

Pilootuuringu raport

Tallinna Kesklinna kaubandus-, tootlustus- ja teenindusettevõtete tegevuspindade, müügikäibe ja klientide analüüs

Koostaja: Mart Repnau



Tallinn 2024

Lähteülesanne

Tallinna Strateegiakeskuse strateegilise planeerimise teenistuse ruumilooma osakond (Tellija) valmistab ette Tallinna Kesklinna üldplaneeringut (ÜP).

Käesoleva pilootuuringu abil soovib Tellija testida kesklinnas tegutsevate kaubandus-, toidlustus- ja teenindusettevõtete tegevus- ja majandusnäitajate seostatavust linna-ruumi planeerimisega ning nende eeldatavaid mõjusid Kesklinna ÜP koostamisele.

Tellija poolt täitjale (Koostaja) antud ülesanne ja ettevõtete valimi suunis:

Selgitada välja erinevat tüüpi ettevõtete (vähemalt 3–4 ettevõtet igas kategoorias) käive ja klientuur, mis on minimaalselt vajalik alltoodud äride toimimiseks .

- | | | |
|-------------|-----------------|-----------------|
| • kohvik | • kiirtoidukoht | • juuksur |
| • baar/pubi | • pagar | • lillepood |
| • restoran | • lähitoidupood | • kingaparandus |

Metoodika ja valim

Koostaja eesmärk on minimaalse valimi baasil tuua välja olulisemad eeldused ja tingimused erinevat tüüpi äriettevõtete tegevuseks vajalike kliendimahtude, äripindade ja neid mõjutavate tegurite osas, millega on otstarbekas arvestada Tallinna Kesklinna ÜP lahenduse väljatöötamisel.

Uuringu kesksed küsimused on Kesklinna ettevõtete kestlikuks majandamiseks vajaliku kliendibaasi suurus ning selle seosed piirkonna elanikkonnaga, töökohtade, külastajatega; selleks on tarvis välja selgitada erinevat tüüpi ettevõtetega seonduvad kliendivood ning sellest tulenevad võimalikud mõjud linnaruumi arengule ja planeerimisele.

Ettevõtte on käesolevas aruandes iseseisva majandusüksuse tähenduses; üks ettevõtja (üldjuhul äriühing) võib omada mitut ettevõtet.

Ettevõtte toimimiseks vajalikku kliendibaasi on kõige lihtsam välja arvutada keskmise ostu suuruse alusel, milledest osa on saadud valideerimisintervjuude käigus, osa aga tuletatud nii eelmainitud intervjuude, ekspertarvamuste, ettevõtete menüüde, kuller-firmade veebilehtede (söögikohad), avalike hinnakirjade (koduleht, e-pood) jmt. alusel.

Ettevõtete müügikäive on leitud üldjuhul seda haldava äriühingu majandusaasta aruandest. Kuna aastaaruandes on toodud netokäive, keskmise ostu summa aga sisaldab käibemaksu, on aastaaruandes toodud netokäibele lisatud 20%.

Ettevõtte müügikäibe arvestustes ühe tööpäeva kohta on tööpäevade arv arvutatud ettevõtte avalikult kättesaadavate andmete (koduleht, sotsiaalmeedia, linna külastajatele suunatud veebilehed, jne) põhjal teada oleva tööaja põhjal.

Kliendivoogusid on ruumilise planeerimise vaates otstarbekas vaadelda ja analüüsida ettevõtte üldpinna suhtes. Üldpinnana arvestatakse kõikide ettevõtte kasutuses olevate ruumide pindade summa. Ettevõtete üldpind on leitud üldjuhul Ehitisregistrist. Ehitisregistri andmed hoonete kasutamise otstarve ja pindade osas on sageli puudulikud ning see asjaolu oli ka üheks piiravaks teguriks valimi koostamisel.

Ülesande täitmise tähtajast tulenevalt on valideeritud intervjuude vormis igas ettevõtete rühmas vaid ühe-kahe ettevõtte näitajad. Täiendavalt on läbi viidud intervjuud valdkonna ekspertidega.

Valimisse on otsitud väljaspool kaubanduskeskuseid tänavatasandil asuvaid kettide-väliseid iseseisvaid kauplemiskohti, mis on elava linnaruumi üheks eelduseks. Kahe ja enama ettevõtte majandusnäitajaid sisaldavatest aastaaruannetest ühe ettevõtte näitajate väljaselekterimine nõudnuks väga ajamahukat näost-näku intervjuude läbiviimist. Ei saa siiski välistada, et mõnede valideerimata äriühingute aruanded võivad sisaldada rohkem kui ühe tegevuskoha/ettevõtte näitajaid. Koostaja on püüdnud kaasata valimisse sama tegevusvaldkonna erinevat tüüpi tegevuskohti, aga see ei kajasta nende omavahelist proportsiooni. Seetõttu võib niivõrd väikese ja subjektiivse valimi puhul tuua kaasa märgatava muutuse juba üheainsa ettevõtte asendamine mõne teisega.

Peamiseks rahvusvaheliseks võrdlusbaasiks valis Koostaja Massachusettsi Tehnoloogiainstituudi (MIT) linnateadlase Andres Sevtsuki raamatus '*Street Commerce Creating Vibrant Urban Sidewalks*' (2020) esitatud andmed.

Tabel 1. Elanike arvu mediaan ühe kaubandus-, toitlustus-, teenindusasutuse kohta USA 50 rahvarikkama linna põhjal (2010):

Tüüp	Elanike arv
Raamatukauplus	12 931
Kaubamaja	11 413
Lillepood	8 721
Spetsialiseerunud toidupood	6 162
Baar/pubi	4 718
Keemiline puhastus/pesula	4 120
Toidupood	1 834
Juuksur, iluteenused	688
Restoran, söögikoht	445

Allikas: Andres Sevtsuk '*Street Commerce Creating Vibrant Urban Sidewalks*' (2020)

Uuringus kasutatavate piirkondade määratlus:

- vanalinn : Vanalinna asum
- linnasüda : Südalinna, Kompassi, Maakri, Sibulaküla, Tatari asumid ning Sadama asumid Rotermanni ja Jõe kvartal ja Admiraliteedi basseini piirkond
- kesklinn : Tõnismäe, Raua, Torupilli, Kadrioru, Keldrimäe, Juhkentali, Veerenni, Uue Maailma, Kassisaba, Luite, Kitseküla asumid ning osa Sadama asumist
- linnakeskus : vanalinn ning linnasüda koos

Tabel 2. Piirkondade ümardatud elanike ja töökohtade arv ning pindala (vt ka Lisa 1)

	Elanikke	Töökohti	Pindala, km ²
vanalinn	u 4 000	u 15 000	1,10
linnasüda	u 10 000	u 37 000	1,36
kesklinn	u 50 000	u 52 000	10,44

Allikas: Eesti 2021. aasta rahva ja eluruumide loendus (REL 2021); Tallinn arvudes 2022

TOITLUSTUSETTEVÕTTED

Tallinna toitlustusettevõtteid iseloomustab nende suur kontsentratsioon Kesklinna, eriti vanalinnas ja linnasüdamesse. Veerand Tallinna restoranidest asub vanalinnas ja linnasüdames. Kesklinnas paikneb üle 40% ja koos Põhja Tallinnaga üle poole kõigist Tallinna restoranidest¹.

Lihtotsinguga ei õnnestunud leida võrdlusandmeid restoranide kontsentratsiooni või tiheduse kohta lähiriikide pealinnade linnakeskustes², küll aga linnade kohta tervikuna.

Tabel 3. Elanike arv ühe toitlustusasutuse kohta Läänemereäärsete riikide pealinnades:

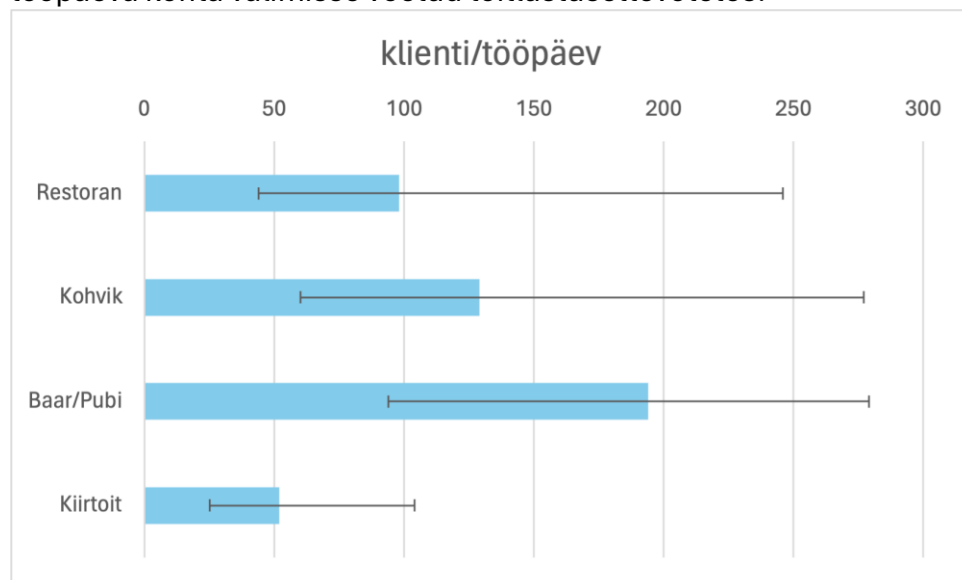
	elanik/asutus	elanike arv	asutuste arv
Stockholm	322	974 073	3 023
Kopenhagen	338	794 128	2 350
Tallinn	413	441 101	1 067
Helsingi	427	657 674	1 540
Riia	620	627 487	1 012
Vilnius	664	590 123	889

Allikas: Landlord News 28.05.2021³

Ülalolevas tabelis toodud toitlustusasutuste arvu algallikas on veebileht TripAdvisor⁴, mille alajaotus 'Restaurants' sisaldab nii toitu kui jooke serveerivaid toitlustusasutusi, sh restorane, kohvikuid, baare ja pubisid, kiirtoidukohti, pagarikodasid, jne.

04.04.2024 seisuga oli nimetatud asutusi TripAdvisor veebilehe andmeil Tallinnas 1089.

Joonis 1. Klientide arvu mediaan (sinine tulp) ning väikseim ja suurim klientide arv tööpäeva kohta valimisse võetud toitlustusettevõtetes.



Allikas: Koostaja arvutused

¹ Tallinna kesklinna ettevõtluskeskkonna uuringu aruanne, Tallinn, 2023

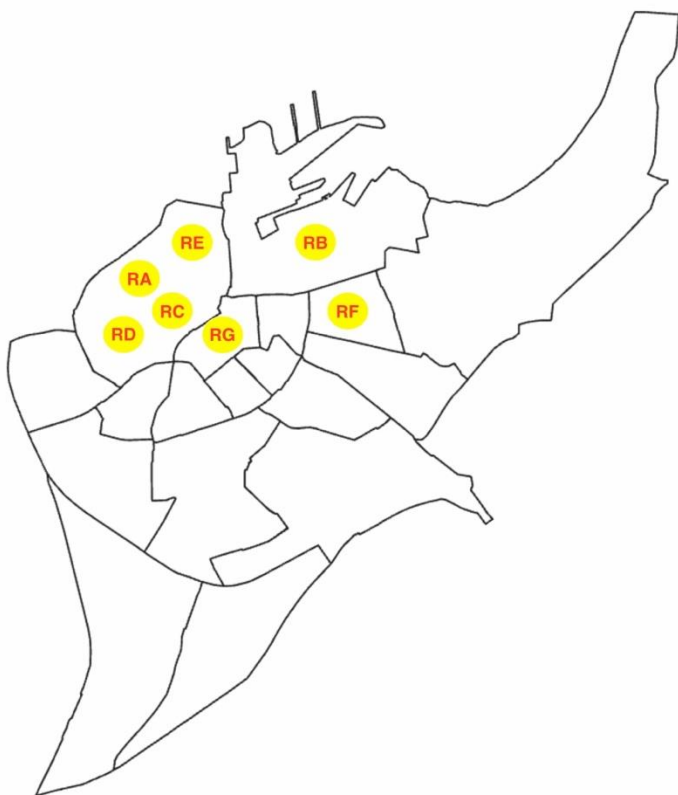
² Termin 'linnakeskus' käesolevas dokumendis ühendab ajaloolist ja ärilist linnasüdant.

³ <https://www.cia-landlords.co.uk/news/the-best-uk-and-european-cities-for-foodies-in-2021/>

⁴ https://www.tripadvisor.com/Restaurants-g274958-Tallinn_Harju_County.html

Restoranid

Joonis 2. Valimisse võetud restoranide paiknemine



Tabel 4. Valimisse võetud restoranide üldpind ja kliendivoog

	Asum	üldpind	klient / tp	klient/pind
RA	VANALINN	400	246	0,6
RB	SADAMA	165	99	0,6
RC	VANALINN	101	98	1,0
RD	VANALINN	414	60	0,1
RE	VANALINN	333	44	0,1
RF	RAUA	56	91	1,6
RG	SÜDALINN	176	102	0,6
	mediaan	176	98	0,6
	keskmine	235	106	0,7

Allikas: Koostaja arvutused

Restorani kliendivoog sõltub esmajärjekorras selle tüübist, seejärel selle asukohast (vanalinn/linnasüda/kesklinn; jalakäijate voo intensiivsus antud tänaval/tänavalõigus).

Käesolevas uuringus on lihtsustamise eesmärgil jaotatud restoranid kolmeks: peened (*gourmet, fine dining*, arve inimese kohta keskmiselt üle 40 €); keskmised ja kallimad (*casual & upscale*, arve inimese kohta 20–40 €); ja mõõdukam hinnaklass (*fast casual*, arve inimese kohta kuni 20 €). Hindade kiire kasv on viimasel paaril aastal eeltoodud hinnatasemeid ülespoole nihutanud, uuringus on kasutatud valdavalt ettevõtete 2022. aasta, mõnel juhul ka 2023. aasta majandusnäitajaid.

Esimesse gruppi kuulub umbes 10–15 Michelin'i ja/või White Guide tunnustusega vanalinnas ja südalinnas tegutsevat tipprestorani; teise gruppi suurem osa linnakeskuse restoranidest; kolmandas grupis võib mõnel juhul olla keeruline eristada restorani, kohvikut ja publi. Valimis on esindatud kõik kolm gruppi.

