

**VANALINNA ELANIKE JA KINNISVARAOMANIKE OOTUSTE
KAARDISTUS: PÄRAND, ELUKESKKOND, TURISM**

Uuringuaruanne

Katrin Paadam, Liis Ojamäe

Tallinna Tehnikaülikool

Tallinn 2021

Palume uuringuaruandele viidata:

Paadam, K., Ojamäe, L. (2021) Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Uuringu metodoloogia	5
1.1 Juhtumiuuring	5
1.2 Küsitlusuuring	6
1.3 Kvalitatiivne uuring	9
2. Küsitlusuuring	11
2.1 Elukeskkonnast	11
2.1.1 Vanalinn	11
2.1.2 Lähipiirkond	12
2.1.3 Maja ja korter	14
2.1.4 Vanalinna Selts	16
2.2. Vanalinna pärandruumist	17
2.2.1 Lähipiirkond	18
2.2.2 Maja ja korter	18
2.2.3 Interjööride ja õuealade avamine	22
2.3 Turismist ja selle haldamise võimalustest	25
2.4 Vanalinna jäämise perspektiivist	30
3. Kvalitatiivne uuring	33
3.1 Kohavalikud	33
3.2 Kohanemine: korterites	37
3.3 Kogemus muinsuskaitsega: interjöörides ja majades	39
3.4 Kohtumised: majades ja õuedes	42
3.5 Üürikorterid: kogemused ja hoiakud	49
3.6 Naabruskonnas ja Vanalinnas: ootused	55
Vanalinna elukeskkond: hinnangute, kogemuste ja ootuste uuringu kokkuvõtteks	68
Viidatud materjalid	73
LISA 1. Küsitluse ankeet	75

Sissejuhatus

Sügis-talvel 2020-2021, antud uuringu läbiviimise ajal, on Vanalinna tänavad ülemaailmse globaalse COVID-19 pandeemia tõttu tavapäratult tühjad. Välisturistid on kadunud ning tallinlased ja linnakülastajad mujalt Eestist ei ole suutnud neid asendada. Vanalinna elanike jaoks on elamiskontekst kardinaalselt muutunud. Olgugi ootamatu, loob see olukord head eeldused Vanalinna tuleviku uueks mõtestamiseks. Juhtumiuuringu „Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism“ eesmärk ongi mõista vanalinlaste kogemuspõhiseid hinnanguid ja ootusi kolme olulise valdkonna kokkupuutepunktis: Vanalinn kui elukeskkond, pärandiruum ja turismisihtkoht. UNESCO maailmapärandi nimekirja kuuluv Vanalinn on hindamatuks osaks Tallinna kultuuripärandist, mille arhitektuuriväärtused loovad muuhulgas nii positiivset linnakuvandit kui ka tegutsemisvõimalusi väga erinevates valdkondades. Käesolev uuring keskendub vanalinlastele kui Vanalinna jätkusuutlikkuse kohalikele ekspertidele, kelle vahetud kogemused ja teadmised oma elu- ja tegevuskeskkonnast on Vanalinna edasise arendamise vaieldamatult oluliseks ressursiks. Seega täidab antud uuring tühimikku senistes Vanalinna uuringutes, kus elanike perspektiivi ei ole nii põhjalikult käsitletud.

Uuringus kasutatud mitme-meetodiline uuringudisain ehk ankeetküsitluse ja eritüübiliste intervjuude kombineerimine tuleneb eesmärgist läheneda teemale komplekselt: vanalinlaste hoiakute kujunemist vaadeldakse erinevatel ruumilistel tasanditel (korter-maja-naabruskond-Vanalinn) ja läbipõimituna individuaalsete kogemustega uuringu fookusvaldkondades (pärand-elukeskkond-turism). Kui küsitlusuuring kaardistab erinevate kogemuste ja hoiakute ulatust vastanute seas siis kvalitatiivne uuring võimaldab sügavamaid sissevaateid subjektsetesse Vanalinna kogemustesse.

Käesolev uuring algatati Eesti Kunstiakadeemia uurimisprojekti "Tallinna vanalinna jätkusuutlik haldamine ja eksponeerimine" raames, eesmärgiga saada nimetatud projektile uuringupõhine sisend vanalinlaste ootuste ja arvamuste kohta. Uurimisprojekti rahastaja on AS Tallinna Sadam.

Uuring sai teoks ainult tänu vanalinlaste – nii elanike kui kinnisvaraomanike – avatusele oma kogemusi lahkelt jagada. Täname kõiki fookusgrupi intervjuus osalenuid, ankeetküsitlusele vastanuid, intervjuusoovi avaldanuid ja individuaalintervjuudes osalenuid! Samuti täname EKA partnereid Triin Talki ja Riin Alatalu suurepärase koostöö ja pühendatud aja eest uuringu ettevalmistamisel.

Katrin Paadam ja Liis Ojamäe

1. Uuringu metodoloogia

1.1 Juhtumiuuring

Käesoleva uuringu metodoloogiline valik lähtus uuringu eesmärgist kaardistada Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootusi elukeskkonnas, mida iseloomustab seal toimivate, erinevatest tegutsejahuvidest juhitud ja samas tihedalt seotud protsesside kompleksus ja samaaegsus. Vanalinna paradoks seisneb vastandlike ootustega, kuid samas üksteist tingivate praktikate vastastikmõjusuhete koondumises linnaruumilises kontekstis, mille keskmes on arhitektuuris materialiseerunud ja erinevaid praktikaid inspireeriva tugeva sümbolilise väärtusega kultuuripärand. Elu- ja ettevõtluskeskkonnana ning turismi sihtkohana esindab Vanalinn seega keerulist juhtumit, kus piirid konteksti ja nähtuste vahel pole üheselt loetavad (vt ka Yin 1994, 2018).

Juhtumiuuring on üks strateegiatest süvaanalüüsi eeldavale keerulisele nähtusele lähenemiseks, nagu seda on elukeskkonna arendamise ja kinnisvara omamise kogemus Vanalinnas. Juhtumiuuring võimaldab rakendada erinevaid meetodeid ja andmekogumise viise, hõlmates ka erinevaid aeg-ruumilisi perspektiive (nt Vanalinnas elatud aeg seostatuna ühiskondliku konteksti muutustega, Vanalinna sisestruktuurne ruumispetsiifika jm) ja analüüsitasandeid (nt elanikud-kinnisvaraomanikud, mitte-elanikest kinnisvaraomanikud). (vt Hartley 2004; Seawright and Gerring 2008; Creswell 2013).

Vanalinna uuringu metodoloogia (sh meetodid, andmekogumistehnikad) väljatöötamisele eelnes pilootuuring fookusgrupi intervjuu näol Vanalinna Seltsi liikmetega, mis andis olulise sisendi nii kvantitatiivse (küsitlus) kui kvalitatiivse (intervjuu) uuringu kavandamisse. Fookusgrupis osales 6 seltsi liiget, intervjuu viidi läbi septembris 2020 Eesti Kunstiakadeemia ja Tallinna Tehnikaülikooli uurimisgruppide koostöös.

1.2 Küsitlusuuring

Küsitlus viidi läbi 2020 a. novembrikuu jooksul internetikeskkonnas, küsitlustarkvaraga SurveyMonkey. Ankeet sisaldas küsimusi kõigil tervikuuringu alateemadel: vastaja seotus Vanalinnaga, hinnangud Vanalinnale kui elu- ja/või tegutsemiskeskonnale; pärandile oma korteris/majas ja Vanalinnas tervikuna; hinnangud turismile ja selle haldamise võimalustele Vanalinnas.

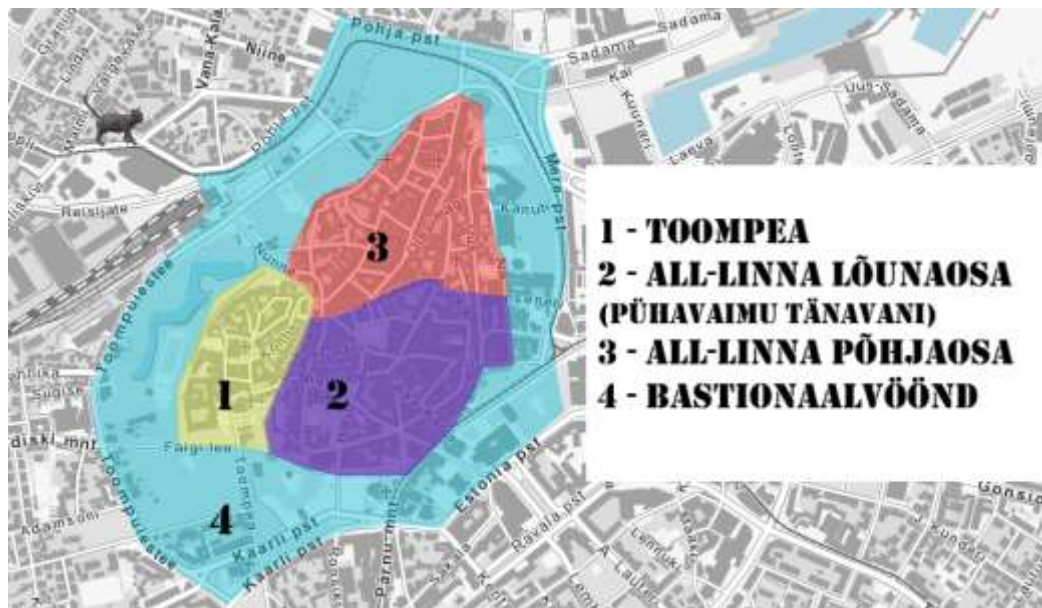
Uuringukutse edastati Vanalinna muinsuskaitseala kui uuringuala elanikele ja kinnisvaraomanikele meili teel, kasutades 1) Kinnistusregistri andmeid Vanalinna muinsuskaitseala kinnisvaraomanike kohta ja 2) erinevate avalike kontaktikorje üleskutsete kaudu Vanalinna elanike endi poolt edastatud kontaktandmeid (sh sotsiaalmeedia, ajaleht Kesklinna Sõnumid, Vanalinna Seltsi meililist jms). Ankeedile oli võimalik vastata eesti ja inglise keeles.

Puhastatud ja lõplikus analüüsis kasutatud andmefail koondab vastuseid 338 respondendilt, vastamise määraks kujunes 27%.

Uuringu kontekstis eristati elanikke 73% (n=246) ja kinnisvaraomanikest mitte-elanikke 27% (n=92). Sealjuures on vastanud Vanalinna elanike seast 17% seotud Vanalinnaga ka seal töötamise või ettevõtluse kaudu. 5% vastanud elanikest on oma eluaseme üürnikud. Mitte-elanikest kinnisvaraomanike poolt nimetati küsitluses peamise tegevusvaldkonnana sagedamini eluasemete üürimist (70%), aga ka kaubandust, mitmesugust toitlustus- ja meelelahutusvaldkonda ning kontoriruumide üürimist. Kui lähtuda viimase 2011 a. rahvaloenduse andmetest (REL 2011), kus Vanalinna elanike arvuks on saadud 2325, siis on küsitluses hinnanguliselt esindatud 11% Vanalinna elanikest.

Tulemuste tõlgendamisel tuleb arvestada, et küsitlusele vastajad esindavad eelkõige eestikeelseid elanikke: 94% vastajatest täitis ankeedi eesti ja 6% inglise keeles, kusjuures eestlasena määratles end nii 87% kõigist vastanutest kui ka vastanud elanikest. Samas vastab eestlaste dominant ka Vanalinna rahvastiku koosseisule: 2011 rahvaloenduse andmetel moodustasid eestlased Vanalinna elanikest 79% (Statistikaamet). Kinnisvaraomanike rahvusliku jaotuse kohta usaldusväärsed andmed puuduvad.

Veebiküsitlusele omaselt võib eeldada, et suurem motivatsioon küsitlusele vastata oli neil, kel teema vastu kõrgendatum huvi. Nagu näitab analüüs, on vastajate seas siiski esindatud mitmesuguste hoiakute ja kogemustega Vanalinna elanikud ja/või kinnisvaraomanikud, erinevatest Vanalinna sisepiirkondadest. Oma elukoht või kinnisvara asukoht paluti ankeedis märkida vastavalt joonisel 1 kujutatule, kus all-linna lõuna- ja põhjaosa mõtteliseks piiriks on seatud Pühavaimu tänav.



Joonis 1. Vanalinna sisepiirkondade määratlus ankeedis.

Autor: Triin Talk

Tabelisse 1 (vt allpool) on koondatud olulisemad vastajate tausta iseloomustavad näitajad. Küsitluses vähem esindatud gruppidele (nt välismaalased, lühiajalised elanikud) pöörati enam tähelepanu kvalitatiivses uurimuses.

Andmeid on analüüsitud tarkvaraga IBM SPSS Statistics (versioon 27). Analüüsis on gruppide-vahelistes võrdlustes kasutatud statistilise olulisuse hindamiseks hii-ruut testi. Kui ei ole nimetatud teisiti, on aruandes esitatud need tulemused, mis osutusid statistiliselt olulisel määral erinevaks ($p < 0,05$).

Tabel 1. Küsitlusuuringu valim

	Osakaal vastanutest
<i>n=338</i>	
<i>Sugu (kõik vastanud)</i>	
Naine	50%
Mees	50%
<i>Vanus (kõik vastanud)</i>	
Kuni 35 a.	11%
36 – 65 a.	79%
66 a. või enam	10%
<i>Haridustase (kõik vastanud)</i>	
Kesk- või kesk-eriharidus	13%
Kõrgharidus	87%
<i>Peamine seotus Vanalinnaga</i>	
Elanik	73%
Mitte-elanik, kinnisvaraomanik	27%
<i>Vanalinnas elamise ja/või kinnisvara omamise periood (kõik)</i>	
Kuni 5 a.	20%
6-10 a.	18%
11-20 a.	28%
21 a. või enam	35%
<i>Omandisuhe (elanikud)</i>	
Omanik	94%
Üürnik	5%
Muu	1%
<i>Rahvus (kõik vastanud)</i>	
eestlane	87%
venelane	2%
soomlane	3%
muu	8%
<i>Elamiskoht või kinnisvara asukoht</i>	
All-linna lõunaosa	48%
All-linna põhjaosa	39%
Toompea	5%
Bastionaalvöönd	9%

1.3 Kvalitatiivne uuring

Kvalitatiivne uuring, mis oli algselt kavandatud läbi viia teatud tunnuste alusel formeeritavate fookusgruppide intervjuudena, kavandati ümber individuaalseteks süvaintervjuudeks seoses intensiivistunud piirangutega COVID-19 pandeemia tingimustes.

Vaatamata muudatustele kavandatud protseduurides, järgiti intervjuueeritavate valikul eelnevalt määratletud kriteeriume, eesmärgiga analüüsida Vanalinna pärandruumis elamise ja kinnisvara omamise kogemuse olemust nii ajalises dünaamikas (pikaajaline, lühiajaline isiklik kogemus; seos turismikonteksti muutustega jm) kui erinevatel ruumiskaaladel ja interaktsioonides erinevate teiste, kogemuse tähendust ja ruumipraktikaid ning elamis-/tegutsemisperspektiive mõjutavate tegutsejatega. Intervjuueeritavate valikusse kaasati ka erineva päritolu ja kultuuritaustaga elanikke/kinnisvaraomanikke.

Intervjuueeritute kogum moodustus küsitlusuuringu kaudu intervjuus osalemiseks soovi avaldanutest (ankeedis spetsiaalne küsimus), kes ühtlasi edastasid (rangelt vaid uurimisgrupi käsutusse) ka oma kontaktandmed. Vanalinlasi esindavad intervjuudes eelkõige all-linna elanikud/kinnisvaraomanikud; eesmärgistatud valiku tulemusena on pikaajalise ja lühiajalise kogemusega intervjuueerituid võrdsel hulgal (vt Tabel 2).

Sünkroonsed poolstruktureeritud video-intervjuud viidi läbi perioodil november 2020 – jaanuar 2021, kasutades *online* platvorme Zoom, MS Teams ja Skype. Intervjuud audio-salvestati, arvestades sealjuures osa intervjuueeritute sooviga videosalvestust mitte rakendada. Ühel juhul toimus intervjuu intervjuueeritava soovil telefonis ja ühel juhul jalutuskäigul autentses Vanalinna keskkonnas, mis salvestati videona.

Intervjuud viidi läbi eesti (11), inglise (7) ja vene keeles (1); tekstis kasutatud tsitaadid on vastavalt tõlgitud. Kõik helisalvestised transkribeeriti. Transkribeerijad edastasid materjali uurimisgruppide, kustutasid vastavad failid oma seadmetest ja andsid ühtlasi kirjaliku konfidentsiaalsuse kinnituse.

Kvalitatiivsete intervjuuandmete analüüsimisel rakendati temaatilise analüüsi meetodit (vt King and Horrocks 2011; Bazeley 2013). Analüüsi kaasati ka fookusgrupi intervjuu materjal.

Kõik uuringuraportis kasutatud muutmata kujul otsetsitaadid intervjuueeritute isiklikest lugudest või muul viisil isikut puudutavad andmed on anonümiseeritud. Tsitaatides on nurksulgudes esitatud aruande autorite selgitused. Kaldkriipsudega eraldatud punktid (/.../) tähistavad väljajätteid algsest intervjuutekstist, mida on tehtud mõtte kompaktsuse ja terviklikkuse huvides ning hoolikalt intervjuuteksti algset mõtet säilitades.

Tabel 2 ülevaates on isikuandmete kaitse eesmärgil toodud vaid uuringu seisukohast olulisemad individuaalintervjuudes osalenuid iseloomustavad andmed.

Tabel 2. Lühikävaade individuaalintervjuudes osalenutest

Dimensioon	Intervjueeritud, keda iseloomustab
<i>Vanalinnas elamise või kinnisvara omamise perioodi pikkus</i>	
Lühiajaline	9
Pikaajaline	10
<i>Elamiskoht või kinnisvara asukoht</i>	
All-linna põhjaosa	7
All-linna lõunaosa	9
Toompea	2
Bastionaalvöönd	3
<i>Intervjuu keel</i>	
eesti keel	11
inglise keel (erinevad rahvused)	7
vene keel	1
<i>Kinnisvara üürileandmise kogemus</i>	5
<i>Kogemus või valmisolek hoove / interjööre avada</i>	8

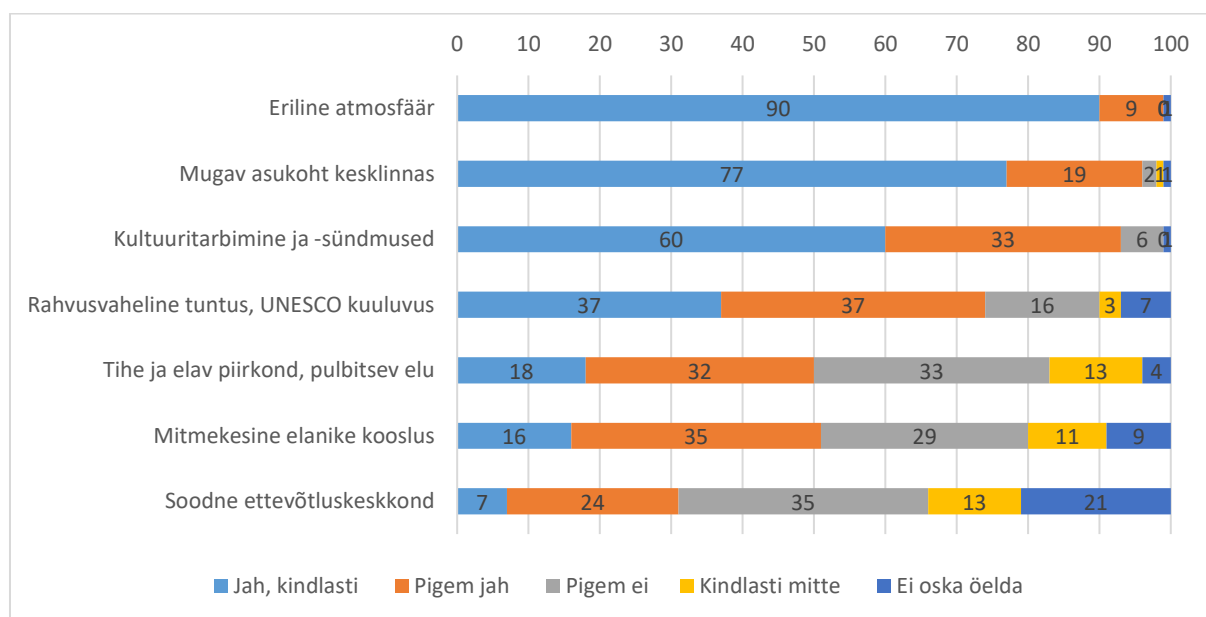
2. Küsitlusuuring

2.1 Elukeskkonnast

2.1.1 Vanalinn

Küsitletud elanike **hinnangutes Vanalinnale** tulevad kõigepealt esile Vanalinna teada eripärad. Olulisimaks väärtuseks peetakse elanike poolt Vanalinna erilist atmosfääri oma ajaloolise arhitektuuri ja keskkonnaga (99% „kindlasti“ või „pigem jah“, vt ka joonis 2) ning asukoha mugavust kesklinnas (vastavalt 96%). Kõrgelt hinnatakse mitmekülgseid kultuuritarbimise võimalusi Vanalinnas: nii erinevate asutuste (teatrid, muuseumid, galeriid jms) kui ka sündmuste näol (vastavalt 93%). Kõrgelt väärtustatakse ka Vanalinna rahvusvahelist tuntuust ning kuuluvust UNESCO maailmapärandi nimekirja (vastavalt 74%).

Mitmekesisemad hinnangud on antud Vanalinna muudele linlikele omadustele: piirkonna elavust ja pulbitsevat elu on Vanalinna väärtustena esile toonud 50% elanikest (siinkohal võib eeldada ka COVID-19 olukorrast tingitud mõjusid piirkonnale) ning elanike mitmekesisest kooslust 51% küsitletud elanikest. Vanalinna ettevõtluskeskkonda hindab soodsaks ligi kolmandik elanikest (31%), viiendik vastajatest (21%) ei ole osanud selles küsimuses seisukohta võtta.



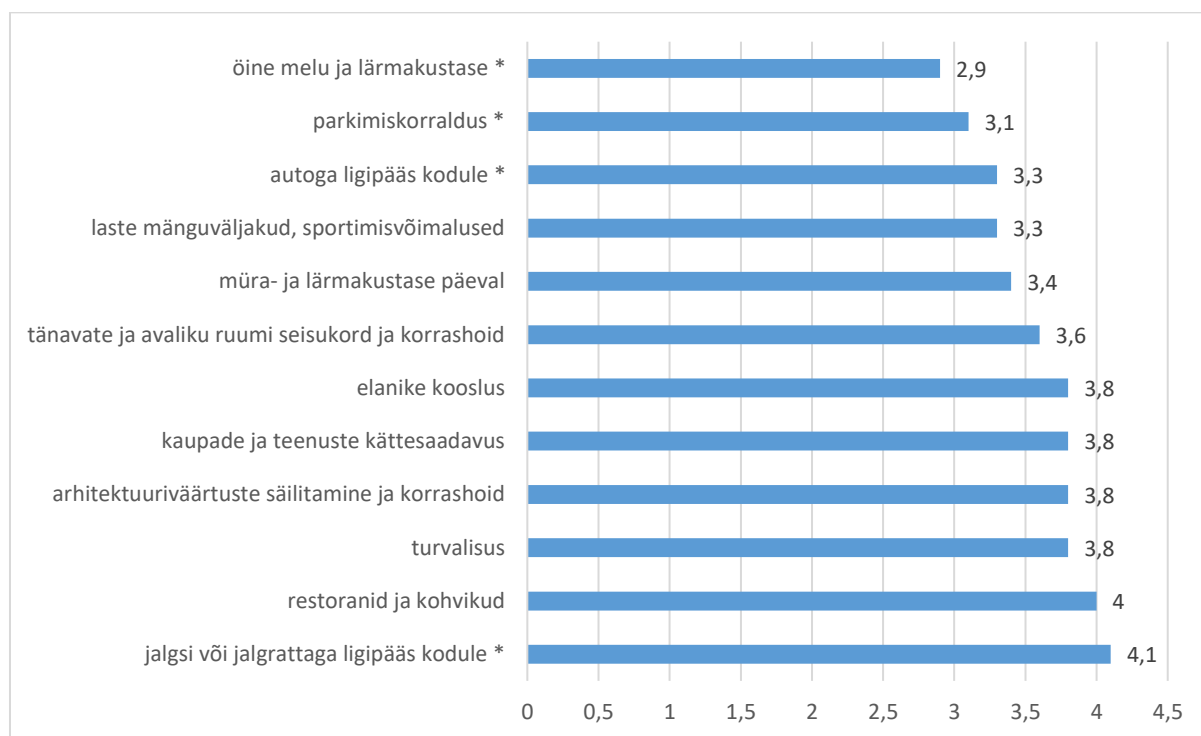
Joonis 2. Hinnangud Vanalinna olulistele väärtustele, % vastanud elanikest, n=239-244

Elanikkonna gruppide võrdluses ilmneb, et kui Vanalinna mitmekesisest elanike kooslust väärtustavad enam nooremad elanikud (23% „kindlasti jah“), siis pikemaajalised elanikud ja vanemad elanikud väärtustavad teistest enam kultuuritarbimise võimalusi (70% „kindlasti jah“). Naised väärtustavad meestest kõrgemalt kultuuritarbimise võimalusi ja Vanalinna kuulumist UNESCO nimekirja.

Elukoha lõikes statistiliselt olulisi erinevusi hinnangutes ei ilmnenu.

2.1.2 Lähipiirkond

Joonisel 3 on esitatud elanike poolt oma **eluaseme lähipiirkonnale** antud hinnangute keskväärtused (skaalal 5 „väga rahul“ ... 1 „ei ole üldse rahul“). Enam on väljendatud rahulolematust öise melu ja lärmakustasemega, parkimiskorralduse ja kodule autoga ligipääsuga. Nendele teemadele antud hinnangute varieeruvus on teistest suurem, sealjuures tuleb peamise eristava asjaoluna küsitlusandmete põhjal esile vastaja elukoht (vt allpool, joonis 4).



Joonis 3. Elanike hinnangud oma eluaseme lähipiirkonnale, keskmised skaalal 5 „väga rahul“ ... 1 „ei ole üldse rahul“, n=208-239¹

* *standardhälve* > 1,2

Hinnangutes elupiirkonna turvalisusele ilmnevad erinevused vanuselises võrdluses: kui kuni 35-aastaste elanike seas domineerivad rahulolevad hinnangud (75% pigem või väga rahul), siis vanema eagrupi (66 a. või enam) hinnangutes domineerib „nii ja naa“ (41%).

Kaupade ja teenuste kättesaadavusega on enam rahulolu samuti nooremate vastajate seas: 94% on pigem või väga rahul, sama näitaja on vanusegrupis 66 või enam 59%.

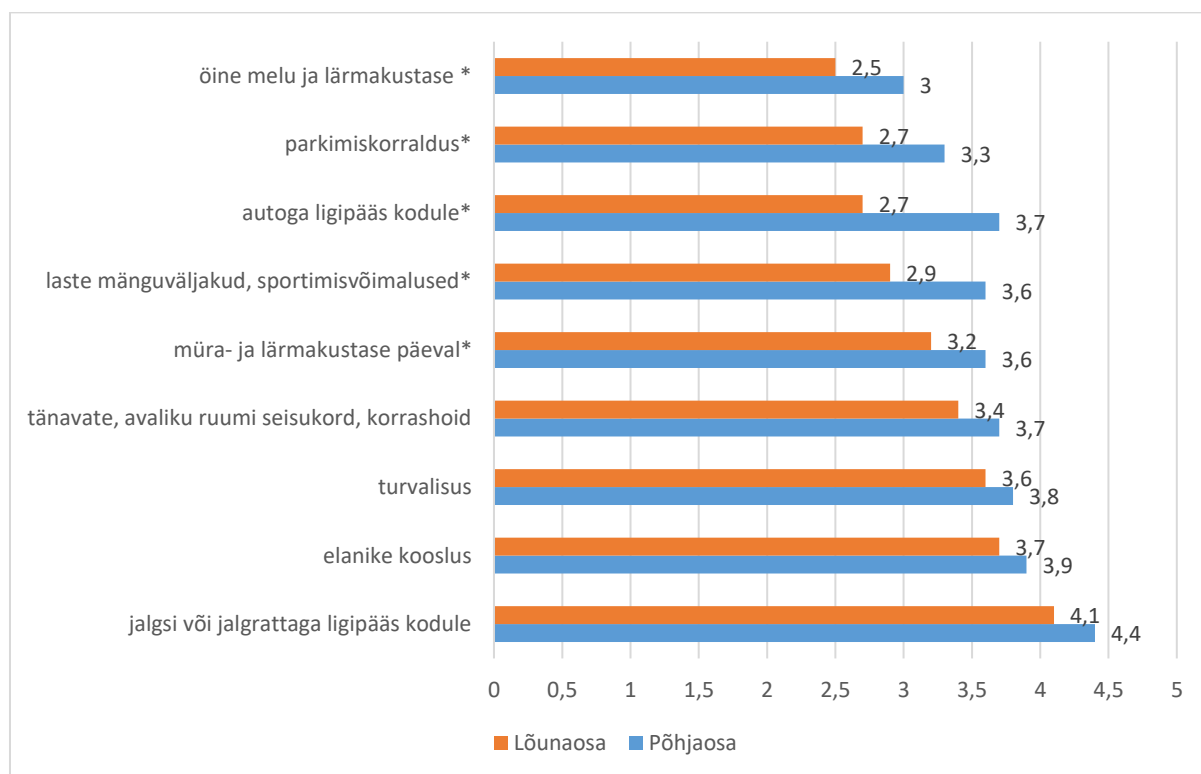
¹ Siin ja edaspidi: keskväärtsuste arvutamisel on välja jäetud vastusevariant „ei oska öelda“.

Joonis 2 puhul oli seda varianti sagedamini valitud „elanike koosluse“ hindamise puhul (19 vastajat)

Laste mänguväljakute ning sportimisvõimalustega on enam rahulolematust väljendanud kuni 35-aastaste vanusegrupp, kelle jaoks see teema on arvatavalt ka aktuaalsem: 47% neist ei ole sellega pigem või üldse mitte rahul (sama näitaja, 66 või enam vanusegrupis: 24%).

Erineva elamisajaga elanike võrdluses statistiliselt olulisi erinevusi hinnangutes oma eluaseme lähipiirkonnale ei ilmnenu.

Oluliseks osutus aga elukoht, eriti Vanalinna põhja- ja lõunaosa elanike võrdluses: lõunaosa elanikud on oma vahetu elukeskkonna osas kriitilisemad kõikides küsitud aspektides (vt joonis 4).



Joonis 4. Lõuna- ja põhjaosa elanike poolt eluaseme lähipiirkonnale antud hinnangute võrdlus, keskmised skaalal 5 „väga rahul“ ... 1 „ei ole üldse rahul“, lõunaosa elanikud n = 107, põhjaosa elanikud n=102

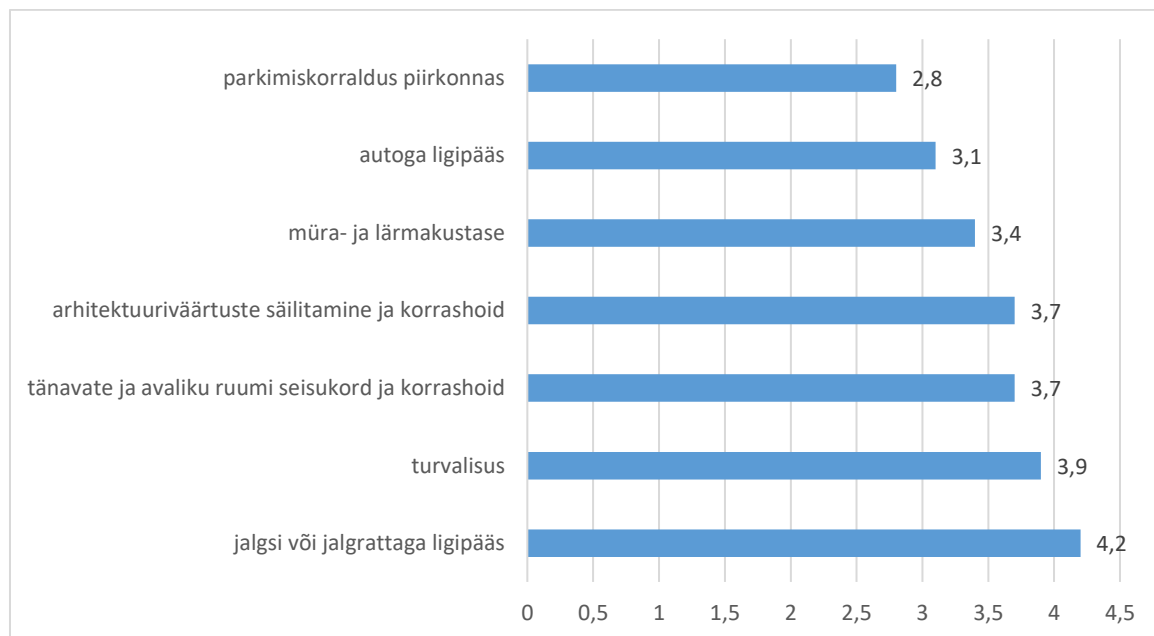
* erinevus statistiliselt oluline, $p < 0,05$

Nagu eelpool juba viidatud, siis Vanalinna lõunaosa küsitletud elanikke iseloomustab väiksem rahulolu autoga ligipääsu- ja parkimisvõimalustega, aga ka müra- ja lärmakustasemega nii ööl kui päeval. Viimast saab seostada lõunaosa teadaolevalt suurema turismikoormusega (vähemalt tavaperioodil) ja meelelahutus- ja toitlustusasutuste suurema kontsentratsiooniga piirkonnas. Madalam rahulolu on lõunaosa elanikel ka laste mänguväljakute ja sportimisvõimaluste osas. Hinnangutes arhitektuuriväärtuste seisukorrale lähipiirkonnas ja restoranidele-kohvikutele ning muude teenuste ja kaupade kättesaadavusele olulisi erinevusi elukoha lõikes ei ilmnenu.

Kuna bastionaalvööndis ja Toompeal oli vähem vastajaid (vastavalt 23 ja 14), siis põhjalikumaid järeldusi teha ei ole võimalik, kuid neis piirkondades vastanud elanike seas on teistest kõrgem rahulolu laste mänguväljakute ja sportimisvõimalustega ning bastionaalvööndi elanikel ka piirkonna parkimiskorraldusega. Bastionaalvööndi elanikke häirib teistest enam päevane lärmakustase.

Arvestades bastionaalvööndi pargialasid ja samaaegset ümbritsetust tiheda liiklusega tänavatega, on need hinnangud mõistetavad.

Küsitluses osalenud mitte-elanikest Vanalinna kinnisvaraomanikke iseloomustab elanikega võrreldes mõnevõrra kriitilisem hinnang autoga ligipääsu ja parkimiskorralduse osas (erinevus ei ole siiski statistilises mõttes oluline), muudes küsitud aspektides on selle grupi hinnangud Vanalinnale sarnased elanikega (vt joonis 5).

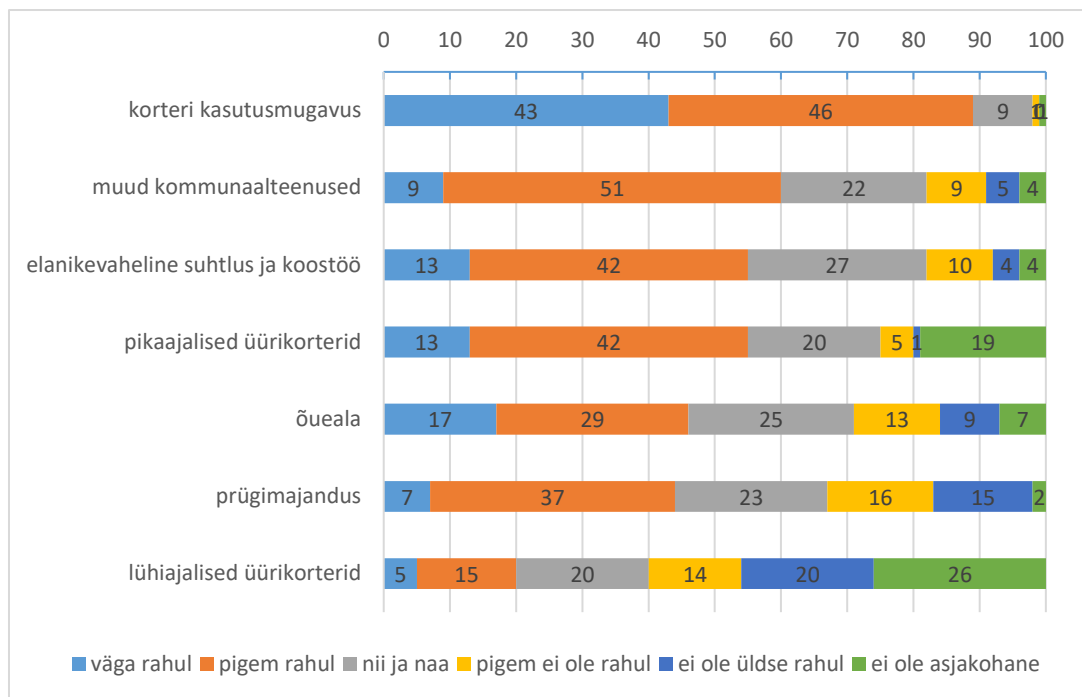


Joonis 5. Mitte-elanike hinnangud Vanalinna olukorrale seoses oma kinnisvara kasutamise ja hooldamisega, keskmised skaalal 5 „väga rahul“ ... 1 „ei ole üldse rahul“, n=92

2.1.3 Maja ja korter

Oma korterile ja kortermajale antud hinnangutes on küsitletud elanike seas suurim rahulolutase korteri kasutusmugavusega (89% väga või pigem rahul, vt joonis 6).

