vähem ehitati vaid Lasna- ja Mustamäele. Ehitatud elamutest 118 ehk 89% moodustasid korterelamud, mis on linna korterelamutest 11% ja kõikidest uuselamutest 3%. Üksikelamuid ehitati vaid 14, muid 1. Kuigi hooneid ehitati Põhja-Tallinnasse vähe, oli sealne korterelamute arv siiski arvestatav – 2449, mis teeb ühe hoone keskmiseks 20,8. Suurimad hooned ehitati aastal 2000, kui keskmine korterite arv oli 42,9. Ajas on suurus pigem langenud.

Erinevalt teistest linnaosadest iseloomustab Põhja-Tallinnat suurem ehitusintensiivsus perioodil 2012–2015, kui kerkis kokku 55 elamut, mis ületab buumiaegse taseme. Alla viie elamu ehitati Põhja-Tallinnas aastatel 2002, 2003, 2007, 2010, 2016 ja 2017 (joonis 15). Linnaosa uuselamud on selgelt koondunud kahte asumisse – Kalamajja, kus on kokku 67 elamut, ja Pelgulinna, kus on neid 42 (tabel 12). Kaart Põhja-Tallinna uuselamutest on toodud lisa 8.



Joonis 15. Põhja-Tallinna uuselamud ehitusaasta kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Tabel 12. Põhja-Tallinna uuselamud tüübi ja asumi kaupa. Allikas: Eesti Statistikaamet

Asum	Kortereid	Üksikelamuid	Ridaelamuid	Muid	Kokku
Kalamaja	64	3	0	0	67
Pelgulinn	36	6	0	0	42
Kopli	5	3	0	0	8
Pelguranna	4	0	0	0	4
Karjamaa	4	0	0	0	4
Kelmiküla	4	0	0	0	4
Sitsi	1	1	0	0	2

Merimetsa	0	1	0	0	1
Paljassaare	0	0	0	1	1

4.2. Ekspertintervjuu

Tõnu Toomparki hinnangul ehitatakse praegu hulgaliselt kortereid, mis on sarnane majandusbuumile. Erinevus aga seisneb selles, et praegu ehitatakse peamiselt 2–3toalisi mikrokortereid ning seda igasse linnaossa. Ühe- ja neljatoalisi ehitatakse vähem, viietoalised paiknevad pigem juba ridaelamutes. Pakkumises on ülekaalus 2–3toalised korterid, samas on keeruline hinnata, kas see on tingitud ostjate reaalsest soovist või rahalisest võimekusest, mida saadakse endale lubada. Üüriturule sisenejad on peamiselt kahekümnendates eluaastates, ostu-müügiturule sisenejad aga kolmekümnendate alguses olevad peret loovad inimesed. Ühetoalisi kortereid pigem üüritakse, mõnele on need ka esimesteks kodudeks. Üüriinvestorid suurendavad oma portfelle, ostes hulgaliselt ühetoalisi, aga ka suuremaid kortereid. Konservatiivse hinnangu järgi võiks 10–15% uute korterite ostjatest olla üüriinvestorid.

Proportsionaalselt ehitatakse hinnanguliselt kõige rohkem Kesklinna, Pirital ja Nõmmel arendatakse vähem. Üüriinvestorid on aktiivseimad Kesklinnas ja Mustamäel, kus on tugevaks mõjutajaks TTÜ lähedus. Samuti koguvad populaarsust erinevate veebiportaalide, näiteks AirBNB ja Booking.com kaudu korterite nii lühemaks kui pikemaks ajaks väljaüürimine. Lasnamäel leidub samuti üürikortereid, kuid vähem. Kalamajas ehitatakse järjest täis vabu krunte, Pelgulinna on vaba pinda ja seega ka arendust vähem. Siiski pakuvad huvi pigem enam kui 40 korteriga arendused, mis omavad ülelinnalist mõju.

Praegused soodsad laenuitingimused võimaldavad arendada suuri projekte. Näiteks hakkas LHV paigutama raha üürikorteritesse. Taoline institutsionaalne raha üüriturule suunamine on meil uus nähtus, mida eelmise buumi ajal ei olnud. Protsessi edasist kulgemist hinnata on keeruline, kuna sõltub raha kättesaadavusest, rahvastikutrendidest ning üleüldisest kinnisvaraturust, sh ka sellest, mis toimub väljaspool Eestit. Suur erinevus eelmise buumiga on ka see, et majanduse riskitegurid paiknevad praegu Eestist väljas.

Tallinnas ei paista hetkel eluasemeturu küllastumist, pigem ehitatakse suurtes mahtudes juurde. Näha on väikest kuumenemist – ehitusteenus on raskemini kättesaadav, üldine hinnatase tõuseb, kuid kinnisvarahinnad seisavad paigal. Võib ennustada, et 2018. aastal tuleb väiksem murdepunkt, kuid mitte 2007. aasta mahus. Sarnasus aastatega 2005–2007 on üleüldine turu optimism – arvatakse, et kinnisvarahinnad ei saa langeda. Erinevus on see, et pangad on raha jagamises ettevaatlikud, konservatiivsed. Ehituskvaliteet on hea, kuigi teenuse kättesaadavus langeb. Viimase kümne aastaga on SKT tõusnud 72%, Tallinna palgad 69%, kuid siinsed kinnisvarahinnad vaid 6%. Esineb erinevaid finantskeeme, peamiselt ühisinvesteeringuid. Rahale juurdepääs ei ole kriitiline ega takistav tegur.

5. Arutelu

Tallinna ja Eesti tänapäevase asustusstruktuuri kujunemise põhjuseid võib leida ka minevikust, eriti Nõukogude Liidust. Tolleaegset maakasutust mõjutasid tugevalt tööstuse eelisarendamine, mis tõi kaasa linnastumise, põllumajandusmaade tähtsustamine ning armee paigutamine rannikule, mis limiteeris nende alade kasutamise teisteks otstarveteks, sealhulgas elamuehitamiseks. Kuna linnu planeeriti tsentraalselt ning puudus vaba turg, kujunesid asulad võrdlemisi kompakseteks. Võimu vahetudes ja turu liberaliseerides need piirangud maakasutusele kadusid. Üleminekuajal sekkus avalik sektor elamuturgu vähe, planeerimises oldi passiivsed. Riigi vähest mõju võimendas asjaolu, et praktiliselt kogu elamufond erastati. Alates taasiseseisvumisest on ehitust mõjutanud peamiselt erasektori kasumi maksimeerimise püüded ning inimeste eelistused, kes said nüüd oma eluaset vahetada vastavalt soovidele ja võimekusele. Peamisteks uute elamute ruumilist arengut mõjutavateks teguriteks said kaugus töökohast, mis antud juhul oli peamiselt Tallinn, meeldiv elukeskkond ja soov elada modernses kodus. (Tammaru et al. 2009) Kuna suure osa Tallinna elamufondist moodustasid kehva kvaliteediga võrdlemisi väikeste korteritega paneelelamud, oli loogiline, et inimesed vahetasid selle võimalusel parema elukeskkonna vastu, mis tihti juhtus olema suburbias.

Käesoleva analüüsi käigus selgusid aastatel 2000–2017 ehitatud elamute ajaline jaotumine ja paiknemine ruumis. 2000. aastate alguses oli kahanevate intresside tõttu globaalne kinnisvarabuum. Kätesaadavate laenude tõttu ehitati palju ka Tallinnasse. Kõige aktiivsem ehitusperiood oli 2004–2008, teine väiksem tõus leidis aset 2013–2015, kusjuures korterelamute ehitust mõjutas buumi lõpp üksikelamutest rohkem. Aastatel 2016 ja 2017 oli elamuehitust märgatavalt vähem, mis on mõnevõrra üllatav ning mida põhjendada on keeruline. Samas ehitati 2015 ja 2017 märkimisväärselt palju kortereid – vastavalt 1752 ja 2179, kusjuures viimasest 834 kerkis Mustamäele. Kõige aktiivsem on ehitustegevus olnud äärelinnas. Üksikelamuid ehitati kõige rohkem Haaberstisse (726) ja Piritale (702). Nõmmele kerkis taolisi hooneid 374, Kristiinesse 128, Kesklinna 31, Põhja-Tallinnasse 14 ning Lasna- ja Mustamäele 1. Üksikelamute ehitus oli kõrgem perioodil 2004–2014, kui kerkis iga aasta üle saja maja. Enne ja pärast on antud tüüpi hooneid ehitatud vähem, seda eriti aastal 2017, kus kerkis vaid 37 üksikelamut. Üksikelamute ehitus on ajas liikunud Nõmmelt Viimsi poole. Nende kuumkohad on tugevalt Haabersti loodeosas ja Pirita põhjaküljel, külmkohad esinevad üle kogu Nõmme, vähesel määral ka Kristiines, Pirital Meriväljal ja Kosel ning Haaberstis Mustjõel.