Restoraniäri Tallinna linnakeskuses iseloomustavad hooajalisus ja suur välisküllastajate osakaal, eriti vanalinnas ja linnasüdames. *Fine dining* segmendis on kohalike ja välisküllastajate suhe hooajavälisel perioodil hinnanguliselt umbes 60–40; turismi tippajal on see pigem vastupidi. Teises ja kolmandas grupis on välisküllastajate osakaal suurem, hooajal keskmiselt kindlasti üle poole.

Päevas teenindatavate klientide arvu suhe restorani üldpinda on valimi põhjal 1 : 0,6 (mediaan; piirväärtused valimis 0,1 ja 1,6) või 1 : 0,7 (aritmeetiline keskmine). Seega iga üldpinna ruutmeetri kohta külastab päevas valimi restorane keskel läbi 0,6–0,7 klienti.

Valimis eristuvad väga madala üldpinna/kliendivoo suhtega (1 : 0,1) kaks vanalinnas tegutsevat *fine dining* restorani. Kõrgeima suhtarvuga eristub väga väikesel pinnal Raua asumis tegutsev restoran (1 : 1,6), mis on nii populaarne lõuna- kui õhtusöögi koht.

Valimis olevate restoranide üldpinna mediaan on 176 m² ja keskmine 235 m². Keskmise viivadki üles peenemate restoranide suured (üle 300 m²) üldpinnad.

Äreregistrile esitatud 2021. aasta majandusaruannete⁵ ja 2020.a. vanalinna kasutuse kaardistamise⁶ põhjal oli restoranide⁷ arv Kesklinna linnaosas ümardatult järgmine:

- vanalinn ~ 90 restorani
- linnasüda ~ 80 restorani
- kesklinn ~ 130 restorani

Tallinna vanalinnas on seega üks restoran ~ 47 elaniku kohta; linnasüdames üks restoran ~ 125 elaniku kohta; kesklinnas üks restoran ~ 382 elaniku kohta, mis on juba võrreldav lähipealinnade suhtarvuga (vt Tabel 3).

Jättes kõrvale sellised olulised tegurid nagu hooajalisus, väli- ja sisetingimustes tehtavate tellimuste erinevused, jne., hindab Koostaja valimi põhjal vanalinna restoranide kliendivooks keskel läbi 6000–8000 küllastajat päevas ja südalinna restoranide puhul ca 8000–10000 küllastajat päevas. Vanalinnas ja linnasüdames elab ja töötab ühtekokku umbes 66 000 inimest (s.o. kohalik baasklientuur). Et restoranid majandaksid ära vaid kohapealse baasklientuuriga, peaks iga piirkonna elanik ja töötaja külastama mõnd restorani vähemalt üks kord iga 3–4 päeva tagant.

Restoranide koguüldpind võib valimi põhjal konservatiivselt hinnates ületada nii vanalinnas kui linnasüdames kummaski 15 000 m².

⁵ Siit on puudu kettidesse kuuluvad restoranid.

⁶ <https://file.visittallinn.ee/7sw8ci/parand-ja-kogukond-30032021.pdf>

⁷ Koostaja hinnangul sisaldub siin määratluse restoran all ka mingi osa teisi söögikohti.

Linnauurija Andres Sevtsuki välja toodud USA linnade suhtarvu (üks restoran 445 elaniku kohta) järgides, peaks vanalinna ja südalinna elanikkond olema üle 75 000, (on ~ 14 000). Näiteks Kalamaja asumi puhul on eeltoodud matemaatika tasakaalus – ca 30 restorani eeldab arvestuslikult 13 350 elanikku (on REL 2021 järgi ca 13 200 elanikku); samas tuleb arvestada, et ka Kalamaja restoranid on väliskülastajate seas populaarsed.

Vanalinna püsielanikkond on sealsete ettevõtjate hinnangul väiksem kui REL 2021 tulemus; samuti on üle kolmandiku vanalinna töökohtadest teenindavas sektoris (v.a. ülalinn, kus veebiotsinguga restorane ei leiagi). Turistide ja linnaelanike uuringute põhjal on piisavalt alust väita, et restoraniklientide osakaal välisturistide ja -külastajate seas on märgatavalt suurem kui kohalike elanike ja piirkonnas töötavate inimeste hulgas.

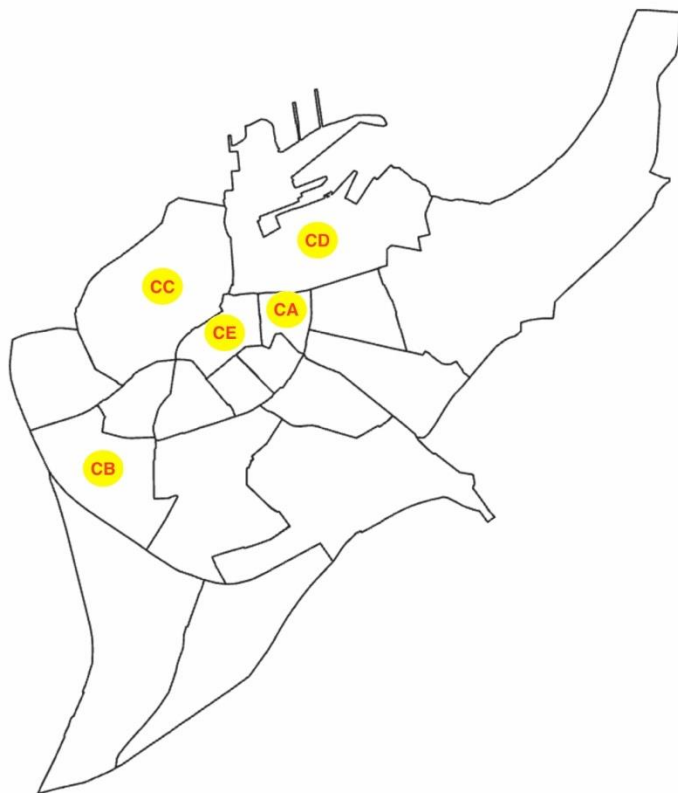
Kui seada üheks ÜP ettevõtluskeskkonna arengut soodustavaks eesmärgiks aidata kaasa linnakeskuse restoranide suuremale külastatavusele eeskätt lähiümbruse elanike poolt, tuleb esmajärjekorras keskenduda kuni 3 km raadiuses uuselamupiirkondade ühendustele linnasüdamega (ühisveondus, mikromobiilsus); samas kui parem ligipääsetavus pealinnastu eramu- ja uuselamupiirkondadest eeldab kasutatavate transpordiliikide mitmekesistamist – alternatiividena isiklikule autole ühisveondus, takso- ja lühirenditeenus. Kaaluda tasuks ka paindlikumat juurdepääsu linnakeskusele (eriti vanalinnale) nii takso, rendisõiduki kui isikliku autoga turismihooaja- ja tiip-tunniväliselt; või ka kindlate lühipeatusalade rajamist linnakeskuse erinevates piirkondades.

Kokkuvõtteks

- Kesklinna restoranide (eriti vanalinnas ja linnasüdames asuvate restoranide sõltuvus turismist on keskmiselt 40–60%, osades segmentides kõrghooajal (kui linlased on valdavalt puhkusel, avatud on ka välialad) isegi kuni 80%.
- Restoranide arv elaniku kohta Tallinna vanalinnas ja linnasüdames ületab kordades naaberriikide pealinnade ja USA suuremate linnade keskmised näitajad (võrdlusaas käsitleb küll linna tervikuna, mitte kitsalt linnakeskuseid).
- Peenemad restoranid tegutsevad suhteliselt suurtel pindadel ja väikese külastajate arvuga ning on sageli asukohasõltumatud (s.t. ei pea tingimata asuma linnakeskuses; neid on ka Noblessneris, Pirital, Nõmmel, jm); madalam on ka nende sõltuvus väliskülastajatest. Mitmed neist on avatud vaid õhtuti. Oluline teema on kaugemalt kui linnakeskusest tulevate klientide praegusest mugavam ligipääs (auto, takso, ühisveondus). Seetõttu võiks näiteks hooajavälisel ajal mõelda sisekülastaja paindlikumale ligipääsule, miks mitte ka pärast õhtust tiip-tundi.
- Keskmise/kõrgema hinnaklassi restoranide jaoks on oluline arvukate kõrgemalt tasustatud kontoritöökohtade (äri-lõunad) ja heal järjel püsielanike olemasolu lähikonnas.
- Valimi seitsmest restoranist kasutavad kulleriteenust kolm, aga see on pigem kohapeal tarbimist toetav sissetulek.
- 2030ndatel on oodata mitmete linna pindadel tegutsevate restoranide – eeskätt vanalinnas – tähtsajaliste rendilepingute lõppemist; paljud neist on omal ajal sõlmitud väga soodsatel tingimustel. Tegemist ei ole otseselt ÜP teemaga, aga seondub sellega läbi linnavara kasutusse andmise põhimõtete.
- Üht osa lõunasöögi restoranide turust on endale haaramas kõrge kvaliteediga valmistoite pakkuv Toidumaailm (aga ka Delice ja Stockmann).

Kohvikud

Joonis 3. Valimisse võetud kohvikute paiknemine



Tabel 5. Valimisse võetud kohvikute üldpind ja kliendivoog

	Asum	üldpind	klient / tp	klient/pind
CA	KOMPASSI	332	277	0,8
CB	UUS-MAAILM	112	188	1,4
CC	VANALINN	104	129	1,2
CD	SADAMA	188	60	0,3
CE	SÜDALINN	300	126	0,4
	mediaan	188	129	0,8
	keskmine	207	150	0,8

Allikas: Koostaja arvutused

Kohvikute kliendivoog erineb olemuslikult restoranide kliendivoost: eeskätt eristab seda kondiitritoodete tellimusmüük ja kaasamüük; teiseks tehakse kohvikutes erinevalt restoranidest palju väikeseid oste (paar saiakest ja kohvi; kerge eine). Loomulikult mõjutab kohviku kliendivoogu selle asukoht elu- ja töökohtade ning jalakäijate (eriti välisküllastajate) liikumistrajektooride suhtes.

Kohvikute klientuur on mitmekesine: hommikusöök, kerge eine päevasel ajal, kohvi ja saiake. Eristuvad selgelt tellimuste alusel kondiitri-/pagaritooteid valmistavad kohvikud. Pisut problemaatiliseks osutus käesoleva töö kontekstis kohviku ja pagariäri eristamine.

Kohvikutes kohapeal tarbitava söögi-joogitellimuste hinnad jäävad 5–10 € kanti, aga keskmise võivad kõrgemaks tõsta tellitavad tooted (tordid, kringlid). Mitte küll väga suure, aga siiski märgatava kliendigrupi moodustavad hommikused autoga töölesõitjad, kes osatvad korraga suurema koguse saiu-pirukaid.

Tellimuste osa kohvikute kasumlikkuses ei saa alahinnata ning väike osa ostjaid annab arvestatava osa käibest, nt 3–5 kringli hind (ühe tellimusena) võrdub umbes 5–9 kerge einega. Intervjuudes kinnitati, et [ainult kohaliku kohvitajate-lõunatajate kliendibaasiga linnakeskuses asuv kohvik üldjuhul ära ei majanda, eriti kui tegutsetakse üüripinnal](#).

Tellimusmüügi vältimatuks eelduseks on juurdepääs autoga ja lühiajaline (kuni 15 min) parkimisvõimalus. Intervjueeritud kohvikupidaja väitel on väga paljud kliendid väljendanud viimase aasta-paari jooksul tellimust esitades kõhklust ja kahtlust, kas nad ikka pääsevad kohvikule ligi ja kas nad ikka saavad tellitud toodetele järele tulles lühiajaliselt peatuda. Ühelt poolt on ilmselt põhjuseks mitmed suuremahulised ehitustööd, teisalt juba ellu viidud tänavaruumi ümberkorraldused.

Jalakäija- ja kergliiklejasõbralikuma linnaruumi väljakujundamisel linnasüdames, s.h. peatänavade idee realiseerimisel peab arvestama ja vajadusel aegsasti suhtlema piirkonnas tegutsevate ettevõtjatega, kelle äritegevus sõltub juurdepääsust ning lühiajaliselt peatusmisvõimalusest. Ei saa päriselt välistada, et koostatav ÜP muudab ka linnakeskuses tegutsevate ettevõtete toimemudeleid, s.h. logistikat, küll aga saab linnavalitsuse spetsialistide ja ettevõtjate koostöös sellisteks muutusteks valmistuda.

Vanalinnas, kus tellimustele järele tulemine võib tähendada mingi distantsi läbimist jalgsi, on sellist võimalust pakkuvate kohvikute arv väiksem kui linnasüdames. Vanalinnas ongi rohkem klassikalised (kohapeal tarbimiseks erinevaid kohvisid, küpsetisi-kondiitritooteid, kergeid eined pakkuvad) kohvikud.

Päevas teenindatavate klientide arvu suhe kohvikute üldpinda on käesoleva valimi põhjal 1 : 0,8 (nii aritmeetiline keskmine kui mediaan; piirväärtused valimis 0,3 ja 1,4). [Seega iga üldpinna ruutmeetri kohta külastab päevas valimi kohvikuid kesktlbi 0,8 klienti](#).

Valimis olevate kohvikute üldpinna mediaan on 188 m² ja keskmine 207 m². Keskmise viivad veidi üles erastatud pindadel linnasüdames aastakümneid tegutsenud kohvikute üle 300 m² suurused üldpinnad. [Kohvikute üldpind kokku on hinnanguliselt ca 5000 m²](#).

2020.a. kaardistati vanalinnas 67 kohvikut. Koostajal on selles osas suured kahtlused, sest veebileht visittallinn.ee andmeil on vanalinnas 13, linnasüdames 11 ja kesklinnas 14 kohvikut. Veebileht tripadvisor.com loetleb vanalinnas 20 kohvikut ja linnasüdames vaid 5, kesklinna kohvikuid see veebileht ei kajasta. Google'i kaardil on Kesklinnas alla 20 kohvikut. [Seega võiks Koostaja hinnangul vanalinna ja südalinna kohvikute arvuks lugeda pigem +/-30 ja külastajate arvuks umbes 4000–5000 inimest päevas](#).