Nagu jooniselt 6 on näha, on muude, vähem elaniku individuaalset kontrolli võimaldavate asjaolude osas hinnangute varieeruvus suurem, kusjuures sõltuvalt teemast on viiendik kuni neljandik vastanutest valinud variandi „nii ja naa“, mis viitab varieeruvusele ka individuaalsete vastajate kogemuses.



Joonis 6. Hinnangud olukorrale korteris ja kortermajas. % vastanud elanikest, n=241-245

Kui muudele kommunaalteenustele on andnud rahuloleva hinnangu 60% vastanutest ja rahulolematuid on 14%, siis prügimajandus torkab silma rahulolematute kõrgema osakaaluga (rahulolevaid 44%, rahulolematuid 31%). Lahtistes vastustes lisatud vastajate selgitused annavad tunnistust üldisest keerukusest luua Vanalinna muinsuskaitsealustesse hoonetesse tänapäevaseid mugavusi (nt on nimetatud küttesüsteemi kallidust või liigkalleid liitumiskulusid keskküttesüsteemiga); konkreetsemalt prügimajandusega seotult toodi esile piirkonna multifunktsionaalsest kasutusest tingitud probleeme ajutise prügi kuhjumisega, mis tekitavad probleeme närilistega; õueala puudumisest või väiksusest tulenevaid raskusi prügikonteinerile koha leidmisega jms.

Õueala kasutusega on rahul 46% ja rahulolematuid 14%, 25% on andnud hinnanguks „nii ja naa“. Viimast näitajat aitavad tõlgendada kvalitatiivsed intervjuud (vt ka ptk 3.4): majaelanike eelistused õueala kasutamisel võivad olla vastandlikud ja õueala võib osutuda liiga väikeseks (või ka hoopis puududa), et kõiki eelistusi realiseerida. Näiteks võib poolprivaatne õueala kui aianurgake olla väga hinnatuks lisaväärtuseks Vanalinna „kivisele“ elukeskkonnale, kuid sõltuvalt õueala suurusest ja majaelanike/-omanike otsustest võib kasutus piirduda ka vaid parkimise ja/või prügikonteinerite hoidmisega (vt ka ptk. 2.2).

Elanikevaheline suhtlus ja koostöö on kortermaja puhul väga olulise tähtsusega, nii igapäevase elukorralduse sujumiseks kui olulisemate otsuste tegemisel, näiteks kortermaja rekonstrueerimisel, mis muinsuskaitsealuse elamu puhul tähendab väga suuri investeeringuid korteriomanike poolt. Kuigi vastanud elanike hulgas veidi üle poole (55% väga või pigem rahul) on rahul elanike-vahelise suhtluse ja koostööga oma elamus, siis enam kui neljandiku (27%) vastus „nii ja naa“ viitab erisugustele kogemustele majas; rahulolematuid oli vastanud elanike seas 14%.

Üheks rahuloluhoiaku seas eristuvaks teemaks on hinnangud üürikorterite majas. Kui pikaajaliste üürikorterite puhul jääb pigem domineerima positiivsem hinnang (55% väga või pigem rahul), siis

lühiajaliste üürikorterite (nn Airbnb) puhul on erineval tasemel rahulolevaid küsitletud elanike seas vaid 20%, „nii ja naa“ vastanud samuti 20% ja rahulolematuid 35%. Neljandik on valinud „ei ole asjakohane“ (ei ole kogemust vms). Kui vaadata ainult neid, kes on küsimusele sisulise vastuse andnud, siis on lühiajaliste üürikorteritega rahulolematuid 46% vastanud elanikest (ei ole üldse või pigem ei ole rahul), olukorraga erineval määral rahulolevaid on neljandik (26%) ja 28% on valinud hinnangu „nii ja naa“ (antud teemast lähemalt vt ka ptk 3.5).

2.1.4 Vanalinna Selts

Asumiseltsid on Tallinnas järjest olulisemateks elanikke koondavateks ja asumi arengusse panustavateks institutsionaliseerunud tegutsejateks. Vanalinna asumis kannab seda rolli Vanalinna Selts.

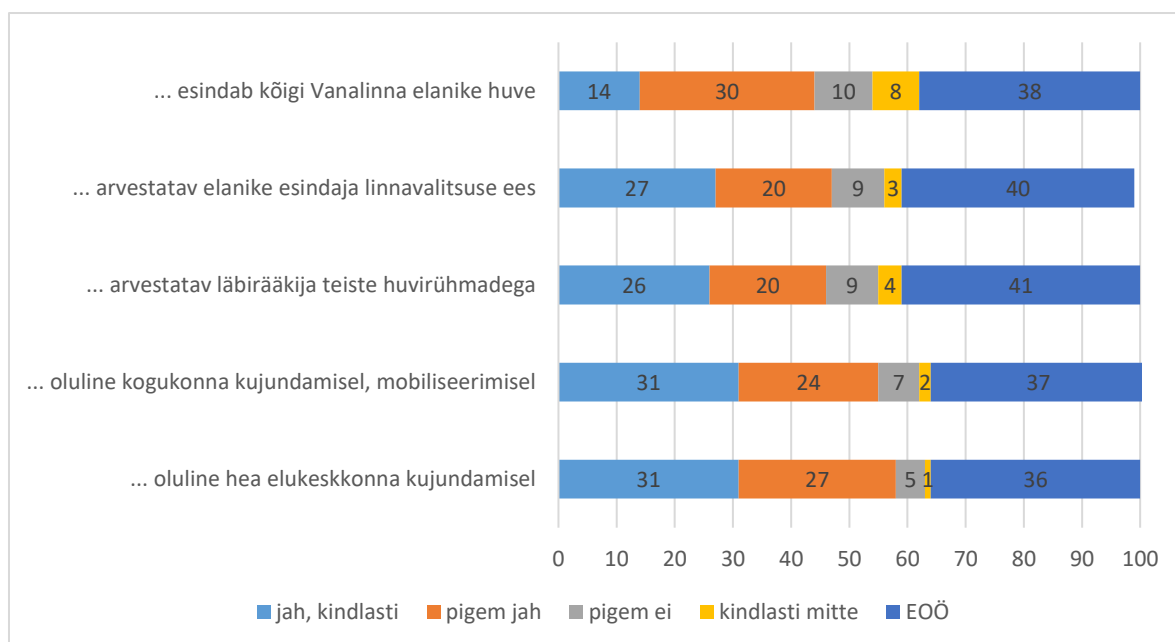
Nagu tabelist 2 nähtub, on veidi enam kui viiendik (22%) küsitletutest Vanalinna Seltsi liikmeks, kuid teine viiendik (21%) vastajatest ei ole Vanalinna Seltsist varem kuulnud. Seltsist teadlikke, aga erineval määral aktiivseid mitte-liikmeid on veidi üle poole vastanutest (56%).

Tabel 2. Elanike suhe Vanalinna Seltsiga

	Osakaal
Olen liige	22%
Ei ole liige, aga võtan vahel osa seltsi üritustest/tegevustest	8%
Ei ole liige, aga olen selle olemasolust teadlik	48%
Ei ole Vanalinna Seltsist kuulnud	21%
Kokku	100% (n=246)

Vähem teadlikkust seltsist ja osalust seltsi tegevustes on nooremate ja lühiajalisemate elanike seas.

Nagu nähtub jooniselt 7, on vastanud elanike seas arvestatav hulk neid, kes ei oska oma hinnangut Vanalinna Seltsi tegevusele anda, arvatavalt kuna puudub vastav informatsioon või kokkupuude seltsiga. Küll aga on enamiku küsitud aspektide puhul ligikaudu pooled kõigist küsitletud elanikest hinnanud Vanalinna Seltsi kui suutlikku asumiseltsi. Kui mitte arvestada „ei oska öelda“ vastanuid, siis kõige olulisemaks peetakse seltsi panust hea elukeskkonna ja kogukonna kujundamisel ning Vanalinna elanike mobiliseerimisel (vastavalt 90% ja 86% „pigem“ või „kindlasti jah“); vastavalt 78% hindab seltsi panust oluliseks ka läbirääkimistel linnavalitsuse või teiste Vanalinna huvirühmadega; 70% on positiivselt hinnanud seltsi suutlikkust kõigi Vanalinna elanike huve esindada.



Joonis 7. Hinnangud Vanalinna Seltsile. % vastanud elanikest, n=244-246

Mõnevõrra kõrgemaid hinnanguid seltsi suutlikkusele on andnud seltsi liikmed, mis teatud määral on seletatav seltsi liikmete parema informeeritusega seltsi tegevuse osas.

2.2. Vanalinna pärandruumist

Vanalinn eristub kõigist teistest linna asumitest teatavasti hinnatud pärandruumina (vt ka ptk 2.1), mis oma unikaalsuses on jätkuvalt universaalse huvi keskmes ning mille potentsiaalne kestlikkus on otseselt sõltuv ka sellest huvist lähtuvatest tegevustest. Vanalinna pärandruumi terviklikkusele ja seda markeerivatele arhitektuuriväärtuslikele ehitistele rajaneva sümbolilise kapitali kui identiteedi-, naudingu- ja tuluallika kestlikkuse tagamine eeldab (ideaalis) kõigilt selles ruumis tegutsejatelt vastutustundlikku osalemist ruumiväärtuse taastootmises. Vanalinna pärandruum inspireerib nii elukohavalikuid kui ettevõtlust ja kuultuurivaldkonna tegevusi; investeeringute ja turismi sihtkohana kahtlemata ka Tallinna brändingustrateegiaid linna konkurentsieeliste kujundamisel. Ilmselgelt on aga Vanalinnas tegemist kirju tähendusteruumiga, mida (vaatamata üldtunnustatud sümbolilisele kapitalile) kujundavad lahutamatult põimunud ja samas mitmekesiste või isegi vastanduvate arusaamade, teadmiste ja huvidega inividid ja tegutsejagrupid.

Käesoleva küsitluse fookuses käsitleme Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike kogemuspõhiseid hinnanguid pärandi seisundile erinevatel ruumilistel tasanditel.

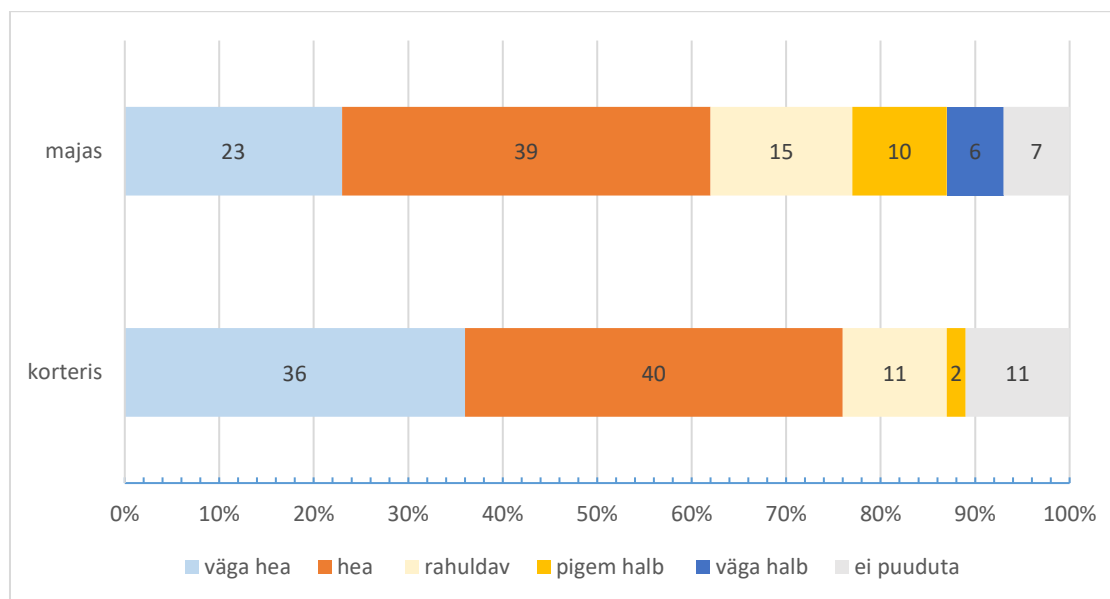
2.2.1 Lähipiirkond

Arhitektuuripärandi seisukorda ja säilitamise taset oma elukoha või kinnisvaraomandi asukoha **lähipiirkonnas** hindavad nii elanikud/kinnisvaraomanikud kui kinnisvaraomanikest mitte-elanikud sarnaselt: hinnangute keskmised skaalal 5 „väga rahul“ ... 1 „ei ole üldse rahul“ väljendavad pigem rahuolu, kui rahuolematust (elanikel vastavalt 3.8 ja mitte-elanikel 3.7). Rahulolematuid on elanike seas 6% ja mitte-elanike seas 11% (vt ka Joonised 3 ja 5, ptk 2.1.2).

Arhitektuuriväärtuste säilitamine, eriti turistidetihe linna piirkonnas, on eelduseks, et erinevat tüüpi ettevõtlus (korterite üürimisest restoranideni jne) *võrgutava arhitektuuri* sümbolilise väärtuse najal edukalt toimiks. Teisalt aga nõuab hoonete arhitektuuriväärtuse säilitamine olulisi investeeringuid ning oodatud on ka avaliku sektori toetus. Küsitluses osalenud Vanalinna elanike ja mitteresideeruvate kinnisvaraomanike hinnangul turism nende kinnisvara asukoha lähipiirkonnas arhitektuuriväärtusi eriliselt ei ohusta (vt ka joonis 14). Oodatult on turismi mõju suhtes positiivsete hoiakutega vastanute osakaal eriti arvestatav nende hulgas, kes on rahul arhitektuuriväärtuse seisundiga. Küll aga ilmneb kõrgendatud kriitilisus linna toetuse suhtes kinnisvaraomanikele, seda kõigi vastanute puhul: 51% hindab linnapoolset toetust kultuuripärandi eest hoolitsemisel kehvaks („pigem“ või „väga kehv“, vt joonis 15, ptk 2.3).

2.2.2 Maja ja korter

Küsitluses osalenud elanike hinnangud oma **majale** (vt joonis 8) osutavad, et arvestatav osa peab arhitektuuriväärtuste seisukorda heaks (vastavalt 39% ja „väga heaks“ 23%). Samas on 15% („rahuldav“) neid, kelle hinnangud osutavad, et täiuslikkusest jääb siiski midagi puudu ning 16% on olukorra suhtes suuremal või vähemal määral kriitilised.



Joonis 8. Hinnangud arhitektuuriväärtuste seisukorrale majas ja korteris. % vastanud elanikest, n=242 (majas), n=239 (korteris).

Naised on meestega võrreldes kriitilisemal positsioonil: 53% hindab arhitektuuriväärtuste seisundit ja säilitamist „heaks“ või „väga heaks“; meestest vastavalt 72%. Statistiliselt olulisusi erinevusi elanikkonna/kinnisvaraomanike teistes põhijaotustes antud küsimuse osas ei esine.

Mõnevõrra selgitavad kriitiliste hoiakute kujunemise põhjuseid vastajate ankeedis antud lisakommentaarid, mis toovad esile vahest olulisemana korteriomanike/ühistu mittetoimiva koostöö, mis omakorda tuleneb kompetentsi ja/või finantside puudusest või erinevatest väärtushinnangutest (kultuurilise ja majandusliku kapitali ebaühtlane jaotus indiviidide tasandil). Vanalinnas on teatavasti hooned erinevatest ajastutest ning nende hindamine ja restaureerimispraktika eeldab nii teadmisi kui head tahet; kriitikat selles aspektis jagub nii kaaselanikele (omanikud) kui muinsuskaitse ametnikele. Järgnevalt näiteid lisakommentaaridest ankeedist:

Maja fassaadi kaunistavad reljeefid pudenevad ja on lagunemisohus

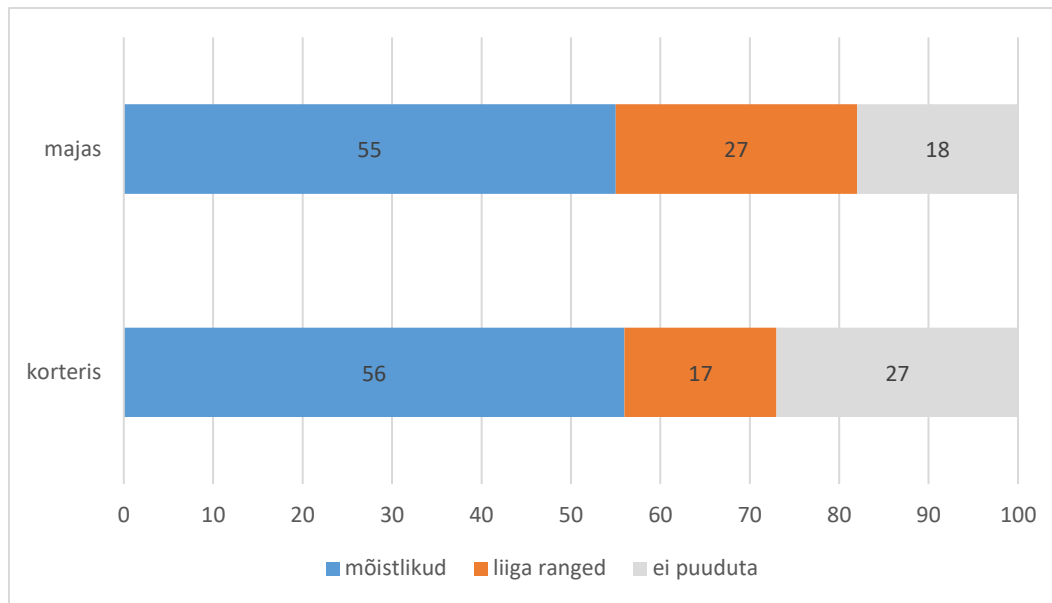
Ühistu (ilmselt ei ole me ühistu ainus) ei oska tellida ehitusstööd kvaliteetselt ja on mitmeid suuri möödalaskmisi toimunud, sh arhitektuurimälestist otseselt riivavaid ja kahjustavaid. Enamus majaelanikke ei tee majal ja majal vahet ehk siis ei oska pärandit väärtustada, eriti kui tegu 1930ndate majaga

Kahjuks on Vanalinna majad [autentsus] hävitatud muinsuskaitseameti kompetentsi puuduse tõttu /.../ Vanalinn näeb välja nagu ameerika lõbustuspark /.../ surnud ja steriilne

Arhitektuuriväärtuslikele elamutele peetakse ohtlikuks lühiajaliste üürikorterite (eriti Airbnb) elanike/külaliste hoolimatut käitumist.

Osa arhitektuuriväärtuste säilitamisega seotud probleemidest aga kuulub tänaste elanike hinnangul minevikupraktikasse, st kas arhitektuuriväärtus on juba hävitatud või on tegemist hoonetega, mis ei kuulu muinsuskaitse alla. Kvalitatiivne uuring (vt ptk 3) avab põhjalikumalt erinevate hinnangute kujunemise tagamaid.

Hinnangud arhitektuuriväärtustele väljendavad nii elanike erinevaid teadmisi ja veendumusi kui elamiskogemusega omandatud teadlikkust muinsuskaitsealastest regulatsioonidest. Võib väita, et suures plaanis on elanike positiivsete hinnangute osakaaludes – arhitektuuriväärtuse säilitamisele oma majas (62%) ja muinsuskaitse nõuetele (55% „mõistlikud“) – suhteliselt väike erinevus (vt joonis 8 ja joonis 9). Teadaolevalt ei pruugi muinsuskaitse institutsioonide poolt kehtestatud põhimõtted/reeglid hoonete arhitektuuriväärtuste säilitamisele ja kinnisvaraomanike hoiakud alati ühtida. On arvestatav osa – üle veerandi – küsitluses osalenuid, kes peavad muinsuskaitse reegleid liiga rangeteks. Kriitilise hinnangu annavad pigem nooremad, kuni 35 a. vastanud (42%); seevastu 66 a. ja vanemate vastanute hulgas esineb nimetatud hinnangut vaid 15%-l. On, märkimisväärne, et kui 73% vanemast vanusgrupist peab muinsuskaitse nõudeid mõistlikuks, siis ei saa antud hinnangut otseselt seostada Vanalinnas elamise ajaga; nimelt peab 38% pikaajalistest elanikest muinsuskaitse nõudeid liiga rangeteks, teistes elamisaja gruppides kõigub see näitaja vastavalt 19-24% vahel (antud erinevus ei ületa siiski statistilise olulisuse piiri).



Joonis 9. Hinnangud muinsuskaitsealastele nõuetele majas ja korteris, % vastanud elanikest, n=238 (majas), n=241 (korteris)

Ankeedile lisatud lühikommentaaridest selgub, et kriitiline hinnang muinsuskaitse nõuetele maja tasandil tuleneb isikliku kogemusega seotud tähelepanekutest eelkõige muinsuskaitse institutsioonide praktikale. Elanikest kinnisvaraomanike kriitika puudutab lisaks väidetavalt erinevatele staatusgruppidele kehtivaid nõudeid ka probleeme, mis on tekkinud seoses vajadusega moderniseerida hoonete ventileerimis- ja soojustussüsteeme, fassaadide restaureerimist, rekonstruktsioone. Selliste hoiakute olemasoluga tuleb ilmselt arvestada ja teha enam selgitustööd, põhjendada muinsuskaitsealaseid erinevaid otsuseid arusaadavalt. Paar näidet ankeedi lisakommentaaridest:

Nõuded on ametniku suhtumises kinni ja ei rakendu kõigile omanikele sarnaselt. On hooneid, mis teevad, mis tahavad ja hooned, kus iga detail on ülima järelevalve all. Võib olla on sellel põhjendus, kuid kõrvaltvaatajana jääb see mõistmatuks. Lisaks on osad nõuded arusaamatud, eriti need baroksed aknad, mida igale hoonele nõudele pannakse, kuigi hoone on algselt keskajast ja juurdeehitused üldjuhul ju klassitsistlikus stiilis. See tundub pigem ametniku suva või maitse küsimus, mis ajajärgust ta stiililised ettekirjutused teeb.

Võrreldes meie maja naabermajaga on selge, et mõned on võrdsemad kui teised. Meil muinsuskaitse norib iga detaili kallal, naaber ehitas lõdvalt pööningule 2 korrust koos akendega juurde. Jällegi: elanikke kiusatakse, "ärimehed" saavad mida tahavad.

Kvalitatiivse uuringu andmetest ilmneb samuti, et asjaosalistele (muinsuskaitse poole pöördunud/või institutsiooni enda algatusel sellega kokku puutunud kinnisvaraomanikud) jääb selgusetuks, kas erinevate probleemsetena esile kerkinud ja esitatud nõuete taga on kehtivad/muutuvad regulatsioonid või ametiisikute kompetents või isikuomadused. Muinsuskaitse institutsioonide poole on pöördutud nõu saamiseks, aga saadakse seletusteta „käske“ (vt lähemalt ptk 3.3).

Muinsuskaitse nõuete täitmine arhitektuuriväärtuslikes hoonetes eeldab olulisi investeeringuid ja sellega seoses on oodatud ka linna senisest suurem toetus kinnisvaraomanikele. Kaks kolmandikku (67%) majaga seotud muinsuskaitse teemalisele küsimusele vastanuist leiab, et linna tugi

kinnisvaraomanikele kultuuripärandi eest hoolitsemisel on olnud kehv. Neist, kes peavad muinsuskaitsealaseid nõudeid liiga rangeteks, hindab linna toetust kehvaks 79% ja vastavalt arwab samamoodi 61% neist omanikest, kelle arvates kehtivad nõuded on mõistlikud. Esimeste hulgas hindab linna toetust heaks vaid 5% ja teiste hulgas ootuspäraselt enam – 18%.

Statistiliselt olulist erinevust täheldamata võib analoogset tendentsi jälgida ka hinnangutes linna toetusele seoses arhitektuuriväärtuste säilitamisega majas: mida kehvem on hinnang arhitektuuriväärtuste seisukorrale, seda kehvem hinnang linna toetusele ning mida kõrgem hinnang oma maja arhitektuuriväärtuste seisukorrale, seda paremaks hinnatakse ka linna toetust.

Võrreldes majale antud hinnangutega, on hinnangud **korteri** arhitektuuriväärtuste seisukorrale ja säilitamisele märgatavalt kõrgemad (vastavalt „väga hea“ ja „hea“ kokku 62% ja 76%, vt joonis 8). Eeldada võib, et sellel on erinevaid põhjuseid. Kõik vahetusse elamisruumi puutuv on isiklikul vastutusel ega eelda sõltuvust või koostööd teiste, arhitektuuriväärtusi erinevalt hindavate teiste korteriomanikega. Võimalik, et korteris ongi arhitektuuriväärtuste seisund hea tänu omanike pühendumusele. Või ka vastupidi, on tegemist erineva teadlikkusega arhitektuuriväärtustest, ollakse rahul sellega, mis on.

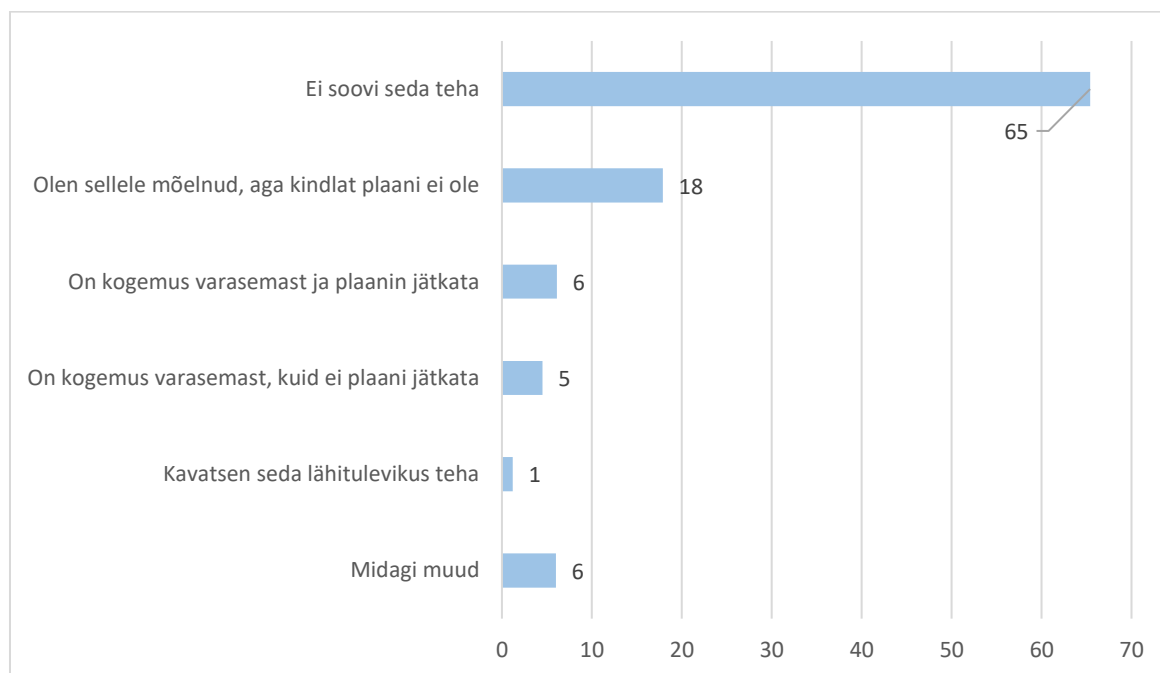
Mõnevõrra enam tekitab korteri arhitektuuriväärtust puudutavate andmete tõlgendamisel küsimusi nn hall ala (vt joonis 8), kus küsitluses osalenud väidavad, et see teema neid ei puuduta. Lisakommentaaries on nt osutatud, et maja ja seega ka korter ei ole muinsuskaitse objekt. Kvalitatiivse uuringu andmed osutavad ka juhtumitele, kus soetatud korteris on arhitektuuriväärtused hävinud varem teostatud renoveerimis- või rekonstrueerimistöde käigus, sealjuures on säilitatud hoone arhitektuuriväärtus (lähemalt vt ptk 3). Nagu nähtub muinsuskaitse nõuetele antud hinnangutest korterile (vt joonis 9), jääb silmatorkav osa vastanutest nn halli alasse (27% - „see ei puuduta mind“) samas, kui muinsuskaitse regulatsioone peab „liiga rangeteks“ vaid 17%. Kui muinsuskaitse nõudeid maja ja korteri tasanditel peab „mõistlikeks“ võrdne osa vastanuist (55% ja 56%), siis neid „liiga rangeks“ või isikut mittepuudutavaks pidavate vastanute osakaalud on hoone erinevatel tasanditel täpselt vastupidised. Hinnangutel võib olla erinevaid põhjuseid. Üks võimalik tee tõlgenduseks oleks arhitektuuriväärtustele ja muinsuskaitse nõuetele antud hinnangute põimumises nii maja kui korteri tasanditel. Korter, kuigi privaatne elamisruum, pole täielikult lahutatud hoonest kui tervikstruktuurist: viis, kuidas omanikud sooviksid lahendada nt korteri renoveerimiskava vastavalt oma mugavusele või maitsele võib minna vastuollu arhitektuuriväärtusliku hoone restaureerimispõhimõtetega. Ankeedi lisakommentaariest leiab sellele mõttele ka kinnitust:

Aknad on peaaegu 200 aastat vanad ja ei pea sooja, restaureerida pole enam palju, sest puit on väga läbi, aga uute vastu vahetamine on muinsuskaitse tõttu väga keeruline. Samuti ei anta osadele luba katuseakna tegemiseks, ometi on juba pea kõigil vanalinna katustel samasugused aknad.

Kvalitatiivne uuringu osa (vt ptk 3.3) kajastab elanike ja kinnisvaraomanike kokkupuuteid muinsuskaitsega intervjuudes osalenute nüansseeritud kogemuspõhistes hinnangutes.

2.2.3 Interjööride ja õuealade avamine

On veel üks oluline Vanalinna pärandruumi puudutav hoiakuline küsimus, mis hõlmab nii vahetut kui hoonega seotud elamisruumi. Selleks on kinnisvaraomanike soov avada oma arhitektuuriväärtuslikke valdusi – **interjööre või õuealasid/hoove** – külalistele. Küsitlusandmetest selgub, et valdav osa (65%) seda siiski teha ei soovi; neist 5%-l on varasem kogemus, aga jätkata ei soovi (vt joonis 10).

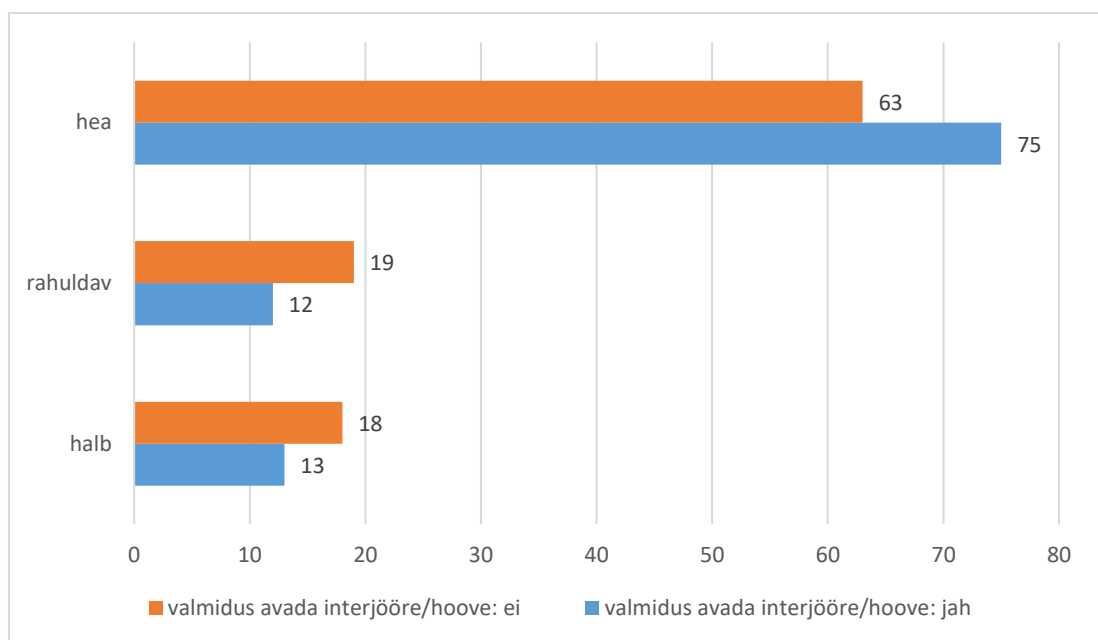


Joonis 10. Elanike valmisolek oma hoove/interjööre külastajatele avada, % vastanud elanikest, n=246

Kõigil vastanutel ei ole hoovi, mida külalistele avada või on see hõivatud parkimisplatsina või majas asuva ettevõtte teenindusalana. Peljatakse ka turvalisuse kaotamist: „*Kinniste hoovide avamine viib linnast [Vanalinnast] ka kõige viimased elanikud*“ (lisakommentaari ankeedist).

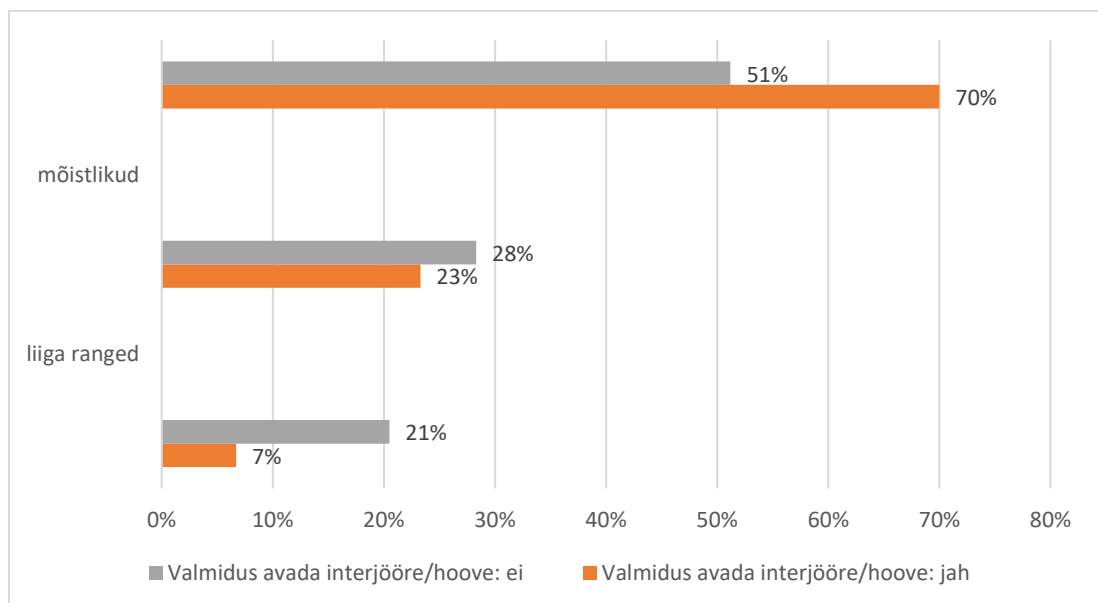
Küll aga on neid, kes seda võimalust on kaalunud (18%). Varasema positiivse kogemuse najal sooviks sellise tegevusega jätkata 6% küsitletuist. Seejuures võib näha tendentsi, et mida kõrgem on hinnang oma maja õuealale, seda suurem on valmisolek oma valdusi külalistele avada: 57% avamise osas positiivselt meelestatud vastanutele on oma õuealaga rahul või väga rahul (valimi keskmine: 46%; seos ei ole siiski statistiliselt oluline).