Korterelamute puhul tuleb selgelt esile majandusbuumi mõju – oluliselt rohkem muudest aastatest ehitati perioodil 2004–2008, kus iga aasta kerkis üle 100 uue hoone. Väiksem tõus leidis aset ka 2013–2015, kui ehitati suurusjärgus 60–80 elamut aastas. Muudel aastatel on ehitus olnud alla 50 hoone. Ruumiliselt on korterelamud tugevalt esindatud kolmes linnaosas – Pirital (233 hoonet), Kesklinnas (230) ja Haaberstis (211). Põhja-Tallinnasse kerkis 118 kortermaja, Lasnamäele 93, Kristiinesse 91, Nõmmele 88 ja Mustamäele 53. Oluline on seejuures ka korterite arv. Vaatlusaluse perioodi jooksul ehitati neid kõige rohkem Kesklinna (5898), Lasnamäele (5129), Haaberstisse (3595) ja Mustamäele (3289). Põhja-Tallinna korterite arv on 2449, Kristiines 2344, Pirital 2274 ja Nõmmel vaid 807. Kuigi 2004–2008 valmis igal aastal üle 2000 korteri, ehitati neid ka märkimisväärselt aastatel 2015 ja 2017 –

vastavalt 1752 ja 2179, kusjuures viimasest 834 kerkis Mustamäele. Suurimad kortermajad on selgelt Lasnamäel ja Mustamäel, keskmiselt mõnekümne korteriga ka Kesklinnas. Väikseimad asuvad Nõmmel ja Pirital. Rida- ja kaksikelamuid ehitati peamiselt Piritale (83), Haaberstisse (75), aga ka võrdlemisi arvukalt Kristiinesse (47) ja Nõmmele (31), 8 tükki kerkis Kesklinna. Muud hooned on koondunud Piritale (29). Kortere lamute puhul on märgata aja jooksul koondumist kesklinna. Nende kuumkohad paiknevad Pirital Mähel.

Mõnevõrra üllatav on Nõmme osutamine üksikelamute külmkohaks. Kuigi sinna ehitati hooneid Haaberstist ja Piritast vähem, oli nende arv siiski märkimisväärne. Lisaks suurele hulga üksikelamutele ehitati sinna arvukalt on ka ridaelamuid. Linnaosa korterelamud on pigem väikesed, kõige levinumad on kahe korteriga hooned. Üldiselt ehitati Nõmmele võrdlemisi palju kogu perioodi 2004–2014 vältel, peale seda on toimunud langus. Kristiinesse ehitati summaarselt vähem, iseloomulik on proportsionaalselt väiksem üksikelamute hulk kui teistel madalhoonestust sisaldavatel aladel. Suhteliselt palju leidub ridaelamuid. Ehitati peamiselt 2005–2007, veidi rohkem ka 2014–2015. Põhja-Tallinnas on elamuehitus olnud tagasihoidlik. Domineerivad kuni paarikümne korteriga elamud. Teistest linnaosadest eristab Põhja-Tallinnat asjaolu, et seal oli aktiivseim ehitusperiood 2012–2015. Piirkondadesse, kus nõukogude ajal kerkis ulatuslikult paneel elamurajoone – näiteks Lasnamäe või Mustamäe – ehitati vähem. Osalt on see kindlasti seotud ka vaba maa puudumisega, kuna elamuehitus oli intensiivne ja tihe. Teisalt võib arvata ka põhjust teatud mainelanguses (Leetmaa et al. 2018). Lasnamäele kerkis vaatlusalusel perioodil alla saja hoone, millest põhiliselt kõik olid korterelamud. Üle kümne elamu kerkis seal aastatel 2006, 2008 ja 2015. Märkimisväärne on, et Lasnamäele ehitati kolm 161 ja kaks 200 korteriga hoonet. Kümne elamu korterite hulk on 100–150. Samuti on kaksteist 60–69 korteriga elamut. Linnaosa keskmine korterite arv hoone kohta on 55,1. Mustamägi on olnud elamuehituselt kõige passiivsem linnaosa Tallinnas. Ühelgi aastal pole seal ehitatud hoonete arv olnud üle kümne ning kõik on korterelamud. Sarnaselt teistele väiksema ehitusaktiivsusega linnaosadele on sealgi proportsionaalselt rohkem ehitatud viimastel aastatel – 2007, 2008, 2015 ja üllatuslikult ka 2017, kui ehitati 7 maja, milles oli kokku 834 korterit. Linnaosa keskmine korterite arv maja kohta on rekordilised 62,1.

Kui Tammaru et al. 2009 andmetel toimus 2001. aastast alates elamuehituses järsk tõus, siis Ehitisregistri andmestiku põhjal võib tõusu alguseks pidada pigem aastat 2004. Samas tuleb märkida, et antud andmestikust ei kajastu ehitusprotsessi pikkus, mis üldjuhul kestab aastaid. Tammaru et al. 2009 väitel toimus 2000ndatel oodatud valglinnastumise asemel linnale lähemale ehitamine ja tõusis korterelamute osakaal. Kuna valglinnastumise uurimiseks on kindlasti vajalik analüüsida ka andmeid linna lähivaldade kohta, ei saa antud andmestiku põhjal antud väidet kinnitada ega ümber lükata. On tõsi, et massiline ehitustegevus toimus äärelinnas – Pirital ja Haaberstis. Lisaks tasub tähele panna sealsete korterelamute suurt hulka. Samas võib mitmepereelamute puhul tõdeda nende koondumist ajas kesklinna kanti, kuid sedagi pigem viimastel aastatel, mida eelnimetatud uuring oma ilmutumisaasta tõttu ei käsitlenud. Kesklinna ehitamine oli aga võimalik, kuna piirkond sai sõjas võrdlemisi palju kahjustada ning nõukogude ajal selle uuesti täisehitamist ja vanade „kapitalistlike hoonete“ taastamist välditi. See aga tähendas, et iseseisvuse taastades oli vaba turu situatsioonis taas võimalik sinna ehitada. Siiski tuleb märkida, et kasutatud andmestiku põhjal ei saa öelda, kas

seada tehti tühjadele aladele või lammutatavate hoonete arvelt. Kesklinna ehitatud kortermajade arv ja ka nende suurus näitavad, et piirkond on elukohana atraktiivne ning nõudlust sealsete uute elukohtade järele on. Korteri osakaalu suurenemist üldises linnapildis on aga raske hinnata, kuna see sõltub olemasolevatest ja lammutatavatest hoonetest, kuid vähemalt juurde ehitatavate hoonete perspektiivist võib tõdeda, et majandusbuumi ajal kasvas korteri osakaal tõesti, moodustades 2006. aastal rekordilised 55% (158 hoonet) antud aastal valminud elamutest.

Senised uuringud on näidanud, et Tallinna linnastus domineeris ehitustegevus mereäärsetes lähivaldades, peamiselt Viimsis ja Harkus. On loogiline, et nende valdadega piirnevad linnaosad said samuti ulatuslikust ehitustegevusest osa, eriti kuna seal oli ka palju vaba maad, mida täita. See kinnitab ka varasemaid väiteid selle kohta, et suvilapiirkonnad olid olulised sihtkohad hilisel üleminekuajal kolijatele. Rannik on Tallinna puhul selgelt tõmbeallikaks, kuigi linna asukohta ja kuju arvestades on keeruline olla sellele mitte lähedal. Siiski jäävad rannikust vähemalt osaliselt kaugemale mitmed ajalooliselt olulised elamupiirkonnad nagu Nõmme. Huvitav on olukord Pirital ja Haaberstis. Teades eelnevat tausta, on sinna ehitatud suur hoonete hulk ootuspärane, eriti mis puudutab üksikelumuid. Mõnevõrra üllatavaks võib aga pidada ka väga suurt korterelamute hulka. Leetma et al. 2009 ja Kährik et al. 2011 põhjal võiks selle põhjuseid tõlgendada nii, et inimeste jaoks olid kättesaadavad ja atraktiivsed äärelinna (mitmepere)elamud, mis olid modernsed, linlikud, piisavalt privaatsed ning asusid turvalises ja vähem saastatud pereliikluse kohas, olles Tallinna kesklinnale piisavalt lähedal. Nii on toimunud korterelamute klasterdumine Piritale, mis ajalooliselt on olnud madalhoonestusega suvilapiirkond. Samuti võib märgata üksikelumute raskuskeskme nihkumist aja jooksul Nõmmelt Viimsi poole.

Selleks, et saada terviklik ülevaade inimeste käitumisest eluasemeturul, tuleb võtta arvesse ka teisi olemasolevaid eluhooneid ja inimeste liikumisi nende vahel. Eeldusel, et parema kvaliteediga elamud ei ole kättesaadavad ainult kitsale osale ühiskonnast, on inimeste liikumine eluasemeturul kõrgemale hea mitte ainult neile endile, vaid ka teistele. Kuna vabaneb kolijate eelmine elukoht, saavad oma elukvaliteeti tõsta ka turul madalamal positsioonil olevad inimesed. Varasemalt on aga teada, et uuemad elamud, mis eeslinnadesse ehitatakse, on kättesaadavad pigem jõukamale osale ühiskonnast, mistõttu sinna kolivad pigem keskmisest kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed. Kuigi modernsete hea kvaliteediga elamute ehitamine on positiivne nähtus, võib tekkida segregatsioonioht. Probleemaatiliseks osutub ka see, kui uued ja hea kvaliteediga hooned jäävad kättesaadavaks vaid kitsale osale ühiskonnast. Nii võidakse vähemjõukamad inimesed tõrjuda kehvematesse elupaikadesse, mis Tallinna puhul tähendab tihti nõukogudeaegseid paneelilamuid. Kuigi viimastel aastatel on olnud projekte, mille eesmärgiks on antud rajoonide nii füüsilise elukeskkonna kui ka sotsiaalsete aspektide ja maine parandamine, on tegu pigem siiski sotsiaalselt alla käivate piirkondadega (Leetmaa et al. 2018). Siiski võib viimastel aastatel märgata väikest, kuid antud linnaosade senise uuselamute vähese ehituse kontekstis olulist aktiivsuse kasvu Lasnamäel, Põhja-Tallinnas ja Mustamäel. See võib tähendada, et antud piirkonnad on siiski piisavalt atraktiivsed, et seal oleks nõudlust ka uuemate korteri järele.