USA Top 15 linna mediaan elanike arv ühe kohviku kohta on 2579⁸. Euroopa linnadest on kõige väiksem elanike arv ühe kohviku kohta (2265) Dublinis⁹. Tallinna vanalinna ja

⁸ <https://zomasleep.com/blog/most-awake-city>

⁹ <https://secretdublin.com/coffee-capital-europe/>

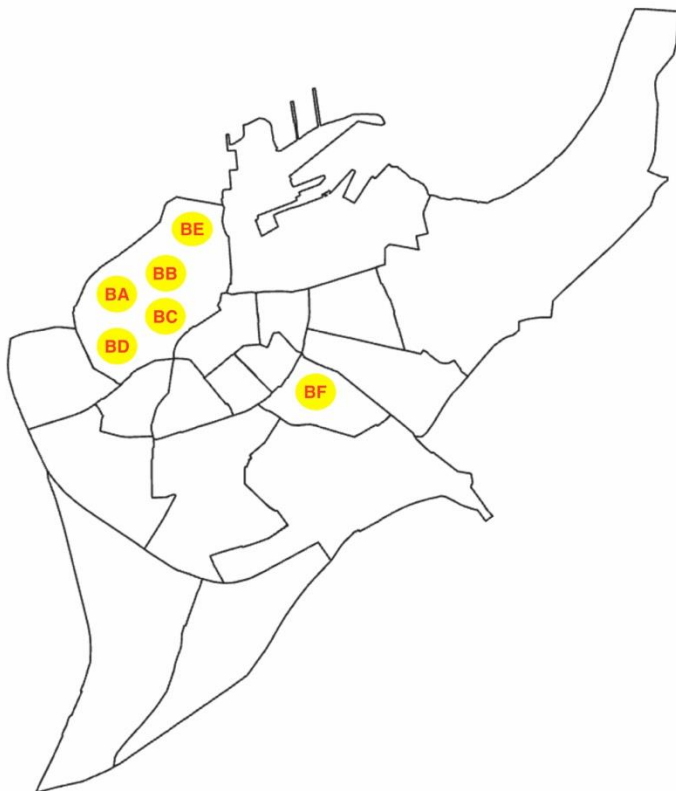
linnasüdame puhul oleks kahte eeltoodud suhtarvu kasutades kohvikute koguarvule vastav elanike arv ca 68 000 – 77 000. (Samas Uus-Veerenni arenduses, kuhu projekti järgi peaks tulema 5000 elanikku, tegutseb juba täna 3 kohvikut.)

Kokkuvõtteks

- Konservatiivselt hinnates võib kohvikute üldpind vanalinnas ja südalinnas kokku olla ca 5000 m² ja kliendivoog päevas 4000-5000 (ühe kohviku kohta keskmiselt ca 130–150 inimest päevas).
- Müügikäivet mõjutab valimi kohvikute puhul muuhulgas ruumide omandisuhe (kohvikupidaja omand, üüripind). Endale kuuluval (erastatud) pinnal võib kasumlikult tegutseda ka oluliselt väiksema käibe ja kliendivooga ettevõtja.
- Tellimusmüük eeldab ligipääsu autoga ja lühiajalist (kuni 15 minuti) peatumisvõimalust. Samas jalakäijakeskse linnaruumi puhul võib eeldada klientide arvu suurenemist eeskätt spontaansete külastuste kasvu läbi.
- Valimi ettevõtete puhul saab eristada valdavalt kohapeal tarbiva suure kliendivooga (s.h. väliskülastajad) ning optimaalse suurusega pinnal tegutsevaid kohvikuid, ja väiksema kohapeal tarbiva kohvitajate-einestajate kliendivooga, aga suurema tootmisalaga ning tellimusmüügiga tegelevaid kohvikuid.
- Valimis olevast viiest kohvikust pakub tellimisvõimalust toidukulleri abil vaid üks.

Baarid ja pubid (kõrtsid)

Joonis 4. Valimisse võetud baaride-pubide paiknemine



Tabel 6. Valimisse võetud baaride-pubide üldpind ja kliendivoog

	Asum	üldpind	klient / tp	klient/pind
BA	VANALINN	189	242	1,3
BB	VANALINN	231	199	0,9
BC	VANALINN	300	190	0,6
BD	VANALINN	290	102	0,4
BE	VANALINN	70	94	1,3
BF	KELDRIMÄE	592	279	0,5
	mediaan	261	194	0,7
	keskmine	279	184	0,8

Allikas: Koostaja arvutused

Baaride ja pubide kliendivoog sõltub peamiselt nende suunitlusest. Pubid serveerivad nii sööke kui jooke, baarid pigem jooke ja kergeid suupisteid. Pubid on enamasti avatud varem (keskpäevast), seal on sageli lõunapakkumised (5–6 €), vahetult pärast tööpäeva eripakkumised (nn *happy hour*). Oluline tegur on ka asukoht: valimis on kaks publi ja üks kokteilibaar, mis formaalselt asuvad vanalinnas, aga paiknevad tegelikult väljaspool linnamüüri ning enamuse tallinlasi pruugi neid üldse seostada vanalinnaga (mistõttu võidakse neid tajuda ka kui lihtsamini ligipääsetavaid, olgugi, et vanalinn ei ole suur).

Baarid on rohkem (hilis)õhtuseks ajaveetmiseks, avatakse tihti alles (hilisel) pärastlõunal, öine lahtiolekuaeg on pikem kui pubidel. Levinud on spetsiifilise suunitlusega kohad: nt spordi- ja kokteilibaarid, veinibaarid, vesipiibubaarid, jne.

Päevas teenindatavate klientide arvu suhe baaride ja pubide üldpinda on käesoleva valimi põhjal 1 : 0,7 (mediaan; piirväärtused valimis 0,4 ja 1,3) või 1 : 0,8 (aritmeetiline keskmine). [Seega iga üldpinna ruutmeetri kohta külastab päevas valimi baare ja pubisid kesktlābi 0,7–0,8 klienti.](#) Valimis eristuvad lõunasöögi segmendis tugev ja logistiliselt heas kohas asuv publi ja nostalgiahõnguline väljakujunenud püsiklientuuriga väike baar.

Valimis olevate baaride-pubide üldpinna mediaan on 261 m² ja keskmine 279 m². Minimaalse ja maksimaalse üldpinna suurus valimis on väga suur (70 m² vs 592 m²)

Baarid ja pubid veebilehel visittallinn.ee :

- vanalinn 20;
- linnasüda 13;
- kesklinn 3.

Baarid ja pubid Google Maps kaardil:

- vanalinn 12 publi, 14 baari;
- linnasüda (Rotermanni kvartal) 4 publi, 3 baari;
- kesklinn 5 publi.

Baarid ja pubid veebilehel puhkaeestis.ee :

- vanalinn 22;
- linnasüda 5.

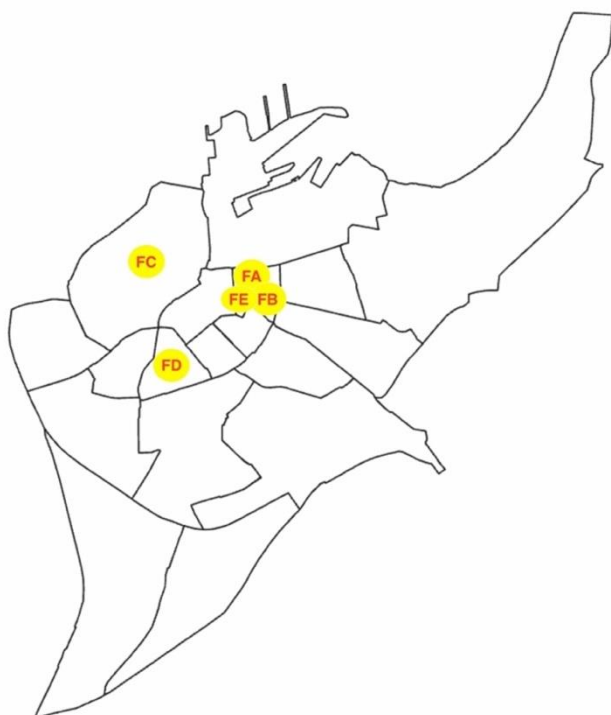
Andres Sevtsuki välja toodud USA linnade suhtarv (ühe baari või pubi kohta ca 4700 elanikku) eeldaks [Tallinna linnakeskuse baaride-pubide puhul umbes 140 000 elanikuga teeninduspiirkonda](#). Erinevates sektori raportites ja ülevaadetes on toodud järgmised suhtarvud: Praha 5525, Krakow 8850¹⁰; Tallinn 5945, Dublin 5005, Kopenhagen 8250¹¹.

Kokkuvõtteks

- [Koostaja hindab pubide ja baaride koguarvuks vanalinnas ja linnasüdames umbes 30 ja kliendivooks 4000–5000 inimest päevas.](#)
- Linnakeskuse baaride klientuuri geograafia on ilmselt laiem kui pubidel.
- Tööpäevajärgne sotsialiseerumine suurendaks linnasüdame pubide ja baaride külastusi, seda aga eeldusel, et kodu ja töökoha vahel liigutakse muul viisil kui autoga. Autot kasutav südalinna kontoritöötaja pigem ei möödu töökohalt parklasse liikudes ühestki linnakeskuse pubist.
- Pubidele on mingil määral oluline kullerite ligipääs, baaridele see nii oluline ei ole.
- Baaride-pubide hilisõhtused külastajad on pigem nooremapoolsed inimesed, sellele sihtrühmale on oluline ligipääs ühistranspordiga, s.h. kojusaamise võimalus ühissõidukiga hilistel tundidel. Õhtust/öist kliendimahtu tuleks eraldi uurida liikuvuse seisukohast.

Kiirtoiduettevõtted

Joonis 5. Valimisse võetud kiirtoiduettevõtete paiknemine



¹⁰ <https://www.ivisa.com/blog/cities-with-most-bars-per-capita>

¹¹ <https://247wallst.com/special-report/2022/05/28/best-global-cities-for-bars/>

Tabel 7. Valimisse võetud kiirtoiduettevõtete üldpind ja kliendivoog

	asum	üldpind	klient / tp
FA	KOMPASSI	130	52
FB	KOMPASSI	210	71
FC	VANALINN	40+40	28
FD	TATARI	200	104
FE	KOMPASSI	120	25
	mediaan	130	52
	keskmine	140	56

Allikas: Koostaja arvutused

Kiirtoitu pakkuvate ettevõtete kliendivoog sõltub eeskätt toitlustuskoha tüübist. Lihtsustatult saab kiirtoiduettevõtteid jaotada kolmeks:

- kebabi, sushit, vrappe, pizzat, burgerit jmt. pakuvad söögikohad;
- klassikalised burgeri- ja pizzarestoranid (McDonald's, Burger King, Hesburger, Peetri Pizza, Dodo Pizza, Pizza Americana, New York Pizza, jne);
- saiakesi, pirukaid, võileibu, hot-dog'e, paninisid, salateid, suppe, kohvi, karastusjooke, jmt müüvad mugavus- ja ekspresupoed (Circle-K, R-Kiosk, Rimi E).

Kiirtoiduettevõtete kliendivoogude hindamise keskne küsimus on kohapeal tarbimise ja kaasaostmise/kullerteenuse vahetamine. Paraku ei leia avalikest allikatest selle kohta usaldusväärseid andmeid ja ka ettevõtete esindajad – nii toitlustajad kui kullerteenuse pakujad – ei ole väga alati oma tegevuse kohta infot jagama. Koostaja hinnangul on müük läbi kullerfirmade veebilehe väga individuaalne ning sõltub paljudest teguritest. Suurem on kullerteenuse osakaal esimese grupi ettevõtetes. Teise grupi kiirtoidu-restaurantides toimub valdavalt kohapeal tarbimine, kullerteenus võib moodustada 5%, aga ka 35% – kindlaid mustreid siin ei ole. Kolmanda rühma müügikohtades klient ostab toidu kaasa, mõnikord tarbib ka kohapeal.

Kullerteenuse osakaal võib mõnede esimese grupi kiirtoidukohtade puhul olla isegi nii kõrge kui 80–100% ja sisuliselt on tegemist valmistoitade e-poega (nb! mitte segamini ajada kullerfirmade pimepoodidega), enamasti jääb see siiski 30–40–50 protsendi kanti. Vahe võib olla ka suve- ja talveperioodil (eriti kui söögikohal on väliala). Kiirtoidu ühe inimese toiduportsjoni maksumus jääb enamasti vahemikku 7–12 €. Populaarsemad tellimisajad on pärastlõunad ja nädalavahetused¹².

Kiirtoiduettevõtete puhul, millel kullerteenus moodustab olulise osa käibest, ei ole klientide arvu suhe müügikoha üldpinda analüüsiks kuigi informatiivne, sest füüsilist kliendivoogu on vähem ja enamasti toimetas kuller kliendini rohkem kui ühe portsjoni. Erandiks võib valimis olla keskse asukohaga Tatari asumis tegutsev söögikoht. Üldiselt on aga toitlustusettevõtjale kasumlikum kohapeal tarbiv klient, kuna kullerfirmade tasud võivad moodustada kulubaasist kuni 20–30%¹³. Üp koostamisel võiks kaaluda kas ja millised on reaalsed ruumikorralduslikud võimalused soodustada kohapeal tarbimisele

¹² <https://omamaitse.delfi.ee/artikkel/95925287/bolt-food-avalikustas-tallinna-koige-populaarsemad-soogikohad>

¹³ <https://www.err.ee/1098896/restoranid-ehitavad-toidukullerite-jaiga-hinnapoliitika-vastu-uhisrinnet>

orienteeritud kiirsöögikohti ning kas ja millistes linnasüdame kvartalites oleks need põhjendatud.

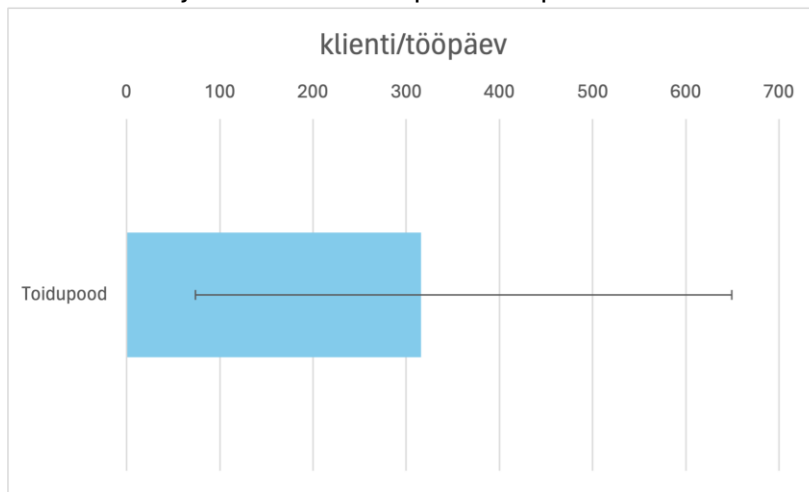
Üldplaneeringu koostamise käigus peab täpsemalt analüüsima selle erinevat tüüpi kiirtoidukohtade klientide (sh kullerite) liikumisviisi (jalgsi, jalgrattaga, autoga, bussi-trammiga). Ettevõtjate jaoks on oluline mõista milline on kavandatav ligipääs linnakeskuse erinevates kvartalites, s.h ligipääs kulleritele ja tellimuste järele tulijatele. Hea näitena jäid Koostajale paikvaatlusel silma Gonsiori tn 10 ja 12 ees asuvad parkimis-kohad.