Olulised seosed ilmnevad valmiduses oma interjööre/õuealasid avada ja hinnangutes maja arhitektuuriväärtuslikule seisundile ning muinsuskaitse nõuetele „mõistlikkusele“ (vt joonis 11). Nimelt hindab avamise osas positiivselt meelestatud vastanutele oma maja arhitektuuriväärtuslikku seisundit heaks 75% („väga hea“ ja „hea“); samas nende hulgas, kes ei soovi oma valdusi külalistele avada, on oma maja seisukorrale hea hinnangu andnud vähem: 63% („väga hea“ ja „hea“).



Joonis 11. Hinnang oma maja arhitektuuriväärtuslikule seisundile, erineva valmisolekuga elanike seas oma interjööri/hoove külalistele avada, % vastanutest, n=230

Suurem valmisolek interjööri/õuealasad avada seostub ka muinsuskaitsete nõuete „mõistlikuks“ hindamisega (70% neist, kel valmisolek olemas; valmisoleku puudumisel on vastava hinnangu andnud 51%, vt joonis 12).

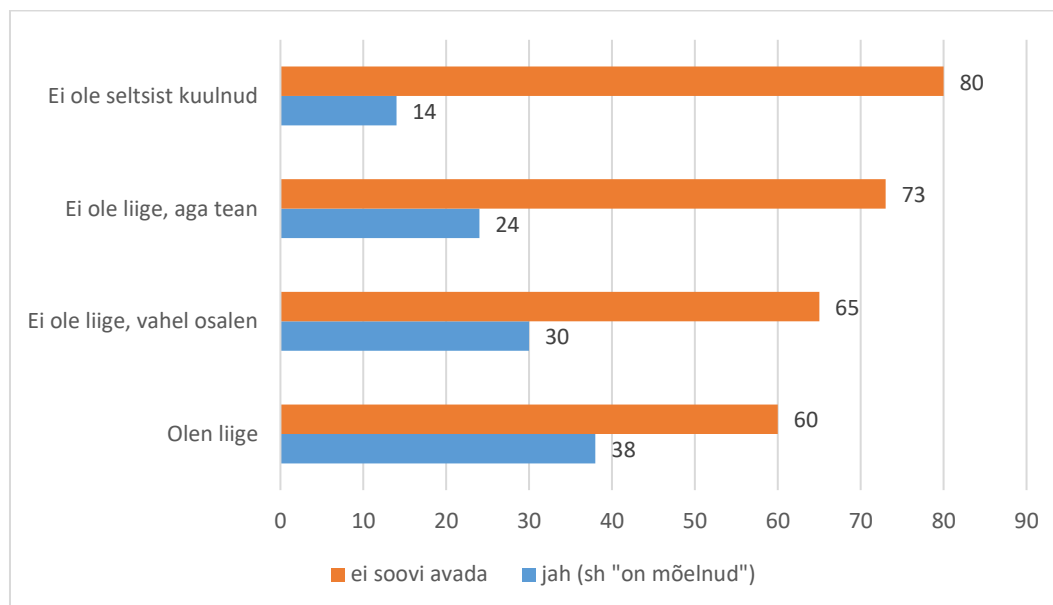


Joonis 12. Hinnang muinsuskaitsete nõuetele majas, erineva valmisolekuga elanike seas oma interjööri/hoove külalistele avada, % vastanutest, n=230

Kui interjööride ja õuealade avamine kõne alla võiks tulla, siis lähtuvad vanalinlastest küsitletud erinevatest kaalutlustest. Kõige enam, 27% vastanu poolt (33 korral) peeti selle tegevuse realiseerimist võimalikuks üksnes teatud ürituste raames; 16% vastanuid (19 korral nimetatud) motiveeriks oma

valduste avamist loodetav majanduslik tulu. Külastajate grupi suurust, tausta ja huvi ning võimalust määrata ise aega ja külastuste sagedust nimetas seatavate tingimustena 19% (21-25 korral vastanuist).

Kui küsitletute erinevates põhijaotustes (nt lühema- või pikemaajalised elanikud, mehed/naised jms) olulisi statistilisi erinevusi hoiakutes esile ei tule, siis küsitluses osalenute seotus Vanalinna Seltsiga väärib positiivse trendina ära märkimist (võrdlusgruppide väiksuse tõttu ei osutunud erinevus siiski statistiliselt oluliseks). Nagu jooniselt 13 nähtub, seostub Vanalinna Seltsi liikmelisus ja selle tegevustest informeeritus või osalus kogemus positiivsemate hoiakutega interjööride või hoovide/õuede avamise suhtes.



Joonis 13. Elanike valmisolek interjööre/hoove avada ja seos Vanalinna Seltsiga, n=243

Statistiliselt oluline seos avaneb elanike „turismitaluvuse“ ja valmisoleku vahel avada interjööre või õuealasid küllastajatele: 54% avamise osas positiivselt meelestatutest leiab, et COVID-19 pandeemia perioodil võiks turiste enamgi olla; peaaegu sama suur osakaal neist, kes ei näe võimalust oma interjööre ega õuesid avada, peab pandeemiaaegset turistide hulka „parajaks“ (52%). Teisisõnu, oma maja või õue-/hooviala avamiseks valmis elanikud on väljendanud ka hoiakut Vanalinnas suuremaid turistihulki aktsepteerida.

Antud teemal vt ka kvalitatiivse uuringu tulemusi ptk 3.4.

2.3 Turismist ja selle haldamise võimalustest

Küsitluse käigus uuriti vastajate hinnanguid Vanalinna turismikoormusele, arvestades sesooneid ja COVID-19-perioodist tulenevaid erisusi (vt tabel 3). Elanikud on turismikoormusega suurimat rahulolulaset väljendanud sügis-talvise tavaolukorra puhul (68% „paras“), mil turistide küll liikus, kuid oluliselt vähemal määral kui suvisel tavakõrghooajal, mil pooled vastajatest (50%) hindavad turistide hulka liiga suureks. 2020 a. COVID-19 perioodil oleks Vanalinna oodatud aga enam turiste, eriti sügishooajal; samas on kolmandik vastajatest hinnanud turismikoormust „parajaks“ ka sel perioodil.

Nagu tabelist 3 nähtub, siis mitte-elanikest kinnisvaraomanikud on valmis suuremaks turismikoormuseks. Sellel grupil enamasti puuduvad otsesed kogemused Vanalinnas elamisest ja võib eeldada, et osaliselt seostatakse nende poolt turismi Vanalinnas pigem ettevõtlusvõimalustega.

Tabel 3. Hinnangud turismikoormusele²

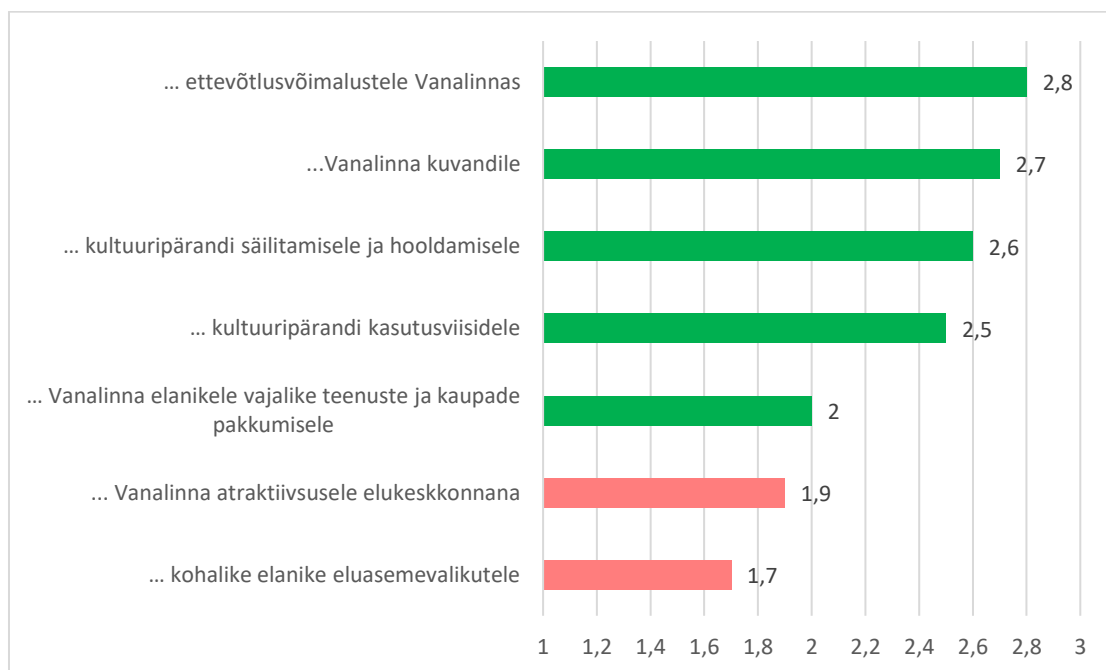
Elanikud, % (n=246)	liiga suur	paras	võiks suuremgi olla	ei oska öelda
Suvine tava-kõrghooaeg	50	44	4	2
Sügis-talvine tavaolukord	7	68	23	2
Kevad-suvi COVID-19 tingimustes	4	42	47	7
Sügis COVID-19 tingimustes	1	34	58	7
Mitte-elanikest omanikud, % (n=92)	liiga suur	paras	võiks suuremgi olla	ei oska öelda
Suvine tava-kõrghooaeg	26	60	11	3
Sügis-talvine tavaolukord	4	47	46	3
Kevad-suvi COVID-19 tingimustes	2	25	59	14
Sügis COVID-19 tingimustes	1	16	67	15

Edasine analüüs näitab, et hinnang turismikoormusele on seotud kogemusega oma vahetus elupiirkonnas. Elamiskoha võrdluses ilmneb, et suvise tavakõrghooaja turistide hulga osas on kriitilisemad all-linna lõunapoolsed elanikud (64% „liiga suur“, põhjaosa elanikel sama näitaja 40%) ja Toompea elanikud (71% „liiga suur“, samas vastanute arv väike). See vastab ka ruumilisele turismikoormuse jaotusele Vanalinnas, kus lõunaosas ja Toompeal on see suurem kui teistes piirkondades.

Kriitiliste hinnangute osakaal suureneb pikema elamisajaga elanikegruppide seas: kui kuni 10 a elamisajaga gruppide seas domineerib hinnang turismikoormusele suvisel tavakõrghooajal „paras“, siis pikema elamisaja puhul hakkab domineerima variant „liiga suur“.

² Tallinlaste rahuloluküsitluse (2020) järgi andsid küsitletud tallinlased turistide hulgale Vanalinnas 2020 a suvekuudel järgmised hinnangud: 55% arvas, et „turiste võiks tunduvalt enam olla“ ja 21% „turiste võiks veidi rohkem olla“, 2019 a tavaperioodil olid hinnangud vastavalt 10% ja 22%. Kuigi uuringud ei ole otseselt võrreldavad, viitab see siiski erinevustele selles, millist turismitaset on käesolevas uuringus osalenud vanalinlased ise valmis vastu võtma oma elupiirkonnas ja selles, milliseks hindavad Vanalinna oodatud turismitaset muud tallinlased.

Järgneval joonisel 14 on esitatud vastajate hinnangud turismi mõjudele Vanalinnas (hinnangute keskmised skaalal 1-„negatiivne mõju“ ... 3-„positiivne mõju“). Kõige kõrgemad keskvaartused (üle väärtuse 2) on hinnangutel turismi mõjule Vanalinna ettevõtlusvõimalustele ja Vanalinna kuvandile, samuti kultuuripärandi säilitamisele. Hinnangute keskvaartused jäävad aga negatiivsemale poolele turismi mõju osas elukeskkonna atraktiivsusele (33% hinnangul - positiivne mõju, 43% - negatiivne mõju) ja kohalike elanike eluasemevalikutele (16% - positiivne, 44% - negatiivne mõju; selle küsimuse puhul oli ka enam neid, kes ei osanud seisukohta võtta: 12%). Turismi mõju osas Vanalinna elanikele vajalike teenuste ja kaupade pakkumisele jagunevad hinnangud üsna tasavägiselt positiivse (36%) ja negatiivse (32%) vahel. Avatud vastuste ja kvalitatiivse uuringu toel saab viimast tõlgendada kui viimastel aastatel paranenud igapäevakaupade kättesaadavust Vanalinnas ja ka vajalikele teenustele-kaupadele head ligipääsu ümbritsevatel kesklinna-aladel. Samas püsib kriitilisus domineerivalt turistidele orienteeritud kaupapakkumise osas.



Joonis 14. Turismi mõju, hinnangute keskmised, skaalal 1-negatiivne mõju ... 3-positiivne mõju;
n=281-307

Elanikud (võrreldes mitte-elanikest kinnisvaraomanikega), sh eriti lahkumisele mõelnud elanikud ja Vanalinna Seltsi liikmed, on andnud kriitilisema hinnangu turismi mõjule Vanalinna kuvandile. Arvestades nii avatud küsimuse vastuseid kui kvalitatiivseid intervjuusid, annab see tunnistust teatava osa elanike seisukohast, et Vanalinna kuvand on liialt läinud kaldu turismi suunas.

Kuigi lahkumisele mõelnud elanike hinnangud turismi mõjudele on võrreldes jääjatega negatiivsemad kõigis küsitud aspektides, siis statistiliselt oluliseks osutus erinevus vaid hinnangutel Vanalinna kuvandile.

Pikema-ajaliselt Vanalinnaga seotud vastajate hinnangud on võrreldes lühiajaliste elanikega (kuni 5 a) kriitilisemad, vastav tendents on näha kõigi küsitud aspektide puhul, kuid statistiliselt oluliseks osutus erinevus hinnangutes turismi mõjule Vanalinna elanikele vajalike teenuste ja kaupade pakkumisele ning kultuuripärandi kasutusviisidele.

Samuti on mõnevõrra negatiivsemad hinnangud Vanalinna Seltsi liikmetel (võrreldes mitte-liikmetega) turismi mõjule kultuuripärandi säilitamise ja elupiirkonna atraktiivsuse küsimuses. Seda tulemust saab tõlgendada mitmeti: liikmelisus võib soodustada elaniku informeeritust ja teadlikkust elukeskkonnas laiemalt toimuvaga; samas võib mure liigturismi pärast olla olnud seltsiga liitumise ajendiks, et ise osaleda elukeskkonna arendamises.

Lahtisele küsimusele antud vastused osutavad, et seoses Vanalinna kuvandiga häirib elanikke turismiga seni kaasnenud Eesti kultuuriruumile võõraste kaupade ja suveniiride pakkumine, massiturism ning üleüldine dominantne turismile orienteeritus, mistõttu Vanalinnas tajutakse turistifitseerumise riski, see ei ole olnud piisavalt atraktiivne kodumaisele külalisele ja on kaotamas elukeskkonnast tulenevat autentsust. Näiteid lisakommentaaridest ankeedist:

alkoholiturismi tõttu (mürarikkad baarid jms) on suur osa vanalinna korteritest ilma alaliste elaniketa. Vaadake õhtul pimedaid aknaid.

Oleme tekitanud vanalinnast turistile vale kuvandi (matrjoskad ja muu kohatu pudi). Telliskivi on turistile atraktiivsem ja ehedam

Samuti osutavad need lisaselgitused, et ei olda vastu turismile kui sellisele, vaid ootuseks on tasakaalustatum turismimajandus, kus lisaks turismi arendamisele arvestaks ka elukeskkonna kvaliteedi kujundamisega, mis omakorda toetaks Vanalinna atraktiivsust nii elanikele, ettevõtetele kui kõige selle kaudu ka turistidele.

Turism on OK, aga viimastel aastatel (enne COVIDit) on suund selgelt olnud liigturismile mis mõjutab negatiivselt Vanalinna elukeskkonda ja seega ka selle kuvandit

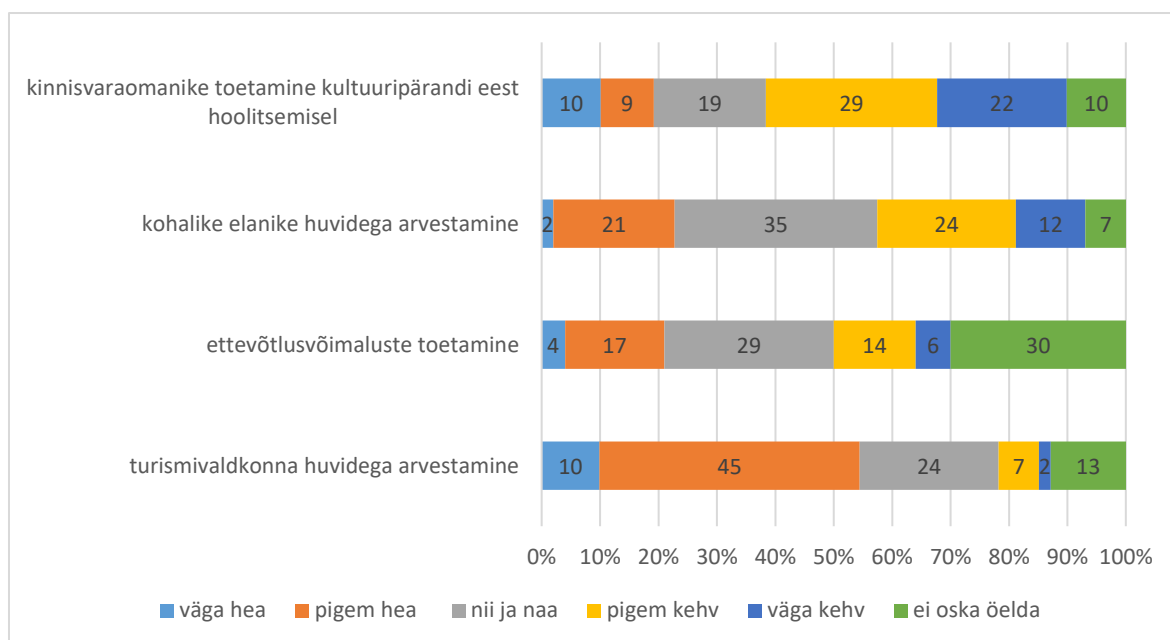
Esineb ka üsna reljeefselt väljendatud seisukohti:

Turismi ja turismimajandust peab juhtima. Praegune linnavalitsuse poliitika on, et vanalinn on turistide bordell. Kõike saaks teha ka nii, et kõik võidavad. Praegune linna poliitika tuleb elanike arvelt. Nüüd on turistid läinud ja linn [Vanalinn] getostub.

Osutatakse ka, et Vanalinna elanikud kui Vanalinna ajaloopärandi (majad) eest peamised hoolitsejad annavad sellega olulise panuse Vanalinna ja Tallinna turismikuvandi ja -kogemuse kujunemisel ja vajaks selle juures enamat tähelepanu ja tuge avaliku sektori poolt.

Kui peaks kehtestatama turismimaks, siis peaks sellest osa saab vanalinna kinnisvara omanikud/korrashoidjad, sest praegu maksavad elanikud väga kõrget maamaksu, kodualuse maa vabastust ei ole (sest reeglina on majas ka äripind). Turistid käivad imetlemas vanalinna, mida hoiab osaliselt illusana ju erasektor, kes peab maja eest turistide jäetud sodi koristama ning vaatama, et neile talvel jääpurikas pähe ei kukuks. Seega on neil inimestel suur vastutus Tallinna maine kujundamisel ja vääriks ka rahalist tuge.

Sarnastest ootustest annavad tunnistust Tallinna linna tegevustele Vanalinna arendamisel antud hinnangud, kus turismivaldkonna huvidega arvestamine on võrreldes teiste küsitud valdkondadega tajutud selgelt kui soosituim valdkond, elanike ja kinnisvaraomanike toetamise vajaduse ees (vt joonis 15).



Joonis 15. Hinnangud Tallinna linna tegevusele Vanalinna arendamisel,
%, kõik vastanud, n= 326-328

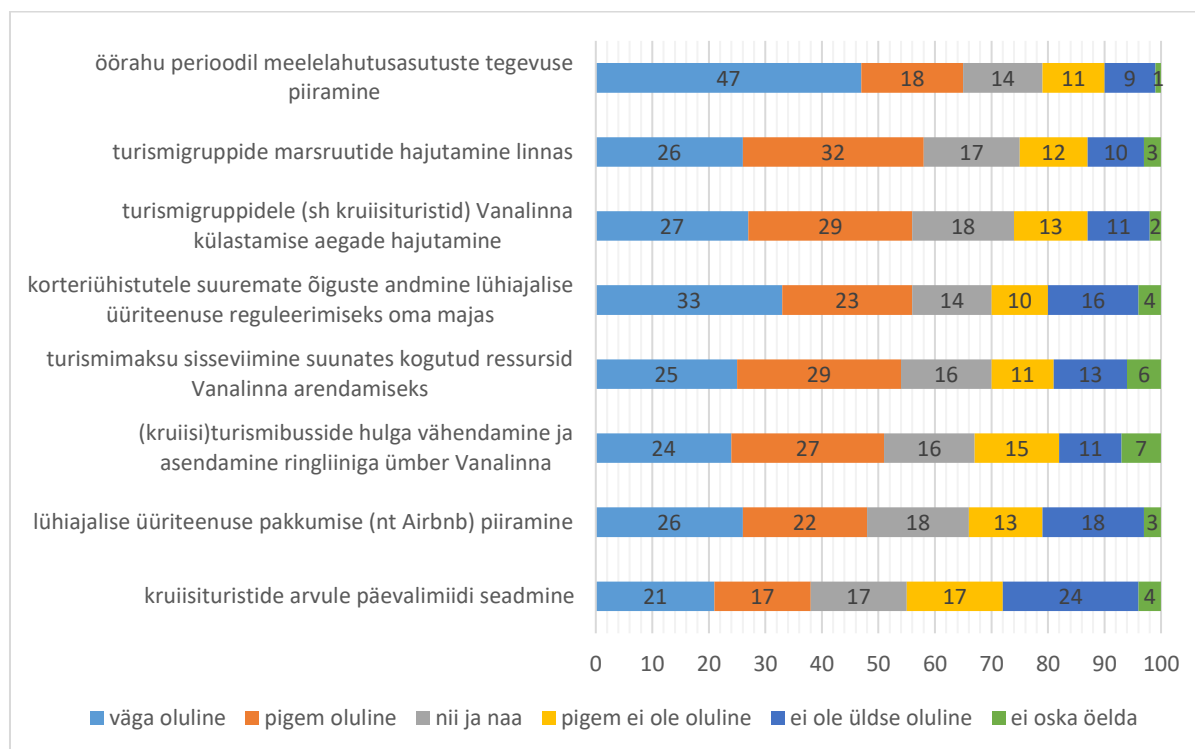
Nagu jooniselt 15 nähtub, on Tallinna linna senist tegevust Vanalinna arendamises vastajad üsna kriitiliselt hinnanud. Turismivaldkonna huvide arvestamist on 55% vastanutest hinnanud heaks („väga“ või „pigem“ hea); samas vaid veerand (21-23%) hindab sama positiivselt linna tegevust teistes küsitud aspektides. Kõige kriitilisemad on hinnangud kinnisvaraomanike toetamisele kultuuripärandi eest hoolitsemisel (51% „väga“ või „pigem“ kehv) ning kohalike elanike huvidega arvestamisel Vanalinna arendamisel (vastavalt 36%). Ligi kolmandik (30%) ei osanud anda hinnangut ettevõtlusvõimaluste toetamisele, lisaks on 29% vastanud „nii ja naa“. Siinkohal võivad hinnanguid mõjuda nii vahetu ettevõtluskogemuse puudumine, kui ka mitmelt poolt uuringust selgunud kriitiline hoiak, et (massi)turismi-dominandiga ettevõtluse võimaldamine Vanalinnas vähendab ettevõtluse mitmekesisust ja kohalike toodete (väike)pakkujate võimalusi.

Pikema elamisajaga vastanute seas on enam kriitilisust kohalike elanike huvidega arvestamise osas ja kinnisvaraomanike toetamise osas pärandi eest hoolitsemisel; lühema-ajaliste elanike poolt on sagedamini valitud ka varianti „ei oska öelda“ (nt kinnisvaraomanike toetamise teemal 31% kuni 5 a elanikest), mis annab tunnistust vastavate hoiakute kogemuspõhisust (siinkohal: vähematest kokkupuudetest teemaga lühiajaliste elanike puhul). Sobivaks näiteks siinkohal on ka alljärgnev lisakommentaar ankeedis: kirjeldatud on positiivsemaid arenguid, mis tulevad esile eeskätt pikema elamiskogemuse võrdluses

Teemasid linnas on palju, võrreldes varasemaga on viimasel ajal linn võtnud Vanalinna Seltsi siiski ka mõnel teemal kuulda. Parkimise korraldamine elanikule on paranenud. Õise alkoholi piiramine ja baaride nn korralekutsumisega on hakatud tegelema. Minu hinnangul erinevate huvigruppide nagu elanike, politsei, Mupo ja linnavalitsusega on koostöö paranenud.

Vanalinna **turismikoormusega parema toimetuleku** osas on varasemalt välja pakutud erinevaid võimalusi (vt Talk ja Kalvo 2020), mida vastajatel ankeedis hinnata paluti. Kõige enam poolehoidu väljendati öörahu perioodil meelelahutusasutuste tegevuse piiramisele (65% väga või pigem oluline; 20% pigem või üldse mitte oluline, vt joonis 16), samuti turismigruppide marsruutide hajutamisele

(vastavalt 58% pidas oluliseks; 22% mitteoluliseks). Üle poole vastajatest pidas oluliseks ka turismigruppide ajalist hajutamist (vastavalt 56% vs 24%), korteriühistutele suuremate õiguste andmist lühiajalise üüriteenuse reguleerimiseks oma majas (vastavalt 56% vs 26%), turismimaksu sisseviimist (54% vs 24%) ja turismibusside asendamist ringliiniga (51% vs 26%). Enam hinnangute varieeruvust on näha lühiajalise üüriteenuse pakkumise piiramise osas (48% vs 31%) ja kruiisituristide arvule päevalimiidi seadmise osas (38% vs 41%).



Joonis 16. Hinnangud Vanalinna turismikoormusega toimetuleku lahenduste osas,
% kõigist vastanutest, n=325-328

Elanikud on hinnanud kõiki pakutud lahendusi olulisemaks kui mitte-elanikest kinnisvaraomanikud, kel puudub Vanalinnas elamise vahetu kogemus ja kelle huvides on ka turismimajanduse areng. Muudel alustel võrdlustes ei osutunud erinevused statistiliselt oluliseks.

Lahtise küsimuse vastused sisaldavad ühelt poolt seisukohti, kus turismi ja vastavat ettevõtlust (sh Airbnb) nähakse võimalusena, mida omanikult ja/või ettevõtjalt ei tohi ära võtta; ja teisalt ootusi, et turismiga kaasnevaid mõjusid (sh turismile orienteerituse dominantne Vanalinna elukorraldusel) leevendataks vastava turismikorraldusega. Lisakommentaare näited ankeedist:

airbnb meetod on ma arvan tegelikult kasulik omanikele. ise armastan mujal reisides samamoodi airbnbs ööbida.

Turistide arv tänaval ei ole peamine probleem. Probleem on turismiettevõtluse mõistlik reguleerimine.

piirangud ei ole lahendus. Eesti suvi (aktiivne turismiperiood) on lühike, pingutame turistide toomise nimel mitte tõrjumise nimel

Turismimaksu sisseseadmise lahenduse kohta on väljendatud kahtlust, kas need ressursid Vanalinna arendamisse tagasi jõuaks ning küsimusi tekitavad ka maksukogumise võimalused väljaspool

traditsioonilist turismimudelit olukorras, kus nn Airbnb külaliskorterite kohta puudub riigil/linnal ülevaade.

Turismimaks oma tavalises vormis mõjutab vaid inimest, kes ööbivad hotellis ja ei ole tegelikult koormaks, erinevalt lühiajalistest üürikorteritest (AirBnb) ja kruisituristidest

Lahtised vastused osutavad seega, et küsimuseasetus peaks olema mitte turismi kui sellise piiramisel, vaid paremal korraldamisel ja juhtimisel ning vastavate prioriteetide seadmisel, et turismimajanduse kõrval oleks arvestatud ka teiste piirkonna gruppide huvid ja vajadustega.

Hoiakute ja seisukohtade kujunemise komplekssem analüüs kvalitatiivsete intervjuude põhjal on esitatud ptk-s 3.

2.4 Vanalinna jäämise perspektiivist

Vanalinna ja selle pärandiruumi jätkusuutlikkuse seisukohast on võtmetähtsusega püsielanikkonna olemasolu. Küsitluses osalenud elanikest ligikaudu kaks kolmandikku ei plaani lähiaastatel Vanalinnast mujale asuda, lahkumisele on mõelnud kolmandik (33%, vt tabel 4). Kindlasti lahkuda kavatsevaid elanikke on vastanute seas üsna vähe (4%).

Tabel 4. Kavatsus 1-5 aasta jooksul Vanalinnast mujale elama asuda (elanikud)

	%
Ei ole sellele mõelnud	63%
Olen mõelnud, aga kindlat plaani ei ole	33%
Jah, lahkun kindlasti Vanalinnast	4%
Kokku	100% (n=245)

Järgnevalt on käsitletud nii lahkumisele mõelnud kui kindlalt lahkuvaid elanikke koos, nimetuse all „võimalikud lahkujad“; antud grupp moodustab 37% küsitlusele vastanud elanikest. Selle grupi osakaal on mõnevõrra suurem all-linna lõunaosas (44%), kuid sisepiirkondade-vahelised erinevused ei osutunud statistiliselt oluliseks. Statistiliselt oluliste erinevustena tuleb esile võimalike lahkujate suurem osakaal kõige dünaamilisemas elufaasis olevas noorimas vanusegrupis (49%), võrreldes üle 65-aastastega (vastavalt 4%).

Põhjustena on võimalikud lahkujad sagedamini nimetanud soovi elada rohelisemas asukohas (46%) või siis isiklikust elust tulenevaid põhjuseid (44%). Vanalinna liigne turismile orienteeritus on lahkumismõtteid ajendanud 40%-l, vt tabel 5.

Lahtiste vastustena on lahkumismõtete põhjustena nimetatud sagedamini öist lärmaakust ja alkoholitarbimist; teisalt on mainitud ka melu ning „ööelu“ kandumist Vanalinnast välja teistesse piirkondadesse. Samuti toodi esile Vanalinna liigset orienteeritust just „odavale“ turismile; lühiajaliste üürikorteritega kaasuvaid probleeme majas; ja ka probleeme kokkulepete saavutamise ja korteriühistus.

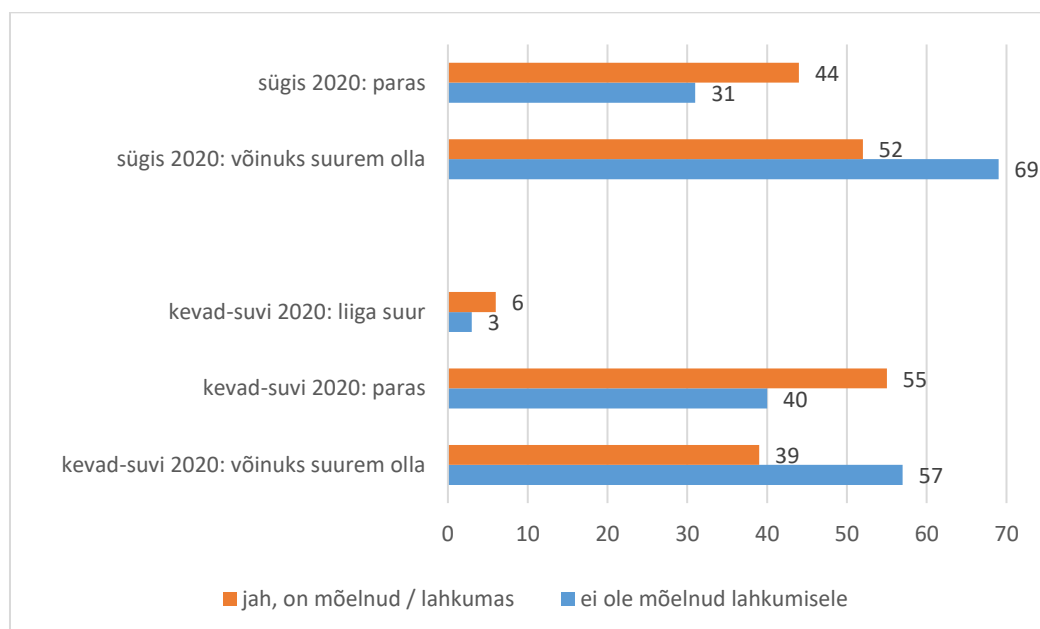
Tabel 5. Vanalinnast lahkumise põhjused (elanikud)

	Osakaal
Rohelisemasse kohta asumise soov	46%
Isiklikust elust tulenevalt	44%
Liigne turismile orienteeritus	40%
Kõrged elamiskulud	17%
Kõrged muinsuskaitseenõuded	16%
Uue kaasaegse eluaseme soov	12%
Kokku	175% (n=142)

Märkus: osakaal „võimalikest lahkujatest“, võimalik oli valida mitu vastust, seetõttu ületab 100% piiri

Võimalikud lahkujad on oma hinnangutes Vanalinnale paigalejääjatest sageli kriitilisemad. Statistiliselt oluliste erinevustena saab välja tuua nende madalama rahulolu oma eluaseme lähipiirkonna turvalisusega (lahkujatest 63% ja jääjatest 76% pigem või väga rahul); laste mänguväljakute ja sportimisvõimalustega (vastavalt: lahkujatest 40% ja jääjatest 56%); öise lärmakusega eluaseme lähipiirkonnas (vastavalt on olukorraga rahul: lahkujatest 32% ja jääjatest 43%).

Kuna Vanalinna liigne turismile orienteeritus osutus üheks olulisemaid lahkumismõtteid ajendavaks teguriks etteantud variantide hulgast, siis on ootuspärane, et võimalikud lahkujad on enam väljendanud ka rahulolematust turismikoormusega. Kõige kõnekamalt eristuvad siinkohal 2020 COVID-19 pandeemia perioodi kohta antud hinnangud, vt joonis 17.



Joonis 17. Hinnangud turismikoormusele 2020 a, võimalike Vanalinnast lahkujate ja jääjate seas, % vastanutest, n=228

Kui 2020 sügisperioodi kohta arvavad üle poole võimalikest lahkujatest (52%, joonis 17) ja üle kahe kolmandiku jääjatest (69%), et turiste võinuks enamgi olla, siis lahkujate seas on siiski 44% neid, kes 2020 sügisest olukorda parajaks pidas; jääjate seas on neid napilt kolmandik. Kui 2020 kevad-suve

puhul domineerib võimalike lahkujate seas hinnang „paras“ (55%), siis jääjate puhul on ülekaalus hinnang, et turismikoormus võinuks suuremgi olla (57%). Tuleb siiski nimetada, et turistide arv kui selline on vaid üheks aspektiks Vanalinna liigse turismiorientatsiooni hinnangu taga (vt ka ptk 3 kvalitatiivse uurimuse tulemuste kohta).

Küsitlusele vastanud mitte-elanikest kinnisvaraomanike seas on jääjate ja võimalike lahkujate osakaalud sarnased elanikest vastajatega: kui 65% ei plaani 1-5 lähema aasta jooksul oma kinnisvara müüa, siis ligikaudu kolmandik on sellele mõelnud või on müügiplaan kindel, vt tabel 6.

Tabel 6. Vanalinna kinnisvara müümise kavatsus, lähema 1-5 aasta jooksul (mitte-elanikud)

	osakaal
Ei ole	65%
Olen mõelnud, aga kindlat plaani ei ole	30%
Jah, teen seda kindlasti	4%
Kokku	100% (n=92)

Nagu tabelist 7 nähtub, siis mitte-elanikest „võimalike lahkujate“ ajendite seas domineerivad nii Vanalinna liigne turismile orienteeritus kui soov soetada kinnisvara uude hoonesse.