Oluline on uurida olukorda ka väiksemal ruumilisel skaalal, kuna piirkonnad ei pruugi olla sisemiselt homogeenised isegi asumite tasandil. Näiteks Pirital või Haaberstis, kuhu ehitati hulgaliselt uuslamuid, on säilinud ka vanemaid hooned, kus tõenäoliselt võivad elada teistsuguse sotsiaalmajandusliku taustaga inimesed kui uuslamurajoonides, mis võib viia asumisese mikroskaalalise segregatsiooni tekkeni. Seetõttu on uuslamute mõju mõistmiseks vajalik veedelda neid koos olemasoleva elamufondiga. Eluasemeturul tõusmiseks ei pea tingimata kolima uude hoonesse. Sotsiaalmajanduslikust aspektist on oluline ka elamute renoveerimise uurimine, kuna see on üks viis, kuidas inimesed saavad oma elukvaliteeti parandada. Viimastel aastatel on populaarseks muutunud ka kesklinna ja selle ümbruse vanemad gentrifitseeruvad korterid, eelkõige näiteks puithooned Kalamajas. Seetõttu on oluline antud töö tulemusi vaadelda ka kogu linna elamufondi kontekstis. Lisaks tuleks analüüsida ka Tallinna lähivaldasid, kuna linnalised protsessid levivad ka sinna. Eriti oluline on see suburbaniseerumise kontekstis, sest on teada, et 2000. aastatel ehitati endistele põllumaadele ja rannikule, eelkõige Viimsisse ja Harkusse, massiliselt uuslamuid. Reeglina on ka sealsed elanikud Tallinnaga seotud, näiteks käiakse seal tööl, mistõttu on oluline edaspidistes uurimustes kaasata ka lähivaldade andmeid, mõistmaks kogu linnaregiooni toimimist.

Ehitisregistri andmetele lisaks täiendava kvalitatiivse informatsiooni saamiseks oleks vaja läbi viia täiendavaid ekspertintervjuusid. Antud töö käigus toimunud vestlus Tõnu Toomparkiga oli sisult pigem üldine, käsitledes laiemalt kinnisvaraturgu. Samuti oli tegu pigem praegu toimuvate protsesside analüüsiga, samas kui Ehitisregistri andmestik kajastab mingit konkreetset ajahetke. Seetõttu on raske hinnata Toomparki väidet, et praegu on ehitismahud suured, kuna need muutused kajastuvad antud andmestikus alles paari aasta pärast. Nii intervjuust kui Ehitisregistri andmestikust tuli välja Keslinna tähtsuse kasv ja Kalamaja tühjade kruntide täisehitamine. Intervjuu kinnitas, et kogu eluasemeturu mõistmiseks on oluline vaadelda uuslamuid koos teiste hoonetega, mitte isoleeritult.

Kasutatud Ehitisregistri andmestik võimaldab saada konkreetse ülevaate ehitatud elamutest ja seda iga aasta lõikes, mis on selle eeliseks teiste allikate ees. Paraku puudub seal informatsioon hoone väärtuse, ehitaja (arendaja vs oma tarbeks ehitamine), omanike ja elanike ning nende tausta kohta. Seetõttu tuleks tulevikus kõrvutada saadud tulemusi rahvaloenduste, kinnisvara ostu-müügi tehingute, rahvastiku sotsiaalmajandusliku tausta, olemasolevate hoonete, Tallinna lähivaldade ja muu asjakohase informatsiooniga, mis võimaldaks rakendada antud andmestiku täit potentsiaali. Täiendavat uurimist vajab ka majanduskriis ja sellele järgnenud aeg, mille kohta on teemakohast kirjandust vähe. Samuti puudub praegu rahuldav selgitus sellele, miks elamuehitus oli aastatel 2016 ja 2017 niivõrd madal ning kas tegu on jätkuva trendiga.

Kokkuvõte

Käesolev bakalaureusetöö uuris Tallinnas vahemikus 2000–2017 ehitatud elamute paiknemist ning jaotust ajas ja ruumis. Selle tarbeks analüüsiti Eesti Statistikaametilt saadud Ehitisregistri väljavõtet ning viidi läbi ka ekspertintervjuu. Saadud tulemusi kõrvutati varasemalt läbi viidud uuringute ja nende tulemustega ning üritati anda selgitusi ilmnunud ruumimustritele.

Eesti tänapäevast asustusstruktuuri on tugevalt mõjutanud nõukogude aeg ja selle lõppemine. Sotsialistlikus riigis olid prioriteetseteks tööstuse eelisarendamine, mis tõi kaasa linnastumise, põllumajandusmaa tähtsustamine ja ranniku eraldamine armee tarbeks. Kuna linnu planeeriti tsentraalselt ning puudus vaba turg, kujunesid asulad võrdlemisi kompaktseteks. Iseseisvuse taastamisega need piirangud kadusid. Samuti mindi üle turumajandusele. Avalik sektor sekkus elamuehitusse ja planeerimisse vähe, mida võimendas asjaolu, et sisuliselt kogu elamufond erastati. Domineerisid tugevalt erahuvid ja äri sektori kasumi maksimeerimise püüded. Peamisteks uute elamute ruumilist arengut mõjutavateks teguriteks said kaugus töökohast, mis antud juhul oli peamiselt Tallinn, meeldiv elukeskkond ja soov elada modernses kodus. Paljude inimeste jaoks oli elukohaks paneel elamu korter, mis aga ei vastanud nende ootustele ja vajadustele. Seega oli loomulik, et võimaluste korral vahetati see parema elukeskkonna vastu, mis tihti juhtus olema rannikuäärses suburbias.

Sajandivahetusel sai kättesaadavaks kinnisvaralaen, mis koos kasvava elatustasemega võimaldas inimestel parandada oma eluasemesituatsiooni. Perioodil 2000–2017 ehitati Tallinnasse 3379 uuselamut, mis on 13,9% kogu linna elamufondist. Nendest 1977 olid üksik elamud, 1117 korterelaud ja 244 rida- või kaksik elamud. Aastatel 2000–2003 oli elamuehitus väheaktiivne, igal aastal lisandus alla 100 uue eluhoone. Seejärel toimus ehitusaktiivsuses järsk tõus. Kõige aktiivsem ehitusperiood oli 2004–2008, kus igal aastal kerkis umbes 280–300 uut eluhoonet. Eriti palju ehitati siis korterelamuid – igal aastal keskmiselt 120. Seejärel püüdis korterelamute ehitus alla 50 hoone aastas. 2013–2015 leidis aset teine väiksem tõus, kui igal aastal ehitati keskmiselt 60 uut korterelamut. Üksik elamute ehitus on olnud pidevalt kõrge perioodil 2004–2014, kus iga aasta ehitati keskmiselt 140 uut hoonet. Alates 2015. aastast on üksik elamuid valminud vähe, seda eriti aastal 2017.

Aastatel 2000–2017 ehitatud üksik elamud on koondunud Piritale, Haaberstisse, vähemal määral ka Nõmmele ja Kristiinesse. Kortere lamud paiknevad peamiselt Pirital, Kesklinnas, Haaberstis, vähemal määral ka Lasnamäel ja Põhja-Tallinnas. Ruumiliselt koondus ehitustegevus äärelinna – Piritale ja Haaberstisse, mõlemasse kerkis üle tuhande hoone. Kuigi suurem osa nendest olid üksik elamud, ehitati seal ka märkimisväärselt palju – üle 200 – korterelamuid, mis mahult olid aga väikesed. Sama palju korterelamuid kerkis ka Kesklinna, kuhu ehitati kokku peaaegu kuus tuhat korterit. Veidi alla viiesaja uuselamu ehitati Nõmmele, nendest kolm neljandikku olid üksik elamud. Lisaks on seal võrdlemisi palju ridaelamuid ja väiksemaid korterelamuid. Ridaelamuid on arvukalt ka Kristiines, kuhu kokku ehitati 270 uuselamut, millest pooled on üksik elamud ja kolmandik korterelamud. Lasnamäele ehitati alla saja elamu, kuid sealsed ehitusmahud on väga suured – hoonetes oli kortereid kokku üle viie tuhande. Kolm elamut on 161, kaks 200 ja kümme 100–150 korteriga. Mustamäel oli linnaosadest ehitustegevus kõige väiksem – sinna kerkis vaid 55 hoonet, kuid ka need olid

märkimisväärselt suured, keskmiselt oli kortereid hoone kohta 62,1. Põhja-Tallinnasse ehitati 118 hoonet – märkimisväärne on see, et suur osa neist on kerkinud viimaste aastate jooksul, samas kui teistes linnaosades on märgata pigem ehitustegevuse langust. Samas korterite hulgalt domineeris selgelt aasta 2000. Ruumiliselt võib märgata üksikelamute ehituse liikumist Nõmmelt Viimsi suunas, nende kuumkohad olid tugevalt Haabersti ja Pirita, külmkohaks peamiselt Nõmme. Kortere lamute puhul võib märgata nende koondumist aja jooksul kesklinna kanti, kuigi nende kuumkoht paikneb Pirital.