Kokkuvõtteks

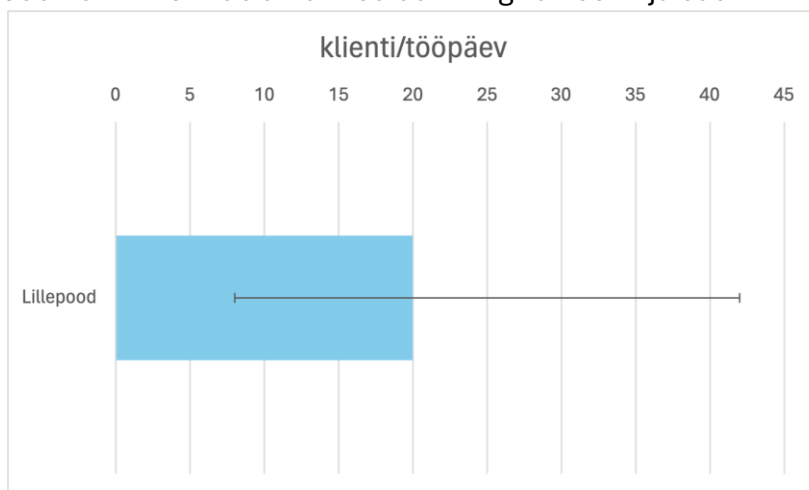
- Kiirtoitu pakkuva iseseisva söögikoha üldpind valimis on kesketlābi 130–140 m² ja keskmine klientide arv Koostaja hinnangul +/- 55 inimest päevas, aga arvestatav osa neist ei pruugi toitu kohapeal tarbida ega ka ise tellimusele järele tulla.
- Üks kuller toimetab kohale rohkem kui ühe inimese portsjoni, seega tuleks külastajate arvestusse suhtuda konservatiivsemalt kui restoranide, kohvikute, baaride ja pubide puhul.
- Kiirtoiduettevõtete maastik on kliendivoogude vaates väga mitmekesine – kioskitest restoranideni.
- Kiirtoiduturule on jõuliselt lisandunud väikepoed ja superetid (vt lk 17).
- Kiirtoidu puhul on viimaste aastatega tõusnud kullerteenuse olulisus.
- ÜP kontekstis võiks nt mõelda *drive-in* aladele, kuhu erinevad 'kiirköögid' võiksid koonduda.

KAUBANDUSETTEVÕTTED

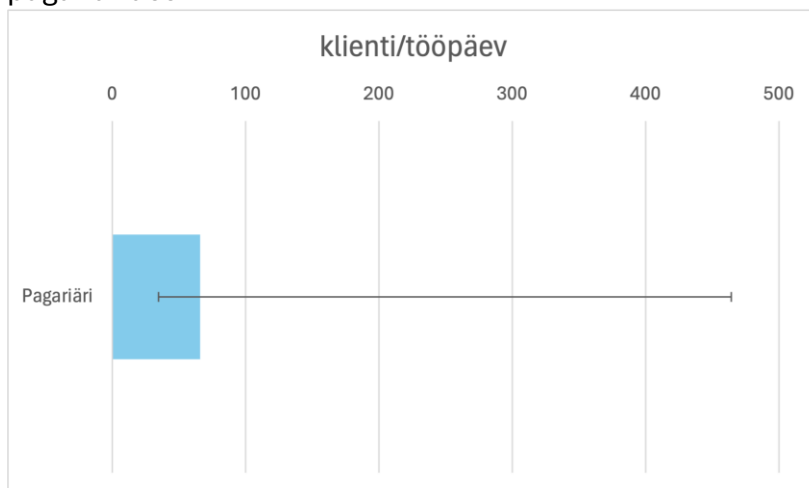
Joonis 6. Klientide arvu mediaan ning väikseim ja suurim klientide arv valimisse võetud toiduainete- ja esmatarbekaupade kauplustes.



Joonis 7. Klientide arvu mediaan ning väikseim ja suurim klientide arv valimi lilleärides.

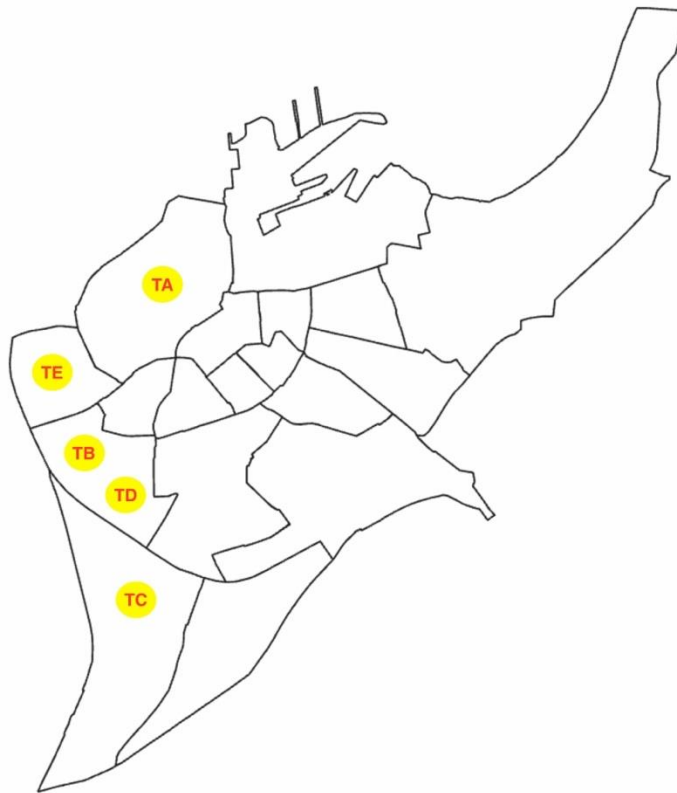


Joonis 8. Klientide arvu mediaan ning väikseim ja suurim klientide arv valimi pagariärides.



Toidu- ja esmatarbekaupade väikepoed (lähikauplused)

Joonis 9. Valimisse võetud lähikaupluste paiknemine



Tabel 8. Valimisse võetud lähikaupluste üldpind ja kliendivoog

	Asum	üldpind	klient / tp	klient/pind
TA	VANALINN	100	327	3,3
TB	UUS-MAAILM	250	649	2,6
TC	KITSEKÜLA	155	316	2,0
TD	UUS-MAAILM	50	110	2,2
TE	KASSISABA	90	74	0,9
	mediaan	100	316	2,2
	keskmine	128	295	2,2

Allikas: Koostaja arvutused

Väiksemate (kuni 400 m²) toidupoodide arv on viimaste kümnenditega märkimisväärselt vähenenud, samas kui jaekaupluste kogupind on jõudsalt suurenenud.

Toidu- ja esmatarbekaupade lähikaupluseid/kodupoode, s.o. väikepoode (alla 100 m²) ja superette (100–400 m²) ning keskmiseid poode – väikesed supermarketid ja säästupoed (400–1000 m²) on Kesklinnas kokku 16, millest jaekettidesse ei kuulu 6 (neist 5 asuvad väljaspool vanalinna ja linnasüdant).

Käesolevas uuringus on lähema vaatluse all iseseisvad kettidevälised toidukauplused (*traditional trade* või *general trade*). Info piirkonnas asuvate ketistunud jaekaubanduse müügikohtade (*modern trade*) osas on toodud vaid taustavõrdluse eesmärgil.

Lähikaupluse maksimaalseks kauguseks kodust (töökohast, ühistransporditerminalist) on erialakirjanduse põhjal maksimaalselt 10 minutit kõndimist, s.o. ca 800 meetrit¹⁴.

- Soomes on (kogu riigi keskmisena) üks toidupood 1253 elaniku kohta¹⁵.
- USA 50 suuremas linnas on üks toidupood 1834 elaniku kohta (vt Tabel 1)
- USAs vajab 900–1400 m² müügipinnaga supermarket kasumlikuks tegutsemiseks ~1500 ostjat päevas, mis eeldab linlikel tiheasustusaladel ca 10 000 elanikku¹⁶.

51% Eesti elanikest ostab toidukaupu 2–3 korda nädalas, 31% 4–6 korda nädalas¹⁷. Siit saab välja arvestada ka lähikaupuste ligikaudse baasklientuuri ja teeninduspiirkonna.

Nt Uue-Maailma asumis on ~7800 elanikku (~3100 leibkonda); kui iga leibkonna üks liige külastaks toidukauplust 3–4 korda nädalas, oleks piirkonnas iga päev 800–1000 ostjat. Asumis on kaks lähikauplust. USA linnade suhtarvu kasutades oleks asumis teoreetiliselt ruumi isegi veel ühele-kahele väikepoele, aga ilmselt osa asumi elanikke teeb regulaarselt oste suuremates poodides. Samas annavad osa käibest ka piirkonna töötajad.

Nt Kadrioru asumi elanikkond on ~5700. Kõik kolm piirkonnas tegutsevat toidukauplust (kaks Selver ABC kauplust ja üks hüpermarket) asuvad üksteisest umbes 1 km kaugusel. Selles valguses on viimase lähikaupluse sulgemine (2020) mõistetav.

Päevas teenindatavate ostjate suhe valimi mittekestistunud väikeste toidupoodide üldpinda ületab A. Sevtsuki väikeste supermarketite kohta USA linlikel tiheasustusaladel tehtud arvestusi (~1 : 1) kahekordselt: 1 : 2,2 (nii aritmeetiline keskmine kui ka mediaan, piirväärtused valimis 0,9 ja 3,3). Vanalinnas tegutsev kauplus on avatud ööpäevaringselt, sellest ka teistest eristuv ostjate arv pinnaühiku kohta, lisaks ainsana valimi ettevõtetest on selle poe ostjaskonas olulisel kohal ka väliskülastajad. Ütejäanud nelja valimis olnud iseseisva toidupoe klientide arv päevas jääb Koostaja hinnangul 75 ja 650 vahele, keskel läbi 280 ostjat päevas; keskmine üldpind ca 130 m².

ÜP ei saa anda suuniseid kaupluste pidaja osas. Küll aga tasub miljööladel kaaluda toidu- ja esmatarbekaupade kaupluste müügipinna miinimumi ja maksimumi. Ühelt poolt piisava sortimendi ja teiselt poolt piisava konkuretsi tagamiseks.

Eraldi tasub toidukaupluste teeninduspiirkonna kontekstis tähelepanu pöörata spetsialiseerunud toidukaupade kauplustele. Näiteks on omanikud leidnud, et Tallinna linnakeskuses jagub ostjaid vaid kahele juustpoele – üks kummalgi pool vanalinna (Solarise keskus ja Balti Jaama turg). Tabelis 1 toodud mediaan elanike arv ühe spetsialiseeritud toidukaupluse kohta oli 2010. aastal USA linnades ca 6200 inimest. Ligilähedaselt sama arv elanikke on ka Solarise keskusest ja Balti jaama turust lühikese jalutuskäigu kaugusel. Samas tuleb arvesse võtta, et mõlema keskuse vahetus naabruses on transpordisõlm ja mõlemal on suur maa-alune parkla.

¹⁴ Sevtsuk (2020); Wieland (2018)

¹⁵ https://www.pti.fi/wp-content/uploads/2023/06/Paivittaistavarakauppa-ry-2023_EN.pdf

¹⁶ Sevtsuk (2020)

¹⁷ https://www.pikk.ee/wp-content/uploads/2021/05/Eesti_elanike_toidukaupade_ostueelistused_ja_hoiakud_2020.pdf

Raske on avaandmetest leida infot kullerteenuse osakaalu kohta toidukaupluste käibes. Samas on e-kaubandus (rahvusvahelise) kullerteenuse vaates Eestis kasvanud väga kiiresti: aastatel 2012 kuni 2022, on veebist ostjate kasv olnud eriti tähelepanuväärne Eestis (+47 protsendipunkti), Ungaris (+43 pp), Tsehhis ja Rumeenias (+41 pp)¹⁸.

Vanalinn

2020. aasta vaatluse ajal tegutses vanalinnas veel 6 toidukauplust, täna on neid järel 4, millest kaks asuvad väljaspool linnamüüri. Põlis vanalinna keskel on vaid kaks väikest toidu- ja esmatarbekaupade poodi: Kolmjalg (~100 m²) ja Rimi E (145 m²). Lisaks paiknevad formaalselt vanalinna asumis ka Rimi S (3075 m²) ja Prisma (800 m²); vanalinna kontaktsoonis tegutseb Balti Jaama turu Selver (600 m²), lühikese jalakäiguteekonna kaugusel vanalinnast on ka Toidumaailm ja Delice; toiduaineid nagu liha, kala, juur- ja köögivilju saab vanalinna elanik osta Balti Jaama turult (kuhu on ka kõige kaugemast vanalinna nurgast – Viru tn lõpust – umbes 1 km).

Vanalinna keskel asuvate poodide kliendivood on ebaühtlased nagu restoranidel – käive ja kliendivoog on väiksemad nädala esimesel poolel ja suuremad nädalalõppudel, samuti hooajaliselt. Ostusummade aritmeetiline keskmine ei anna samuti head pilti, väiksem osa kliente annab tuntava osa käibest (püsielanikud ja lühirendikorterites peatuvad külastajad vs väikeste tegevad kooliõpilased, linnaga tutvuvad turistid jne). Vaatluse käigus oli selgelt näha pirukate ja/või saiakeste ning kohvi/karastusjoogi oluline osakaal ostudest.

Arvestades vanalinna püsielanikkonda, ei majandaks väikekauplus pelgalt kodupoena ära¹⁹. Ei piisaks ilmselt ka sellest, kui lisada piirkonna töötajad ja õppurid. Kasumlikuna hoiavad vanalinna lähipoode turistid.