Tabel 7. Vanalinnast lahkumise põhjused (mitte-elanikud)

	osakaal
Liigne turismile orienteeritus	36%
Uues hoones asuva kinnisvara soov	36%
Parkimise ja ligipääsu probleemid	29%
Liiga kõrged ülalpidamiskulud	26%
Liiga kõrged muinsuskaitseenõuded	20%
Kokku	145% (n=45)

Märkus: osakaal „võimalikest lahkujatest“, võimalik oli valida mitu vastust, seetõttu ületab osakaal 100% piiri

Lahtise küsimuse vastuseks oli Vanalinnaga seotud põhjustest mainitud tänapäevaste mugavuste puudumist, muinsuskaitsete nõuete ebaühtlast rakendamist, pikaajalise üürituru vähest aktiivsust, ning kinnisvarainvesteeringu väiksemat/vähenevat tootlikkust võrreldes teiste piirkondadega

3. Kvalitatiivne uuring

Kvalitatiivne uuring, milles osalesid küsitluse kaudu eelnevalt selleks soovi avaldanud vanalinlased ja kinnisvaraomanikud, viidi läbi kriitilises ja tänaseni kestvas pandeemia olukorras. Tavapäraselt vahelduvate turismihooaegadega elamiskontekst oli drastiliselt muutunud ning mõjutanud elanike ruumipraktikaid ja tarbimistavasid ja ehk ka varasemate hinnangute suuremal või väiksemal määral ümber vaatamist. Erakorralisel olukorral on kahtlemata olnud otsene mõju ka Vanalinnas mitteresideeruvate üürisektoris tegutsevate kinnisvaraomanike äristrateegiatele.

Kogu uurimusele kavandatud kontseptuaalsest raamistikust lähtuv kvalitatiivne uuring, mille keskmes on lahutamatu elukeskkond, pärand ja turism, võimaldas meetodile iseloomulikult sügavamaid sissevaateid subjektsetesse Vanalinna kogemustesse. Analüüsitava andmestiku moodustasid siin elavate ja tegutsevate inimeste endi ehedad tõlgendused tähendusruumide kujunemisest erinevate sotsiaalsete suhete, formaalsete ja informaalsete suhete, teataval määral ka võimusuhte ja neis aset leidnud interaktsioonide tasandil. Individuaalsetes lugudes, milles ei puudu kriitiline representatsioon pärandiruumi, turismi ja üürimisega seotud probleemidest, nende lahendamise kogemustest, aga ka kohatud ja seni ületamatutest takistustest rahuolu saavutamisel teatavate aspektidega elamis- ja tegutsemiskontekstides, kajastub neid ühendavalt jätkuv kiindumus Vanalinna. Nii nagu selgus kvantitatiivse uuringu andmetest, kus valdav osa küsitletutest hindas kõrgelt Vanalinna erilist ajaloolist atmosfääri, osutavad ka intervjuud, et see väärtushinnang on motiveerinud nii siia elama asumist kui siia elama jäämist (kui turismitulvast ja sellega seotud muust ettevõtlusest tulenenud ebamugavused pole sundinud vastupidist otsust tegema või kaaluma). Siinne asukoht kui eripäraste kvaliteetidega investeerimiskeskond on jätkuvalt inspireerinud ka uuringus osalenud nii elanikest kui mitte-elanikest omanikke üüriturul tegutsema.

3.1 Kohavalikud

Vanalinnal kogu oma erilisuses on olnud tuntav mõju uuringus osalenud elanike elukohavalikutele *sõltumata ajast*, mil siia elama asuti (2 aastat või üle 50 aasta tagasi), *sõltumata päritolust* (olgu Eestist või mujalt Tallinnast; väljapoolt Eestit – pigem viimasel kahekümnel aastal Eestisse siirdunud) või *sõltumata viisist*, kuidas siia elama sattuti (sünnijärgsed vanalinlased, nende järglastest pärijad või siin juba resideeruvad tulevased abikaasad) või kuidas selle valiku kasuks teadlik otsus tehti.

Intervjuudes osalenud elanike valikuid ja otsuseid Vanalinna elama asuda ei saa üheselt vaadelda kui otseselt siia orienteeritud kinnisvara soetamise või pikaajaliste ja sihipäraste individuaalsete eluasemestrategiate tulemust. Siia elama asumise juhuslikumat laadi alguslood pärinevad nii sotsialismiperioodile tüüpilisest eluasemete tsentraliseeritud jaotussüsteemi perioodist kui Eesti

taasiseseisvumisele järgnenud varasest turumajandusele siirdumise faasist üheksakümnendatel ja sealt edasi uue sajandi algusest kuni tänasest paari aasta tagusesse aega. Nagu nähtub intervjuudest, liidab neid kogemusi – pikemas või lühemas ajalisel dünaamikas – veendumus, et elukohavalikud on end põhimõtteliselt õigustanud (kuigi erinevad arengud turismimajanduses, majutusteenuste ja meelelahutussektorites on rahulolu mõnevõrra või märkimisväärselt kahandanud, olenevalt individuaalselt tajutavast ebamugavustundest asumi erinevates piirkondades, vt 3.6)

mu abikaasa tuli Tallinnasse tööle /.../ Ja õnnekombel see maja, kus ma siiani elan, oli just siis kapitaalremondis. Ja siis olid siin korterid vabanenud ja me saime siia korteri. /.../ Ma olen imeväärselt rahul selle kohaga, sest see on minu meelest... kõik Vanalinna kohad on erilised (pikaajaline elanik oma erastatud korteris)

Et iseenesest see ei olnudki võib-olla nii hirmus teadlik valik, et ma sinna sattusin, aga iseenesest vanalinna asukoht minu jaoks on nii soodne. Ja mulle nagu meeldib ka see elukeskkond /.../ kuigi seal on hästi palju muresid paljude inimeste jaoks /.../ (elanik üheksakümnendatel päritud elamus)

Me tahtsime osta korterit ühes neist X tänava uute majades, aga need olid müüdud ja see oli tõeline õnnistus, sest see koht [Vanalinn] siin on suurepärane elamiseks (elanik hiljuti ostetud korteris)

Teatud annus juhuslikkust on ka neis eluasemevalikutel, kus Vanalinn ei pruukinud olla ainuke või esimene eelistus. Kuid olulisel kohal olid neis otsinguis oma ajaloo, vanemad ja teatud sümbolilise väärtusega majad ning linnapiirkonnad.

alguses oli üks Kadrioru korter välja vaadatud, aga see läks käest ära. Ja siis me sattusime siia /.../ meil olid sellised soovid, et /.../ oleks ajalooline maja /.../ mitte mingi uusehitis/ (elanik)

otsisime sellist natuke vanemahõngulist elamist, vaatasime eestiaegseid maju seal XXX tänaval ja mujal /.../ me nii otseselt Vanalinna ei otsinud, otsisime vanematesse majadesse, mis on heas korras südalinnas/ (elanik)

On märkimisväärne, et intervjuus osalenud elanikud on oma maja ja seal elanud inimeste lugudest, ehitise konstruktsioonidest, selle erinevatest kihistustest, alates keskajast erinevatel ajalooetappidel tehtud ümberehitustest mitte üksnes teadlikud, vaid samastuvad selle teadmisele uhkustundega; seda sõltumata siin elatud ajast, kultuuritaustast või juhuse tahtel siia elama asumisest. Kogemuslugudes peegeldub emotsionaalselt tugev samastumine oma maja kultuuriloo, mis on seotud isikliku (ajaloo)huviga ja väärtushoiakuga, mis võib olla alguse saanud juba lapsepõlvest:

Kui väike olin, ema tõi tihti meid jalutama /.../ üks õpetaja /.../ tõi meid ekskursioonile vanalinna, oli veel ajalooring /.../ kümneaastaselt jäime linna peale hulkuma, isegi puudusin koolist ja mängisin haiget /.../ Tegelikult jalutasin Vanalinnas (pikaajaline elanik)

Ma armastan ajalugu. Ja kujuta ette, et ma elangi... et see ongi minu oma versioon keskaegsest lossist! /.../ Ja ma olen tõesti sellest nii elevil. Ma avastasime veel kaks kuud tagasi, et selle kinnistu omanik oli X! [nimetab ajaloo tuntud tegelase nime] /.../ Ma ei suutnud uskuda, et see on tõsi ja et see juhtub minuga! /.../ Me lugesime palju X kohta ja avastasime palju. Mu abikaasa on hull kõige järele, mis puudutab ajalugu. Ja muidugi on ta armunud Vanalinna. (hiljuti Vanalinna asunud elanik)

kui me seda esimest korda vaatama tulime, siis me ei armunud isegi mitte niivõrd korterisse, kuivõrd sellesse 500 aastat vanasse majja! (elanik)

Teadmine oma maja kultuuriloost on seotud ka huviga ostetava kauba (sümbolilise) väärtuse vastu, kõikudes ratsionaalse kaalutluse ja abstraktse (tuleviku)kujutluse piirimail. Kindlasti on see teadmine täienenud elamiskogemuses, suhtluses, oma korteri ja maja rekonstrueerimise, renoveerimise ja restaureerimise käigus, mis Vanalinna pikaajaliste elanike puhul on üsna tavapärane praktika; või siis ka viimasel sajandil arendatud rekonstruktsiooniprojektide hea turunduse tulemusena. Maja kultuurilukku süvenemist, ükskõik millisel viisil või eluetapil tuleb käsitleda arvestatavana vanalinlaste identiteedi konstrueerimise protsessis.

Vanalinna elama asumise otsust võib vaadelda ka kui protsessi, mis kulgeb etapiviisiliselt ja kus näiteks varasem üürimise kogemus või ka kogemus mitmes järjestikku soetatud korteris Vanalinna erinevates hoonetes ja piirkondades on toiminud omamoodi „uurimisretkena“ ning toetanud valikuid siin paigastuda.

meie ei tulnud /.../ päris nagu teadmata, kuhu me tuleme. Kolm aastat enne seda talveti üürisime X tänaval ühte korterit ja just niisugustel kiiretel perioodidel, kui ei peaks kogu aeg sõitma [elasid väljaspool Tallinna] /.../ me läksime esimesel talvel vist remondi pärast, aga siis järgmistel kahel talvel lihtsalt selleks, et elada Vanalinnas. /.../ Et me saime põhimõtteliselt nagu selle tunde kätte ja selle teadmise, kas me tahame seda. Ja ikka tahtsime. (elanik)

Üürikorter, kus me elasime, oh, meile see väga meeldis. Ja omanik oli ka OK. /.../ üür oli mõistlik /.../ Ja kuidas see korter oli sisutatud /.../ hiigelsuur elutuba /.../ rasked kardinad, peened lauad /.../oh, ja kristall-lühtrid /... / keegi oli kunagi sinna palju raha pannud /.../ selles korteris oli midagi ajalooliselt grandioosset /.../ sel oli justkui romantilise raamatu formaat /.../ Aga peale viit aastat /.../ lõpuks me otsustasime osta Vanalinnast midagi endale, et saaks ise otsustada mida renoveerida mida mitte. (elanik)

Või siis on tehtud täielik „kannapööre“ oma esialgsetes kavatsustes selles plaanis, et algselt pigem investeeringuna omandatud ja väljaüürimiseks kavandatud kinnistu on kasutamiskõlblikuks kohandamisele – (ümber)ehitamine, renoveerimine, restaureerimine – pühendatud aastatepikkuses, suhteliselt vaevalises protsessis saanud sedavõrd omaseks, et äriotstarbe vahetab välja kodufunktsioon.

see ei olnud isegi algselt mõeldud elamiskohana, see oli lihtsalt mõeldud sellise projektina /.../ See konkreetne X tänava maja /.../ see tundus selline tore ja /.../ mõtlesin, et nii kaua siis tegeleme kuni jaksame ja siis vaatame, mis edasi saab. Aga ühel hetkel ikkagi see lõpp tuli kätte ja asi läks aina toredamaks. Ja siis lõpuks enam ei raatsinudki sellest loobuda. (elanik)

Esmaseid või korduvaid eluasemeotsinguid Vanalinnas suunasid iseenesestmõistetavalt elementaarsed, kuid individuaalselt seatud tingimused, nagu konkreetse eluaseme suurus, tubade arv (otsiti nii suuremaid kui väiksemaid kortereid vastavalt antud elufaasis tekkinud vajadusele), korteri planeering, kindlasti ka hind, mis olenevalt asukohast Vanalinnas, elamutüübist ja renoveerimis-/restaureerimistasemest varieerub.

Korterites on kõik täiesti uus /.../ Ostsime selle x aastat tagasi arendajalt /.../ Korter [arhitektuuriväärtusega ajaloolises elamus] on suhteliselt väike, aga kena /.../ Enamat me praegu omale lubada ei saa (elanik).

Lühemat aega Vanalinnas elanud korteriomanike elukohavalikutele on pigem iseloomulik, et eelistatakse heas seisukorras kortereid ja elamuid, kus korteri kvaliteedi ja hinna suhe on tasakaalus. Elamiseks mõeldud kinnisvaraostu soosib juba mõnda aega põhjalikult teostatud renoveerimine kogu majas; seda mitmel põhjusel: säästab aega, võimaldab hoiduda ostuhinnale lisanduvatest ettearvamatutest lisakuludest ja, eriti korterelamu tasandil, ka vaevalistest läbirääkimistest ja vajalike tööde teostamises kokkulepeteni jõudmisest teiste korteriomanikega.

lõpuks mängis konkreetset see korter ise, milline ta seest välja nägi. Ja siis ka, et see konkreetne vanalinna maja /.../ oli läbinud /.../ täieliku renoveerimise /.../ oli tõenäoliselt sisuliselt karkassini peaaegu lahti võetud maja, kus siis olid vahetatud kõik tehnosüsteemid /.../ pluss vundamendi toetamised /.../ ja ütleme selliseid tavalisi, tavapäraseid, võib-olla mõnede vanalinnamajadega seotud probleeme seal ei olnud /.../ kus ühistusisesed suhted on keerulised /.../ seotud kuludega /.../ ebamugavustega (elanik)

Väljastpoolt Eestit erinevaid teid pidi (peale siin õpingute lõpetamist oma äri alustamine või soodsa ettevõtluskeskkonna tingimustel oma äritegevuse siia (üle)toomine, abiellumise teel, turvalisema elukoha ja innovaatilisema ühiskonna otsingute tulemusena) Vanalinna elama asunud ja siin oma kodu loonud, väga erinevate kultuuritaustadega elanike elukohavalikute mustrid sarnanevad kohaliku päritolu vanalinnlaste kogemustega. Vanalinna valikuid põhjendades jääb ehk selgesõnalisemalt kõlama vajadus arvestada elustiilile sobivalt asukoha mugavuse ja suhtlust soodustavate tingimustega. Vaieldamatult olulist rolli otsuste tegemisel on mänginud esteetiline nauding, mida Vanalinna atmosfäär pakub.

See on Tallinna kõige sarmikam koht! Häid linnaosi on Tallinnas teisigi, teiste eelistega, aga see sarm, ooh, see on Vanalinnas! (korteriomanik, perioodiline elanik)

Välismaalasena on mul siin mugav sõpradega kohtuda, Vanalinnas restorani minna. Siin on ilus! Ja eriti talvel on tõesti kena mõni miil maha kõndida ja oledki kodus. (elanik)

Konkreetsed kohaelistused kahtlemata varieeruvad, vastavalt elufaasile ja olemasolevatele ressurssidele; maitsetele, vastavalt vaikuseihalusele või kalduvusele nautida linnamelu – Vanalinna miljööruume mõtestavad inimesed erinevalt.

korteri kirjelduse juures oli /.../ üks häiriv detail kirjas, et /.../ kirikukellad võivad nädalavahetuse hommikutel segada. No ma ei tea, see on see... kuulubki selle asja juurde. /.../ Kodukant kiriku lähedal mulle väga- väga- väga meeldib! (elanik)

Elukoha või investeeringuobjektide valikut (koos kõikide selle juurde kuuluvate kriteeriumitega) tuleb individuaalsetes lugudes mõista sotsio-ruumilises tervikpildis koos inimeste ja tegevustega nii vahetus elamisruumis kui hoone tasandil, ka naabruskonnas ja Vanalinna keskkonnas laiemal skaalal.

3.2 Kohanemine: korterites

Individuaalsetes lugudes ilmneb üks selgelt esile tulev erinevus pikemaajaliste ja lühemaajaliste kinnisvaraomanike vahel. Nimelt on peale Eesti Vabariigi taasiseseisvumist 1990ndatel kinnisvara soetanud või pärinud või Vanalinnas eluaseme erastanud omanikud oluliselt enam ise oma korteri või maja elamiseks kohandamisega tegelenud; seda tingituna korteri/maja kehvapoolsest seisukorrast selle omandamisel, mis omakorda tulenes vähestest või olematutest varasematest investeeringutest hoonete restaureerimisse või isegi elementaarsesse remontimisse.

meie jaoks oli ikkagi see terve nii-öelda kodu ehitamine, sest sisuliselt meil olid seal ühel hetkel ainult seinad - ei olnud isegi katust ega vahelagesid, ei olnud mitte midagi /.../ põhimõtteliselt on oma kätega ehitatud hoone ja see on paljudel, kes ikka vanalinna tulid niisugusel ajal. (elanik)

Neist lugudest ilmneb ka, et isegi vähese arhitektuuripärandi säilimise korral eeldab korteri või maja elamiskõlblikuks kohandamine unikaalsuse aktsepteerimist, kohanemist ehitise omapäraga; isegi kui see toob kaasa teatud ebamugavused.

me elame mitmel korrusel. Ühest toast teise me liigume läbi külma koridori. Et see on jah see eripära /.../ tulevikus on plaanis see ikkagi ära natuke rohkem soojustada (elanik)

Oma korteri/maja renoveerimine või rekonstrueerimine (või nende tööde organiseerimine) on pikemaajaliste elanike/kinnisvaraomanike praktikas pigem normaalsus, võrreldes lühemat aega Vanalinnas resideerinud elanikega, kelle elukohavalikute ja kinnisvaraostu üheks oluliseks kriteeriumiks (vt ka eespool) on olnud renoveeritud korter kaasaegsete standardite järgi renoveeritud majas, kus hinnatakse kaasajastatud tehnoloogilisi lahendusi (kütte- ja ventilatsioonsüsteemid jm).

Kinnistu unikaalsust pärandi säilitamise eeldusena pole iga individuaalse praktika juhtumil ja ajaetapil tunnustatud või osatud väärtustada. Eriti võib seda täheldada üheksakümnendate kinnisvara (taas)omandamise buumis ja elamiseks või äritegevuseks kohandamises. Sellele praktikale laoti „soliidne vundament“ juba sotsialismiperioodi kidurate võimaluste ja mõtteviisi tingimustes, kus riiklikud investeeringud tehti pigem uusehitusse kui vanemate hoonete korrashoidu ja arhitektuuripärandi kaitsmisesse. Nagu on teada ka varasematest uuringutest (Changing Neighbourhoods in Tallinn 2002) ei kaasnenud ettevõtlusvõimaluste avanemisega piisavat teadlikkust kinnisvara pärandväärtusest ega teadmisi väärtusliku arhitektuuri säilitamise vajadusest ja viisidest. Intervjuudest selgub, et sel ühiskonna fundamentaalse muutuse algaastatel ei tajutud pärandobjektide maksimaalses säilitamises ka majandusliku kasu perspektiivi; veelgi enam, ei suudetud ette näha kultuuriliste hoiakute ja väärtuste muutumise seost ärimudelite muutumisega arenevates konkurentsitingimustes.

üldkasutatavates ruumides nagu koridorid ja trepikojad, on võib-olla üksikud silmatorkavad [pärandi] elemendid – suurem osa nendest ju nõukogude ajal tegelikult hävines, kui hoonet nagu suhteliselt kummaliselt renoveeriti. Et kogu see niisugune nõukogudeaegne euroremont tabas ikkagi niisuguseid bürooruume seestpoolt. Aga millega me natukene läksime nagu alt oli see, et me tegime ikkagi valdavalt nii öelda euroremonti paljudes ruumides /.../ tol hetkel oli atraktiivne, siledad seinad ja ripplaed /.../ need, kes täna jäävad või tulevad vanalinna

äriklientidena /.../ tegelikult tahavad just natukene teistsugust lähenemist ja pigem seda ajaloolise säilitamist /.../ Nii et nüüd me oleme siis olukorras, kus see küprok, mis üheksakümnnendatel lakke ja seina pandi, enam ei sobi. (äriruumide üürileandja)

Kahetsusväärset on probleem tuntud nii äriruumide kui korterite tasandil, kus varasemate renoveerimistöode/ümberehituste käigus on arhitektuuriväärtused kas hävitatud või sisekujunduses „põhjalikult peidetud“. Ka hea tahte korral võib potentsiaalset pärandi taastamist pidurdada omaniku rahaliste ressursside piiratus või muu elusituatsioon, kuhu antud hetkel ei sobi mahukate restaureerimistöode ettevõtmine.

selles korteris /.../ tuleks [seinad] suures osas laiali võtta, sest siin on ilmselt tehtud kunagi üheksakümnnendate alguses mingisugune nõme ümberehitus. /.../ kui ma näiteks maali tahtsin seina panna, siis ma olin erakordselt üllatunud, et siin oli viis sentimeetrit kipsplaati ja siis alles tuli see paekivisein vastu /.../ Mismoodi seda kujundada, see tähendab sisearhitekti, see on suur töö... (elanik)

Uuringus osalenud vanalinlaste hoiakutele on üldiselt iseloomulik, et vanas ajaloolises majas oma korterit kujundades peetakse oluliseks mitte üksnes mugavuste loomist, vaid võimalusel ka arhitektuuriväärtuste säilitamist. Seda juhul, kui neid veel leidub. Oma hoone ajaloost, erinevatel sajanditel hoonele tehtud struktuursetest ja funktsionaalsetest muudatustest tänaseks suhteliselt hästi informeeritud elanikud ja äritegevusega seotud kinnisvaraomanikud nendivad vaid mõne erandiga, et korterites/väljaüüritavates ruumides leidub pigem üksikuid pärandelemente, nt puittalad, põrandad, kaminad, ahjud (nii mõnedki hiljutise arenduse käigus ka hävitatud), (osaliselt) originaalvormiga laed, aknaraamid (kui uuendatud, siis vana struktuuri jäljendavad) jm. Korterite interjööri ajaloolise omapära puudumist püütakse kompenseerida sisekujundusse originaalsete antiikelementide toomisega; samuti on sisekujunduses koht oma perekonnalt päritud mööbliesemetel.

Tõsi, tänu abikaasale on siiski kogu korter sisustatud antiikmööbliga, mis natuke annab juurde. Ma naudin seda ja osa mööblist on siit ka minu vanaema ja kadunud vanaisa korterist.

Jah, meil ei ole pärandelemente siin. Aknad on ka vist pressitud [pakettaknad], aga ajaloolise väljanägemisega. Me oleme oma sisekujunduses kombineerinud moodsat ja traditsioonilist: mõned 18. sajandi valgustid ja 19. sajandi algusest pärit lillealuse ostsime oksjonilt. Ja on üks XXX disaini vanamoodne raamaturiiul, mis meenutab meile kodumaad.

Nii varem kui äsja renoveeritud majadesse elamiseks või üürimiseks korteri soetanud kinnisvaraomanikud on kasutanud ka võimalust teha korterites erinevaid (ka sisestruktuurseid) muudatusi; küll sel määral, et need ei sekkuks miljööväärtuslikus piirkonnas asuva ja eriti arhitektuuriväärtuslikuks tunnistatud hoone välispiirettesse. Kui muinsuskaitse keelavad otsused akende vahetuse või uute katuseakende paigaldamise kohta välja arvata, siis peamisi soovikohaseid muudatusi on kinnisvaraomanikud teinud nt korterite planeeringutes (kolme väikese toa asemel kaks suuremat; avatud/suletud köögid), arendaja poolt teostatud algses sisekujunduses (seinakattematerjalid ja värvilahendused), ja on ehitanud isegi saunu: „mis Tallinna korter see on, kus sauna pole!“ (Vanalinnas peatumiseks siin korteri soetanud regulaarne linnakülastaja) jms.

3.3 Kogemus muinsuskaitsega: interjöörides ja majades

Muinsuskaitsega on ühel või teisel viisil kokku puutunud kõik intervjuudes osalenud Vanalinna kinnisvaraomanikud ning see temaatika on jätkuvalt päevakorras korterite ja tänavatele või õuealadele avanevate majade renoveerimise ja restaureerimise protsessis, seda nii positiivsete kui negatiivsete kogemustena, nii mõistvalt kiitvate, kui nõutusenoodiga kriitiliste hinnangutena.

Individuaalsetest lugudest nähtub, et vahetult korterite tasandil on konfliktsituatsioone omanike tahte ja muinsuskaitse regulatsioonide vahel võrreldes hoone tasandiga vähem (eelkõige seetõttu, et pärandväärtused on korterites erinevatel põhjustel hävinud, vt eespool). Kuid neid esineb; kui mitte konflikte, siis (ka vastastikust) mõistmatust. Liiga karmidena tajutavad interjööri puudutavad reeglid võivad olla välistavaks asjaoluks juba Vanalinna korteri valimisel: „*et ei oleks neid muinsuskaitse tingimusi peal ehk siis, et ma ei peaks näpuga nagu väga-väga järke ajama remonti tehes*“ (kinnisvaraomanik, kel õnnestus leida korter, kus ainult maja fassaad kaitse all) või ajendiks vastutustundliku ja pärandist hooliva, kuid muinsuskaitsega suhtlemisest väsinud omaniku kaalutlustele korterist lahkuda: „*võib-olla vahetame ja ostame [uue korteri]. Ega see pole nii lihtne, eks ole. Oma kodu asi - kui on mingi tunne, siis sa nii lihtsalt ikka otsust ei tee*“.

Intervjuuandmete analüüs näitab, et erinevad elanikest ja mitte-elanikest kinnisvaraomanike hinnangud oma kokkupuudetele muinsuskaitsega ja neist kogemustest mõjutatud hoiakute kujunemine ei ole niivõrd seotud Vanalinnas elamise või tegutsemise ajaga, kuivõrd konkreetsete juhtumitega, milles leidub ka olulisi ühisjooni.

Kriitilistes hinnangutes tuleb üldisemat laadi probleemina esile **muinsuskaitse protseduuride aeglusest tingitud aja- ja rahakulu**. Seda on kogenud korterite interjöörides arhitektuuriväärtuste säilitamise soovi ja elamismugavuse vahelise tasakaalustatuse saavutamise poole püüdlemisel nii elanikud kui siin mitteresideeruvad omanikud. Kusjuures rõhutatakse, et muinsuskaitse lubade taotlemisel on taotlejapoolselt täidetud kõik nõuded.

Lihtsalt see protseduur võiks olla niimoodi, et kui ikkagi inimene pöördub ja tahab ikka ausalt kõik ilusti teha, siis võiks teda ju aidata. Aga mitte see, et menetletakse ja siis jäävad vahest kuudepikkused või aastapikkused jamad. See on ebareaalne. (elanik)

Meil oli kõik olemas ... projekt, ... pakkumused välja saadetud tööde teostamiseks. Olime palganud litsentseeritud arhitekti /.../ jah, seitse kuud viivitust ... Värviproovide võtmine /.../ keegi käis kaks kuud järjest ja kraapis seinu /... / õige värv oli /.../ see oleks sobinud akadeemiliseks harjutuseks /.../ aga hoone oli sõna otseses mõttes kokku kukkumas /.../ ja me muudkui maksime selle passimise eest küll ehitusfirmale, küll arhitektile... (investor, üürikorter)

Väga suure kriitika osaliseks saab muinsuskaitse institutsioonile iseloomulikuks peetav **kitsas, ainult ajaloolisest väärtusest lähtuv vaade ja elanike poolt tajutud institutsiooni võimetus hoonete seisundit komplekselt, valdkondade-üleste ekspertteadmiste sümbioosis käsitleda**. Probleemiga kokku puutunud asjaosalised peavad **ühekülgset ja insener-tehnilistesse küsimustesse mittesüüvimist** elamisfunktsiooni ja arhitektuuriväärtust ohustavaks praktikaks. Leitakse, et kui ehitustehnilisi aspekte piisavalt ei arvestata, siis muutub küsitavaks Vanalinna tihedas majadefrondis tänavatele ja siseõuedesse avanevate hoonete jätkuv multifunktsionaalne kasutus. Ehitised ja neid

liigendavad Vanalinnale iseloomulikud konstruktsioonid on lagunened, ei täida oma algset funktsiooni ja vajavad seetõttu pädevat ühendatud erialalist lähenemist, samuti oskusi neid taastada ja märkimisväärseid rahalisi ressursse.

Muinsuskaitse osakonnast tuleb ajaloolane, kellel on tohutud teadmised nii paljudest huvitavatest asjadest, aga ta ei ole insener. Ta ei saa mind aidata ja kui nii, siis on üsna keeruline teda tõsiselt võtta, sest ta tõesti ei saa panustada sellesse, mida meil vaja on... (kinnisvaraomanik)

Me oleme siin kõik taastanud, korstnad uuesti ladunud, vintskapi restaureerinud ja seest ka muidugi /.../ muinsuskaitse poolt etteantud reeglite järgi ja lisaks tuletõrje nõuded. See kõik on mõistlik, aga mis ma tahangi öelda ... muinsuskaitse näeb ainult väljast, aga tehniliselt näiteks, et kui ta [muinsuskaitse] ühele lubab, et siin on kortermaja ja siin [kõrval] on äri, siis ta ei saa seda müra-teemat kunagi kinni ja ta ei süvene sellesse ja see on neil kõige suurem möödapanek /.../ müra ja tuleohutus on kaks asja, millele nad nagu pihta ei saa /.../ vaadake, seda vajunud müüri [moodustab ühe seina siseõues], neid auke, mis siin sees/.../ need tuleb kõik lahti võtta ja see on ka hirmkallis ja sellesse ei ole ametnikud suutnud süveneda /.../ läheme, ma näitan seda probleemi teiselt poolt avatud sisetänavalt /.../ nii siin on X ettevõtte ja nende helid tulevad läbi kahe müüri teisele poole [teise siseõue avanevate hoonete] magamistuppa/.../ seda keegi ei tea, kas nende müüride vahel on vahe, seda peabki nüüd hakkama uurima ja katsetama /.../ see nõuab kümneid tuhandeid /.../ muinsuskaitse vaatab ja teab, kuidas miljööelemente säilitada, aga kuidas seal elanikud elaksid... (intervjuukatke jalutuskäigult kinnisvaraomanikuga)

Probleemidega kokku puutunud kinnisvaraomanike diskursuses väljendub selgelt seisukoht muinsuskaitse **bürokraatlikkusest** ja seetõttu **ebaefektiivsest toimimisest**, kel puudub soov näha **hoonete individuaalseid vajadusi**, kus **pärandväärtuse säilitamine on seotud ehitise mitmete teiste aspektidega** ja keerulistele küsimustele lahendusi otsida.

Omanikke paneb nõrdima **paindumatus ja huvi puudumine** konkreetsete probleemjuhtumite vastu, ka **eelarvamuslik hoiak muinsuskaitse osakonna poole pöörduvate omanike vastu**. Kiireloomulisi lahendusi vajavate spetsiifiliste küsimuste puhul **jooksutatakse abitaotlejaid, ei lähtuta olukorrast ega probleemi aktuaalsusest**, nt ilmastikutingimustes.

Me rääkisime, et me ei saa lage restaureerida enne, kui lekkiv katus on parandatud /.../ Talv on tulemas /.../ Nad ütlesid, et minge katusele ja tehke fotod. Ma seletasin, et ma ei saa katusele ronida, sest see vajub sisse... ja nii lõputult /.../ Meil on sama eesmärk – et see maagiline hoone säiliks veel sada aastat! See [restaureerimine] on meile, jah, investeering, aga ka väljakutse. (kinnisvaraomanik)

Võimalik, et osaliselt on tegemist muinsuskaitse või üksikute ametnike **suhtlemistavaga või kehvapoolse võimega sõnumeid kommunikeerida**, muuhulgas ka seetõttu, et osa Vanalinnas tegutsevaid kinnisvaraomanikke on erineva kultuuritaustaga, rääkimata keelelistest, ka kehakeelelistest nüanssidest suhtlemisel, kus tõepoolest midagi võib „tõlkes“ kaduma minna. Omanikele (nii kohalikele kui siia hiljuti saabunutele) osaks saanud järjestikused negatiivsed kogemused **tõrjuvast suhtlemisviisist** on kujundanud ka **omanike-poolset usaldamatust** muinsuskaitse institutsiooni vastu. **Oodatud on abi ja nõuanded, mitte käskude või keeldude selgitusteta jagamine.**

Ma koristasin keldrit. Korraga seisis keegi mu kõrval ja küsis mida ma teen ja kas mul on selleks luba, et siin kaevata... Mul polnud aimugi, et ma pean keldrist rämpsu koristamiseks luba küsima. Kui mul on labidas käes, siis ei tähenda see, et ma kaevan! Nad olid ebasõbralikud, kui mitte antagonistlikud. Kui ma midagi valesti teen, siis tuleb selgitada /.../ Jääb mulje, et konserveerimine ja pärandi säilitamine sõltub pigem valitud grupi kapriisist, kui standardiseeritud protseduuridest (kinnisvaraomanik)

Kuigi noh, viimasel ajal väidetavalt muinsuskaitse on nagu näoga rahva poole ja paindlik, aga ütleme sellist – otsest abi pole ma nendelt küll saanud (kinnisvaraomanik)

Omanikele jääb muinsuskaitse tegevuses mõndagi **arusaamatuks**, eriti, mis puudutab erinevate tegevuslubade väljastamist. Isiklike kogemuste najal võib **süveneda umbusk muinsuskaitse otsuste põhjendatusesse ja motiividesse**.

Vanalinna vaadet [katuseaken] nagu ei rikuks /.../ oleks stiiliselt vastanud nendele, mis seal juba on /.../ ka tegelikult lisatud sinna palju hiljem. Kui olen mingeid vanu pilte vaadanud, tundub, et need tekkisid sinna selle ümberehituse käigus, nii et noh, selles mõttes mingeid lubasid nagu tuleb välja oli võimalik saada, aga mingeid siis mitte (vastutustundlik pärandvara omanik)

Suhteliselt vaevaline on see. Varem oli lihtsam, aga mõnikord vaatad küll, et see muinsuskaitse – on lubatud sellised asju, mis mitte mingil juhul ei tohiks olla lubatud. Ja mõnikord on nii jäik, et ei saa aru, milles see jäikus seisneb siis.

seal on aga jupike müüri, mis siis on puhtkonstruktsiooniliselt lõuna poole, me võiksime müüri peale teha väikesed valgusavad, siuksed väiksed aknad. Mingi valgusriba tuleks sisse, loomulikku valgust, eks ole. /.../ Siis vaatad kõrvalkinnistule, seal kus vanasti oli põhimõtteliselt puukuur - sinna kerkis ootamatult hoone. /.../ Põhimõtteliselt kahe meetri kaugusel aknast, eks ole. Ei arhitektuurselt ega tuletõrje reeglite kohaselt ei tohiks seda seal olla. Mõõduka survestamise peale ja vaidlusega väga kergelt muudeti seda projekti, aga see, et selline asi lubati läbi, on uskumatu.

Kohati on ilmselt **vajalik muinsuskaitse hariv sekkumine**, juhul kui inimestel puuduvad teadmised sobivate materjalide kasutusest:

Meil ei lubatud plastikraamidega aknaid, pidime panema puitraamidega uued aknad. Need ei ole üldse helikindlad, hullemad kui vanad /.../ ja rahakoti peale löi ka valusasti (elanik mürarohkes paigas)

Omanikud eeldavad, et neid võetaks **võrdsete partneritena läbirääkimistes ja koostöös**, kelle tegevusest ja panusest ju teatavasti oleneb Vanalinna arhitektuuripärandi säilitamise tulevik.

meil on laes talad ja laemaalingud ja lasime siis need ära puhastada. /.../ XX käis ja vaatas üle – andis siis nii, et see tuleb jätta, see ei tule jätta. /.../ arhitektiga natukene korra vaidlesid, võib-olla oleks tahtnud midagi veel rohkemat, aga siis /.../ sisekujundaja ja me tundsimme nagu, et noh natukene võib-olla liiga, et nagu mingi sõnaõigus võiks ikkagi olla ka omanikel. Aga jah, selles mõttes me väga pingutasime ikkagi, et võimalikult palju originaali säilitada (elanik)

Nagu intervjuudes antud **positiivsetest hinnangutest** selgub, võib hästi juhitud, aktiivne ja motiveeritud ühistu ise kaaselanike „koolitaja“ rolli täita, kuid eeldusel et **ühistu poolt algatatud**

läbirääkimised linna muinsuskaitse osakonnaga sujuvad ja inimeste pöördumistele vastatakse huvi ja lugupidamisega ning antakse oodatud nõu ja vajadusel eraldatakse ka materiaalselt toetust. Ka elanike panuse tunnustamine on oluline.