Kuigi uute hea kvaliteediga elukohtade rajamine on üldiselt positiivne nähtus, võib nende ruumiline koondumine tuua kaasa segragatsiooniohu. Senised uuringud on näidanud, et Tallinna uuselamupiirkonnad on elanike poolest homogeensed – sinna on koondunud kõrgema sotsiaalmajandusliku positsiooniga eesti rahvusest inimesed. Parema ülevaate saamiseks Tallinna elamuturust peab vaatlema lisaks uuselamutele ka teisi hooneid ning nende elanikke. Samuti tuleks kõrvutada antud uuringu tulemusi teiste andmeallikatega, saamaks täiendavat informatsiooni, mis võimaldaks toimuvat paremini mõista.

Distribution of dwellings in the city of Tallinn built between 2000 and 2017

Kaisa Laur

Summary

The goal of this research was to investigate the distribution of dwellings in the city of Tallinn built between 2000 and 2017. The main source of the data was an extract of Estonian Register of Buildings that was provided by Statistics Estonia. In addition to quantitative data analysis, one expert interview was conducted with Tõnu Toompark, who is a real estate specialist. Until now, data from Estonian Register of Buildings has not been used in similar manner. Most of the research on the topic of residential dwellings is based on census data. Although this is a great source for in-depth data analysis, censuses take place after rather long periods of time. What is more, it is often hard to identify specific moments when actions have taken place. Estonian Register of Buildings provides specific data of every single dwelling with accuracy of one year. Since the Register is updated continuously, it is possible to analyse the newest data from the past previous years, which until now have been hardly investigated.

The data from the Register was analysed with MS Excel, MS Access and ArcMap 10.2 which was also used for visualisation. Dwellings were categorised based on their construction year and use as following: detached dwellings, apartment buildings, semi-detached and/or terraced buildings, and others. The research provided information about what types of buildings were built where, when and in what volumes.

From the data analysis it was possible to conclude that the most popular regions for residential buildings were suburbs near the coastline – Haabersti and Pirita – where more than 1000 dwellings were built. It is notable that in addition to numerous detached and semi-detached buildings that were built there as predicted, the number of apartment buildings were also high – more than 200. Haabersti and Pirita also turned out to be the hot spots of new detached buildings. Interestingly, the biggest cold spot for detached dwellings was Nõmme, which is a historical garden city and where around 500 new dwellings were built, of which three quarters were detached. The district of Kristiine also saw a moderate building capacity of 200 new houses, of which half were detached houses and third apartment buildings. Although the number of new buildings in Lasnamäe was under 100, most of the built houses were vast in terms of number of flats, reaching up to 200. In Põhja-Tallinn there were 118 new dwellings built, most of them apartment buildings. What distinguishes this district from others is the fact that construction has been relatively active during the past few years and in 2000 as opposed to the typical peak during economic boom. In the district of Mustamäe 55 dwellings were built, which were vast in terms of number of flats. In the year 2017, more than 800 new flats were constructed in Mustamäe.

In total, during 2000–2017 there were 3379 new dwellings built, which form 13,9% of the total housing stock of Tallinn. 1977 of these were detached houses, 1117 apartment buildings and 244 semi-detached and/or terraced buildings. The peak of construction was during 2004–2008, when around 280–300 new houses were built every year. Around 120 of those were apartment buildings. A smaller peak appeared in 2013–2015 when each year around 60

apartment buildings emerged. The construction of detached buildings remained relatively high through the period of 2004–2008, when around 140 new houses were built annually. Since 2015 the construction capacity of detached houses has been low, especially in 2017.

Although construction of new dwellings is a positive phenomenon as it leads to higher quality of life, it can also cause several problems, for example segregation. Research has shown that new suburban areas of Tallinn are homogeneous in terms of residents – most of them are Estonians with high socioeconomic status. In order to fully understand the real estate market of Tallinn, it is necessary to analyse other types of dwellings and their inhabitants as well in addition to new housing areas. As the Estonian Register of Buildings only contains information about dwellings, it is important to compare and examine the results of this research to other sources of data.

Tänuavaldused

Töö autor soovib tänada oma juhendajaid Tiit Tammaru ja Annika Väikot abi ning heade sisukate kommentaaride eest, samuti Tõnu Toomparki, kes oli nõus oma teadmiste jagamisega ekspertintervjuu jaoks. Lisaks kõiki neid inimesi, kes jagasid asjalikke kommentaare nii töö sisu kui keele osas.

Kasutatud kirjandus

Anniste, K. (2007) Eeslinnastumine Tallinna tagamaa suvilapiirkondadesse. Tartu ülikool, Geograafia osakond

Atkinson, R. (2006) Padding the bunker: Strategies of middle-class disaffiliation and colonisation in the city. *Urban Studies*, 43(4), pp. 819–832

Clark, W. A. V., Deurloo, M., Dieleman, F. (1986) Residential Mobility in Dutch Housing Markets. *Environment and Planning A*, 18, pp. 763-788

Coulter, R., van Ham, M., Feijten, P. (2011) A Longitudinal Analysis of Moving Desires, Expectations and Actual Moving Behaviour. *Environment and Planning A*, 43, pp. 2742-2760.

Eesti Keskpank (2008) Statistical indicators. Weighted average annual interest rates of loans granted to individuals

Eesti Statistikaamet (2000) Eluruumid Eestis rahvaloenduse andmetel

Égert, B., Mihaljek, D. (2007) Determinants of Housing Prices in Central and Eastern Europe. *Bank for International Settlements Working Papers* 236

Feijten, P., Mulder, C. H. (2002) The timing of household events and housing events in the Netherlands: A longitudinal perspective. *Housing Studies*, 17(5), pp. 773–792

Gentile, M., Sjöberg, Ö. (2006) Intra-Urban Landscapes of Priority: The Soviet Legacy. *Europe-Asia Studies*, Vol. 58, No. 5, pp. 701-729

Hausladen, G. J. (1983) Regulating Urban Growth in the USSR: The Role of Sattelite Cities in Soviet Urban Development. PhD väitekirj, Syracuse University

Kallakmaa-Kapsta, A., 2013. Before and after the boom: changes in the Estonian housing market. *Baltic J. Econ.* 13, 115–116

Kan, K. (2007) Residential mobility and social capital. *Journal of Urban Economics* 51, pp. 436-457

Kliimask, J. (1997) Economic Transformation in the Post-Socialist City: the Case of Tallinn. *Baltic Cities: Perspectives on Urban and Regional Change in the Baltic Area*, pp. 151-167. Lund: Nordic Academic Press

Kõre, J., Ainsaar, M., Hendrikson M. (1996) Eluasemepoliitika Eestis 1918-1995. *Akadeemia* 10, pp. 2133-2163

Kährrik, A. (2000) Housing privatisation in the transformation of the housing system – the case of Tartu, Estonia. *Norsk Geografisk Tidsskrift–Norwegian Journal of Geography* Vol. 54, pp. 2–11

Kährrik, A., Leetmaa, K., Tammaru, T. (2011) Residential decision-making and satisfaction among new suburbanies in the Tallinn urban region, Estonia. *Cities* 29, pp. 49-58

- Kährik, A., Tammaru, T. (2008) Population composition in new suburban settlements of the Tallinn metropolitan area. *Urban Studies* 45(5&6), pp. 1055-1078
- Leetmaa, K. (2008) Residential suburbanisation in the Tallinn metropolitan area. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus
- Leetmaa, K., Holvandus, J., Mägi, K., Kährik, A. (2018) Population Shifts and Urban Policies in Housing Estates of Tallinn, Estonia. In: Hess DB, Tammaru T, van Ham M (eds) *Housing Estates in Europe: Poverty, Segregation, and Policy Challenges*. Springer, Dordrecht, Netherlands
- Leetmaa, K., Metspalu, P., Tammaru, T. (2006) Suburbanisation and Commuting Modes in the Tallinn Metropolitan Area. *The Sustainable City IV. Urban Regeneration and Sustainability*, pp. 127-135. Southampton: WIT Press
- Leetmaa, K., Tammaru, T., Anniste, K. (2009). From Priority-Led to Market-Led Suburbanization in a Post-Communist Metropolis. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 100(4), pp. 436-453
- Loogma, K. (1997) Socio-economic stratification in Tallinn and spatial patterns. *Baltic Cities: Perspectives on urban and Regional Change in the Baltic Area*, pp. 168-183. Lund: Nord Academic Press
- Marksoo, A. (2005). Linnastumine Nõukogude Eestis. Teoses: H. Kulu & T. Tammaru (toim.), *Asustus ja Ränne Eestis. Uurimusi Ann Marksoo 75 sünnipäevaks*, pp. 59–81. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus
- Moor, G. (2013) 2000. aastate kinnisvarabuumi mõju laenuvõtjate eluasememuutusetele. Tartu Ülikool, Geograafia osakond
- Nuuter, T., Lill, I. (2013) Pitfalls of excessive owner occupied housing. *Procedia Engineering* 57, pp. 830–836
- Palacin, J. & R. Shelburne (2005) *The Private Housing Market in Eastern Europe and the CIS*. Geneva: United Nations Economic Commission for Europe, Economic Analysis Division. Discussion Paper Series No. 2005.5
- Ruoppila, S. (2005) Housing Policy and Residential Differentiation in Post-Socialist Tallinn. *European Journal of Housing Policy*, 5, pp. 279-300
- Ruoppila, S. (2007) Establishing a Market-oriented Urban Planning System after State Socialism: The Case of Tallinn. *European Planning Studies* 15, pp. 405-427
- Shabad, D. (1983) Urban Issues in the Soviet Union. *World Patterns of Modern Urban Change: Essays in Honour of Chauncy D. Harris*, pp. 101-128. Chicago: IL: University of Chicago
- Shaw, D. (1983), *The Soviet Urban General Plan and Recent Advantage in Soviet Urban Planning*. *Urban Studies* 20, pp. 393–403