RIMI juht: “Vanalinna ja kesklinna kaupluste puhul on oluline sihtgrupp turistid ning kesklinnas tööl käivad inimesed. Loomulikult täidavad sellised kauplused ka kohaliku kodupoe rolli seal piirkonnas elavatele inimestele, kuid see ei ole piisav, et majanduslikult ühte kauplust edukalt opereerida.”

Linnasüda

Linnasüdames jaekettidevälised toidukauplused puuduvad. Viimane iseseisev toidu- ja esmatarbekaupade pood – Westmani äri (362 m²) – suleti 2022. aastal.

Linnasüdames tegutsevad Rimi Super (~1150 m²) Postimajas, Rimi Express (280 m²) Tornimäel; Finest Rimi Mini (770 m²) Pärnu maanteel.

Linnasüdame 'suure kolmiku' moodustavad Delice (~ 3000 m²) Solarise keskuses, Kaubamaja Toidumaailm (~ 2500 m²) Viru keskuses ja Stockmanni kaubamaja toiduosakond (~ 2000 m²). Tegemist on kaubavalikult ja hinnatasemelt kõrgema otsa kauplustega, mille teeninduspiirkond on kaugelt laiem kui 10–15 minutit kõndimist.

¹⁸ https://lastmileexperts.com/wp-content/uploads/2023/06/Out-of-home-delivery-in-Europe-2023_PUDOs-and-automated-parcel-machines-report_v1_1.pdf

¹⁹ <https://pealinn.ee/2022/01/31/kogenud-poodnik-inimesed-vajavad-kauplust-kus-muuja-saab-raakida-nagu-vana-tuttavaga/>

2020. aastal Andres Maremäe kaitstud magistritöös²⁰ on kaubanduskeskuste teoreetilise klientuuri suurused arvestatud järgnevalt:

- Viru keskus 11001 inimest
- Stockmann 9361 inimest
- Solaris 7714 inimest

Need arvestused on teatud mööndusega kohaldatavad ka kolmele neis keskustes tegutsevale toidukauplusele. Samas on antud töös arvestatud vaid elukohti ja sealt algavaid osturetki. Lisaks on võetud arvestuste aluseks kolme kilomeetri raadius, mis autot kasutava kliendi puhul on oluliselt pikem.

Arvestades juba linnasüdames tegutsevaid super- ja hüpermarketi mõõtu ketikauplusi ning piirkonna üüritaset ei ole Koostaja hinnangul realistlik, et turutingimustes suudaksid majanduslikult edukaks osutuda kuni paarisaja ruutmeetri suurused iseseisvad lähipoed.

Kesklinn

Kesklinnas tegutsevad järgmised alla 400 m² suurused iseseisvad lähikauplused: Kassisaba pood-kohvik, Kapi pood, Uue-Maailma toidupood, kauplus Tüdrukud, Juurdeveo toidupood.

Ketipoodidest on kesklinnas 3 Selveri; 2 Grossi ja 2 Rimi poodi:

- Selver ABC: Kadrioru (~600 m²), Kreutzwaldi (~600 m²), Liivalaia (~200 m²)
- Grossi: Väike-Ameerika (~300 m²) ja Lastekodu (~300 m²)
- Rimi Mini: Tatari (~1200 m²) ja Juhkentali (~800 m²)

+ Torupilli Selver hüpermarket (~2800 m²)

Kesklinna miljööväärtuslike asumite puhul kerkib küsimus, kas oleks mingil põhjusel otstarbekas (ja kas üldse realistlik) ÜP-s mingilgi viisil (piirang suurusele vmt) toetada kogukonnale oluliste lähikaupluste olemasolu.

Kokkuvõtteks

- 64 000 elanikuga Kesklinna linnaosas tegutseb ~ 25 toidukauplust, millede üldpind kokku on ~ 20 000 m². Iseseisvaid poode on nende hulgas vaid 6, millede üldpind kokku jääb alla 1000 m².
- Elanike arv ühe toidupoe kohta USA linnades oli 2010.a. u 1800; s.o. Kesklinna elanike arvu aluseks võttes: 64 000 : 1800 = ~ 35 toidukauplust.
- Väljaspool linnakeskust, s.o. käeolevas töös kesklinnana määratletud alal elab ca 50 000 inimest ja tegutseb 12 väiksemat ja keskmist toidu- ja esmatarbekauplust. 50 000 : 1800 = ~ 27. Järelikult teeb oluline osa kesklinna elanikest oma ostud suuremates – eeldatavasti kaubanduskeskustes asuvates – toidupoodides.
- Vanalinna toidukaupluste kasumlikkuse tagavad välisturistid; linnasüdame suuremate toidupoodide tugev orientatsioon gurmeeakaupadele tähendab ühtlasi

²⁰ <https://dspace.ut.ee/server/api/core/bitstreams/ae68581a-3e60-4164-b383-c706f95021b7/content>

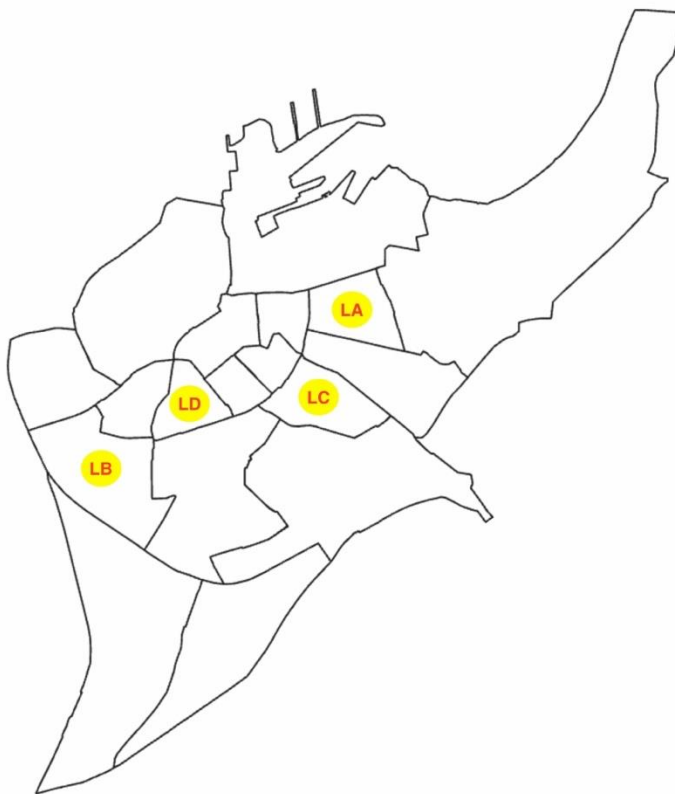
ülelinnalist teeninduspiirkonda; linnasüdames puuduvad iseseisvad esmatarbe- ja toidupoed; kesklinna miljööasumite lähikauplused (kodupoed) ei pruugi täielikult kaduda, kuid ei pruugi ka jääda iseseisvateks.

Veel mõned tähelepanekud

- Toidupoed on selgelt laienenud lõunasöögi segmenti (mis genereerib täiendava lõunaaja kliendivoo, aga ka täiendava autoliikluse parema juurdepääsuga asukohtades).
- Tekkimas on mehitamata esmatarbekaupade väikepoed (mis oma suhteliselt väikese ruumivajadusega toovad kaasa sagedasema kaubaveologistika, samas hajutavad ehk kliendivoo, esialgu vast mitte väga märgatavalt).
- Tekkinud on kullerfirmade nn pimepoed (sisuliselt laod), mis suurendavad kullerliiklust.

Lillekauplused ja -salongid

Joonis 10. Valimisse võetud lillekaupluste ja -salongide paiknemine



Tabel 9. Valimisse võetud lillekaupluste ja -salongide üldpind ja kliendivoog

	Asum	üldpind	klient / tp	klient/pind
LA	RAUA	54	42	0,8
LB	UUS-MAAILM	72	29	0,4
LC	KELDRIMÄE	100	12	0,1
LD	TATARI	60	8	0,1
	mediaan	66	20	0,3
	keskmine	72	23	0,4

Allikas: Koostaja arvutused

Lillede jaemüügi valdkonda iseloomustab diferentseerumine. Tähtsamateks sündmusteks tellitakse lillekimbud mõnest mainekamast salongist ning aina enam selle e-poest, lõikelilli ostetakse rohkem super- või hüpemarketitest ning lihtsamad valmiskimbud kaubanduskeskustes asuvatest lillepoodidest.

Päevas teenindatavate klientide arvu suhe lillekaupluste ja -salongide üldpinda on käesoleva valimi põhjal 1 : 0,3 (mediaan; piirväärtused valimis 0,1 ja 0,8) või 0,4 (aritmeetiline keskmine). Seega iga üldpinna ruutmeetri kohta külastab päevas valimi lilleärisid keskestlābi 0,3–0,4 klienti. Tegelikuses kõik statistilised kliendid füüsiliselt ise kohale ei tule, vaid tellimuse toimetab kohale kuller. Valimis eristuvad kaks salongi. Tatari asumi salong on selgelt rohkem orienteeritud ümberkaudsete ettevõtete ja asutuste tellimustele. Keldrimäe asumi salongis domineerib kullerteenus.

Valimis olevate lilleäride üldpinna mediaan on 66 m² ja keskmine 72 m². Keldrimäe asumi salongi mõnevõrra suurem üldpind on seletatav seal läbi viidavate koolitustega.

A. Sevtsuki andmeil on USA linnades üks lillepood ca 8700 elaniku kohta. (8700 : 365 = 23, mis on ka valimi keskmine kliendivoog päevas). Google Maps näitab Tallinna linnasüdames kümmekonda lilleäri, mis tähendab ühelt poolt, et lilleäride oluline kliendisegment linnasüdames on ettevõtte-asutused, teisalt aga ülelinnalist teeninduspiirkonda. Lilleäride omanikega läbi viidud intervjuudest ilmnes sama probleem, mis kohvikute puhul: inimesed pelgavad, et Kesklinna on ebamugav autoga pääseda ja seal on raske parkimiskohta leida – osalt on see kogemuslik ja osalt tajutav probleem. See omakorda suurendab e-poe ja kullertellimuste osakaalu.

Tallinna linnakeskuse lillekaubanduse eripäraks on Viru tänava lillekioskid (14 kioskit, kokku ca 150 m²). Koostaja hinnang kioskite kliendivoog osas on ühtekokku +/- 500 ostjat päevas. Tuleb aga arvestada, et suur osatähtsus kioskite käibes on koolide lõpetamistel ja naistepäeval, mistõttu on käive ja kliendivood ebaühtlased.

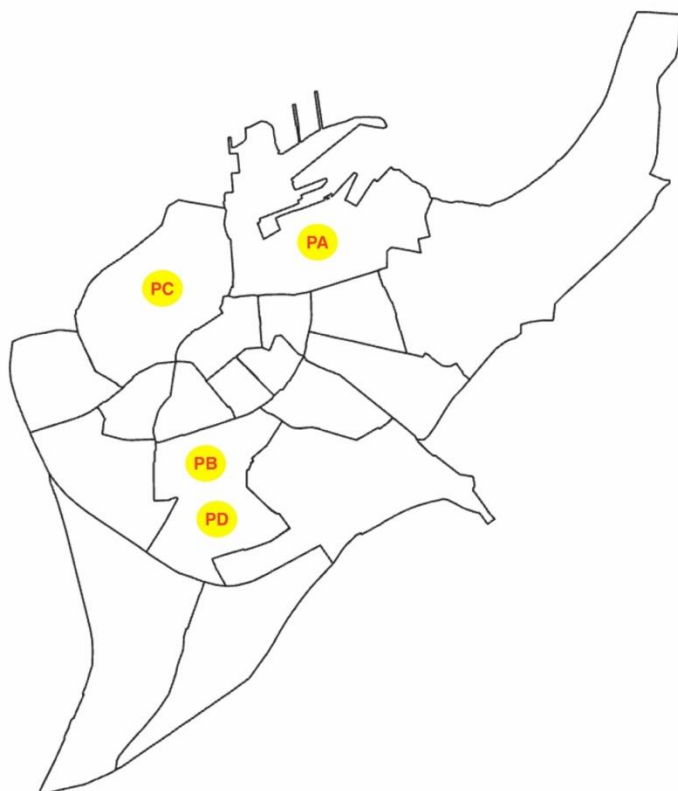
Erinevalt lillesalongidest tähendas pandeemiast tingitud turistide arvu suur langus Viru tänava lillekioskite jaoks varasemast oluliselt väiksemat müügikäivet. Eriti olulised olid enne pandeemiat vene ja soome turistid; viimased naasevad tõenäoliselt kiiremini kui esimesed.

Kokkuvõtteks

- Linnasüdames võib lillesalong tulla majanduslikult toime ka kohaliku baasklientuuri toel (põhitulu asutustelt-ettevõtetelt).
- Linnasüdamest juba pisutki eemal asuvad salongide ja lilleäride jaoks on ligipääs autoga väga oluline (nii kuller kui lõppklient).
- Lillekimpude ja -seadete transportimiseks ei sobi rattakuller.

Pagarid

Joonis 11. Valimisse võetud pagariäride paiknemine



Tabel 10. Valimisse võetud pagariäride üldpind ja kliendivoog

	Asum	üldpind	klient / tp	klient/pind
PA	SADAMA	60	464	7,7
PB	VEERENNI	60	72	1,2
PC	VANALINN	40	66	1,6
PD	VEERENNI	40	66	1,6
	mediaan	50	66	1,6
	keskmine	51	157	2,7

Allikas: Koostaja arvutused

Antud tegevusvaldkonna analüüsimisel kerkib esmalt küsimus kuidas eristada pagariäri kohvikust. Äriregistris on pagari- ja kondiitritoodete valmistajad ja müüjad liigitatud (majandusaasta aruannete põhjal) sageli restoranide jm toitlustuse alla, mõned ka jaekaubanduse või ka tootmise alla, mistõttu on määratlus ja valim selles kategoorias veidi subjektiivsem kui muude valdkondade puhul.

Vanalinnas ei ole tellimuste osakaal ei ole nii määrav, pigem boonus. Küllastajate arv sõltub nii turismihooajast (võrreldes hooajavälise perioodiga 40–50% rohkem) kui ka vanalinnas toimuvatest sündmustest.