Akende vahetusega oli ka probleem /.../ ma saavutasin selle, et kui tulid uued omanikud majja, siis vähemalt nemad vahetasid aknad uuesti puitakende vastu /.../ meil oli väga meeldiv koostöö muinsusametiga. X [nimi] oli kohe meie patroon. Kõik asjad said temaga kooskõlastatud – kaasa arvatud selle maja on välisviimistlus ja värv. Ja kõik akende ja uste restaureerimine /.../ meile anti toetust ka /.../ Ja projektid ka, kaasa arvatud nagu trepikoja ohutulede remont /.../ väga hea suhe oli meil (elanik)

Tuleb küll märkida, et suuremahuliste taastamistööde puhul leitakse, et rahaline toetus, mis on üldjuhul väike, ei kompenseeri selle taotlemiseks kulutatud ressursse. Vanalinlased on otsinud kulukate rekonstrueerimistööde (vanade ehitiste soojustamine) teostamiseks võimalusi KredExi toetusprogrammidest. Kuid ka see võimalus ei tööta, kuna KredExi toetustingimused ei arvesta muinsuskaitse regulatsioonidega.

KredExil on /.../ väga jäigad tingimused. Vanalinnas oleva maja soojapidavuse suurendamine, energiaklassi paremaks tegemine. /.../ Neid tingimusi vanalinnas ei ole võimalik täita ja siis, kui sa täidad sellest kavandatud projektist ma ei tea, 10 või 15 protsenti, siis toetuse osakaal selle võrra väheneb. Mis lõpuks ei tasu ennast ära.

Vanalinna üldiselt muutunud ilmet silmas pidades **peetakse muinsuskaitsealast tegevust väärtuslikuks, vajalikuks ja end enam kehtestavalt tulemuslikuks**; nagu väidab üks pikaajaline elanik: „mida rangemad nad on, seda rohkem inimesed harjuvad ära ja ei tee enam igasuguseid rumalusi enda omanditega“.

Selles hinnatud edus on siiski ka teine pool: need on vanalinna elanikud ja kinnisvaraomanikud, kes võrreldes üheksakümnenendatega on oluliselt pärandi-teadlikumad ja -hoolivamad ning valmis enam panustama pärandihoidu ja säilitamisesse nii oma ajalist ressursi kui finantse, mis ka ei oleks nende Vanalinnas kohalolu eesmärk. Kahtlemata ei laiene see üldistus kõikidele üksikjuhtumitele, sest subjektne suutlikkus mõista ja tegutseda on endiselt diferentseeritud ja jääbki selliseks. Seda enam tuleb väärtustada intervjuudes osalenud pühendunud tegutsejate kogemuspõhiseid kriitilisi hinnanguid ja mõtestada neis sisalduvaid sõnumeid muinsuskaitse jätkuvas tegevuses.

3.4 Kohtumised: majades ja õuedes

Maja on see ruumiline tasand, mis koondab privaatsuse (korterid) jagatud ruumis (sissekäigud, fuajeed ja koridorid), suhestub pool-avaliku ruumiga selle olemasolul (hoovid või õuealad) ning nagu iga nähtav hoone on alati tajutavalt kohal avalikus ruumis (tänavatel, platsidel ja väljakutel). Maja ei ole keegi konteiner, vaid igal ruumilisel tasandil vastastikmõjus toimivate sotsio-füüsiliste suhete väljendaja. Ehk teisisõnu, Vanalinna majade kvaliteedis peegelduvad nii elanike ja kinnisvaraomanike diferentseeritud suutlikkusele tuginevad praktikad kui ka muinsuskaitsealane tegevus ja institutsionaalsed linnastrateegiad laiemalt. Siia lisanduvad erinevad Vanalinna majades tegutsevad ettevõtjad.

Käesolevas uuringus osales kinnisvaraomanikke nii monofunktsionaalsetest (korterelamud) kui multifunktsionaalsetest (elu- ja äriruumidega) majadest, mis tähendab sisuliselt erinevaid kogemusi osapoolte läbirääkimistes sündiva koosluse toimimises nii hoonetes kui õuealadel/hoovides. Läbirääkimistel on mitu tasandit: korteriomanike endi vaheline kommunikatsioon majas/ühistus, ühistu suhtlus korteriomanike ringist väljapoole, nt majas äriruume rentivate ettevõtjatega, hooldus- ja haldusfirmadega, erinevate linna ametitega, sh arusaadavalt muinsuskaitse osakonnaga jm. Võime läbi rääkida, arutleda ja kokkulepetele jõuda erinevaid huve esindavate osapoolte vahel on võtmeküsimus igal tasandil. Sellest sõltub kinnisvara kvaliteet ja inimeste heaolu.

Teadaolevalt on korteriühistud loodud selleks, et lahendada hoonesse ja õuealasse puutuvaid praktilisi kinnisvara majandamise ja haldamise küsimusi; Vanalinnas lisandub sellele bukkett probleeme arhitektuuripärandi säilitamisest. Intervjuuandmed kinnitavad varasemate uuringute tulemusi (Ojamäe ja Paadam 2015), et just ühistu juhtide informeeritus, teadmised ja võime teisi majaelanikke mobiliseerida on üks kortermaja eduka toimimise eeldustest.

Kortermajades

Kortermajade omanike lood eristuvad peamiselt pikemaajaliste ja lühemaajaliste kogemuste vaates. **Pikemaajalises** kogemuses avaldub muutuste dünaamika alates ühistu loomisest ja suhteliselt vaevalisest koostoimetamisest kehvast seisust maja rekonstrueerimisel, renoveerimisel ja restaureerimisel. Nimetatud tegevused on aeganõudvad nii omanike erinevate väärtushinnangute kui piiratud majandusliku suutlikkuse tõttu. Intervjuudes annavad elanikud mõista, et problemaatilisem oli olukord, ja on kohati jätkuvalt, sotsiaalselt kirju kooslusega erastatud korteritega majades, mille korrastamist ei toeta piisavalt ka riiklikud abiprogrammid, kuna need pole kohandatud pärandväärtuslike objektide tingimustele.

inimeste võimalused on erinevad, mis on täiesti aru saadav /.../ väga kehvast olukorrast maja korda saada, ma arvan, et see käib selgelt ühele korteriühistule üle jõu /.../ [see on] kallis ja kui sa pead seda laenuga tegema /.../ toetusprogramme [pärandväärtusega hoonetele ei ole võimalik taotleda] samaväärses mahus, nagu on KredExi poolt korterelamutele mõeldud soojustamiseks, neid makstakse nii palju väiksemaid.

Riiklike abiprogrammide nõuete mittesobivus arhitektuuriväärtuslikule hoonetele on seda teravam probleem, et muinsuskaitsealuse maja renoveerimine on tavapärasest veelgi kallim ja võib kujuneda korteriomanikele finantsiliselt ülejõukäivaks, nagu osutab järgnev kogemus:

Meie maja restaureerimine vastavalt muinsuskaitse eritingimustele läheb maksma umbes 1,0 miljonit eurot. Kui seda peaksid finantseerima ainult korteriühistu liikmed pikaajalise pangalaenuga (20 aastat laenu pikkust on korteriühistutele maksimum), siis see tähendab, et kõik korteriühistu liikmed peaksid 20 aasta jooksul maksma remondifonditasu 4.3 kuni 5.0 eurot korteri ruutmeetri kohta kuus, olenevalt pangalaenu intressist. Ma ei usu, et see oleks vanalinna korteriühistutes reaalne ja jõukohane. Sellele remondifondi tasule lisanduksid veel kulud oma korteri korda tegemiseks

Vähem keeruline pole kokkulepete ja otsusteni jõuda ka Vanalinnas leiduvates mitmest objektist koossevates ühistutes, kus lahendus on leitud hoonete eraldi majandamises. Probleemne on ka situatsioon, kus korteriomanikud ikka veel aastaid peale omandireformi ei mõista, et teatud osa

kinnistu ühiskasutatavate ruumide või hoone osade renoveerimise/restaureerimise kuludest tuleb katta kõigil, nt katused ja trepikojad, keldrid, fassaadid, uksed ja aknad.

oleme arutanud seda, et tegelikult tuleks võtta ette selle maja, X tänavapoolne fassaad. Aga paljudest nendest 12 korterist vist kolmel on ainult X tänavavaade. Ehk siis ülejäänud vaatavad sellesse imekaunisse sisehoovi. Ja nemad ütlevad, et noh, et kuidas see nagu neid peaks puudutama...

Pikaajalised elanikud täheldavad viimase kümne aasta jooksul muutust, mida võiks käsitleda kui elamis- ja omanikukultuuri muutust, mis igapäevaselt mõjutab kortermaja funktsioneerimist ja elanike heaolu. Ohuna oma varale ja turvatundele tajutakse eriti lühiajaliste üürikorterite levikut (vt pkt 3.5), isegi siis, kui see vahetus kogemuses „oma majatiivas“ puudub, sest probleem on kogu Vanalinnas teadvustatud. Uutelt elanikelt/korteriomanikelt aga oodatakse kohanemist maja suhtlustavadega.

pikaajalised elanikud ja meil oli väga meeldiv seltskond ja kõigil niisugune hea suhtlemine. Aga nüüd juhtus /.../ ka niimoodi, et üks inimene suri ja kaks tükki müüsid oma korteri. Imelik öelda, aga uued inimesed hoopis teistsugused /.../ Nad ei saa aru väärtustest nagu või nad võtavad seda iseenesestmõistetavana..

Vanalinna pikaajaliste elanike ootus oleks püsielanike lisandumine ja paigastumine, mis vääristaks siinset elamiskeskonda läbi inimestevahelise suhtlemise, milleks siinse ruumi terviklikkuses on kõik eeldused olemas:

see koosneb ikkagi niisugustest /.../ suhteliselt väikestest nii-öelda kortermajadest, tänapäeva kortermaja mõttes äärmiselt tagasihoidlikest elanike numbritest, mis loob suhteliselt häid võimalusi selleks, et inimesed üksteist tunnevad ja päriselt ka teavad. Kurb on see, et paraku need korterid täna on ikkagi väga paljudel juhtudel lühirendi peal või siis tühjad.

Nendes vanalinna korterite akendes võiks ikkagi valgust olla väljapool turismihooga järjest rohkem ja eks see oleneb sellest, missugune seltskond seda elukeskkonnana aktsepteerib.

Lühemat aega Vanalinnas elanud korteriomanike kogemuses võib tinglikult eristada kaht käitumismustrit: need, kes pole veel majaellu täiel määral sisse elanud või ei tunne suhtlemiseks vajadust ja võtavad nt ühistu tegevust pragmaatiliselt kui vajalikku maja hooldamise korraldussüsteemi (mida see ju ka kahtlemata on) ja need, kes on enam kohanenud ning huvituvad inimestest ja oma elamisruumist ka väljapool vahetatud korteri privaatsust. Kõigi ühised probleemid seostuvad maja igapäevase korrashoiu ja pärandväärtuse säilitamisega; vastrenoveeritud majades, kus kõik korterid on müüdnud uutele omanikele, tuleb veel ette hoone kvaliteedi ja arhitektuuriväärtuste säilitamise teemal „jagelemist“ arendajaga.

Seda [välisvoodrit] on siin lipitud ja lapitud ning põhimõtteliselt näeb väljast täitsa korralik välja, aga kui hoolega vaatama hakkad, siis tuleb igasuguseid kummalisi asju siit välja. Eks siin probleeme on – ei saa öelda, et oleks laitmatult tehtud

Rohkem kui paari aasta eest Vanalinna elama asunud, enam kodunenud ja ka teistest kultuuridest pärit elanikud jagavad pikaajaliste elanikega samu muresid majas tühja seisvate nn investeringukorterite pärast. Neile jääb ka mõistmatuks, kuidas korteriühistud peamiselt ainult eestvedajate/ühistu juhatuse

entusiasmil püsivad ning on seetõttu vajadusel probleemide lahendamisel ka ise initsiatiivi võtnud. Need mõlemad asjaolud kahandavad selle elanike grupi hinnangul maja efektiivset toimimist.

Mitmed korteriomanikud ei ela siin püsivalt. Ma tean, et mõned elavad välismaal, isegi mitmes kohas ja siin on neil üks kodudest. Kui neid kohal pole, siis on keeruline maja suuri probleeme lahendada nagu meil siin ükskord ehitusfirmaga oli. Ühistu juhatusel on tänamatu tasuta töö /.../ Nad teevad seda oma vabast ajast /.../ ja kui veel omanikud ka kohal pole... Olen ise ka mitmel korral aktiivne olnud /.../ kui meil siin üks vandalismi juhtum oli, üritasin meie haldusfirmat survestada kiiremini liigutama.

Võiks eeldada, et uuemates hiljuti renditud renoveeritud majades, kus kõik elanikud on nõ võrdselt võõrad, on soodne keskkond uue elukohaga kohanemiseks, ilma et tekiks vanade ja uute vahelist võõristust. Individuaalsed elamislood toetavad seda mõtet vaid osaliselt. Näib, et peale isiksuslike omaduste võib kohanemist ja mõõdukat suhtlemist, ühistegevusi või isegi naabritega sõbrunemist toetada maja juurde kuuluv õueala või sisehoov. Seda juhul, kui õueala/hoovi kasutus ei piirdu autoparkla funktsiooniga ja selle muutmises pole suudetud kokku leppida või kui see pole liiga väike, mahutades vaid „paari prügikasti“.

Õuedes ja hoovides

Õued/hoovid on nn uuselanike (pikaajaliste elanike kohta vt allpool) poolt väga hinnatud pool-privaatne ruum, mida kasutatakse mitmel viisil: laste mänguruumina, suvehooajal perekonnasõprade vastuvõtuks, niisama olemiseks/väljas istumiseks, lemmiklooma jalutamiseks, vahel ka majarahva kohtumisteks/ühistu koosolekute pidamiseks, isegi väikeseks aiapidamiseks, kui ruumi eripära seda võimaldab jms.

see on erakordne, erakordne väärtus, tohutu suur sisehoov /.../ Mis on tänava poolt piiratud kahe väravaga ja ühe majanurgaga ehk siis see on selline üsna intiimne kohakene selle maja elanike jaoks, aga ikka päris suur /.../ nii 30 korda 50 meetrit. Meil ei ole mingit reeglit ja meil ei ole mingit korda, et noh, soojal ajal, kes käib siin kohvi joomas, kes võtab seal aeg-ajalt külalisi vastu teavitades teisi, et noh, näiteks reede õhtul kella 8-10ni on mul siin viis inimest külas - mingit lärmi ja lõugamist seal ei ole kunagi olnud. Seal on selline ilmastikukindel aiamööbel, majas elavad väiksed lapsed, seal on neile ühte nurka tehtud väikene liivakast. Üks minu majanaaber on sinna istutanud vastavalt aastaajale väga toredaid lilli ja põõsaid. Nii et igaüks kuidagi hoolitseb selle aia eest. (uus elanik)

Võib täheldada, et uute elanike poolt omaksvõetud õuealad on soosinud kohanemist nii vahetus elukohas kortermajas kui aidanud üldse kaasa Vanalinna ellu sulandumisel, seda sarnaste hoiakute eeldusel. Nii on väärtusmaailmade äratundmisele ja üksteise tunnustamisele tuginevad head naabrussuhted viinud väikeste traditsioonide algatamiseni (nt vabariigi aastapäeva tähistamine), ühiste ideedeni oma õueruumi kujundamisel ja vaatama ka avarama pilguga oma lähiümbrusele. Hea kogemus inspireerib häid uusi mõtteid, mille elluviimist asjaolude sobivusel ka tõsiselt kaalutakse, eriti veel, kui neid toetab laiemapõhjaline pikaajaline traditsioon nagu nt linna algatatud Vanalinna päevad:

Meil on siin tõesti see rahvas, kes siin elab /.../ oma tore selline väike community tekkinud /.../ üks naaber eelmisel aastal /.../ nad müüsid aknast väga head kohvi ja küpsetisi. /.../ Teine naaber on meil X, tema on mõelnud seda, et võiks teha selliseid kontsertegi väikesi. Ja X võiks

rääkida selle maja ajaloost /.../ See kõik kuidagi oli meil mõttes /.../ Ja siis hakkas kõik see jama pihta. Et sel suvel ei saanud ju midagi teha /.../ teine asi on muidugi see, et ega meil on siin selline rahvas ka, et kõikidel on mingid suvekohad. Aga kui näiteks vanalinna päevade raames tuleks selline üleskutse, siis ma arvan, et meie aed oleks küll selline koht, kuhu lahkesti paluksime. (uus elanik)

Õuealade ja hoovide avamine külastajatele tundub sõltuvat kahe asjaolu vastastikmõjust: ruumispetsiifikast ja elanike häälestatusest. On iseenesestmõistetav, et idee realiseerumiseks ei piisa ühe elaniku valmisolekust, kui teiste elanike hoiakud seda ei toeta. Kogemus korterite kaupa eraldatud õuealadest, kus iga omanik toimetab omaette, kõneleb aga huvitavast sotsio-ruumilisest nähtusest, milles individualiseeritud hoiakuid näib toetavat ruumi füüsiline lahendus. Individualiseerumine on kultuurideülene nähtus mis ei ole otseselt seostatav inimeste päritolukultuuriga. Individualiseeritus ei välista avatust suhtlemisele, küll aga omab mõju kogukonnatunde tekkimisele, mida intervjuudes Vanalinna pikaajaliste elanike poolt tulevikku silmas pidades esile toodi. Arvatakse, et nüüd, kus meil on „palju välismaalasi“ (loe: võrreldes varasemate aegadeaga), võiks neid võtta kui potentsiaalset ressursi kogukonna arendamisel, kõiki muutunud olusid arvestades. Eelnevalt toodud positiivse hoiaku näite puhul õue avamisest, on samuti tegemist mitmerahvuselise majaanike kooslusega. Siin üks vastupidine näide sellest, kuidas idee õue/aia avamisest vähemalt esialgu erinevate arusaamade ja hoiakute tõttu ei teostu:

Iga korteriomanik hoolitseb oma majaanise aialapi eest ise. Mõnel on seal potimännid või lihtsalt pöösad. Meil on männid ja vaarikad sellepärast, et meile meeldib nii. Me peame oma aiakesed hästi kenasti korras hoidma, sest me oleme tänavale avatud ja turistid ikka kipuvad meie õuede eksima /.../ kuni parkimisalani, kus nad siis, kui söögikohta ei leia, saavad aru, et see on eravaldis ja lähevad tagasi /.../ Aga ma hea meelega avaksin meie aia külalistele ja pakuksin seal mitte ainult kohvi, vaid jutustaksin neile sellest kinnistust, ajaloost keskajast peale ja inimestest, kes siin elanud on /.../ Mul on ehk välismaalase mõtteviis. Ma ei usu, et teised korteriomanikud minuga nõustuksid. Nad on pisut konservatiivsemad. Nad tõesti armastavad oma privaatsust /.../ nad on peaaegu armukadedad oma privaatsusele nagu paljud põhjamaalased... (uus elanik)

Õuede ja hoovide avamine on leidnud kindla koha pikaajaliste vanalinlaste praktikas, kellel selleks võimalus ja soov on olnud. Neis kogemustes sisaldub ka hulgaliselt teisendusi, mis peegeldavad kohanemist muutustega Vanalinna oludes ja elanike koosluses. Ühtlasi näitavad need kogemused, et õuede/hoovide avatus võib esineda mitmel erineval viisil: nt oma maja laste mänguväljakuna, kuhu on igapäevaselt oodatud ka nende (kooli)kaaslased või regulaarselt Vanalinna sündmuste kontekstis – Vanalinna päevad, avatud kohvikute päevad jms – või hoopis majaanike algatusel toimuva avatud erisündmusena nende poolt valitud ajal. Neis kogemuslugudes on küllaldaselt rahulolu ja missioonitunnet ja sealt ei puudu ka korteriomanike eriarvamustest põhjustatud frustratsioon. „Kultuuride kokkupõrge“ pole siin kindlasti üheselt defineeritav, pigem individualiseeritud elustiili vastandumine kogukondlikkusele.

Meil oli hoovis üks korvpallirõngas, mitte ainult oma maja lastele /.../ paljud laste klassikaaslased VHK-st käisid ka /.../. Siis tuli parkimiskohti hoovi rohkem ja jäi palliplatsi vähemaks. Nüüd on jälle korvirõngas tagasi seal /.../ Siis me korraldasime hoovilaatu – laadatulu eest ostsime kiige ja liivakasti, kiige alla pehmendavad kummimatid. Ja jällegi - üks sats lapsi kasvas nagu nende peal üles. Meil elas majas üks soomlane seal, kes ütles, et tema ei

saa aru, miks lapsed kogu aeg ainult ripuvad pea alaspidi seal /.../ veel elas üks hollandlane /.../ tema veetis sageli soojade ilmadega aega oma akna all seal hoovis. /.../ Vanalinna päevade ajal vist oli esimene kord kui avasime hoovid /.../ aga siis vajus ära. Ja siis me tegime järgnevatel aastatel, et augusti viimasel nädalavahetusel või siis septembri esimesel, siis olid juba kõik kohalikud linnas tagasi. Ja seda me tegime vist neli või viis korda. Ja siis teised hoovid enam ei teinud. Lõpuks siis taandus selleni, et jäi väike hoovilaat omadele, mis on nagu kõige-kõige mõnusam /.../ kutsusime müüjaid /.../ toitlustajad /.../ esinejaid /.../ artistid /.../ kõik suhtusid väga õhinal sellesse /.../ väiksel hoovilaadal on see atmosfäär hoopis teine /.../ koos teha - läbi mitme põlvkonna, kõik hoovilapsed ja nende sõbrad said kaasatud ja see oli väga oluline /.../ lastele jääb sellest asjast tore mälestus /.../ hoov jääb peatee äärde, jätsime värava lahti ja siis sealt tilkus sisse kogu aeg igasuguseid. See oli tõesti tore (pikaajaline elanik)

Lisaks õuede/hoovide avamises osalemisele, on vanalinlased avanud kultuuri- ja arhitektuurihuvilistele ka oma **majade interjööre**. See kogemus on uuringus osalemiseks sooviavaldanute seas veidi tagasihoidlikult esindatud, aga väärib esile toomist kui kohalikele asumielanikele, teistele linlastele ja linna külalistele suunatud tutvumisaktsioon õnnestunud restaureerimistöödega. Külastusi korraldatakse kas mõne Vanalinnas toimuva ürituse raames või erinevatel aegadel. Igal juhul toimub külastajate vastuvõtt organiseeritult ja kokkulepitud aegadel. Muul ajal on maja ukсед turvalisuse kaalutlustel lukustatud.

väga paljudes majades on ju väga palju ilusat ja huvitavat ja see on avalikkusele teada, seda rohkem hindavad seda nii elanikud kui ka kõik teised, eks (pikaajaline elanik)

Majade, õuede ja hoovide avamine kui osa arvukatest ettevõtmistest, millele lisanduvad ka mitmed Vanalinna Seltsi algatatud ühistegevused, on võimaldanud siinsetel inimestel tutvuda ja suhelda. Neil tegevustel, mis on suunatud oma majade ja õuede privaatsusest väljapool, on vaieldamatult oluline roll kogukonna kuuluvustunde kujundamise protsessis ning on omandanud väärtustatud tähenduse ka teiste linlaste kogemuses.

Multifunktsionaalsetes majades

Olukord on teistsugune multifunktsionaalsetes majades ja mõnevõrra veel keerulisem kui erinevate hoiakutega elanike omavaheline toimetulek, sest siin jagavad elanikud maja ja hoovi-/õueala ettevõtetega.

Probleemseteks osutuvad need situatsioonid, kus majakomplekside esimestel korrustel asuvad erinevad söögi- ja joogikohad; teised ärid on elanikele oluliselt talutavamad, kui nad käituvad vastutustundlikult ja ei tekita korteritesse ulatuvat müra, ebameeldivaid lõhnu, ei reosta hoove oma tootmisjäätmega, ei muuda potentsiaalselt elanikele kasutatavat õueala kaubahooviks või parklaks. Kõik need tunnused iseloomustavad peamiselt hooneid, kus asuvad restoranid, kohvikud, baarid või toidupood.

see on vanalinna kõige vaiksem korter. Seal võis olla selle kõige hullema turistide hordidega, läksid sisse ära ja hauavaikus saabus. See muutus sellest, kui tuli Baltimaade parim tümakas ühte ööklubisse ja siis hakkasid meie voodid põrutama öösiti. Need on need asjad, millega Vanalinna Selts on kümnekond aastat tegelenud. (pikaajaline elanik)

Majade siseõuede kasutusse kaubahoovidenä või parklatena suhtuvad elanikud (teatud reservatsiooniga) kui paratamatusse juhul, kui ruumikasutusotstarve oli teada juba elukoha valikul või kui õuealal puudub kasutuspotentsiaal enamaks kui majja sisenemiseks, on näiteks liiga väike, kitsas vms. Õueala/hoovi jagamist ettevõtetega autode parkimiseks talutakse niikaua, kui parkimiskohtade kokkuleppesest kinni peetakse, neid ei muudeta ega sunnita elanikke parkimisvõimalusi mujalt otsima.

Elanike kriitika hoovide/õuealade kasutuse kohta nii äriteenindusruumi kui parklatena on suunatud nii ettevõtetele kui linnavalitsusele ja otsustele, mis intervjuus osalenute hinnangul annavad eelistingimused ettevõtetele ega arvesta sellega, kuidas need otsused mõjutavad vanalinlaste elukvaliteeti.

Elanike arvates ei pruugi oma privilegieeritud staatusest teadlikud ettevõtted oma asukohta kortermajas tajuda ega hoolida elanike heaolust jagatud majades ja hoovides. Hoolimata pöördumistest linna(osa)valitsuse poole ei täheldata lahendust talumatuks muutunud olukorrale. Vaatamata uutele regulatsioonidele ka näiteks toitlustusettevõtete lahtiolekuaegadele, mis saavutati elanike hinnangul tänu Vanalinna Seltsile, ei peeta nendest kinni. Eraldi teema on parkimine nii hoovis, kus pole ruumi, kui maja läheduses tänaval, kus liikluse reguleerimine on puudulik ja põhjustab eluohtlikke situatsioone, nt hoovist väljasõidul või on autode mass halvendanud teede kvaliteeti (roopad). Elanike taluvuspiir on mitmetel elukeskkonna kvaliteeti puudutavatel põhjustel – hooviala kasutuskultuur, mustus, müra, ebaturvalisus, regulatsioonide ignoreerimine – ületatud. Elukohavahetusest, mis küll kaalumisel, hoiab tagasi veel lootus, et midagi muutub ja kahtlemata ka mälestus varasemast „hea ja turvalise elu“ kogemusest Vanalinnas.

Meie suured probleemid tekkisid alates 2008. aastast, kui kesklinnavalitsus [elaniku hinnangul] hakkas massiliselt söögi- ja joogikohtade pidamiseks ruume rentima /.../ prügikastid on meil värava juures ja sinna me viime oma prügi /.../ aga toitlustusettevõtte lohistab oma õlist tilkuvad suured prügikotid iga päev mööda hoovisillutist ja lagastab /.../ meie hoov on kogu aeg räpane /.../ Kaupu tuuakse sagedasti kogu päeva jooksul ja veetakse XXX. see tähendab, et meil ei ole ühtki vaikusehetke /.../ kõik kajab korteritesse /.../ linna poole oleme pöördunud 8 aasta jooksul, aga linna hoolib vaid oma rentnikest ja need sülitavad elanike peale! /.../ Käisime koos Vanalinna Seltsiga kesklinnavalitsuses, meid kuulati viisakalt ära...ja sellega kõik ka lõppes /.../ olen mõelnud siit ära kolida /.../ mäletan, kui turvaline ja kena oli siin ja lastel (pikaaegne Vanalinna elanik)

Ettevõtete ja linnaametitega või linnaosavalitsusega peavad üldjuhul elanike esindajatena läbirääkimisi ühistud. Kui ühistu juhatus sellega toime ei tule või on liiga aeglane enese mobiliseerimisel, siis ettevõtlikumad korteriomaniikud on ise probleemküsimustega tegelemisele asunud. Positiivne tulemus võib olla saavutatud juba esmatasandi suhtlemises ettevõttega, kuigi nagu kogemus osutab, on näiteks ettevõtte omanikuni jõudmine vaeviline protsess. Linnavalitsusse, kelle strateegiate suhtes ollakse mitmes muuski Vanalinna strateegia aspektis kriitilised, esmajoonel ei pöörduta. See võimalus tuleb kõne alla siis, kui ettevõttega läbirääkimistes edu ei saavutata ehk, kui elamist häirivad asjaolud majas jätkuvad. Lühemat aega Vanalinnas resideerinud (eriti mujalt Eestisse elama asunud) elanikud ei oska oma probleemide arutamiseks ka Vanalinna Seltsi poole pöörduda: „selle peale ma ei tulnud“.

Meil ka siin restoranid majas. Ja ühega oli meil suur suur suur probleem, oh, mis kestis oma pool aastat kuni ma lõpuks omanikuni jõudsin ja siis see lärm lõppes. Neil oli nimelt üks töötaja, kes mängis muusikat hommikul kella seitsmeni. Ma käisin viis või seitse korda kurtmas /.../

üritasin siis ka juhatajat kätte saada, aga ei, midagi ei juhtunud, ei mingit muutust /.../ Lõpuks leidsin üles selle omaniku, kes seda restorani ja muud äri Vanalinnas omab /.../ Meil oli tõsine jutuajamine restoraniäri ajamisest /.../ Siis lõpuks restorani juhtaja kontakteerus minuga ise. Nüüd on suht OK. Aga see kõik võttis palju aega.

Toitlustusettevõtete tegevusest tulenevad potentsiaalsed probleemid majas – müra, oht turvalisusele võõraste liikumisest jms – on ohumärgiks juba elukohavalikul:

Meil seal majas paar äripinda [nimetab] /.../ aga vähemasti ei ole söögikoht ega joogikoht, mida me nagu hirmsasti kartsime, sest see koht siin nurga peal on nagu iseenesest mugav. Aga selliste kohtadega kaasneb elanikele alati nii palju jama, et seda me natuke pelgasime. Aga praegu nii ei läinud

Elanike jaoks on aga Vanalinna elama asudes ettenägematuks probleemiks osutunud majas asuvate ettevõtete ümberorienteerumine eeskätt kiiret kasumit kindlustavate turistide teenindamisele. Linnavalitsusel nähakse neis muutustes, milles elanike huvid oluliselt vähem kajastuvad, määravat rolli.

Intervjuudes on avaldatud ka mõtet, et multifunktsionaalsete hoonete juurde kuuluvad sisuliselt suletud hoovid või siseõued, milles on potentsiaali Vanalinna (elu)kvaliteedi tõstmiseks ja rikastamiseks, peaksid olema võimalikult avatud, mitte privatiseeritud nn kaubahoovideks, sest „Vanalinn kuulub kõigile!“.

3.5 Üürikorterid: kogemused ja hoiakud

Kui pikaajalised üürikorterid ja üürikuud on elanike jaoks Vanalinna elukeskkonna tavapäraseks osaks, siis Airbnb-tüüpi lühiajalise üüriteenuse kasvav pakkumine on Vanalinnas viimase aastakümne vastakaid hoiakuid kujundav nähtus. Ühest küljest annavad intervjuud tunnistust lühiajalise üürimisega kaasnevate probleemide tõsidusest Vanalinnas ning püsielanike nõrdimusest ja tajutud jõuetusest neid probleeme oma majas lahendada (vt allpool). Samaaegselt on Airbnb kui tegevusmudel teatava osa elanike poolt tunnustatud: see loob võimalusi nii eraomanikule lississetulekuks kui ka turistile eritüübiliste majutusteenuste vahel valimiseks. Airbnb-tüüpi majutus on nõ „uue linnaturismi“³ lahutamatuks osaks: intervjuudes tuuakse esile nii ise reisides Airbnb eelistamist kui ka Vanalinna enam oodatud nõ „omal käel“ reisivaid turiste (võrreldes nn massiturismiga), kelle jaoks omakorda on Airbnb sagedaseks majutusvalikuks.

Kuigi lühiajalist üürimist tähistakse avalikus diskursuses sageli ühise terminiga „Airbnb“, siis nii selle konkreetse platvormi kui ka nähtuse taga laiemalt peituvad tegelikult erinevad tegevusmudelid. Ühelt poolt on endiselt toimimas jagamismajanduse põhiidee: eraisikud üürivad oma (lisa)korterit välja lississetuleku saamiseks. Teisalt on lühiajaline üüriteenus, mh ka Airbnb platvormi kaudu osutatav,

³ „uue linnaturismi“ (*new urban tourism*) kontseptsioon pärineb turismiuuringutest, kus sellega tähistatakse kaasajale omast organiseerimata nn omal käel reisimist, muuhulgas eesmärgiga avastada väljaspool organiseeritud turismi ja väljakujunenud turismitrajektoore kohalikku „ehedat“ eluviisi ja igapäevaelu; kusjuures digitaalsed platvormid ja sotsiaalmeedia kui teenustevahetuse ja kommunikatsiooni võimaldajad on antud nähtuse lahutamatuks osaks (vt nt Frisch jt 2019)

järjest enam professionaliseerunud: turul tegutsevad erineva suurusega operaatorid/haldajad, kas endale kuuluvate või renditud korteritega, või osutades haldusteenust igapäevases üüritegevuses mitteamale omanikule. Täpsuse mõttes tuleb ka nimetada, et kuigi Airbnb on üheks levinumaks platvormiks, siis ei ole see ainus veebiplatvorm, mida klientideni jõudmiseks kasutatakse (ka nt Booking.com jms). Kui ei ole nimetatud teisiti, siis alljärgnevalt on lähtuvalt intervjueritute diskursusest kasutatud „lühiajalise üürimise“ ja „Airbnb“ mõisteid kui sünonüüme.

Üürileandja perspektiivist

Siinses uuringus on üürileandja perspektiivi käsitletud kahe tegutsejatüübi põhjal: 1) eraisikust Vanalinnas mitteresideeruv omanik-üürileandja ning 2) elaniku-üürileandja paralleelrollis vanalinlane. Kuivõrd uuringu põhifookus on elanikel ja eraisikust omanikel, siis suuremahulised üüriettevõtted ei ole käesolevas uuringus esindatud, seega antud alapeatükk põhineb eeskätt kahe nimetatud tegutsejatüübi analüüsil.

Intervjueritud üürileandjad on varasemalt tegutsenud kas a) nii pikaajalisel kui lühiajalisel või b) ainult lühiajalisel üüriturul. COVID-19 mõjude tõttu on pikaajalised üürilepingud muutunud senisest enam hinnatumaks, et sissetulekutes teatavgi stabiilsus tagada. Samas on lühiajalise üürituru kadumine tugevalt mõjutanud ka pikaajalist üürisektorit: nagu mujalgi linnas on pakkumine Vanalinnas suurenenud ja hinnad (vähemalt ajutiselt) langenud. Seetõttu tajutakse olukorda ja tulevikuperspektiive üüriturul ebakindlana, seda nii uue turusituatsiooni kui ka turismisektori teadmata tulevikuarengute tõttu.

See [korter] on investering ning sõltub turust, mis turul toimub, kas me peame müüma või saame välja üürida. See on keeruline, kuna ebakindlus on kogu maailmas, plaanide tegemine on väga keeruline /.../ loodetavasti saame seda [korteri] pidada vähemalt paar aastat ja siis hinnata, kas saame pidada kauem või peame müüma (omanik-üürileandja, mitte-elanik)

Lühiajalise üürimisega on seni tegeletud eelkõige selle suurema kasumlikkuse tõttu võrreldes pikaajalise üürituruga. Lühiajaliste üürikorterite haldamiseks kasutatakse kas vastavaid teenusepakkujaid või teeb seda omanik ise. Mõlemad strateegiad on esindatud ka antud uuringus osalenud omanike seas.

Teenusepakkuja kasutamine võib toimuda väga erineval skaalal (osa- või tervikteenuse ostmise, kas eraisikult või ettevõttelt). Enamasti on tegemist nõ investeringukorteritega ja vastava teenuse sisseostmine võimaldab omanikul jääda üüritegevuses passiivsemasse rolli. Omaniku seisukohast on selle tegevusmudeli puhul vastutus klientidega tegelemise üle eeskätt haldajal ja omanikul ei pruugi probleemsetest juhtumitest olla ülevaadet; intervjuude põhjal võib omanikul selle vastu huvi puududagi. Isegi kui Vanalinna elanikuna ollakse teadlikud lühiajaliste üürikorteritega kaasnevatest võimalikest probleemidest elukeskkonnas, siis nõ operaatorfirma olemasolu võimaldab neid pigem ignoreerida, nagu väljendab alljärgnev tsitaat.