Szelényi, I. (1996), Cities under Socialism – and After. In: G. Andrusz, M. Harloe & I. Szelényi, eds., Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies, pp. 286–317. Oxford: Blackwell Publishers

Tallinna Linnavalitsus (2017) Statistika aastaraamat Tallin arvudes 2017. Tallinna Linnakantselei

Tammaru, T. (2000) Differential urbanisation and primate city growth in soviet and post-soviet Estonia. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Vol. 91, No. 1, pp. 20-30

Tammaru, T. (2001) Suburban Growth and Suburbanisation Under Central Planning: The Case of Soviet Estonia. Urban Studies, Vol. 38, No. 8, pp. 1341– 1357

Tammaru, T. (2005) Suburbanisation, empoyment change, and commuting in the Tallinn metropolita area. Environment and Planning, Vol. 37, pp. 1669-1687

Tammaru, T., Kulu, H., Kask, I. (2004) Urbanization, Suburbanization, and Counterurbanization in Estonia. Eurasian Geography and Economics, 45(3), pp. 212-229

Tammaru, T., Leetmaa, K., Silm, S. & Ahas, R. (2009), Temporal and Spatial Dynamics of the New Residential Areas around Tallinn. European Planning Studies 17, pp. 423–429

Van der Vlist, A., C. Gorter, P. Nijkamp, and P. Rietveld (2001) Residential Mobility and Local Housing Market Differences. Environment and Planning A, 34(7), pp. 1147-1164

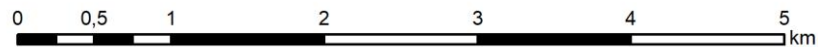
Internetiallikad

Environmental Systems Research Institute, Inc (2016) An overview of the Spatial Statistics toolbox. Leheküljel: <http://desktop.arcgis.com/en/arcmap/10.3/tools/3d-analyst-toolbox/an-overview-of-the-3d-analyst-toolbox.htm>, vaadatud 21.04.2018

LinkedIn (2018) Tõnu Toompark. Leheküljel: <https://www.linkedin.com/in/toompark/>, vaadatud 23.05.2018

Tallinna linn (2016) Asumipiiride GIS failid seisuga 23.05.2016. Leheküljel: <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Tallinna-linnaosade-ja-asumite-piirid>, vaadatud 01.05.2018

Lisa 1. Haabersti linnaosa uuselamud



Legend

- Linnaosa piir
- Asumi piir

Korterelamud ehitusaasta

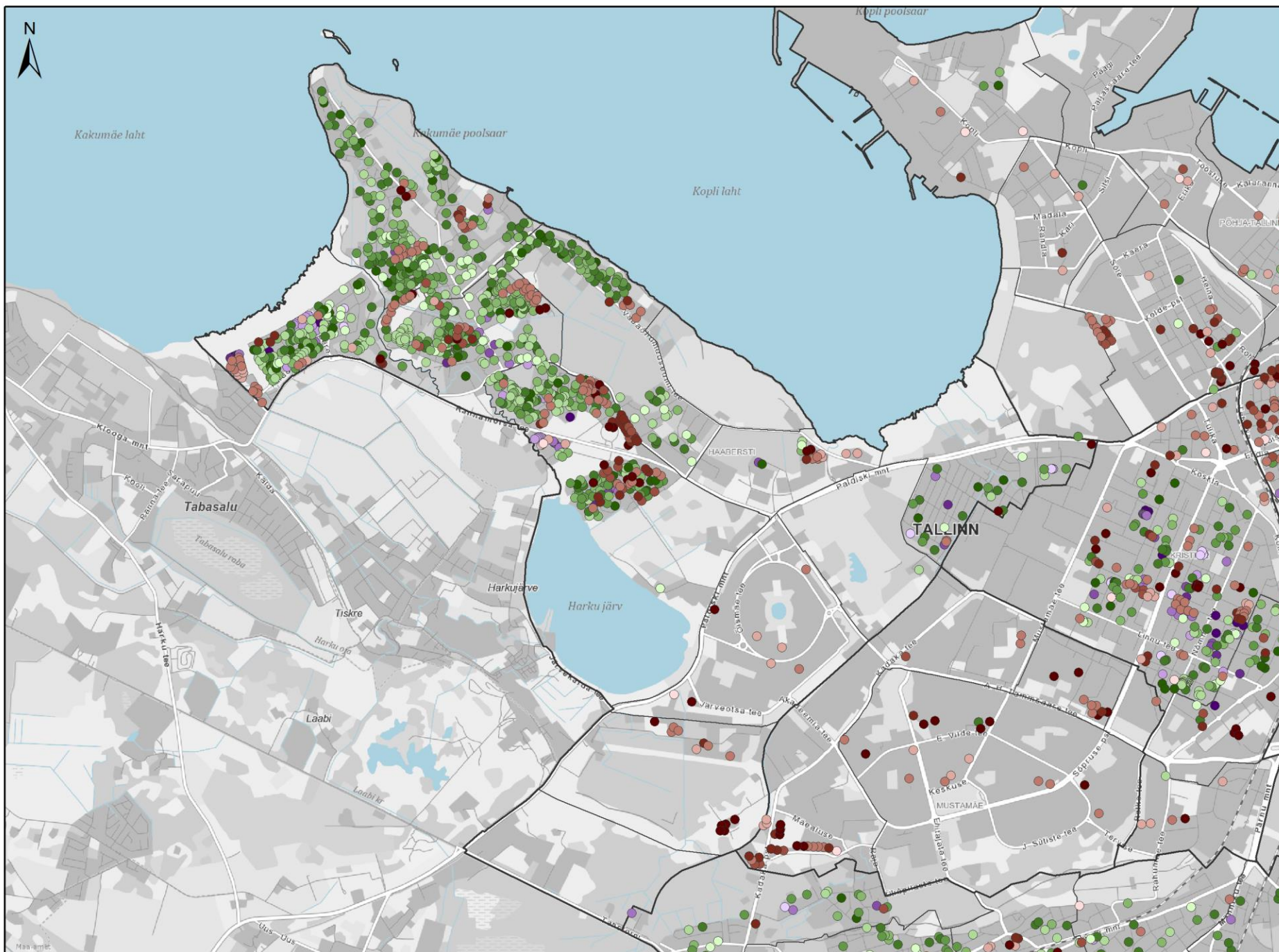
- 2000 - 2002 (14)
- 2003 - 2005 (61)
- 2006 - 2008 (183)
- 2009 - 2011 (52)
- 2012 - 2014 (86)
- 2015 - 2017 (75)

Üksikelamud ehitusaasta

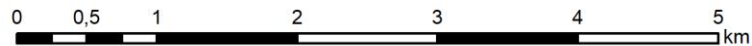
- 2000 - 2002 (68)
- 2003 - 2005 (200)
- 2006 - 2008 (215)
- 2009 - 2011 (180)
- 2012 - 2014 (207)
- 2015 - 2017 (67)

Ridaelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (16)
- 2003 - 2005 (26)
- 2006 - 2008 (45)
- 2009 - 2011 (18)
- 2012 - 2014 (11)
- 2015 - 2017 (13)