Turistid on oluline küllastajasegment ka Sadama asumis tegutsevatele pagarikojalet. Kullerteenust viimane ei kasuta ja baasklientuuri moodustavad lähikonnast jala kohale tulevad kliendid. Kuna pagarikoda on asutatud suhteliselt hiljuti, ei ole autot kasutavat klienti algusest peale välja kujunenudki.

Samas üks kahest Veerenni asumis tegutsevast pagariärist on pea täielikult orienteeritud tellimustele, seda vaatamata asjaolule, et lähiajaliseks peatumiseks vahetult müügikoha ees on võimalused kesised, sadakond meetrit eemal on parkimisvõimalusi piisavalt.

Päevas teenindatavate klientide arvu suhe pagariäride üldpinda on valimi põhjal 1 : 1,6 (mediaan; piirväärtused valimis 1,2 ja 7,7) või 1 : 3,1 (aritmeetiline keskmine). [Seega iga üldpinna ruutmeetri kohta küllastab päevas pagariärisid suurusjärgus 1,6 – 3,1 klienti.](#) Valimis eristub teistest Sadama asumis tegutsev populaarne pagarikoda, mida võiks liigitada ka kohvikute gruppi.

Kokkuvõtteks

- Pagariärid eristuvad peamiselt asukoha poolest (välisküllastajate teekonnale jäävad, kogukonnale suunatud) ja tellimusmüügi osakaalu poolest.
- Valdavalt tellimusmüügile on valimi neljast pagarikojast/-ärist keskendunud vaid üks (päevane klientide arv mõnikümmend); üks on peaasjalikult suunatud kohapeal tarbimisele (päevane klientide arv sadades); kahe puhul on Koostaja hinnangul nii kaasamüük kui kohapeal tarbimine enam-vähem võrdse kaaluga (klientide arv 50–70 päevas) ning kliendivoog seondub suuresti lähiümbruse elanike ja töötajatega.
- Võtmeküsimuseks tellimustele keskendunud pagariäride puhul on logistika (vt sama teemat ka lk 9 kohvikute alapeatükis).

ISIKUTEENUSED

Juuksurisalongid ja -töökodad

Juuksuriteenuste valdkonna iseseisvate ettevõtete majandustegevuse analüüsi ei ole majandusaasta aruannete põhjal võimalik läbi viia, kuna välja valitud ettevõtete ärikorraldus ja aruanded ei olnud piisavalt läbipaistvad.

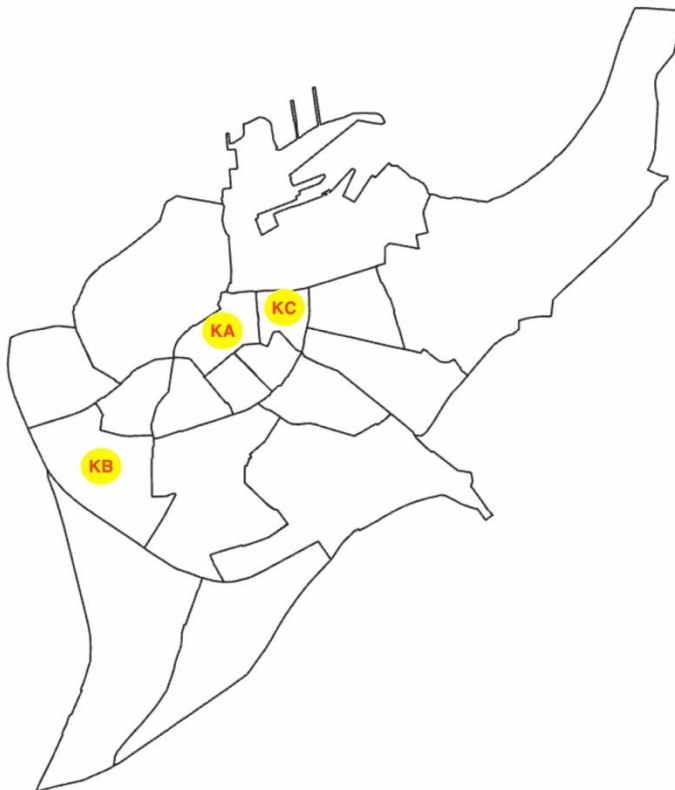
Enamiku vaadeldud iseseisvate juuksurisalongide ja -töökodade toimimismudel on ühine n.ö. katusettevõtte (bränd, äripinna omanik), mille juuksuri- või iluteenust osutavatele osanikele kuuluvad samal tegevusalal tegutsevad osaühingud ja/või nad on füüsilisest isikust ettevõtjad. Seetõttu ei ole antud tegevusala kohta võimalik koostada usaldusväärset andmepõhist analüüsi.

Koroona ja kodukontor on muutnud juuksurisalongide kliendibaasi. Vähenenud on seda tegevusala, eriti naistejuuksureid iseloomustanud kõrge kliendilojaalsus. See tähendab, et juuksuriteenus on varasemast veidi enam seotud piirkonna elanikkonnaga.

Juuksurisalongide kõrval oleks otstarbekas üldplaneeringu koostamise käigus uurida ja analüüsida iluteenuste ja terviseteenuste ettevõtteid, millel on oluliselt suuremad pinnad ja kliendivood.

Kingsepatöökodad

Joonis 12. Valimisse võetud kingsepatöökodade paiknemine



Tabel 11. Valimisse võetud kingsepatöökodade üldpind ja kliendivoog

	Asum	Üldpind	klient / tp	klient / pind
KA	SÜDALINN	40	22	0,5
KB	UUS- MAAILM	70	25	0,4
KC	KOMPASSI	43	14	0,3
		43	22	0,4
		51	20	0,4

Allikas: Koostaja arvutused

Jalatsiparanduse tegevusala iseloomustab vähene nõudlus ja suur teeninduspiirkond. Kokku on [Kesklinna piirkonnas alla kümne kingsepateenuse pakkuja](#). Kogu Tallinna peale on infoportaal [16366.ee](#) loetletud 26 selle teenuse osutajat. */Helsingis mõnikümmend/*

Südalinnas tegutsevate kingseppade teeninduspiirkond on nii Tallinn kui selle tagamaa (ca 30–50 km linnasüdamest). Sellele vaatamata on [valimis olevate kingsepatöökodade mediaan ja keskmine päevane külastajate arv paarikümne inimese ringis ehk kesktl läbi 0,4 klienti töökoja ruutmeetri kohta tööpäevas](#). Teatud määral on tegevusala mõjutatud ka hooajast (talvel vähem, kevad-suvel ja sügiseti rohkem külastajaid).

Võib eristada n.ö. klassikalist kingseppa ja mitmeid teenuseid (nahktoodete parandamine, võtmete, kleeviste, siltide jmt valmistamine, graveerimistööd, jne) ja seotud kaupu pakkuvat töökoda. Viimased asuvad pigem kaubanduskeskustes, sageli kuuluvad need kettidesse (Mister Minit, Kingaprof, jt).

Lisaks valimisse võetutele tegutseb vanalinnas kaks kingsepatöökoda, linnasüdames neli + kaks peamiselt võtmete valmistamisega tegelevat töökoda, kus saab ka lasta jalatseid parandada. Kingsepp tegutseb ka Balti Jaama turul.

Oluline aspekt on klassikalise kingsepatöökoja tegevusruumide omandisuhe. [Isegi väikesel mõnekümne ruutmeetri suurusel üüripinnal on 15–20 tuhande eurose netoaastakäibega ettevõttel linnasüdame rendihindade juures keeruline kasumlikult majandada](#).

Võiks arvata, et lähitulevikus asendavad osasid spetsialiseerunud väikeseid töökodasid suuremad ringmajanduskeskused.

KOKKUVÕTTEKS

Pilootuuringu lähteülesandes sõnastatud kesksed küsimused olid Kesklinna erinevat tüüpi ettevõtete kestlikuks majandamiseks vajaliku kliendibaasi suurus ja kliendivood. Põhijäreldused on toodud alljärgnevates tabelites.

Tabel 12. Toitlustusettevõtete hinnanguline arv linnasüdames (vanalinn ja linnasüda); valimis olnud ettevõtete arvestuslik keskmine kliendivoog (mediaan ja aritmeetiline keskmine) tööpäeva kohta; arvestuslik kliendivoog päevas piirkonna ettevõtete peale kokku ja nende kestlikuks toimimiseks vajalik teoreetiline minimaalne elanike arv piirkonnas (A.Sevtsuki arvestatud suhtarvude põhjal); tegelik elanike ja töökohtade arv piirkonnas (REL 2021).

	ettev. arv	klienti ettev. / p.	kliente kokku / p.	min. vajal. el. arv	elanikke	töökohti
Restoranid	~ 170	98 / 106	14 – 18 000	~ 75 000	~ 14 000	~ 52 000
Kohvikud	~ 30	129 / 150	4 – 5 000	~ 70 000		
Baarid-pubid	~ 30	194 / 184	3 – 5 000	~ 140 000		

Tabel 13. Kaubandusettevõtete hinnanguline arv Kesklinnas; valimis olnud ettevõtete keskmine arvestuslik kliendivoog (mediaan ja aritmeetiline keskmine) tööpäeva kohta; arvestuslik kliendivoog päevas piirkonna ettevõtete peale kokku ja nende kestlikuks toimimiseks vajalik teoreetiline minimaalne elanike arv piirkonnas (A.Sevtsuki arvestatud suhtarvude põhjal); tegelik elanike ja töökohtade arv piirkonnas (REL 2021).

	ettev. arv	klienti ettev. / p.	kliente kokku / p.	min. vajal. el. arv	elanikke	töökohti
Toidupoed	~ 25	n/a	~ 25 000+	~ 75 000	~ 64 000	~ 104 000
Lillepoed	~ 10	20 / 23	~ 200+	~ 87 000		
Pagariärid	~ 10	66 / 157	~ 700+	~ 95 000		
Toidupoed ²¹	4	213 / 287	~ 1 150+	~ 7 200	~ 17 400	~ 18 600

Olulisemad aspektid/märksõnad analüüsi ja intervjuude põhjal:

- Paikkondlik püsiv baasklientuur / kliendipotentsiaal
- Välisturismi perspektiivid ja sisekülastajad
- Ligipääsetavuse erinevad aspektid
- Linnaruumi mitmekesisus / sesoonsus
- Linnavara kasutusse andmine
- Ärimudeli muutused / pindade omandisuhe

²¹ Ainult Kitseküla, Kassisaba ja Uue-Maailma asumis iseseisvad väikepoed (lähipoed), nende asumite elanike ja töökohtade arv.

Paikkondlik püsiv baasklientuur

Pilootuuringu tulemuste analüüs viitab, et paljude Tallinna Kesklinnas, eriti vanalinnas ja linnasüdames tegutsevate ettevõtete kohalik püsiv baasklientuur / kliendipotentsiaal on suhteliselt väike, mis tähendab, et nende ettevõtete käekäik on suuresti sõltuv lähemalt või kaugemalt tulevatest külastajatest (nii sise- kui väliskülastajad).

Kui toitlustuses on olemasolevat baasklientuuri arvestades tugev üledimensioneeritus, mis küll iseloomustab Tallinna kui edukat turismisihtkohta ja regionaalset keskust, aga toob samas kaasa suure ja ebaühtlase koormuse linna taristule, siis toidukaubanduses on mitmetes väljaspool linnakeskust paiknevates Kesklinna asumites, eriti kolmes miljööväärtuslikus asumis, teoreetiliselt baasklientuuri mitmele esmatarvete ja toidukaupade lähikauplusele.

Mitmete valimisse kuuluvate kategooriate (lillekauplused, kingaparandused), alamkategooriate (baarid, gurmeevalikule orienteeritud toidukauplused) või konkreetsete ettevõtete (tellimustele keskendunud kohvikud-pagariärid, juuksurid, kingsepad) teeninduspiirkond on kogu pealinnastu. Märkimata ei saa aga jätta, et nii lillesalongide, juuksurialongide, kingsepatöökodade, tellimustele keskendunud pagariäride kliendivoo absoluutarvud ei ole suured – enamasti mõnikümmend külastajat päevas.

Elanikud

Kesklinna linnaosa 64 000 elanikku jagunevad väga ebaühtlaselt kolme käesolevas pilootuuringus eristatava piirkonna – vanalinn, linnasüda ja kesklinn – vahel. Valimi ettevõtete baasklientuuri vaates vajavad tihendamist eeskätt kaks esimest. Fookuses olnud kolmest ettevõtete rühmast on püsielanikkonnal suurim mõju toidukaubandusele; ajaliselt tasakaalustavad püsielanikud aga nii suvi-talv kui päev-öhtu kõikumisi.

Tallinna rändeproгноosi kohaselt kasvab Kesklinna elanikkond 2023–2050 turupõhise elamuehituse stsenaariumi järgi umbes 45 000 inimese võrra (~ 110 000 elanikku) ja baasstsenaariumi järgi umbes 35 000 inimese võrra (~ 100 000 elanikku). Märkimisväärt osa juurdekasvust on ilmselt seostatud Vanasadama ala arendusprojektiga, kus peaks elama tulevikus ~ 25 000 inimest²².

ÜP koostamisel on vaja ettevõtluse baasklientuuri suurendamiseks tähelepanu suunata uutele elamispindadele eeskätt linnasüdame asumites koos kaasneva elukeskkonna kõigi vajalike elementidega (mänguväljakud, spordiplatsid, lastehoid, jne).

Kui Helsingi linnakeskuse viis suurima elanike tihedusega ruutkilomeetrit olid aastal 2011²³ 14 933, 14 927, 14 000, 13 680 ja 10 421 inimest, siis Tallinna Kesklinna viis suurima elanike tihedusega ruutkilomeetrit REL 2021 andmeil²⁴ olid 14 154, 8 793, 8 044, 7 440 ja 6 150 inimest. Arvestada tuleb ka asjaoluga, et Helsingi elaniku ostujõud (netopalk ca 3000 € kuus) on tallinlase omast keskmiselt kaks korda kõrgem.