Minu enda jaoks, mul on tegelikult [üürileandjana] ükskõik, kuni see on hea mu äridele. Kuigi, kui keegi investeerib kõvasti oma korterisse, teeb selle oma pere jaoks korda ja kui seal on kogu aeg turistid kõrval öösiti, purjus, siis jah, see ei ole tegelikult tore (Vanalinna elanik, kelle investeringukorteri tegeleb vahendufirma lühiajalise üürimisega)

Kuna sellise tegevusmudeli korral on vastutus erinevate osapoolte vahel hajutatud, siis see soodustab probleemsemate olukordade teket nii korteris kui majas, vastavat kinnitust annavad intervjuud nii üürileandjatega kui elanikega (vt allpool).

Eraisikust **omanikuna** oma üürikorteri või -korterite **ise haldamine** eeldab nii huvi kui ressursse seda ise või pere toel teha, sageli põhitöö kõrvalt. Seetõttu on sedalaadi tegevus pigem väiksemamahulisem. Intervjuudes tuleb ise haldavate omanike puhul selgemini esile motiveeritus ennetada korteri väärkasutamist (nt vara kahjustamine üürnike poolt, korteri „peoruumina“ kasutamine vms), muuhulgas kuna nende kokkupuude vastavate probleemide lahendamisega ja seega ka teadlikkus kogu teema keerukusest on vahetum. Kortermaja tasandil kokkulepitud reeglite täitmine on vastutustundliku omaniku jaoks enesestmõistetav.

Meil on hea ühistu seal ja alati leitakse nagu lahendus seal. /.../ Kui keegi teeb lühiajalise üürimise, siis peab olema tingimused ka kõigile öeldud – pidusid ei peeta, müra, suitsetamist ei ole õue peal. Omanik ise vastutab. (omanik-üürileandja, Vanalinna elanik)

Omanike-poolseid strateegiaid probleemide ennetamiseks on erinevaid, nt vahetu suhtlus ja kohtumine kliendiga, „ühe-öö“ külaliste vältimine, reeglite selge formuleerimine ja kommunikeerimine, jms.

Elaniku perspektiivist

Elanike kogemusi üürikorteritega oma kortermajas kujundavad nii üürileandjate kui üürnike käitumine. Sõltumata üürilepingute pikkusest on maja püsielaniku ootuseks, et eemalviibiv omanik suhtub kortermaja ühisomandisse (sh ühiskasutuses poolprivaatsed alad) vastutustundlikult ning hoiab kommunikatsiooni majanaabritega. Probleemid võivad tekkida nii erinevatest ootustest igapäevaelu korralduse osas kui ka pikaajaliste investeeringute üle otsustamisel kortermaja renoveerimisel (sh valikud hinna-kvaliteedi suhte osas).

Aga jah, need uued [üürikorterite omanikud], kes on, neid ei huvita see - nad ei käigi seal [korteris, majas]. Kui on mingeid probleeme üürnikega, siis aeg-ajalt käivad. Põhimõtteliselt nende eest käivad siis kas koristajad või mingisugused. Neid ei huvita absoluutselt, mis seal [korteris, majas] on (püsielanik)

Intervjueeritud elanike lugudes tuleb korteriomaniku tegevuse olulisus eriti esile lühiajalise üürimise puhul: omaniku valikutest oma korteri väljaüürimisel sõltub palju ka üürnike käitumine. Ka siin joonistub välja seos, et mida vahetumalt on omanik ise üürimisega seotud ning mida paremini sujub kommunikatsioon majanaabritega, seda paremini laabub majas üürikorteritega kõrvuti elamine. Nagu toovad esile järgnevad tsitaadid, on vahendatud üüritegevus elaniku jaoks kõige probleemsem:

AirBnB-ga minu jaoks on hästi suur vahe, kas omanik ise üürib seda välja või on andnud selle allüürilisele, kes selle omakorda üürib välja /.../ Hästi palju oleneb omanikust ka, kes see välja üürib (püsielanik)

see probleem on eeskätt nende korteritega, kus on välismaalasest omanik, kes on palganud mingi kohaliku tegelase seda siis nagu välja rentima, eks ole. Ja seal on kokkuvõttes see, et keegi ei vastuta, omanik toru ei võta. Välja rentija või siis tema esindaja nii-öelda tema välja

rentija kujul - kas on maakler või siis keegi teine eks ole, tema ütleb, et tema ei saa midagi teha, tema selle korteri omanik ei ole, sinna see jääbki (püsielanik)

Pika-ajaliste ja lühiajaliste üürikorterite võrdluses luuakse intervjuudes selge eristus: viimati mainitud samastatakse pigem hotelliga, kuna majutusaeg on lühike ning klientide huvi majaelu vastu laiemalt ei ole ühegi osapoole ootuseks.

Kui inimene üürib korteri välja see [üürnik] ongi kui elanik, samasugune. Kui [on] AirBnB, siis see on hotellina eluruumi kasutamine (püsielanik)

Küll aga on püsielanikel vastav ootus pikema-ajalisemate üürnike osas, mis reaalsuses paraku alati ei realiseeru. Siiski võib intervjuueeritavate kogemuste põhjal öelda, et kuigi lühiajaliste üürikorterite probleemide teravus tuleb intervjuudes selgelt esile, on igasuguse üürisuhte puhul esmatähtsaks korteriomani (erisik või ettevõtte) hoiakud ja tegevus kortermaja ja majanaabrite suhtes. Omaniku poolt oma individuaalsete valikute laiemate mõjude tajumine kortermaja (ja ka naabruskonna) tasandil loob esmased eeldused selleks, et majanaabrite kogemused üürnikega oleks positiivsemad, seda nii pika- kui lühiajalise üürisuhte puhul.

Kogetud probleemid

Kortermaja eripäraks eluasemena on jagatud kasutuses olevad ruumid (trepikoda, õueala vms) ja ühisomandis olevad maja osad, mistõttu on igas üksikus korteris toimuv paratamatult teatud määral seotud maja kui tervikuga. Lühiajalistele üürikorteritele iseloomulik klientide tihe vahetumine ja elanikega võrreldes erinev käitumine toob kortermaja ja majanaabritele kaasa majutusteenusele omased jooned, mis ei haaku kuigi hästi püsielanike ootustega oma eluasemele kui kodule.

sa pead väga palju leppima nende asjadega – kogu aeg tuleb keegi vastu, põrand on must /.../ ehk see keskkond on totaalselt teistsugune... Lisaks neil on organiseeritud see linade ja pesu vahetus selliselt, et mingi inimene sõidab autoga ja puhastab pesu visatakse IKEA kotiga trepikotta. Siis ta on seal, mingil ajal tuleb keegi koristama, sel ajal on ukSED aga lahti. Siis vedeleb must pesu seal öhtuni... (elanik)

ukSED on lahti, kõik on sodi ja laga täis. See häirib. See häirib nii palju. (elanik)

Elaniku jaoks võib turvatunnet mõjutada nii pidev võõraste liikumine majas kui ka otsesemad turvalisust vähendavad kogemused, nt lahti unustatud ukSED. Mõjutatud on puhtus ja heakord majas, sealjuures tuuakse esile nii lärmi kui ka ühiskasutatavate ruumide kasutamise viise, millega seoses võivad elanikel olla üsna ootamatud kogemused, nagu annab tunnistust alljärgnev intervjuutsitaat:

tütar käib siinsamas Vanalinna koolis. Kui mina läksin tööle, koos tütreaga läksime välja, siis hommikul kell seitse. Noh, seisis minu ukse ees viis või kuus täiesti ebaadekvaatset purjus soomlast, kellest mõnel ei olnud ka saunalina ümber (elanik, mitme AirbnB-korteri majanaaber)

Lühiajaliste üürikorterite klientide taust on mitmekesine ja perede või töövõimalustel olevate külaliste päevarütm ei pruugi majaelanike omadest kuigi palju erineda. AirbnB-korteritega ühes majas elavate elanike lood toovad siiski esile elaniku teadlikkuse pidevast võimalusest, et nende kodusse argipäeva võivad sekkuda puhkusel olevate üüriliste peorütmid, mis paratamatult loob pinget.

see on selline emotsionaalselt episoodiline – see ei ole ju [probleemne] kogu aeg. Aga siis aeg-ajalt tuleb mingi [peo]seltskond, siis on jälle kolm kuud rahu. Ja siis on jälle kaks päeva põrgu (elanik, mitme Airbnb-korteri majanaaber)

Sarnast kogemust toob esile ka vastutustundlik üürileandja: riskid, et üürnik ei käitu kokkulepitud raamides, ei ole üürileandja poolt täielikult kontrollitavad. Kui enda vara on võimalik kindlustada, siis majanaabritega suhete parandamine on keerulisem.

Praegu suundungi pikaajalise [üürimise] peale ... endal vähem peavalu ja ei põhjusta teistele ka ... see müra teema /.../ ega seal võib olla kümnest üks [probleemne üürnik] ja sellest juba piisab, see rikub selle nagu ära ... ei taha tekitada seda jama teistele ja ise ka ju ei taha seda (omanik, Vanalinna elanik)

Olulise sõlmpunktina tuleb elanike kogemusest esile ka see, et külaliste probleemide esmane lahendamiskoormus kipub kanduma teistele majaelanikele. Ka juhul, kui omanik reageerib kiirelt ja lahendab olukorra, nõuab see aega ja elaniku-poolset aktiivset oma õiguste (nt öörahu) eest seismist, eriti juhul, kui omanik ei ela samas hoones või lähipiirkonnas:

Meil on ka selline „hostel“, kus 4-toalises korteris 3 tuba välja üüritud ja küllaltki korrektne üürileandja, kes alati üritab probleeme lahendada, aga see tähendab seda, et kui sa tahad korda hoida, siis iga kord sa pead reageerima, kui mingisugused nähtused on /.../ Inimesed ei jaksa. Lihtsam on jalgadega hääletada. (elanik)

kui tuleb see õigel ajal teade või info, siis võtan kohe ühendust ja siis on kohe ära lõpetatud. Aga üürileandja pigem saab seda teada päev hiljem, aga siis ei ole midagi enam teha. Siis on [üürnik] läinud ja järgmine päev seda ei toimu (üürileandja)

Seega näitavad intervjuud, et isegi üürileandja hoolika tegevuse korral võib sedalaadi korteritel olla teistele majanaabritele häiriv mõju, eriti juhul, kui klientidega jagatakse ühiskasutuses olevaid ruume (nt samad sissepääsud, trepikojad, hoovid) või kui üürikorterite mõju püsielanike igapäevasele elurütmile võimendavad muud maja ja korterite ruumilised ja ehituslikud omadused (nt helikindlus).

Kuigi lärma- ja muid naabreid häirivad kogemusi võib olla ka pika-ajaliste üürnike ja ka püsielanikest naabritega, eristuvad lühiajalised üürikorterid asukate kiire vahetumisega ja seega naabrite piiratud võimalustega neil teemadel läbi rääkida ja üürnikega püsivamaid kokkuleppeid saavutada.

Lühiajaliste üürikorterite (väär)kasutamine peopidamise eesmärgil tuleb probleemina esile nii majaelanike kui ka hooliva omaniku jaoks. COVID-19 perioodil tuuakse siinkohal esile uut kohalikku kliendigruppi, kes otsivad peopidamise võimalusi, vahel ka oma tegelikke motive omaniku eest varjates. Kuigi antud uuringu materjal ei võimalda selle nähtuse levikut hinnata, on selge, et sedalaadi probleemseid käitumismustrid diskrediteerivad kogu tegevusmudelit, eeskätt püsielanike, kuid osalt ka üürileandjate jaoks.

Hoiakud lühiajalise üürimise reguleerimise suhtes

Hoiakutes lühiajalise üürimise reguleerimise suhtes eristuvad taas tegutsemisvormid. Algset Airbnb jagamismajanduse ideed pigem tunnustatakse, eriti ise kinnisvaravaldkonnas tegutsevate ja/või aktiivselt reisivate intervjuueeritute poolt

Kui keegi on terve oma elu töötanud, raha kogunud, ostnud korteri vanalinna ja nad üürivad seda välja, et oma investeeringut tagasi teenida... Airbnb annab võimaluse, turistid võivad su korteris ööbida, see on väga personaalne... koristad ise, kõik teed ise külaliste jaoks, kõik toimib review'de põhjal /.../ see ei ole Hilton või mõni ketihotell, see on väikeettevõtlus. Ja ideaalne võimalus reisimiseks, me oleme üle Euroopa, isegi maailma, Airbnb'des ööbinud, suhelnud omanikega, saame temalt informatsiooni kohalike poodide, söögi kohta /.../ me kogeme linna nagu kohalikud, see ongi see... see on väike-ettevõtlus ja seda peab toetama (omaniku-üürileandja, mitte-elanik)

Vanalinna elanike probleemsetes kogemuses ei ole aga sedalaadi jagamismajandus kesksel kohal. Pigem tuuakse probleemsete juhtumite korral esile seosed suuremamahulise (pool)professionaalse tegutsemisega, mida samuti Airbnb platvormi kaudu ja seega vähemalt kaudselt „jagamismajanduse“ sildi all tehakse.

Ongi operaatorid, kellel on palju kortereid. /.../ See on äri, see ei ole jagamismajandus. (elanik)

Kui on lühiajalised üürikorterid, kuuks ajaks näiteks, siis ikkagi on veel kellegagi naabritest rääkida, aga kui on jagamismajandus, siis on ühes korteris, antakse tubade kaupa välja ja kui sa tahad oma majas korda hoida ... /.../ Kortereid võib ju üürida. See vorm on ju alati olnud, aga mitte sellisel kujul. Sellisel kujul on see elukeskkonna hävitamine (elanik)

Intervjuumaterjalis on olemas positiivsemaid näiteid, kus omaniku/üürileandjaga on kortermaja tasandil toimivad kokkulepped olemas. Nende eelduseks on majaanike vahetu ja aktiivne kontakt üürileandjast korteriomaniikuga.

meil on küll üks üürikorter, aga me rääkisime selle omanikuga ja seal pole suuri pidusid olnud. Kõik sõltub korteri omanikust, kuidas ta edasi käitub. /.../ Tuleb rääkida. Peab suhtlema. Pärast vaatas [see omanik] täpsemalt, keda ta sinna üürile võtab. (elanik)

Samuti saab esile tuua, et sarnast läbirääkimiste vajadust erinevate osapoolte vahel, nii kortermaja kui Vanalinna terviku tasandil toovad esile ka üürileandjad, kes oma rolli Vanalinna elukeskkonna kujunemisel teravamalt tajuvad:

kui tuleb näiteks niimoodi, et korteriühistu saab otsustada, et lubab või ei luba, ma olen ka sellega nõus. Kui seal on mitu häiringut näiteks olnud või ei saa hakkama (Vanalinna elanikust üürileandja)

Üürileandjate poolt tuuakse esile ka vajadust fookuseerituma avaliku arutelu järele, arvestades valdkonna mitmekesisust ja tegelikke probleemkohti:

küsimus ei ole ju selles, kas seda [lühiajalisi üürikortereid] peaks lubama või keelama. Ei, küsimus on hariduses [hoiakutes]... kas pidusid on võimalik piirata? Muidugi on! /.../ me peame vaatama, mis meile siis tegelikult ei meeldi, kuidas siis seda toetada, selle lahendamist ... mulle tundub see diskussioon on liiga sageli nii, et „oh, see nii väga häirib ja on halb“, ja et „kas seda ei peaks maksustama või kuidas seda keelustada saaks“. Mina arvan, et hoopis see, sedalaadi diskussioon on siin probleemiks (üürileandja, kes Vanalinnas ei ela)

Praeguses olukorras sõltuvad vastavad kokkulepped ja lahendused majas siiski peaaesjalikult elaniku initsiatiivist ja omaniku-üürileandja vastavast valmisolekust, mistõttu sedalaadi sõltuvus üksikindiviidide valikutest ja suutlikkusest ei ole kaugelki sobivaks ja jätkusuutlikuks lahenduseks igal

pool. Intervjuude põhjal on praeguses institutsionaalselt reguleerimata olukorras osapoolte dialoogi takistamas mitmed tegurid:

- Elaniku perspektiivist: seniste negatiivsete kogemuste põhiselt kujunenud arusaam võimaluste puudumisest oma huve kaitsta, sellest tulenev jõuetus ja frustratsioon, ning usaldamatus üürileandjate ja linna/riigi tahte ja suutlikkuse osas probleemi mõista ja sellega süvitsi tegutseda;
- Üürileandja perspektiivist aga see, kui üürileandmist mõtestatakse üsna kitsalt, korteriomaniku õigusena oma vara kasutada, mis ei toeta üürileandmise laiemate mõjude arvestamist, nii maja kui asumi tasandil

3.6 Naabruskonnas ja Vanalinnas: ootused

Kogemused kokkupuudetest teiste elanikega, igat liiki üürnike ja üürileandjatega, muinsuskaitseametnike, ettevõtjate ja linnaametnikega oma korteris, majas, õuedel ja hoovides mõjutavad kõik Vanalinna elanike hinnangut elukvaliteedile; nii ka kinnisvaraomanike-üürileandjate hinnangut oma tegutsemiskeskkonnale. Kõik need kogemused peegelduvad majadel (erinevatel ruumilistel tasanditel) ja kõnelevad omanike majandusliku, kultuurilise, sotsiaalse ja sümbolilise kapitali sümbioosis formeeruvast suutlikkusest (Bourdieu 1999) hinnata pärandit/ arhitektuuriväärtusi, majandada kinnisvara ja korraldada elanike- või üürnike- või omandisuhteid; toimides vastastikmõjus institutsionaalsete tegutsejatega ühiskonna-spetsiifilise struktuurse keskkonna tingimustes (seadustest strateegiateni, väärtusmaailmas jne).

Tajutavana kõikide meeltega, aga eelkõige „pilgule avanedes“ (Bourdieu 2005), suhestuvad majad alati oma lähiruumiga ning kujundavad nii elanike (enese)hinnanguid kui kohakuvandit. Vanalinna eripäras on oluline mõista kohakuvandi tähendust elukeskkonnas hinnatud väärtuste ja turismimajanduse huvide põimumises. Tugeva identiteediga vanalinlased tajuvad oma rolli ja isiklikku panust Vanalinna kuvandi kujundamises kodupiirkonna kõikidel ruumilistel tasanditel.

Jah, mul on hea meel, et ma olen midagi Vanalinna heaks teinud, õieti selle maja niivõrd korda teinud ja ma ütlen kohe, et see maja on nagu pärl siin!

Heas seisundis arhitektuuriväärtuslike majade positiivses mõjus elanike enesehinnangule ja kuvandiloomele üldisemalt pole põhjust kahelda. Kuid paralleelselt positiivsete hinnangutega toovad uuringus osalenud vanalinlased esile rea jätkuvalt lahendamist vajavaid probleeme nii oma naabruskonnas kui Vanalinnas tervikuna, millel on negatiivne mõju elanike heaolule ning mis kahandavad Vanalinna atraktiivsust ka külaliste silmis. Viimane asjaolu pole turismiga koos elavatele ja Vanalinna kuvandi loomise protsessis igapäevaselt osalevatele vanalinlastele ja siin mitteresideeruvatele (üürisektoris) tegutsevatele kinnisvaraomanikele vähetähtis. Peamine küsimus seisnebki selles, kuidas jõuda elanike, ettevõtjate ja linna huvidest lähtuva tasakaalustatud lähenemiseni elukeskkonna ja turismisektori arendamisel.

Vanalinnas elamise, tegutsemise ja probleemkohtade lahendamisse sekkumise kogemused on uuringus osalenute hinnangulises vaates tüpologiseeritud elukvaliteeti kujundavates dimensioonides.

„Räämas maja ja kadunud elanikud“ – tühjalt seisvad lagunevad majad on tõenäoliselt üks komplitseeritumatest olukordadest võrdselt elukeskkonna kvaliteedi ja turismi arendamise vaates, mille muutmiseks naabermajade omanikel puudub arusaadavalt otsene suutlikkus. Mahajäetud hoonete seisukord häirib ümberkaudsete majade inimesi, kes muuhulgas mõistavad ka nende hoonete ajaloolist väärtust ja korvamatut kahju Vanalinna pärandruumile, ka naabermajade kinnisvaraväärtusele ja kogu naabruskonna elukvaliteedile.

Elanikud toovad oma osutuses esile nii kuvandi kui elukeskkonna vaated, mis mõlemad võidaksid, kui probleemiga tegeletakse, sh loominguliselt hoonete kasutusprofiili muutes.

aga teeb muret see mõningate suurte investorite või kinnisvara omanike hooletus. Et meil on ju neid maju seal vanalinnas mitmeid, mida ei ole renoveeritud /.../ lihtsalt seisavad /.../ Kui need majad lähevad rääma ja korrast ära ja kui see fassaad muutub koledaks ja kui seal ei ole inimesi ja kui seal ei ole seda kohalikku inimest /.../ turist tuleb seda ilu ju siia vaatama... (kinnisvaraomanik)

Vanalinna tühjalt seisvad lagunemisohus hooned mõjuvad segadusttekitavalt uuelanikele, kes siinse kinnisvara omandistruktuuri eripäraga (valdavalt eraomandis või jätkuvalt omandisuhete vaidluses määramata omandis objektid) veel põhjalikult tutvuda pole jõudnud:

Mõned hooned siin vist ei olegi eraomandis /.../ nii mahajäetud. Nii kurb on vaadata, et nendega pole midagi ette võetud, et vähemalt korrastada /.../ Poleks vaja miljoneid, et neid renoveerida, aga just niipalju, et neid kasutada saaks /.../ seal võiks olla muuseumiruumid, söögikohad, poed /.../ palju asju...elamuskeskus, hariduskeskus /.../ aga need on lihtsalt maha jäetud /.../ peaaegu varemetes (lühiajaline kinnisvaraomanik)

Inimtühjad lagunevad hooned üks oluline küsimus, mille lahendamisel linn võiks kaaluda oma käsutuses olevate sunnimeetmete rakendamist majade korrastamise nõudmisel või isegi sundvõõrandamisel. See on kahtlemata vaevaline protsess. Kuna probleem on elanike poolt tõstatatud, siis tasub see ka kaalumist nii elukeskkonna kvaliteeti ja elanike jätkuvat Vanalinnas paigastumist kui samaaegselt atraktiivse turismi sihtkoha positsioonil püsimist arvestades; seda enam, et kaasaegne turist otsib oma sihtkohas üha enam selle elulist ehedust.

„Rikutud majad“ – on vandalismi teema, millega oma kinnisvara korrashoidu ja restaureerimisse investeerinud vanalinlased on piisavalt palju kokku puutunud ja kus oodatakse linnavalitsuse, MUPO ja politsei koostööd elanikega. Senine rahaline abi nt lõhutud vihmaveetorude parandamiseks ja grafiti eemaldamiseks on olnud elanike hinnangul olnud „marginaalne“:

Linn ei oska, vist oli mingisugune grafiti puhastamise aktsioon ka. Siis eraldati üks pudel lahustit. Õnneks on grafiti sodijaid vähemaks jäänud praegu.

Linna abi võiks elanike arvates olla oma lähenemises „sisuline“. Ootuspärane oleks professionaalne, operatiivne ja mittepolitiseeritud probleemi käsitletus:

nad rikuvad inimeste vara ja võistlevad sotsmeedias, kes teise üle trumpab. Võib-olla nad ei teagi, et see on keelatud tegevus? Nad on sotsmeedia kaudu tabatavad ja siin ei tohi minna ideoloogiliseks või poliitiliseks – see on tõsine probleem, millega linnavalitsus peab tegelema. Nägin oma aknast, kuidas maja [nimetatud] seina juurde ronitakse kell 2 öösel; helistasin politseisse – nad ei tulnud välja!

Probleemile reageerimine ja selle olemusse süvenemine oleks eelduseks ka selle lahendamisele.

„Oma kodus ju keegi ei karju!“ – lärmi ja müra teema on läbi aastate elamist Vanalinnas häirinud, eriti teatud piirkondades (vt eespool ka ptk 3.4 alaosa Multifunktsionaalsed majad; ptk 2 Kvantitatiivne uuring). Selle teemaga on Vanalinna Selts tegelenud ja linnaga läbirääkimistes teatud tulemused ettevõtetele regulatsioonide kehtestamisega saavutanud. Probleemi põhjuste ja tagajärgede seoste mõtestamises toovad intervjuus osalenud vanalinlased esile tegutsejate käitumuslikud omavahel suhestuvad perspektiivid, vastavalt Vanalinnas tegutsevad ettevõtjad – *„ebameeldivusi tuleb otsida viisist, kuidas teenusepakkuja oma äri korraldab“* – või kliendid ehk Vanalinna külastajad kui individid, kelle *„käitumine devalveerib Vanalinna kui kultuuriväärtust ja samaaegselt omanike kinnisvara finantsväärtust“*. Vanalinna restoranide/baaride/ööklubide külastaja võrdkuju on reeglina välisturist, kes kodust eemal olles väljub normidest ja lubab endale deviantset käitumist (nt tänaval lärmates); seda enam, kui sihtkohas sanktsioone ei järgne. Tõenäoliselt on mõlemad seisukohad õigustatud ja fenomen toimib sünergias. Enne COVID-19 olukorra saabumist ei olnud kohalikku päritolu tallinlasest „ööelus lõõgastuja“ dominantset nähtav (kuigi kohal). Nüüdseks on ta välisturisti välja vahetanud ja on sagedane klient, kui mitte mujal, siis nt 24/7 poodides, mille ees tänaval käib öötundidel lärmakas suhtlemine. Ja lärm kostab korteritesse. Selle käitumistüübi käsitlemine ei oleks oluline, kui ei tuleks esile üks sügavam probleem, mis puudutab nii indiviidi tasandi kui institutsionaalsed (väärtus)hoiakuid ja mõjutab otseselt vanalinlaste elukvaliteeti ning mida alljärgnevalt avatakse.

„Las rikkad maksavad!“ – on Vanalinna söögi- ja joogikohtade, ööklubide ühe osa Eesti päritolu klientide hoiak, milles väljendub arusaam Vanalinna elanike kui majanduslikult kindlustatute kõrgemast positsioneerumisest ühiskonna sotsiaalses hierarhias, mis erinevalt siia mittekuuluvatest, privilegieerib hüvede kättesaadavuse. See hoiak, milles väljendub tõlgendus diferentseeritud positsioonidest toimib justkui õigustusena mittenormatiivsele või ebaadekvaatsale käitumisele. Uuringus osalenud vanalinna püsielanikud on oma nõrdimuseks leidnud selliseid sotsiaalsete kihtide vahelistele vastuoludele viitavaid tekste ka meediast ja muidugi saanud selle kogemuse osaliseks oma argielus.

Ühes ajalehes oli intervjuu, kus baari klientidelt küsiti arvamust sedalaadi kohtade mõjust elule Vanalinnas. Kliendid arvasid, et kui juba keegi siia kalli korteri osta jõuab, siis peab ta taluma ka lärmi. Huvitav seisukoht. Kuidas me klassifitseerime siin elavaid inimesi, kes töötavad avalikus sektoris /.../ nende sissetulekud pole just kõige kõrgemad või siis Eesti pensionärid... /.../ Ja ma ei saa üldse aru, kuidas kellegi finantsolukord võib mõjutada teise inimese käitumist! (püsielanik)

Vanalinlased on sunnitud tõdema, et nad on tajunud ka linnavalitsuse ligilähedast suhtumist Vanalinna elanikesse, küll rafineeritumal kujul. Seda tajutakse poliitiliste strateegiate orienteerituses pigem oma elektoraadina tunnustatud sotsiaal-majanduslikult vähemkindlustatud elanikkonnale linna teistes piirkondades kui vanalinlastele, kelles ei nähta kui Vanalinna elukvaliteeti igapäevaselt panustavaid ja seega arvestatavaid partnereid ka linna jaoks vaieldamatult olulise turismi sihtkoha arendamisel. Intervjuus osalenute hinnangul ei tohiks alahinnata ka siin erineva majandusliku suutlikkusega maksumaksjatest elanike rolli Vanalinna säästmisel „disnifitseerumisest“. Ehk teisiti öeldes, kui Vanalinnast kaob elu ja linn muutub muuseumiks või lõbustuspargiks, siis Tallinna Vanalinna väljavaated tihedas rahvusvahelises konkurentsisis üha enam diferentseeruv turismi areenil ahenevad. Intervjuus osalenud leiavad, et võrreldes ettevõtlusega ei ole linna strateegilistes valikutes Vanalinna elukeskkonna arendamine piisavalt esindatud ja see võib anda tagasilöögi elanike lahkumise näol.

Suhtuge võrdselt nii-öelda rikkasse ja vaesesse [kui partnerisse]. Vaese elu ei lähe paremaks, kui sa rikast nagu, ütleme nii vanalinna elanik ei ole alati rikas, mis on minu arust äärmiselt tobe üldistus, et vanalinnas elab õnneks väga erinevaid inimesi /.../ välistad teatud nii-öelda piirkonnad või inimesed nende postiaadressi järgi, öeldes, et teil on nii palju raha, et lahendage kõik oma probleemid ise (pikaaegne püsielanik)

Vanalinlaste ootus on, et linnavalitsus mõistaks, et ka Vanalinna elanikel on teatud sotsiaalsed vajadused ning nad vajavad kohta, kus suhelda ja oma kogukonna asju arutada või erinevas vanuses (lastest eakateni) liikmetele interakteerumiseks ja erinevateks tegevusteks võimalust anda.

linn maksimeerib oma tulu rendipindadelt. Ainult see eesmärk on, raha teenimine, kui me saaksime seda murda, me oleme rääkinud, pakkunud, mõned pinnad võiks eraldada sotsiaalotstarbeks ...

Neid juhib see üüritung ja see on ainuke argument. Kui keegi maksab rohkem. Ladina kvartalis kollases majas, mida kõik teavad, kus oli Hiina restoran. Seal võiks olla koolilastele suunatud asutus, mis on päevasel ajal lahti. Aga ei, ühel pinnal, pole võimalik kahte erinevat teenust pakkuda. Sellised tottrad ettekäänded.

Sellega panustatakse ka linnaelu elavdamisse ja üldse kuvandisse, kus ei kohtaks suletud maju tummadel tänavatel, mis on pandeemia oludes eriti markantselt nähtavaks saanud ning teravdab veelgi küsimust: miks peab see nii olema tavaolukorras.

„Elamu või ööklubi – see on küsimus!“ – linna otsuseid lubada eksisteeriva elumaja kõrval rentida hoone ööklubiks peetakse „täiesti mõtlematuteks“. Mürafooni tõttu muutub elamisruum kasutuskõlbmatuks. Vanad hoonetevahelised kivimüürid (kui neid on) heliisolatsioonina ei toimi, sest nende korrastamisega pole tegeletud (vt ka ptk 3.3 Kogemus muinsuskaitsega). Niisugused otsused pigem toetavad arvamust, et linnaarendus toimub tükkahaaval objekti kaupa kogu tervikkonteksti arvestamata. Puudub koostöö elanikega, kes on nende otsuste tagajärjel sunnitud leidma tehnilisi lahendusi ja rahalisi vahendeid, et näiteks oma korteris heliisolatsiooni parandada (kui selleks on muinsuskaitse luba) või talutavuse piiri ületamisel koduks loodud elukohast lahkuma. Koostöö erinevate huvitatud osapoolte vahel on olnud hiljuti arutlusel ka ajakirjanduses (Sirp 29. jaanuar 2021), kus mainimata küll juba resideeruvaid elanikke, tõstatati küsimus linnaplaneerimise loogikast muusikaasutuste ja elamute arendajate perspektiivist ja kolmepoolsest koostöövajadusest Tallinna linnas. Selle debati valguses tundub eriti arusaamatu ööklubidele ruumide rentimine juba olemasoleva elamu kõrvale.

Ööklubide ja baaride teatud osa klientide lärmakas tänavaliikumine ja ebaadekvaatne käitumine avalikus ruumis on küsimus, mida vanalinlased tõstatavad kui ohtu elanike turvalisele liikumisele sisuliselt oma kodutänavatel. See, milles ohtu turvalisusele näha, pole ilmselgelt seotud füüsilise vägivallaga (kuigi ka see pole välistatud), vaid ka psühholoogilise trauma tekitamisega möödakäijatele, eriti lastele.

Ma ei karda, et keegi mu lastele kallale tuleb, kui nad nt k 9-10 paiku koju tulevad, vaid see, et nad näevad, kui keegi kakleb, lagastab, tolgendab joobes...

Mulle ei meeldi, kui keegi urineerib vastu mu välisust ja tegelikult see inimene, ta ei mõistagi ja ta ei saa aru, miks ma elan!

„Moosekandid ja muud helid“ – lärm, müra ja erinevad korteritesse kostvad elu häirivad helid on läbiv teema elukeskkonna kvaliteedi kriitikas. Lisaks eelpool käsitletud probleemiallikatele valmistavad elanikele muret ka tänavamuusikud. Mäng või laul kestab katkematult öhtuni välja ja linn või tema struktuuriüksused reageerivad alles korduvate kirjalike pöördumiste peale. MUPO poole pöördunud on saanud vastuseks, et neil väidetavalt pole regulatsioone lõpetada tänavamuusikute tegevus enne kui alles öörahu ajaks.

Üht ja sama ja veel võimendusega, kitarrid. Aga on igasuguseid, puhkpille ja muud. Mängida nad ka ei oska ja laulda ei oska. Üks oli, kes viisi pidas. Kohutavalt häiriv!

mõnele moosekandile meeldib ikka just sinu maja ees mängida, meil seal on üks Ropsu Röökur, pidime tegema ikka mitu kirja. Kuni lõpuks pidi moosekant siis kohta vahetama ja mängib nüüd Vene kiriku juures jumal tänatud ning muusika ei kosta meile – muidu ei saa akent lahtigi teha, sest ta karjub nii jubeda häälega. Ja hommikul tuleb ning öhtul läheb.

Linnavõimude otsus muuta soovimatute muusikategijate asukohta Vanalinnas ei ole lahendus, sest probleem kerkib varem või hiljem uuesti esile teiste elanike jaoks.

Veel üks müraallikas, mis vanalinlaste varahommikust (kell 5) und häirib, on tänavatel lehepuhuritega töötamine. Nad on tänulikud sügiskuudel puhastatud majaesiste eest, kuid linnapoolne äratus toimub liiga varasel tunnil, eriti hommikul lasteaeda või kooli minevate laste jaoks.

„Visioon ja näiliselt väikesed asjad“ – vanalinlased on seltsi eestvedamisel teinud linnale ridamisi ettepanekuid elukeskkonna kvaliteedi parandamiseks, mis lisaks pöördumistele seoses ettevõtlustegevuse korraldamisega puudutavad otstarbekohaseid ideid avaliku tänavaruumi kujundamiseks. Vaid väike osa neist elanike esinduse ettepanekutest (nt pingid ja prügikastid jm) on praktikas realiseerunud. Peamise põhjusena nähakse võimetust või tahtmatust käsitleda Vanalinna visioonis elukeskkonna eripära kui üht olulist dimensiooni piirkonna elujõulisuse tagamisel, allutades selle turismisektorit teenindava ettevõtluse arendamise perspektiivile.

Mingi diskussiooni käigus [linnavalitsusega] me jõudsimme nii kaugele, et me mööname, et turistid on ja eakad inimesed ja igasugused /.../ [Vanalinnas ei ole] mitte ühtegi istepinki /.../ inimesed, kes tahavad puhata /.../ Viimase [tänavaremondi] järel pandi kaks pinki, neid pinke pandi hiljem mujalegi ja need on õigustanud – tõesti need on head asjad. Samuti nagu üksikud prügikastid, mis on pandud. See on sõrmeotsaga, läbi mõtlematult üldse, kas kohalikul elanikul, kes iganes sinna tuleb, et tal oleks seal hea olla. Tänavad tõmmatakse ühte tasandisse – nüüd on siis Pika tänavaprojekt. Me oleme pakkunud, et teeme trepid uuesti pikemaks ja etikud trepi ette, saame vormistada selle, seal on kellegi uks, selle asemel tehakse sile tasapind, et seal oleks mõnus kolonnidega liikuda. See näitab, kui sul on idee, see idee ei tööta selle elanikkonna heaks või kasuks, ma ei oskagi öelda. Pisikeste asjadega need punktid näitavad, et visioon on ainult masside toetamiseks.

Ka need kogemuspõhised kriitilised hinnangud vihjavad võimalusele, et vanalinlasi ja nende esindust ei võeta arvestatava ja vajaliku partnerina, alahinnates vanalinlaste teadmisi oma keskkonna parimate ekspertidena, mis on levinud praktika kaasaegses planeerimiskultuuris.