Lisa 2. Kesklinna linnaosa uuselamud



Legend

- Linnaosa piir
- Asumi piir

Korterelamud ehitusaasta

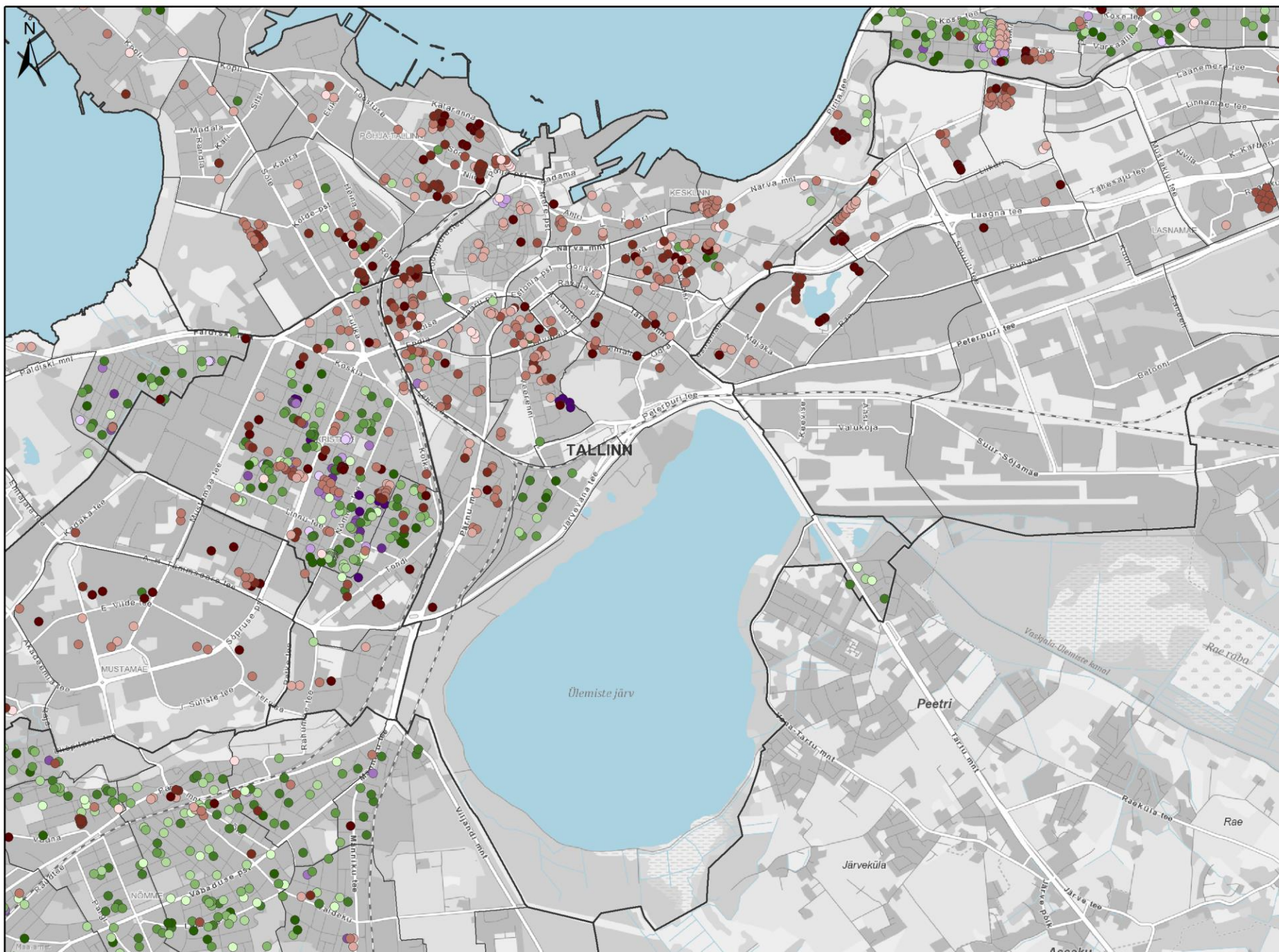
- 2000 - 2002 (28)
- 2003 - 2005 (135)
- 2006 - 2008 (187)
- 2009 - 2011 (64)
- 2012 - 2014 (110)
- 2015 - 2017 (101)

Üksikelamud ehitusaasta

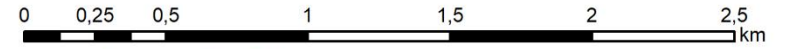
- 2000 - 2002 (37)
- 2003 - 2005 (98)
- 2006 - 2008 (61)
- 2009 - 2011 (89)
- 2012 - 2014 (101)
- 2015 - 2017 (44)

Ridaelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (21)
- 2003 - 2005 (32)
- 2006 - 2008 (25)
- 2009 - 2011 (10)
- 2012 - 2014 (5)
- 2015 - 2017 (12)



Lisa 3. Kristiine linnaosa uuselamud



Legend

- Linnaosa piir
- Asumi piir

Kortrelamud ehitusaasta

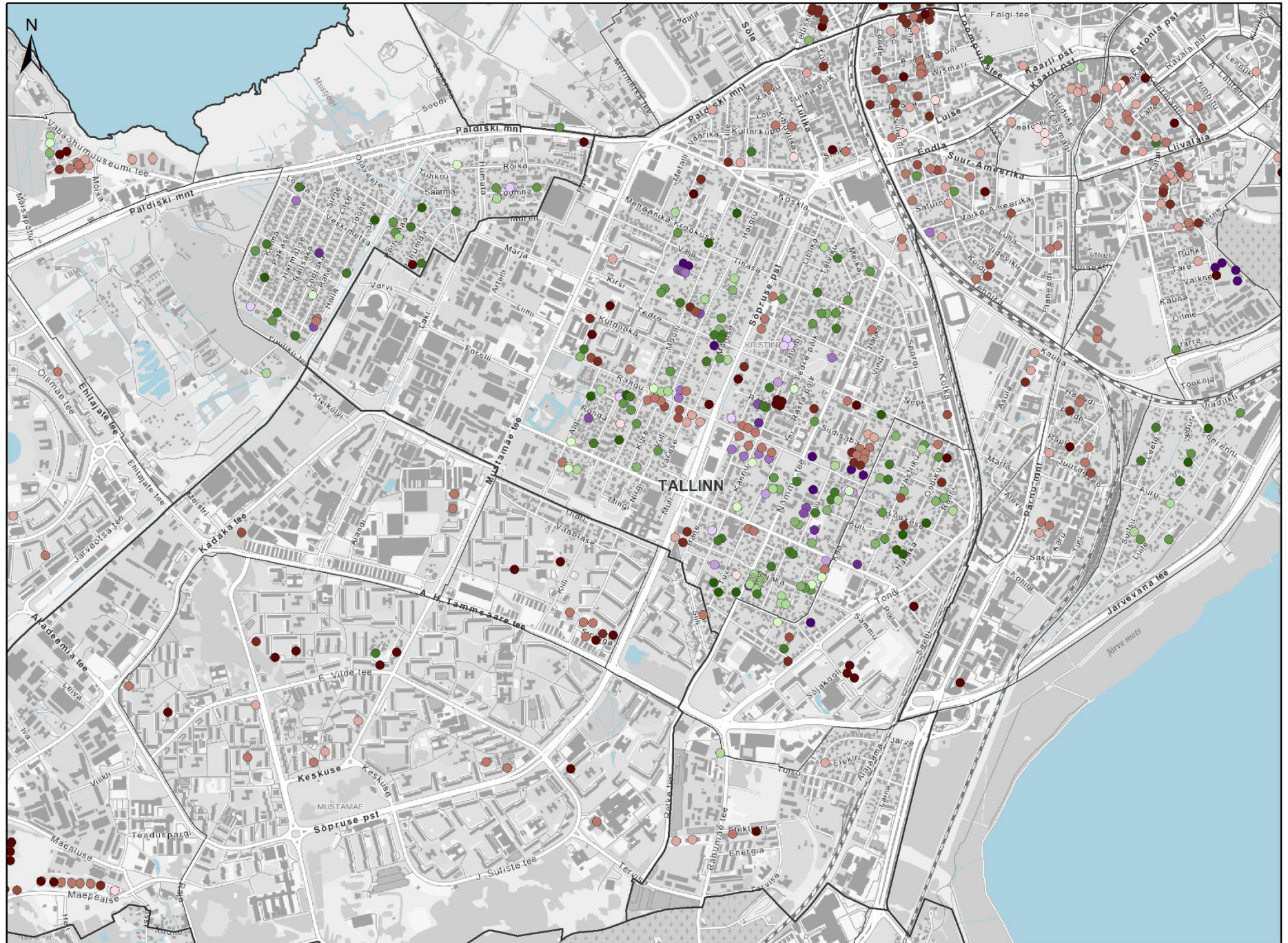
- 2000 - 2002 (10)
- 2003 - 2005 (55)
- 2006 - 2008 (91)
- 2009 - 2011 (27)
- 2012 - 2014 (43)
- 2015 - 2017 (48)

Üksikelamud ehitusaasta

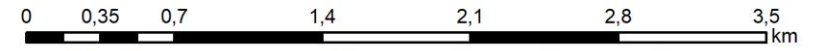
- 2000 - 2002 (14)
- 2003 - 2005 (42)
- 2006 - 2008 (19)
- 2009 - 2011 (38)
- 2012 - 2014 (42)
- 2015 - 2017 (18)

Ridaelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (13)
- 2003 - 2005 (6)
- 2006 - 2008 (16)
- 2009 - 2011 (7)
- 2012 - 2014 (5)
- 2015 - 2017 (12)