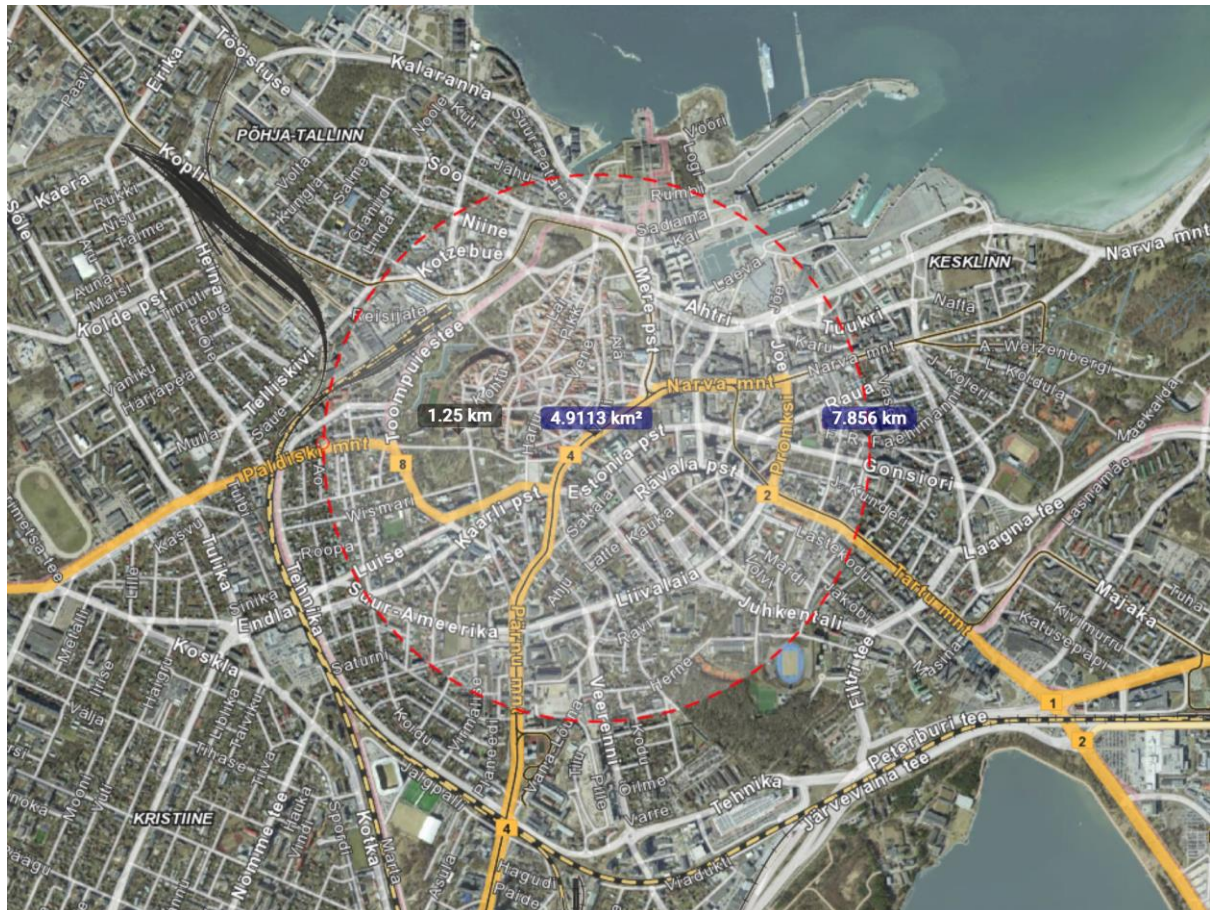
²² <https://www.postimees.ee/6436064/novikov-vanasadama-alast-peab-saama-odus-avatud-linnaruum>

²³ https://dancooksonresearch.carto.com/u/dancookson/viz/49ca276c-adf9-454a-8f64-0ccf0e46eed0/embed_map?utm_source=pocket_saves

²⁴ <https://storymaps.arcgis.com/stories/0c3f940a39454a5396432d666e79006e>

lirimaal 2021.a. koostatud 15-minuti linnade potentsiaali aruandes²⁵ leiti, et minimaalne elanike tihedus, mis võimaldab kompaktsel 3–5 km² suurusel alal ca 5 km/h tempoga kõndides jõuda 15 minutiga kuut tüüpi sihtkohani (haridus, töö, transport, söök, tervishoid, kultuur/vabaaeg) on 5000 in/km². Irlaste poolt läbi vaadatud teised uuringud kinnitasid, et ideaalne elanike tihedus oleks 10–20000 in/km², kohati isegi kuni 25000 in/km². Seega jääks 3–5 km² suuruse territooriumi elanike arv kuhugi 20–100 tuhande vahele. Aruandes kinnitatakse, et samavõrd oluline kui tihedus on ka elanikkonna mitmekesisus ja väga erinevat liiki eluasemete olemasolu.

Joonis 13. Umbes 5 km² suurune ala keskpunktiga Uuel turul Estonia teatrimaja taga.



Töökohad

Töökohtade arv Kesklinna linnaosas on elanike arvuga võrreldes keskmiselt 3,7 korda suurem linnakeskuses (vanalinn + linnasüda), ja enam-vähem võrdne keskklinnas. Valimi ettevõtete baasklientuuri vaates on piirkonna töökohtadel suurim mõju erinevat liiki tootlustusettevõtetele, kasvav mõju on töökohtadel toidukauplustele (valmislõunad).

Suuremaid kontoripindade arendusprojekte kavandatakse täna valdavalt väljaspoole linnasüdant. Linnasüdames on Koostaja arvestuste kohaselt juba praegu oluliselt vähem

²⁵ https://irp.cdn-website.com/4065c16c/files/uploaded/--15-MINUTE-URBAN-LIVING_WEB-211021.pdf

kõrgepalgalisi kontoritöökohti (KIBS²⁶) kui kesklinna äärealadel (vastavalt 21 400 ja 32 200). Koostaja arvestused REL 2021 andmete põhjal näitavad kõrgemalt tasustatute²⁷ osakaaluks vanalinnas ~38% kõigist töökohtadest, linnasüdames ~43%, kesklinnas ~46%.

ÜP koostamise käigus oleks soovitav üksikasjalikumalt uurida töökohtade dünaamikat Kesklinnas ametikohtade liigiti (palgatasemeti) viimase 10–20 aasta jooksul.

Linnasüdames valmimisel või kavandamisel olevates suuremates arendusprojektides on suurusjärgus 150 000 m² büroopinda (arvestuslikult ~ 5000 töötajat) ja ca 120 000 m² kaubanduspinda (~ 6000–8000 töötajat).

Kontoritöökohtade perspektiivi linnasüdames muudavad ebakindlamaks jätkuvalt kõrge kaugtöö osakaal, võimalikud autoliiklust piiravad meetmed (ummikumaksud ja/või sissesõidutasud, parkimistasud, parkimiskohtade arv, tänavaruumi ümberjaotus) ning eelneva tasakaalustamiseks vajalike erineva ulatusega ühistransporditaristu arendusprojektide (aga ka mikromobiilsuse taristu terviklahenduste) ebakonkreetsus.

Tasub tähele panna, et konsultatsioonifirma McKinsey hindas 2023 suvel²⁸, et aastaks 2030 on büroopindade vajadus üheksas maailmamajanduse mõjukaimas linnas 20% madalam kui 2019.

Turism

Käesoleva sajandi algusest koroonapandeemiani kasvas väliskülastajate arv Tallinnas ~1,7 korda (2,89 → 4,55 mln). Järgmise 20 aasta vaates ei ennusta miski ligilähedastki kasvu. Küsimus välisturistide ja -külastuste minimaalse kasvu või ka turismisektori kidumise pikemaajalisel jätkumisel on pigem seni olulises osas turistide teenindamisele orienteerunud ettevõtluse kohandumisvõimes ja linnaruumi võimalikul rollil selles (nt suurem vastavus sisekülastajate vajadustele).

Viimasel koroonapandeemia eelsel aastal (2019) käis Tallinnas ühtekokku 4,55 mln väliskülastajat (2,16 mln ööbinud turisti ja 2,39 mln ühepäevakülastajat)²⁹. Ühepäevakülastajad kulutasid reisil keskmiselt 90 € ja mitmepäevakülastajad 270 €. Soome turiste oli kolmandik, Venemaa turiste kümnendik. Soome ja Rootsi kokku moodustasid ca 40% kõigist välisturistidest.

2023. aastal tehti Tallinna 2,95 mln väliskülastust ehk 14% rohkem kui 2022, ent 34% vähem kui 2019. aastal³⁰.

Enne pandeemiat viibis aastaringelt iga päev Tallinnas keskmiselt ca 12 500 väliskülastajat, suvisel tipphooajal oli see ca 2 või mõnedel päevadel isegi 3 korda suurem.

²⁶ *Knowledge-Intensive Business Services*, teadmistepõhised äriteenused nagu finants, juriidika, nõustamine, turundus, infotehnoloogia, jmt.

²⁷ ISCO ametirühmad 1 ja 2; vt [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:International_standard_classification_of_occupations_\(ISCO\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:International_standard_classification_of_occupations_(ISCO))

²⁸ <https://www.mckinsey.com/mgi/our-research/empty-spaces-and-hybrid-places>

²⁹ Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse turismiosakonnast saadud andmed

³⁰ <https://www.tallinn.ee/et/uudis/valiskulalised-peatuvad-pealinnas-aina-pikemalt>

Turismisektor on suutnud küll osaliselt taastuda pandeemia tekitatud madalseisust, aga ebakindlust tekitavad keskpikas perspektiivis kiire hinnakonvergenst Skandinaaviaga, põhiturgudel (Soome, Rootsi, Saksamaa) valitsev majandusseisak, ja sõda Ukrainas.

Isegi Eesti ja Lääne-Euroopa jaoks positiivse lahendiga päädiva sõja järgselt ei pruugi turismivood kiiresti naasta koroonaeelsetele tasemetele, eriti ühe varasemalt väga olulise segmendi – idaturist – osas.

Pandeemiaeelse ajaga võrreldes suurenes Tallinna majutusettevõtetes küll oluliselt (+55%) siseturistide (402 000) arv, kes olid soomlaste (515 000) järel majutusasutustele suuruselt teine turg.

Sisekülastajaid oli Tallinnas 2023.a. kokku 442 700³¹.

Ühe külastuse kohta:

- 31% kulutas 11–50 €,
- 33% kulutas 51–100 €,
- 20% kulutas 100–500 €.

Seega sisekülastajad ei asenda täna arvulises ega ka rahalises mahus väliskülastajaid.

Ligipääsetavus / liikuvus / sihtkohtade kättesaadavus

Kõige sagedasem märksõna ettevõtjate intervjuudes oli ligipääs. Peamiselt peeti silmas juurdepääsu autoga ja lühiajalise peatumise olulisust, aga ka ühistranspordi ühendusi. Enim mainisid ligipääsetavust vanalinnas tegutsevad restoran (varustamine, parkimine vanalinna vahetus läheduses) ja linnasüdames tegutsev kohvik (tellimustele järele tulijad), aga ka mõned lillesalongid (pigem kesklinn kui linnasüda) ja spetsialiseeritud toidukaupade müüja (linnasüda).

Tallinna Arengustrateegias 2035+ on tänavat käsitletud kui elukeskkonda, mitte kui transpordikoridori, selleks peab tänavatasandil olema aga ka piisavalt elu (loe: inimesi) ja erinevaid tegevusi. Jalakäijasõbraliku ning funktsionaalselt mitmekesise linnakeskuse kavandamisega kaasnevate strateegiliste valikute seas on lisaks linnaruumi tihendamisele ka alternatiivsed liikumisviisid (jalgsi, rattaga, ühissõidukiga, autoga), mida saab seostada nii ligipääsuga erinevatest pealinnastu piirkondadest (linnakeskus, lähiasumid, suurelamupiirkonnad, eramupiirkonnad, äärelinna ja tagamaa uuselamupiirkonnad) kui ka ettevõtete kliendivoogudega (teeninduspiirkonna suurus, kliendi- ja tarnelogistika).

Kesklinna ÜP peab ettevõtete vaates ühel, teisel või kolmandal moel suurendama jalakäijate voo intensiivsust eeskätt linnasüdames, seda nii paremate mikromobiilsuse kasutusvõimaluste pakkumisega Kesklinnas ja selle lähimas ümbruses kui ühistranspordi arendamisega lähimate ja kaugemate uusarneduspiirkondadega luues niiviisi suuremaid eeldusi kaubandus-, toitlustus- ja teenindusettevõtete külastuste kasvuks võrreldes autokasutusega.

³¹ <https://uuringud.tallinn.ee/uuring/vaata/2024/Tallinna-Sisekulastajate-uuring-2023>

Üldplaneeringus eelpool kirjeldatud eesmärkidel ruumiliste muutuste kavandamine toob ilmselt kaasa muutused osade ettevõtete äri-/toimemudelis ja/või kliendibaasis, mistõttu on vajalik nii kahepoolne suhtlus ettevõtjatega kui ka kommunikatsioon väga erinevatele sihtrühmadele. Arvestama peab inimeste kui tarbijate käitumisharjumusega, aga ka pikema aja jooksul toimunud muutustega nagu sissetöötanud tegevuskohaga äride klientuuri ümberpaiknemisega ääre- ja tagamaale või ka taaslinnastumisega.

Pilootuuringu väga kitsale valimile ja uuritud tegevusvaldkondade piiratusel vaatamata võib väita, et...

- linnakeskuse teeninduspiirkonnaks on täna suuremal või vähemal määral kogu pealinnastu (samas autoga külastajate absoluutarvud ei pruugi olla väga suured);
- nii ettevõtjate kui tarbijate käitumises on palju harjumuslikku vaatamata aset leidnud muutustele ruumilises paiknemises ja inimeste liikuvuses;
- mugavus, äriökonomika, infotehnoloogia ja logistilised probleemid on toonud kaasa kullerteenuste mahu hüppelise kasvu.

Mitmekesine ettevõtlus, mitmekesine linnaruum

Mitmekesisus ettevõtluse vaates kätkeb endas nii võimalikult erinevate kliendi-segmentide tarbimisvajaduste rahuldamist nii ajas kui ruumis. Kesklinna linnaosa koosneb väga erinevatest asumitest ja piirkondadest ning seetõttu on erinevad ka nii ajalised kui funktsionaalsed aspektid.

Ajaline aspekt. Kesksed linnatänavad peaksid ideaaljuhul elama kogu päeva vältel – hommikusöögist õhtusöögini (+ ööelu selleks sobivates piirkondades), ja seda aasta-ringselt seitse päeva nädalas.