„Argipäevas...” - Vanalinna elanikud armastavad oma kodukanti, vaatamata kõikidele häirivatele ebameeldivustele või ebamugavustele, millega Vanalinna Selts on oma asutamise algusajast tegelenud. Lühemat aega siin elanud vanalinlased on kiiresti kohanenud. Pikemaajalise kogemusega elanikud, kes on olnud nii heade kui halbade muutuste tunnistajateks, on siia ikka püsima jäänud, sest:

Siin on heade asjade kontsentratsioon kõige suurem - sõna otseses mõttes on meil meri ja pargid, meil on majad, meil on kõik kultuuri-, söögiasutused, muidugi asukoht, asukoht. Teised sõidavad siia spetsiaalselt kas siia teatrisse või sööma /.../, kord aastas või kord kümne aasta jooksul, meil on kogu aeg see olemas. Ja veel mille peale on vähe mõeldud – hooned, mis on siia ehitatud /.../ elukeskkond on läbi mõeldud. Mastaabid on inimlikud, hoomatavad (pikaaegne elanik)

Vanalinn oma võimalustega inspireerib ja toetab elustiilivalikuid: käiakse teatris, külastatakse kunstigaleriisid, „mida võiks rohkemgi olla”; on välja kujunenud oma eelistatud Vanalinna restoranid ja kohvikud, kus teised külastajad tunduvad juba vanad tuttavad, sest lemmikkohad on sageli samad. Soovi korral minnakse lähedastesse piirkondadesse õhtust sööma, nt Telliskivi loomelinnakusse, mis ühendatakse „mõnusa jalutuskäiguga” jpm. Vanalinna ümbritsevad pargid on samuti jalutajate meelispaigad. Läbi vanalinna jalutades on „hästi armas, et siit saad alati selle papist kohvitopsi kaasa haarata /.../ mis ei ole nii armas, on see, et selle eest on võimalik küsida kolm eurot”. Vanalinnas elamine pole odav, sest turg on tavaolukorras häälestunud turistile.

Vanlinna argieluga seostub terve rida küsimusi, mis on seotud kinnisvara eest hoolitsemisega ja hoonete pärandväärtuse säilitamisega ja mille lahendamine on kulukas või komplitseeritud (vt eespool ptk 3.3 Kogemus muinsuskaitsega) seoses liigse asjaajamisega või isegi absurdsuseni viidud bürokraatiaga ja mille suhtes elanikud on selgelt kriitilised. Anonüümsuse huvides konkreetseid juhtumeid siinkohal ei nimetata.

Vanalinlastel on ka positiivseid kogemusi koostööst linnaga, mida nad igati tunnustavad, nt juhtum Kesklinna valitsusega, mis hõlmas talvise turvalisusega seotud küsimuste lahendamist ja noortele vaba aja tingimuste loomist.

Jääpurikate oht on linnas väga suur /.../ mingeid luuavarsi pannakse [tõkkeks], siukene suhteliselt kaootiline näotu pilt. Me kujundasime, tellisime, tootsime koos linnaga, Kesklinna Valitsusega, see oli ühisprojekt - sellised kollased latid, mille küljes oli siis liiklusemärgi sarnane silt, mis viitab siis purikaohule. Me tegime proovipartii, jagasime neid seal tellijatele, vanalinnas siis tegutsevatele koolidele ka /.../ [et] see linnapilt oleks ühtlane.

Kesklinnaga on päris hea on olnud koostöö /.../ Kanutiaia Noortemaja vana korvpalliplats - sinna me seltsi eestvedamisel tegime siis rulapargi.

Samas napib elanike hinnangul laste mänguväljakuid. Erinevaid platse, ümbritsevaid parke küll on, aga need pole turvalised ega kujundatud lastele kasutamiseks. Kodu ja mänguruumi asukohtade vaheline kaugus võib väikelastega liikumise tülikaks teha või veidi suurematel lastel iseseisvalt liikumisel ebaturvaliseks osutuda. Tornide väljak, mida linn on pidevalt kujundanud, on lastevanemate silmis hinnatud koht. Seda, et kodutänavad oleksidki turvaline mängumaa, praegune olukord ei võimalda.

Kõige suurem argieluline probleem lastega perekondadele on seotud lastehoiuga ja koolikohtadega Vanalinna Hariduskolleegiumis (VHK). Vanalinnas nimelt puudub lasteaed ja ka eralastehoiu

võimalused on sisuliselt kadunud. Seejuures on Vanalinna Selts panustanud oma aja- ja raharessurssi, et lastele hoiutingimus luua. Asjaosaliste sõnul ootaksid nad toekamat toetust ka linnalt.

Päevahoiud lõpetasid ka kõik tegevuse. Aiake on nn Hariduskolleegeiumi grupis /.../ lasteaid on sisustatud lapsevanemate, Vanalinna Seltsi liikmete, poolt. Remonti on tehtud, mööblit on viidud, inventari parandatud, toimib ilma linna igasuguse toetuseta. Võibolla linn midagi annab, aga see on märkamatu.

Kõige otstarbekohasem abi, mida linnalt oodatakse, oleks ruumide eraldamine lastehoiuks.

lasteaid ja mudilaste [hoiukoht] on täiesti puudu /.../ Mina teeks nagu mõne linna pinnal oleva restorani või söögikoha asemel hoopiski laste päevahoiu või sellise mängutoa.

Probleeme on olnud ka koolikohtadega VHK-s, mis on kodukohajärgne kool, aga kuhu kõik Vanalinna lapsed ei pääse, sest koolikohad täituvad Vanalinna sissekirjutusega mujalt pärit lastega.

Aastaid oli suur probleem Vanalinna kooli sissesaamisega. Meie pere üks laps ei saanud ka sinna ühel aastal, kuigi elame kooli kõrval. Ettekäändeks toodi, et kõik kohad on täis. Keda nad on täis?

Vanalinna Selts võttis initsiatiivi ja probleem lahenes elanikele tulemuslikult, välja arvatud nende perekondade jaoks, kelle algklassides käivad lapsed olid linnasüsteemi poolt juba suunatud kaugel asuvatesse koolidesse.

Vanalinna Seltsil on oluline roll nõuandjate tuvastamisel (naer). See süsteem töötab. Vanalinn kaardistab kooli minevad lapsed, teatab koolile oma nimekirja ja kooli laekuvad lapsevanemate avaldused. Kool võrdleb kahte avaldust või seda kahte nimekirja. Ja arvestatakse ikka Vanalinna Seltsi poolt antud kontrollnimekirja – kes ikka tegelikult vanalinnas elab.

Muude eluliste igapäevaste vajaduste rahuldamine, nt toidukaupade kättesaamine on viimasel ajal vanalinlaste hinnangul paranenud. Vanalinna hea asukoht teeb mugavaks ka ümberkaudsetesse kaubanduskeskustesse või poodidesse jalutamise või sõitmise; populaarne koht suuremate kaubanduskettide kõrval on Balti Jaama turg.

Küll aga leiavad vanalinna elanikud, et õdusad väikesed poed omavahel igapäevases suhtlemises tuttavaks saanud müüjate-ostjatega võiksid siia elukeskkonda hästi sobida:

Siin võiks olla üks väikene pood, mitte niimoodi nagu Selveris /.../ et sina tunned müüjat, müüja tunneb sind - müüja küsib su käest, kas täna ostad kolm soolakurki või neli, ise teen neid soolakurke eks, et noh, seda on siin nagu vähe

Vanalinnas võiks olla sellist nõuandjakaubandust, mida pakutakse mõnest väikesest aknast või kohast: värsked küpsed, näiteks nagu Itaalias focaccia, kvaliteetne ja kodune /.../ Need paneksid oma ukse k 10 õhtul kinni ja olekski mõnus

Tuttavlikkus kodukandis loob teatavasti ka turvatunnet. Linnavalitsuselt oodatakse elukeskkonna arendamisel panustamist, et just sellise profiiliga äride tarbeks ruume rentida.

Üks mõte või üleskutse elanikult, mida on arutatud ka Vanalinna Seltsis ja mis on suunatud Vanalinna kogukonnale, puudutab linnaruumi esteetikat, täpsemalt ruumikujundust/kaunistamist siinset sesoonsust arvestavalt:

Ma tahaks, et me teeksime [oma keskkonna] natuke ilusamaks /.../ riputaks lillekastid üles [akende juurde], et oleks natuke loodust selles kivilinnas /.../ Jõulu ajal on küll tore, kui igal pool üle linna on jõulukuused, neid on isegi ülemäära /.../ aga jah, ma soovitaks seltsile ka seda, et tuua Vanalinna natuke loodust

„Jalgsi, rattaga, autoga – ruumi kõigile?“ – vanalinlased liiguvad üldiselt palju jala, igal omal väljakujunenud trajektoorigi, perekondlikuks jalutuskäiguks või koera jalutamiseks on välja kujunenud lemmiktänavad, mis vastavalt kellajaale turismihooajal võivad varieeruda (vt ka allpool).

Rattaga sõit pole just mugav ja ettevaatlikumad kõnnivad ratas käekõrval kuni munakivitee lõpeb või kuni rattur end tipphooajal turistide massist läbi suudab suruda (vt ka allpool). Pandeemia perioodil turismimurdu teatavasti ei ole, nagu ka „*ilusatel inimtühjadel varahommikutel*“.

Auto teema tekitab poleemikat vanalinlaste endi seas ja siin võib eristada erinevaid seisukohti: auto omamise pooldajad, auto omamise põhimõttelised vastased ja erapooletud, kellele auto antud elufaasis pole oluline, sest käivad jala, sõidavad rattaga ja kaugemate distantside läbimiseks on asumi ümber kättesaadava ühistranspordi leidnud.

Auto omamine on oluline nii vanematele elanikele kui ka lastega peredele ja kodust kaugemal tööl käijatele. Peamised probleemid seisnevad Vanalinnas auto parkimises ja liiklemises. Kui on hoovipealne parkimisvõimalus - „*autod seisavad meil siin mõnusasti õue peal*“, siis pole muret tänaval parkimiskoha leidmisega – „*ma tulin õhtul trennist ja sain viimase koha*“. Auto pidamine Vanalinna ääres maa-alustes parklates on kallid. Ning siin võib tekkida teinegi komplikatsioon seoses hübriidautode või elektriautode laadimispunktidega parklates, mida ei leidu või mis uuenevad kiiremini kui inimesed autosid vahetavad. Selleks, et mitte tänavakoha eest võidelda, on Vanalinna elanikud otsinud võimalusi parkimismajades, mis on osutunud ebatavaliseks ka autoomanikele seoses inimeste veoks ette nähtud lifti puudumisega:

Peale selle, et neil [Promenaadi EuroPark] ei olnud elektriauto laadijat, polnud neil ka lifti, millega parklast välja pääseda. Nad ütlesid, et võime omal riisikol rampi kasutada, aga nad ei tea, kas ukSED avanevad. Absuradne! Mida teeksid puuetega inimese selles olukorras! /.../ Uskumatu, et Tallinna linn lubab tänapäeval midagi selletaolist üldse ehitada!

Linnale jagub veelgi kriitikat seoses võimalike autokohtade eraldamisega saatkondadele, mis sageli seisavad tühjadena ega ole kasutamiseks ei vanalinna elanikele ega näiteks ka teatrikülastajatele.

Turismihooajal takistavad autoga liiklemist turismigrupid, aga igapäevaselt „*autodega edasi-tagasi sõeluvad*“ kaugemalt tulnud VHK lapsevanemad, kes on ohtlikud ka jalakäijatele, sh teistele kooliteel kulgevatele lastele:

ma näen siin seda võitlust hommikut, kui kaks saunasuurust džiiipi püüavad üksteisest Vene tänaval mööda sõita, sest üks on viinud oma lapse vanalinna kooli ja teine hakkab viima ja siis noh, see on päris keeruline tegelikult /.../ kusagil võiks olla aga mingi koht, kus lapsed saavad autost välja tulla ja siis kolme minutiga kooli jõuda.

Vanalinlasi häirivad ka asumi äärealal parkivad tänavaid reostavad ja Vanalinna vaadet varjutavad turismibussid, mis pargivad seal „kümnete kaupa seadust rikkudes, teades, et politsei neid ei trahvi“, on elaniku arvamus.

Vanalinna autoomanikele teeb muret idee Vanalinna jalakäijate tsooni rajamisest, mis ei arvestaks üldse elanike vajadustega, vaid pigem turismigruppide läbilaskevõime suurendamisega:

Aeg-ajalt kerkib siin entusiaste esile, kes tahaksid siin vanalinna jätta puhtalt jalakäijate tsooniks, sest siis on turismindus paremate võimalustega ... ehk saab kvaliteetsemalt. Juhiks siin lihtsalt pikaajalise vanalinna elanikuna tähelepanu sellele, et tasakaal, mis on välja kujunenud, on minu meelest optimaalne ja rohkem enam piirata vanalinna elanike võimalusi autoga oma koju pääseda küll ei tohiks. Sellega antaks selline hoop, mille tagajärgi me ei oskaks arvata. See veel puuduks, kõikide nende muude hädade kõrval, kui me ei saaks oma autoga koju lähedale.

Seisukoht, mis iseloomustab veendunud autovastaseid, kes toetavad Vanalinna jalakäijate tsooniks muutmist, ei lähtu mitte niivõrd turistide kui kõigi Vanalinnas viibivate heaolust, vajadusest tagada õhu kvaliteet ning kultuuriväärtuste säilitamine. Kaupade kohaletoimetamine Vanalinna restoranidesse, kohvikutesse, baaridesse ja poodidesse peaks kulgema kombineeritult jalgratastega või väikeste elektriveokitega, mis võtavad kauba vastu kusagil Vanalinna äärealal ettenähtud kohas ja reguleeritud kellaaegadel.

See on vist natuke radikaalne, aga ma viiks kõik autod Vanalinnast välja/.../ Vanalinn ei ole loodud autode ajastul /.../ Tõesti kahju, et seal kõik need autod on. Vanalinn peaks kuuluma jalakäijatele. Praegu on vist küllalt piiranguid /.../ aga autod ikka domineerivad /.../ eelistama peaks inimesi /.../ see on muidugi delikaatne küsimus, sest elanikud ju tahavad poest tulles otse treppi sõita

Radikaalne seisukoht antud uuringus ei prevaleeri. Pigem leitakse, et autod jäävad ja peavad jääma, sest alati tuleb arvestada inimeste individuaalsete vajadustega, tervisliku seisundiga jpm aspektiga. Teatud piiranguid võib ja on ka kehtestatud, eelkõige elanike heaolu tagamiseks.

Palju kriitikat pälvib sõiduvahend „sinine rong“, mis Vanalinna tänavatel suvekuudel turistide ringi veab. Kriitikud on seisukohal, et selline liiklusvahend ei sobi Tallinna Vanalinna, pigem Disneylandi või mõnda teise lõbustusparki.

„Turism – koorem ja kergendus“ – turism on lahutamatu elust Vanalinnas ja seda aktsepteerivad kõik elanikud ning arvestanud sellega juba oma eluasemevalikutes. Turismi kui Vanalinna juurde kuuluva nähtuse ja majandustegevuse vastu pole keegi. Pigem valitseb positiivne hoiak ja valmisolek igapäevaselt osaleda hea kuvandi loomises.

Meie ilusad asjad, saab jagada teistele ja näidata, mul ei ole midagi selle vastu

Turism muutub talumatuks koormaks, kui Vanalinn turistifitseerub oma materiaalsuses, äritegevuse profiilides ja kui elukeskkonna arengut pärsib linna strateegiates eelistatud turismi-dominant. (Massi)turismile orienteeritus mõjutab teenuste ja toodete hindu, mis tõusevad, ja kvaliteeti, mis langeb, ning kahandab kohalike (ka potentsiaalsete siseturistide) huvi kitsalt turistile suunatud toodete valiku vastu.

Ei olnud ühtki uuringu osalenud Vanalinnas elavat või sellega kinnisvara kaudu seotud inimest, kel poleks olnud arvamust siinse kaubanduse kohta lõputult arutatud dilemmas kas „**matrjoškad või puulusikad ja eesti disain?**“. Nii viimaste aastate muutusi jälginud pikemaajalise kogemusega kui lühemaajalise kogemusega, nii erinevates Vanalinna piirkondades kinnisvara omavad kui ka teistest kultuuridest pärit elanikud ja siin tegutsejad jagavad seisukohta, et muutust oleks hädasti vaja. Massituristidele orienteeritud odava kauba – suveniiride – müük, mis kuidagi ei seostu siinse kultuuriga, tuleks lõpetada ja asendada eesti disaini ja käsitöötoodetega, aga ka muude kaupade pakkumisega, mis tooks siia ka teisi tallinlasi. Vanalinlaste hinnangul devalveerib vahv turismikaup Vanalinna väärtust ja tundub, et riivab elanike eneseväärikust.

kui siin veel turism õitses, siis mind kohutavalt häiris tegelikult see, et Eesti pealinna Eesti Vabariigi pealinna UNESCO kaitse all olevas Vanalinnas on üksteise kõrval suveniiripoed, kus müüakse matrjoškasid, Putini pilte, plastmassist tükke, mida nimetatakse merevaiguks

võiks olla toodud turistile nii lähedale, et see, kes raatsib natuke rohkem raha kulutada ja ei taha seda esimest mingit veidrat vidinat, siis tal oleks valikuvõimalus osta /.../ kõik need Eesti rõivabrandid, kõik need Eesti asjad on ju tegelikult praegu ikkagi tohutult kihvtid ja ägedad /.../ ma ise ka fännan neid /.../ kuidas Helsingi kesklinnas on Marimekko poed nagu kõige parema koha peal.

siin nurga peal on tore Eesti disainipood. Kõik oma kingitused, kui me kellelegi külla lähme, siis 90% ostame seal /.../ turgu oleks veel nii toredale kaubale siin, mis võiks olla ja mida turistid ka kaasa toovad. Mitte seda õudukat, koledat X klaasi, ma ei saa isegi aru, mis õudsad puidunikerdused...

Hinnangutes avaldub ka süvenev keskkonnateadlikkus, ja see võiks väljenduda ka pakutavate kaupade kvaliteedis ning saada osaks Vanalinna kuvandist. Ühtlasi soovitatakse, et linn võiks kaubandusettevõtetele ruumide rentimisel arvestada eeldatava kaubavalikuga tootmise ökoloogilise jalajälje perspektiivist.

Mis puutub kauplemise suurürituste korraldamisesse, nagu ka teiste tallinlaste ja turistide seas populaarne jõuluturg, siis see on traditsioon, mis põhimõtteliselt meeldib, kui just atraktsioonide lisamisega liiale pole mindud – „*kus jõuluvana möirgab seal päevad läbi*“. Aga kriitika käib samuti pakutava mitte eesti päritolu kaubavaliku kohta. Üks innovaatiline idee esines ka: selle ürituse võiks suunata valdavalt tühjalt seisvale Vabaduse väljakule ja võimaldada samal ajal külalistele Raekoja platsi ümbritsevate majade arhitektuuri nautida, mida ka suvekuudel sealsete restoranide terrassid varjavad.

Võtmeküsimus seisnebki oskuses kujundada tasakaalustatus turismi ja elukeskkonna arendamises, kus mõlema osapoole huvidega on arvestatud kasulikus vastastikmõjus. See oleks ideaal, mille poole uuringus osalenud vanalinlaste arvates tuleks pürgida. Pigem jätkub suund turistifitseerumisele. Vaatamata sellele kujundavad elanikud enestele sobivad mentaalsed ja füüsilised ruumid, millega nad meeleldi samastuvad, kuigi heaolu nimel tuleb pidevalt võidelda.

Kahtlemata on ahvatlevale turismi sihtkohale ka väline surve ja nagu avatud heaolumaailmale iseloomulik ka massiline kruisituristide sissevool, mis on samuti viimaste aastate reaalsus ja drastiline muutus Vanalinna tavapärasest turismiolustikus. Selle turismimajandusmudeli iseärasus seisneb probleemiderohke paketi kaasatoomises sihtkohta ja on sellisena kogetud ka uuringus osalenud

vanalinlaste igapäevaelus. Puhtfüüsiliselt komplitseerub kõrghooajal Vanalinnas liikumine kodu ja erinevate sihtpunktide vahel; öisele lärmile lisandub päevane inimmassi poolt tekitatud müra ja praht.

pole võimalik üle tänava minna, koos koeraga seda enam, kui tulebki kruisilaev ja see ei ole normaalne. Ja nad kahjuks ei jäta ka linna midagi sisse. /.../ Nad moodustavad nagu tropi väga olulistele ristteedele, et see giid saaks ka neid kõrvale juhtida ja nad jäävad täpselt seisma, kus mitmed teed lähevad. Hästi suur ummik jah

Vanalinna erinevates piirkondades tajuvad elanikud turismipinget küll erinevalt, sõltuvalt turismigruppide liikumise trajektooriga kontsentreeruvatest kultuuriväärtustest, mida turistidele linnas viibimise lühikese aja jooksul tutvustatakse või „kust neid läbi jooksutatakse“. Peale teadmise, et kruisiturist arvestataval määral ei kuluta ja kohalike äride kasumeid ei kasvata, ei tarbi ta ka siinseid muid teenuseid, näiteks ei palka asjatundlikku giidi kohalikust turismibüroost. Vanalinna elaniku tähelepanekust linnatänaval selgub, et operaatorfirmad osutavad muuhulgas ka ebakvaliteetset giiditeenust:

kuuldes seda, mida need giidid neile räägivad, kes on tõenäoliselt selle kruisilaeva nõudepesijad. No piinlik hakkab

Üks pakutud lahendus oleks kehtestada kruisituristidele maks, mis end turisti jaoks ära tasuks:

kruisituristi maksustamise eest näiteks linna poolt ekskursiooni [pakkumine] või mõne linna poolt volitatud ettevõtja poolt, see oleks võib-olla isegi mõistlik kirik keset küla

Turismimaks, kõige üldisemalt, on samuti viimaste aastate debatiteema, mille suhtes Vanalinna elanikud ja kinnisvaraomanikud on erinevatel arvamustel (vt ka ptk 2.3). Turismimaksu pooldajad on sügavalt veendunud, et see tuleks kehtestada ja äärmiselt sihtotstarbeliselt kasutada Vanalinna kultuuripärandi säilitamiseks ja elukeskkonna arendamiseks, „mitte linna eelarves ükskõik mis muul viisil“.

Huvitav on see, kes seda maksu kogub, kes maksab ja kui palju. Ja kes sellest kasu saab? Kas ka elanik? Peaasi, et ei juhtuks nii, et maksu maksin, aga ei tea, mille eest

Turismimaksu vastased seletavad selle kehtestamise ebavajalikkust sellega, et Tallinn turismi sihtkohana ei suuda sellisel juhul püsida enam turismiturul konkurents, sest kõik teenused ja tooted, mis juba niigi kallid ja kohati kaheldava kvaliteediga, kallinevad veelgi.

Turist küsib, mis ma saan oma raha eest? Ja kui Tallinnasse tulek muutub liiga kalliks, siis...ta läheb mujale. Ma ei toeta maksude kehtestamist, kui ma ei tea, kuidas see liigub. Vanalinn on juba praegu ülemäära kallis /.../ kehv kohv ja halb toit /.../ parem tuleks mõelda, kuidas kvaliteeti tõsta

COVID-19 olukorras tavaturismi koormast vabanenutena mõtestavad uuringus osalenud vanalinlased seda erandlikku kogemust võrdlevalt: erinevate mälu-piltidega minevikust ja vaatega võimalikele arengutele tulevikus.

On kahesuguseid ja ka vastuolulisi hinnanguid „turismi tormivaikusele“, mis vaatavad ümber ka varasemad seisukohad: kui näiteks varem võis tunda end linna turistikus ööelus ebaturvaliselt, siis nüüd tekib ebamugavustunne tänavate inimtühjusest:

[olgu] kas või turistid. Kui õhtul lähen koju ja ühtegi inimest pole, see pigem tekitab kõhedust /.../ aga iseenesest on siis vanalinna või linna sisu siis, kui inimesed liiguvad. Turvatunne kaob ära.

Või siis täiesti uues olukorras oma linna ja inimesi kogedes :

olgu selle koroonaga mis on, aga sellist aegu vanalinnas noh annab ikka unistada - tühjas vanalinnas, kus ei ole turiste üldse kusagil. Mitte et mul turistide vastu otseselt midagi oleks, aga lihtsalt seda on ka tore nautida. Me käime seda tühja vanalinna nautimas praegu.

Pandeemia-aegses turismipausis nähakse positiivset mõju ka naabri- ja kogukonnasuhete arengule, kus kõrvuti elavad inimesed on muutunud nähtavaks ja üksteisega tutvumas:

Turiste on nii palju hooajal, et naabreid ei tunnegi - Oi, te olete meiega 10 aastat meiega samal tänaval elanud, me pole kunagi üksteist näinud! Ja see ei ole isegi haruldus. Nüüd jälle, me saime alles hiljuti siin tuttavaks paar maja edasi inimestega, nad on samamoodi elanud üle 15 aasta siin. No me ei ole varem näinud üksteist. Et alles nüüd, selle aasta jooksul. See on tegelikult küll see, sa tegelikult ei tea ja sa ei näe, kes on su naabrid, sa ei puutugi kokku ja et see kogukonna tunnetus on hästi ähmane.

Pandeemia periood on andnud võimaluse mõtestada turismi ja elukeskkonna koosseksistentsi isiklike kogemuslike äärmuste dünaamikas, milles rõhutatakse positiivsena pandeemia-eelsel turismi kõrgperioodidel eemaldunud kohalikku päritolu külalise tagasitulekut.

ma nägin väga palju tuttavaid linnas, kes ütlesid, et nad polnud käinud vanalinnas 20-30 aastat, sest siia pole asja. Ja see on fantastiline, mis praegu toimub. Nad tõeliselt praegu naudivad Vanalinna.

võrdleksin seda eriolukorrajärgset uut eluviisi, mis praegu vanalinnas on, mis arvatavasti kestab järgmise suvehooaja alguseni. See tuleb meelde väga seda 90ndate I poole või isegi II poole elu vanalinnas – see oli see ideaal, kuhu me tulime. Osaliselt on kohalikku elanikku vanalinna tulnud. Vanasti nad käisid tööl vanalinnas, aga nüüd nii palju tööl vanalinnas ei käida. Nüüd tuldi vanalinna uudistama, sest vahepeal tõesti huvi vanalinna vastu kadus ära ja kõik rääkisid sellest, et vanalinn on turistide jaoks Disneyland ja meil pole siin midagi teha. Ja isegi kohalik inimene ei tundnud huvi restoranide ega kohvikute vastu, mis praegust olukorda iseloomustab

Teisalt tunnevad kohalikud elanikud muret eriti nende restoranide ja kohvikupidajate pärast, kelle ärid on olnud orienteeritud ka vanalinlaste, mitte ainult turistide teenindamisele. Kardetakse, et „esimesena surevad välja need head kohad“. Pragmaatiline, tulevikuperspektiivide üle ratsionaalselt arutlev vaade, mis ka on uuringus esindatud, käsitleb praegust erakordset olukorda toimivat „loomuliku puhastusena“, nii Vanalinna kaubanduses kui toitlustussektoris, kus mitmete äride toodete – „ülessoojendatud pastad ja pizzad“ - ja teeninduse kvaliteet „ei kannata kriitikatki“ ja vajabki väljavahetamist; olukord pakub selleks võimalust.

Vanalinnas vaikne, paljud kohad kinni ja mingil määral on see isegi hea /.../ magedad kohad kaovad nagu nt paar pizza kohta, kus toimetasid küll itaallased, aga mis olid alla igasugust arvestust /.../ Küll tuleb uusi ja paremaid kohti /.../ kui juba mõni koht on toitlustuseks välja ehitatud, siis on loogiline, et seal see ka jätkub, aga ehk tulevad paremad tegijad.

Uuringus osalenud vanalinlaste ja kinnisvaraomanike hinnangul on pandeemia-kriis oma ebatavalisuses loonud eeldused linna turismi, ettevõtluse ja elukeskkonna arendamise strateegiate ümber mõtestamiseks ning edasi liikumiseks suunas, mis võimaldaks vabaneda seni lahenduseta probleemidest, mille massiturismile orienteeritus kaasa tõi. On oluline, et selles protsessis osaleks vanalinlaste esindus võrdväärse partnerina.

Vanalinna elukeskkond: hinnangute, kogemuste ja ootuste uuringu kokkuvõtteks

Elukeskkonna, pärandruumi ja turismi sihtkoha lahutamatus määratleb Vanalinna unikaalse olemuse linnaruumina, eeldades suhteliselt unikaalseid ruumipraktikaid ka siin tegutsevatelt huvigruppidele. Ühe dimensioonina triaadist oli käesoleva juhtumiuuringu põhifookuses elukeskkond, millele antud hinnangutes (küsitlus) ja kogemuste süvakäsitluses (intervjuud) olid enesestmõistetavalt esindatud nii pärandruumis kui turismikontekstis elamise ja tegutsemise kogemused.

Vanalinnas elamise, kinnisvara omamise ja üürisektoris tegutsemise praktikaid, millele uuring keskendus, tuleb ja saabki käsitleda erilistena eelkõige siia kontsentreeritud arhitektuuriväärtuste tõttu, mis erinevalt paljudest teistsugustest linna elamiskontekstidest seob tegutsejaid pärandi hooldamise ja säilitamise kohustusega. Seega võib neid praktikaid vaadelda kui erinevatel elamisruumi tasanditel sotsio-füüsiliste suhete vastasmõjulises dünaamikas kujunevaid erilisi elamisviise ja tegutsemisviise (üürileandmine), milles igapäevaselt taasloodud (pärand)ruumi sümbolilise väärtusega samastuvad kõik siin tegutsemisest huvitatud, sh erinevad ettevõtjad ja linna poliitikakujundajad (vt Paadam et al 2017; 2007). Elamisruumi vaates, mida antud uuringus käsitleti erinevatel tasanditel korteritest majade ja õuedeni, naabruskonna ja Vanalinna asumiruumini, avanevaid materiaalseid dimensioone – ruumi organiseerimisest hoonete seisukorra, funktsiooni ja esteetika – võib mõista kui elamisviiside/tegutsemisviiside representatsioone, mis teadaolevalt ei sõltu ainult üksiktegutsejatest (nt elanikest). Ehk teisisõnu, ruumiga suhestumises, väljendatuna füüsilistes struktuurides ja ruumi kasutamiskiisides, peegeldub individuaalsete ja institutsionaalsete suhete dünaamika ning vastavalt tegutsejate hoiakud ja suutlikkus elukeskkonna kvaliteeti kõigil ruumilistel tasanditel kujundada.

Tegutsejate suutlikkus, mis kujuneb sotsiaalse, kultuurilise, majandusliku ja sotsiaalses grupis/ühiskonnas enamtunnustatud kapitali väärtustel põhineva sümbolilise kapitali sümbioosis, on varieeruv; seda tulenevalt individuaalsete sotsiaalsete kogemuste erinevustest koosmõjus ajastu-, ühiskonna- ja kultuurispetsiifiliste kollektiivsete kogemustega (vt Bourdieu, 1999, 2005).

Sümbolilise kapitali formeerumises peamiselt majanduslikel väärtustel, mis eelistab majanduskeskkonna - turismi ja sellest johtuvate ettevõtlusprofiilide - arendamist elukeskkonna arendamise ees, näib seisnevadki Vanalinnas elamisega seotud peamine probleemkoht. On arusaadav, et linnade kasvavates konkurentsitingimustes turismimaastikul tuleb tegeleda sihtkoha atraktiivsuse arendamisega ja eelkõige eristumisega konkurentidest (vt Michelson 2014). Pelgalt massiturismile orienteerumine ei anna soovitud tulemust, kui tahaplaanile jääb eheda elukeskkonna arendamine, mille toimimises on oluline roll esmajoonel elanikel, samuti siin tegutsevatel ettevõtjatel, kultuuri- ja haridusasutustel (Michelson et al 2020). **Võtmeküsimus, mis uuringus osalejate sõnul vajab lahendamist, ongi eelkõige seotud tasakaalustatud linnastrateegia kujundamisega elukeskkonna ja turismi arendamisel. See lähenemine eeldab elanike ja kinnisvaraomanike tunnustamist igapäevaselt pärandruumi ja elu säilitamisesse investeerivate võrdväärsete partneritena Vanalinna arengut puudutavates läbirääkimistes.**

Uuringus osalenud vanalinlased, kes on erinevatel aegadel (1970ndatest kuni 2019) omal valikul või juhuse tahtel Vanalinna elama asunud ja siin oma kodu loonud, hindavad kõrgelt pärandruumi elukeskkonnana, selle erilist atmosfääri, pidades ühtlasi oluliseks ka Tallinna Vanalinna

positsioneerumist UNESCO maailmapärandi kaardil. Vanalinlased hoolivad oma asumi kuvandist ning turismiga koos elamise suhtutakse kui normaalsusse, mida aktsepteeritakse seni, kuni see ei ohusta elukeskkonna kvaliteeti. Elanikud samastuvad oma ruumiga kõikidel tasanditel ka väljapool vahetut elamisruumi korteris või majas (oma eelistatud jalutuskohad, tänavad, parkidevöönd, söögi- ja joogikohad, kultuuriasutused ja sündmused), aga seda just niipalju, kui ruumikasutusse ei sekku turistifitseerumise efekt massituristile suunatud spetsiifiliste teenuste ja kaupade ülepakkumisega. Eriti negatiivne mõju on turismil elupiirkondadele, mida kõrghooajal läbib enam turiste, sh kruiisituriste (All-linna lõunapoolne osa ja Toompea) ja kuhu on koondunud rohkearvuliselt ajaveetmiskohti restoranidest ja baaridest ööklubideni. Sellega kaasnev ööpäevane lärm ja müra, tänavate reostus ja oht turvalisusele on sundinud elanikke Vanalinna elukohast lahkuma või lahkumist kaaluma. Vastutustundetut käitumist seostatakse nii asutuste külaliste/klientidega kui asutuste omanikega; ja viimastega eriti. Vaatamata elanikke esindava Vanalinna Seltsi saavutatud edule läbirääkimistes linnavalitsusega ja teatud regulatsioonide kehtestamisele, täheldasid intervjuueeritavad (turismi) tavaolukorras regulatsioonide jätkuvat eiramist söögi- ja joogikohtade omanike poolt.

COVID-19 pandeemia on kogu situatsiooni Vanalinnas põhjalikult muutnud: turiste pole, ettevõtted pankrotistuvad või nende tegevus peatatakse. Vanalinna elanikud leiavad, et kuigi see ootamatult saabunud olukord, mis puudutab mitmes aspektis ka elukeskkonna kvaliteeti (nt sulguvad elanike eelistatud söögi- ja joogikohad; ei tegutse kultuuriasutused jms), on soodne aeg elukeskkonna ja turismi ning sellega seotud ettevõtluse ümbermõtestamiseks. See nn vaikne hooaeg võimaldab selektsiooni kvaliteetsete ja mittekvaliteetse teenuste ja kaupade pakkujate vahel, annab uue võimaluse elanikest tarbijatele orienteerujatele ja seega elukeskkonna kvaliteedi tõstmisele, lisades eeldatavalt atraktiivsust ka sihtkohale, mille kujundamise strateegia arvestab turistide mitmekesisistuvate maitsetega.

Uuringus tuleb selgelt esile Vanalinna kinnisvaraga ühel või teisel viisil (elamise või üürileandmisega) seotud tegutsejate pühendumus hoone pärandväärtuse hoidmisel, aga ka taastamisel ja elamiseks kohandamisel nii korterites kui majades. Kogemused nii korteri kui maja tasandil erinevad Vanalinnas elamise aja võrdluses: pikemaajalised elanikud on oluliselt enam tegelenud oma korterite rekonstrueerimisega ja renoveerimisega (seda olude sunnil korteri kehvast seisukorrast tingituna) kui hilisemad Vanalinna nõ arendatud kortermajadesse elama asunud. Pärandväärtust erinevate elementide näol hindavad nii vanad kui uued elanikud ja püütakse igal juhul säilitada, kui see varasemate renoveerimistööde käigus pole hävitatud. Intervjuudel osalenud vanalinlased ja siin mitte-resideeruvad kinnisvaraomanikud on ühtlasi väga informeeritud ja teadlikud oma maja ajaloost, erinevatest kihistustest konstruktsioonides kuni majaga seotud lugudeni inimestest ja tegevustest. Selle teadmise omandamine, inspireerituna nii isiklikust kultuurihuvist kui praktilisest vajadusest tegeleda rekonstrueerimis-/restaureerimistöödega on vaadeldav osana elanike identiteedi konstrueerimise protsessist; üürileandjatele kindlasti oluline ka turundusstrateegilises perspektiivis.