Lisa 4. Lasnamäe linnaosa uuselamud



Legend

- Linnaosa piir
- Asumi piir

Korterelamud ehitusaasta

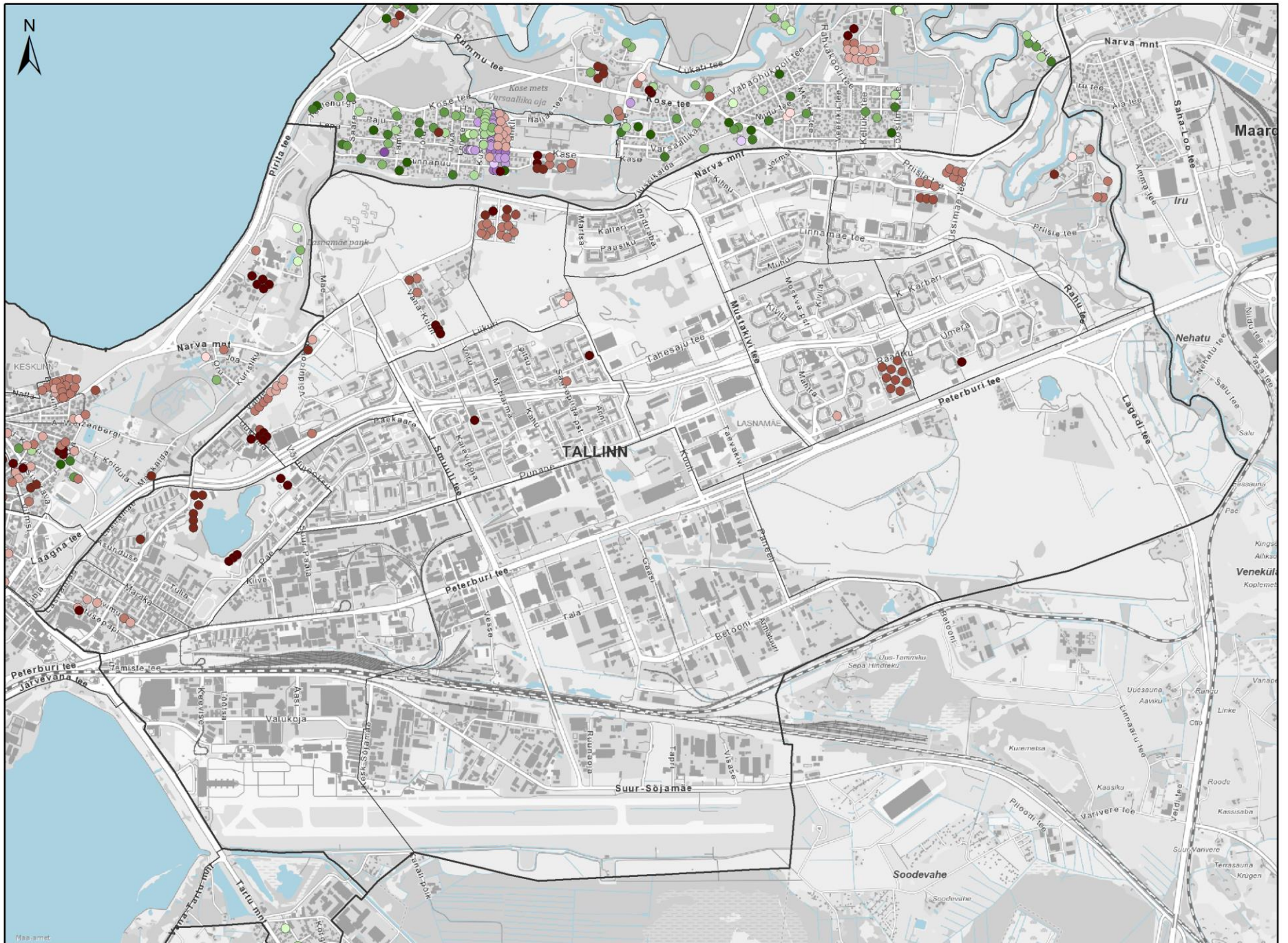
- 2000 - 2002 (7)
- 2003 - 2005 (49)
- 2006 - 2008 (73)
- 2009 - 2011 (18)
- 2012 - 2014 (23)
- 2015 - 2017 (37)

Üksikelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (8)
- 2003 - 2005 (25)
- 2006 - 2008 (19)
- 2009 - 2011 (17)
- 2012 - 2014 (17)
- 2015 - 2017 (13)

Ridaelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (7)
- 2003 - 2005 (23)
- 2006 - 2008 (6)
- 2009 - 2011 (1)
- 2012 - 2014 (0)
- 2015 - 2017 (0)



Lisa 5. Mustamäe linnaosa uuselamud



Legend

- Linnaosa piir
- Asumi piir

Korterialamud ehitusaasta

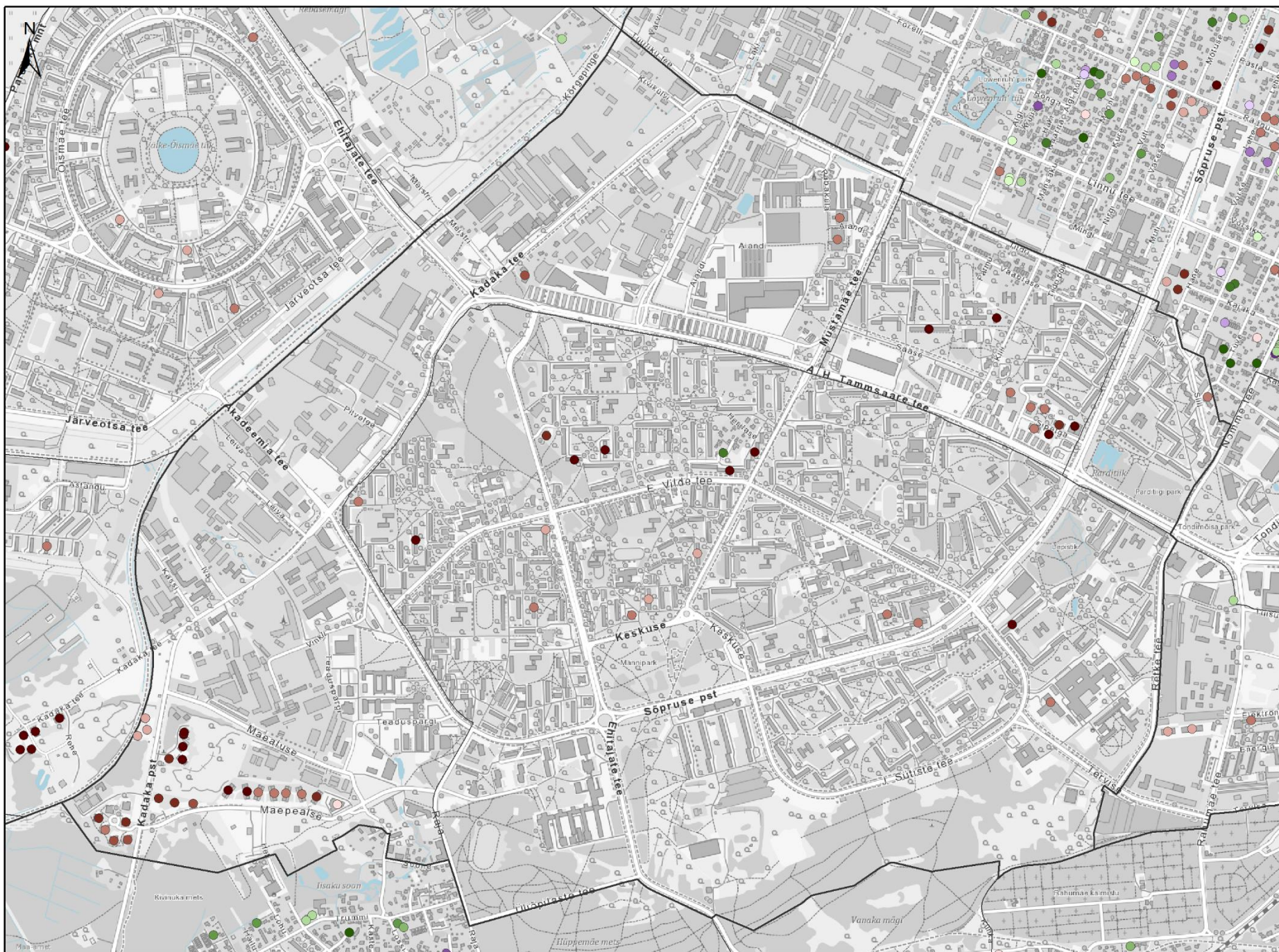
- 2000 - 2002 (4)
- 2003 - 2005 (15)
- 2006 - 2008 (35)
- 2009 - 2011 (8)
- 2012 - 2014 (12)
- 2015 - 2017 (25)

Üksikelamud ehitusaasta

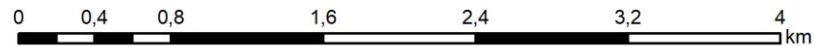
- 2000 - 2002 (6)
- 2003 - 2005 (24)
- 2006 - 2008 (4)
- 2009 - 2011 (10)
- 2012 - 2014 (8)
- 2015 - 2017 (7)

Ridaelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (4)
- 2003 - 2005 (2)
- 2006 - 2008 (5)
- 2009 - 2011 (4)
- 2012 - 2014 (2)
- 2015 - 2017 (0)