- Erinevat tüüpi toitlustus- ja meelelahutus asutuste kliendivood keskenduvad eri aegadele (kohvikutes hommiku- ja lõunasöögile, pubides lõunasöögile ja tööpäevajärgsele ajale kuni hilise õhtuni, kiirtoidukohtades pärastlõunasele ajale, restoranides lõunasöögile ja eriti õhtusöögile, baarides pigem hilistele öötundidele, toidukauplustes on kasvanud lõunasöögi läbimüük, jne).
- Eelpool kirjeldatud 12/24-tunni linna olukorra eeldused on nii majanduslikud kui käitumuslikud – ühelt poolt piisava arvu tarbijate olemasolu kõigis erinevates segmentides, ja teisalt inimeste käitumis- ja tarbimisharjumused.

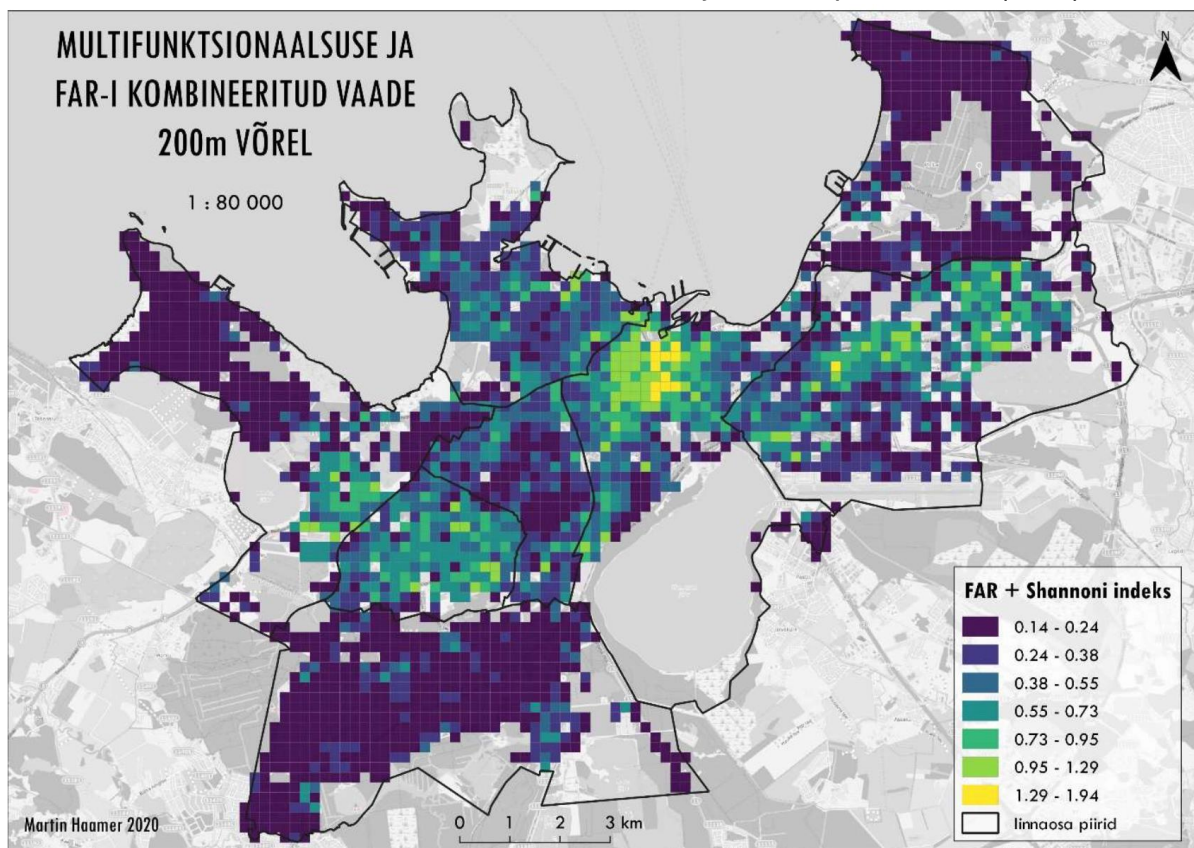
Funktsionaalne aspekt. Ideaalolukorras peaks linlane saama võimalikult palju vajadusi rahuldada kodu või töökoha lähedal.

- Kõige kriitilisemas olukorras Tallinna Kesklinnas on täna püsielanikule suunatud kaubandus ja teenindus vanalinnas. Ettevõtjale teevad vanalinnas tegutsemise kulukamaks nii üldine üüritase kui hoonete-ruumide tehnosüsteemid; toitlustuses on üks enammaitumaid vastuolusid kompromissi leidmine muinsuskaitse ja terviseameti nõudmiste vahel vanalinnas. Samas on suur osa eluks vajalikku kättesaadav vahetult ümber vanalinna.
- Linnasüdame kesksetes asumites on sarnaselt vanalinnaga ebapiisavalt püsielanikke ning jalakäijate vood koosnevad paljuski ühelt ühissõidukilt teisele ümberistujatest (s.t. on tarbijaks vaid kitsale osale ettevõtetest). Samas on nii

pandeemia kui hinnatõusud mõjutanud märkimisväärse osa linnasüdames töötavate inimeste käitumis- ja ostuharjumusi. Osade ettevõtete toimetumise kohandumisvajadust seoses linnaruumis juba ellu viidud või kavandatavate muutustega, eeskätt liikuvuses, käsitlesin ligipääsetavuse alapeatükis.

- Väljaspool linnasüdant on teemaks kogukonnale omaks või harjumuspäraseks saanud kauplajate-teenindajate vastupanuvõime turujõududele. Kodulähedaste nurgapoodide, väikekohvikute, isikuteenindajate majanduslik võimekus lubab tegutseda pigem vanematel (ja amortiseerunud) pindadel, aga mitte uusehituste tänavatasandi äripindadel. Funktsionaalset mitmekesisust võiks püüda tagada kasutusotstarbe kitsama reguleerimise abil ÜP-s, aga seda ei pruugi toetada õigusruum ega üldine turumajanduslik loogika.

Martin Haameri bakalaureusetööst³² (TÜ, 2020) selgub, et Tallinna kõige tihedama asustusega ja suurima multifunktsionaalsusega on Rotermanni kvartal, Narva mnt ja Jõe tn ümbrus, Viru Keskuse ümbrus, Sibulaküla asum ja Rävala pst ümbrus (lk 38).



Joonis 17. Shannoni indeksi ja FAR-i kombineeritud vaade. Aluskaart OSM hallkaart

Allikas: Martin Haameri bakalaureusetöö (TÜ, 2020)

Martin Haameri järeldus: Kuigi kesklinn on tihedalt asustatud, on vaja linnaosas suurendada elamuüksuste arvu. See suurendaks multifunktsionaalsust ka töövälistel aegadel (lk 44).

³² <https://dspace.ut.ee/server/api/core/bitstreams/159bba89-4947-4edc-9167-5193be0be169/content>

Euroopa linnakeskustes aastakümneid edukalt toiminud majandusmudel – kõrge(ma) sissetulekuga kontoritöötajatele ning (jõukamatele) välisturistidele suunatud kaubandus ja toitlustus – hakkas muutuma juba enne pandeemiat seoses veebikaubandusega (valikkaubad); pandeemia mõjutas nii turismi (luksuskaubad) kui kontoritööd (toitlustus).

Aina enam muutub pandeemiajärgsel ajal linnakeskustes oluliseks millegi eripärase ja kopeerimatu (elamuse, emotsiooni) pakkumine – meelelahutus, gurmee, kultuur, jne. Vabaaja veetmise võimalustele ja kultuurile on hakanud panustama ka suuremad kaubanduskeskused.

Linnavara kui strateegiline ressurss

Funktsioonipõhine linnavara kasutus vs tulu maksimeerimine

Tallinna Linnavalitsus on üks suurimaid, kui mitte kõige suurem kinnisvaraomanik Kesklinnas, mistõttu linnaosa ÜP peaks käsitlema üldisel tasemel ka linnavara kasutusse andmise põhimõtteid. Seni on prevaleerinud vaid eelarveline aspekt, aga tuleks kaaluda ka juhendumist funktsionaalsetest kaalutlustest. ÜP peaks käsitlema Tallinna linnale kuuluva kinnisvara majandamise erinevaid eesmäärke. Nende elluviimiseks võib olla vajalik linnavara paindlik majandamine ja projektijuhtimine (sarnaselt nt Rotermanni kvartali, Telliskivi piirkonna või ka kaubanduskeskuse haldamise logikaga).

Tähtajalised rendilepingud

Osaliselt haakub eelmise teemaga ka valideerimisintervjuude käigus ettevõtjate esitatud küsimus Tallinna linna sõlmitud (soodsate) rendilepingute tähtaegade saabumise kohta 2030ndatel. Mitmete valdkondade, eriti aga toitlustuse ettevõtete hinnakujundust ja turuolukorda mõjutavad Tallinna linnale kuuluvatel pindadel tegutsevate restoranide pikaajalised rendilepingud.

Lühikokkuvõte

Tallinna linnakeskuse (s.o. vanalinna ja linnasüdame) kaubanduse, toitlustuse ja teeninduse maht on enamikes segmentides oluliselt suurem kui kohapealne püsiv baasklientuur. Pigem on linnakeskuses vähe neid ettevõtteid, kes majandavad ära vaid piirkonna elanike ja seal töötavate inimeste toel, mujal kesklinnas on nende osakaal suurem. See kinnitab nii väliskülastajate olulisust kui ka tõsiasja, et linnakeskuse teeninduspiirkond on mitmetel tegevusaladel geograafiliselt oluliselt laienenud viimasel kolmel kümnendil aset leidnud valglinnastumise tõttu. Paraku ei ole viimasega samas ulatuses kaasnenum investeeringud linnastu ühistransporti; lisaks sellele on paralleelselt üritatud erinevate meetmetega piirata ka linnakeskuse autostumise kasvu. Kohaliku maksujõulise baasklientuuri juurdekasvu on piiranud aeglane elamis- ja büroopindade ehitustempo linnasüdames võrreldes Kesklinna linnaosa äärealadega ja vahetu naabrusega.

Kokkuvõtvatest tabelitest 12 ja 13 (vt lk 26) nähtub, et toitlustusettevõtete osas on kohaliku kliendibaasi suhtes tugev üledimensioneeritus (s.t. välis- ja sisekülastajad moodustavad olulise osa käibest), samas toidukaubanduses teevad eeskätt just mitme miljööasumi elanikud suure osa oma ostudest mujal kui kodupiirkonna lähikauplustes. Valimi isikuteeninduse ettevõtete klientuur on suhteliselt väikesearvuline võrreldes toitlustuse ja toidukaubandusega, aga geograafiliselt lai.

Kuna paljud linnakeskuse ettevõtted teenindavad kogu pealinnastu elanikke, viimaste paiknemises on aga viimastel kümnenditel aset leidnud väga suured muutused, kerkibki ÜP koostajate ette põhimõtteline küsimus millistest sihtgruppidest Kesklinna ja eriti linnakeskuse ruumilise arengu pikemaajalisel planeerimisel lähtuda: keda ja miks eelistada ja millises ulatuses, ning millieid ressursse üks või teine eelistus eeldab.

Võimalikud arengud ettevõtluse vaates (kliendid) on järgmised:

- a) hea ligipääsetavus linnakeskusele kogu pealinnastust, sh ääre- ja tagamaalt erinevate liikumisviisidega (auto ja ühissõiduk ning nende kombinatsioonid, sh Pargi&Reisi, terminalid; ühissõiduk + mikromobiilsus, jne. nb! taksopeatused!); kõnealune ala ulatub umbes 30–50 km linna keskpunktist;
- b) hea ligipääsetavus linnakeskusele lähiasumitest ja suurelamurajoonidest (ühissõiduk, mikromobiilsus, s.h. jalg- ja tõukeratas); kõnealune ala paikneb umbes 3–8 km raadiuses linna keskpunktist;
- c) suurem ja tihedam elamispindade maht linnasüdames ning külgnevates asumites; kontoripindade eelistamine linnasüdames muudele piirkondadele (eeldab pikaajalise ajahorisondiga otsuseid arendusmahtude ning prioriteetsuse osas, s.h. väljaspool linnakeskust/Kesklinna linnaosa; kontoripindade eelistuse korral ka alternatiivi a) realiseerimise suutlikkust);
- d) mingi osa ettevõtluse ümberprofileerumine (s.o. äri-/toimemudeli kooskõlla viimine linnaruumi ja liikuvuse korralduse ning turu/tarbimise tegeliku/oodatava olukorraga); mitmekesisuse suunamine.

Alternatiivide realiseerimine/realiseerumine sõltub otseselt investeerimisvõimekusest ning teatud osas ka regionaalsest koostöotahtest ja -suutlikkusest.

LISA 1

Tabel 14. Elanike ja töötajate arv Kesklinna linnaosa asumites ja mõnedes piirnevates asumites

Asum	Elanikke	Töökohti	Pindala km2
Vanalinn	4 168	14 947	1,10
Südalinn	178	6 619	0,25
Kompassi	2 165	3 843	0,16
Maakri	1 095	6 132	0,13
Sibulaküla	2 126	1 461	0,13
Tatari	2 526	2 874	0,22
Sadama	4 140	16 060	1,39
Tõnismäe	1 514	3 293	0,22
Raua	6 342	2 725	0,31
Torupilli	4 266	3 948	0,51
Keldrimäe	5 595	1 302	0,35
Juhkentali	1 603	4 723	1,30
Veerenni	4 531	10 492	0,92
Uus-Maailm	7 777	3 350	0,65
Kassisaba	4 784	2 461	0,45
Luite	647	1 607	0,85
Kitseküla	4 854	12 797	1,40
Kadriori	5 716	3 335	2,56
Kelmiküla	1 377	1 533	0,21
Kalamaja	13 255	9 224	2,10
Pelgulinn	15 997	3 540	2,38

Allikas: REL 2021

Andmeallikad

- e-Äriregister / aastaaruanded
- teatmik.ee
- Ehitisregister
- Intervjuud ettevõtete esindajatega ja valdkonnaekspertidega

Kirjandus

Andres Sevtsuk '*Street Commerce Creating Vibrant Urban Sidewalks*', University of Pennsylvania Press Philadelphia, 2020

Thomas Wieland 'Competitive Locations Of Grocery Stores In The Local Supply Context – The Case Of The Urban District Freiburg-Haslach', *European Journal of Geography* Volume 9, Number 3:98-115, September 2018

Tallinna kesklinna ettevõtluskeskkonna uuringu aruanne. Lepik, K-L. (toim.). Tallinna Ülikool. 2023