Arhitektuuriväärtuste säilitamise vajadus ja kohustus viib vanalinlased kokkupuutesse muinsuskaitse institutsiooniga ja see on iseenesestmõistetav. Kuid hinnangud sellele kogemusele varieeruvad rahulolevatest nõrdimuseni. Rahul on need omanikud, kes on saanud peale regulatsioonide tutvustamise muinsuskaitse ekspertidelt ka häid nõuandeid, mida on restaureerimisprotsessis ühtlasi suudetud ka ellu viia. Negatiivsed hinnangud tulenevad vastastikusest mittemõistmisest, omanikele edastatud arusaamatutest sõnumitest, ametnike tõrjuvast või ebasõbralikust käitumismaneerist ja võimetusest seletada/põhjendada omanikele teatud (uuendus)töödeks lubade eraldamist/mitteeraldamist, mis tekitab usaldamatust ja eelarvamuslikke hoiakuid. Vahest üks olulisemaid kriitilisi hinnanguid pärvinud probleem on seotud juhtumitega, kus täheldatakse vajadust tegutseda muinsuskaitsealaste ja insener-tehnoloogiliste praktikate üleselt, st kus kitsalt muinsuskaitse nõuete

täitmine ei kindlusta pärandväärtusliku hoone säilimist ega kasutamist. Arhitektuuriväärtuslike hoonete taastamine on aja- ja rahamahukas ning probleem süveneb seoses riiklike abiprogrammide kohaldamatusele muinsuskaitsealustele hoonetele. Linna toetused on suunatud väiksemahulistele restaureerimistödele, mida ka kasutatakse.

Teine probleemide ring, mis puudutab majade renoveerimis- ja/või restaureerimisvajadust, seostub ühistu toimimisega. Erineva individuaalse suutlikkuse (väärtushoiakud, majanduslik kapital, läbirääkimisvõimekus) koondumine kortermajas võib aeglustada vajalike tööde teostamist; sellele lisanduvad probleemid korteriomanike vahetumisega ja tühjalt seisvate investeeringuna soetatud korteritega, mille omanikega on suhtlus ja seega ka kollektiivsete otsuste vastuvõtmine raskendatud.

Kolmas, ja võiks öelda, et majaanike igapäevaelu kõige enam häirivam probleem on seotud korterite lühiajalise väljaüürimisega. Elanike kogemused demonstreerivad, et lühiajalistel üürikorteritel on arvestatav mõju elukeskkonnale nii majas kui piirkonnas laiemalt. Milliseks konkreetselt see kujuneb, sõltub majutusteenuse korraldusest ja intensiivsusest. Samas on need korterid hinnatud kui võimaluste pakkujad nõ *uue turismi* esindajatele, kes on Vanalinna oodatud. Võtmeküsimuseks on: kuidas luua võimalused Airbnb-laadse külaliskorteri mudeli toimimiseks ajaloolises, kõrge turismipotentsiaali ja -survega piirkonnas nii, et säiliks tasakaal erinevate osapoolte vajaduste vahel? Siinkohal tuleb esile tõsta elanikke, kes praeguse reguleerimata korralduse puhul jäävad nõrgemaks osapoolteks, sest võimalikke üürikorterite probleeme kogevad nemad kõige vahetumalt. Samuti tuleb eristada lühiajalise üürimise erinevaid tegevusmudeleid ja nende võimalikke riskikohti. Elaniku perspektiivist väljendatuna on oluline, et eksisteeriks tasakaalustavad mehhanismid probleemsete üürikorteritega tegelemiseks; vastutustundliku omaniku-üürileandja perspektiivist on oluline tegevusvõimaluse jätkumine nii, et võimalikud regulatsioonid oleks selged ja proportsionaalsed. Kõigi osapoolte huvides on diskussioon, eelistatult juba enne pandeemia-eelse turismikoormuse taastumist: millised lühiajalise üürikorterite kasutusviisid ja -intensiivsus saavad Vanalinnas olla aktsepteeritud erinevate osapoolte kokkuleppena.

Majade tasandil eeldab elanike head tahet ja ühisotsust ka maja interjööride ja õuede/hoovide avamine küllastajatele. Kvantitatiivse uuringu raames küsitlusele vastanute hulgas oli oma kodumaja küllastajatele avamise kogemusega ja/või seda võimalikuks pidavaid elanikke suhteliselt vähe, veerandi jagu. Kvalitatiivne uuring avas selle seisukoha mõningaid tagamaid. Külaliste vastuvõtuks majade restaureeritud interjöörides ollakse positiivselt meelestatud, aga turvalisuse ja taastatud pärandväärtuse säilimise nimel peetakse seda võimalikuks vaid teatud aegadel ja organiseeritud korras. Õuede/hoovide avamine külalistele on mõeldav selle sobivusel (ruumikus, plaan, kasutusotstarve) ja majaanike koostöös ning pikaajalistel elanikel on siin ka märkimisväärne kogemus nii Vanalinna päevade raames kui teistel aegadel. Uuemad vanalinelased, kel positiivne kogemus oma õueala ühiskasutusest majarahvaga, oleksid samuti valmis oma valdusi külalistele avama, kusjuures innustust saaks kindlasti ka Vanalinna Seltsi algatustest. Probleemaatiline on olukord multifunktsionaalsetes majades, kus hoovikasutus on jagatud majas asuvate ettevõtetega või on viimaste poolt domineeritud. Müra, mustus ja parkimine on küsimused, mille lahendamise ootuses on elanikud linna poole pöördunud, kuid pole oodatud abi saanud. Mõningatel juhtumitel, mis eeldab mõlemapoolset positiivset hoiakut ja suutlikkust läbi rääkida, on elanikel õnnestunud probleem lahendada otsesuhtluses ettevõtjatega.

Läbirääkimised ja koostöö linnavalitsuse erinevate ametitega on Vanalinna elukeskkonna kvaliteedi tõstmiseks eluliselt vajalikud, sest lahendamata on hulk probleeme, mille on tõstatanud nii Vanalinna Selts institutsionaliseerunud elanike esindusena kui küsitluses ja intervjuudes osalenud seltsi mittekuuluvad vanalinelased ja kinnisvaraomanikud.

Vanalinlased juhivad linna tähelepanu ja ootavad, linn et kasutaks oma käsutuses olevaid seaduslikke vahendeid tühjalt seisvate, lagunevate majade omanike mobiliseerimiseks oma kinnisvara korrastamiseks või rakendaks vajadusel kasvõi äärmuslikemaid viise, nt sundvõõrandamist. Need hooned vähendavad naabruskonna turvalisust, rikuvad igapäevaselt naabruskonna esteetilist kvaliteeti ja kahandavad läheduses paiknevate majade kinnisvaraväärtust ning kindlasti mõjuvad negatiivselt Vanlinna kuvandile ka turistide silmis.

Visuaalse reostusega, mis otseselt kahjustab elanike kinnisvara ja hindamatu väärtusega Vanalinna pärandvara tervikuna, seondub grafiti harrastajate sisuliselt kuritegelik tegevus. Vanalinlased ootavad sellele probleemile munitsipaalpolitsei/politsei operatiivset ja sisulist reageerimist, mida vaatamata elanike-poolsele operatiivsele pöördumisele (loe: koostööle vastavate ametitega) pole seni kahjuks täheldatud.

Samasugune ootus linnaametitele puudutab heakorra ja elatava atmosfääri tagamist, mis ei oleks kahjustatud piiramatust ööpäevaringsest helimürast. Elanike ettepanekul tasuks kaaluda võimalust linna heakorratööde teostamise aegade nihutamist ülivarastelt hommikutundidelt veidi hilisemaks; leida võimalus tagada öörahu elumajade läheduses paiknevate meelelahutusasutuste ja öösel avatud poodide ümbruses; vaadata ümber munitsipaalpolitseile antud õigused reguleerida tänavamuusikute tegevust.

Et elu Vanalinnas kestaks ja inimesed paigastuksid siin püsielanikena, on ülitähtis, et linn oma rendipindade üürimise otsustes ettevõtjatele lähtuks hoonete funktsionaalsuse printsiibist: juba eksisteerivate elamute kõrval asetsevaid hooned ei tohiks üürida suurt mürafooni tekitavatele meelelahutusasutustele; seda enam, et vanemate hoonete ajaloolised konstruktsioonid ei võimalda vajalikku heliisolatsiooni ning selle tekitamine on kas väga kulukas või pole igal juhtumil ka võimalik. Linnal tasuks pigem kaaluda elanike heaolu ja vajadusi arvestades mõne kasutust ootava hoone või ruumide rakendamist sotsiaalsetel eesmärkidel ja võtta tõsiselt vanalinlaste sellekohast ettepanekut. Selline koht, mis kogukonnal praegu puudub, leiaks kasutust siinse elanikkonna laias spektris – lastest eakateni -, ega seisaks päevasel ajal tummalt tühjana, nagu see on tavapärane hilisõhtul avanevate meelelahutusasutuste puhul.

On hulk argielulisi küsimusi, mille lahendamisel on vajalik arvestada elanike arvamusega ja mis eeldavad koostööd elanike ja linnavalitsuse vahel. Need puudutavad väikelastehoidu (Vanalinnas puudub lasteaed) ja kooliskäimise võimalust kodukohalähedases koolis: Vanalinna Hariduskolleegiumis ei ole piisavalt kohti kohalikele lastele seoses kohtade täitumisega Vanalinna elama registreeritud teistest linna piirkondadest pärit lastega. Vanalinna Seltsi algatus probleemi reguleerimisel vajab kindlasti linna tuge. Siit tuleneb ka järgmine igapäeva elu sujuvust ja turvalisust ohustav osa probleemideringist, mis puudutab Vanalinnas liikumist: tänavaid ummistavad lapsi kooli toovate vanemate autod, mis oleks lihtsalt reguleeritav parkimisega Vanalinna äärealal. Parkimine on igapäevaselt tuntud murekoht ja siin tasuks vanalinlaste hinnangul kaaluda erinevatele asutustele, organisatsioonidele või institutsioonidele eraldatud sageli tühjalt seisvate parkealade kitsendamist ja võimaldada nende kasutust elanikele ja Vanalinna külastavatele teistele linlastele. Vanalinna autovabaks tsooniks ümberkorraldamist kui radikaalset liikuvusprintsipi muutmist ei pea uuringus osalenud püsielanikud arukaks, arvestades erinevate eagruppide ja liikumispuudega inimeste vajadusi. Vanalinnas peab olema kohalikele tagatud võimalus autoga liikumiseks. Jalgsi liikumiseks on Vanalinn avatud kõigile, välja arvatud kruisituristide hooajal, kui tänavad ja platsid on üksikliikujatele (kohalikele ja külalistele) sisuliselt blokeeritud. Turismigruppide aeg-ruumilise hajutamise teema on käsitlemist leidnud ka varasemates uuringutes (Talk ja Kalvo 2020). Kuid selle küsimusega tuleks praegusel

„pandeemia-pausil“ jätkuvalt tõsiselt tegeleda ja uuendada vastavalt ärimudeleid, mis oleksid atraktiivsed operaatorfirmadele ja muudaksid samas kohaliku turismikoormuse talutavaks.

Tähtis on, et elanikud, kes Vanalinnaga igal tasandil samastuvad, tunneksid ennast siin turismiga koos elades jätkuvalt koduselt. Sellest võidaksid kõik, ka linna külalised, kes saaksid osa siinse elu ehedusest. Elatav linn eeldab mõtestatud mugavust igapäevases elukorralduses, olgu selleks tänavakujunduses rakendatud ideed (pingid, prügikastid, etikud jm) või õdusust loovad väikepoed ja kohvikud kvaliteetse kohaliku kaubaga. Pole kahtlust, et tänapäeva turist tahab sellest kaasaegsest autentsusest ajaloolises linnas osa saada ja oskab seda kogemust hinnata.

Vanalinlaste elamiskogemus ja ka siinsete tegutsejate koosluses esindatud mitmekülgne professionaalne suutlikkus elukeskkonna kvaliteeti hinnata on arvestatavad, mõistmaks, et Vanalinna pärandi- ja turismiruumiga tihedalt seotud elukeskkonnas igapäevaselt tegutsejate ja elanike näol on tegemist parimate ekspertide ja partneritega Vanalinna arengustrateegiate kujundamisel.

Viidatud materjalid

- Bazeley, P. (2013) *Qualitative Data Analysis. Practical Strategies*, Sage
- Bourdieu, P. (2005) *The Social Structures of the Economy*, Polity Press, Cambridge
- Bourdieu, P. (1999) *Outline of the Theory of Practice*, Cambridge University Press, Cambridge
- Changing Neighbourhoods in Tallinn: Mustamäe, Kalamaja, Kadrioru. (2002) Paadam, K (toim) Tallinn: Tallinn Tehnikaülikooli Kirjastus.
- Creswell, J. W. (2013) Case Study Research, pp 97 – 102 in *Qualitative Inquiry and Research Design*, Sage Publications
- Frisch, T., Sommer, C., Stoltenberg, L., Stors, N. (2019): *Tourism and Everyday Life in the Contemporary City*. Routledge.
- Hartley, J. (2004) Case study research, in C. Cassell, G. Simon *Essential guide to qualitative methods in organizational research*, London: Sage, 323-333
- King, N. and Horrocks, C. (2011) *Interviews in Qualitative Research*, Sage
- Michelson, A.; Paadam, K.; Ojamäe, L.; Leemet, A.; Loorberg, J. (2020). Old Town Tallinn: Medieval built heritage amid transformation. In: Nicholas Wise and Takamitsu Jimura (Ed.). *Tourism, Cultural Heritage and Urban Regeneration* (71–83). Springer, Cham: Springer.
- Michelson, A. (2014). *Destination Branding and Constructing Symbolic Capital in the Reproduction of Heritage Space: the Case of UNESCO Designated Hanseatic Old Towns*. Tallinn: Tallinn University of Technology Press.
- Ojamäe, L.; Paadam, K. (2015). The Phenomenon of Trust in Flat-Owners' Collective Renovation Strategies in Estonia. *Studies of Transition States and Societies*, 7 (2), 31–45.
- Paadam, K.; Støa, E.; Gromark, S.; Ilmonen, M. (2017). From Housing to Residing: Conceptual Considerations. In: S. Gromark, M. Ilmonen, K. Paadam, E. Støa (Ed.). *Ways of Residing in Transformation. Interdisciplinary Perspectives*. (3–19). Routledge.
- Paadam, K. (2007). Understanding distinctions in ways of residing: the socio-physicality of relations and capacity. In: Ilmonen, M.; Lehtovuori, P.; Pakarinen, T. (Ed.). *Prospectus. Kirjoituksia kaupungista ja suunnittelusta* (255–267). Espoo: Helsinki University of Technology. (Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja; C 63).
- REL (Rahva- ja eluruumide loendus) 2011. Statistikaamet
- Seawright, J., Gerring, J. (2008) Case study selection techniques in case study research: A menu of qualitative options. *Political Research Quarterly*, 61 (2), 294-308
- Talk ja Kalvo (2020) Pärast, turism, linnaplaneerimine. I vahearuanne. Tallinn: EKA
https://digiteek.artun.ee/fotod/aruanded/konserveerimine/event_id-4477
- Tallinlaste rahuloluküsitlus 2020. Tallinn: Tallinna Linnakantselei, Faktum & Ariko.

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

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

LISA 1. Küsitluse ankeet

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

1. Palun kinnitage oma nõusolekut uuringus "Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism" osalemiseks. Kinnitame, et Teie vastuseid kasutatakse ainult anonüümselt ning üldistatult.

- ☐ Jah, olen nõus küsitluses osalema
- ☐ Ei ole nõus küsitluses osalema

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

2. Milline on Teie seotus Vanalinnaga? Palun märkige kõik sobivad vastusevariandid.

- ☐ Elan Vanalinnas
- ☐ Oman Vanalinnas kinnisvara
- ☐ Tegelen Vanalinnas ettevõtlusega
- ☐ Töötan Vanalinnas

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

3. Meie uuring on suunatud Vanalinna elanikele ja kinnisvaraomanikele. Kuna Te ei ela Vanalinnas ega oma seal ka kinnisvara, siis edasisi küsimusi Teile ei kuvata.

Täname Teid ja palume jätta siia kontaktandmed, et saaksime Teiega ühendust võtta Vanalinna ettevõtluse ja töötajatega seotud uuringu läbiviimisel.

- ☐ Olen nõus, et minuga ühendust võetaks
- ☐ Ei soovi, et minuga ühendust võetaks

Nõusoleku korral sisestage palun oma meiliaadress ja nimi siia:

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

4. Kui kaua olete Vanalinnas elanud?

- ☐ Kuni 2 a
- ☐ 3-5 a
- ☐ 6-10 a
- ☐ 11-20 aastat
- ☐ 21 või enam aastat

5. Kas olete (on keegi pereliikmetest) oma Vanalinnas asuva eluaseme

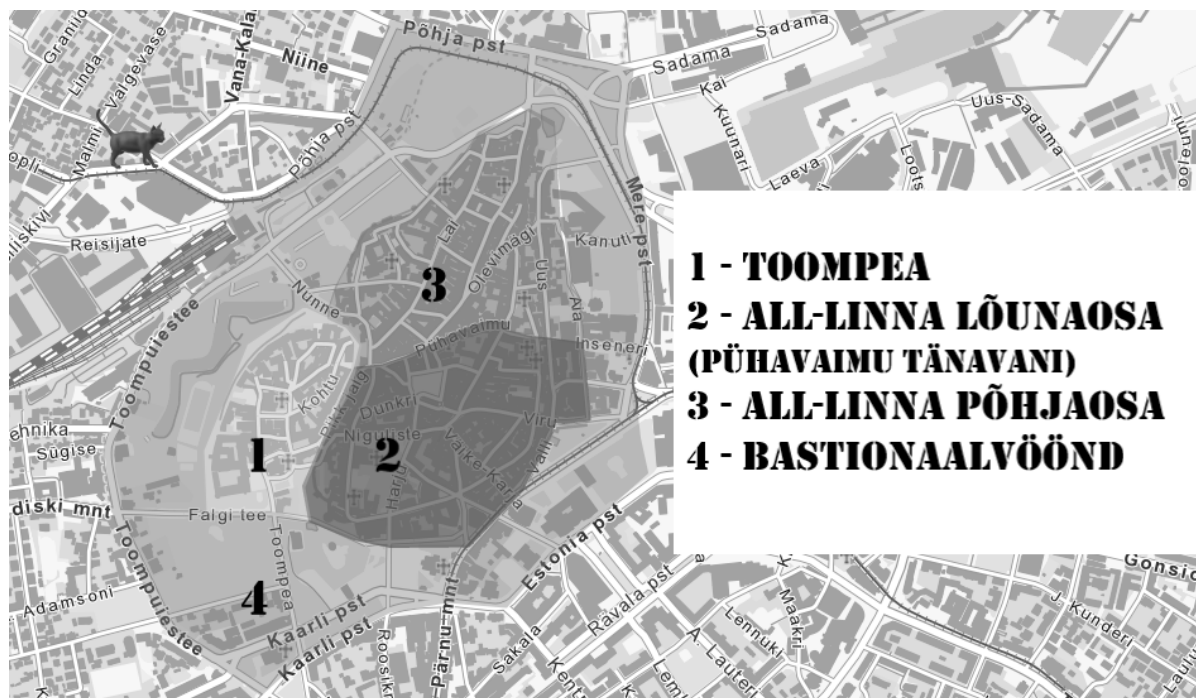
- ☐ omanik
- ☐ üürnik
- ☐ muu (palun täpsustage)

6. Kas elate Vanalinnas aastaringselt või perioodiliselt?

- ☐ Jah, elan aastaringselt
- ☐ Elan perioodiliselt, enam kui 6 kuud aastas
- ☐ Elan perioodiliselt, vähem kui 6 kuud aastas

Muu (palun täpsustage)

7. Millises Vanalinna piirkonnas Te elate? Palun märkige vastavat ala tähistav number juuresolevalt skeemilt:



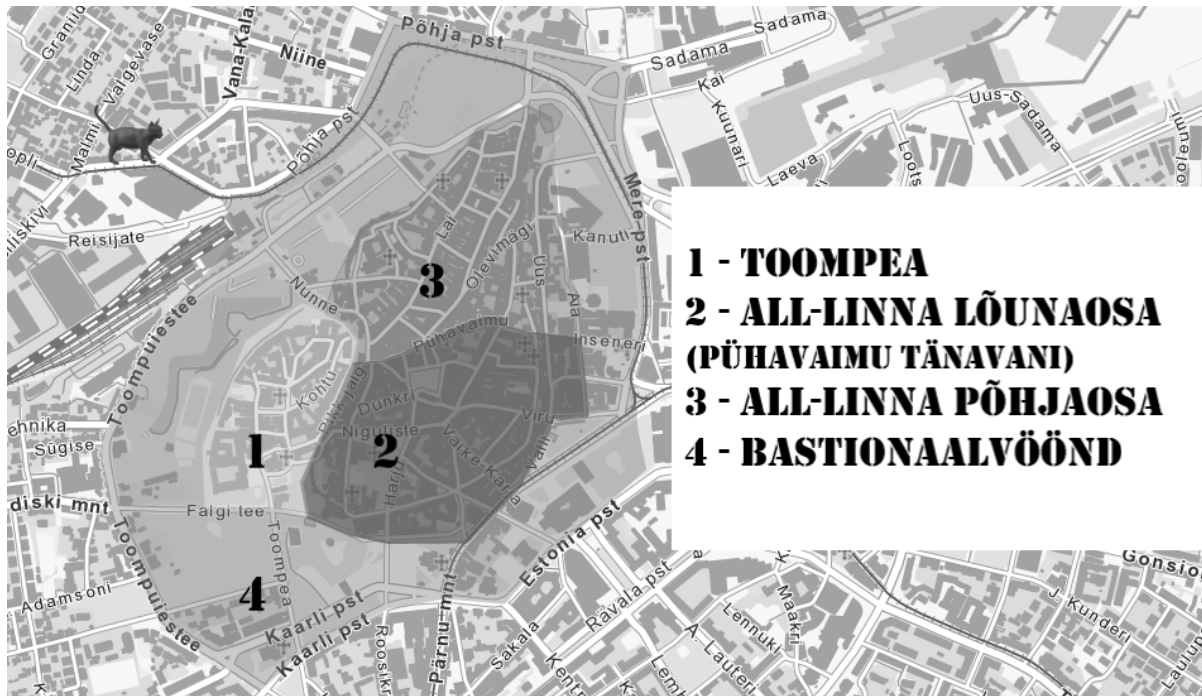
- ☐ 1 - Toompea
- ☐ 2 - All-linna lõunaosa (Pühavaimu tänavani)
- ☐ 3 - All-linna põhjaosa
- ☐ 4 - Bastionaalvöönd
- ☐ Muu (palun täpsustage)

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

8. Kui kaua olete Vanalinnas kinnisvara omanud? Mitme kinnisvaraomandi puhul märkige palun kõige pikem periood.

- ☐ Kuni 2 a
- ☐ 3-5 a
- ☐ 6-10 a
- ☐ 11 - 20 aastat
- ☐ 21 või enam aastat

9. Millises Vanalinna piirkonnas Teie kinnisvara asub? Palun märkige vastuseks vastavat ala tähistav number juuresolevalt Vanalinna skeemilt



- 1 - TOOMPEA**
- 2 - ALL-LINNA LÕUNAOSA
(PÜHAVAIMU TÄNAVANI)**
- 3 - ALL-LINNA PÕHJAOSA**
- 4 - BASTIONAALVÖÖND**

- ☐ 1 - Toompea
- ☐ 2 - All-linna lõunaosa (kuni Pühavaimu tänavani)
- ☐ 3 - All-linna põhjaosa
- ☐ 4 - Bastionaalvöönd
- ☐ Muu (palun täpsustage)

10. Millist tüüpi kinnisvara Te Vanalinnas omate?

- ☐ Eluruum / eluruumid
- ☐ Mitte-eluruum / mitte-eluruumid
- ☐ Segatstarve, kuid domineerivad eluruumid
- ☐ Segatstarve, kuid domineerivad mitte-eluruumid
- ☐ Muu (palun täpsustage)

11. Palun täpsustage, millist kasutust Teie kinnisvara peamiselt leiab? Palun märkige kõik sobivad variandid:

☐ Eluasemete lühiajaline üürimine

☐ Kaubandus

☐ Eluasemete pikaajaline üürimine

☐ Baar, ööklubi

☐ Muu majutusteenus (nt hotell, hostel)

☐ Kontoriruumid

☐ Restoran, kohvik

Muu (palun täpsustage)

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

12. Mis on Teie jaoks Vanalinna olulised väärtused?

	jah, kindlasti	pigem jah	pigem ei	kindlasti mitte	ei oska öelda
Eriline atmosfäär (ajalooline keskkond, arhitektuur)	☐	☐	☐	☐	☐
Rahvusvaheline tunnus, mh kuulumine UNESCO maailmapärandi nimekirja	☐	☐	☐	☐	☐
Mugav asukoht kesklinnas	☐	☐	☐	☐	☐
Kultuuritarbimise võimalused; kultuurisündmused	☐	☐	☐	☐	☐
Tihe ja elav piirkond, pulbitsev elu	☐	☐	☐	☐	☐
Mitmekesine elanike kooslus	☐	☐	☐	☐	☐
Soodne ettevõtluskeskkond	☐	☐	☐	☐	☐

Muu (palun nimetage)

13. Palun hinnake oma lähipiirkonda, kus Teie eluase Vanalinnas asub:

	väga rahul	pigem rahul	nii ja naa	pigem ei ole rahul	ei ole üldse rahul	ei oska öelda
tänavate ja avaliku ruumi seisukord ja korrashoid	☐	☐	☐	☐	☐	☐
arhitektuuriväärtuste säilitamine ja korrashoid	☐	☐	☐	☐	☐	☐
turvalisus	☐	☐	☐	☐	☐	☐
kaupade ja teenuste kättesaadavus	☐	☐	☐	☐	☐	☐
laste mänguväljakud, sportimisvõimalused	☐	☐	☐	☐	☐	☐
müra- ja lärmakustase päeval	☐	☐	☐	☐	☐	☐
öine melu ja lärmakustase	☐	☐	☐	☐	☐	☐
restoranid ja kohvikud	☐	☐	☐	☐	☐	☐
elanike kooslus	☐	☐	☐	☐	☐	☐
parkimiskorraldus	☐	☐	☐	☐	☐	☐
autoga ligipääs kodule	☐	☐	☐	☐	☐	☐
jalgsi või jalgrattaga ligipääs kodule	☐	☐	☐	☐	☐	☐

muu (palun täpsustage)

14. Kuidas hindate turismikoormust oma eluaseme lähipiirkonnas?

	liiga suur	paras	võiks suuremgi olla	ei oska öelda
Suvisel kõrghooajal tavaolukorras (enne COVID19 pandeemiat)	☐	☐	☐	☐
Sügis-talvisel perioodil tavaolukorras (enne COVID19 pandeemiat)	☐	☐	☐	☐
Kevad-suvisel perioodil COVID-19 pandeemia tingimustes	☐	☐	☐	☐
Sel sügisel, COVID-19 pandeemia tingimustes	☐	☐	☐	☐

Muu (palun nimetage)

15. Palun hinnake olukorda oma korteris ja kortermajas:

	väga rahul	pigem rahul	nii ja naa	pigem ei ole rahul	ei ole üldse rahul	ei ole asjakohane
korteri kasutusmugavus (planeering, suurus jm)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
lühiajaliselt üüritavate korteritega seonduv (Airbnb jms)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
pikaajaliselt üüritavate korteritega seonduv	☐	☐	☐	☐	☐	☐
õueala	☐	☐	☐	☐	☐	☐
prügimajandus	☐	☐	☐	☐	☐	☐
muud kommunaalteenused	☐	☐	☐	☐	☐	☐
elanikevaheline kommunikatsioon ja koostöö	☐	☐	☐	☐	☐	☐

muu (palun täpsustage)

16. Palun hinnake arhitektuuriväärtuste seisukorda ...

	väga hea	hea	rahuldav	pigem halb	väga halb	see ei puuduta mind
... oma korteris	☐	☐	☐	☐	☐	☐
... oma majas	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Soovi korral palun täpsustage

17. Palun andke hinnang muinsuskaitselestele nõuetele ...

	mõistlikud	liiga ranged	see ei puuduta mind
... oma korteris	☐	☐	☐
... oma majas	☐	☐	☐

Soovi korral palun täpsustage

18. Kuidas iseloomustaksite oma seost Vanalinna Seltsiga?

- ☐ Olen liige
- ☐ Ei ole liige, aga võtan vahel osa seltsi üritustest/tegevustest
- ☐ Ei ole liige, aga olen selle olemasolust teadlik
- ☐ Ei ole Vanalinna Seltsist kuulnud

19. Kuidas hindate Vanalinna Seltsi tegevust? Kas Vanalinna Selts on ...

	jah, kindlasti	pigem jah	pigem ei	kindlasti mitte	ei oska öelda
... oluline hea elukeskkonna kujundamisel	☐	☐	☐	☐	☐
... oluline Vanalinna elanike mobiliseerimisel ja kogukonna kujundamisel	☐	☐	☐	☐	☐
... arvestatav läbirääkija Vanalinnas tegutsevate teiste huvirühmadega	☐	☐	☐	☐	☐
... arvestatav elanike huvide esindaja läbirääkimistes linnavalitsusega	☐	☐	☐	☐	☐
... esindamas kõigi Vanalinna elanike huve	☐	☐	☐	☐	☐

Muu (palun nimetage)

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

20. Kuidas suhtute oma eluaseme või kinnisvara interjööri, hoovi vms avamisse linna külastajatele?

- ☐ On kogemus varasemast ja plaanin jätkata
- ☐ On kogemus varasemast, kuid ei plaani jätkata
- ☐ Olen sellele mõelnud, aga kindlat plaani ei ole
- ☐ Kavatsen seda lähitulevikus teha
- ☐ Ei soovi seda teha
- ☐ Muu (palun nimetage)

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

21. Millised tingimused oleksid Teie jaoks olulised? Märkige kõik sobivad variandid.

- ☐ Küllastajate grupi suurus
- ☐ Küllastajate taust ja huvid
- ☐ Võimalus määrata külastuse aega ja sagedust
- ☐ Võimalus teenida tulu
- ☐ Ainult teatud ürituste raames (nt vanalinna päevad)
- ☐ Muu (palun nimetage)

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

22. Kas olete mõelnud lähema 1-5 aasta jooksul Vanalinnast mujale elama asuda?

- ☐ Ei ole
- ☐ Olen mõelnud, aga kindlat plaani ei ole
- ☐ Jah, lahkun kindlasti Vanalinnast

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

23. Millistel põhjustel? Võite valida kõik sobivad variandid.

- ☐ Isiklikust elust tulenevad (perekondlikud, õpingute, töö vms seotud põhjused)
- ☐ Liiga kõrged elamiskulud
- ☐ Liiga kõrged muinsuskaitsetelised nõuded kinnisvara hooldamiseks ja elamiseks kohandamisel
- ☐ Liigne turismile orienteeritus Vanalinnas
- ☐ Soovin soetada eluaseme uues kaasaegses eramus/kortermajas Tallinnas
- ☐ Soovin asuda rohelisemasse, looduslähedamasse kohta
- ☐ Muu (palun nimetage)

24. Kuidas hindate olukorda seoses oma Vanalinnas asuva kinnisvara kasutamise ja hooldamisega:

	väga rahul	pigem rahul	nii ja naa	pigem ei ole rahul	ei ole üldse rahul
tänavate ja avaliku ruumi seisukord ja korrashoid	☐	☐	☐	☐	☐
turvalisus	☐	☐	☐	☐	☐
müra- ja lärmakustase	☐	☐	☐	☐	☐
parkimiskorraldus piirkonnas	☐	☐	☐	☐	☐
autoga ligipääs	☐	☐	☐	☐	☐
jalgsi või jalgrattaga ligipääs	☐	☐	☐	☐	☐
arhitektuuriväärtuste säilitamine ja korrashoid	☐	☐	☐	☐	☐

muu (palun täpsustage)

25. Kuidas hindate turismikoormust oma kinnisvara lähipiirkonnas?

	liiga suur	paras	võiks suuremgi olla	ei oska öelda
Suvisel kõrghooajal tavaolukorras (enne COVID19 pandeemiat)	☐	☐	☐	☐
Sügis-talvisel perioodil tavaolukorras (enne COVID19 pandeemiat)	☐	☐	☐	☐
Kevad-suvisel perioodil COVID-19 pandeemia tingimustes	☐	☐	☐	☐
Sel sügisel, COVID-19 pandeemia tingimustes	☐	☐	☐	☐

26. Kas olete mõelnud lähema 1-5 aasta jooksul oma Vanalinna kinnisvara müüa?

- ☐ Ei ole
- ☐ Olen mõelnud, aga kindlat plaani ei ole
- ☐ Jah, teen seda kindlasti

27. Millistel põhjustel? Võite valida kõik sobivad variandid.

- | | |
|---|---|
| ☐ Liiga kõrged ülalpidamiskulud | ☐ Parkimise ja ligipääsuga seotud probleemid |
| ☐ Liiga kõrged muinsuskaitsetised nõuded kinnisvara hooldamiseks | ☐ Eelistan kinnisvara omada uues hoones |
| ☐ Liigne turismile orienteeritus Vanalinnas | |

Midagi muud, palun täpsustage

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

28. Kuidas hindate turismi mõju...

	positiivne	neutraalne / mõju puudub	negatiivne	ei oska öelda
...Vanalinna kuvandile	☐	☐	☐	☐
... ettevõtlusvõimalustele Vanalinnas	☐	☐	☐	☐
... Vanalinna elanikele vajalike teenuste ja kaupade pakkumisele	☐	☐	☐	☐
... kohalike elanike eluasemevalikutele	☐	☐	☐	☐
... kultuuripärandi säilitamisele ja hooldamisele	☐	☐	☐	☐
... kultuuripärandi kasutusviisidele	☐	☐	☐	☐
... Vanalinna atraktiivsusele elukeskkonnana	☐	☐	☐	☐

Muu (palun nimetage)

29. Palun hinnake Tallinna linna senist tegevust Vanalinna arendamisel:

	väga hea	pigem hea	nii ja naa	pigem kehv	väga kehv	ei oska öelda
kohalike elanike huvidega arvestamine	☐	☐	☐	☐	☐	☐
turismivaldkonna huvidega arvestamine	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ettevõtlusvõimaluste toetamine	☐	☐	☐	☐	☐	☐
kinnisvaraomanike toetamine kultuuripärandi eest hoolditsemisel	☐	☐	☐	☐	☐	☐

muu (palun täpsustage)

30. Palun hinnake järgmisi võimalikke lahendusi Vanalinna turismikoormusega paremaks toimetulekuks:

	väga oluline	pigem oluline	nii ja naa	pigem ei ole oluline	ei ole üldse oluline	ei oska öelda
turismimaksu sisseviimine suunates kogutud ressursid Vanalinna arendamiseks	☐	☐	☐	☐	☐	☐
lühiajalise üüriteenuse pakkumise (nt Airbnb) piiramine	☐	☐	☐	☐	☐	☐
korteriühistutele suuremate õiguste andmine lühiajalise üüriteenuse reguleerimiseks oma majas	☐	☐	☐	☐	☐	☐
öörahu perioodil meelelahutusasutuste tegevuse piiramine	☐	☐	☐	☐	☐	☐
turismigruppidele (sh kruiisituristid) Vanalinna külastamise aegade hajutamine	☐	☐	☐	☐	☐	☐
turismigruppide marsruutide hajutamine linnas	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(kruiisi)turismibusside hulga vähendamine ja asendamine ringliiniga ümber Vanalinna	☐	☐	☐	☐	☐	☐
kruiisituristide arvule päevalimiidi seadmine	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Muu (palun nimetage)

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

Lõpetuseks palume vastata veel mõnele isiklikule küsimusele:

31. Teie sugu

☐ Naine

☐ Mees

32. Milline on Teie kõrgeim omandatud haridustase?

- ☐ Põhiharidus
- ☐ Kesk- või kesk-eriharidus
- ☐ Kõrgharidus
- ☐ Muu (palun nimetage)

33. Kuidas Te enda peamist tegevusala määratlete?

- ☐ Palgatöötaja
- ☐ Ettevõtja
- ☐ Üliõpilane, õpilane
- ☐ Kodune
- ☐ Pensionär
- ☐ Töötu
- ☐ Muu (palun nimetage)

34. Teie vanus

- ☐ Kuni 35 a
- ☐ 36 - 65 a
- ☐ 66 a või enam

35. Teie rahvus

36. Palun täpsustage, kuidas sai Teist Vanalinna elanik või kinnisvara omanik? (nt ametikorter, siin sündinud, erastamine, pärimine, korteri/kinnisvara ost, vm).

37. Kas sooviksite veel midagi lisada?

38. Juhul, kui tekib vajadus, kas olete nõus osalema Vanalinna teemalisel täiendaval intervjuul? Kui jah, palume Teie kontaktandmeid, et saaksime Teiega ühendust võtta.

Nimi

E-posti aadress

Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism

TÄNAME!