Lisa 6. Nõmme linnaosa uuselamud



Legend

- Linnaosa piir
- Asumi piir

Korterelamud ehitusaasta

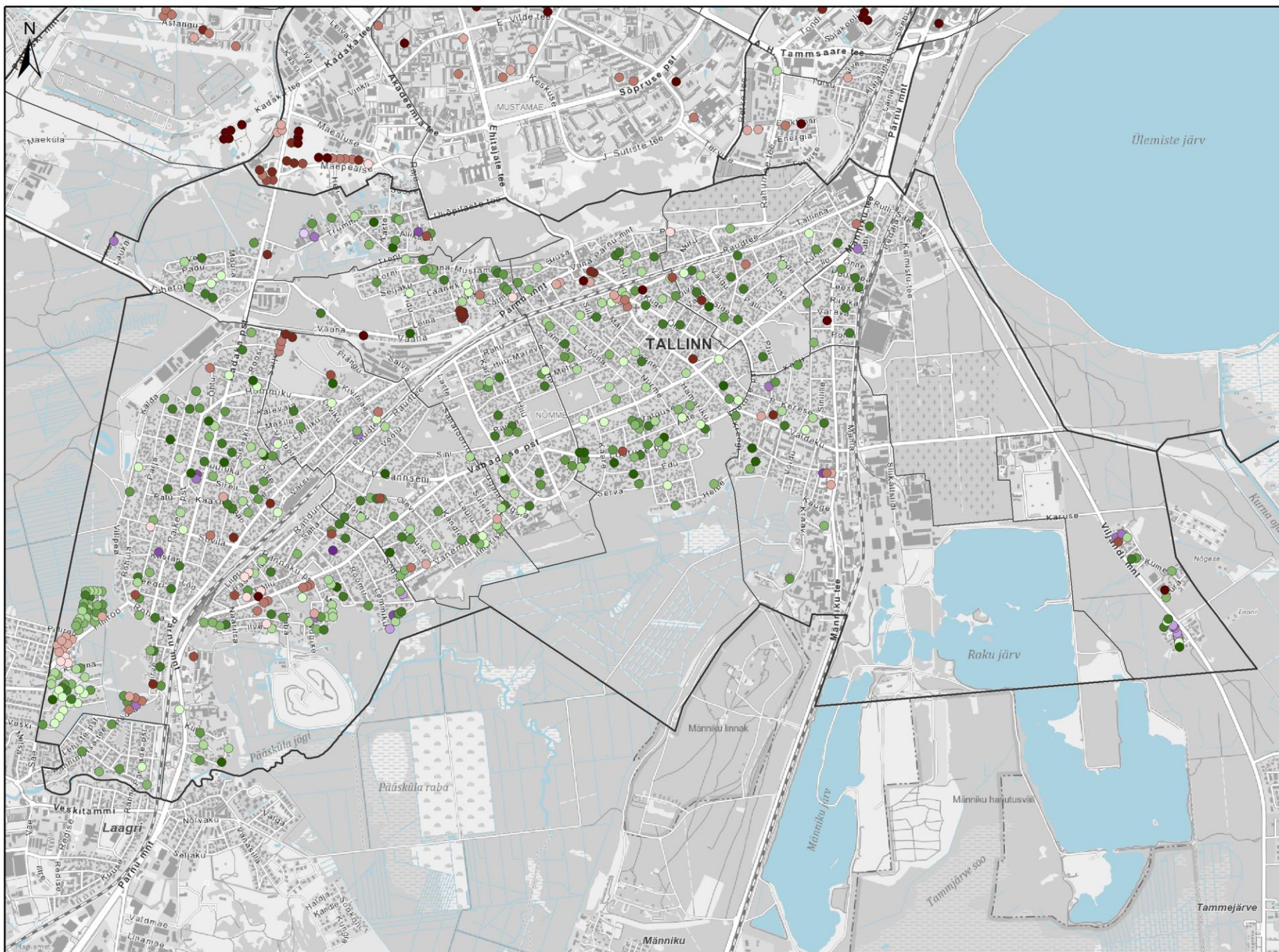
- 2000 - 2002 (12)
- 2003 - 2005 (32)
- 2006 - 2008 (39)
- 2009 - 2011 (13)
- 2012 - 2014 (25)
- 2015 - 2017 (28)

Üksikelamud ehitusaasta

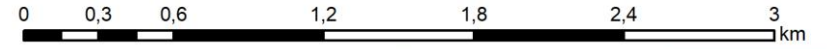
- 2000 - 2002 (45)
- 2003 - 2005 (77)
- 2006 - 2008 (64)
- 2009 - 2011 (79)
- 2012 - 2014 (85)
- 2015 - 2017 (26)

Ridaelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (2)
- 2003 - 2005 (10)
- 2006 - 2008 (13)
- 2009 - 2011 (5)
- 2012 - 2014 (1)
- 2015 - 2017 (0)



Lisa 7. Pirita linnaosa uuselamud



Legend

- Linnaosa piir
- Asumi piir

Korterelamud ehitusaasta

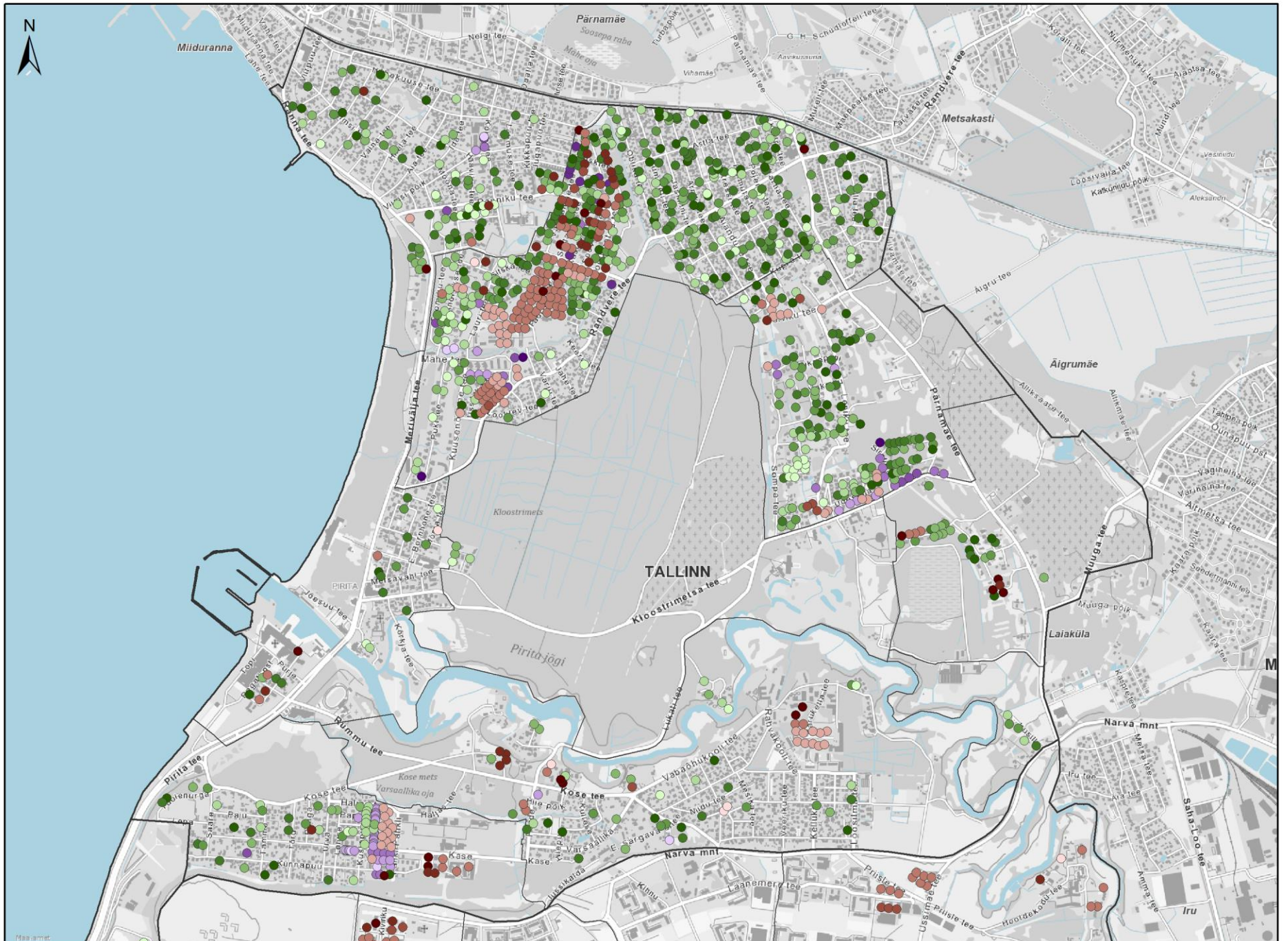
- 2000 - 2002 (6)
- 2003 - 2005 (66)
- 2006 - 2008 (113)
- 2009 - 2011 (24)
- 2012 - 2014 (33)
- 2015 - 2017 (21)

Üksikelamud ehitusaasta

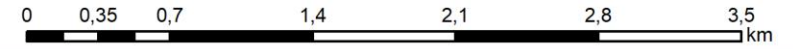
- 2000 - 2002 (58)
- 2003 - 2005 (119)
- 2006 - 2008 (118)
- 2009 - 2011 (124)
- 2012 - 2014 (183)
- 2015 - 2017 (101)

Ridaelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (10)
- 2003 - 2005 (33)
- 2006 - 2008 (19)
- 2009 - 2011 (10)
- 2012 - 2014 (8)
- 2015 - 2017 (3)



Lisa 8. Põhja-Tallinna linnaosa uuselamud



Legend

- Linnaosa piir
- Asumi piir

Korterelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (18)
- 2003 - 2005 (72)
- 2006 - 2008 (72)
- 2009 - 2011 (31)
- 2012 - 2014 (77)
- 2015 - 2017 (36)

Üksikelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (8)
- 2003 - 2005 (12)
- 2006 - 2008 (8)
- 2009 - 2011 (12)
- 2012 - 2014 (16)
- 2015 - 2017 (1)

Ridaelamud ehitusaasta

- 2000 - 2002 (1)
- 2003 - 2005 (2)
- 2006 - 2008 (0)
- 2009 - 2011 (1)
- 2012 - 2014 (0)
- 2015 - 2017 (0)



Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kaisa Laur

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

„Perioodil 2000 – 2017 ehitatud elamute paiknemine Tallinna linnas,“

mille juhendajad on Tiit Tammaru ja Annika Väiko

1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace´i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **28.05.2018**